

Svilup d'auta qualitat dal territori

Mussavia

per vischnancas grischunas

BVR

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung
Associaziun grischuna per il svilup dal territori
Associazione grigionese per lo sviluppo del territorio

Cuntegn

Svilup dals abitadis vers anen incumbensa principala da las vischnancas	5
Instrument dals facturs da success dal svilup d'auta qualitat dal territori	6
Agid da lavur structura e concepziun	8
Fasa 1 Iniziar il svilup dal territori	1
Fasa 2 Fixar las finamiras e la strategia	1
Fasa 3 Crear concepts da svilup	1
Fasa 4 Realisar en instruments da planisaziun	9
Funtau	3

Impressum

Editor:

Associazion grischuna per il svilup dal territori (AGS)
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun (UST)

Gruppa da project:

Esther Casanova, mainagestiu AGS
Alberto Ruggia, substitut dal manader dal UST
Linus Wild, manader da la planisaziun d'utilisaziun dal circol nord UST

Concept, texts e grafica:

Planwerkstadt AG, Raumplanung • Prozesse • Städtebau, Turitg

insch. dipl. SAS/SIA/FSU Men-Duri Gaudenz, geogr. dipl. Carli Cathomen

Institut per construcziuns en il territori alpin (ICTA), Cuira

insch. dipl. Sandra Bühler-Krebs, prof. arch. dipl. SPF/SIA Christian Wagner

Müller Illien Landschaftsarchitekten ScRL, Turitg

insch. dipl. SAS/SIA Rita Illien, dipl. STS Silke Schmeing

Caviezel Partner, Cuira

dr. iur. Gieri Caviezel, MLaw Corina Caluori

Maletg da la cuverta

E. Imhof e H. Leuzinger, 1963: Il Grischun (NW) en Shaded Relief Archive
[http://www.shadedreliefarchive.com/Graubunden_NW.html; 18-04-2018]

In agid da lavur per autoritads communalas da planisaziun

Quest agid da lavur sa drizza a las autoritads communalas da planisaziun dal Grischun.

Avais Vus gia fatg l'emprim pass per realisar la nova Lescha davart la planisaziun dal territori, sviluppà in Model directiv communal dal territori e fatg u instradà la revisiun da la planisaziun d'utilisaziun?

Lura è l'incumbensa ussa quella da realisar e da cuntanscher las finamiras definidas. Ils projects ed ils process ch'i dovra en ils territoris da svilup ston vegnir lantschads e projects concrets da construcziun e da planisaziun ston vegnir dirigids correctamain per instradar il svilup positiv a lunga vista da l'abitadi vers anen da Vossa vischnanca.

En connex cun il svilup dals abitadis vers anen èsi ultra da quai fitg impurtant d'integrar tut las personas participadas e pertutgadas uschia, ch'ellas percepeschan il svilup en moda positiva e sustegnan quel. In svilup d'alta qualidad dal territori è in process impurtant, prospectiv, che vul esser planisà bain.

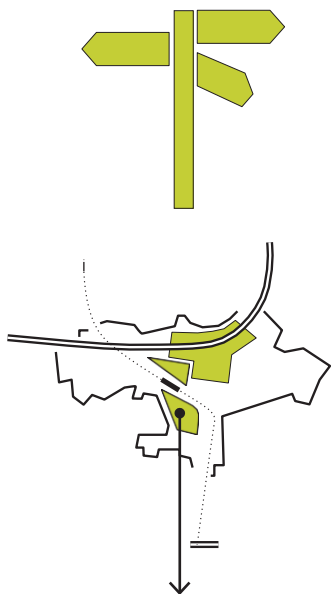
Quest agid da lavur As mussa pass per pass, co che svilups dal territori pon vegnir instradads e realisads, resguardond il nov dretg da la planisaziun dal territori ed il Model directiv communal dal territori, e co che tals projects chattan il consentiment da la populaziun. Il document è in instrument per il mintgadi da la direcziun communal. Ultra dal mussavia survegnis Vus in feigl d'infurmaziun che dat ina survista ed agids online per il proceder concret.



Instrument e facturs da success

dal svilup d'auta qualidad dal territori

L'instrument strategic il pli impurtant e l'emprima incumbensa da la vischnanca è il Model directiv communal dal territori (MDCT). El è la basa dal svilup d'auta qualidad dal territori. Sch'i èn definids territoris da svilup sco er fixads finamiras ed accents tematics, sto tut vegnir realisà uschia, ch'i porta avantatgs per tut las personas pertutgadas. Quest pass vegn tractà en quest agid da lavur.



FASA 1 ► FASA 2 ► FASA 3 ► FASA 4

Model directiv communal dal territori MDCT

En il Plan directiv chantunal è realisadas las pretensiuns da la Lescha federala davart la planisaziun dal territori (LPT). La nova planisaziun directiva chantunala pretenda ina revisiun da la planisaziun d'utilisaziun sin plaun communal. La basa è il Model directiv communal dal territori (MDCT) che mintga vischnanca sto sviluppar.

En il Plan directiv chantunal è mintga vischnanca attribuida ad in tip da territori cun finamiras da svilup definidas liantamain. Il MDCT sto vegnir accordà a quest tip da territori ed a las finamiras respectivas. Da l'autra vart lascha il MDCT dentant er ina libertad d'agir. Da sondar e da trair a niz quella a favur da la vischnanca, è la gronda schanza e la gronda sfida da la planisaziun communal futura e dals acturs en chausa. Il MDCT n'è betg qua mo per realisar las prescripziuns legalas, mabain er per tgirar, per garantir e per sviluppar vinavant qualitäts communalas specificas.

Cundiziuns generalas surordinadas èn sa midadas

- Ils mussavias èn vegnids drizzads da nov
- Lescha federala davart la planisaziun dal territori (LPT)
 - Plan directiv chantunal
 - Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR)
- Las incumbensas regiunalas èn vegnidas confermadadas
- Definiziun dal territori d'abitadi
 - Designaziun da puncts centralis dal svilup regional

Novas incumbensas per las

- Model directiv communal dal territori (MDCT)
- Definiziun da territoris da svilup sco rom communal specific per tut ils projects da svilup
- Revisiun da la planisaziun locala

Svilup d'auta qualidad dal territori

- Svilup da l'abitadi vers anen sco princip fundamental
- Direcziun proactiva dal process sin plaun communal sin basa dal MDCT e da las finamiras definidas per il sineul territori da svilup

Il MDCT sto vegnir concepì uschia ch'el preschenta il svilup da la vischnanca a lunga vista, fixescha las finamiras da svilup e localisescha quellas. Il punct central en quest connex è la definiziun da puncts centralis da svilup.

Co ch'il MDCT sto – en in proxim pass – vegnir realisà en il svilup concret d'auta qualidad dal territori, descrivan las suandantas paginas.

