

REVISIONE DELLA LEGGE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO LPT

UNO SGUARDO AI LAVORI

WEBINAR PER GLI UFFICI TECNICI
18 SETTEMBRE 2026



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

PROGRAMMA

- Saluto e introduzione
- Polizia edilizia, contributo per i costi di demolizione e stato OPTC
- Strategia di stabilizzazione
- Prospettiva, prossimo webinar
- Domande e risposte
- I prossimi passi



CHI VI PARLA

- Boris Spycher - responsabile progetti dell'UST-GR
- Dylan Lanfranchi – pianificatore di circondario UST-GR
- Antonio Tierno - giurista UST-GR



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

OBIETTIVI DEL WEBINAR DI OGGI

- Conoscete lo stato dell'attuazione riguardo alla polizia edilizia e al contributo per i costi di demolizione
- Conoscete lo stato dell'attuazione in relazione al concetto di stabilizzazione
- 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



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

INTRODUZIONE AL TEMA

BORIS SPYCHER, - RESPONSABILE PROGETTI DELL'UST-GR



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

RETTROSPETTIVA - WEBINAR RECENTI

- Panoramica LPT2
- Disposizioni in vigore dal 1° gennaio
- Obiettivi di stabilizzazione
- Contributo per i costi di demolizione e edificazione illegale / polizia edilizia

Tutte le informazioni si trovano sul [sito web](#) dell'UST-GR:

Presentazione

Registrazione della presentazione

Sintesi domande e risposte



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

SITUAZIONE INIZIALE PER IL WEBINAR DI OGGI

- Contributo per i costi di demolizione e polizia edilizia necessitano adeguamento dell'OPTC
- OPTC ritardata di alcuni mesi
- Oggi solo una breve informazione sullo stato dei lavori
- Informazioni dettagliate seguiranno una volta disponibile l'OPTC



POLIZIA EDILIZIA E CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE

DYLAN LANFRANCHI, Pianificatore di circondario, UST-GR



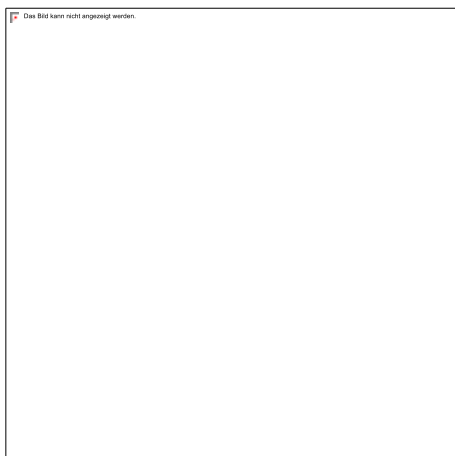
Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

POLIZIA EDILIZIA



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

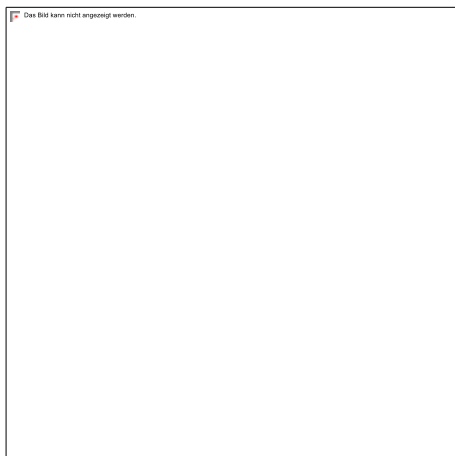
PROCEDURA EFZ CONCLUSA?



- Comune avvia la procedura di ripristino e allestisce la bozza dell'invito a prendere posizione.
- Coordinamento interno con l'UST-GR dell'invito alla consultazione.
- Invio dell'invito a prendere posizione ai proprietari.
- Trascorso il termine di consultazione, il comune redige la decisione di ripristino risp. di tolleranza definitiva.
- In caso di eventuale intento di tolleranza, il comune sottopone la decisione definitiva all'UST-GR per approvazione.
- Comune notifica la decisione definitiva ai proprietari; Copia della decisione all'UST-GR.



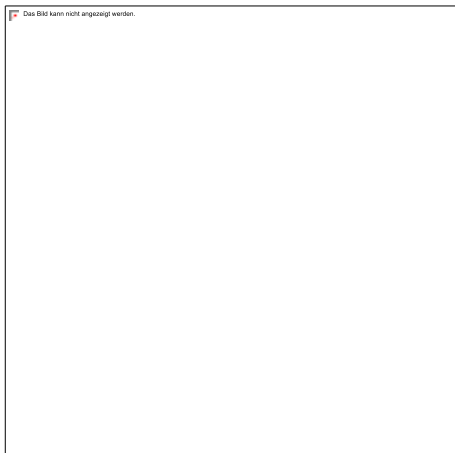
PROCEDURA EFZ CONCLUSA?



