

# Svilup e protecziun da maletgs dal lieu

Musavia tar il concept general per il maletg dal lieu ed il plan general da furmazion.

Mars 2024

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

Denkmalpflege  
Tgira da monuments  
Servizio monumenti



# Impressum

## **Editurs**

Uffizi per il svilup dal territori dal Grischun (UST)  
Ringstrasse 10, 7000 Cuir  
Tel. 081 257 23 23  
info@are.gr.ch

Tgira da monuments dal Grischun (TMG)  
Loëstrasse 14, 7001 Cuir  
Tel. 081 257 27 92  
info@dpg.gr.ch

## **Direcziun dal project ed elavuraziun finala**

Linus Wild, UST  
Ralf Petter, UST

## **Elavuraziun en l'emprima fasa**

BauSatz GmbH  
Philipp Maurer  
Ankerstrasse 3  
8004 Turitg

## **Gruppa accompagnanta**

Simon Berger, TMG  
Gierina Cathomas, TMG  
Anna Tina Flepp, TMG  
Richard Atzmüller, UST  
Alberto Ruggia, UST  
Beat Sonder, UST

## **Concepziun/fotos**

Markus Bär, UST  
Frontispizi - Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz  
Fotos Abb. 13, 14, 18, 19, 20, 22: Esther Casanova Raumplanung GmbH, Chur  
Abb. 15 Philipp Maurer

# Cuntegn

<b>1</b>	<b>Introducziun</b>	<b>1</b>
1.1	Identitad e qualidad en il focus	1
1.2	Finamira sco er adressatas ed adressats dal mussavia	1
<b>2</b>	<b>Basas</b>	<b>2</b>
2.1	Inventari federal ISOS	2
2.2	Inventari da la Tgira da monuments	6
<b>3</b>	<b>Concept general per il maletg dal lieu</b>	<b>9</b>
3.1	Finamira	9
3.2	Elavuraziun dal concept general per il maletg dal lieu	11
3.3	Coordinaziun dal concept general per il maletg dal lieu cun il model directiv communal dal territori (MDCT)	17
<b>4</b>	<b>Realisaziun en la planisaziun locala</b>	<b>18</b>
4.1	Survista	18
4.2	Plan general da furmaziun (PGF)	20
4.3	Instruments per promover la qualidad	29
4.4	Ulteriurs cuntegns dal plan general da furmaziun	31
4.5	L'effect general da las singulas mesiras quinta	31
<b>5</b>	<b>Glista da links</b>	<b>32</b>

# 1 Introducziun

## 1.1 Identidad e qualidad en il focus

Maletgs dal lieu èn incumparabels e dattan al lieu ina identidad. Questa identidad vali da perscrutar e da tgirar tar il svilup architectonic dal territori d'abitadi, perquai ch'ella contribuescha bler a la coesiun sociala ed a la qualidad da viver da noss abitadis ed al «sentiment d'attachadadad a la patria». Maletgs dal lieu, u pli correct: la cultura architectonica è qua tras er in factur local impurtant, betg mo per il turissem. In'auta qualidad da viver attira er forzas da lavur potenzialas u interpresas che vulan porscher a lur emploiadas ed emploiads in conturn d'abitar attractiv.

Maletgs dal lieu sa midan permanentamain. Els suondan la midada sociala sco er economica e vegnan adattads a las novas relaziuns da viver. Per il mantegniment u per la meglieraziun da la qualidad da viver èsi perquai necessari d'accordar il svilup architectonic dal lieu a las qualidades existentas.

Ils maletgs dal lieu sa cumponan da blers singuls objects ch'èn per il solit vegnids construids durant ina perioda pli lunga e che dattan al lieu in caracter tut specific ed individual. Singuls edifizis pon esser sut protecziun da monuments, auters han ina significaziun, perquai ch'els han p.ex. ina posiziun speziala, cumpiglian in'utilisaziun impurtanta u cunfineschan ina piazza. La particularidad d'in maletg dal lieu è cumbinada stretgmain cun sia furma e cun sia percepziun.

Quasi tut ils edifizis èn rendids accessibels tras stabiliments publics. Questa publicidad e la visibilitad dals edifizis èn colliadas dapi tschientaners cun aspects da concepziun. Edifizis, stabiliments e spazis exteriurs duain s'integrar en general armonicamain en il maletg

da l'abitadi e da la cuntrada. Per mantegnair u per stgaffir da nov la qualidad concepziunala d'edifizis, da plazzas, d'iertis u da trajects da vias spezialas, pon vegnir prendidas regulaziuns liantas cun il plan da furmaziun. Uschia po vegnir garantida la qualidad dal svilup territorial.

## 1.2 Finamira sco er adressatas ed adressats dal mussavia

L'ultima revisiun parziala da la Lescha federala davart la planisaziun dal territori 2014 (LPT 1) ha mess in accent sin il svilup da l'abitadi vers anen. Ils chantuns e las vischnancas han l'incumbensa da promover quest svilup, resguardond la qualidad d'abitar adeguata ([art. 1 al. 2 lit abis LPT](#)). Il medem mument ha l'aspect da tractar cun quità maletgs dal lieu degns da protecziun survegnì ils onns passads dapli pais tras la giurisdicziun. Las duas tendenzas pon, na ston dentant betg, sa cuntradir. I vala plitost da manar il svilup a l'intern uschia, che la qualidad d'in maletg dal lieu cun il svilup architectonic futur vegn segrirada. Ina buna concepziun dal territori d'abitadi quinta incontestadamain tar ils facturs dal lieu positivs e loms. Cun paucs plets: La cultura architectonica daventa adina pli impurtanta.

Quest mussavia sa drizza a vischnancas, a commembras e commembers d'autoridad, ad expertas ed experts da planisaziun sco era ad autras personas interessadas. El explitga las basas, las modas da proceder e las pussaivladads da duvrar ils instruments planisatorics, en spezial il plan general da furmaziun (PGF).

## 2 Basas

### 2.1 Inventari federal ISOS

#### Basa giuridica ed origin

La basa per l'Inventari federal dals lieus svizzers d'impurtanza naziunala degns da protecziun (ISOS) è l'art. 5 da la Lescha federala davart la protecziun da la natira e da la patria (LPNP) sco er l'Ordinaziun davart il ISOS (OISOS). Equivalent al ISOS è qua er l'Inventari federal da las vias da comunicaziun istoricas da la Svizra (IVS). Il ISOS porscha – grazia a la metoda da recepziun ch'è en l'entira Svizra unitara – inventarisaziuns dals maletgs dal lieu cumparegliablas. Sch'il territori d'abitadi d'ina vischnanca sa cumpona da pliras fracziuns, po la vischnanca eventualmain disponer da plirs maletgs dal lieu d'impurtanza naziunala. L'inventari cumpiglia er abitadis betg surbajegiads en il sector tranter l'abitadi e la cuntrada.

Per l'elavuraziun dal ISOS è responsabel l'Uffizi federal da cultura (UFC). Per il chantun Grischun è il ISOS vegni elavurà ils onns 1980/90. Il ISOS per il Grischun vegn actualisà dapi l'onn 2017 en quatter transchas fin previsiblamain l'onn 2023. Sin basa da la creschientscha considerabla dals abitads dapi la mesadad dal 20. tschientaner èn savens mo parts da la surfatscha d'abitadi cumpigliadas da l'inventari cun finamiras da mantegniment explicitas. Singuls maletgs dal lieu sa preschentan praticamain senza midadas dapi l'elavuraziun dal ISOS, auters demussan midadas considerablas ed er donns.

#### Metoda e cuntegns dal ISOS

Cun l'actualisaziun dal ISOS ch'è vegnida cumenzada l'onn 2017, vegn er applitgada ina metoda adattada che vegn declarada en quest chapitel. Il UFC ha resumà en dus documents las infurmaziuns essenzialas davart la metoda e davart la preschentaziun dal ISOS: en las Directivas davart il ISOS ed en las explicaziuns davart il ISOS.

Mintga inventarisaziun consista d'ina charta e d'ina part da text. La charta cuntegna las parts dal maletg dal lieu cun lur finamira da mantegniment respectiva, elements caracteristics ed infurmaziuns sco er la designaziun da secturs sensibels. La part da text cumplettescha la charta cun explicaziuns davart l'istorgia dal svilup dal lieu en sia totalitad e da ses territoris parzials, la valitaziun dal maletg dal lieu e recumandaziuns. Las finamiras da mantegniment han ina gronda impurtanza en las consideraziuns concepziunalas e planisatoricas concernent il svilup dal maletg dal lieu futur.

## Effect

La giurisdicziun dal Tribunal federal dals ultims onns ha precisà ch'il ISOS na sto betg mo vegnir resguardà da la Confederaziun, mabain er dals chantuns e da las vischnancas en il rom da lur activitads che han in effect sin il spazi (cf. [decisiun da Rùti](#)). Il ISOS stat sin il stgalim da la basa da la planisaziun dal territori. I n'è betg ina planisaziun lianta per las autoritads, mabain ina basa da lavur – ins pudess er dir: igl è in'analisa gratuita da l'architectura locala. L'inventari na metta nagins objects directamain sut protecziun e n'excluda betg midadas.

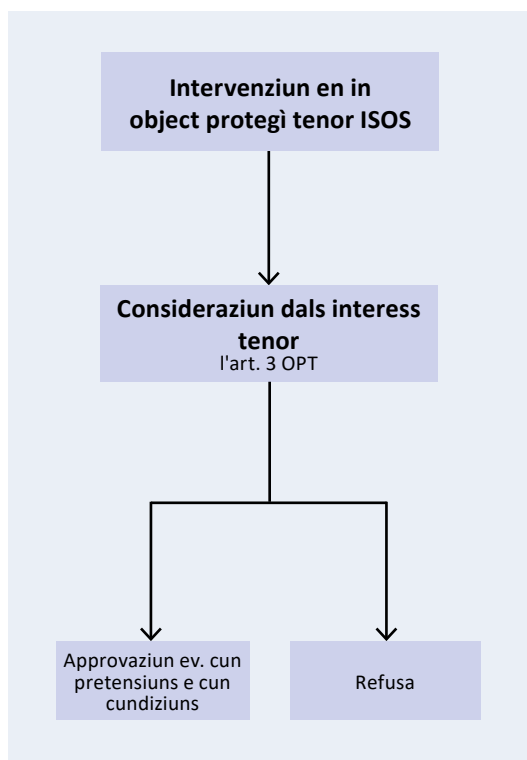
Sch'in perimeter da planisaziun è cuntegnì en il ISOS, vul quai dir per las autoritads da planisaziun ch'il ISOS sto vegnir resguardà. En il cas ideal vegnan recepidas las finamiras formuladas dal ISOS e la planisaziun è accordada cun ellas. Sche quai na duess betg esser pussaivel, sto vegnir fatg ina consideraziun dals interess tranter las finamiras da mantegniment dal ISOS e las finamiras da planisaziun. Per quest intent fixescha il ISOS gia ina valitaziun da la protecziun dal maletg dal lieu. Uschia vegnan ils maletgs dal lieu actualmain distinguids tenor lur impurtanza: naziunala, regionala u locala. Questa differenziaziun scroda dentant cun l'actualisaziun dapi l'onni 2017; da nov vegnan registrads mo pli maletgs dal lieu d'impurtanza naziunala. Vinavant vegnan las finamiras da mantegniment da las singulas parts dal maletg dal lieu dentant sutdividas en trais stgalims:

- A: mantegniment da la substanza = scumond da spazzadas e d'edifizis novs.
- B: mantegniment da la structura; permetta spazzadas en cas excepziunals e pretenda d'integrar edifizis novs cun quità.
- C: mantegniment dal caracter, pretenda d'integrar edifizis novs cun quità.

Analogamain vegnan definidas per las surfat-schas libras las finamiras da mantegniment a (tegnair liber da surbajegiada) e b (prescripziuns da furmaziun per edifizis novs).

## Incumbensas chantunalas e communalas

Bevor die Interessenabwägung durchgeführt werden kann, muss geklärt werden, ob die Planung Bundesaufgaben betrifft. Sollte dies so sein, gelten nämlich strengere «Spielregeln» als bei kantonalen oder kommunalen Aufgaben. So ist bei den beiden letztgenannten Aufgaben eine gewöhnliche Abwägung im Sinne des Art. 3 RPV möglich.



