



Compenso agricolo per la Variante di PR intercomunale “Infocentro e Saleggi”

Incanto per la richiesta del preavviso vincolante
gennaio 2021

DOC 1 RICAPITOLAZIONE SUPERFICI OGGETTO DI VARIANTE

DOC 2 TABELLA DI CALCOLO DEL COMPENSO AGRICOLO

DOC 3 ESTRATTI GRAFICI CON INDICAZIONI SULLE SUPERFICI INTERESSATE

250.2_compensoAG_docu_2021-01.docx

DOC 1 RICAPITOLAZIONE SUPERFICI OGGETTO DI VARIANTE

Verifica delle aree oggetto di compenso agricolo

I parametri di riferimento per il calcolo del compenso concernente la permuta Infocentro (Pollegio) e Saleggi (Bellinzona) sono:

<i>Valore di reddito agricolo (VRA):</i>	<i>0.773 Fr./mq idoneità alla campicoltura (SAC)</i>
<i>Moltiplicatore:</i>	<i>30 (con valore commerciale < 100.- Fr./mq)</i>
<i>Contributo pecuniario sostitutivo:</i>	<i>23.19 Fr./mq</i>

Sono qui considerate:

a) La sottrazione formale di zona a seguito della codifica della nuova zona EAP

Il mapp. 212 comprende 71'224 mq nel Comune di Pollegio che appartenevano alla zona di cantiere ATr1, divenuta recentemente zona agricola con qualità SAC. L'area formalmente sottratta alla zona agricola corrisponde alle superfici delle nuove zone EAP, ossia a 2'756 mq e 7'244 mq (in cui sono compresi 581 mq di strada di servizio ferroviario al mapp. 954). Le due nuove aree delimitate sono assegnate alla zona EAP rispettivamente come oggetto EP7 “Spazio polivalente” ed EP8 “Centro d'istruzione truppe/Rifugio PCi”.

b) Il dezonamento parziale della AP670 e delimitazione zona agricola

Allo scopo di raggiungere il compenso reale della zona agricola sottratta presso l'Infocentro di Pollegio, è stato individuato il mapp. 2 in località Saleggi presso il Comune di Bellinzona – Quartiere di Bellinzona di proprietà della Confederazione e destinato ad “Altre funzioni federali” quale zona AP 670. Nel rispetto dell'area di protezione delle acque e del progetto di rinaturazione del fiume Ticino saranno assegnati alla zona agricola 10'000 mq in continuità con la parcella adiacente al mapp. 27 pure in zona agricola. L'indagine preliminare OSiti del 30 giugno 2020 stima un costo di circa Fr. 1'200'000 per la bonifica del terreno a SAC per ottenere un VRA corrispondente a 0.7 Fr./mq di modo da effettuare un compenso 1:1.

DOC 2

TABELLA DI CALCOLO DEL COMPENSO AGRICOLO

TABELLA DI CALCOLO DEL COMPENSO AGRICOLO								
Rif.	Zona di PR e mappali		Area in zona Ag [mq]	Area agricola da com- pensare [mq]	VRA* [Fr./mq]	Coeffi- ciente	Contributo sostitutivo [Fr./mq]	Valore pecuniario** [Fr.]
SUPERFICIE SOTTRATTA ALLA ZONA AGRICOLA								
1	Ag (mapp. 212 RFD Pollegio)	Sup. totale	71'224					
		Scorporo EP7	2'756	2'756	0.773	30	23.19	63'911.64
		Scorporo EP8	6'664	6'664	0.773	30	23.19	154'538.16
		Strada di servizio	581	580	0.129	30	3.87	2'244.60
TOT. SOTTRAZIONI			3'337	10'000				220'694.40
SUPERFICIE RESTITUITA ALLA ZONA AGRICOLA								
2	AP 670 (mapp. 2 RFD Bellinzona)	Sup. totale	131'067					
		Area interessata	10'000	10'000	0.243	30	7.29	72'900.00
TOT. RESTITUZIONI				10'000				72'900.00
SALDO 1				0				147'794.40
A BONIFICA ESEGUITA								
2	AP 670 (mapp. 2 RFD Bellinzona)	Area ripristinata	10'000	10'000	0.773	30	23.19	231'900.00
SALDO 2				0				-11'205.60
*stima da Sezione dell'agricoltura, rapporto OSiti del 30 giugno 2020, Guida per la stima del valore di reddito agricolo								
**secondo prassi il compenso andrebbe comunque versato fintanto che il terreno con qualità inferiore non sarà sistemato a SAC								

