# Reutilisaziun e sutparcellaziun d'edifizis agriculs

**Agid da lavur per explitgar las basas teoreticas e la pratica chantunala da permissiun ordaifer la zona da construcziun**

**Schaner 2026**

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

# Impressum

**Editur**
Uffizi per il svilup dal territori (ARE-GR)

**Uffizis participads**
Inspecturat dal register funsil e register da commerzi (IRFRC)
Uffizi d'agricultura e da geoinfurmaziun (UAG)
Uffizi da guaud e privels da la natira (UGP)

**Concept, autur**
Stauffer & Studach Raumentwicklung, Toni Broder
Advocatura Blumenthal, Christina Blumenthal

**Coauturs**
IRFRC, Florian Lütscher
UAG, Andreas Krättli
ARE-GR, Ralf Petter

**Concepziun, fotografias** (dal Grischun)
ARE-GR, Markus Bär
p .4 e 7 ©swisstopo

**Documents online sut**
www.are.gr.ch

**Ulteriuras basas ed infurmaziuns**
Agid da lavur per l'elavuraziun e per il giudicament da dumondas EOZ (link)
Mussavia da planisaziun per dischlocaziuns en l'agricultura (link)
Agid da dissegn per dumondas da construcziun (link)

**Remartgas preliminaras tar il fegl d'infurmaziun**
Quest fegl d'infurmaziun n'ha betg la finamira dad esser cumplet. El preschenta ina survista da las premissas essenzialas per ina permissiun. Il fegl d'infurmaziun vegn actualisà, curregì, cumplettà e sviluppà vinavant cuntinuadamain.

1. ediziun: December 2022
2. ediziun: Schaner 2026

# Cuntegn


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Introducziun** | **1** |
| **2.** | **Basas** | **2** |
| 2.1 | Furmas da midadas d'utilisaziun (reutilisaziuns) per intents betg agriculs | 2 |
| 2.2 | Normas relevantas dal possess actual en la legislaziun davart la planisaziun dal territori | 2 |
| 2.3 | Sutparcellaziun d'edifizis agriculs reutilisads | 4 |
| **3.** | **Furmas da midadas d'utilisaziun cun sutparcellaziuns en detagl** | **6** |
| 3.1 | Reutilisaziun e sutparcellaziun tar centers da manaschi | 6 |
| 3.2 | Reutilisaziun e sutparcellaziun da stallas libras «senza mesiras architectonicas» | 8 |
| 3.3 | Reutilisaziun e sutparcellaziun da stallas per tegnair animals sco hobi sco er d'edifizis abitads temporarmain per intents da vacanzas | 10 |
| **4.** | **Dumondas necessarias** | **10** |
| 4.1 | Emprima dumonda: Dumonda EOZ per ina permissiun per edifizis ordaifer la zona da construcziun (permissiun EOZ) | 10 |
| 4.2 | Segunda dumonda: Dumonda per la relaschada or dal champ da validitad da la Lescha federala davart il dretg funsil puril (LDFP) | 11 |
| 4.3 | Terza dumonda: Dumonda da midar l'intent e/u da fragmentar ina parcella suttamessa a l'arrundaziun | 12 |
| 4.4 | Quarta dumonda: Dumonda da divider ina parcella en il guaud resp. cun areal da guaud | 14 |
| **5.** | **Execuziun da la sutparcellaziun e da l'alienaziun** | **15** |
| **6.** | **Survista schematica da las dumondas e da las singulas proceduras** | **16** |

# 1. Introducziun

Edifizis agriculs che sa chattan ordaifer la zona da construcziun (per regla en la zona d'agricultura) e che han pers lur funcziun, pon excepziunalmain vegnir reutilisads per intents betg agriculs. Talas «reutilisaziuns» d'edifizis agriculs, p.ex. per intents da magasinaziun u da deposit, dovran ina permissiun da construcziun. E tenor ils art. 22 e 25 da la lescha federala davart la planisaziun dal territori (LPT; CS 700) ed ils art. 86 ed 87 da la Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (LPTGR; DG 801.100) dovri – sin basa d'ina dumonda da construcziun (dumonda EOZ) – tant ina permissiun da la vischnanca da staziunament sco er ina permissiun EOZ da l'Uffizi per il svilup dal territori (ARE-GR).

Suenter la permissiun da reutilisaziun po l'edifizi vegnir sutparcellà. Sut «sutparcellaziun» chapeschan ins la separaziun d'ina part d'ina parcella (p.ex. la separaziun d'in edifizi cun in pitschen terren enturn chasa). Tras la sutparcellaziun resultan almain duas parcellas separadas. La parcella che duai vegnir sutparcellada ordaifer la zona da construcziun po esser in element d'in manaschi agricul en il senn da la lescha federala davart il dretg funsil puril (LDFP; CS 211.412.11). En in tal cas pretenda la sutparcellaziun ina disposiziun da l'Inspecturat dal register funsil e register da commerzi (IRFRC) per pudair relaschar la parcella or dal champ da valaivladad dal dretg funsil puril (LDFP).

Sche la parcella è er anc ina parcella da meglieraziun resp. d'arrundaziun, pretenda la sutparcellaziun – tenor la lescha federala davart l'agricultura (LAgr; CS 910.1) – supplementarmain ina disposiziun dal Departament d'economia publica e fatgs socials (DES), e quai per la permissiun da la fragmentaziun e da la midada d'intent, inclusiv la constataziun da l'obligaziun da restituir las contribuziuns ch'èn vegnidas pajadas da la Confederaziun e dal chantun.

Sche l'edifizi sa chatta al cunfin dal guaud u sin l'areal da guaud, ston vegnir resguardads il scumond da divisiun sco er la necessitad d'ina permissiun excepziunala dal Departament d'infrastructura, energia e mobilitad (DIEM) tenor la lescha chantunala davart il guaud (LCG; DG 920.100).

La reutilisaziun e la sutparcellaziun d'edifizis agriculs pretendan correspundentamain ina coordinaziun suffizienta da las singulas proceduras e da las decisiuns necessarias da las autoritads.

En cas da projects concrets serva quest agid da lavur sco ovra da consultaziun utila ed el declera tant las basas teoreticas sco er singuls aspects da la pratica chantunala da permissiun.

# 2. Basas

## 2.1 Furmas da midadas d'utilisaziun (reutilisaziuns) per intents betg agriculs

Las reutilisaziuns d'edifizis agriculs las pli frequentas servan a la realisaziun dals suandants intents betg agriculs, p.ex.:

- reutilisaziun d'in edifizi agricul abità permanentamain cun ina eventuala part da vegliadetgna (senza stalla) u entir center da manaschi (edifizis d'abitar e stallas) per ina domiciliaziun da persunas betg purilas;

- reutilisaziun da la stalla per intents da deposit (spazi per deponer materialias, maschinas e vehichels);

- reutilisaziun da la stalla per tegnair animals sco hobi senza dretg da pajaments directs tenor l'ordinaziun davart ils pajaments directs a l'agricultura (OPD; CS 910.13);

- reutilisaziun d'in edifizi agricul abità temporarmain (uschenumnà «primaran» u «mises») sco chasa da vacanzas e da fin d'emna.

Las reutilisaziuns pon esser cumbinadas cun mesiras da construcziun (renovaziuns, engrondiments e.u.v) u vegnir realisadas senza mesiras architectonicas (puras midadas d'intent).

## 2.2 Normas relevantas dal possess actual en la legislaziun davart la planisaziun dal territori

La lescha davart la planisaziun dal territori statuescha in scumond da construcziun general ordaifer la zona da construcziun. La reutilisaziun ed uschia er l'utilisaziun d'edifizis ordaifer la zona da construcziun betg confurma a la zona è permessa mo en il rom da las disposiziuns excepziunalas tenor ils art. 24 ff. da la lescha federala davart la planisaziun dal territori (LPT; CS 700). Questas disposiziuns excepziunalas sa basan sin la garanzia da proprietad e sin la garanzia dal possess actual tenor la Constituziun federala (Cst.; CS 101).

Per pudair far diever da las normas dal possess actual, sto l'edifizi respectiv ademplir cumulativamain las suandantas premissas fundamentalas da la garanzia dal possess actual ch'èn protegidas tras la Constituziun (art. 26 Cst.):

- l'edifizi respectiv sto esser vegnì construì en moda legala (q.v.d. sin basa d'ina permissiun cun vigur legala u senza permissiun avant l'entrada en vigur da la legislaziun davart la planisaziun dal territori l'onn 1980 resp. da la legislaziun davart la protecziun da las auas l'onn 1972); ed

- il mument da la reutilisaziun sto el anc esser utilisabel confurm a l'intent (nagin stadi ruinus: i ston esser avant maun elements purtants che funcziunan, portas/ischs ed ina construcziun da tetg purtanta).

Las normas dal possess actual da la LPT ch'èn relevantas per ina reutilisaziun sa differenzieschan principalmain areguard il gener d'utilisaziun existent (edifizi d'abitar u stalla) ed areguard la dumonda, sch'i vegnan prendidas mesiras architectonicas en vista a la reutilisaziun planisada:

- l'art. 24a LPT è applitgabel en cas d'ina reutilisaziun d'edifizis senza mesiras architectonicas;

- l'art. 24c LPT è applitgabel en cas d'ina reutilisaziun, d'ina renovaziun u d'in engrondiment d'in edifizi d'abitar agricul tenor il dretg vegl, ch'è per regla vegnì construì avant l'onn 1972 (chasa d'abitar dal mainagestiun, parts da vegliadetgna ed edifizi abità temporarmain);

- l'art. 24d LPT è applitgabel en cas d'ina reutilisaziun, d'ina renovaziun u d'in engrondiment d'in edifizi d'abitar agricul tenor il dretg nov, ch'è per regla vegnì construì suenter l'onn 1972 (chasa d'abitar dal mainagestiun, parts da vegliadetgna ed edifizi abità temporarmain) sco er en cas d'ina reutilisaziun d'edifizis e stabiliments ch'èn renconuschids sco degns da vegnir protegids;

- l'art. 24e LPT è applitgabel en cas d'ina reutilisaziun da stallas cun u senza mesiras da construcziun, sch'ellas servan a las abitantas ed als abitants d'in edifizi d'abitar vischin per tegnair animals sco hobi.

Ina reutilisaziun d'in edifizi agricul po ultra da quai mo vegnir considerada, sch'i èn ademplidas tut las premissas cuminaivlas che valan per tut las normas dal possess actual tenor l'art. 43a lit. a fin e da l'ordinaziun davart la planisaziun dal territori (OPT; CS 700.1):

- l'edifizi respectiv na vegn betg pli duvrà per la cultivaziun agricula da las surfatschas e per la tegnida d'animals (p.ex. sin basa d'ina liquidaziun dal manaschi u d'ina furma da cultivaziun midada; art. 43a lit. a OPT);

- tras la reutilisaziun planisada na vegn construì nagin edifizi cumpensatoric agricul (art. 43a lit. b OPT);

- la reutilisaziun chaschuna sin il pli in engrondiment minimal da l'avertura existenta, e tut ils custs d'infrastructura che resultan en connex cun l'utilisaziun permessa, vegnan adossads a la proprietaria u al proprietari (art. 43a lit. c OPT);

- l'utilisaziun agricula da las parcellas vischinas n'è betg periclitada pervia da la reutilisaziun da l'edifizi respectiv (art. 43a lit. d OPT);

- a la reutilisaziun na s'opponan nagins interess predominants (zona da privel 1, prescripziuns da la protecziun da las auas e.u.v.) (art. 43a lit. e OPT).

L'approvabladad d'ina reutilisaziun d'in edifizi agricul vegn examinada en il rom d'ina permissiun da construcziun regulara resp. d'ina procedura EOZ. L'approvabladad è dada, sch'i èn ademplidas las premissas da basa numnadas (legalitad, utilisabladad confurma a l'intent), las premissas d'approvaziun specificas da l'object e dal cas (art. 24a ed art. 24c fin art. 24e LPT inclusiv las disposiziuns executivas appartegnentas da la OPT) sco er las premissas d'approvaziun cuminaivlas (art. 43a lit. a fin e OPT).

## 2.3 Sutparcellaziun d'edifizis agriculs reutilisads

Sche l'edifizi che duai vegnir reutilisà è situà sin ina parcella agricula tenor l'art. 6 LDFP u sch'el è in element d'in manaschi agricul en il senn da l'art. 7 LDFP, alura dovri ina permissiun dal IRFRC per ina sutparcellaziun da l'edifizi inclusiv in terren commensurà enturn chasa. En cas ch'i po vegnir approvada in'excepziun dal scumond da fragmentaziun e da partiziun reala en il senn da l'art. 60 LDFP, decretescha il IRFRC ina disposiziun davart la nunapplicaziun da la LDFP (relaschada da la part da la parcella respectiva or dal champ d'applicaziun da la LDFP), davart la fragmentaziun da la parcella agricula sco er davart la partiziun reala en cas da manaschis agriculs.

La sutparcellaziun d'in u da plirs edifizis agriculs d'ina parcella è la premissa per in transferiment da proprietad, sch'ils edifizis duain vegnir transferids ad ina terza persuna u a terzas persunas senza la parcella agricula u il manaschi. Ina sutparcellaziun u ina separaziun daventa dentant er necessaria, senza transferir pli tard la proprietad, sche l'edifizi inclusiv il terren enturn chasa na vegn betg pli utilisà per la cultivaziun agricula e sche l'edifizi duai vegnir relaschà or dal champ d'applicaziun da la LDFP (p.ex. en cas ch'in edifizi abità temporarmain vegn reutilisà sco chasa da vacanzas betg agricula).

Per sutparcellaziuns dovri per consequenza las suandantas permissiuns:

- permissiun EOZ per la reutilisaziun da l'edifizi (preceda tut las ulteriuras permissiuns);
- permissiun dal IRFRC per la relaschada or dal champ d'applicaziun dal dretg funsil puril (nunapplicaziun e fragmentaziun);
- permissiun dal DES per la fragmentaziun e per la midada d'intent inclusiv la constataziun da l'obligaziun da restituziun da contribuziuns federalas e chantunalas (en cas da parcellas suttamessas a l'arrundaziun).

Sutparcellads vegnan per regla singuls edifizis d'abitar e stallas, entirs centers da manaschi, stallas externas isoladas u edifizis abitads temporarmain.

*Illustraziun 1: Sutparcellaziun dal center dal manaschi*

*Illustraziun 2: Sutparcellaziun d'ina stalla externa / d'in edifizi abità temporarmain*

La sutparcellaziun d'edifizis po da princip vegnir approvada dal IRFRC, sche la permissiun EOZ è vegnida dada cun vigur legala per in'utilisaziun betg agricula, quai cun resalva da las singulas premissas tenor il chap. 3 qua sutvart.

Quant grond ch'il terren enturn l'edifizi che duai vegnir sutparcellà dastga esser, sto vegnir fixà per mintga cas singul concret tenor il princip «uschè pauc sco pussaivel / uschè bler sco necessari». Da princip dastga vegnir sutparcellà enturn chasa mo uschè bler terren, sco quai ch'i po vegnir cumprovada ina necessitad. Sch'i restass ina fitg pitschna parcella suenter la sutparcellaziun d'in edifizi, po per regla l'entira parcella vegnir relaschada or dal champ d'applicaziun da la LDFP, e quai senza sutparcellaziun.

# 3. Furmas da midadas d'utilisaziun cun sutparcellaziuns en detagl

## 3.1 Reutilisaziun e sutparcellaziun tar centers da manaschi

Edifizis principals d'in center da manaschi agricul («bain puril», cun tut ils edifizis d'economia che tutgan tiers, stabiliments accessorics ed edifizis d'abitar) pon da princip vegnir reutilisads e silsuenter sutparcellads, sch'il manaschi agricul pertutgà (saja quai in manaschi tenor la LDFP u in manaschi sut la limita d'in bain puril) ha pers permanentamain la perspectiva d'ina gestiun abla d'exister a pli lunga vista ed uschia sia dignitad da vegnir mantegnì. L'Uffizi d'agricultura e da geoinfurmaziun (UAG) ed il IRFRC fixeschan – en il rom da la procedura EOZ – las premissas necessarias per mauns dal ARE-GR sin fundament dals suandants puncts:

- in giudicament professiunal davart il stadi dals edifizis pertutgads dal manaschi, davart las relaziuns localas d'avertura e da spazi sco er davart il potenzial da svilup futur;

- ina constataziun da l'activitad tenor las disposiziuns da l'art. 7 LDFP.

### Laschar sco unitad ils edifizis da l'anteriur bain puril

Da princip sto il bain puril existent (center da manaschi) vegnir reutilisà e sutparcellà sco unitad (sche las premissas generalas èn dadas). En il cas regular n'è ina reutilisaziun cun ina sutparcellaziun posteriura da singuls edifizis entaifer la gruppa d'edifizis betg pussaivla, quai per ils suandants motivs:

- per evitar conflicts d'utilisaziun en cas che l'utilisaziun agricula da la stalla resta memia damanaivel da l'edifizi d'abitar;

- per regular las utilisaziuns betg agriculas en ils edifizis existents che resultan da l'activitad d'abitar. Uschia vegnan evitads edifizis supplementars betg confurms a la zona, p.ex. per deponer e magasinar maschinas e vehichels betg agriculs u per tegnair animals sco hobi (per talas utilisaziuns betg confurmas a la zona ston en emprima lingia vegnir duvrads ils edifizis d'economia existents);

- per simplifitgar in eventual retransferiment dal bain puril a l'agricultura cun tut ils edifizis d'abitar ed ils edifizis e stabiliments d'economia appartegnents, p.ex. sch'ina nova mainagestiun u in nov mainagestiun surpiglia ed utilisescha l'entir bain puril sco center da manaschi (per restabilir in stadi confurm a la zona).

*Illustraziun 3: Nagina separaziun d'in edifizi entaifer il bain puril*

## Cas da direzza: Reutilisaziun e sutparcellaziun da singuls edifizis

Sch'i existan fatgs atipics che divergeschan considerablamain dal cas regular, pon regulaziuns excepziunalas esser giustifitgadas. En quest cas pon la reutilisaziun e la sutparcellaziun da singuls edifizis dal center da manaschi (edifizi d'abitar u stallas) vegnir consideradas ed approvadas sut tschertas circumstanzas. Il cas da direzza ch'exista quella giada sto vegnir motivà detagliadamain da la petenta u dal petent.

Sin basa da l'art. 24a al. 2 LPT vegnan las permissiuns da reutilisaziun disponidas en il rom da la procedura EOZ cun cundiziuns e pretensiuns correspundentas. Quai cun l'intent da puspè cuntanscher in'utilisaziun dals edifizis confurma a la zona en cas da relaziuns midadas.

Tenor l'art. 38a OPT ha l'agricultura plinavant la precedenza en la zona d'agricultura. Quai vul dir: eventualmain èsi pussaivel da conceder facilitaziuns concernent la protecziun da l'ambient resp. da sutpassar las distanzas minimalas correspundentas areguard la protecziun cunter la canera ed il mantegniment da l'aria pura.

En quests cas cuntegna la permissiun EOZ dal UST per regla las suandantas cundiziuns:

**En cas che l'edifizi d'abitar dal mainagestiun u la part da vegliadetgna vegn reutilisà e sutparcellà:**

- Scumond da construir novs edifizis d'abitar agriculs (edifizi d'abitar dal mainagestiun, alloschi per ils geniturs). Quest scumond sto vegnir remartgà en il register funsil sin la parcella da stalla restanta.

- Consentiment da las persunas, ch'èn pertutgadas da las immissiuns d'odurs e da canera, a las facilitaziuns concernent la protecziun da l'ambient tenor l'art. 38a OPT (incl. inscripziun en il register funsil)

**En cas che ina u pliras stallas vegnan reutilisadas e sutparcelladas:**

- Scumond da construir novas stallas agriculas. Quest scumond sto vegnir remartgà en il register funsil sin la parcella agricula restanta resp. sin las parcellas agriculas restantas.

**Ed en tuts dus cas (cumulativamain):**

- Dretg da cumpra a favur dals proprietaris respectivs da las parcellas agriculas restantas sin la parcella sutparcellada betg agricula per la valur commerziala stimada uffizialmain, e quai per ina durada da 10 onns. Il dretg da cumpra è cundiziunà e po vegnir pratitgà, sch'il cas da direzza n'exista betg pli.

- Dretg da precumpra ad in pretsch limità a favur dals proprietaris respectivs da la parcella restanta sin la parcella sutparcellada betg agricula per la valur commerziala stimada uffizialmain, e quai per ina durada da 25 onns.

Tant ils dretgs da cumpra sco er da precumpra ston vegnir remartgads en il register funsil sco dretg da cumpra reala resp. da precumpra reala sin la nova parcella sutparcellada sco er sin la parcella agricula restanta.

En general na datti nagin dretg ch'in cas da direzza vegnia renconuschì. Sche l'autoritad da permissiun vegn – en il rom da l'examinaziun e dal giudicament cumplessiv – a la conclusiun, ch'il manaschi agricul u il bain puril saja vinavant degn da vegnir mantegnì a pli lunga vista sut la limita d'in bain puril, na po vegnir considerada e permessa ni ina reutilisaziun ni ina sutparcellaziun da singuls edifizis u da l'entir center da manaschi.

## 3.2 Reutilisaziun e sutparcellaziun da stallas libras «senza mesiras architectonicas»

Da princip pon stallas vegnir reutilisadas e sutparcelladas mo per intents da deposit e da magasinaziun, p.ex. per deponer materialias, maschinas e vehichels. En cas da stallas dastga la reutilisaziun en mintga cas vegnir fatga mo «senza mesiras architectonicas», quai tenor la norma dal possess actual da l'art. 24a LPT. La restricziun «senza mesiras architectonicas» permetta da princip mo lavurs da mantegniment e da renovaziun che na basegnan nagina permissiun da construcziun tenor l'art. 40 OPTGR. En singuls cas èn excepziunalmain pussaivlas singulas ulteriuras mesiras da construcziun minimalas per mantegnair la substanza architectonica ed a favur da l'intent da la reutilisaziun permessa.

Per resumar èn uschia da princip admessas las suandantas mesiras da construcziun:

- Mesiras che servan unicamain a la conservaziun da la valur en il senn dal mantegniment (renovaziun, tgira: reparaturas, remplazzament da singuls elements da construcziun).

- Mesiras che n'han nagins effects pli gronds sin il spazi, sin l'ambient e sin l'avertura (nagins novs implants d'avertura, mabain mo adattaziuns minimalas dals implants existents sco las vias d'access, plazzas davantvart u conducts d'aua e d'electricitad).

- Mesiras che han mo ina impurtanza subordinada per l'edifizi, sco p.ex. l'engrondiment da la porta d'entrada, midadas u rinforzaments dals palantschieus da la stalla, renovaziun identica da la construcziun dal tetg e da la cuvrida dal tetg, remplazzament specific dal strick e.u.v.

Per la reutilisaziun ston tut las mesiras da construcziun da la dimensiun minimala numnada qua survart da princip vegnir integradas ed elavuradas cun ina planisaziun professiunala en la dumonda EOZ ubain, sch'ellas vegnan planisadas pli tard, en ina nova dumonda EOZ.

L'examinaziun e la permissiun da la reutilisaziun vegn fatga tras il ARE-GR (cf. chap. 2.1 e 2.2), l'examinaziun e la permissiun da la sutparcellaziun vegn fatga tras il IRFRC (cf. chap. 2.3).

## 3.3 Reutilisaziun e sutparcellaziun da stallas per tegnair animals sco hobi sco er d'edifizis abitads temporarmain per intents da vacanzas

Las premissas per la permissiun EOZ dal ARE-GR per reutilisar stallas per tegnair animals sco hobi sco er d'edifizis abitads temporarmain per intents da vacanzas èn descrittas detagliadamain en l'agid da lavur separà «Edifizis e stabiliments ordaifer las zona da construcziun» dal ARE-GR. L'agid da lavur po vegnir consultà sin la pagina d'internet dal ARE-GR.

L'examinaziun e la permissiun da la sutparcellaziun da stallas per tegnair animals sco hobi e d'edifizis abitads temporarmain che na servan betg pli a l'utilisaziun agricula, vegn fatga tras il IRFRC (cf. chap. 2.3). Sche la tegnida d'animals sco hobi ademplescha las pretensiuns a l'explotaziun directa en il senn da l'art. 9 LDFP e sch'i n'èn avant maun nagins motivs da refusa stringents tenor l'art. 63 al. 1 LDFP, pon ins desister sut tschertas circumstanzas d'ina sutparcellaziun da l'edifizi, e la parcella po vegnir acquistada sco unitad.

# 4. Dumondas necessarias

## 4.1 Emprima dumonda: Dumonda EOZ per ina permissiun per edifizis ordaifer la zona da construcziun (permissiun EOZ)

En in emprim pass sto la reutilisaziun vegnir permessa sin basa d'ina dumonda da construcziun en ina procedura EOZ. La dumonda EOZ sto vegnir inoltrada tar la vischnanca. En quest connex vegn examinada e giuditgada exclusivamain la reutilisaziun da l'edifizi. La surfatscha che duai vegnir separada na vegn betg determinada e giuditgada en la procedura EOZ. Quai vegn fatg pli tard tras il IRFRC en il rom da la dumonda per la relaschada or dal champ da validitad da la LDFP (cf. «Segunda dumonda» qua sutvart).

A la dumonda EOZ che vegn inoltrada a la vischnanca, ston da princip vegnir agiuntads ils suandants documents:

- formular communal per dumondas da construcziun (tenor la directiva da la vischnanca)
- dumonda EOZ (formular principal e formular A u B)
- extract da la charta naziunala 1:25'000 (cun inditgar il lieu)
- plan da situaziun (1:1000 u pli pitschen)

- plans da relevament (plans da l'effectiv, cun dimensiuns, tenor scala e cun la designaziun da l'utilisaziun anteriura dals locals)

- plans dal project (cun eventualas mesiras da construcziun, cun dimensiuns, tenor scala e cun la designaziun da la nova utilisaziun dals locals)

- documentaziun fotografica detagliada da l'intern e da l'extern

La vischnanca sco er ils uffizis chantunals pon pretender ulteriurs documents e mussaments ch'èn relevants per la decisiun. La permissiun EOZ vegn communitgada a la petenta u al petent tras la vischnanca ensemen cun la permissiun da construcziun communala.

L'autoritad da contact per l'elavuraziun d'ina dumonda EOZ è la vischnanca. Per dumondas da detagl davart la dumonda e la procedura EOZ stat il ARE-GR a disposiziun sco post consultativ.

## 4.2 Segunda dumonda: Dumonda per la relaschada or dal champ da validitad da la lescha federala davart il dretg funsil puril (LDFP)

Suenter che la procedura EOZ è terminada e cura che la permissiun da construcziun cun vigur legala è avant maun, èsi pussaivel d'inoltrar al IRFRC ina dumonda per la relaschada or dal champ da validitad da la LDFP, quai per pudair sutparcellar ils edifizis respectivs. Sch'ina parcella suttamessa a l'arrundaziun è pertutgada da la midada d'intent u da la sutparcellaziun, pretenda la sutparcellaziun in'ulteriura dumonda tar il UAG (cf. «Terza dumonda en cas da parcellas suttamessas a l'arrundaziun» qua sutvart).

A la dumonda al IRFRC ston vegnir agiuntads ils suandants documents:

- formular da dumonda
- plan da situaziun (1:1000 u pli pitschen) cun proposta da fragmentaziun
- permissiun EOZ dal UST e permissiun da construcziun da la vischnanca

Sch'i sa mussa che las premissas per in'excepziun dal scumond da la partiziun reala e da la fragmentaziun da parcellas èn ademplidas, decretescha il IRFRC ina disposiziun correspundenta sin basa da l'art. 60 al. 1 lit. a LDFP.

L'edifizi betg agricul vegn relaschà or dal champ d'applicaziun da la LDFP cun in terren commensurà enturn chasa. Per la sutparcellaziun vala il princip: «Uschè bler sco necessari, uschè pauc sco pussaivel». Per garantir l'utilisaziun betg agricula da l'edifizi, pon ins sa basar sin ina strivla da 5,0 m enturn l'edifizi. Pervia da la situaziun specifica da mintga edifizi èsi pussaivel d'extender questa distanza cun la motivaziun correspundenta dal basegn supplementar. En quest connex sto vegnir resguardà, che l'edifizi sa chatta er suenter la sutparcellaziun ordaifer la zona da construcziun e che l'utilisaziun fundamentala dal terren (agricula u, en vischinanza dal guaud, forestala) sto vegnir garantida er vinavant. Quest intent d'utilisaziun primar dal terren enturn chasa na dastga betg vegnir restrenschì u engrevgià inutilamain tras la sutparcellaziun.

L'avertura da la parcella fragmentada (entrada/access, retratga d'aua ed allontanament da l'aua persa, conducts) sto per regla vegnir segirada cun servituts funsilas.

La nova parcella vegn correspundentamain remartgada en il register funsil sco parcella betg agricula ordaifer la zona da construcziun.

Per dumondas da detagl davart la relaschada or dal champ d'applicaziun da la LDFP stat il IRFRC a disposiziun sco post consultativ.

## 4.3 Terza dumonda: Dumonda da midar l'intent e/u da fragmentar ina parcella suttamessa a l'arrundaziun

Parcellas ch'èn vegnidas sustegnidas tras contribuziuns federalas e chantunalas, vegnan inscrittas cun ina remartga correspundenta en il register funsil. Ensemen cun questa remartga vegn tranter auter inscrit in scumond d'utilisaziun per in auter intent che vala 20 onns (suenter il pajament final da la contribuziun federala) sco er per regla in scumond da fragmentaziun da durada illimitada. Ultra da quai vala en quest connex er in'obligaziun da restituir las subvenziuns ch'è medemamain limitada a 20 onns.

En cas ch'i èn avant maun motivs impurtants (utilisaziun betg agricula legala dals edifizis, zona da construcziun cun vigur legala e.u.v.) vegnan permessas excepziuns dal scumond da l'utilisaziun per in auter intent e dal scumond da fragmentaziun. Sch'ina parcella vegn – en cas motivads – utilisada pli baud, q.v.d. avant la scadenza dal termin da 20 onns menziunà, per in auter intent che per l'intent agricul previs, ston las contribuziuns federalas e chantunalas vegnir restituidas proporziunalmain.

Sch'ina parcella che duai vegnir utilisada per in auter intent che per l'intent previs e/u che duai vegnir fragmentada cuntegna ina remartga correspundenta, sto vegnir inoltrada al UAG ina dumonda supplementara da midar l'intent e/u da fragmentar ina parcella suttamessa a l'arrundaziun.

A la dumonda ston vegnir agiuntads ils suandants documents:

- plan da mutaziun / da contract dal geometer da la mesiraziun funsila
- permissiun LDFP dal IRFRC cun vigur legala (segunda dumonda)

Sche la parcella mesira main che 25 aras e n'è perquai betg suttamessa al scumond da fragmentaziun tenor l'art. 58 al. 2 LDFP, ston ils suandants documents vegnir agiuntads a la dumonda:

- plan da mutaziun / da contract dal geometer da la mesiraziun funsila
- permissiun EOZ dal ARE-GR cun vigur legala (emprima dumonda) e/u permissiun da construcziun da la vischnanca

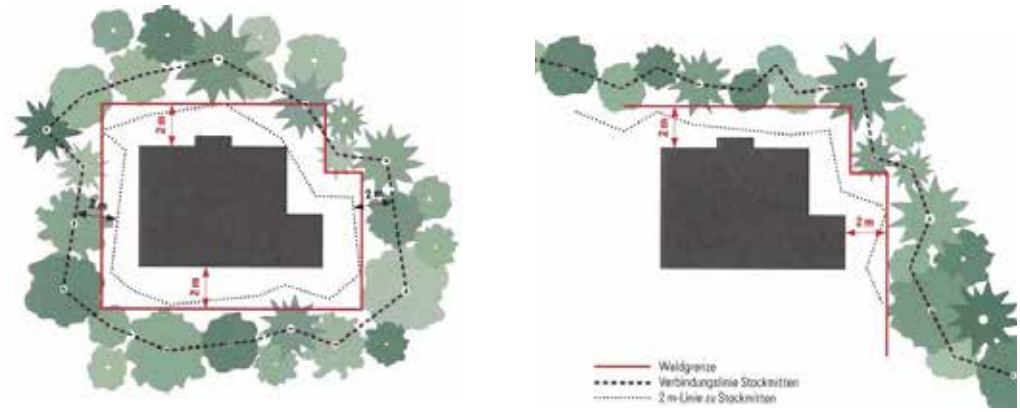
Sche la dumonda po da princip vegnir approvada, decretescha il Departament d'economia publica e fatgs socials (DES), sin dumonda dal UAG, ina permissiun correspundenta (disposiziun dal departament). En quella dispona il DES la midada d'intent e/u la fragmentaziun da la parcella correspundenta. Ultra da quai vegnan eventualmain pretendidas restituziuns da contribuziuns federalas e chantunalas en questa permissiun.

Per dumondas da detagl davart la midada d'intent e/u la fragmentaziun da parcellas suttamessas a l'arrundaziun stat il UAG a disposiziun sco post consultativ.

## 4.4 Quarta dumonda: Dumonda da divider ina parcella en il guaud resp. cun areal da guaud

Parcellas che sa chattan cumplainamain u parzialmain sin l'areal da guaud, èn – concernent las surfatschas da guaud – suttamessas a la legislaziun forestala. La noziun «guaud» ed eventualas determinaziuns da guaud èn regladas en la Lescha chantunala davart il guaud (LCG; DG 920.100). Tenor l'art. 44 LCG pretenda la partiziun da parcellas da guaud ina permissiun dal Departament d'infrastructura, energia e mobilitad (DIEM).

Sch'in edifizi sa chatta al cunfin dal guaud u sin l'areal dal guaud, vala ina strivla da 2,0 m enturn l'edifizi sco areal na-guaud (cf. exempels qua sutvart), quai tenor las directivas da l'Uffizi da guaud e privels da la natira (UGP). Per talas sutparcellaziuns na dovri nagina permissiun.




*Illustraziun 4: Ina strivla da 2,0 m enturn l'edifizi vala sco areal na-guaud*

Sch'in terren enturn chasa da 2,0 m na basta betg, èsi pussaivel d'inoltrar en cas spezials al UGP, en scrit, ina dumonda motivada per ina permissiun excepziunala. Percunter na dastgan guauds privats cun ina surfatscha totala da main che 2 hectaras per regla betg vegnir partids. Il DIEM decida en il rom da la disposiziun dal departament davart dumondas d'excepziun motivadas (art. 44 al. 2 LCG).

A la dumonda al UGP ston da princip vegnir agiuntads ils suandants documents:

| brev da dumonda e da motivaziun

| plan da mutaziun dal geometer

Per dumondas da detagl davart la partiziun da l'areal da guaud stat il UGP a disposiziun sco post consultativ.

# 5. Execuziun da la sutparcellaziun e da l'alienaziun

Las disposiziuns ch'èn necessarias per ina sutparcellaziun tenor il chapitel 4 qua survart vegnan mintgamai communitgadas a l'uffizi dal register funsil cumpetent. Sin basa da quai incumbensescha l'uffizi dal register funsil alura il geometer da la mesiraziun funsila cun la mesiraziun da la sutparcellaziun.

La partiziun da bains immobigliars ed eventuals contracts d'alienaziun ch'èn colliads cun quai (vendita, barat, donaziun, retratga anticipada da l'ierta, partiziun d'ierta e.u.v.) pon alura vegnids concludids ed annunziads per l'inscripziun en il register funsil.

### Abreviaziuns

| | |
|---|---|
| UAG | Uffizi d'agricultura e da geoinfurmaziun |
| ARE-GR | Uffizi per il svilup dal territori |
| CS | Collecziun sistematica dal dretg federal |
| Cst. | Constituziun federala da la Confederaziun svizra (CS 101) |
| DES | Departament d'economia publica e fatgs socials |
| DG | Cudesch da dretg grischun |
| DIEM | Departament d'infrastructura, energia e mobilitad |
| EOZ | edifizis e stabiliments ordaifer la zona da construcziun |
| IRFRC | Inspecturat dal register funsil e register da commerzi |
| LAgr | Lescha federala davart l'agricultura (CS 910.1) |
| LCG | Lescha chantunala davart il guaud (DG 920.100) |
| LDFP | Lescha federala davart il dretg funsil puril (CS 211.412.11) |
| LPT | Lescha federala davart la planisaziun dal territori (CS 700) |
| LPTGR | Lescha davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (DG 801.100) |
| OPD | Ordinaziun davart ils pajaments directs a l'agricultura (CS 910.13) |
| OPTGR | Ordinaziun davart la planisaziun dal territori per il chantun Grischun (DG 801.110) |
| OPT | Ordinaziun davart la planisaziun dal territori (CS 700.1) |
| UGP | Uffizi da guaud e privels da la natira |

# 6. Survista schematica da las dumondas e da las singulas proceduras

| Dumondas | Dumonda EOZ per ina permissiun per edifizis ordaifer la zona da construcziun (permissiun EOZ) 1 | Dumonda per la relaschada or dal champ da validitad da la lescha federala davart il dretg funsil puril (LDFP) 2 | Dumonda da midar l'intent e/u da fragmentar ina parcella suttamessa a l'arrundaziun 3 | Dumonda da divider ina parcella da guaud 4 |
|---|---|---|---|---|
| **Cura?**<br>Intent | Per la permissiun d'ina **reutilisaziun** planisada cun l'intent da lura sutparcellar in edifizi ch'è vegnì utilisà fin qua sco edifizi agricul | Per la permissiun da la **sutparcellaziun** d'ina surfatscha d'ina parcella agricula. | Per la permissiun d'ina midada d'utilisaziun/fragmentaziun d'ina parcella suttamessa a l'arrundaziun, per la quala èn vegnidas pajadas subvenziuns. | Per la permissiun da far ina sutparcellaziun excepziunala d'ina parcella da guaud che stat en connex cun la parcella agricula. |
| **Nua?**<br>Autoritads | La dumonda EOZ sto vegnir inoltrada a la vischnanca. La vischnanca trametta alura la dumonda al ARE-GR. | La dumonda sto vegnir inoltrada a l'Inspecturat dal register funsil e register da commerzi (IRFRC). | La dumonda sto vegnir inoltrada a l'Uffizi d'agricultura e da geoinfurmaziun (UAG). | La dumonda sto vegnir inoltrada a l'Uffizi da guaud e privels da la natira (UGP). |
| **Tge?**<br>Documents | I ston vegnir inoltrads ils suandants documents<br>» formular communal per dumondas da construcziun (tenor la directiva da la vischnanca)<br>» dumonda EOZ (formular principal e formular A u B)<br>» extract da la charta naziunala 1:25 000<br>» plan da situaziun<br>» plans da relevament<br>» plans dal project (en cas da mesiras da construcziun)<br>» documentaziun fotografica da l'intern e da l'extern | I ston vegnir inoltrads ils suandants documents:<br>» formular da dumonda dal IRFRC<br>» plan da situaziun cun proposta da fragmentaziun<br>» permissiun da construcziun ed EOZ cun vigur legala | I ston vegnir inoltrads ils suandants documents:<br>» formular da dumonda dal UAG (tudestg, talian)<br>» plan da mutaziun / da contract dal geometer<br>» permissiun LDFP cun vigur legala<br><br>Sche la parcella mesira main che 25 aras e n'è perquai betg suttamessa al scumond da fragmentaziun tenor l'art. 58 al. 2 LDFP, ston vegnir inoltrads ils suandants documents:<br>» formular da dumonda dal UAG (tudestg, talian)<br>» plan da mutaziun / da contract dal geometer<br>» permissiun da construcziun ed EOZ cun vigur legala | I ston vegnir inoltrads ils suandants documents:<br>» brev da motivaziun<br>» mutaziun dal geometer |
| **Resultat** | La vischnanca communitgescha a la petenta u al petent sia permissiun da construcziun ensemen cun la permissiun EOZ dal UST. | Il IRFRC communitgescha a la petenta u al petent la disposiziun concernent la nunapplicaziun da la LDFP e la fragmentaziun. | Il Departament d'economia publica e fatgs socials (DES) communitgescha a la petenta u al petent la disposiziun concernent la midada d'intent e/u la fragmentaziun e pretenda eventualmain enavos contribuziuns federalas e chantunalas (restituziun). | Il Departament d'infrastructura, energia e mobilitad (DIEM) communitgescha a la petenta u al petent la disposiziun concernent la partiziun excepziunala d'ina parcella da guaud. |