Illustraziun 1: Schema da consideraziun d'incumbensas chantunalas e communalas (grafica: atgna elavuraziun sin basa da Wyss, VLP-ASPAN, 2018)

## Incumbensas federalas

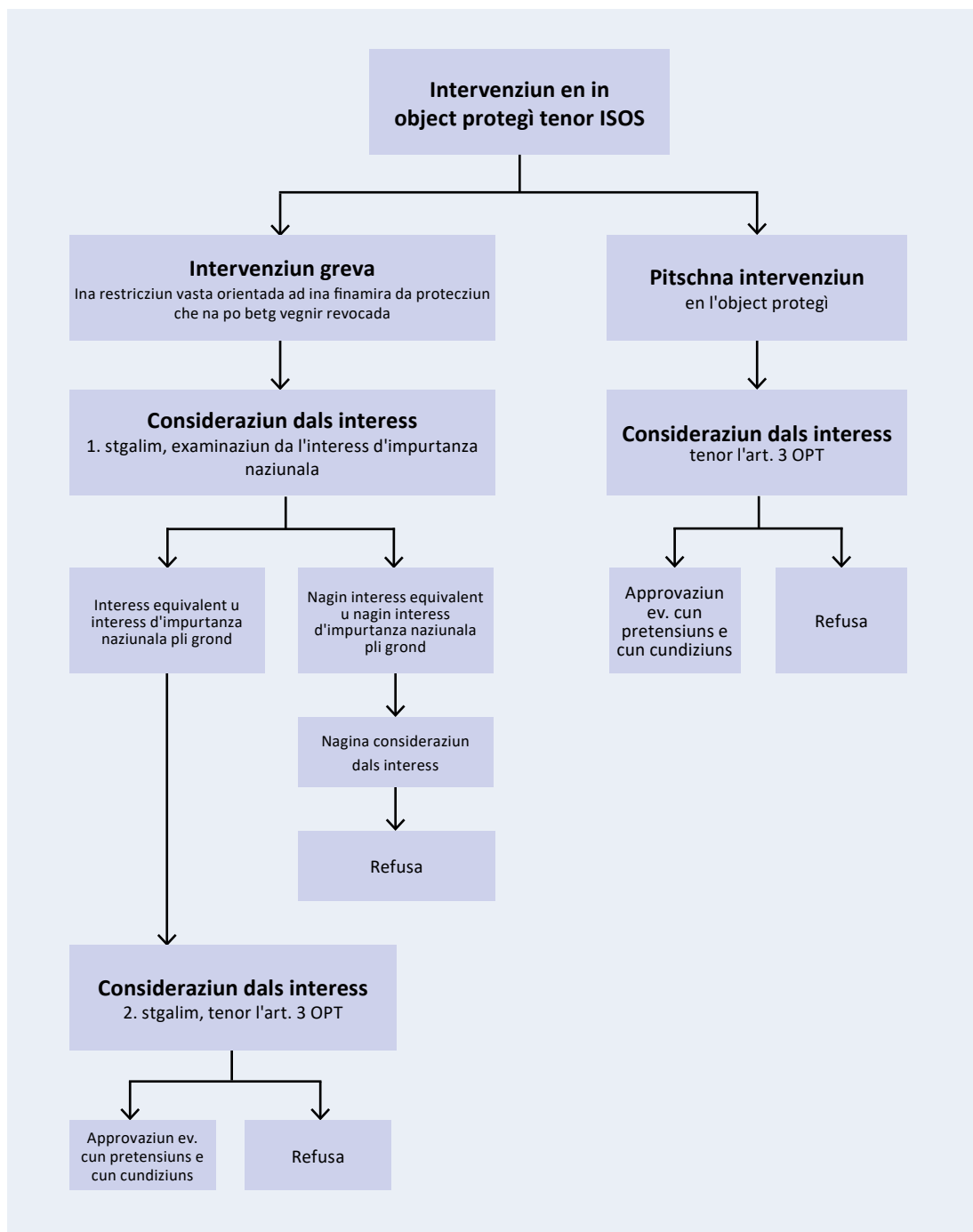
Sche incumbensas federalas èn pertutgadas, stoi vegnir scleri, sch'i sa tracta d'ina intervenziun minimala u gravanta. Tge ch'è ina incumbensa federala, vegn declerà en la chascha grischa. Intervenziuns minimalas pon medemamain vegnir suttamessas ad ina consideraziun convenziunala. Tar intervenziuns gravantas sto dentant esser avant maun in interess equivalent u superiur, per ch'ins possa in summa far ina consideraziun. Tar intervenziuns gravantas (u sch'igl è intschert, sch'igl è ina tala) ston ins laschar far in'expertisa da la Cumissiun federala per la protecziun da la natira e da la patria (CFNP) u da la Cumissiun federala dals monuments istorics (CFMI) (cf. [art. 7 LPNP](#)). Tut tenor la cumpetenzza giuditgescha il post spezialisà chantunal cumpetent u in uffizi federal, sch'ina expertisa è necessaria. Quai duess capitar uschè baud sco pussaivel, per pudair considerar l'expertisa tar la planisaziun.

Per explitgar il ISOS, sia metoda e ses effect ha l'Uffizi federal da cultura (UFC) publictà [trais curts videos](#) en l'internet: «ISOS en furma concisa», «La metoda ISOS» ed «Applicaziun pratica».

## Incumbensas federalas

Tar las incumbensas federalas directas (cf. er [art. 2 LPNP](#)) tutgan la planisaziun e la realisaziun da vias naziunalas e da telefericas, l'emissiun da concessiuns e da permissiuns (federalas), per exempel per runcadas e per lingias d'auta tensiun, sco er la concessiun da contribuziuns, per exempel per meglieraziuns u per stabiliments da la protecziun da las auas. Tar las incumbensas federalas tutgan er incumbensas che la Confederaziun ha delegà als chantuns u eventualmain a las vischnancas. Tar quellas tutgan per exempel la construcziun da stabiliments da protecziun civila, la determinaziun dal spazi d'auas, permissiuns per abitaziuns secundaras e per tut ils edifizis ordaifer la zona da construcziun. Sco consequenza da la revisiun da la Lescha federala davart la planisaziun dal territori valan er novas enzonaziuns sco incumbensa federala. Nagina incumbensa federala n'èn percenter midadas da zona ed azonaziuns.

Cunquai che las incumbensas federalas resultan da numerusas leschas federalas e mintgatant da la giurisdicziun, n'è in'enumeraziun cumpletta betg pussaivla.



Illustraziun 2: Schema da consideraziun d'incumbensas federalas (grafica: atgna elavuraziun sin basa da Wyss, VLP-ASPAN, 2018)

### Protecziun dals maletgs dal lieu e consideraziun dals interess

Videos explicativs davart la [consideraziun dals interess](http://www.are.gr.ch) chattais Vus sin [www.are.gr.ch](http://www.are.gr.ch). Chaussas specificas concernent il tema da la consideraziun dals interess da la planisaziun dal territori en vischnancas cun in maletg dal lieu degn da protecziun d'impurtanza naziunala, cuntegna la publicaziun «[Protecziun dals maletgs dal lieu e densificaziun](#)» d'Espacesuisse (2018 o EspaceSuisse).



### Glistas d'inventari ed inventaris d'edifizis

La Tgira da monuments fa e maina sa basond sin la Lescha chantunala davart la protecziun da la natira e da la patria (LNPGR) in inventari dals edifizis e dals stabiliments degns da vegnir protegids, pli precisamain dals prezios maletgs dal lieu, da las gruppas d'edifizis e dals edifizis singuls (art. 4, art. 24. lit. a ed art. 25 LNPGR).

Persunas spezializadas da la Tgira da monuments examineschan per quest intent las basas sco inventaris fatgs pli baud, litteratura spezializada e material d'archiv. En in ulteriur pass vegnan giuditgads ils objects tenor criteris da selecziun unitars (cf. tabella p. 6) e la schelta dals objects vegn discutada – sche necessari – cun persunas ch'enconuschan las relaziuns localas. Las inspeziuns sa restrenschan a visitas ocularas d'ordaifer.

Las glistas d'inventari dattan ina survista davart il patrimoni cultural architectonic ch'è potenzialmain degn da protecziun. Ellas cuntengnan maletgs dal lieu sin basa da l'Inventari federal dals lieus svizzers d'impurtanza naziunala degns da protecziun (ISOS) e gruppas d'edifizis sco er edifizis singuls da differentas tipologias architectonicas da tut las epocas architectonicas. Las glistas d'inventari vegnan discutadas cun la vischnanca ed exponidas publicamain en il senn d'ina cooperaziun. Sunter la rectificaziun surdat la Tgira da monuments la glista d'inventari a la vischnanca.

Da cas a cas e sche necessari fa la Tgira da monuments – tar objects singuls – in inventari da l'edifizis che definescha cun ina perscrutaziun ed ina documentaziun detagliada la motivaziun per la protecziun e la dimensiun da la protecziun.

### Effect

Cun metter in object sin la glista d'inventari vegni mo constatà ch'in edifizis singul u ina gruppa d'edifizis è probablmain degn da protecziun ord vista professiunala probablmain. L'inscripziun sin la glista d'inventari na signifitga anc betg che l'edifizis vegn mess sut protecziun. Sco il ISOS furman er las glistas d'inventari ina basa per designar ils objects en la planisaziun locala da las vischnancas. Ina protecziun lianta per las proprietarias ed ils proprietaris da bains immobiliars survegnan ils edifizis u las gruppas d'edifizis pir cun l'approvaziun da la planisaziun locala communal tras la Regenza. Ma l'inscripziun d'in edifizis sin la glista d'inventari permetta da survegnir ina cussegliaziun da construcziun tras la Tgira da monuments e d'inoltrar ina dumonda da contribuziun.



Il Model d'ina Lescha da construcziun per vischnancas grischunas (MLC) 2020 prevesa ch'ils objects singuls vegnian realisads sco edifizis e stabiliments prezios (art. 69), entant che gruppas d'edifizis vegnan integradas cun areals da furmaziun en il plan general da furmaziun (art. 62 ss.). Sche la vischnanca ha l'intent da betg realisar in object da la glista d'inventari en la planisaziun locala, è necessaria ina motivaziun. En quest connex duai il concept general per il maletg dal lieu porscher agid. Ina survista davart il stan da las inventarisaziuns actualas dal chantun Grischun è consultablas en il [WebSIG](#). Per prender invista da l'inventari e per ulteriuras dumondas davart l'inventari po vegnir contactada la Tgira da monuments.