*stima da Sezione dell'agricoltura, rapporto OSiti del 30 giugno 2020, Guida per la stima del valore di reddito agricolo

**secondo prassi il compenso andrebbe comunque versato fintanto che il terreno con qualità inferiore non sarà sistemato a SAC

NOTA: per la verifica delle superfici si veda il piano "Proposta di mutazione 1" nel DOC3.

Il VRA di 0.243 del terreno ai Saleggi (mapp. 2 RFD) è motivato nel seguente modo:

si tratta di un terreno in zona climatica A6, profondo sabbioso-limoso, bagnato e inquinato (Pb, Cu, Zn). A partire da questo quadro si è consultata la seguente tabella della Guida per la stima del valore di reddito agricolo:

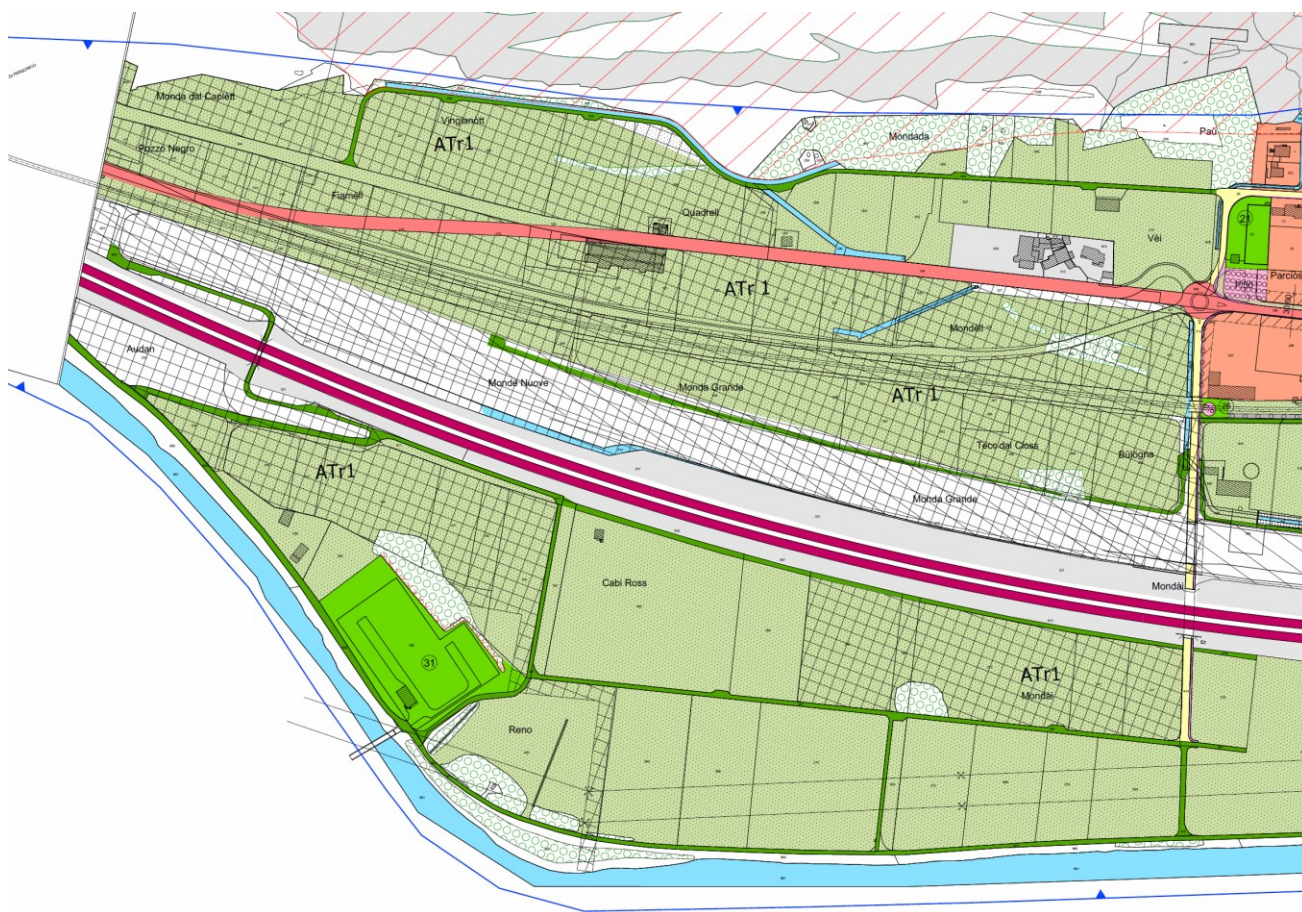
Qualità del terreno:

