

REVISIONE DELLA LEGGE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO LPT 2

INTRODUZIONE E STATO DELL'ATTUAZIONE

WEBINAR PER GLI UFFICI TECNICI
7 MAGGIO 2026



Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

PROGRAMMA

- Introduzione e panoramica sulla LPT 2
- Disposizioni in vigore dal 1° gennaio
- Stabilizzazione numero di edifici e superficie impermeabilizzate
- Domande e risposte
- I prossimi passi



CHI VI PARLA?

- Boris Spycher, Responsabile progetti
- Dylan Lanfranchi – Pianificatore di circondario
- Gabriele Durband - Pianificazione direttrice regionale



OBIETTIVI DEI WEBINAR DI OGGI

- Ricevete una panoramica su LPT 2
- Sapete quali nuove norme sono già in vigore e quali impatto hanno sul vostro lavoro.
- Sapete cosa significano gli obiettivi di stabilizzazione (numero di edifici / superficie impermeabilizzata) per il vostro lavoro futuro
- Ottenete risposte alle vostre domande



REGOLE DEL GIOCO

- Spegnere il microfono per favore
- Scrivere domande su base continua nella chat
- Attendere la conclusione delle presentazioni
- In seguito risponderemo alle domande

Dopo il webinar ricevete:

- Questa presentazione
- Una registrazione della presentazione – senza discussione
- Un riassunto scritto con domande e risposte



INTRODUZIONE E PANORAMICA SULLA LPT 2

BORIS SPYCHER - responsabile progetti dell'UST-GR



Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

La LPT2 è ...

- ... la seconda revisione di maggiore portata della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).
 - LPT dal 1980
 - LPT1 dal 2014
 - LPT2 dal 2026
- ... è la controproposta all'iniziativa «Contro la cementificazione del nostro paesaggio (Iniziativa paesaggio)» elaborata dal Parlamento federale
 - Inoltrata l'iniziativa paesaggio a settembre 2020 e ritirata a ottobre 2023, dopo la votazione finale nel Parlamento federale sulla LPT2
 - L'iniziativa paesaggio intendeva sancire il principio di stabilizzazione nella Costituzione.
 - Si tratta soprattutto di EFZ



LPT2 - 4 ELEMENTI CENTRALI

- I. Stabilizzare il numero degli edifici esistenti e la superficie impermeabilizzata del suolo e redigere un piano direttore di stabilizzazione
- II. Contributo per i costi di demolizione
- III. Approccio pianificatorio e di compensazione (approccio territoriale)
- IV. Misure contro l'edificazione illegale

+ modifiche a seguito dell'atto mantello (revisione della legislazione sull'energia)



I. Stabilizzare il numero degli edifici e l'impermeabilizzazione del suolo

- Obiettivo di stabilizzazione a due livelli:
 - Stabilizzare il numero di edifici al di fuori della zona edificabile.
 - Stabilizzare l'impermeabilizzazione del suolo.



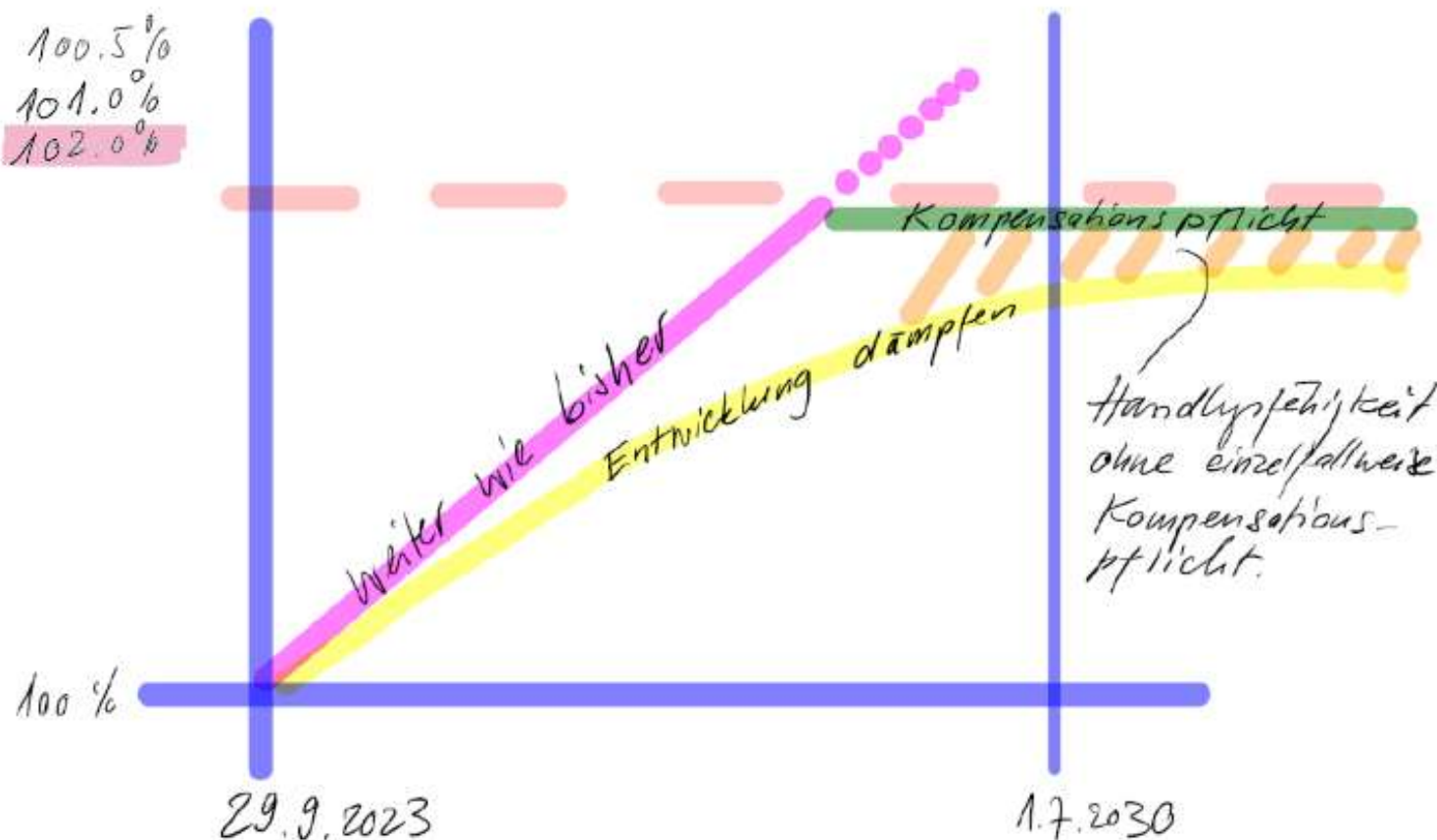
I. Cosa significa concretamente stabilizzazione