Abb. 3: Online-Darstellung Inventarliste der DPG

**Criteria da selecziun per l'inventari da la Tgira da monuments cun exempels**

<b>M</b>	<b>Impurtanza caratteristica per il maletg dal lieu</b> L'edifizi sa distingua tras sia situaziun speziala, ses status en il lieu u in volumen marcant. Manegià è per exempel in edifizis singul sin ina piazza marcanta sin la piazza dal vitg u er entaifer in impurtant complex.	 <p><i>Andeer, chastè, 17. tschientaner</i></p>
<b>I</b>	<b>Impurtanza istorica</b> L'edifizi è d'impurtanza istorica pervia da sia utilisaziun u pervia da las personas che abitavan lien. Quai po esser ina chasa cun atelier d'in artist enconuscent, la chasa da scola en il vitg u er in pastrign.	 <p><i>Andeer, mulin cun resgia, 19. tschientaner</i></p>
<b>A</b>	<b>Impurtanza architectonica</b> Quest criteri cumpiglia objects cun elements stilistics exprimids d'ina tscherta epoca u er modas da construir relevants per l'istorgia. Ma er l'ovra d'in architect impurtant po esser manegiada qua.	 <p><i>Andeer, chasa da scola veglia, 1958</i></p>
<b>S</b>	<b>Substanza d'impurtanza architectonica</b> Tut l'object u parts da quel ston vegnir attribuids ad in'epoca anteriura. La substanza deriva anc da quel temp. Uschia po ina stalla-clavà da lain dal 17. tschientaner u ina chasa d'abitar cun liadira dal 18. tschientaner ademplir quest criteri.	 <p><i>Andeer, chasa da sgrafit, 1501</i></p>
<b>C</b>	<b>Conturns characteristics</b> Qua sa tracti da las chaussas che circumdeschan directamain l'object e che procuran per la particularitad da l'object. Per exempel edifizis cun ina piazza impurtanta davantvart u in bain impurtant. Bigls prepostads u bostgs singuls marcants sco er ierts decorads tutgan medemamain tar quest conturn characteristic.	 <p><i>Andeer, baselgia catolica/chasapra-venda, 1963</i></p>

GVG-Nr.	Parz.-Nr.	Koordinaten	Bezeichnung, Name	Datierung	Schutzstatus	Bedeutung											
28-B, 31	470, 471	2'752'237/1'163'238	Wohnhaus mit Stallscheune und Nebenbau	17. Jh.; spätmittelalt. Kern	-	<table border="1"> <tr> <td>O</td> <td>H</td> <td>A</td> <td>S</td> <td>U</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </table>	O	H	A	S	U	X	X	X	X		
						O	H	A	S	U							
X	X	X	X														
Zwischen der Gazeta und der Veia Granda bildet dieses weitgehend bauzeitlich erhaltene Wohnhaus mit den angebauten Nebenbauten eine ursprüngliche Einheit. Das Hauptgebäude mit der charakteristischen zurückspringende Fassadenhälfte und dem Hoheingang ist typologisch ins 17. Jh. datierbar. Aus der gleichen Epoche könnte der rückseitig angebaute Nebenbau mit breitgelagerten Kamin stammen. Die Stallscheune in Holzbauweise ist vermutlich jünger.																	
28	471	2'752'270/1'163'256	Wohnhaus, Laden	Um 1820	Kommunal (vgl. GGP)	<table border="1"> <tr> <td>O</td> <td>H</td> <td>A</td> <td>S</td> <td>U</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> </table>	O	H	A	S	U	X	X	X	X		
O	H	A	S	U													
X	X	X	X														
Dieser spätklassizistische Kubus ist weitgehend bauzeitlich erhalten und weist eine Formensprache auf, die stark von südlichen Einflüssen geprägt ist. Wie bei zeitgleichen Bauten auf der Alpenseite sind die Fassaden streng symmetrisch gegliedert, die Eingänge von repräsentativen Steingewänden umrahmt und der Dachüberstand relativ breit. Die Errichtung des Hauses könnte mit dem Bau der Commercialstrasse im Zusammenhang stehen.																	

Illustraziun 4: Extract da la glista d'inventari d'Andeer dals 16-07-2019, p. 12

## Inventari federal IVS

L'Inventari federal da las vias da communicaziun istoricas da la Svizra (IVS) è vegni creà per proteger las vias da communicaziun istoricain impurtantas da la Svizra. Sco il ISOS èsi in inventari federal tenor l'artitgel 5 LPNP. En l'inventari federal èn tschiffadas vias entaifer ed ordaifer la zona da construcziun ch'èn d'impurtanza naziunala e che preschentan anc sub-stantza da via istoricain visibla. Il IVS cuntogna infurmaziuns detagliadas davart tut las vias registradas, sco la ruta, il stadi, las valurs architectonicas sco er l'impurtanza istorica. Questa diversitad d'infurmaziuns è consultabla en l'internet sut [www.ivs.admin.ch](http://www.ivs.admin.ch). L'impurtanza da las vias e la sub-stantza architectonica anc avant maun pon giustifitgar u perfin pretender mesiras per proteger il maletg dal lieu.

## Ulteriurs documents da basa

Ultra dals inventaris menziunads qua survart exista in grond dumber da glistas e da publicaziuns privatas che pon furnir indizis per tschertas categorias d'edifizis (ovras electricas, infrastructuras da viafier e.u.v.) u per l'ovra d'architectas ed architects u d'inschigner-neras ed inschigners impurtants (monografias). Latiers tutgan er las glistas dal ICOMOS d'iert istorics, ils guides d'art tras la Svizra da la Societad d'istorgia d'art en Svizra (SIAS) u ils guides d'architectura regiunals. Questas publicaziuns furman ina buna cumplettaziun per la discussiun da finamiras da protecziun localas. Ellas n'èn betg liantas per las autoritads e per ils proprietaris d'in bain immobigliar.

## 3 Concept general per il maletg dal lieu

### 3.1 Finamira

Entant che las basas ed ils instruments per proteger edifizis, stabiliments e maletgs dal lieu historicamain prezios èn vegnids descrits en il chapitel precedent, vegnan ussa vitiers – cun il concept general per il maletg dal lieu – las ideas concernent il svilup. Questas cuntradicziuns presuntivas n'excludan numadamain betg ina l'otra. In bun svilup da la cultura architectonica tracta quai che fa prezios il maletg dal lieu respectiv e cuntinuescha cun questas valurs en maniera conforma al temp. En quest connex na dastga il pled «respectiv» betg vegnir survesì. Mintga lieu è auter ed ha autras particularitads: Saja quai la topografia locala, las furmas dals tetgs usitadas al lieu (pensai per exempel als tetgs da crap en las vals grischunas dal sid) u la speschezza architectonica avant maun. La speschezza architectonica po gia sa distinguer massivamain entaifer ina vischnanca, sco che l'exempel da la vischnanca da Val Stussavgia

mussa impressiunantamain cun ils «vitgs a mantun» Valendau e Versomi ed ils abitadis sparpagliads d'Arezen fin a Thalkirch.

Ils temas che ston vegnir tractads en la planisaziun locala e savens validads in cun l'auter, èn fitg multifars e n'èn betg sa reducids ils ultims onns. Il medem mument creschan las pretensiuns formalas e giuridicas adina pli fitg. Per superar questa quantidad e complexitad duess la planisaziun vegnir dividida en singuls pachets tematics. A quai s'oppona apparentamain il princip da la giurisdicziun, tenor la quala ina planisaziun locala sto adina furmar in pachet cun ina vista complessiva. Questa vista complessiva gida er d'evitar determinaziuns cuntradictricas. Pia sto la repartiziun vegnir fatga ordavant, vul dir sin plaun concepziunal. Exact quai è il punct da partenza dal concept general per il maletg dal lieu.



Illustraziun 5: Plan nair 1:4000 Valendau, vischnanca da Val Stussavgia

Il concept general per il maletg dal lieu duai accordar in cun l'auter tut ils aspects da la cultura architectonica. Sche quai n'è betg pussaivel, vegnan quests aspects validads en il concept general per il maletg dal lieu ed uschia vegn formulada ina strategia da la cultura architectonica. Sch'i existan p.ex. conflicts tranter la protecziun da las cumposiziuns preziasas ed il svilup planisà dal medem quartier, ha il concept general per il maletg dal lieu gia fatg ina consideraziun tranter quests dus interess en moda transparenta. En il cas ideal ha il concept general per il maletg dal lieu mussà las pussaivladads da svilup respectivamain lur cundiziuns generalas. La consideraziun cun tut ils auters conflicts pussaivels, p.ex. il traffic u ils interess economics, succeda pli tard en il model directiv communal dal territori (MDCT) u sin il stgalim da la planisaziun d'utilisaziun.

En cas che edifizis characteristics per il lieu duain vegnir determinads, prescriba l'Ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTGR) ch'in concept general per il maletg dal lieu stoppia vegnir fatg sco basa per l'urden fundamental (art. 35a OPTGR). Ma er independentamain da la prescripziun legala è il tema «cultura da construcziun» da gronda impurtanza per tut las vischnancas. Da quai dependa la finala er la qualitad d'abitar e da viver d'in vitg ed

ella è pia er in factur local. Quai è en spezial da gronda impurtanza per vischnancas en uschenumnads territoris periferics, pia cun temps da viadi relativamain pli lungs en ils centers e cun ina purschida da plazzas da lavur e da scola main gronda. Questas vischnancas èn savens pertutgadas da l'emigraziun. Per pudair tegnair las abitantas ed ils abitants existents u attrair novas abitantas e novs abitants ston las vischnancas extender las fermezzas avant maun e reducir ils impediments da svilup. Sper la natira e sper la cuntrada è il maletg dal lieu savens in factur local, cun il qual ellas pon far puncts (cf. chap. 1.1).

In avantatg d'in concept general per il maletg dal lieu è er ses caracteristic. Durant l'elavuraziun dal concept general per il maletg dal lieu na sa anc nagin, tge incumbensas e projects che spetgan en tschintg u diesch onns. Forsa duai vegnir sviluppà insatge en in lieu che na steva in summa betg en il focus dal concept general per il maletg dal lieu u dal model directiv communal dal territori. Qua gida il concept general per il maletg dal lieu da l'autorità da construcziun da giuditgar, sch'in project è adattà per quest lieu ord vista da l'architectura locala, u da formular las cundiziuns generalas necessarias per in project per mauns d'ina investidra u d'in investider.



Illustraziun 6: Plan nair 1:4000 Thalkirch, vischnanca da Val Stussavgia

## 3.2 Elavuraziun dal concept general per il maletg dal lieu

### Analisa da l'effectiv

Al cumenzament da las lavurs è necessaria ina inspecziun dal lieu ed ina inventarisaziun da la cultura architectonica. L'egl exercità d'ina architecta u d'in architect ubain d'ina planisadra u d'in planisader versà en l'urbanistica chatta svelt elements structuralis tipics, per exempel:

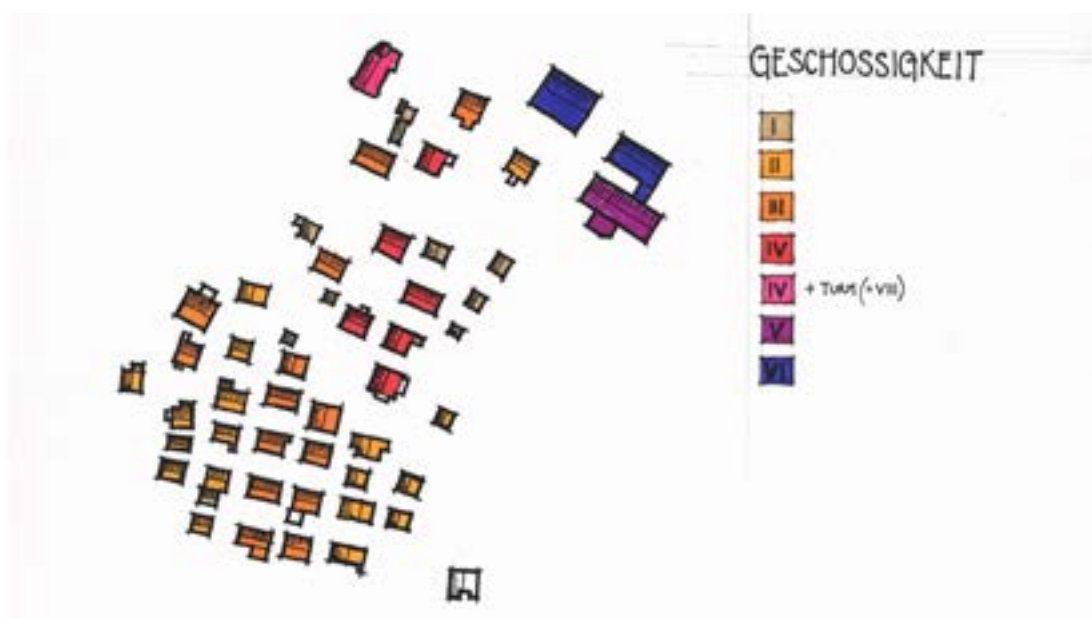
- | repartiziun e grondezza dals edificis, autezas dals edificis, direcziuns dals culmars e.u.v.
- | structura verda e structura da spazis libers
- | filas da fatschadas per lung da las vias u da las plazzas (uschenumnads urs spazials)
- | rait da traffic
- | utilisaziuns
- | relaziuns da vista/axas visualas
- | ...

Sch'ina da las basas numnadas en il chapitel qua survast exista per il lieu, na duess ins dentant betg sa fidar da talas senza examinaziun. Dapi l'integraziun en in inventari po bler esser sa midà. Pervia da quai sto almain vegnir fatga

in'armonisaziun tranter l'inventari e la structura da construcziun actuala.

Sch'ins marchescha ils singuls elements structuralis en plans da registraziun separads respectivs, sco en l'exempel da las auzadas qua sutvast, dat quai ina meglra survista. Uschia sa laschan vesair estructuras e musters ch'èn relevants per il svilup dal concept general. En il proxim pass vegnan resumads ils plans da registraziun elavurads en in plan d'analisa.