Facturs da success dal svilup d'auta qualidad dal territori

Il svilup dal territori sin mesira e d'auta qualidad ha il potenzial da rinforzar identitads, da stgaffir niz social supplementar e qualidad da viver sco er d'optimar structuras territorialas. Per ch'el haja success èn centralis quatter facturs:

Engaschament: La suprastanza communal è la forza motorica dal svilup d'auta qualidad dal territori. Ella agescha en moda proactiva sco coordinatura e sco intermediatura en la vischnanca, sco mobilisatura da proprietarias e

proprietaris da bains immobigliars sco er eventualmain d'investidras ed investiders pussaivels. La suprastanza communal inziëscha studis e planisaziuns, po dentant er resguardar basegns da proprietarias e proprietaris da bains immobigliars, d'interpendidras ed interpendiders u d'investidras ed investiders. Ella dirigia process da planisaziun. Ella procura per la coordinaziun da differents giavischs ed interess. Ultra da quai garantëscha ella che las vischinas ed ils vischins sco er la publicitad vegnian integrads. En quest connex tegna ella en egl las finamiras strategicas surordinadas e procura per ina comunicaziun activa e transparenta.

Dialog: La premissa centrala per il vast sustegn e per l'acceptanza da mintga svilup dal territori en la populaziun è il dialog. El ha dus elements: comunicaziun e participaziun.

Las clavs per ch'il svilup dal territori haja lieu cun success èn l'engaschament, il dialog, ils stimul e la conscienza da qualitad.

La basa per ch'il dialog funcziunia è la planisaziun prospectiva e la direcziun sistematica dal process da svilup. Per che gruppas d'interess daventian numnadain acturas preziasas, ston ellas l'emprim vegnir chattadas, infurmadas e motivadas da sa participar. Ellas ston savair ch'ellas pon appurtar lur interess ed effectuar insatge. La participaziun premetta ina comunicaziun averta e transparenta e vegn realisada – tut tenor la fasa e la complexitad da la dumonda – cun «sa participar a la discussiun», cun «gidar a reflectar» u cun «cundecider».

Stimul: Projects da planisaziun ston purtar sche pussaivel a tut las parts participadas in niz supplementar ch'è perceptibel objectivamain: als acturs sco las proprietarias ed ils proprietaris, las investidras ed ils investiders, ma er las vischinas ed ils vischins sco er las abitantas ed ils abitants futurs, a la societad ed a l'ambient. Uschia pon per exempel cundiziuns d'utilisaziun attractivas vegnir cumbinadas cun premissas sco l'augment da la valur dal spazi public, la

concepziun e l'entretschament da spazis libers en territoris abitads u la tgira dal maletg dal vitg che promova l'identitad dal lieu. Stimul èn in motor impurtant dal svilup dal territori. Els ston esser orchestrads cun quità e concepids en moda equilibrada per garantir qualitad e per generar soluziuns che chattan ina maioritad.

Conscienza da qualitad: Dad adina puspè pretender e da controllar la qualitad, è ina incumbensa centrala da la suprastanza communal. Quai cumpiglia:

- structuras da l'architettura locala:
- Per la qualitad da viver e per l'identificaziun da la populaziun cun sia vischianza èn essenzialas structuras differenziadas (edifizis, spazis libers, maletg dal lieu, structuras da center e.u.v.).
- spazis libers, vias, permeabilitad:
- Spazis libers e territoris d'avertura n'èn betg territoris restants. Gist èn territoris pli spess e pli concentrads èn els er decisivs per la qualitad da viver.
- infrastruttura sociala e tecnica:
- Ella sto reflectar ed anticipar il svilup demografic. La dimensiun e la capacitad da prestaziun ston vegnir planisadas en moda prospectiva.
- procedura da concorrenza:
- Questas proceduras gidan a sviluppar spazis da viver d'auta qualitad. Ellas mussan er soluziuns betg evidentas.
- lieus vitals:
- Er la qualitad da dimora en il spazi public decida davart la vitalisaziun. Impurtants èn quels lieus, ch'envidan da passentar il temp e da vegnir utilisads da differentas gruppas d'utilisadras e d'utilisaders. Els èn

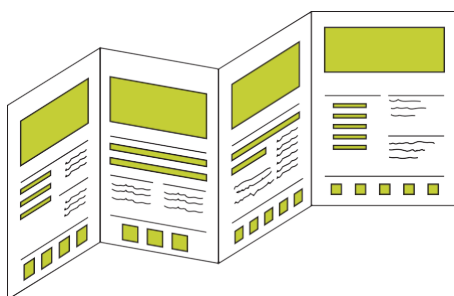


Agid da lavur

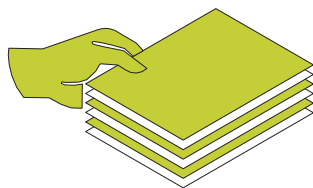
Structura e concepziun

Las vischnancas èn differentas. Il process dal svilup dal territori percenter è da princip adina concepì da medema maniera. Quest agid da lavur mussa in process exemplaric cun tut sias fasas e cun tut ses pass da lavur. El sa lascha adattar per mintga vischnanca e per mintga svilup dal territori. Ils agids online sustegnan la realisaziun pratica ed ils pass da lavur concrets.

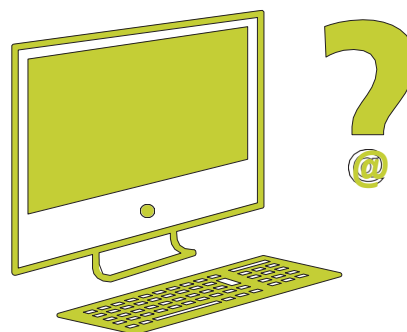
Fegl d'infurmaziun



Mussavia



Agids online



Agid da lavur per la suprastanza communal

Per il svilup d'alta qualitat dal territori è responsabla la direziun communal. L'entir process vegn perquai explitgà da ses punct da vista.