scarsa

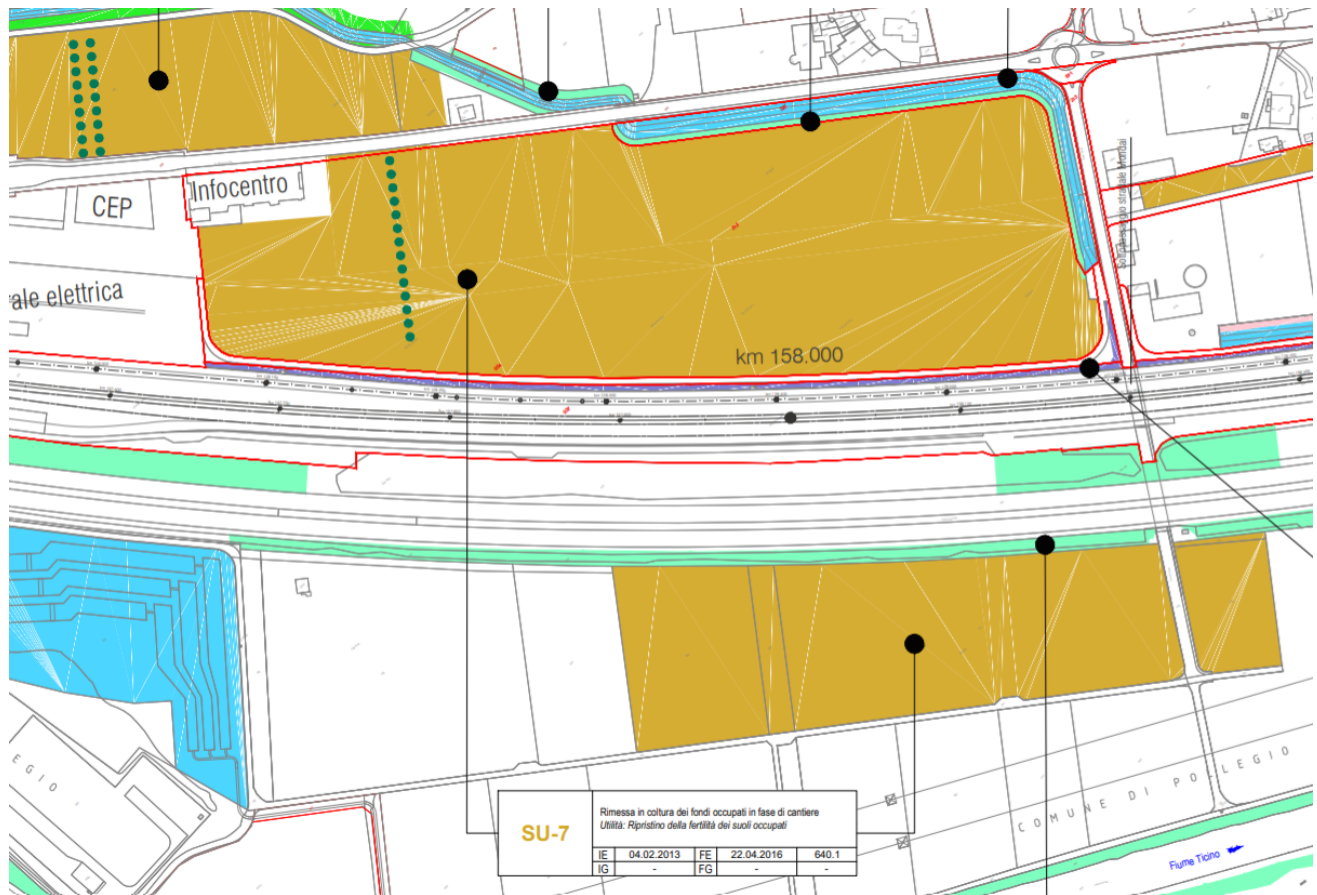
	q di foraggio da a	PBT da a		Valore di reddito base fr./ha				Valore di reddito min. fr./ha
Regione climatica	VC			4	3	2	1	Tutte le VC
A1, A2, B1, B2	-	28	51	4 120	3 500	2 880	2 470	1 290
A3, B3, A6	-	28	49	4 050	3 440	2 830	2 430	1 290
A4, A5, B4, B5	85-105	28	47	3 970	3 380	2 780	2 380	1 290
B6	64-83	30	46	4 010	3 410	2 810	2 410	1 290
C1-4	64-83	25	42	3 670	3 120	2 570	2 200	1 290
C5-6	77-94	20	35	3 230	2 740	2 260	1 940	1 290
D1-6,E1-6	51-67	10	26	2 520	2 140	1 760	1 510	1 290
F	34-48	10	20	2 300	1 950	1 610	1 380	1 290
G	10-21	10	16	2 150	1 820	1 500	1 290	1 290

DOC 3 ESTRATTI GRAFICI CON INDICAZIONI SULLE SUPERFICI INTERESSATE

a) La sottrazione formale di zona a seguito della codifica della nuova zona EAP

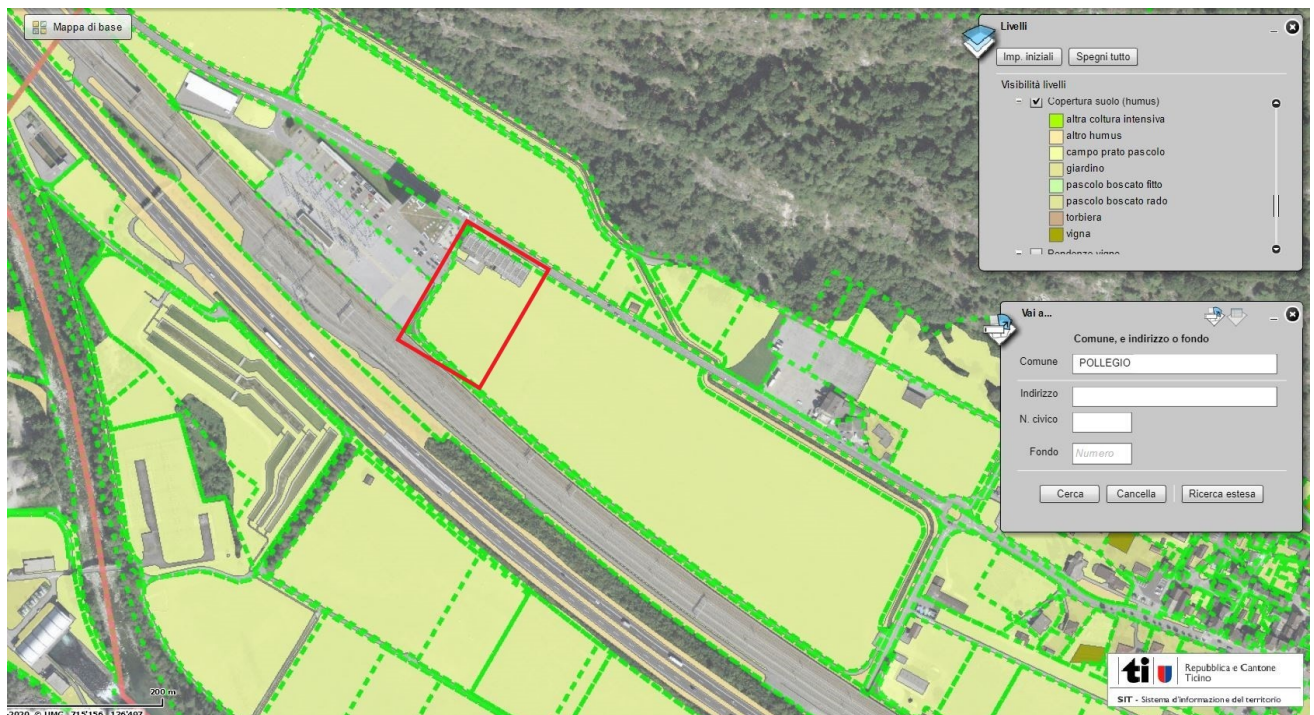


Estratto del PR vigente di Pollegio

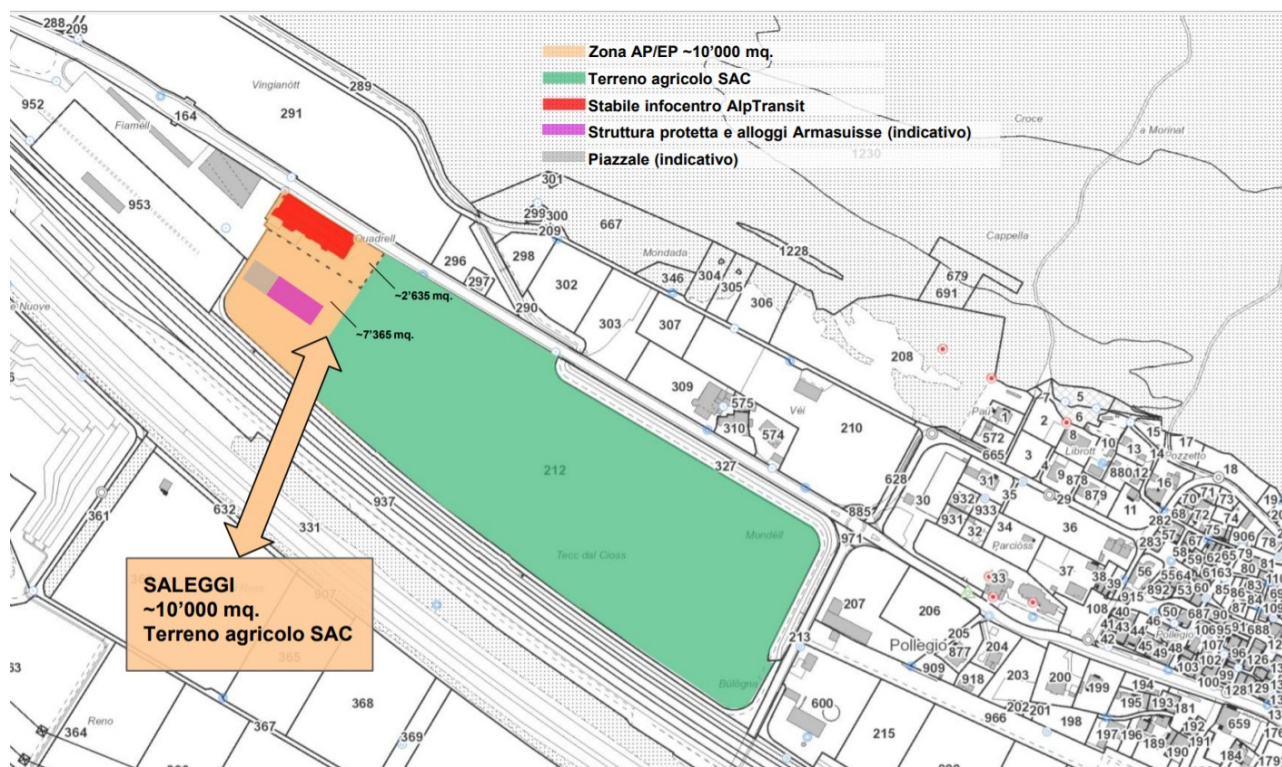


Rimessa in coltura e gestione agricola

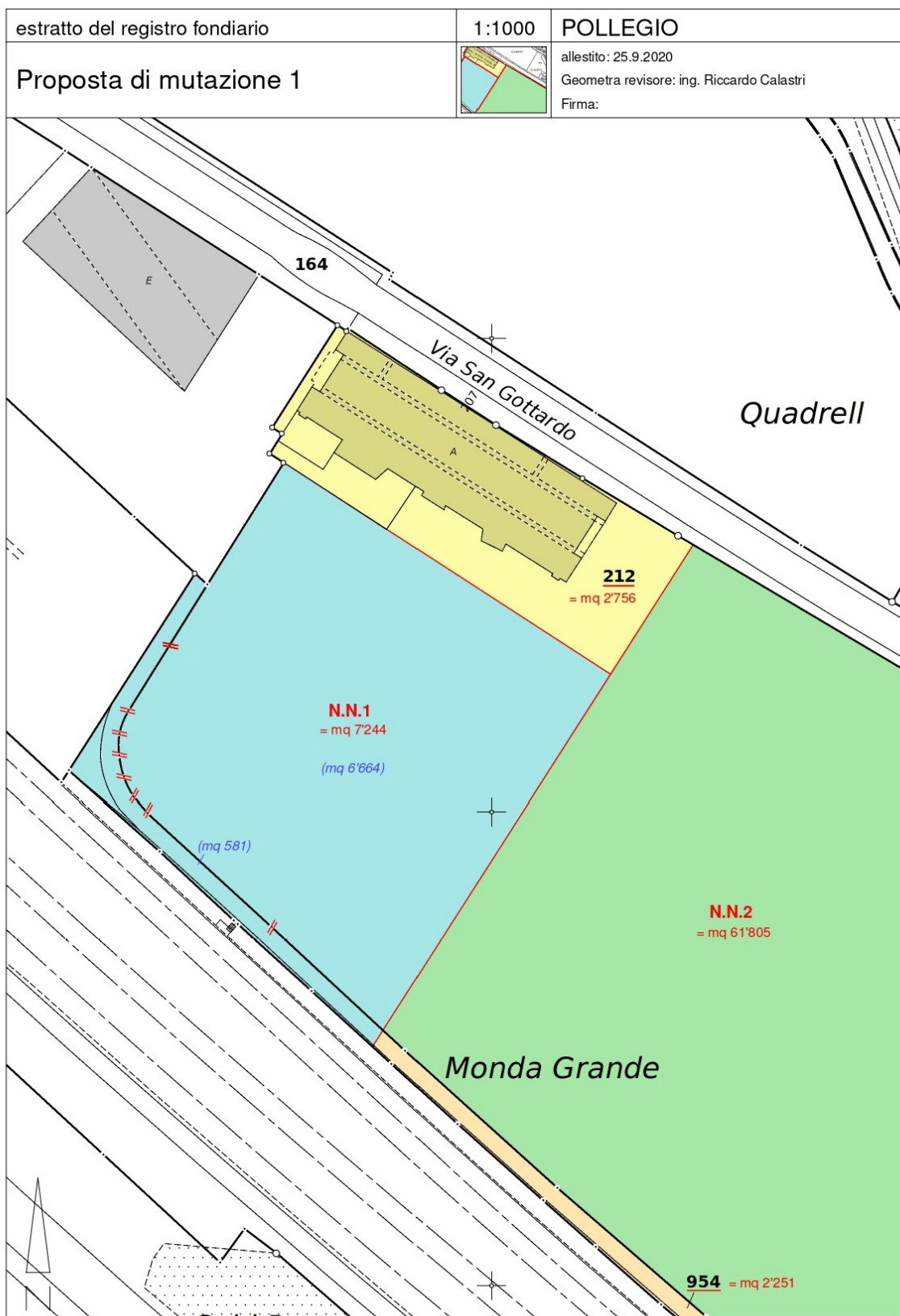
Piano di accompagnamento paesaggistico PAP (15.05.2020)



Idoneità agricola del mapp. 212 RFD Pollegio per campo, prato, pascolo

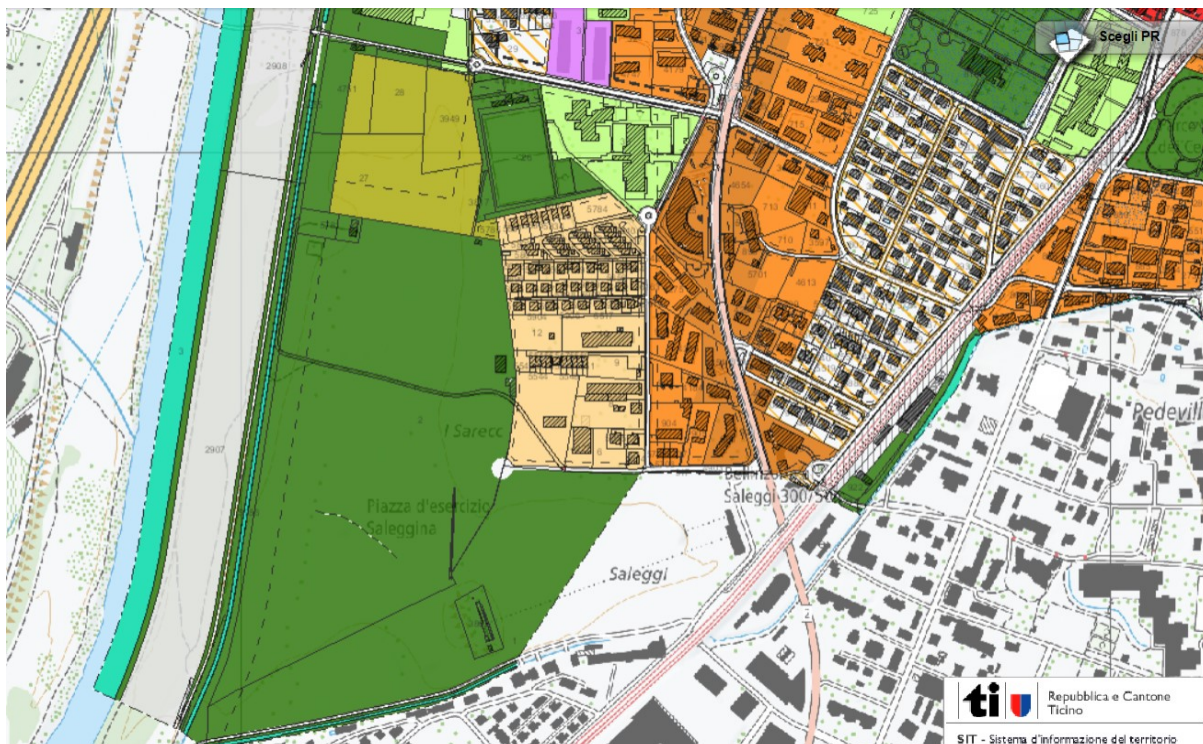


Lo "Spazio polivalente" e il "Centro d'istruzione truppe/Rifugio PCi" secondo la scheda Polleggio del Piano settoriale militare, ripreso dalla presentazione DI del 3.6.2020

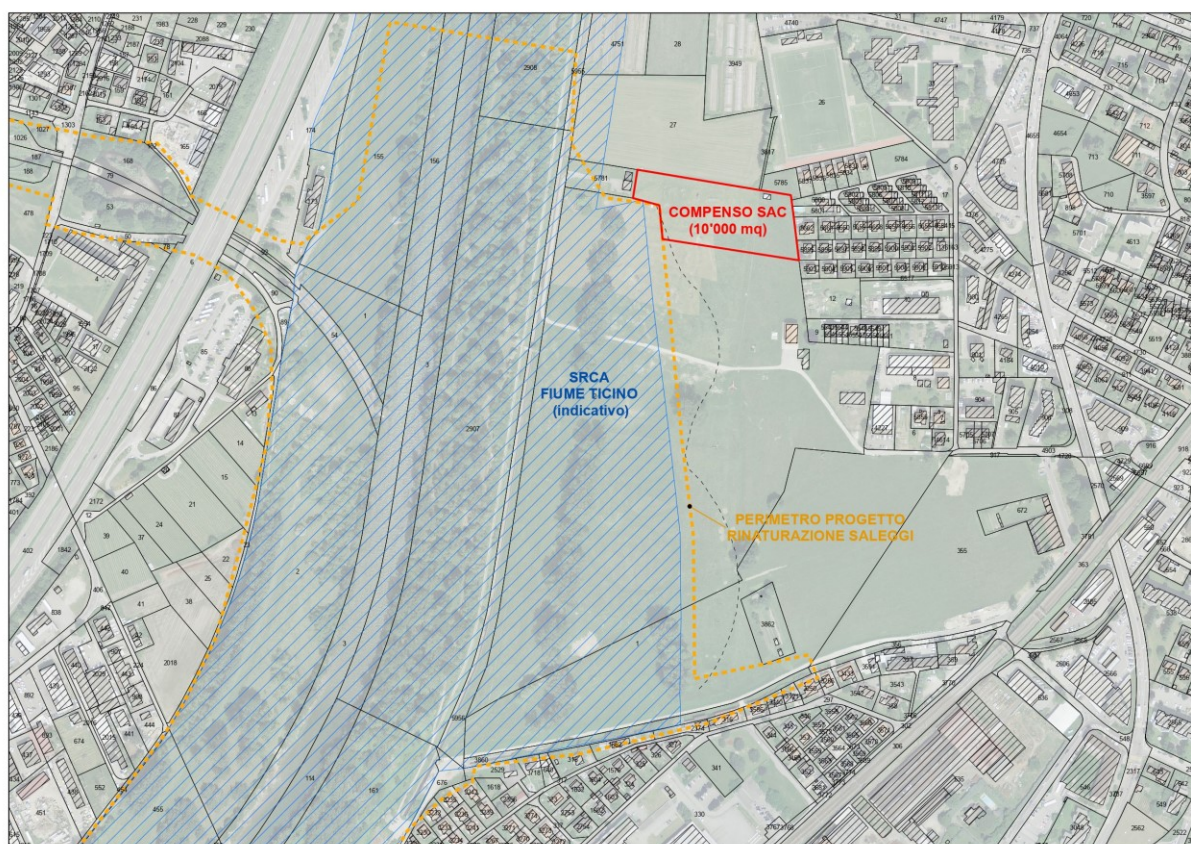


Frazionamento del mappale 212 RFD Pollegio con le rispettive aree in mq

b) Dezonamento parziale della AP 670 e delimitazione zona agricola



Piano delle zone di Bellinzona - Quartiere di Bellinzona, PR in vigore (fonte: sitmap.ch)



Area interessata dal compenso agricolo (fonte: Ufficio del Piano direttore)