Tar l'analisa vegnan preschentads ils elements structuralis che vegnan considerads sco impurtants, per exempel elements degns da vegnir mantegnids u disturbants (p.ex. piazza da parcar empè da piazza dal vitg). Medemamain vegnan designads conflicts pussaivels u existents (canera d'ina via u d'in territori da mastergn). Sch'ins chatta differentas estructuras en in vitg, porschan quellas la pussaivladad da sutdivider il vitg en territoris parzials.



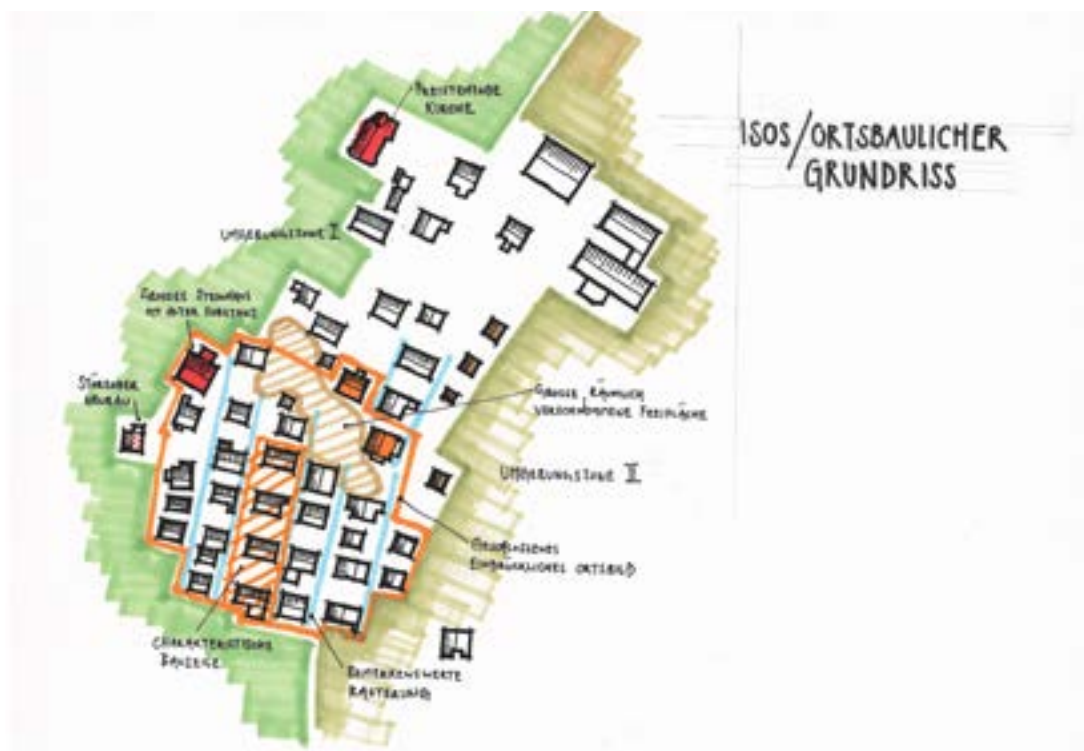
Illustraziun 7: Plan d'analisa dal dumber da plauns

Ultra dals elements objectivs (mesirabels) duessan ins dentant er analizar las percepziuns subjectivas. Latiers vegnan per exempel designads secturs, als quals u en ils quals ils umans sa sentan spezialmain bain u mal. Saja quai ina bella piazza cun in bigl, nua che las abitantas ed ils abitants sa scuntran regularmain, u ina via che vegn plitost evitada.

Sch'in vitg è registrà en il ISOS, s'imponi da resguardar sias cunfinaziuns dal territori e sias finamiras da mantegniment – premiss che quellas èn anc actualas. Sche l'inscripziun en il ISOS è gia pli veglia, è la surbajegiada savens sa midada fermamain dapi lura. Sche las finamiras da mantegniment daventan perquai obsoletas, gida il concept general per il maletg dal lieu ad illustrar quai. Uschia daventa pussaivla ina motivaziun transparenta per il transferiment en in plan. Tenor l'art. 3 al. 2 OPT

sto quel succeder il pli tard en il rom da la planisaziun locala.

L'incumbensa essenziala da l'analisi da l'effectiv è d'identifitgar las libertads d'agir per il svilup architectonic. Nua chattan ins surfatschas betg surbajegiadas ch'èn adattadas per ina surbajegiada u per ina densificaziun? Datti terrens betg duvrads che han il potenzial per ina midada d'utilisaziun u per ina renovaziun e che pon uschia vegnir revitalisads? En tge spazis libers sto la valor vegnir augmentada («parcadi versus piazza dal vitg»)? Nua poi vertir ina u duas auzadas dapli? Questa glista po vegnir cuntinuada arbitramain ed è en mintga vitg outra. Pli bain che questa analisa è vegnida fatga, e pli facil ch'il proxim pass è, numnadamain l'elavuraziun dal concept general sez.



Illustraziun 8: Plan d'analisi da cuntegns dal ISOS: armonisaziun dal ISOS e stadi actual

## Co ch'ins stgaffescha lieus attractivs – 5 reglas fundamentalas

Sch'ins vegn sin il tema concepziun, vegn la discussiun savens terminada cun la floscla «dal gust pon ins dispitar». Però, ella na constat betg! Il gust è individual, ma mo, sch'i va per detagls. Noss tscharvels lavuran adina tenor ils medems musters da basa biologics e quai definescha da l'autra vart la percepziun. Gia l'architect roman Vitruv ha formulà avant 2000 onns las reglas fundamentalas da la buna concepziun. Che quellas èn gistas, ans ha confermà d'ina vart la psicologia da percepziun moderna, da l'autra vart las pudain nus leger giu dals dumbers dal turissem da citads (latiers na tutgan betg ils stimulants da la cuntrada d'in mund alpin). Bels lieus che observan las tschintg reglas fundamentalas, attiran ils umans en massas. Apparentamain datti criteris, als quals ils umans pon sa cunvegnir sco «bels».

### 1. Betg memia caotic, dentant er betg memia ordinà

Memia grond caos e dischurden han in effect refusant, ma memia grond urden è monoton e para lungurus. Sch'ils edifizis han in'atezza, ina ladezza ed ina furma dal tetg structurada, entant che la concepziun restanta è libra, vegn quai per exempel percepi en moda positiva. Il medem vala per las vias: Vias grondas ans porschan orientaziun e pussibiliteschan d'avanzar svelto. Per far attractiv in lieu, dovri dentant er pitschnas giassas stretgas e nunsurvesaivlas, en las qualas ins po sa perder, ma er scuvrir permanentamain novas chaussas.

### 2. La vita sto esser visibla

Vias mo per autos paran mortas e refusantas. Vias e plazzas animadas cun umans èn percunter attractivas. Qua gidan utilisaziuns dal plaunterren publicas.

### 3. Cumpact cun largias

L'uman è ina creatira sociala. Nus essan dependentas e dependents da vischinanza e da contacts socials (la pandemia dal coronavirus ha mussà quai en moda dolurusa). Abitadis cumpacts cun vias curtas promovon ils contacts. Dentant stoi dar per quest intent avunda spazis libers ch'envidan da sa fermar per pudair sa scuntrar. Quai sa mussa bain en las citads veglias da l'Italia, ma er tar nus. Plazzas dal vitg e dal quartier n'eran betg mo surfatscha da distanza e da deposit, mabain lieus da reuniun e servivan quasi sco extensiun dal spazi d'abitar. Durant tschientaners è l'art da la concepziun da plazzas stà en il focus da l'architettura e da l'architettura locala. Ina «buna piazza» na duess betg cumpigliar dapli che ca. 30 m en la diagonala – uschè bler ch'ins po anc enconuscher las fatschas dals auters umans, uschiglio sa sentan ins pers.

### 4. Scala

Sco tar las plazzas, è er la scala dals edifizis decisiva, sche nus ans sentin bain en in lieu. Sch'ils edifizis daventan memia auts, sa sentan ins pitschnin u abatti – tgi ch'è gia stà a Manhattan u a Hong Kong, enconuscha quai. Edifizis fitg auts surpassan nossas scalas umanas. Il professor da mitologia american Joseph Campbell scheva ch'il pli aut edifiziu d'in lieu mussa tge ch'è il pli impurtant per la societad. Entant ch'igl era pli baud senza dubi Dieu e las baselgias che surpassavan tut, n'è quai oz betg pli uschè cler. Sch'ins suonda questa decleraziun, duess ina vischnanca ponderar bain, tge edifizis che duessan guardar surora e pertge che quels han merità quai.

### 5. «Make it local»

Las citads ed ils vitgs èn influenzads tras lur istorgia, tras las tradiziuns socialas e tras il clima. Medemamain vegn il caracter d'in lieu marcà tras ils materials da construcziun ch'èn avant maun al lieu. Oz èn blers materials da construcziun disponibels globalmain e chasas prefabritgadas vegnan plazzadas cun il camiun en mintga lieu arbitrar, senza resguardar il caracter dal lieu. Questa egualisaziun è, sco sch'ins purtass dapertut e tar mintga aura la medema vestgadira. In maletg dal lieu che promova l'identitad resulta da l'attaschadadad dals edifizis a las cundiziuns ed a las materialias localas.

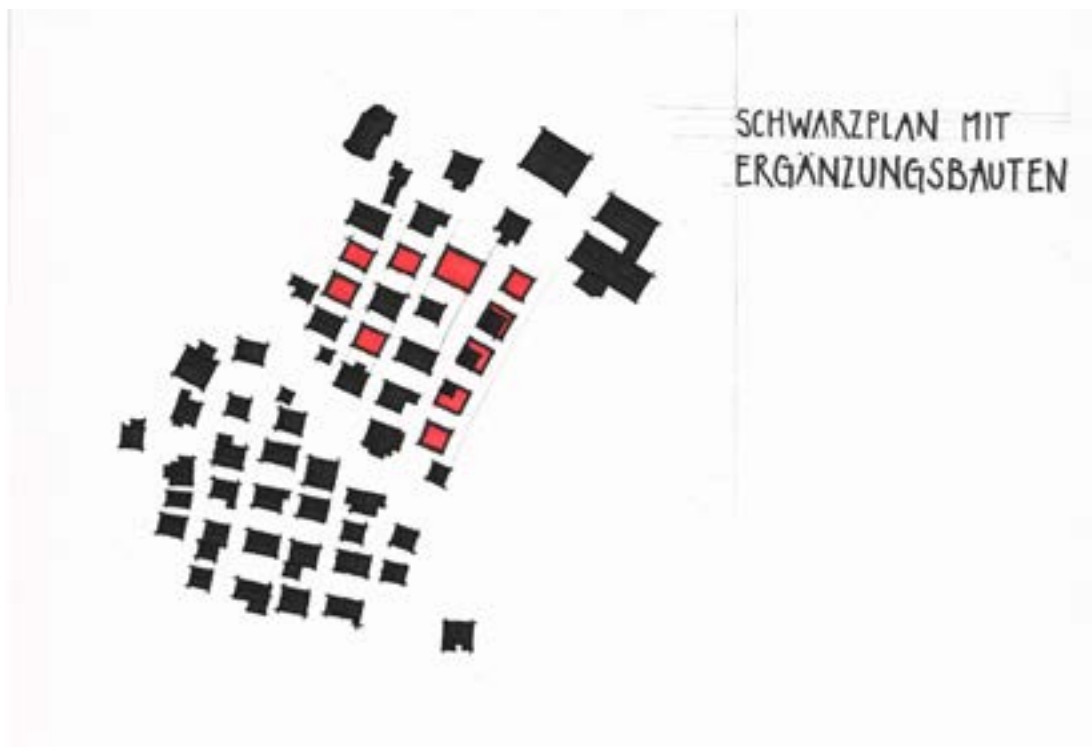


## Svilup dal concept

L'analisa da l'effectiv ha mussà il stadi actual. Il concept general declera ussa, nua che tge svilup è giavischads u betg giavischads. As imaginai in terren cun ina tolaria anteriura. L'interpresa è vegnida serrada avant intgins onns ed ils edifizis èn ids en decadenza. Entant che l'areal sa chattava ina giada davos la staziun a l'ur dal vitg, vegn el oz circumdà da chasas d'abitar. En il concept general per il maletg dal lieu ston ussa vegnir definidas las cundiziuns generalas da la cultura architectonica per ina nova utilisaziun da l'areal. Sche l'analisa mussa ch'i dovra qua urgentamain ina pitschna piazza davant la staziun, duess il concept general per il maletg dal lieu correspundentamain prevesair ina surfatscha libra ed en il cas ideal gia skizzar finamiras da concepziun groppas. Forsa è dentant er raschunaivla ina nova surbajegiada cun abitaziuns. Qua duess il concept general per il maletg dal lieu fixar almain ils limits approximativs da la massa architectonica: Quant auts ston u dastgan ils novs edifizis esser? Ston vegnir respectadas u perfin vegnir stgaffidas filas da fatschadas? Quanta surfatscha verda dovri? Tge cundiziuns generalas ch'il concept general per il maletg dal lieu formulescha la finala, resulta da l'analisa.

