



STUDI ASSOCIATI sa
pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale

Via Zurigo 19
CH - 6904 Lugano

tel.
+41 91 910 17 30

fax
+41 91 923 99 55

info@sasa.ch
www.sasa.ch

COMUNE DI TENERO

VARIANTE DI PR

COMPARTO EX CARTIERA

COMPENSO AGRICOLO

PROCEDURA D'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE PECUNIARIA (Art. 13 LTAgr)

Operatori:
Gianmario Medici

Aprile 2013

INDICE

1. PROCEDURA D'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE PECUNIARIA.....	3
2. OGGETTO	4
3. SUPERFICI SOGGETTE AL COMPENSO.....	5
4. VALORE DI REDDITO	6
5. DOCUMENTAZIONE GRAFICA	8
5.1 LOCALIZZAZIONE	8
5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	9

1. PROCEDURA D'APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE PECUNIARIA

In riferimento alla variante di PR del Comune di Tenero relativa al Comparto ex Cartiera, è stato allestito il presente documento in conformità alla Direttiva per la procedura d'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 LTAgr, emanata dal Dipartimento del territorio (29 luglio 2003).

Per permettere al Consiglio di Stato di stabilire l'entità del contributo pecuniario relativo al progetto pianificatorio in esame, conformemente alla lett. a della Direttiva, nel presente incarto vengono indicate:

- l'area determinante ai fini della compensazione,
- la superficie ed il reddito agricolo dell'area sottratta alla zona agricola.

Per la definizione delle superfici agricole destinate ad essere compensate ai sensi della LTAgr e per la determinazione del valore di reddito, ci si è avvalsi:

- del materiale fornito dal pianificatore, segnatamente i rapporti di pianificazione delle varianti citate e i relativi esami dipartimentali.
- della documentazione esistente, con particolare riferimento alle carte d'idoneità elaborate dalla Sezione dell'agricoltura, alla carta dei suoli del piano di Magadino¹, al Piano regolatore comunale, al Piano direttore cantonale,
- di sopralluoghi che hanno permesso di constatare l'uso attuale delle particelle nonché di procedere alle opportune indagini sul terreno.

Il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo ai sensi del RLTAgr compete al Consiglio di Stato e, quindi, non è oggetto del presente rapporto.

¹ Relazione sulla cartografia dei suoli: piano di Magadino, Valle Maggia e Riviera, Reckenholz 1979

2. OGGETTO

Il presente capitolo tratta del compenso per le sottrazioni di territorio agricolo giusta LTAg, in riferimento alla variante di PR del comune di Tenero denominata "Comparto ex-Cartiera", che prevede una modifica dell'assetto viario di via Brere.

Questa variante è già stata oggetto dell'esame preliminare dipartimentale del 21 settembre 2012 in cui si affermava che la sottrazione di terreno agricolo avrebbe dovuto essere compensata *"in forma reale, tramite un dezonamento, bonifica e coltivazione di superfici agricole incolte"* (vedi cap. 5.5 p. 23).

Come ricordato nel rapporto di pianificazione, il Comune non è riuscito ad individuare terreni idonei al compenso reale e, quindi, è stato chiesto ai pianificatori di procedere con la procedura di compenso pecuniario.

A tale scopo è stato allestito il presente documento in conformità alla Direttiva per la procedura d'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 LTAg, emanata dal Dipartimento del territorio (29 luglio 2003).

3. SUPERFICI SOGGETTE AL COMPENSO

Fondi coinvolti

Le superfici per cui si deve procedere al compenso sono quelle soggette a variante incluse nella zona agricola secondo PR.

Nel caso specifico, si tratta di parte dei fondi: 45, 46 e 47 RFD Tenero (cfr. fig. 1).

Complessivamente, la superficie destinata ad essere sottratta all'uso agricolo è di ca. 1'550 mq.

Stato attuale dei terreni

Questi terreni fanno parte della zona agricola a PR e fanno parte delle superfici SAC.

Le superfici soggette a variante si trovano a ridosso della strada cantonale al margine ovest di un ampio comparto agricolo, in cui viene tutt'oggi praticata la campicoltura. Da rilevare che tali superfici si situano in una zona di protezione distante (S3) delle acque.

Nella fattispecie è stato possibile rilevare che presso la strada cantonale e in prossimità della rotonda stradale, dove cioè è prevista la sottrazione di terreno agricolo, i terreni sono stati compattati e presentano in superficie uno strato di sottofondo, oramai inerbito (cfr. foto 1, 2, 3).

Questa situazione è probabilmente da ricondurre alla presenza di una pista di cantiere usata ai tempi dei lavori di costruzione dello svincolo o della rotonda stradale o della demolizione dello stabile della cartiera.

Fatto sta che, terminati i lavori, il terreno agricolo è stato risistemato alla bell'e meglio.

4. VALORE DI REDDITO

Presupposti

Di principio la valutazione sul terreno avviene applicando le direttive contenute nella "Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole" (Appendice I all'Ordinanza sul diritto fondiario rurale (ODFR) del 4 ottobre 1993).

Come esposto al capitolo precedente, però, dove si intende operare la sottrazione di territorio agricolo i terreni sono parzialmente compromessi.

Tuttavia, visto che queste superfici:

- fanno parte di un'ampia superficie SAC,
- sono ai margini di campi attualmente intensivamente coltivati,
- sono ben accessibili e
- con opportune pratiche di ricostituzione dei terreni, possono essere convenientemente recuperati per l'esercizio agricolo anche laddove sono presenti settori compattati,

si ritiene corretto che per il calcolo del compenso venga applicato il valore di reddito del suolo originario che corrisponde a quello dei terreni agricoli circostanti.

Essendo computati tra le SAC nel PD, questi terreni dovrebbero integralmente disporre di idoneità ottimali per la campicoltura.

Questa peculiarità trova conferma anche nella carta pedologica redatta negli anni '70, che qualificando questi terreni come suoli bruni alluvionali leggermente acidi e poveri in scheletro di tessitura equilibrata e poco profondi, li catalogava tra i terreni molto produttivi.

Da ultimo, le carte d'idoneità agricola redatte dalla Sezione dell'agricoltura confermano questa situazione, visto che per i terreni in questione vengono indicate le classi più elevate (21 o 22), che corrispondono ai terreni "molto idonei" rispettivamente "idonei" alla campicoltura).

Per le ragioni esposte, l'intera superficie sottratta pianificatoriamente, vale a dire **1'550 mq**, sarà da compensare ai sensi della LTAgr.

Punteggio di base

Il punteggio di base di un terreno è attribuito in base alla sua qualità e al clima (cap. 3.2 dell'Appendice).

Deduzioni

Secondo il cap. 3.3 dell'Appendice sono possibili deduzioni al punteggio del suolo in base a:

- pendenza dei terreni
- dimensione e forma dei fondi
- influsso del margine boschivo

Nel caso specifico, nessuna deduzione è stata effettuata visto che i terreni sono pianeggianti e non sono a contatto con margini di boschi.

Inoltre, visto che i terreni fanno parte di un ampio comparto agricolo, non sono state operate deduzioni in base alla dimensione dei singoli fondi.

Valore di reddito

Il valore di reddito può infine essere ricavato applicando i coefficienti indicati alle tabelle del cap. 3.4 dell'Appendice.

Altitudine dei terreni: ca. 197 m
Punteggio del suolo (note): 1,1,1,3

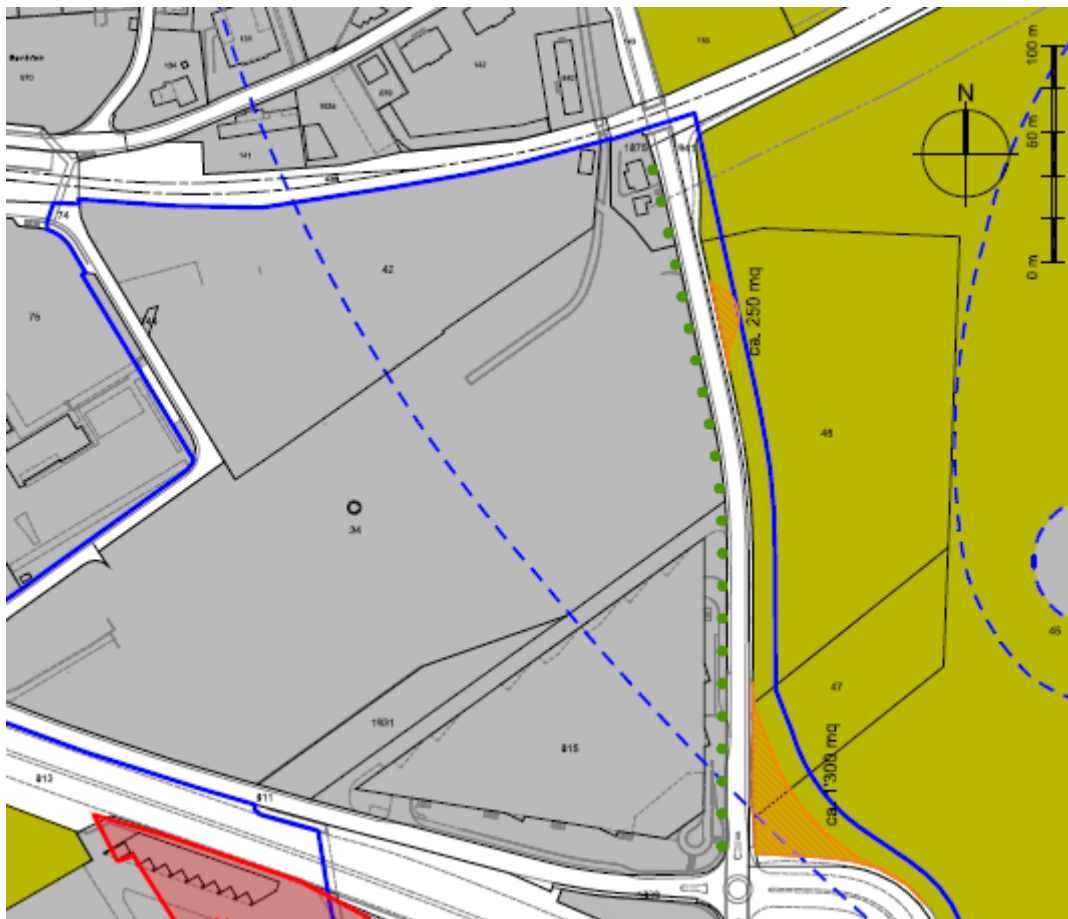
Zona d'attitudine climatica: A6
Nota traffico: 4

RFD N°	Area agricola soggetta a compenso (mq)	Punteggio di base (medio)	Deduzioni pendenza	Deduzione per grandezza e forma	Deduzioni margine boschivo	Valore di reddito di base (fr. / ha)	Deduzioni (fr. / ha)	Valore di reddito (fr./ha)	Valore di reddito (Fr./mq)
46, 47, 48	1'550	75	-	-	-	4'920	-	4'920	0.492

5. DOCUMENTAZIONE GRAFICA

5.1 LOCALIZZAZIONE

Figura 1: superfici per cui è prevista la sottrazione di territorio agricolo (tratteggio rosso) sui fondi 46, 47 e 48 RFD Tenero.



5.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1, 2, 3: Zona agricola dove è prevista la sottrazione di territorio agricolo (fondi 46, 47, 48 RFD Tenero)