Elements da l'agid da

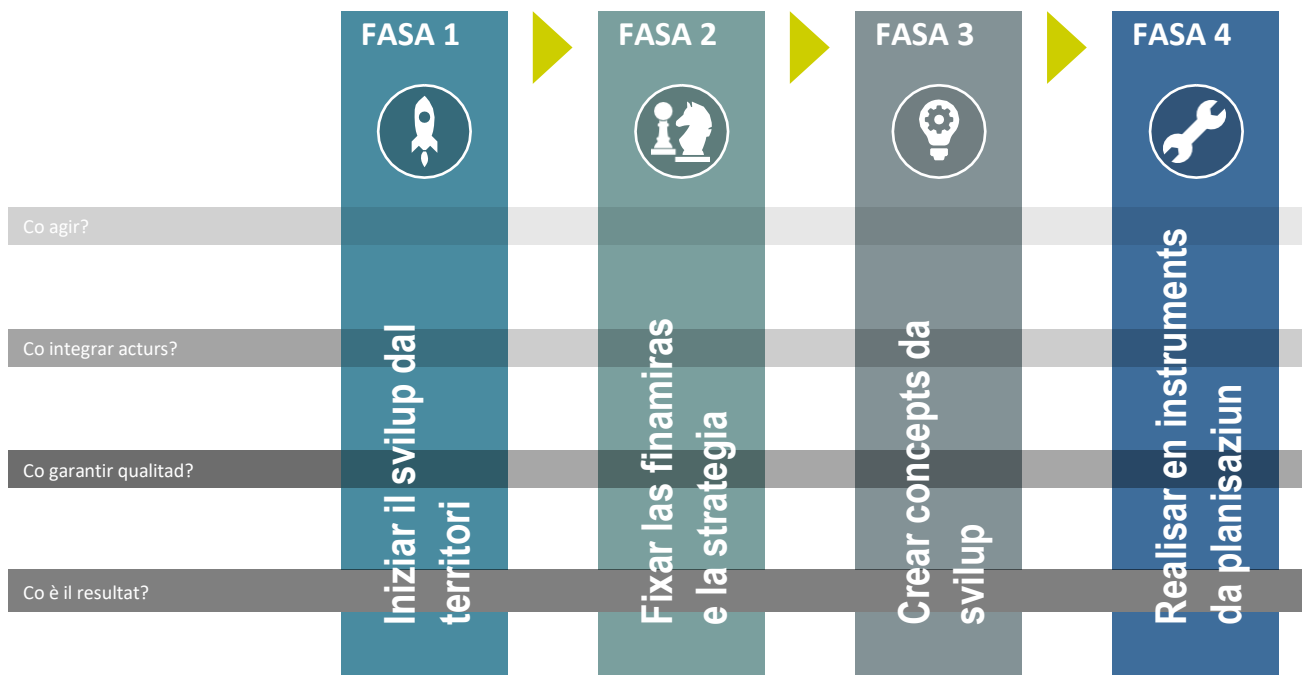
- Il **Fegl d'infurmaziun** dat ina survista davart ils aspects e davart ils pass dal process dal svilup dal territori ils pli impurtants.
- Il **Mussavia** porscha enconuschientschas pli profundas ed infurmaziuns complementaras e mussa il proceder pass per pass.
- **Agids** per differentes plauns e per differentes fasas dal process datti en l'internet en furma da models, da basas u da glistas da controlla che pon vegnir adattadas a las dumondas concretas da la vischnanca.

Process dinamic, instrument flexibel

Il svilup d'alta qualitat dal territori è in process dinamic ch'è suttames a midadas, per exempel tras il svilup communal u sche las cundiziuns generalas politicas sa midan. Ultra da quai è mintga vischnanca confruntada cun dumondas individualas e dovra pia soluziuns sin mesira.

La flexibilitad da l'agid da lavur tegna quint da questa circumstanza. El è organisà en ina structura d'ordinatur e po vegnir actualisà u cumpletà sche necessari cun novas directivas, cun novs exempels e cun novs agids ubain enritgì cun experientschas u cun elements communs.

Uschia sa sviluppa el d'in instrument da lavur chantunal unitar ad in instrument da lavur communal specific cun ina collecziun creschenta da svuda



Applicaziun da l'agid da lavur

L'agid da lavur divida il process cumplexsiv dal svilup dal territori en pass da lavur surveisavels: en quatter fasas ch'èn puspè repartidas sin mintgamai quatter plauns.

Las fasas 1 fin 4 èn concepidas tenor l'andament temporal da la planisaziun d'in project, pia d'in project da construcziun concret. Ellas transferechan quest proceder usità e cumprovà en la dimensiun pli gronda dal svilup dal territori.

Il plauns tractan mintgamai ina dumonda centrala. Da questas dumondas sa laschan deducir per mintga fasa il pass e las mesiras necessarias da vart da la suprastanza communal e dals acturs. Cun responder las dumondas centralas sviluppan tut las parts participadas fitg bieras enconuschientschas dal process e na vegnan uschia betg en ina situaziun nunspetgada.



Fasa 1

Iniziar il svilup dal territori



Il Model directiv communal dal territori è fatg. Ussa èsi chausa da la suprastanza communal d'iniziar il svilup dal territori. En il cas ideal fa la vischnanca senza quest pass. Savens annunzian però patrunas e patruns da construcziun u investidras ed investiders gia ordavant projects che ston vegnir dirigids en il senn da las finamiras communalas e dal MDCT. En la fasa 1 vegn mess il fundament organisatoric per in svilup prosperaivel da territorisclav communalas.

REGISTRAR LA SITUAZIUN DA



FIXAR L'ORGANISAZIUN
DA PROJECT



LEGITIMAR IL PROJECT



CONSULTAR EXPERTAS ED EXPERTS

Co agir?

Registrar la situaziun da partenza

L'emprim pass da mintga svilup dal territori è quel da far ina registraziun uschè cumpletta sco pussaivel da la situaziun da partenza, e quai or d'ina gronda autezza. Uschia pon las personas ch'èn responsablas per il project sa procurar ina survista e cumpilar las infurmaziuns necessarias per metter en gir il process e per involver las dretgas personas.

Da responder èn las suandantas dumondas:

- Tge finamiras dal svilup surordinadas prevesa il MDCT per il territori?
- Tge prescripziuns surordinadas existan?
- Tge patratgs èn gia vegnids fatgs davart quest territori? Existan planisaziuns pli veglias?
- Co vesan or las relaziuns da proprietad e tge interess han ils differents acturs?

L'analisa da las prescripziuns surordinadas po cuntegnair in vast dumber da temas. Ina survista d'eventualas tematicas porscha l'agid HS 1.1. L'autorità communal da planisaziun sto esser conscienta da sias finamiras, ma er da las cundiziuns generalas. Uschia po ella manar cun cleras finamiras ed en moda decidida il svilup dal territori e diriger quel en la direcziun giavischada.

Cunquai che l'actività da planisaziun e da construcziun na vegn betg fermada durant la lavur vi dal svilup dal territori, stat a disposiziun a la vischnanca l'instrument da la zona da planisaziun. Grazia al relasch d'ina zona da planisaziun vegnan impedids decisius e fatgs che stgaffissan pregiudizis u che pudessan metter pals en las rodas d'in svilup futur giavischè (euardar er fasa 4).