Medemamain vegnan dentant er identifitgads territoris ed objects protegids e vegnan definidas finamiras da la protecziun en il concept general per il maletg dal lieu. Sch'il center dal vitg istoric duai vegnir mantegnì en sia furma oriunda, sto quai vegnir inditgà en il concept general per il maletg dal lieu.

Sco resultat da questa lavur cumplexiva e concepziunala vegnan mussadas tut las mesiras previsas sco resumaziun en in plan da concept. Eventualmain è raschunaivel in rapport da concept separà. En quel duessan gia esser cuntegnidas instrucziuns d'agir che descrivan, co che questas mesiras pon d'entantar giuridicamain liantas. La pli gronda part da las mesiras vegn realisada en la Lescha da construcziun en il rom da la planisaziun d'utilisaziun, en spezial sur il plan general da furmaziun e sur las disposiziuns respectivas (dapli en chausa en il chapitel 4 «Realisaziun en la planisaziun locala»). Ultra da quai datti dentant anc ulteriurs instruments, sco l'obligaziun da realisar proceduras qualifitgadas (incumbensas da studi, concorrenza e.u.v.), prevesair las cumissiuns da maletg dal lieu u cussegliaziuns da construcziun. Il mussavia «Svilup d'auta qualidad dal territori» da l'Assoziaziun grischuna per il svilup dal territori dal november 2018 metta a disposiziun ulteriurs agids, sco p.ex. contracts da planisaziun.



Illustraziun 9: Midada dal plan d'analisa al plan da concept

### Considerar las finamiras da protecziun

Sche quest center dal vitg è er inscrit en il ISOS, ston ins er resguardar sias finamiras da mantegniment. Resguardar na signifitga dentant betg che quellas ston adina vegnir surpigliadas in ad in. Plitost ston questas finamiras vegnir cumparegliadas cun il resultat da l'analisa. Sch'ins vul divergiar da las finamiras da mantegniment dal ISOS, dovri sco menziunà ina consideraziun. Sche incumbensas federalas èn pertutgadas, è l'effect dal ISOS pli grond. Ils resultats da l'analisa da l'effectiv e l'integraziun en il concept general per il maletg dal lieu pussibiliteschan da realisar questa consideraziun en moda fundada ed er da l'intermediar en moda trasparenza.

## Consideraziun anticipada

En il rom da la planisaziun d'utilisaziun na po ina vischnanca betg simplamain refuser ils cuntegn dal ISOS u da l'inventari da la Tgira da monuments; ella po dentant divergiar da quai. Sch'ella vul quai, sto quai vegnir motivà – uschia pretenda quai l'art. 47 OPT. Empè d'ina consideraziun singula per mintga object inventarisà porscha il concept general per il maletg dal lieu la pussaivladad d'ina consideraziun coordinada (che pertutga ils aspects da la cultura da construcziun). Uschia pon p.ex. objects protegids en il sector da territoris da svilup gia vegnir tractads en la consideraziun anticipada. Ma er ils ulteriurs objects da l'inventari pon vegnir sutmess ad ina triascha entaifer il concept general per il maletg dal lieu: objects che vegnan senza dubi sutmess ad ina protecziun en il rom da la planisaziun d'utilisaziun, objects che na duain vegnir sutmess a nagina protecziun da la planisaziun

d'utilisaziun ed objects, per ils quals ins sto examinar detagliadamain, sch'els èn degns da vegnir protegids en il rom da la planisaziun d'utilisaziun. Natiralmain sto questa triascha sa basar sin criteris objectivs che ston er vegnir preschentads en moda transparenta (p.ex. en in rapport da concept u en in rapport explicativ).

## Preschentaziun e cuntegn

Il concept general per il maletg dal lieu consista dals plans d'analisa, dals plans da concept e per regla d'in rapport. Per lieus pli gronds vegnan ils singuls territoris parzials preschentads sin in plan da survista. In commentari tar ils singuls territoris parzials documentescha las caracteristicas spezialas d'in territori parzial ed inditgescha mesiras per il svilup architectonic giavischè.



Illustraziun 10: Plan da concept dal concept general per il maletg dal lieu

### 3.3 Coordinaziun dal concept general per il maletg dal lieu cun il model directiv communal dal territori (MDCT)

Il Plan directiv chantunal, part "Abitadi" (PDChant-A), incumbensescha las vischnancas d'elavurar in model directiv communal dal territori sco basa per la planisaziun d'utilisaziun. Il model directiv communal dal territori tracta l'entir svilup dal territori da la vischnanca, pia las reservas da zonas da construcziun, la planisaziun dal traffic, la protecziun dal maletg dal lieu, funcziuns da center, territoris da renovaziun, territoris da densificaziun, l'infrastructura da provediment e.u.v. El demussa conflicts territorials betg schliads resp. revelescha quels.

Il concept general per il maletg dal lieu po vegnir guardà sco aspect parzial spezial dal model directiv communal dal territori. El sa restrenscha a dumondas da la cultura architectonica, cunzunt da l'architettura locala e da l'architettura ch'el tracta dentant pli profundamain ch'il model directiv communal dal territori. Uschia vegn definì il svilup giavischè ord vista da la qualitat da la concepziun.

En mintga cas ston las persunas responsablas per la planisaziun garantir che differentas scalas da planisaziun, vul dir che las autezzas da sgol vegnian resguardadas adequatamain e ch'i na resultian naginas duplicitads.

L'elavuraziun coordinada dal cuntegn dal concept general per il maletg dal lieu e dal model directiv communal dal territori pussibilitescha d'elavurar ina strategia da svilup che corresponda al stgalim e ch'è accordada cun las relaziuns respectivas d'ina vischnanca, da schliar a temp conflicts d'interess e da considerar pass per pass ils interess da protecziun e da diever resp. da svilup. Il pli tard en il rom da la planisaziun locala suandanta fa la vischnanca ina consideraziun definitiva dals interess e sclerescha finamiras cuntradictoras cun determinaziuns concretas liantas per las proprietarias ed ils proprietaris.

## 4 Realisaziun en la planisaziun locala

### 4.1 Survista

Il aspect dal concept general per il maletg dal lieu pon vegnir reglads en la planisaziun d'utilisaziun cun differents instruments en moda lianta per las proprietarias ed ils proprietaris. Damai ch'il concept general per il maletg dal lieu vegn per regla a far decleraziuns differenziadas davart las singulas parts d'in maletg dal lieu, ston disposiziuns da concepziun e da protecciun medemamain avair in resultat differenzià. Las singulas parts d'in maletg dal lieu correspundan mo darar a l'entira surfatscha dal territori d'abitadi.

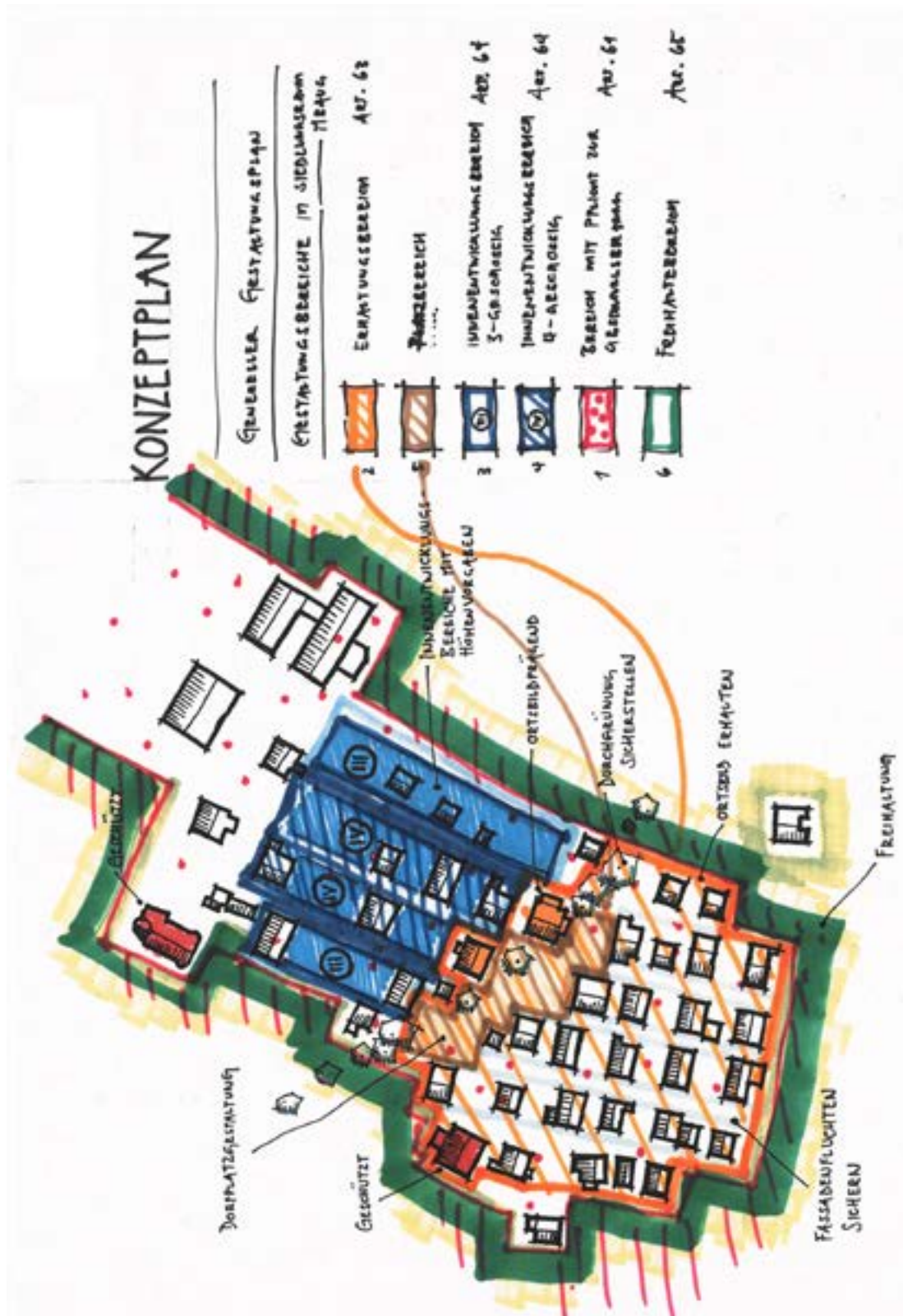
Er sch'i n'è betg vegnì creà in concept general per il maletg dal lieu (u mo in model directiv communal dal territori) sco basa per la planisaziun d'utilisaziun, sto ina vischnanca resguardar ils cuntengns dal ISOS u da l'Inventari da la Tgira da monuments dal Grischun. Sco gia menziunà sut 3.2.3, ston divergenzas vegnir motivadas (art. 47 OPT).

Il ISOS, il concept general per il maletg dal lieu ed il model directiv communal dal territori furman ina basa impurtanta per l'eruida dals interess, per la validaziun e per la consideraziun. La consideraziun dals interess cumplessiva vegn dentant fatga pir en la planisaziun d'utilisaziun u en la procedura per la permissiun da construcziun (chavazzin «incumbensas federalas», cf. chap. 2.1.5 qua survart). En il cas ideal è ina finamira da mantegniment tenor ISOS e/u tenor il concept general per il maletg dal lieu cumpatibla cun la disposiziun da zona prevista. Disposiziuns da zona na tanschan dentant savens betg per obtegnair la finamira da mantegniment, uschia che ulteriuras disposiziuns pon vegnir fixadas en il PGF ed en la Lescha da construcziun.