- Comune richiede al proprietario una domanda di costruzione a posteriori.
- UST-GR verifica la possibilità di autorizzare un'autorizzazione.
- Se i lavori già eseguiti non possono essere autorizzati a posteriori, l'UST-GR sospende la procedura finché non saranno disponibili le disposizioni modificate dell'OPTC.



PROCEDURA IN CASO DI DUBBI



- In caso di domande, il Comune si rivolge al pianificatore di circondario competente.
- Se il pianificatore di circondario non è in grado di aiutare il comune, chiarisce la questione con il Servizio giuridico dell'UST-GR.
- Feedback al Comune da parte del pianificatore di circondario o del servizio giuridico dell'UST-GR.

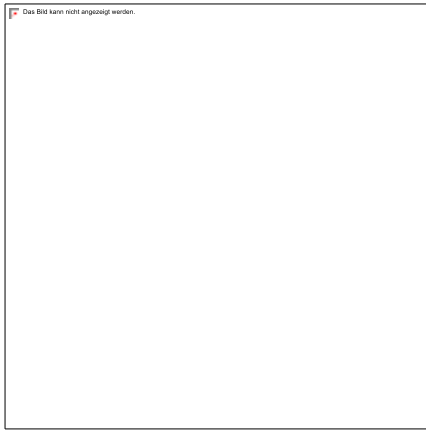


CONTRIBUTO PER I COSTI DI DEMOLIZIONE



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

PROCEDURA



- Richiedente inoltra al Comune la domanda concernente il contributo per i costi di demolizione unitamente alla domanda EFZ concernente la demolizione dell'edificio o dell'impianto.
- Comune inoltra le domande all'UST-GR.
- UST-GR verifica la completezza della documentazione.
- Se tutta la documentazione sarà disponibile, l'UST-GR sospende la procedura fino a quando non saranno disponibili le disposizioni OPTC.



MODULI



PIANO DIRETTORE CANTONALE
PIANIFICAZIONE DIRETTRICE REGIONALE
PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI
EDIFICI FUORI DELLE ZONE EDIFICABILI EFZ
 Persone di riferimento EFZ
 Video esplicativi EFZ
 Procedura
 Scadenze/Termini
 Istruzioni EFZ
| **Moduli EFZ**
 Sottareparti
STRUMENTI DI LAVORO E GUIDE
BASI

Moduli EFZ

Testo di pubblicazione per edifici al di fuori delle zone edificabili

- Wie benenne ich das Vorhaben? Stichwortliste
- Modulo per la pubblicazione di domande di costruzione sul Foglio ufficiale cantonale

Moduli per domande di costruzione

- Modulo principale / dati principali (grigio)
- Modulo A per edifici abitativi (giallo)
- Modulo B per edifici agricoli e costruzioni artigianali (verde)
- Modulo C per impianti (blu)
- Istruzioni d'uso per i moduli EFZ

Contributi per i costi di demolizione - NUOVO

- Modulo domanda contributi per i costi di demolizione (digitale)
- Modulo domanda contributi per i costi di demolizione (esemplare di stampa)



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

MODULI EBAU



PAGINA INIZIALE DOSSIER COMUNICAZIONE 3 SUPPORTO ESPOSIZIONE PUBBLICA

Domanda di costruzione (ID 13353)

PANORAMICA MODULO DIRITTI

INFORMAZIONI GENERALI

UBICAZIONE DEL PROGETTO

DATI PERSONALI

PROGETTO

TRIAGE

MA

A

ED

SMAI

CONTR

DOCUMENT

CONFERMA

INOLTRA

Dal progetto di costruzione risultano materiali delle seguenti categorie: materiale di demolizione, suolo asportato, materiale di scavo, pavimentazione stradale, materiale di scavo da binari? *

☒ Sì
☐ No

☒ Sì
☐ No

☒ Sì
☐ No

Domleschg

Felsberg

Fideris

Fläsch

Flerden

Medel (Lucmagn)

Mesocco

Muntogna da Schons

Pontresina

Poschiavo

Rhâzüns

Rheinwald

Rongellen

Rossa

Silvaplana

St. Moritz

Sumvitg

Surses

Tamins

Trin

Tschappina

Tujetsch

Untervaz

Urmein

Val Mustair

Vals

Zernez



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

MODULO CARTACEO



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

ARE 01.08.2026

Modulo di domanda

Contributi per i costi di demolizione conformemente all'art. 5a LPT

Il presente modulo va inoltrato, compilato in tutte le sue parti, all'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST-GR) unitamente alla documentazione necessaria nonché alla domanda EFZ per il progetto di demolizione.