→ [HS 4.1 Temas](#)

Fixar l'organisaziun da project

Sco mintga project pli grond dovra er il svilup dal territori da bel principi in'organisaziun da project. Las structurass ston vegnir concepidas uschia, ch'ils teams da planisaziun èn abels d'agir, che la controlla è garantida e ch'il process ha in vast sustegn. Per quest intent ston vegnir respundidas las suandantas dumondas directivas:

- **Tgi?** Eruir las gruppas d'acturs e las personas decisivas (aderents ed adversaris). Sche l'analisa mussa che la situaziun è complexa (p.ex. bleras parts participadas, interess cuntraris, potenzial da conflicts), vegni recumandà da consultar personas spezialisadas da comunicaziun. Ina cumissiun da planisaziun po gidar a sviluppar in vast sustegn per ils proxims pass.
- **Co?** Tge proceder e tge pass contribueschan il meglier a cuntanscher la finamira? Co po vegnir mantegnida in'auta qualità en il process? La resposta a questas dumondas è la basa per ina planisaziun cun cleras finamiras.
- **Quant ditg?** Mintga planisaziun dovra ses temp, ma betg mintgina tuttina bler. En il plan da termins vegn la componenta temporala stimada ed illustrada. Termins clers attribueschan als pass da lavur il temp ch'è necessari per in'elavuraziun d'auta qualità, garanteschon la successiun correcta dals pass, fan dentant er avanzar ils process e las decisius ed impedeschon ch'ils projects vegnian retardads.
- **Quant bler?** La stimaziun dals custs e da las resursas al cumenzament d'in svilup dal territori procura per trasparenza e stgaffescha acceptanza.



Legitimar il project

Il project sto vegnir legitimà politicamain.
Confirm a l'atezza dal credit ston vegnir
elavurads ils documents da decisiun necessaris.

Consultar expertas ed experts

En cas da svilups dal territori complexs vegni
recumandà da consultar expertas ed experts.
Independentamain dals temas ch'èn relevants
per il project pon quai esser persunas dal fatg
(architectura da cuntradas, architectura,
urbanistica, dretg, planisaziun dal territori,
planisaziun da traffic, ecologia e.u.v.), ma er
expertas ed experts per il manaschament da
projects u per la communicaziun. Els sustegnan
l'autorità communal da planisaziun sche
necessari durant l'entir process u en singulas
fasas. En la fasa 1 duai vegnir constatà, tge
expertas ed experts che duain vegnir
consultads per tge incumbensas ed en tge fasas
sco er definidas las incumbensas per la proxima
fasa.

Fasa 1

Iniziar il svilup dal territori

Co integrar acturs?

Dumandar las persunas decisivas

En il rom da l'organisaziun da project vegnan identifitgadas las gruppas d'acturs e las persunas decisivas. Cunquai che mintga svilup dal territori è suttemess ad in process politic e dovra l'acceptanza da la populaziun, èsi impurtant d'integrar las persunas decisivas da bel principi. Per exempel poi vegnir surdà responsabladad ad ellas cun las tscherner sco commembras da la cumissiun da planisaziun. Sco punct da contact cun la gruppa d'acturs represchentan ellas ils interess da tala e contribueschan uschia ad ina furmaziun d'opiniun cumplessiva e positiva sco er ad in vast sustegn per decisziuns.

Fixar la cooperaziun

Il spectrum da pussaivladads e da metodos da cooperaziun è grond. El tanscha da la comunicaziun unilateral (occurrenz d'infurmaziun) fin a la participaziun da gruppas interessadas a la concepziun da soluziuns (p.ex. lavuratori).

La furma e l'intensidad da la cooperaziun dependa d'ina vart da las gruppas d'acturs, dal stadi dal project e da l'organisaziun dal project, da l'autra vart dentant er da la complexitad da l'incumbensa. Pli baud che la cooperaziun cumenza en il project e dapli influenza ch'ins la po conceder. Sch'in project è gia fitg avanzà, sa reducescha la pussaivladad da cooperaziun en general a l'infurmaziun.

→ [HS 1.2 Furmas da cooperaziun](#)



Co garantir qualidad?

En la fasa 1 vegn mess il fundament per il svilup d'auta qualidad dal territori. Qua ston las premissas per l'entir process vegnir fixadas uschia, ch'i po vegnir garantida in'auta qualidad fin al resultat final. D'importanza centrala per quai è in'organisaziun dal project ch'è adattada per l'incumbensa, la dretga integraziun da las persunas decisivas, in preventiv realistic sco er clers terminis e terms tematics.

Organisaziun dal project

Betg memia pauc, betg da memia: In'organisaziun dal project adequata garantescha ina planisaziun cun cleras finamiras. Las respostas a las dumondas directivas «Tgi?», «Co?», «Quant ditg?» e «Quant bler?*» defineschan il basegn. Da quellas resultan las directivas e las incumbensas per il process cumplexsiv.

Cumissiuun da planisaziun

Ina cumissiuun da planisaziun accumpogna adina il process, surveglia la qualidad e l'adempliment da las finamiras generalas e stgaffescha l'acceptanza per in svilup d'auta qualidad dal territori.

Team da planisaziun

La garanzia da qualidad signifitga er da procurar il dretg mument las dretgas enconuschientschas spezialas. Perquai vegn recumandada ina cumposiziun dinamica dal team: Il team central furma la constanta. Expertas ed experts da las disciplinas che vegnan duvradas per l'incumbensa cumpletteschan il team specificamain en las fasas correspondentas ed en ils champs d'incumbensa respectiv.

Integraziun e barat d'experientschas

Planisaziuns existentas pon servir sco orientaziun per l'agen project. I vala la paina da tgirar buns contacts cun autras vischnancas per emprender d'enconuscher novas ideas e metodos e per barattar experientschas. Savens èn planisaders locals e regiunals purtaders d'infurmaziuns impurtants che pon intermediar contacts correspondent.

Fasa 1

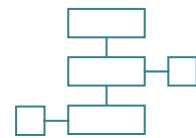
Iniziar il svilup dal territori

Co è il resultat?

A la fin da la fasa 1 stattan a disposiziun ils suandants resultats:

Organisaziun dal project

- definì las vias da decisiun
- integrà las personas decisivas
- skizzà la cooperaziun



Garanzia dal project

- relaschè ina zona da planisaziun (sche necessari)



Program da termins

- enconuscent l'urari approximativ
- definì ils terms ils pli impurtants



Finanziaziun

- segirà la finanziaziun per la fasa 2
- cunfinà la limita da custs per tut il process



Expertas ed experts qualifitgads

- involvì expertas ed experts per la fasa 2
- surdà incumbensas per la fasa 2







Fasa 2

Fixar las finamiras e la strategia



Ilse basegns dals differentes acturs, las finamiras dal MDCT e las cundiziuns generalas existentas defineschan la libertad d'agir per il svilup dal territori e la finala per projects concrets. Questas cundiziuns generalas ston vegnir analisadas exactamain. Integrond sche pussaivel tut ils acturs ston vegnir formuladas entaifer il rom fixà finamiras concretas e sto vegnir eruida la strategia da svilup ch'empermetta il pli grond success.