#### **Interfatscha tranter spazi privat e public**

En territoris centrals stattan en il focus utilisaziuns attractivas, in'auta qualidad urbanistica ed architectonica auta, in access als edifizis ch'è cumpatibel cun il lieu e cun il spazi sco er in spazi exterior public cun in'auta qualidad da dimora. Perquai merita la midada dal territori (da via) privat al territori public in'attenziun speziala tar in maletg dal lieu. Latiers tutgan l'accessibladad d'in bain immobigliar, la posiziun e la furma dals access e da las entradas, ils curtins davant chasa u las saivs enturn in bain immobigliar.

Plaunterrens cun locals pli auts pussibiliteschan per exempel utilisaziuns sco surfatschas da negozi, ateliers, cafés e.u.v. Qualidad urbanistica ed architectonica vul dir qua che plauns vegnan concepids uschia, ch'ina interacziun cun il spazi stradal (vendita, pratica e.u.v.) è pussaivla. Plinavant tutga latiers il fatg che l'entrada da la chasa è drizzada vers la vart da la via (adressament). Conturns d'edifizis ch'èn drizzads vers il spazi stradal, ston avair l'intenziun d'auzar la qualidad da dimora per las pedunas ed ils peduns en il spazi public.



Illustraziun 11: Plan da concept cun infurmaziun per la realisaziun en la planisaziun d'utilisaziun

### Impurtanza ed intent

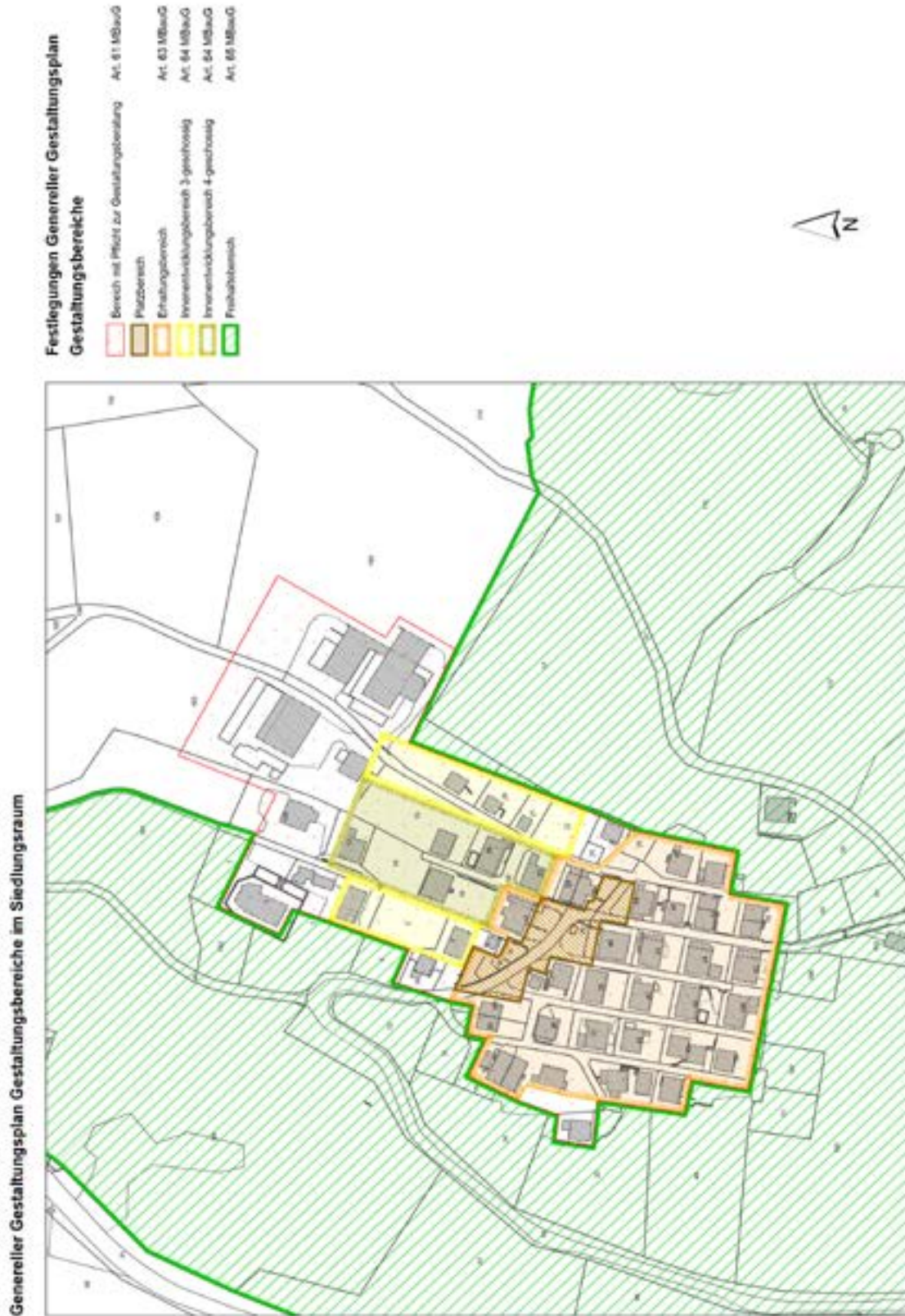
In'utilisaziun spargnusa cun il terren pretenda da rinforzar il svilup a l'intern. Ils territoris d'abitadi daventan en l'avegnir tendenzialmain pli spess en lieus bain accessibels e centrals. Per garantir in'auta qualitat da l'abitadi dovri – ultra d'autras mesiras – disposiziuns concretas e giuridicain liantas. Per quest intent stat a disposiziun – ultra dals auters instruments da la planisaziun d'utilisaziun – cunzunt il PGF. Quel ordinescha la concepziun en ils tratgs fundamentals (mantegniment, renovaziun, ulterior svilup).

Ils art. 42 ss. LPTGR reglan il cuntegn e la procedura dal PGF. El stat sin il medem stgalim sco il plan da zonas, q.v.d. el vegn relaschè da las votantas ed ils votants ed approvà da la Regenza. Il PGF (sco er il plan da zonas ed il plan general d'avertura) po vegnir chapì sco concretisaziun grafica da la Lescha da construcziun.

Sch'ina vischnanca designescha in «territori d'abitadi protegì en general» u «edifizis singuls protegids en general» tenor l'art. 43 LPTGR, vegnan fatgs ils scleriments necessaris en il rom da la procedura per la permissiun da construcziun. P.ex. sto vegnir elavurà in inventari d'edifizis ed uschia vegnir definì il rom da las midadas architectonicas permessas.

Per regla vegnan las libertads creativas dentant gia definidas en il rom da la planisaziun d'utilisaziun, pia en il PGF. Tge pussaivladads ch'existan qua, vegn descrit sin las suandantas paginas. Ils exempels da realisaziun ed ils cuntegns n'èn dentant betg cumplets. Il PGF permetta ulteriuras regulaziuns, cunzunt soluziuns fatgas sin mesira per particularitads localas.

Sche la vischnanca renunzia da marcar cun ina inscripziun da protecziun in object ch'è registrà en in inventari en la planisaziun d'utilisaziun, dovri ina consideraziun resp. ina motivaziun. Uschia po per exempel in edifizis esser registrà en l'inventari, entant ch'el è situà en in territori che duai vegnir duvrà per rinforzar il svilup. La vischnanca po mussar quai en il rapport da planisaziun e cumprovar uschia ch'ella ha fatg ina consideraziun a favur dal svilup a l'intern.



Illustraziun 12: En il PGF pon ils cuntegns dal plan da concept vegnir fixads en moda giuridicamain lianta.



## Areals cun obligaziun d'ina cussegliaziun da furmaziun

Nua ch'i duai vegnir dà in'attenziun augmentada ad in maletg dal lieu, n'han betg mo criteris mesirabels ina relevanza per ina buna integraziun d'in edifizis, mabain er la libertad d'agir, nua che l'urbanistica, l'architettura e la planisaziun dal spazi liber pon vegnir concepidas libramain. Cun la cussegliaziun da furmaziun vegnan resguardadas las finamiras da la vischnanca concernent la furmaziun d'in maletg dal lieu sco er las experientschas da projects precedents u vischins en in project da construcziun (cf. art. 61 MLC sector cun obligaziun d'ina cussegliaziun da furmaziun).

## Areals da furmaziun

Sche maletgs dal lieu prezios u sche complexes d'edifizis duain vegnir mantegnids, pon vegnir designads en il PGF areals da protecziun e da mantegniment (art. 62 e 63 MLC). Areals, nua ch'ina renovaziun è pussaivla u giavischada, pon vegnir attribuids a secturs dal svilup intern (art. 64 MLC). En tut ils areals pon vegnir sviluppadas e prescrittas finamiras da la cultura architectonica resp. concepziunala e da l'architettura locala, che surpassan las disposiziuns respectivas dal MLC. En la Lescha da construcziun communal pon vegnir previs e reglads er ulteriurs areals da furmaziun che n'èn betg cuntegnids en il MLC.



*Illustraziun 13: Las chasas a la Via di Palazz a Puschlav èn attribuidas en il PGF ad in areal da furmaziun (blau), entant ch'ils ierts da l'autra vart èn vegnids determinads sco areal da tegnair liber (verd).*

## Areals da tegnair liber e transferiments d'utilisaziun

Entaifer ils territoris d'abitadi pon surfatschas libras cumpigliar funcziuns impurtantas. Ellas servan – sco surfatschas verdas – a l'egl, èn pussaivladads publicas e privatas per sa tra-tegnair al liber, e permettian da estructurar l'abitadi u da tegnair liber axas da panorama. Surfatschas libras pon avair ina impurtanza istorica. Areals da tegnair liber na ston betg ir sin donn e cust da l'utilisaziun. Cun transferiments da l'utilisaziun po la libertad d'agir per tegnair liber surfatschas vegnir engrondida fermamain (art. 65 e 66 MLC).

Sco alternativa als areals da tegnair liber areals pon er vegnir determinadas zonas verdas (art. 30 LPTGR) u zonas da tegnair liber (art. 35 LPTGR) en il plan da zonas.



Illustraziun 14: lerts degns da vegnir mantegnids, sco qua ad Almen, pon vegnir protegids cun in areal da tegnair liber en il PGF.

## Areals cun planisaziun consecutiva

Ultra dals secturs menziunads exista er la pussaivladad da fixar in areal cun obligaziun d'ina planisaziun consecutiva. Per regla è quai l'obligaziun da far in plan d'areal u in plan da quartier. I po er mo vegnir definì in areal cun l'obligaziun da regroupar il terren. Pervia da las distanzas dals cunfins definescha la furma da las parcelas en moda fitg essenziala la furmaziun dals edificis. Quai po s'opponer a las finamiras dal svilup definidas en il concept general per il maletg dal lieu. Pervia da quai poi esser necessari da estructurar l'emprim da nov las parcelas. Quai è cunzunt fitg util per sviluppar parts dal maletg dal lieu spezialmain degnas da protecziun, sco p.ex. il center dal vitg «ISOS naziunal A».

Plinavant po in areal vegnir suttamess a l'obligaziun d'ina garanzia da qualitad. Là ston vegnir sviluppads projects da construcziun sin basa d'ina procedura da concorrenza, pia ina concorrenza d'architettura u ina incumbensa da studi (cf. chap. 4.3.5 qua sutvart).