L'UST-GR calcola i contributi per i costi di demolizione sulla base delle indicazioni inoltrate e fissa l'importo da versare.

1. DATI RELATIVI ALL'OGGETTO

Comune:

Numero della particella:

Coordinate (MN95):

N. ass:

Indirizzo dell'edificio / nome locale:

Progetto di demolizione:

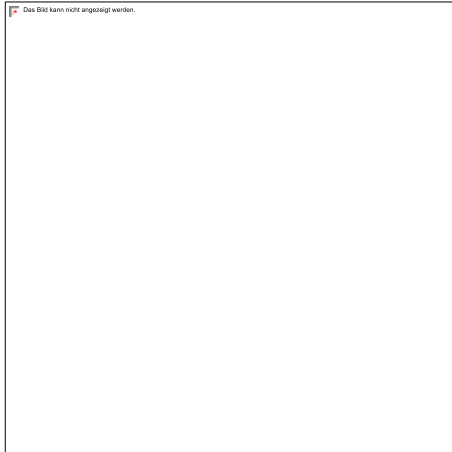
Anno di costruzione (se noto):

Data prevista per la demolizione (se stimabile):



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

PROCEDURA IN CASO DI DUBBI



- In caso di domande, il Comune si rivolge al pianificatore di circondario competente.
- Se il pianificatore di circondario non può aiutare il comune, chiarisce la questione con la persona responsabile internamente.
- Feedback al Comune da parte del pianificatore di circondario.



STRATEGIA DI STABILIZZAZIONE

UNO SGUARDO AI LAVORI

BORIS SPYCHER
RESPONSABILE PROGETTI DELL'UST-GR



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

STRATEGIA DI STABILIZZAZIONE

- I Cantoni devono stabilizzare il **numero di edifici** e **l'impermeabilizzazione del suolo** nei campi di applicazione locali al livello del 29 settembre 2023. Viene concesso un margine di manovra pari al massimo al **+2 %**.
- Il piano direttore cantonale deve (a) stabilire un **bilancio delle modifiche** e (b) stabilire **misure specifiche per la stabilizzazione** del numero degli edifici e delle impermeabilizzazioni.
- Un **monitoraggio** periodico controlla gli obiettivi
 - Un rigoroso obbligo di compensazione per ogni nuovo progetto entra automaticamente in vigore se vengono superati i valori di riferimento per 2% o se non ci sarà un adeguamento del piano direttore.

50'427

EDIFICI

Valore di riferimento GR

2% = 1008 edifici

1'507 ha

SUPERFICIE

IMPERMEABILIZZATA

Valore di riferimento GR

2% = 30.14 ha



STRATEGIA DI STABILIZZAZIONE

Edifici

Tutti gli edifici fuori della zona edificabile, tranne:

- Costruzioni federali
- edifici protetti
- edifici con una superficie di base inferiore a 6 m²

50'427

EDIFICI

Valore di riferimento GR

2% = 1008 edifici

Superfici impermeabilizzate:

Tutte le superfici al di fuori della zona edificabile e al di fuori della regione di estivazione, fatta eccezione per le seguenti destinazioni d'uso:

- Agricoltura e selvicoltura (p. e. strade agricole o forestali)
- Turismo (p. e. teleferica)
- Produzione di energia (p. e. sottostazione di trasformazione, diga, condotta forzata)
- Infrastruttura cantonale dei trasporti (p.e. strada cantonale)
- Infrastruttura dei trasporti nazionali (p. e. strada nazionale, ferrovia)
- Altri impianti federali (p. e piazza d' armi)