ANALISAR



ERUIR ILS BASEGNS DALS



CONCLUDER LAS FINAMIRAS



FIXAR LA PROCEDURA



LEGITIMAR LA STRATEGIA



EVALUAR IL TEAM DA PLANISAZIUN

Co agir?

Analisar

L'orientaziun strategica sa basa sin enconuschientschas fundadas da las cundiziuns generalas. La situaziun da partenza sto perquai vegnir sclerida detagliadamain en l'analisa. Relevants per la tscherna da la procedura da planisaziun e pia er da resguardar en l'analisa èn – ultra da l'effectiv e da las finamiras qualitativas – er facturs economics, tecnicos, giuridics e temporals. Las cundiziuns generalas eruidas defineschan la libertad d'agir, ma er ils cunfins d'in svilup optimal.

Erudir ils basegns dals acturs

Pli detagliadamain ch'ils basegns dals acturs èn enconuschents e pli cleramain che las finamiras cuminaivlas pon vegnir formuladas. Almain duess esser enconuschent da mintga gruppa d'acturs involvida:

- **Cura?** rom temporal
- **Co?** prontezza per midadas
- **Tge?** ideas architectonicas e rom finanziel

Concluder las finamiras

Sch'ils basegns dals acturs e las cundiziuns generalas èn sclerids, pon vegnir stimads ils potenzials e las libertads d'agir planisatoricas e concludidas finamiras cuminaivlas. Las finamiras ston vegnir circumscriittas cleramain, ston esser mesirablas, ston esser cumpatiblas cun ils interess da tut las persunas pertutgadas, ston esser realisablas e concepidas en in cler spazi da temp.

Eventualmain po vegnir concludi gia en questa fasa in contract da planisaziun cun las proprietarias ed ils proprietaris u cun la projectadra u il projectader (guardar er fasa 4). Las cundiziuns generalas, ils basegns dals acturs e las finamiras concludidas èn colliads stretgamain in cun l'auter. Els premettan ed influenzeschan in l'auter.

Per stimar il potenzial da svilup d'in territori, vegn recumandada la lavur cun scenaris. Schebain las propostas da soluziun respectivas èn realisablas resp. tge parameters che ston vegnir adattads, per las render realisablas, sto eventualmain vegnir constatà en in studi. En quel examineschan expertas ed experts la realisabladad ord vista finanziaria, tecnica, legala, politica e sociala.

Fixar la procedura / il proceder

Ils resultats dals pass processuals fin ussa èn la basa per fixar la procedura adattada. Numerusas differentas proceduras pon vegnir tschernidas. Il «Agid da decisiun per tscherner ina procedura» mussa, tgenina ch'è adattada il meglier per tge basegns.

Legitimar la strategia

La strategia e la procedura respectiva ston vegnir sustegnidas da tut las parts participadas. La legitimaziun politica e la garanzia dals meds finansials èn las premissas per las ulteriuras fasas.

Evaluar il team da planisaziun

Tut tenor il proceder fixà po il team da planisaziun da la fasa strategica vegnir incumbensà vinavant. Cas cuntrari vegnan tschernidas autras/ulteriuras persunas spezialisadas per las proximas fasas confurm a las pretensiuns.

- [HS 2.1 Analisa da las cundiziuns generalas](#)
- [HS 4.2 Model d'in contract da planisaziun](#)
- [HS 2.2 Finamiras consolidadas](#)
- [HS 2.3 Studi da realisabladad](#)



Co integrar acturs?

Fixar la cooperaziun

La cooperaziun en la fasa 2 ha l'intenziun d'eruir ils basegns dals acturs e da fixar cun quels las finamiras. Questa integraziun directa dals acturs pertutgads garantisce che la strategia previsa resguardia tut las pretensiuns e ch'ella vegnia acceptada da princip da tut las personas pertutgadas.

planisaziun cooperativa

En questa fasa èn pussaivlas differentas modas ed intensitads da la cooperaziun, da l'interrogaziun sur la planisaziun cooperativa fin a la participaziun a la concepziun da la soluziun.

→ [HS 1.2 Furmas da cooperaziun](#)

Fasa 2

Fixar las finamiras e la strategia

Co garantir qualidad?

Cuntegns minimalis

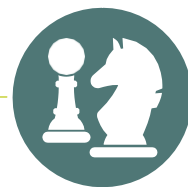
Per mintga pass processual ston vegnir definids ordavant ils resultats che vegnan spetgads. Cun fixar ils cuntegns minimalis duai vegnir cuntanschida la profunditad giavischada en il process da planisaziun. Quai vul dir:

sin plaun processual

- Il team da planisaziun elavurant sto avair pensà almain en scenaris u en variantas.
- Ils potenzials dals scenaris e da las variantas èn sondads.

sin plaun cooperativ

- Cooperar vul dir en questa fasa sa participar a la discussiun e gidar a concepir.
- La cooperaziun sto esser dapli ch'ina pura occurrenza d'informaziun.
- Ils acturs na duain betg mo prender posiziun tar il svilup dal territori, mabain pudair cundecider e sa participar a la planisaziun dal project.



Co è il resultat?

Cundiziuns generalas

Las cundiziuns generalas economicas, tecnicas, giuridicas e temporalas da la procedura da planisaziun èn analisadas e documentadas.



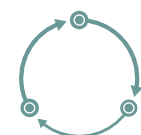
Libertads d'agir

Las libertads d'agir èn enconuscentas e descrittas. La realisabladad da las propostas da soluziun ord vista finanziaria, tecnica, legala, politica e sociala è confermada.



Finamiras e strategias consolidadas

Las finamiras ch'èn vegnidas svilupadas ensemen cun ils acturs èn vegnidas verificadas, validadas e transferidas en ina strategia da soluziun. Il proceder per l'ulteriur process è fixà.



Finanziaziun

La finanziaziun da l'elavuraziun dal concept (fasa 3) è segirada.



Team da planisaziun qualifitgà

Confurm a l'incumbensa èn vegnidas integradas ed incumbensadas persunas spezialisadas qualifitgadas per la fasas 3.





Fasa 3

Crear concepts da svilup



Las finamiras ch'èn vegnidas formuladas ensemen cun ils acturs e la strategia da svilup fixada vegnan concretisadas areguard il spazi en il rom da la procedura tschernida en differents concepts. Per quest intent ston l'incumbensa ed ils criteris per decider l'emprim vegnir formulads cleramain en in carnet d'obligaziuns.

FORMULAR L'INCUMBENSA



DIRIGER LA FASA DA SBOZ



**TSCHERNER IL CONCEPT
DA SVILUP**



**REVEDER IL CONCEPT
DA SVILUP**



**LEGITIMAR IL CONCEPT
DA SVILUP**



**CUMPLETTAR IL TEAM DA
PLANISAZIUN**

Co agir?