## Objects protegids (edifizis e stabiliments prezios)

Or da la totalitad da tut ils edifizis vegnan tschernids ils objects prezios tenor criteris professionals (cf. chap. 2.2). Sin fundament da lur qualitäts specificas vegnan quests edifizis attribuids ad ina tscherta categoria da protecziun. Il MLC 2020 prevesa las suandantas categorias da protecziun graduadas:

- | edifizis protegids
- | edifizis characteristics per il maletg dal lieu
- | edifizis da mantegnair
- | edifizis remartgabels

Empè da trais categorias sco fin ussa, prevesa il MLC 2020 da nov quatter categorias. Edifizis e stabiliments prezios da las planisaziuns localas vertentas vegnan attribuids a las novas categorias. La classificaziun sa basa sin

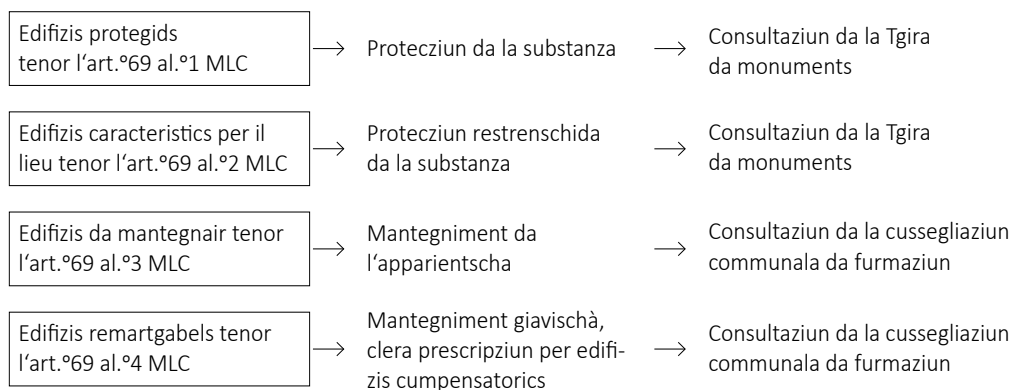
la dignitad da protecziun e betg sin intenziuns d'utilisaziun.

Tenor la pratica da planisaziun actuala vegn la protecziun resp. il mantegniment da la substanza architectonica preziosa per il solit reglà definitivamain gia sin il stgalim da l'urden fundamental. Per quest intent vegnan ubain designads areals da protecziun e da mantegniment en il PGF (cf. qua surwart) ubain vegn integrà mintga singul object protegì en il PGF. L'effect da questas determinaziuns vegn circumscriet en la Lescha da construcziun (art. 69 MLC)..

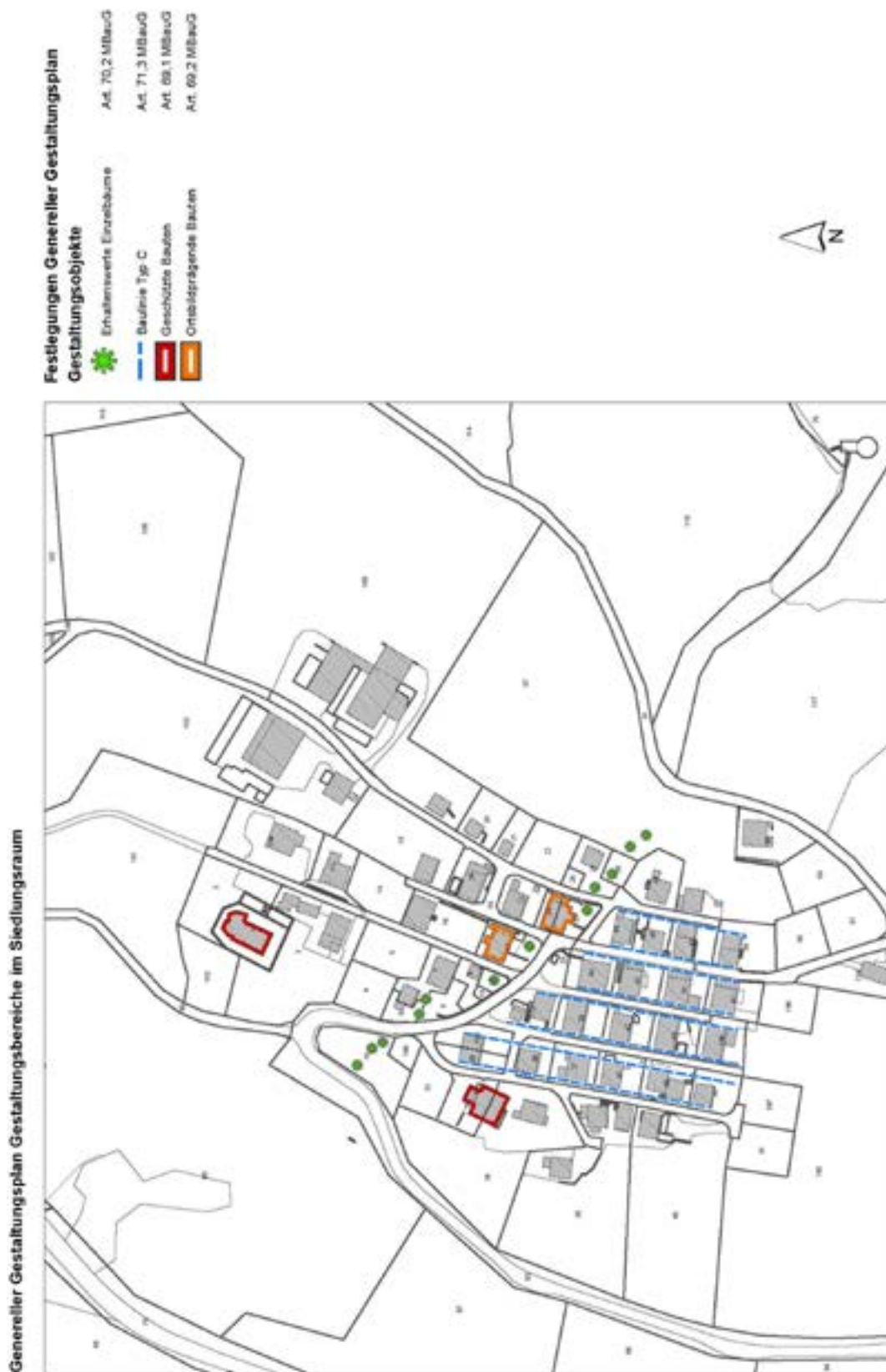
Edifizis protegids da la Confederaziun u dal chantun sin basa d'ina disposiziun vegnan marcadts sco tals er en il PGF.



Illustraziun 15: Categorias da protecziun tenor l'art. 69 MLC e lur effect



Illustraziun 16: In edifizis prezios a Morissen è vegnì determinà en il PGF sco degn da vegnir mantegnì.



Illustraziun 17: Realisaziun d'objects protegids en il PGF

## Objects singuls

Bostgs singuls characteristics influenzeschan il spazi cun lur lieu e cun lur volumen, savens en ina gronda autezza e sur ina perioda fitg lunga. Els pon surpigliar la funcziun d'in lieu d'inscunter ed han in effect gulivant sin il microclima. Bostgs gronds e vegls chattan per regla in'acceptanza spezialmain gronda en la populaziun. Medemamain pon bigls, u er pitgas d'aura u statuas esser elements singuls impurtants che duain vegnir protegids (art. 70 MLC).



Illustraziun 18: Il bostg pussant tar il Sprecherhaus a Luzein è vegnì protegì en il PGF sco «object natiral degn da mantegniment» (punct verd).

## Direcziuns dal culmar

Medemas direcziuns dal culmar dattan ina fatscha ad in abitadi. Questa orientaziun consequenta dals edifizis sin la configuraziun dal terren è usitada en bliers lieus dapi tschientaners. Direcziuns dal culmar pon vegnir fixadas en il PGF.



Illustraziun 19: La direcziun unitara dals culmars è caracteristica per Segnas (Mustér). En il PGF po quella vegnir fixada per salvar quest caracter er tar edifizis novs.

### Projects da construcziun gartegiads han in grond effect

Projects da construcziun pon persvader per differents motivs: Els èn integrads fitg bain en ils conturns, els rinforzan il caracter d'in lieu tras ina buna architectura e chattan ina gronda acceptanza tras la maniera co els pon vegnir duvrads. Edifizis gartegiads han in effect positiv sin lur conturns. Percunter pon edifizis planisads senza quità preparar la via a pretensiuns pli pitschnas ed a la banalisaziun da l'abitadi. Nua che vischnancas ed instituziuns publicas planiseschan e construeschan, po adina vegnir nizzegiada la pussaivladad da constituer in bun u schizunt in spezialmain bun exempel. Quai motivescha ulteriurs plans en la vischinanza e rinforza l'attractivladad locala.

### Lingias da construcziun, spazis stradals, plazzas

Lingias da construcziun fixeschan il cunfin, fin al qual i dastga vegnir costruì sur e sut terra, per regla per lung da vias, d'auas u da guaud. Lingias da construcziun procedan tut las autras prescripziuns da distanza da dretg public. Il MLC differenziescha las suandantas lingias da construcziun:

- | Lingias da construcziun dal tip A valan sco prescripziuns da distanza dal cunfin. Sutpassaments tenor la LPTGR n'èn betg admissibels.
- | Lingias da construcziun dal tip B valan sco prescripziuns da distanza dal cunfin. Sutpassaments tenor la LPTGR èn admissibels.
- | Lingias da construcziun dal tip C determineschan obligatoricamain la situaziun da filas da fatschada.
- | Lingias da construcziun dal tip D determineschan obligatoricamain l'extensiuon verticala ed orizzontala d'edifizis.

Lingias da construcziun pussibiliteschan d'ina vart da tegnair liber areals e da l'autra vart da determinar precisamain il lieu d'edifizis e da stabiliments. Ellas servan qua tras a la concepziun resp. a la structuraziun d'in abitadi, a la tschiffada da plazzas u da singuls trassés da via (art. 71 MLC).



Illustraziun 20: La tschiffada da la plazza dal vitg da Veulden pudess vegnir segirada cun lingias da construcziun (lingias blauas).

## Vias

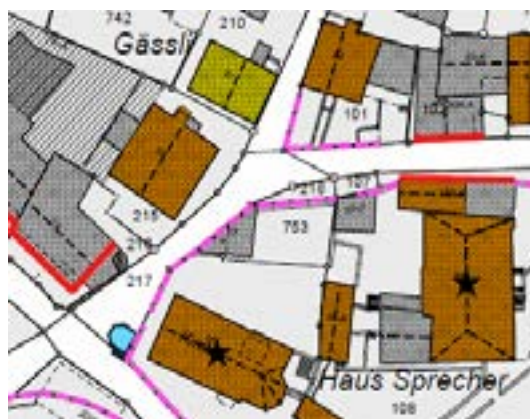
Sendas e vias influenzeschan il maletg dal lieu sur tschientaners u perfin sur millennis (sco la Via Appia a Roma). Entant che edificis vegnan construids e demolids en il decurs dal temp, sa midan ils trassés da la via savens mo minimalmain. Intginas da questas vias istoricas èn cuntegnidas en il IVS menziunà qua survart. Er questas vias pon vegnir fixadas en il PGF.



Illustraziun 21: La via da transit tras il vitg da Valendau vegn protegida en il PGF.

## Mirs e clasiras

Mirs èn cunfins da la via u guliveschan las pendenzas da terren. Clasiras èn savens perditgas d'in connex istoric-cultural impurtant. Singuls objects pon esser spezialmain imposants u pon – en la summa da plirs elements – caracterisar il maletg d'in lieu (p.ex. enramaziuns d'iert furmadas en in quartier). Mirs sitgs porchan ultra da quai spazis da viver impurtants per micro-organissems (art. 70 MLC).



Illustraziun 22: Ils mirs impurtants per il maletg dal lieu per lung da la via èn vegnids definids en il PGF da la vischnanca da Jenins (lingia interrutta violetta).

Sco menziunà al cumenzament n'èn quests cuntegns betg complets e – sche necessari – pon els vegnir complettads cun determinaziuns specificas per il lieu e per l'areal en il PGF ed en la Lescha da construcziun.

## 4.3 Instruments per promover la qualidad

### Cristeris mesirabels e cumparativs

Il giudicament da la qualidad d'in maletg dal lieu u d'in project da construcziun concret è ina incumbensa pretensiusa. Da princip existan duas avischinaziuns: cristeris mesirabels d'ina vart ed aspects cumparativs da l'autra vart.

Tar ils cristeris da qualidad mesirabels ch'èn cunzunt descritti en la Lescha da construcziun, tutgan reglas per la dimensiun d'edifizis, per l'illuminaziun, per il diever da tscherts materials u da tschertas furmas (p.ex. tetg a piz, parts prespustadas e postspustadas), ma er autezzas dals edifizis, distanzas dals cunfins, cifras da surbajegiada u da tegnair liber sco er lingias da construcziun per la concepziun architectonica. Cristeris mesirabels èn d'ademplier obligatoricamain, quai che las autoritads pon per il solit controllar facilmain en la procedura da permissiun. Quests cristeris èn adattads per minimar conflicts tranter vischinas e vischins e per far valair ina tscherta unifurmitad concepziunala, funcziunan dentant mo limitadamain areguard la qualidad concepziunala. Els na garanteschon ni ina buna architectura ni in'auta acceptanza dals edifizis tras las utilisadras ed ils utilisaders.

Tar ils aspects cumparativs tutgan disposiziuns d'estetica, la cussegliaziun da furmaziun, cumissiuns dal maletg dal lieu e proceduras da concorrenza. In tschert project vegn cumpareglià cun auters projects, cun in maletg ideal renconuschì u cun ils conturns. En il center stat in'occupaziun cun differentas ideas e cun l'elavuraziun da lingias d'argumentaziun. L'applicaziun da cristeris cumparativs pretenda savida spezialisada da concepziun, acceptanza sociala ed experientscha. Lur l'applicaziun è pretensiusa, uschia ch'els vegnan sclerids pli detagliadamain qua sutvart.

### Disposiziuns d'estetica

Artitgels d'estetica en ina Lescha da construcziun pon tut tenor la finamira vegnir formulads en moda pli u main pretensiusa. Il spectrum tanscha dal scumond da sfiguraziun sur il princip da l'integraziun cuntentaivla fin al princip dal fitg bun effect general d'in project da construcziun per sai ed en ils conturns. Cun l'art. 73 LPTGR vegn gia pretendì per tut ils projects da construcziun en il Grischun in bun effect general, pia betg mo in effect general mediocher. Tge ch'è bun u mo mediocher, dependa dentant dals conturns.

### Cussegliaziun da furmaziun

Ina furma usitada ed enconuschenta d'influenzar la concepziun d'in project è la cussegliaziun. La vischnanca sviluppa ensemen cun ina patruna u in patron da construcziun gia avant l'elavuraziun d'in project da construcziun las cundiziuns generalas per in project cun ina cultura architectonica qualitativamain buna. La vischnanca sa drizza per quest intent a persunas spezialisadas independentas e regla la surpigliada dals custs. Sco tar ina cumissiun dal maletg dal lieu na duai er la cussegliaziun da furmaziun betg esser domiciliada en la vischnanca e betg surpigliar incumbensas da projectaziun ed incaricas da construcziun sin il territori communal. Ina cussegliaziun da furmaziun permanenta porscha l'avantatg d'ina lingia nuninterrutta. Ina midada frequenta da la cussegliaziun n'è betg da recumandar.

En il PGF pon era singuls areals cun obligaziun da cussegliaziun vegnir fixads. Medemamain èsi pussaivel da fixar l'obligaziun a tschertas zonas u a tscherts objects (cf. art. 61 MLC).



## Cumissius dal maletg dal lieu

Cumissius dal maletg dal lieu u er cussegls consultativs èn in'ulteriura furma da la cussegliaziun da furmaziun. Empè d'in singul expert agescha ina grupp d'expertas e d'experts che sto resumar las differentas opiniuns da lur commembras e commembers. Il giudicament daventa uschia pli equilibrà e main attatgabel. Percunter lavuran cumissius main svelts che cussegliadras e cussegliaders individuals e custan dapli. Ellas ageschan d'avantatg là, nua ch'i vegnan fatgas pretensiuns pli grondas. Quai vala, sche projects da construcziun chaschunan dumondas architectonicas spezialas u èn da pli gronda impurtanza per il maletg dal lieu e da la cuntrada.

Las cumissius fan recumandaziuns e sustegnan las autoritads tar la procedura da decisiun. Ils gremis sa cumponan da persunas spezializadas che pon er vegnir accompagnadas da represchentantas e represchentants da l'autorità responsabla. Las commembras ed ils commembers da la cumissiu duain esser qualifitgads professionalmain ed esser independents. Per impedir conflicts d'interess n'èn els per regla betg domiciliads al lieu e – sche pussaivel – betg incumbensads cun incaricas da construcziun al lieu.

Il sguard da la distanza e la discussiun senza pregiudiz chaschunan – ensemen cun l'expertscha da las commembras ed ils commembers da la cumissiu – savens meglieraziuns substanzialas dals projects u novas propostas da soluziun. L'effect d'ina cumissiu stat e croda cun la qualitad da sias commembras e ses commembers sco er cun il sustegn da l'autorità responsabla.

## Proceduras da concorrenza

Sco ulteriur instrument per promover u per auzar la qualitad creativa sa porschan proceduras da concorrenza. Proceduras da concorrenza genereschian potenzial creativ («la concorrenza animescha la fatschenta») ed èn ina furma d'acquisiziun cumprovada ed adequata per prestaziuns d'architettura e da planisaziun. Resguardond ils urdens SIA 142, 143 e 144 vegnan en dumonda incumbensas da studi (indemnisaziun pauschala da tut las participantas e da tut ils participants), concorrenzas (premis graduads) u profils d'exigencias. La procedura adattada ed il circol da las participantas e dals participants sa drizzan tenor l'incumbensa e tenor las persunas ch'èn responsablas per la construcziun. Uschia èn concorrenzas adattadas, sche la finamira è definida cleramain (p.ex. construcziun d'ina nova chasa da scola). Incumbensas da studi èn percunter raschunaivlas tar incumbensas avertas. In element da l'incumbensa da studi è quel da definir la finamira. Per exempel duai vegnir sviluppada ina surfatscha betg duvrada; i n'è dentant betg cler, tge che duai capitar là. Ina incumbensa da studi po mussar, sch'ina piazza, in hotel u ina chasa da pliras generaziuns èn raschunaivels en quest lieu.

Ina procedura da concorrenza porscha la pussaivladad da discutir differentas soluziuns cun in gremi da giudicament qualifitgà per ina incumbensa architectonica u da planisaziun specifica e da dar la preferenza a la proposta ch'è adattada il meglier. La realisaziun d'ina procedura da concorrenza dovra plirs mais ed è colliada cun custs. Quels vegnan dentant cumpensads per regla tras il meglier resultat. Natiralmain pon ins er cuntanscher ina buna qualitad tras la surdada directa a la meglra u al meglier dals megliers. Ma cun la renunzia ad in procedura da concorrenza na vegn ins mai a savair, sch'ina outra soluziun na fiss betg stada pli persuadenta e sch'ina schanza è vegnida manchentada.

Tar ils instruments da la promoziun da la qualidat tutgan er planisaziuns da test. La caracteristica principala da la planisaziun da test è ch'ils teams da planisaziun incumbensads sviluppan lur ideas en il barat cun las incumbensadra ed ils incumbensaders ed eventualmain in cun l'auter. Planisaziuns da test han en mira da sviluppar ina imaginaziun concreta, en tge direcziun ch'in areal u in quartier duai sa midar architectonicamain. Pervia da quai ston ellas vegnir stgaffidas gia baud. En in process avert pon discussiuns avair lieu en ils gremis directivs en pass parzials.

#### 4.4 Ulteriurs cuntegns dal plan general da furmaziun

Ultra da las determinaziuns che sa refereschan al maletg dal lieu che sa restrenschan a la zona d'abitadi ed a sia vischinanza directa, è er inditgadas determinaziuns dal PGF en il sector da la cuntrada. Là datti in fitg grond dumber ed in grond spectrum d'elements da concepziun. Quai po tanscher d'ina entrada dal vitg sumeglianta ad in'alea sur terrassadas spezialas cun mirs en la cuntrada fin a bostgs singuls. Objects natirals e culturals protegids e degns da vegnir mantegnids pon uschia vegnir integrads en il PGF sin fundament dals cuntegns da l'inventari da la cuntrada da l'Uffizi per la natira e l'ambient u a maun da basas dal Servetsch archeologic e pon vegnir reglads en la Lescha da construcziun (art. 70 MLC).

En quest lieu ston ins medemamain menziunar las pussaivladads dal PGF da far determinaziuns adequatas en il rom da las planisaziuns per tscherts projects. Uschia vegnan per exempel duvradas las pussaivladads da regulaziun dal PGF en il rom da las planisaziuns d'exploraziun e da deponia (etappaziun, direcziuns d'exploraziun, determinaziuns d'autezza, recultivaziun e.u.v.).

#### 4.5 L'effect general da las singulas mesiras quinta

Il meglier effect han las mesiras en ils singuls instruments da la planisaziun mo, sch'ellas èn optimalmain accordadas ina cun l'autra. Uschia na po ina protecziun d'objects realisada cun premura avair nagin effect pli en il PGF ed en la Lescha da construcziun, sche las faussas assegnaziuns e disposiziuns da zonas èn vegnidas determinadas enturn ils edifizis correspudentamain prezios. U en il PGF vegn definida in'axa da panorama e da colliaziun impurtanta, ma i manca l'inscripziun correspudenta en il plan general d'avertura per segirar ils dretgs da passar a pe.

La planisaziun d'utilisaziun cun la moda e maniera e cun la dimensiun da l'utilisaziun sto adina vegnir accompagnada d'in plan da furmaziun accordà a las particularitads dal lieu. La realisaziun gartegiada d'in concept general per il maletg dal lieu fundà è pia adina da chapir sco summa da tut las mesiras da planisaziun fixadas en il plan da zonas, en la Lescha da construcziun, en il PGF ed en il plan general d'avertura.

## 5 Glista da links

32

### **Model d'ina Lescha da construcziun**

www.are.gr.ch > Rumantsch > Servetschs > Planisaziun d'utilisaziun > Mussavias > Model d'ina lescha da construcziun per vischnancas grischunas 2020  
<https://tinyurl.com/uevx6knw>

### **Svilup d'auta qualidad dal territori**

www.are.gr.ch > Rumantsch > Servetschs > Planisaziun d'utilisaziun > Mussavias > Svilup dal territori che garantescha in'auta qualidad  
<https://tinyurl.com/uevx6knw>

### **ISOS**

Directivas davart il ISOS ed explicaziuns davart il ISOS  
www.bak.admin.ch > ISOS e protecziun dal maletg dal lieu > ISOS en furma concisa (quest cuntegn è avant maun en tudestg, en franzos ed en talian) > ISOS-Methode > Dokumente  
<https://tinyurl.com/25hatpba>

### **Giurisdicziun dal Tribunal federal**

www.bak.admin.ch > Baukultur ISOS und Ortsbildschutz > Materialien > Gutachten > Zur Bedeutung des Bundesgerichtsentscheids Rüti für das ISOS und IVS  
<https://tinyurl.com/mtcdwwn6>

### **Basa da lavur**

www.bak.admin.ch > Baukultur ISOS und Ortsbildschutz > Materialien > Umsetzungshilfen > Empfehlungen zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Art. 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung  
<https://tinyurl.com/mtcdwwn6>

### **Il ISOS en furma concisa**

www.bak.admin.ch > Baukultur ISOS und Ortsbildschutz > Das ISOS in Kürze  
<https://tinyurl.com/5ez8cdjo>

### **Metoda ISOS**

www.bak.admin.ch > Baukultur ISOS und Ortsbildschutz > Das ISOS in Kürze > ISOS-Methode  
<https://tinyurl.com/2u6oz3a7>

### **Applicaziun pratica**

www.bak.admin.ch > Baukultur ISOS und Ortsbildschutz > Das ISOS in Kürze > Praktische Anwendung  
<https://tinyurl.com/27crew54>

### **Agid da lavur ISOS e densificaziun**

www.espacesuisse.ch > Raumplanung > Siedlungen und Innenentwicklung > Ortsbildschutz > Arbeitshilfe Ortsbildschutz und Verdichtung  
<https://tinyurl.com/1jslvwjk>

### **Videos explicativs davart la consideraziun dals interess**

www.are.gr.ch > Servetschs > Documents da basa ed agids da lavur > Consideraziun dals interess <http://tinyurl.com/bdetm68c>

### **Inventari Tgira da monuments**

WebGIS: [map.geo.gr.ch/denkmalpflege](http://map.geo.gr.ch/denkmalpflege) > Rumantsch  
[www.denkmalpflege.gr.ch](http://www.denkmalpflege.gr.ch) > Rumantsch

### **Ulteriuras infurmaziuns:**

Alain de Botton: Why Design Matters (anglais) <https://tinyurl.com/dm auk7z9>

School of life: How To Make An Attractive City (anglais) <https://tinyurl.com/j86n xn8c>