Definition
in RPV

100.5%
101.0%
102.0%

Il 102 % sono concretamente:
+1008 edifici al di fuori della
zona edificabile
+ 30,1 ha di superficie
impermeabilizzata

Valore di riferimento 29.09.23
per i GR:
50'427 edifici al di fuori della
zona edificabile
1'507 ha di superficie
impermeabilizzata



II. Contributo per i costi di demolizione (LPT art. 5a)

- Strumento per l'attuazione dell'obiettivo di stabilizzazione.
- Diritto al contributo per i costi di demolizione in caso di demolizione di un edificio / impianto fuori dalle zone edificabili.
- Il contributo per i costi di demolizione copre le spese di demolizione.
- Nessun contributo per i costi di demolizione in caso di costruzione di un edificio sostitutivo.
- Finanziamento tramite la tasse sul plusvalore per azzonamenti (possibilità limitate nei GR), altrimenti tramite le imposte



III. Approccio territoriale / Approccio pianificatorio e compensativo

- Il **piano direttore** può definire territori in cui, in base a un concetto territoriale globale, sono ammesse «zone non edificabili con utilizzazioni da compensare», purché:
 - ciò contribuisce a un **miglioramento della situazione generale** in considerazione degli scopi e dei principi della pianificazione del territorio.
 - **Assegnare incarichi per la pianificazione delle utilizzazioni**, per prevedere le misure di compensazione e di miglioramento necessarie.
- **La pianificazione delle utilizzazioni stabilisce le misure di compensazione e di valorizzazione.**
Complessivamente queste comportano un miglioramento della situazione complessiva per quanto riguarda:
 - Struttura dell'insediamento +
 - Paesaggio +
 - Cultura edilizia +
 - Terreno coltivato +
 - Biodiversità.



IV. Misure contro costruzioni illegali / polizia edilizia

- Obiettivo: rafforzare l'esecuzione contro l'edificazione illegale al di fuori delle zone edificabili e quindi anche il principio della separazione tra le zone edificabili e non edificabili.
- L'autorità **cantonale** (= UST-GR) garantisce che le utilizzazioni **non autorizzate**
 - vengano **accertati in tempo utile** ...
 - che tali usi vengano **immediatamente vietati e impediti**
 - che le **opere di ripristino** vengano **ordinate ed eseguite senza indugio**.



IV. Disposizioni d'esecuzione (Misure contro le costruzioni illegali) / Polizia edilizia

- Rinuncia al ripristino dello stato legale (= tolleranza) **soltanto con il consenso dell'UST-GR.**
- Prescrizione dopo 30 anni.
→Attenzione: la prescrizione non significa legalizzazione! La costruzione rimane illegale, però viene «automaticamente tollerata».



+ modifiche a seguito di atto mantello

- Impianti solari sulle facciate e sulle aree adibite ai posteggi.
- Gli impianti solari isolati che non sono di interesse nazionale sono a ubicazione vincolata, ma non sono esentati dall'obbligo di pianificazione.
- Impianti per la produzione di energia a ubicazione vincolata.