1'507 ha

**SUPERFICIE
IMPERMEABILIZZATA**

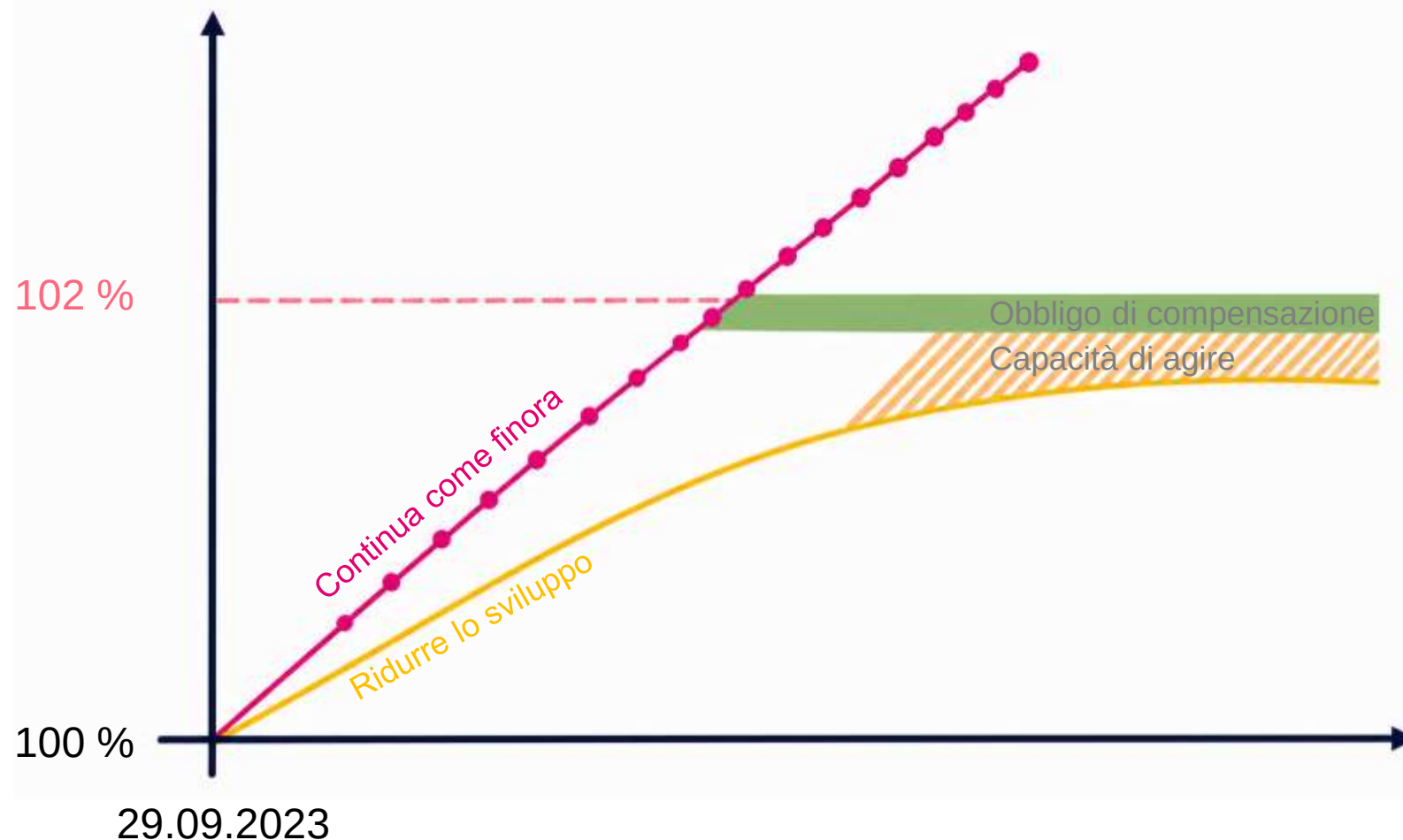
Valore di riferimento GR

2% = 30.14 ha



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

STRATEGIA DI STABILIZZAZIONE



50'427

EDIFICI

Valore di riferimento GR

2% = 1008 edifici

1'507 ha

SUPERFICIE

IMPERMEABILIZZATA

Valore di riferimento GR

2% = 30.14 ha



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

STRATEGIA DI STABILIZZAZIONE

1. Sviluppo attuale e proiezione futura

- Analisi dello sviluppo avvenuto e dei relativi motori (prima del 29.09.2023)
- Proiezione dell'evoluzione futura (in particolare in base a rilevamenti retroattivi secondo il bilancio delle variazioni)
- Valutazione della necessità di agire

2. Bilancio delle variazioni

- Rilevamento di tutti gli edifici computabili e di tutti i sigilli dal 29.09.2023 (obbligo)
- Rilevamento retroattivo di tutti gli EFZ e PAP computabili (dopo il 29.09.2023 fino a oggi)
- Indicazione: demolizioni e ripristini sgravano il bilancio (se notificate!)

3. Misure di stabilizzazione / riduzione edifici computabili e impermeabilizzazioni

- Contributo per i costi di demolizione, misure di polizia edilizia (obbligo)
- misure supplementari secondo la necessità di agire (ad es. consulenza in relazione a progetti di costruzione, misure di incentivazione, clausola di demolizione, ecc.)

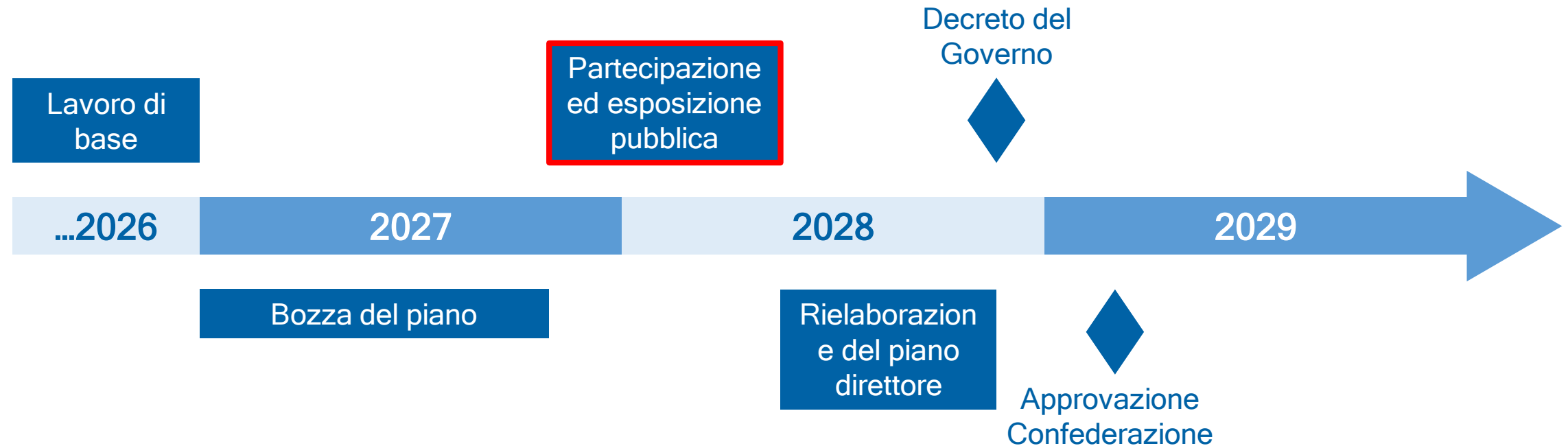
4. Altre misure e interazione delle misure

- Monitoraggio e controllo
- Prova che a lungo termine l'obiettivo di stabilizzazione può essere raggiunto oppure adottare ulteriori provvedimenti, qualora ciò non fosse il caso



STRATEGIA DI STABILIZZAZIONE

Programma (provvisorio)



STRATEGIA DI STABILIZZAZIONE

In che modo gli uffici edili possono aiutarci?

Buona qualità della documentazione relativa alla domanda di costruzione, in particolare il piano di situazione o il piano della sistemazione esterna

- in caso di nuovi edifici (ad es. abitazioni agricole)
- in tutti i casi di demolizione di edifici
- per superfici appena impermeabilizzate
- in caso di smantellamento di superfici impermeabilizzate
- Notifica di demolizioni di edifici all'UST-GR, in particolare quelle in procedura semplificata per il rilascio della licenza edilizia (art. 50 dell'ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale [OPTC])
- Recapito all'UST-GR della licenza edilizia e del protocollo di collaudo della costruzione (monitoraggio)



PROSPETTIVA, PROSSIMO WEBINAR

- L'OPTC sarà pronta entro la fine dell'anno
- I comuni vengono informati
- In seguito svolgeremo un webinar con gli uffici tecnici
 - Spiegazioni, precisazioni
 - Risposte alle domande



DOMANDE E RISPOSTE

- Per prima cosa rispondiamo alle domande nella chat
- Laddove opportuno, raggruppiamo le domande
- Alla fine, se il tempo lo consente, ci sarà la possibilità di porre domande orali



PROSSIMI PASSI

Nei prossimi giorni vi trasmetteremo:

- Questa presentazione
- Una registrazione della presentazione – senza discussione
- Una sintesi scritta con domande e risposte



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni