



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

# Explicaziuns davart la revisiun parziala da la OPTGR dals 27 da zercladur 2023 (zonas da privel)

---

**Art. 39a OPTGR – en vigur a partir dal  
1. da fanadur 2023**

**In agid per l'applicaziun dal dretg**

Redigì da Bruno Maranta, secretari general  
dal Departament d'economia publica e fatgs socials

dals 27 da zercladur 2023

# 1. Adattaziun da l'Ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (OPTGR; DG 801.110)

## 1.1 Explicaziuns generalas

Per las regulaziuns en connex cun il tractament d'edifizis e da stabiliments en la zona da privel 1 (ZP1), che servan a la dimora d'umans e d'animals, han ils chantuns ina tscherta libertad d'agir minimala. Da princip na pon edifizis novs, reconstrucziuns ed er engrondiments betg vegnir approvads. Renovaziuns e midadas d'intent d'edifizis existents èn percenter approvablas, sche la situaziun da protecziun vegn tut en tut meglierada e sche l'utilisaziun na vegn betg intensivada. Quai è in'expressiun da la garanzia dal possess. Plinavant è vegnida discutada gia l'onn 2004, a chaschun da la revisiun da la Lescha davart la planisaziun dal territori (LPTGR; DG 801.100), la dumonda da schlucar il scumond da construir resp. d'engrondir en la ZP1 edifizis che vegnan utilisads mo durant il temp nunprivlus. Las regulaziuns excepziunalas n'èn betg vegnidas refusadas per motivs giuridics stringents (surordinads).

Resguardond ils princips menziunads qua survart ha la Regenza preschentà – en sia resposta dals 10 da schaner 2023 – ils aspects fundamentals da las premissas che permettian da tegnair quint da la finamira dal Cussegl grond. Questas premissas èn er il resultat d'ina cuntinuaziun consequenta da la pratica vertenta. In'adattaziun da las regulaziuns sin il stgalim da l'ordinaziun basta e sa chatta en il rom da las disposiziuns surordinadas.

L'art. 38 al. 2 LPTGR ha l'intent d'impedir che umans ed animals subeschian donn pervia da lur dimora en edifizis che sa chattan en zonas da grond privel. Quest intent da protecziun è in interess impurtant da la planisaziun dal territori en il senn da l'art. 24 lit. b da la Lescha federala davart la planisaziun dal territori (LPT; CS 700). Dad el resulta il scumond da construcziun general en la ZP1. Engrondiments d'edifizis che intensiveschan a medem temp l'utilisaziun, n'èn pia betg cumpatibels cun l'intent da protecziun da la ZP1 ed èn scumandads. Per edifizis e stabiliments existents en la ZP1, che servan a la dimora d'umans e d'animals, vala dentant la garanzia dal possess, uschia ch'els dastgan vegnir renovads e pia er modernisads. Quai vul er dir, ch'els dastgan vegnir utilisads vinavant conform a l'intent (cf. er Dretgira administrativa, R 16 62 consideraziun 3c).

## 1.2 Modernisaziun

La renovaziun – pia tant il mantegniment, la reparaziun sco er la modernisaziun – cumpiglia mesiras da construcziun che permettian d'utilisar vinavant l'edifizis conform a l'intent en la dimensiun existenta senza intensivar tala, uschia che l'edifizis po er vegnir adattà a las pretensiuns dal temp. Correspundentamain sto la dimensiun da la modernisaziun admissibla sa drizzar en spezial tenor las pretensiuns da construcziun las pli actualas, cunzunt areguard l'igiene. Quai pertutga particularmain la cuschina, il deposit sco er las installaziuns sanitaras. Ils ultims onns èn questas pretensiuns s'augmentadas cuntinuadamain. Questas cundiziuns generalas midadas ston vegnir resguardadas en il cas singul e vegnir messas en relaziun cun las prescripziuns surordinadas sco er cun l'intent da protecziun da la ZP1.

Sch'i vegn pia cumprovà en il rom da la dumonda da construcziun che

- | l'engrondiment è necessari entaifer il volumen da l'edifizi existent (engrondiment vers anen) pervia da las pretensiuns actualas areguard l'igièna e
- | l'utilisaziun na vegn betg intensivada,

po quest engrondiment vegnir approvà sco modernisaziun, cunquai ch'i na vegnan stgaffids nagins privels supplementars per umans ed animals.

Engrondiments ordaifer il volumen da l'edifizi existent (engrondiments vers anora) ston percunter vegnir tractads en moda in pau pli severa, perquai ch'er il volumen da l'edifizi vegn midà. En cas d'edifizis ch'èn situads en la ZP1, ma ch'èn exponids mo ad in privel da lavinas e che vegnan utilisads unicamain la stad, è in engrondiment vers anora per motivs da modernisaziun excepziunalmain imaginabel sut stretgas premissas. En quests cas sto vegnir fatga ina consideraziun dals interess da protecziun e dals interess da modernisaziun. Uschia stoi vegnir cumprovà che

- | l'engrondiment è necessari pervia da las pretensiuns actualas areguard l'igièna,
- | l'utilisaziun na vegn betg intensivada,
- | alternativas – p.ex. lieus pli adattads (q.v.d. igl exista in'obligaziun da lieu) u en spezial in engrondiment vers anen – n'èn betg pussaivlas,
- | la situaziun da protecziun vegn tut en tut meglierada,
- | l'utilisaziun è mintgamai limitada ad ina stagiun temporara ordaifer la perioda privlusa e
- | la vischnanca procura ch'ils edifizis permess vegnian er propi utilisads tras umans ed animals mo ordaifer la perioda privlusa resp. durant il «temp senza lavinas». Per quest intent sto la vischnanca da staziunament elavurar in concept cun mesiras da la polizia da construcziun.

Per tut ils projects da construcziun vala, ch'els ston vegnir duvrads d'in manaschi stagiunal agricul u commercial (manaschi turistic, p.ex. chamona CAS, u manaschi d'alpegiada); en il rom da la consideraziun dals interess n'èsi betg giustifitgà da prevair questas pussaivladads er per objects utilisads da personas privatas, sco aclas u schizunt chasas da vacanzas u da fin d'emna.

Ultra da quai dovri en mintga cas l'approvaziun da l'Assicuranza d'edifizis dal Grischun (GVG) (art. 38 al. 5 LPTGR) ed i ston vegnir realisadas eventualas mesiras, che vegnan pretendidas supplementarmain per proteger l'edifizi (p.ex. mirs rinforzads).

La durada da la stagiun resp. la perioda privlusa vegn giuditgada e fixada en il cas singul tras l'Uffizi da guaud e privels da la natira (UGP) resp. tras la cumissiun da privel correspudenta. Quest giudicament vegn procurà tar l'autorità ch'è cumpetenta per la permissiun d'edifizis e da stabiliments ordaifer la zona da construcziun (EOZ), vul dir tar l'Uffizi per il svilup dal territori (UST), en il rom da l'eventual giudicament provisoric (art. 41 al. 2 OPTGR) e da la consultaziun dals uffizis (art. 48 OPTGR resp. art. 15 da l'Ordinaziun davart il management integral da las ristgas tar privels da la natira [OMIR; DG 920.150]). Il giudicament vegn lura resguardà en la decisiun. La vischnanca n'è betg cumpetenta per giuditgar la stagiun u la perioda privlusa. Ella sto però procurar che l'edifizis na vegnia en naging cas utilisà durant la perioda privlusa.

Dal rest dovri en mintga cas singul ina consideraziun dals interess. La protecziun cunter privels è in interess public impurtant. Quest interess sto vegnir confruntà cun l'interess da la pussaivladad d'in engrondiment limità en il senn d'ina modernisaziun.

## **2. Explicaziuns davart la nova disposiziun da l'art. 39a OPTGR**

Per pudair realisar l'incumbensa parlamentara menziunada qua survart sto la OPTGR vegnir complettada cun in nov chapitel e cun ina nova disposiziun. La renovaziun d'edifizis e da stabiliments existents en la ZP1, che servan a la dimora d'umans e d'animals (art. 38 al. 2 LPTGR), vegn concretisada da nov en l'art. 39a OPTGR.

### **Al. 1**

Quest alineia precisascha, tge che vala sco renovaziun d'edifizis e da stabiliments che servan a la dimora d'umans e d'animals. Plinavant vegni da princip exclus d'engrondir tals edifizis e stabiliments. Resalvads restan dentant ils al. 2 fin 4, che reglan las premissas severas per permetter excepziuns dal scumond d'engrondiment general.

### **Al. 2**

Qua vegn statuida l'emprima excepziun dal scumond d'engrondiment. En il rom d'ina renovaziun resp. d'ina modernisaziun d'edifizis e da stabiliments existents en la ZP1, che servan a la dimora d'umans e d'animals, po in engrondiment entaifer il volumen da l'edifizis existent resp. vers anen vegnir approvà sut las suandantas premissas cumulativas:

- | L'edifizis u il stabiliment vegn duvrà d'in manaschi stagiunal agricul u commercial, pia d'ina organizaziun u d'in purtader resp. d'ina interpresa, e vi da l'edifizis u vi dal stabiliment è avant maun in interess public, sco p.ex. l'utilisaziun turistica d'ina chamona CAS existenta tras ina secziun dal CAS per giasts u l'utilisaziun agricula d'in manaschi d'alpegiada existent tras ina corporaziun d'alp sco alloschi per il persunal. L'excepziun na pertutga

betg edifizis che vegnan utilisads da singulas u da pliras personas per intents privats u per sasezzas. Quai vala pia en spezial er per l'acla d'in singul manaschi agricul (manaschi da chasa), er perquai ch'i n'è oz – cuntrari ad in'alp – da princip betg pli absolutamain necessari d'alloschar persunal en in'acla durant la stagiun da stad. Quai surpassass il rom d'ina excepziun. En tals cas na gress la consideraziun dals interess betg a favur da l'interess privat d'in engrondiment (mabain a favur da l'interess da protecziun public impurtant).

- | L'engrondiment è necessari per tegnair quint da las pretensiuns actualas areguard l'igièna. I sa tracta da pudair metter a disposiziun indrizzs sanitar moderns ubain ina cuschina u in local da produciun da victualias, incl. local da deposit, che ademplescha las pretensiuns dal dretg da victualias. Imaginabel è plinavant, che la situaziun d'abitar en chamonas d'alp u da pastiglia sto vegnir adattada a las pretensiuns odiernas minimalas areguard l'igièna d'abitar, per ch'i saja in summa anc pussaivel da chattar persunal che abita en talas chamonas.

La necessitad sto esser dada. Quai vul er dir, che mo quai ch'è minimalmain ed absolutamain necessari, po vegnir permess.

- | | L'utilisaziun na dastga betg vegnir intensivada. En il rom da la modernisaziun na dastgan vegnir fatgs nagins engrondiments che han la finamira d'extender la capacitad, sco p.ex. in augment da las plazzas da durmir en ina chamona CAS. Er chamonas d'alp na dastgan betg vegnir extendidas da maniera ch'il manaschi vegn engrondì, cun la consequenza ch'i stuess vegnir alloschà dapli persunal.

Tar ils engrondiments vers anen na dovri (cuntrari a l'al. 3) naginas premissas pli severas, cunquai che questa regulaziun da l'al. 2 correspunda pli u main gia a la pratica vertenta.

### **Al. 3**

Questa excepziun dal scumond d'engrondiment pertutga engrondiments ordaifer il volumen da l'edifizis existent (engrondiments vers anora). Tals pon vegnir approvads en il rom d'ina renovaziun resp. d'ina modernisaziun d'edifizis e da stabiliments existents en la ZP1, che servan a la dimora d'umans e d'animals. Valair valan las suandantas premissas cumulativas:

- | L'edifizis u il stabiliment vegn duvrà d'in manaschi stagiunal agricul u commercial, e vi da l'edifizis u vi dal stabiliment è avant maun in interess public (cf. latiers las explicaziuns tar l'al. 2, punct 1).
- | L'engrondiment è necessari pervia da las pretensiuns areguard l'igièna (cf. latiers las explicaziuns tar l'al. 2, punct 2).
- | L'utilisaziun na dastga betg vegnir intensivada (cf. latiers al. 2, punct 3 qua survart).
- | I n'existan naginas alternativas tar in engrondiment vers anora, sco p.ex. in engrondiment vers anen u il spustament da l'edifizis u dal stabiliment en in lieu pli adattà ordaifer la ZP1.

- | En il rom da la renovaziun, che cumpiglia er l'examinaziun da las mesiras da protecziun, sto la situaziun areguard la protecziun cunter privels la finala sa meglierar tut en tut. Per la permissiun dovri l'approvaziun da la GVG (art. 38 al. 5 LPTGR). La GVG giuditgescha la situaziun e formulescha mesiras per proteger l'edifizi. Quai pon esser mesiras da protecziun cunter privels da la natira, ma er mesiras da protecziun cunter incendis.
- | Ils edificis ed ils stabiliments dastgan vegnir utilisads mo durant la stagiun, en la quala il privel, ch'è il motiv per la classificaziun en la ZP1, n'è betg avant maun (p.ex. il privel da lavinas durant la stad). In'utilisaziun durant il temp, ch'ils privels pudessan sa mussar, sto vegnir esclusa strictamain. La nunutilisaziun sto vegnir garantida cun agid da mesiras (cf. proxim punct).

La perioda da la stagiun resp. la perioda privlusa vegn fixada tras il UST sco autoritad chantunala EOZ en la decisiun EOZ, quai sin basa dal giudicament dal UGP resp. da la cumissiun da privel. Quest giudicament vegn procurà en il rom da l'examinaziun provisorica e/u en il rom da la consultaziun dals uffizis (art. 41 al. 2 ed art. 48 OPTGR resp. art. 15 OMIR).

- | Sco menziunà en il punct precedent, stoi vegnir garantì, che l'utilisaziun saja mintgamai limitada a la stagiun nunprivlusa. Quai è la finala l'incumbensa da la vischnanca. Ensemen cun la dumonda da construcziun EOZ sto ella inoltrar in concept al chantun. En quest concept sto ella mussar, cun tge mesiras concretas controllablas ed exequiblas ch'ella procura per l'observaziun da questa utilisaziun temporara, ch'è limitada a la stagiun nunprivlusa respectiva.

#### **Al. 4**

Ensemen cun la dumonda da construcziun ston las petentas ed ils petents inoltrar las cumprovas necessarias, che las premissas tenor l'al. 2 resp. l'al. 3 èn ademplidas.

Areguard l'al. 3 lit. f ston las vischnancas preschentar – a maun d'in concept – las mesiras previsas sco er l'execuziun da talas tras la polizia da construcziun. Quest concept sto vegnir inoltrà al chantun ensemen cun la dumonda EOZ. La vischnanca sto formular las mesiras sco cundiziuns en la permissiun. Las mesiras ston perquai vegnir observadas da las patrunas e dals patruns da construcziun resp. da las utilisadras e dals utilisaders sco er vegnir survegliadas e la finala exequidas tras las vischnancas resp. tras la polizia da construcziun.

En quest lieu saja remartgà anc ina giada, che l'approvaziun da la GVG sto esser avant maun (art. 38 al. 5 LPTGR). Quella sto vegnir inoltrada ensemen cun la dumonda da construcziun (art. 42 al. 3 OPTGR). Cas cuntrari sto l'approvaziun vegnir inoltrada posteriuramain en il rom da la procedura da permissiun (art. 44 al. 2 OPTGR). Sch'il rapport d'examinaziun da la GVG suonda pli tard, po quai chaschunar adattaziuns dal project e retardaments. Dal rest na maina in rapport positiv resp. l'approvaziun da la GVG betg automaticamain ad ina permissiun EOZ, perquai che quai è mo ina part da las premissas da permissiun.