DISPOSIZIONI VIGENTI DAL 1° GENNAIO 2026 CON PARTICOLARE ATTENZIONE AGLI IMPIANTI SOLARI E PRIORITÀ ALL'AGRICOLTURA

DYLAN LANFRANCHI – pianificatore di circondario

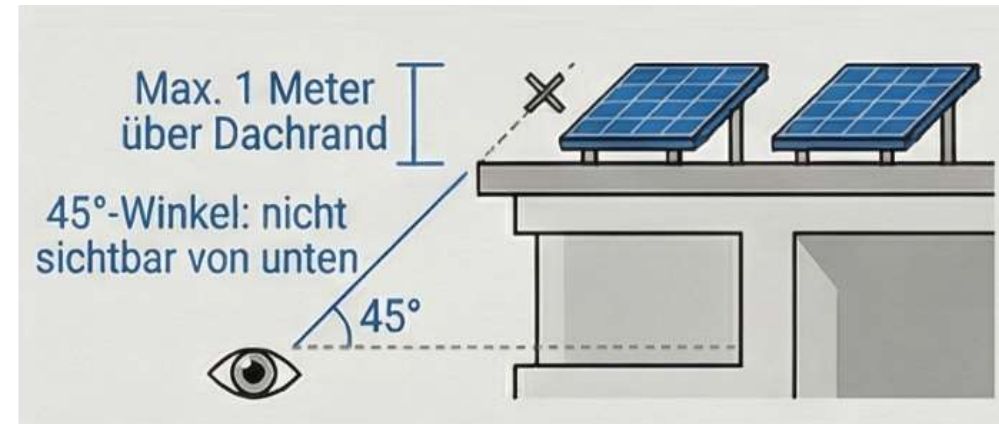
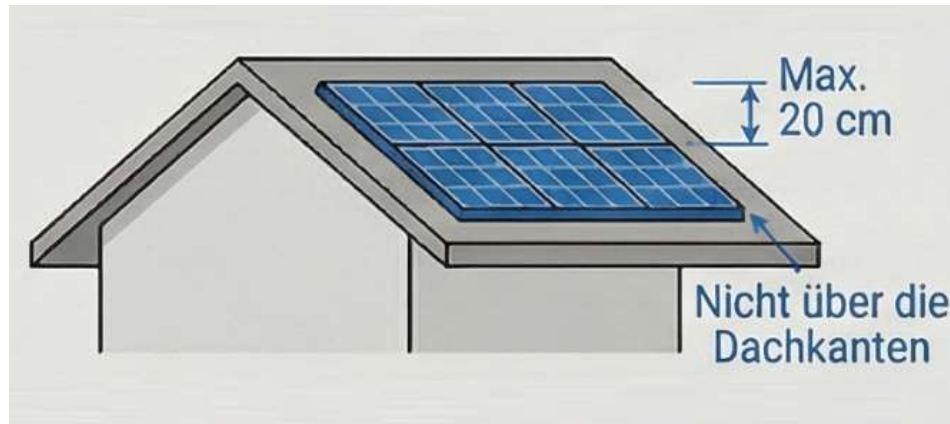


Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

IMPIANTI SOLARI SUI TETTI

Art. 18a LPT
Art. 32a OPT

- Finora già esenti da autorizzazione (obbligo di annuncio)
- Zone edificabili e agricole



IMPIANTI SOLARI SU FACCIATE

Sufficientemente adattati. Uno dei presupposti deve essere soddisfatto

- a. superficie rettangolare compatta e contigua / più superfici rettangolari che si ripetono in modo uniforme;
- b. sostituiscono in modo uniforme elementi della facciata o elementi costruttivi;
- c. coprono completamente la superficie del timpano dei tetti a falda;
- d. hanno una colorazione quanto più possibile simile alle facciate adiacenti;
- e. sono situati in una zona per il lavoro;
- f. rientrano nel campo d'applicazione di prescrizioni edilizie cantonali o comunali relative al territorio per gli impianti solari sulle facciate in zone edificabili e sono conformi ad esse;
- g. soddisfano una condizione prevista dal diritto cantonale per gli impianti solari sulle facciate in zone edificabili



IMPIANTI SOLARI SU FACCIATE

Condizioni imperative

- a. non coprono elementi strutturali o decorativi esistenti;
- b. visti di fronte non sporgono oltre i bordi della facciata;
- c. sono disposti a una distanza massima di 20 cm dalla facciata, parallelamente a quest'ultima;
- d. sono realizzati con una colorazione e un materiale omogenei e con un basso grado di riflessione secondo lo stato della tecnica.

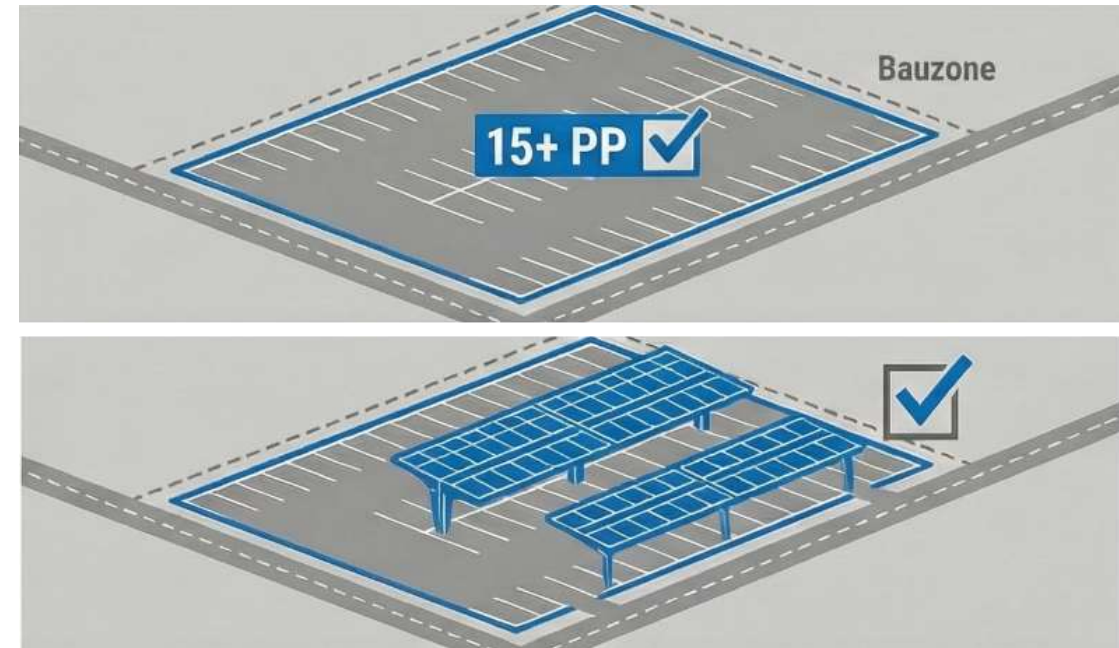
[Guida per impianti solari](#)



FV PRESSO AREE POSTEGGI

Art. 18a cpv. 2^{bis} LPT

- All'interno delle zone edificabili
- da 15 PP Conforme alla zona
- I comuni possono stabilire agevolazioni o requisiti più elevati



IMPIANTI SOLARI A TERRA

Art. 24^{ter} cpv. 1 LPT
Art. 32d OPT

- Non di interesse nazionale
- Al di fuori della zona edificabile / al di fuori della superficie agricola utile
- Zona poco sensibile
- Urbanizzazione proporzionata
- Obbligo di pianificazione



IMPIANTI SOLARI AL SUOLO

Art. 24^{ter} cpv. 2 LPT
Art. 32d OPT

- All'interno di superfici agricole utili
- L'agricoltura non viene compromessa +
Produrre vantaggi per la produzione
- Scopi sperimentali e di ricerca
- Obbligo di pianificare



IMPIANTI SOLARI NON ISOLATI AL DI FUORI DELLA ZONA INTERESSATA

Art. 24 LPT
Art. 32c OPT

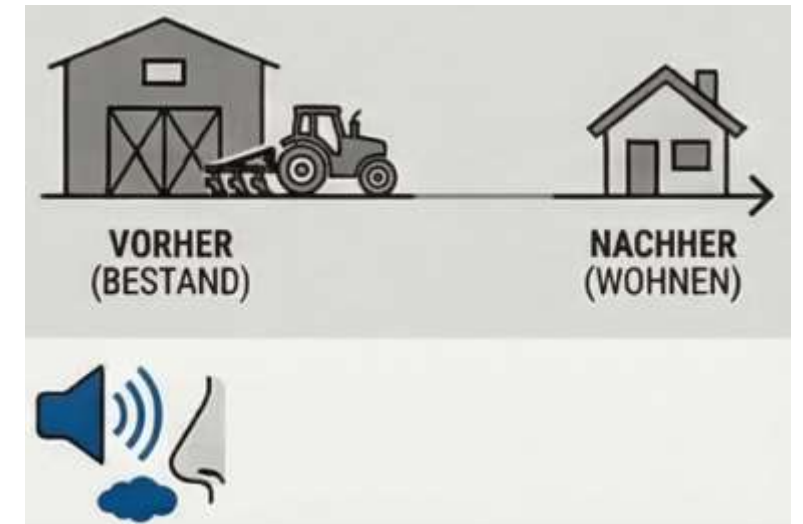
- Costituire otticamente un'unità con edifici o impianti
- Connesso alla rete
- Ubicazione vincolata
- Obbligo di pianificare



PRIORITÀ ALL'AGRICOLTURA

Art. 16 cpv. 4 LPT
Art. 38a OPT

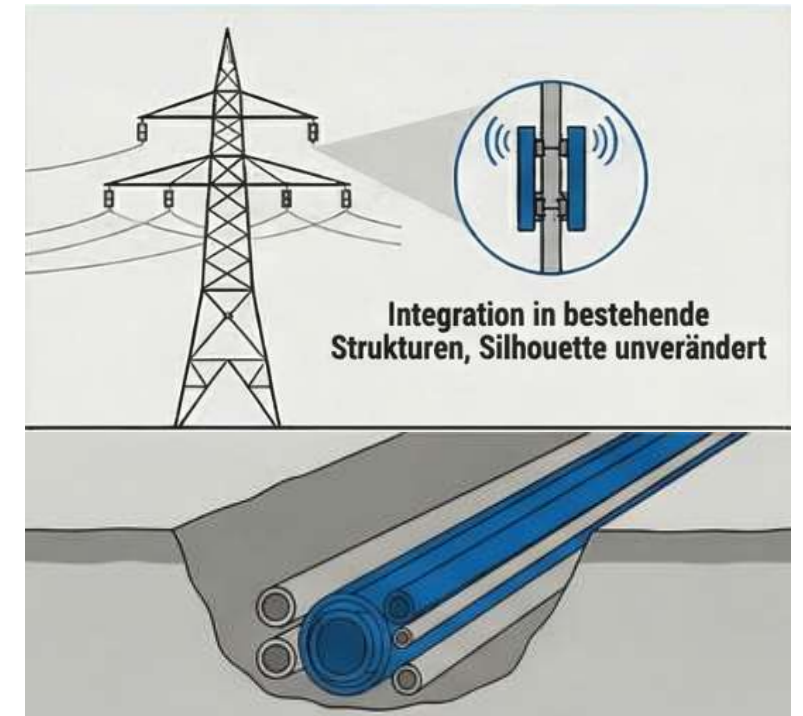
- Disposizione di principio
- Nelle zone agricole l'agricoltura ha priorità rispetto agli usi non agricoli
 - In particolare per quanto riguarda rumore e odori



RAGGRUPPAMENTO DI IMPIANTI INFRASTRUTTURALI

Art. 24^{bis} LPT
Art. 32^{bis} e 32h OPT

- Raggruppamento per quanto possibile e opportuno
- Il terreno coltivato va preservato
- Gli impianti di telefonia mobile necessari sono vincolati all'ubicazione delle infrastrutture esistenti
 - Ad es. tralicci dell'alta tensione o altre infrastrutture esistenti o nuove



RETI TERMICHE

Art. 24^{quinquies} LPT
Art. 32g OPT

- Ubicazione vincolata
- Tracciato più diretto possibile
- Non rientrano in questa categoria gli impianti di trattamento e stoccaggio



STABILIZZAZIONE FUORI DALLE ZONE EDIFICABILI

COSA SIGNIFICA PER IL LAVORO DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI?

GABRIELE DURBAND – pianificatore territoriale regionale





Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

OBIETTIVI DI STABILIZZAZIONE

- Obiettivo LPT 2 *Limitare la crescita*
 - > 1. del numero di edifici
 - > 2. delle superfici impermeabilizzate fuori dalle zone edificabili.
- Nell'ordinanza
 - > crescita massima del 2% dei edifici e dell' Impermeabilizzazione
 - > rispetto allo stato 29 settembre 2023
- Cantone dei Grigioni
 - > Ogni cantone ha il proprio valore di riferimento riportato nell'allegato dell'ordinanza
 - > 50 427 edifici = **+1008** edifici (dal 29.09.2023)
 - > 1507 ha superficie impermeabilizzata = **+30.14** ettari (dal 29.09.2023)



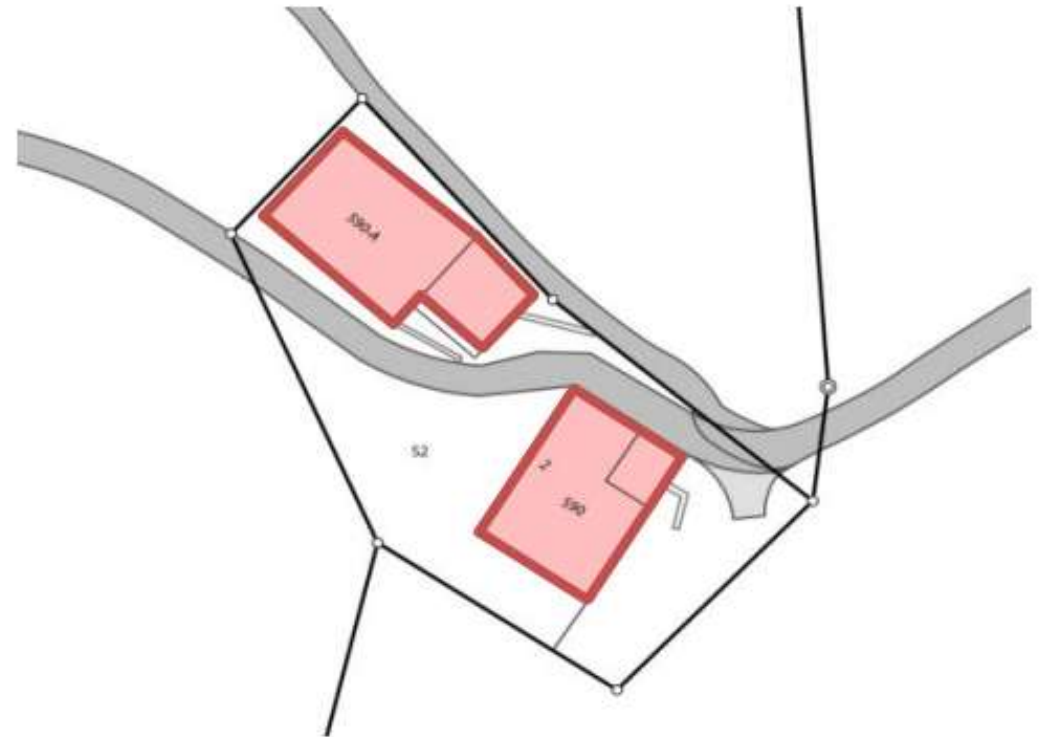
EDIFICI: COSA CONTA?