Formular l'incumbensa

Las finamiras e la strategia ch'èn vegnidas concluidas en la fasa 2 ston vegnir transformadas per il sboz dal concept da svilup en ina incumbensa en scrit, per exempel en in carnet d'obligaziuns u en in program.

Diriger la fasa da sboz

L'incumbensa centrala dal stab directiv communal en questa fasa è la direcziun organisatorica ed administrativa dal process per chattar in concept. Il team da planisaziun ch'è vegnì incumbensà en la fasa 2, è responsabel per la realisaziun: el elavura il concept da svilup tenor l'incumbensa formulada (carnet d'obligaziuns, program). Tant en cas da proceduras discursivas (planisaziun da test, proceduras da lavuratori e.u.v.) sco er en cas da proceduras da concorrenza (incumbensa da studi, concorrenza da projects e.u.v.) vegnan redigids plirs sbozs e cumparegliads in cun l'auter per generar differentas propostas da soluziun d'auta qualitat. Mintga concept da svilup cuntegna adina er la tschernida d'in instrument da planisaziun correspondent sco preparaziun per la fasa 4. L'autorità da planisaziun e da construcziun accumpogna e dirigia la fasa da svilup en moda pli u main stretga, tut tenor la procedura.

Tscherner il concept da svilup

La decisiun per in concept vegn prendida a maun dals criteris ch'èn vegnids fixads e communitgads ordavant en il carnet d'obligaziuns. L'istanza da decisiun (p.ex. giuria u gremi accumpagnant) tschernida la proposta cun las meglras perspectives per l'ulteriura elavuraziun e formulescha recumandaziuns per l'ulteriur svilup. La cumposiziun da l'istanza da decisiun dependa da la procedura tschernida (cf. organisaziun dal project sco er procedura tschernida). Da l'istanza da decisiun ston en mintga cas far part la suprastanza communal sco post responsabel per ils process ed ils acturs participads.

Reveder il concept da svilup

La revisiun dal concept da svilup tras il team victur u – tut tenor la procedura – tras in nov gremi spezialisà suonda las recumandaziuns da l'istanza da decisiun.

Legitimar il concept da svilup

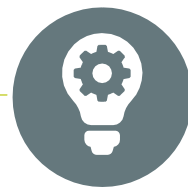
Il concept da svilup revedi sto vegnir sustegni da tut ils acturs participads. Per activar la proxima fasa, la realisaziun, sto vegnir procurada la legitimaziun politica.

Cumplettar il team da planisaziun

En la proxima fasa sto il concept da svilup vegnir transferi en in instrument da planisaziun. Il team da planisaziun sto vegnir cumpletta per quai cun las personas spezializadas che mancan anc.

[HS 3.1 Carnet d'obligaziuns/program](#)

[HS 2.2 Finamiras consolidadas](#)



Co integrar acturs?

Fixar la cooperaziun

La cooperaziun en la fasa 2 ha l'intenziun d'eruir ils basegns dals acturs e da fixar cun quels las finamiras. Questa integraziun directa dals acturs pertutgads garantescha che la strategia previsa resguardia tut las pretensiuns e ch'ella vegnia acceptada da princip da tut las persunas pertutgadas.

En questa fasa èn pussaivlas differentas modas ed intensitads da la cooperaziun, da l'interrogaziun sur la planisaziun cooperativa fin a la participaziun a la concepziun da la soluziun.

→ [HS 1.2 Furmas da cooperaziun](#)

Co garantir qualidad?

Cuntegns minimalis

Per mintga pass ston vegnir definids ordavant ils resultats che vegnan spetgads. Cun fixar ils cuntegns minimalis duai vegnir cuntanschida la profunditad giavischada en il process da planisaziun. Quai vul dir:

sin plaun processual

Il team da planisaziun che fa l'elavuraziun sto avair pensà almain en variantas e sondà potenzials correspundents.

sin plaun professiunal

La cumposiziun da l'istanza da decisiun e d'accompagnament cun persunas spezializadas qualifitgadas garantescha in resultat d'auta qualidad.

sin plaun tematic

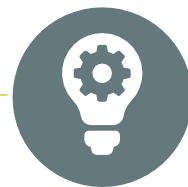
Il concept victur cuntegna indicaziuns cleras davart almain ils suandants temas sco er davart eventuals temas supplementars ch'èn impurtants per il project specific:

- posiziun da l'edifiz
- utilisaziun
- tip d'utilisaziun
- spazi liber (spazi public, spazi liber dal quartier, territoris d'avertura)
- caracter dal quartier
- avertura

Per proceder en etappas ston vegnir fatgas indicaziuns davart l'utilisaziun (intermediara) d'edifiz e dal spazi exterior, davart la concepziun, davart la qualidad e.u.v., sch'i coexistan stadis intermediars pli lungs da parts gia realisadas e da parts anc betg realisadas dal territori da svilup.

sin plaun cooperativ

L'integrasiun dals acturs participads en il process d'elavuraziun e da decisiun augmenta l'acceptanza en il process da realisaziun che suonda.



Co è il resultat?

Concept per il svilup dal territori

Il resultat da questa fasa è il concept per il svilup dal territori. En quel vegnan concretisadas las finamiras da svilup. Cunquai che las finamiras èn vegnidas definidas ensemen cun ils acturs e ch'ils acturs han fatg part da l'istanza da decisiun, è il concept per il svilup dal territori sustegnì ed acceptà vastamain.



Realisabladad

La realisabladad tecnica, giuridica e temporalala è dada.



Finanziaziun

La finanziaziun da la realisaziun è garantida.



Team da planisaziun qualifitgà

Las personas spezialisadas qualifitgadas per la proxima fasa, la realisaziun dal concept per il svilup dal territori en instruments da planisaziun, èn chattadas ed incumbensadas.





Fasa 4

Realisar en instruments da planisaziun



Il concept da svilup sto vegnir precisà e realisà en in instrument da planisaziun adattà. Per quest pass è necessarias basas giuridicas. Quellas vegnan stgaffidas en la fasa 4 – en furma da propostas da regulaziun e d'instruments efficacis sin mesira.

**PRECISAR IL CONCEPT
DA SVILUP**



**FORMULAR PROPOSTAS
DA REGULAZIUN**



**EVALUAR IL BASEGN
D'ADATTAZIUN**



**REVEDER LA BASA DA
PLANISAZIUN E DA DRETG**



SEGIRAR LA PLANISAZIUN



**REALISAR IL SVILUP
DAL TERRITORI**

Co agir?

La fasa 4 è decisiva per realisar cun success il svilup d'alta qualitat dal territori. Ella fixescha las basas necessarias per ch'il process na vegnia betg fermà sin il stgalim concepziunal. Ussa vegnan stgaffidas las cundiziuns generalas planisatoricas e giuridicas per ch'il concept da svilup saja realisabel architectonicamain. La fasa 4 sto vegnir prendida per mauns cun las resursas necessarias e cun l'attenziun duida.

Precisar il concept da svilup

Per pudair formular las basas giuridicas necessarias sto il concept da svilup l'emprim vegnir precisà. Impurtantas dumondas da princip ston vegnir respundidas: Quanta libertad d'agir duai esser avant maun tar la realisaziun architectonica? Entaifer tge orizont da planisaziun duai vegnir realisà il concept da svilup? Entaifer tge perioda duai la substantza architectonica existenta vegnir renovada e duain circumstanzas da l'architettura locala, da l'infrastructura u dal spazi exterior vegnir adattadas? Questas ed autras dumondas fundamentalas duain vegnir respundidas sche pussaivel per tut las parcelas pertutgadas e per tut ils edificis pertutgadas. En quest connex ston adina vegnir resguardadas las ponderaziuns concepziunalas e las reglas surordinadas da las fasas precedentas. La responsabladad per precisar il concept da svilup ha l'autorità da planisaziun. Recumandada fermamain vegn la consultaziun dal team da planisaziun ed eventualmain d'ulteriuras cussegliastras e d'ulteriurs cussegliastrs professionals.

Formular propostas da regulaziun

Sin basa dal concept da svilup precisà ston vegnir formuladas propostas da regulaziun concretas en enclegientscha cun las persunas pertutgadas. Quellas fixeschan en detagl ed eventualmain per mintga parcella, tge pretendiuns che vegnan fatgas envers projects da construcziun en il territori pertutgà. En quest connex ston vegnir consideradas per exempel las suandantas dumondas:

- Nua duain vegnir dads mo impuls e tgenins (per exempel pliras utilisaziuns per ina concepziun cumprovadamain buna)?

- Nua èn raschunaivlas e giavischadas tge regulaziuns liantas (per exempel lingias da furmaziun per construir, distanzas da construir, autezzas d'edifizis u obligaziuns da construir)?
- Nua duai vegnir mantegnida concretamain quanta libertad d'agir tar la realisaziun da la construcziun?
- Co vegn garantida in'alta qualitat dals spazis exterius (per exempel directivas da concepziun, concept liant dal spazi liber e.u.v.)?
- Co duai vegnir tractada substantza architectonica existenta (per exempel areguard il dretg da reconstrucziun u areguard in'eventuala obligaziun da renovar la substantza architectonica)?
- Co sto vegnir garantida la qualitat giavischada (per exempel tras l'obligaziun da consultar ina cussegliastra u in cussegliastr da construcziun en la procedura per la permissiun da construcziun)?
- Co e nua è inditgà in proceder en etappas?

La formulaziun da las propostas da regulaziun è fitg pretensiusa. Per reunir tut ils aspects èsi convegno d'avair in barat intensiv cun il team da planisaziun, ma er da dumandar ina cussegliaziun concepziunala e betg sco ultim ina cussegliaziun giuridica.

Evaluar il basegn d'adattaziun

Las propostas da regulaziun formuladas en questa moda e maniera ston vegnir examinadas areguard lur compatibilitad cun la situaziun da partenza planisatorica e legala (cf. fasa 2). Per regla datti anc cuntradicziuns. La cumparegliaziun da las propostas da regulaziun cun las premissas planisatoricas e legalas mussa, nua ch'i dovra anc adattaziuns. Ussa ston vegnir fixà, sin tge stgalim ch'i èn necessarias, pussaivlas e raschunaivlas tge adattaziuns (MDCT, planisaziun d'utilisaziun, planisaziun consecutiva, plaun concepziunal e.u.v.).



Reveder la basa da planisaziun e da dretg Sch'i èn necessarias adattaziuns, quai che vegn per regla ad esser il cas, sto l'autorità da planisaziun introducir ina procedura da planisaziun resp. da legislaziun.

Cun l'introducziun d'ina tala procedura pon vegnir fatgs discurs e tractativas cun las personas pertutgadas e cun las personas interessadas mo pli entaifer ils cunfins dal dretg processual. L'agir da l'autorità da planisaziun sa drizza ussa tenor las disposiziuns da procedura legalas. Ils dretgs processuals da las personas pertutgadas directamain ston vegnir garantids. Per las adattaziuns necessarias sto l'emprim vegnir evaluà l'instrument da planisaziun adattà. A disposiziun stattan ultra dals instruments da la planisaziun locala er instruments surordinads sco la planisaziun directiva communal sco er concepts e studis. Tgenin da quests instruments che s'adatta il meglier, dependa dal cas singul, en spezial dal concept da svilup concret, dal perimeter, dals interess dals differents acturs e da la situaziun da partenza giuridica. Imaginabla è er la cumbinaziun da plirs instruments.

La revisiun da la basa da planisaziun e da dretg na pretenda betg mo il consentiment politic, mabain è er sutmesssa al dretg da recurs. Pervia da quai sto vegnir calculà avunda temp per quest pass processual. In process da planisaziun po vegnir retardà eventualmain per plirs onns pervia d'ina procedura da recurs. Er perquai èsi raschunabel d'eruir ils differents interess uschè baud sco pussaivel en il process e d'integrar quels gia en l'elavuraziun dal concept da svilup.

Segirar la planisaziun

Sche quai n'è betg gia vegnì fatg en la fasa 1, èsi savens inditgà da determinar ina zona da planisaziun avant l'elavuraziun d'in project da planisaziun. En ina zona da planisaziun na

dastga vegnir fatg nagut che pudess engrevgiar la proxima planisaziun u s'opponer a quella. La zona da planisaziun vala facticamain sco scumond da construcziun per la durada da la planisaziun. Quai gida ad evitar pregiudizis negativs.

Medemamain avant l'elavuraziun dal project da planisaziun stoi vegnir examinà, sch'igl è raschunabel da far in contract da planisaziun. En il rom d'in contract da planisaziun pon personas privatas (proprietarias e proprietaris da bains immobigliars, investidras ed investiders e.u.v.) per exempel vegnir obligadas da sa participar als custs da planisaziun u da furnir ulteriuras prestaziuns e garantias. L'autorità è liada en quest connex al princip da la legalità e na dastga betg pretender prestaziuns inadmissiblas.

L'elavuraziun e la fixaziun da l'instrument da planisaziun tscherni sa drizza per gronda part tenor la Lescha chantunala davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR) e tenor l'Ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTGR). Tut tenor, sche l'urden fundamental (lescha da construcziun, plan da zonas, plan general da furmaziun, plan general d'avertura) vegn revedì u sch'i vegn fatga ina planisaziun consecutiva (plan d'areal, plan da quartier), èn prescrits differents pass da la procedura.

Realisar il svilup dal territori

Suenter avoir fixà las cundiziuns generalas giuridicas ha lieu la realisaziun architectonica dal concept da svilup. Quai è in process a lunga vista. Tut tenor la finamira e l'occupaziun cun la substantza architectonica existenta poi durar onns u schizunt decennis, fin ch'in concept da svilup è realisà cumplainamain. Per quest motiv èsi impurtant da prevair ina controlla da qualità regulara e da francar ils mecanissem necessaris en las cundiziuns generalas giuridicas.

→ [HS 4.1 Pretensiuns envers la zona da planisaziun](#)

→ [HS 4.2 Model d'in contract da planisaziun](#)

→ [HS 4.3 Survista da la procedura](#)

Fasa 4

Realisar en instruments da planisaziun

Co integrar acturs?

Barat cun il team da planisaziun

Il transferiment d'in concept da svilup en in instrument da planisaziun premetta la formulaziun da propostas e da finamiras da regulaziun. Qua sto vegnir integrà il team da planisaziun.

Decisiun davart las propostas e davart las finamiras da regulaziun

La formulaziun da propostas e da finamiras da regulaziun premetta – per motivs d'acceptanza – il barat cun las personas pertutgadas. Tut tenor la situaziun po quest barat esser pli u main intensiv.

Elavuraziun dal project da planisaziun

Tar l'elavuraziun dal project da planisaziun ston vegnir garantidas las pussaivladads legalas da cooperar, da far protesta e da far recurs.



Co garantir qualitat?

Cuntegns minimalis

Sin quest stgalim signifitga la garanzia da qualitat, che la realisaziun dal concept da svilup è segirada ord vista da la planisaziun e ch'il project da construcziun avess da princip da survegnir la permissiun da construcziun. Quai signifitga dentant er, che las basas giuridicas èn stgaffidas per far pretensiuns da qualitat envers projects da construcziun en il senn d'in svilup d'auta qualitat dal territori. Quai vul dir:

sin plaun processual

- L'autorità da planisaziun ha examinà tut ils instruments da planisaziun che vegnan en dumonda sin basa d'in concept da svilup precisà. Resguardond las cundiziuns generalas giuridicas e las finamiras da regulaziun è ella sa decidida per in instrument da planisaziun ed ha elavurà quel per mauns dals organs cumpetents.

sin plaun processual (cumentar, sche l'urden fundamental vegn midà)

- Il rapport da planisaziun explitgescha, co che las finamiras ed ils principis da la planisaziun dal territori, las ideas da la populaziun, ils plans sectorials ed ils conceptis da la Confederaziun sco er il plan directiv vegnan resguardads, ma er, co ch'i vegn tegni quint da las pretensiuns da l'ulteriur dretg federal.
- Il post chantunal spezialisà fa in'examinaziun preliminar materiala dal project da planisaziun.
- L'autorità chantunala d'approvaziun conferma la concordanza da la planisaziun communal cun ils plans directivs chantunals e cun il dretg surordinà.

sin plaun professiunal

- La nova basa da planisaziun vegn elavurada cun personas spezializadas qualifitgadas ed integrada en l'ovra reglamentara existenta.

sin plaun cooperativ

- Ils acturs vegnan integrads en la decisiun davart las propostas e davart las finamiras da regulaziun. Quai augmenta l'acceptanza durant il process da realisaziun.
- A partir dal mument che la procedura da planisaziun resp. da legislaziun vegn introducida entaifer il pass «Reveder la basa da planisaziun e da dretg», èn pussaivels discurs e tractativas cun las personas pertutgadas ed interessadas mo pli entaifer ils cunfins dal dretg processual.
- La procedura da cooperaziun pretendida tenor lescha per fixar in project da planisaziun permetta sin plaun formal l'examinaziun dals differents interess e dals differents giavischs. Ella garantisce ch'ils dretgs da cooperaziun da las personas pertutgadas vegnian resguardads.

sin plaun formal

- Il concept da svilup vegn realisà observond las prescripziuns surordinadas (p.ex. directives da preschentaziun).

Fasa 4

Realisar en instruments da planisaziun

Co è il resultat?

Cundiziuns generalas

Las cundiziuns generalas planisatoricas e giuridicas per la realisaziun dal concept da svilup èn vegnidas elavuradas e fixadas cun vigur legala.



Svilup d'auta qualidad dal territori

La garanzia da la qualidad tar la realisaziun da projects da construcziun è segirada, per exempel tras:

- directivas da concepziun
- obligaziun da consultar ina cussegliaziun da construcziun





Co vai vinavant?

Vossa vischnanca ha terminà il process dal svilup d'auta qualidad dal territori. Vus avais pia procurà per cundiziuns impurtantas per in svilup a lunga vista positiv da l'abitadi vers anen. Da quest fatg dastgais Vus esser superbis.

Durant il process avais Vus identifitgà qualitäts e problems, formulà finamiras, sviluppà strategias ed eventualmain stgaffi basas legalas sin mesira. Vus enconuschais ils territoris elavurads, ils differents acturs e las persunas pertutgadas. Quai è ina basa preziosa per l'ulteriura lavur.

Ussa è l'incumbensa quella da realisar ils resultats en il project concret cun il medem quità che Vus avais applitgà durant il process da planisaziun fin ussa – en ina realitad plain valur vitala e construida d'auta qualidad ed en l'avegnir da Vossa vischnanca.

Avais Vus definì en la fasa 4 in'obligaziun da consultar ina cussegliaziun da construcziun u directivas da concepziun, alura avais Vus ussa la pussaivladad d'accompagnar vinavant il svilup dal project. Vus pudais pretender en la procedura per la permissiun da construcziun il svilup d'auta qualidad dal territori e porscher a temp a la patruna u al patrun da construcziun ina stretga collavuraziun cun l'autorità communal da planisaziun. I vala da tegnair enta maun ils fils en il senn da la garanzia da qualidad en ina collavuraziun constructiva cun las parts participadas.

Bun success sin questa via a tut las parts participadas!

Funtaunas

- Planungswegweiser, Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, chantun Argovia, 2017
- Leitfaden, Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen, chantun Turiig, 2015
- Rapport davart il svilup dal territori e davart l'organisaziun dal territori en il Grischun, Uffizi per il svilup dal territori dal Grischun, 2014
- Concept dal territori per il Grischun, Uffizi per il svilup dal territori dal Grischun, 2014
- Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen, chantun Lucerna, 2013
- AGP, manual tar il plan d'areal, realisaziun LPTGR/OPTGR; project parzial "plan d'areal", stadi dals 30 da matg 2007
- Ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTGR) dals 24 da matg 2005 (DG 801.110)
- Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun, Agid da lavur tar la Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun dals 6 da december 2004 (LPTGR; DG 801.100) e tar l'Ordinaziun davart la planisaziun dal territori dals 24 da matg 2005 (OPTGR; DG 801.110), 2010
- Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR) dals 6 da december 2004 (DG 801.100)
- Lescha federala dals 22 da zercladur 1979 davart la planisaziun dal territori (Lescha davart la planisaziun dal territori, LPT; CS 700)

PP
7001 Chur