- Cosa conta
 - > Ogni edificio al di fuori della zona edificabile con una superficie di base superiore a 6 m²
 - > Eccezione «edifici protetti»
- Particolarità
 - > Edifici soggetti a obbligo di demolizione o smantellamento 
 - > Edifici temporanei fino a 5 anni 



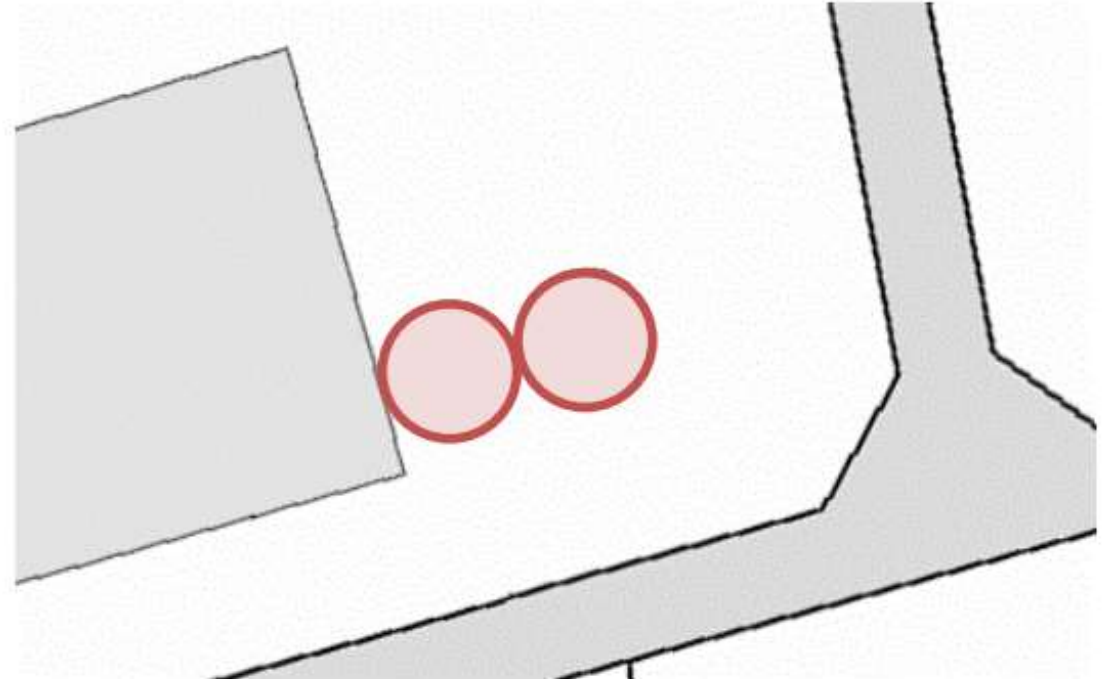
EDIFICI: ESEMPI

La definizione di edificio si basa sull'ordinanza federale GWR e su due direttive cantonali
Stalla con annesso e casa d'abitazione con annesso → **1 edificio ciascuno**



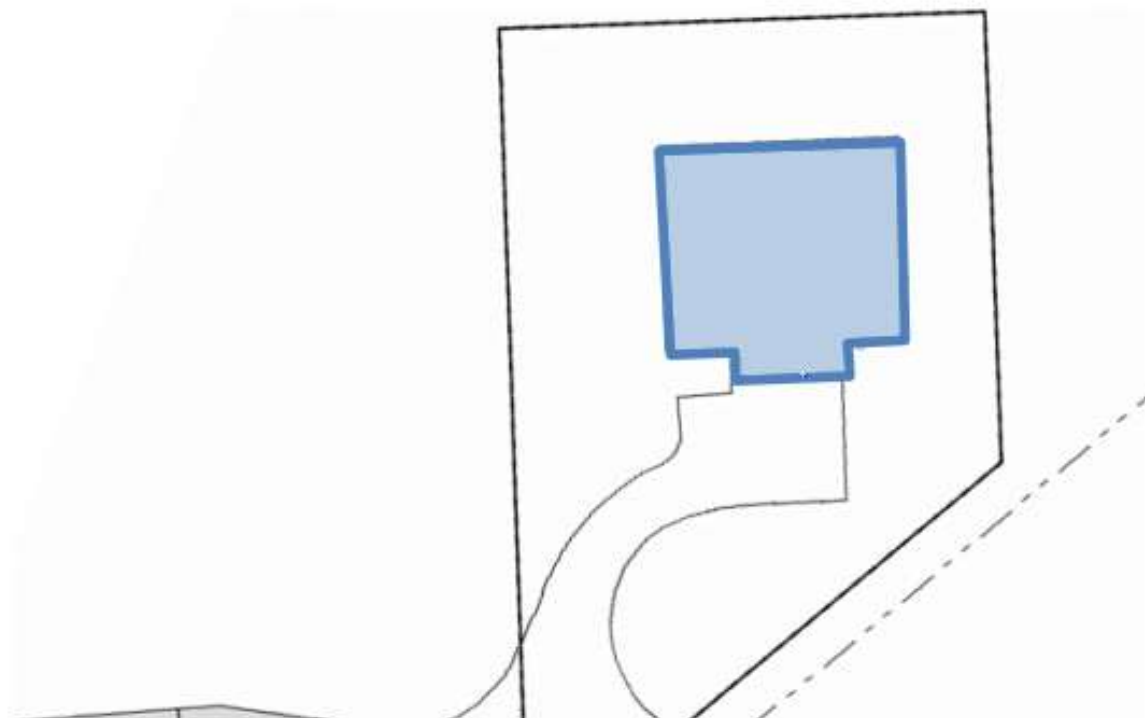
EDIFICI: ESEMPI

Sili agricoli, completamente ancorati al suolo → 1 edificio ciascuno



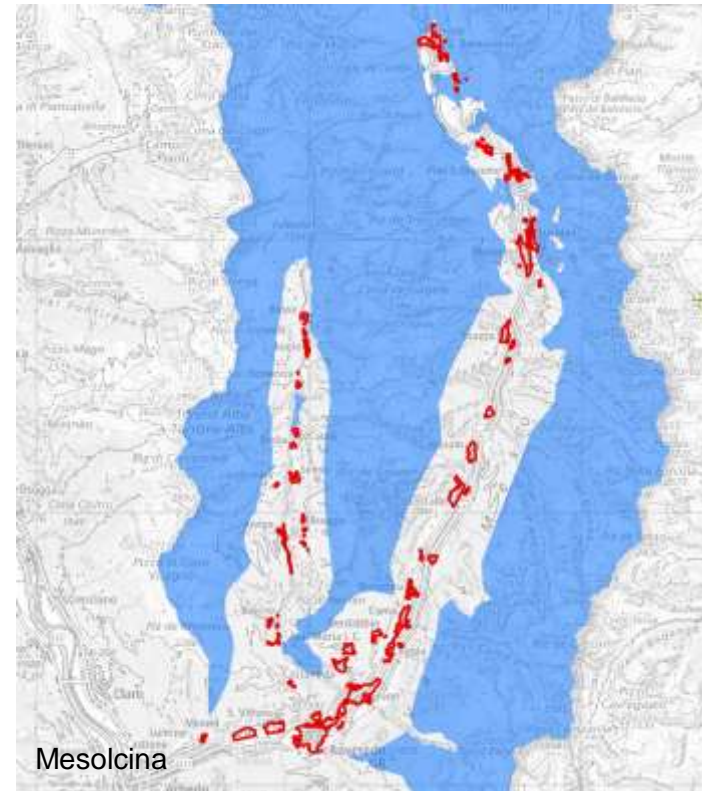
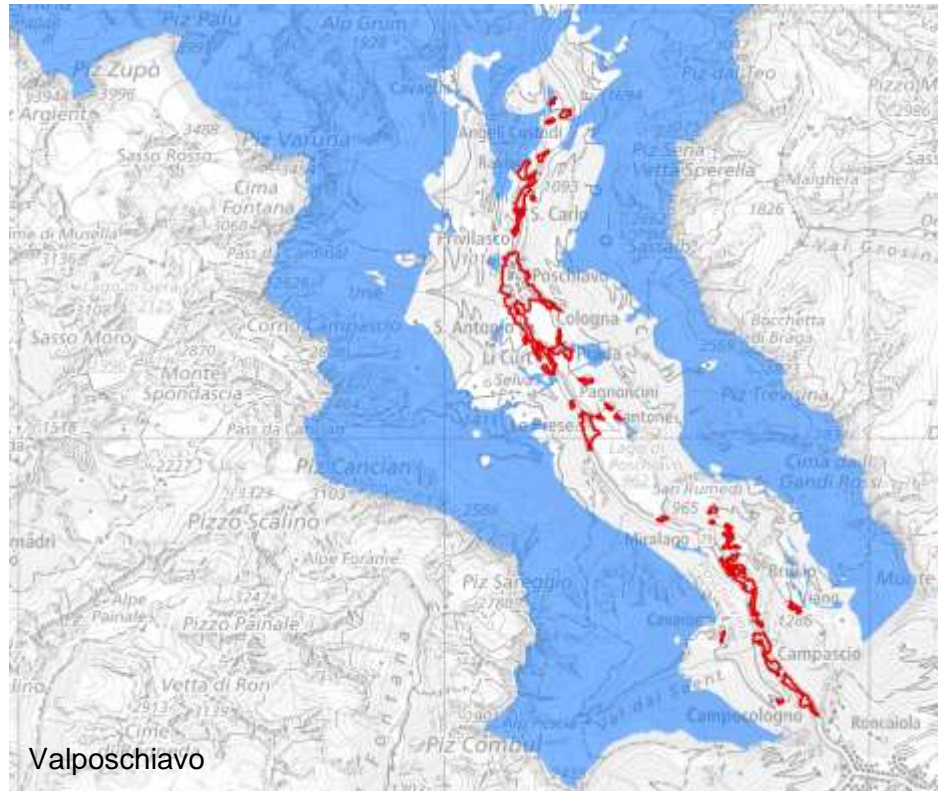
EDIFICI: ESEMPI

Serbatoio prevalentemente interrato risp. che sporge dal terreno al massimo di 1 m
→ Non considerato come edificio



IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

- Cosa conta
- > Non come per gli edifici al di fuori della zona edificabile, ma
 - > **zona non edificabile meno l'area di estivazione**



IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

- Definizione
 - > **Superfici impermeabili** come asfalto o cemento
 - > Inclusa la superficie base degli edifici
- Eccezioni
 - > Aree ad uso agricolo (ad es. letamai, fosse per il liquame)
 - > Aree ad uso forestale (ad es. bacini di raccolta dell'acqua antincendio)
 - > Aree ad uso turistico (ad es. dintorni di un ristorante di montagna)
 - > Aree di impianti energetici (di importanza comunale, cantonale e nazionale)
 - > Aree di impianti di trasporto cantonali e nazionali



IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

Esempio



Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

1. RICHIESTA AGLI UFFICI TECNICI

La qualità dei piani allegati alle domande di costruzione deve migliorare!

→ In particolare i piani di situazione e i piani dintorni

- Quali domande di costruzione sono interessate in particolare?
 - > in caso di nuovi edifici (ad es. insediamenti agricoli)
 - > in caso di demolizione di edifici
 - > quando le superfici circostanti vengono impermeabilizzate
 - > quando le superfici circostanti vengono smantellate o rinaturalizzate



ESEMPIO DI QUALITÀ

Esempio di piano dei dintorni di una casa di vacanza/per il fine settimana



Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

2. RICHIESTA AGLI UFFICI TECNICI

Inviare per favore all'UST-GR le demolizioni.

- Le demolizioni di edifici necessitano **solo** di una procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia (art. 50 dell'ordinanza sulla pianificazione territoriale cantonale [OPTC])

6.2.2. Procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia *

Art. 50 Procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia

1. Casi d'applicazione *

¹ La procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia viene applicata a progetti di costruzione subordinati per i quali non si attendono opposizioni, segnatamente in caso di: *

1. modifiche minori di progetti di costruzione già autorizzati;
2. misure edilizie non visibili dall'esterno, che sono conformi alla zona e che non determinano cambiamenti riguardo al volume di traffico o all'utilizzazione.

² La procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia viene applicata inoltre a progetti di costruzione che secondo l'articolo 40 sono esentati dall'obbligo della licenza edilizia, ma che sono assoggettati alla procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia conformemente alla legge edilizia comunale. *



Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

2. RICHIESTA AGLI UFFICI TECNICI

Cosa significa la procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia?

- nessuna pubblicazione / nessuna esposizione pubblica della documentazione relativa alla domanda di costruzione
- non sono necessari moduli EFZ

Documentazione necessaria

- Dati di contatto / indirizzo del richiedente
- Ubicazione dell'edificio da demolire (piano di situazione)
- buona documentazione fotografica

Rilasciamo il permesso EFZ senza spese a condizione che i rifiuti edili vadano smaltiti in modo conforme alla legge.



3. RICHIESTA AGLI UFFICI TECNICI

- Prego inoltrarci una copia della licenza edilizia rilasciata dal Comune.
 - Prego inoltrarci una copia del protocollo di collaudo.
- Ci aiuta molto nel monitoraggio / registrazione nel modello di geodati per l'obiettivo di stabilizzazione.



CONCLUSIONE

- Cosa significa per gli uffici tecnici comunali?
 - in primo luogo supporto concreto nell'attuazione delle tre richieste;
 - il tema è attualmente oggetto di approfondimento all'interno di un gruppo di lavoro;
 - entro l'autunno dovrebbe essere completata la fase di rilevamento retroattivo;
 - il Cantone informerà a tempo debito sugli esiti e sulle conclusioni emerse.



DOMANDE E RISPOSTE

- Rispondiamo innanzitutto alle domande in chat
- Dove è sensato uniamo le domande
- Infine, se c'è tempo, possibilità di porre domande a voce



I PROSSIMI PASSI

Nei prossimi giorni riceverete:

- Questa presentazione
- Una registrazione della presentazione – senza discussione
- Un riassunto scritto con domande e risposte



PROSSIMO WEBINAR

26 giugno, ore 14-15

Contenuto:

- Panoramica sui due elementi principali: polizia edilizia e contributo per i costi di demolizione
- Attuazione a livello cantonale e rilevanza per gli uffici edilizi
- Ulteriori disposizioni in vigore dal 1° luglio 2026



Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

GRAZIE PER L'INTERESSE!



Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni
Uffizi per il territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni