

**Delimitazione di zone secondo l'articolo 16a  
capoverso 3 LPT in relazione con l'articolo 38 OPT**

**Schema indicativo per la ponderazione degli interessi**

All'elaborazione del presente testo hanno collaborato:

Peter Maerki, Unione svizzera produttori di verdure (USPV)

Regula Marbach, Federazione svizzera degli urbanisti (FSU)

Willi Meyer, Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio (UFAFP)

Willi Metzler, Ufficio della pianificazione del territorio del Canton Turgovia

Ruedi Muggli, Associazione svizzera per la pianificazione nazionale (ASPAN)

Hermann Niederer, Ufficio della pianificazione del territorio del Cantone Basilea  
Campagna

Raimund Rodewald, Fondazione svizzera per la tutela del paesaggio (FP)

Ulrich Ryser, Unione svizzera dei contadini

Adrian Schmitter, Associazione Svizzera dei produttori di suini; SUISSPORCS

Friedrich Weber, Ufficio federale dello sviluppo territoriale (USTE)

Bernard Woeffray, Ufficio della pianificazione del territorio del Canton Neuchâtel

# Principi per la delimitazione di zone agricole intensive come parti di zone agricole

## Necessità di zone agricole intensive

Edifici e impianti che vanno al di là di un ampliamento interno	Le zone agricole intensive si distinguono per il fatto che al loro interno – accanto a edifici e impianti per ogni altra forma di produzione agricola e orticola – possono essere autorizzati come conformi alla zona anche edifici e impianti che vanno al di là di un ampliamento interno dell'azienda agricola o orticola, nei quali è permessa anche una produzione preminentemente o esclusivamente non dipendente dal suolo.
Annuncio della necessità	La delimitazione di zone agricole intensive può avvenire su domanda presentata sia da un privato, che può essere un agricoltore o anche un imprenditore attivo nel settore dell'orticoltura produttiva, sia dalle autorità – per esempio nell'ambito del riesame dell'ordinamento edilizio o delle zone. Se è annunciata una tale necessità, occorre considerare anche le esigenze prevedibili a lungo termine. Se e in quale misura si terrà conto di detta necessità deve essere deciso nell'ambito della ponderazione degli interessi per la definizione delle zone ai fini della pianificazione delle utilizzazioni.

## Esigenze poste alla delimitazione di una siffatta zona

Delimitazione della zona di pianificazione	La zona che va inclusa nelle pianificazioni deve essere scelta in modo tale che almeno le esigenze comunali – compreso un eventuale margine di sviluppo prevedibile al momento della pianificazione – siano coperte. Di norma sarà opportuno delimitare la zona oltre i confini comunali o su scala regionale.
Principi pianificatori per delimitare una zona	Le zone agricole intensive vanno integrate nell'ordinamento pianificatorio di base in modo da poter garantire, considerando tutti i punti di vista, un'armonizzazione ottimale delle varie esigenze d'incidenza territoriale. Va evitata una crescita selvaggia di singoli edifici e impianti per la produzione non dipendente dal suolo sparsa a caso nell'intero paesaggio. È invece da ricercare un raggruppamento delle necessità (per la produzione orticola) in un unico luogo per ogni zona di pianificazione. Occorre inoltre osservare quanto segue: benché le zone agricole intensive debbano essere delimitate in modo da non pregiudicare gli sviluppi futuri, occorre badare che tali zone non risultino sovradimensionate. Altrimenti si corre il rischio che a lungo termine, per tali zone, venga a mancare la domanda.
Tener conto della disponibilità	Le superfici delimitate nell'ambito della pianificazione devono inoltre essere effettivamente a disposizione degli interessati per le utilizzazioni previste. Il che implica eventualmente un acquisto del fondo, uno scambio (volontario) di fondi fra affittuari o proprietari, la concessione di diritti di costruzione fra gli agricoltori interessati e/o la stipulazione di un contratto d'affitto a lungo termine secondo le disposizioni sul diritto fondiario rurale e l'affitto a scopo agricolo.
Pianificazione e valutazione di zone agricole intensive	I criteri per la delimitazione di zone che figurano nella tabella «Schema indicativo per la ponderazione degli interessi» servono come indicazione per la pianificazione e la valutazione dell'ubicazione. Pur senza avere la pretesa di essere completa, la lista dei criteri rispecchia i problemi che si incontrano più sovente. Se necessario, può ovviamente essere completata.

**Possibilità dei vari strumenti di pianificazione**

Regolamentazioni secondo il diritto cantonale	Le questioni determinanti che si pongono in relazione con la delimitazione delle zone possono essere risolte sia nel quadro dei piani direttori cantonali sia nel quadro dei piani di utilizzazione. Spetta ai Cantoni stabilire regolamentazioni appropriate alle loro necessità specifiche.
Delimitazione o esclusione di zone agricole intensive	Il piano direttore cantonale può sia designare le zone nelle quali le utilizzazioni previste dall'articolo 16a capoverso 3 LPT non sono ammesse (zone escluse), sia già indicare in modo approssimativo le possibili zone che si prestano a tali utilizzazioni (primo livello di una pianificazione positiva). Diversi Cantoni dispongono già oggi di una pianificazione di base – o la stanno elaborando – che ha per oggetto la designazione delle zone che non sono disponibili per utilizzazioni secondo l'articolo 16a capoverso 3 LPT; è il caso, in particolare, per il Canton Turgovia. Tali zone saranno sancite in modo vincolante per i proprietari dei fondi nella pianificazione d'utilizzazione.
Accelerazione delle pianificazioni e aumento della certezza pianificatoria	A lungo termine si raggiunge un equilibrio fra i vari interessi all'utilizzazione a livello cantonale, un'accelerazione del processo di pianificazione e una maggiore certezza per i futuri promotori di progetti, se le zone escluse sono già designate concretamente e fissate in modo vincolante dalle autorità a livello di piano direttore. In tal modo diventa possibile armonizzare per tempo gli obiettivi degli agricoltori con gli interessi di salvaguardia della natura e del paesaggio. Sulla base di tali indicazioni nel piano direttore diventa nel contempo possibile adeguare, in tempo utile, le pianificazioni d'utilizzazione; la localizzazione concreta dei progetti e gli eventuali vincoli possono quindi essere rapidamente definiti tenendo conto delle peculiarità dell'ubicazione che ancora vi si oppongono.
Esempio relativo al piano direttore	L'allegato estratto del piano direttore mostra come le zone escluse figureranno in avvenire nel piano direttore del Canton Turgovia. Dette zone escluse sono state integrate in una concezione di sviluppo del paesaggio. Le Regioni e i Comuni hanno partecipato alla definizione degli interessi relativi alla protezione e dei confini delle zone protette.
Esempi relativi al piano d'utilizzazione	Gli esempi relativi agli allegati piani d'utilizzazione (Yverdon/VD, Stettfurt/TG) mostrano interventi pianificatori secondo l'articolo 16a capoverso 3 LPT, in base alle zone stabilite secondo il vecchio diritto. A titolo esemplificativo dei criteri che reggono il nuovo articolo 16a capoverso 3 LPT sono stati trasformati in zone secondo il nuovo diritto; vi figurano anche possibili modelli di testo.

## Introduzione alla tabella «Schema indicativo per la ponderazione degli interessi»

### Designazione delle zone escluse (criteri di esclusione)

Si tratta di designare le zone che in virtù di esistenti basi legali non possono essere considerate per la costruzione di edifici e impianti secondo l'articolo 16a capoverso 3 LPT. Sono tali le seguenti zone:

Zone protette in base al diritto federale

zone protette in base al diritto federale (p.es. le zone palustri o le zone golenali) nelle quali non è ammesso alcun edificio o impianto contrario allo scopo della protezione;

Vincoli di protezione secondo il diritto cantonale

vincoli di protezione secondo il diritto cantonale, in base ai quali gli edifici agricoli (in particolare serre e stalle da ingrasso) sono espressamente esclusi. Vanno menzionati in particolare atti legislativi e pianificazioni cantonali – o fondati sul diritto cantonale e approvati dalle competenti autorità cantonali – come per esempio:

- zone protette cantonali e decisioni di protezione,
- zone protette o iscritte in inventari del piano direttore cantonale,
- zone protette in base a decisioni regionali o comunali,
- zone ai sensi dell'articolo 17 LPT.

Se esistono tali decisioni di protezione, il gruppo di criteri protezione della natura e del paesaggio vale come «criterio di esclusione».

Edifici e paesaggio come unità degna di protezione

Quando il paesaggio e gli edifici costituiscono un'unità degna di protezione (cfr. art. 39 cpv. 2 OPT), è indispensabile mantenere nella sua integralità l'immagine e la tipologia del paesaggio con i suoi edifici tipici. In tali casi è esclusa l'introduzione di zone agricole intensive.

### Scelta e valutazione dell'ubicazione

Esame di ubicazioni alternative

Anche in tali casi occorre rispettare quanto vale per ogni decisione pianificatoria: nei limiti del possibile le zone agricole intensive vanno delimitate secondo il criterio dell'ubicazione più idonea. La scelta di un'ubicazione adeguata presuppone di norma l'esame di altre ubicazioni. Più l'ubicazione sarà stata valutata con cura, più è probabile che la scelta non dia adito a opposizioni. Se il promotore propone per il progetto un'ubicazione che nell'insieme deve essere ritenuta piuttosto inadatta, l'esame di ubicazioni alternative è indispensabile. In tali casi è possibile decidere l'ubicazione soltanto quando si dispone dei risultati della valutazione.

Scelta dell'ubicazione senza procedere a confronti

Un confronto con altre ubicazioni – inteso come indagine comparativa fra più ubicazioni possibili – non è sempre necessario. Quando in base a una valutazione concreta nessun interesse pubblico si oppone a una data ubicazione e in base alle conoscenze del luogo nessun'altra ubicazione offre caratteristiche più vantaggiose, si può rinunciare a una valutazione comparativa fra varie ubicazioni. Potrebbe per esempio essere il caso se la zona prescelta confina con una zona industriale o artigianale oppure si lascia ben integrare con i gruppi di edifici esistenti.

**Osservare le caratteristiche determinanti dell'ubicazione**

Rivendicazione di terreni pregiati	Nella discussione se le zone agricole intensive possano e debbano comprendere anche terreni pregiati con esiguo carico inquinante le opinioni possono divergere. Nel caso di serre nelle quali la produzione avviene sul suolo, l'agricoltura fa valere che sono indispensabili terreni pregiati. D'altro canto è incontestato che per progetti che implicano un'impermeabilizzazione del suolo si debbano possibilmente utilizzare terreni relativamente inquinati e quindi meno pregiati. Nel valutare le caratteristiche determinanti dell'ubicazione occorre dare una particolare importanza prima di tutto alle superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC). La rivendicazione di SAC diventa critica in particolare quando l'estensione totale minima fissata a livello cantonale non può più essere rispettata. In proposito va osservato che le SAC non costituiscono un criterio d'esclusione soltanto perché altrimenti in determinate località diventerebbe assolutamente impossibile delimitare zone agricole intensive. Ciononostante, nel limite del possibile, tali zone devono essere delimitate dove non rivendicano un terreno più idoneo all'utilizzazione agricola. Questo vale a maggior ragione quando il progetto implica un'impermeabilizzazione del suolo.
Procedura in mancanza di pianificazione protettiva	Se per la zona prevista dal progetto non esistono ancora (sufficienti) misure di protezione ai sensi dei criteri d'esclusione, un'importanza maggiore dovrà essere accordata agli interessi di protezione della natura e del paesaggio durante la ponderazione degli interessi. Se sono interessati oggetti protetti di grande valore, che sono per esempio oggetti di zone IFP o di inventari cantonali non ancora garantiti in modo vincolante, occorre esaminare se anche tali beni protetti valgano come criterio d'esclusione.
Garanzia di un'integrazione paesaggistica e funzionale	Oltre al principio di mantenere libere le zone protette definite (criteri d'esclusione), è importante anche l'integrazione paesaggistica e funzionale delle zone agricole intensive nell'intero contesto spaziale della pianificazione comunale. Le ubicazioni non vanno valutate e ottimizzate soltanto secondo il punto di vista dei proprietari dei fondi, ma devono tener conto anche dell'interesse generale. Ciò vale in particolare anche per la localizzazione di zone agricole intensive. Le opportune soluzioni pianificatorie devono orientarsi alle caratteristiche strutturali e visive delle esistenti utilizzazioni del territorio. Ne consegue che le zone agricole intensive devono trovarsi, se possibile, accanto a esistenti zone industriali o ad altri gruppi di edifici.
Rischi e pericoli	A seconda delle circostanze, i criteri sulla protezione contro le immissioni nonché i pericoli e i rischi possono avere l'effetto di criteri d'esclusione.
Ponderazione globale degli interessi	Nessun luogo presenta soltanto condizioni quadro ideali. I criteri di ponderazione degli interessi vanno pertanto valutati nel loro insieme. La decisione deve però sempre permettere di ricostruire quali sono stati i criteri determinanti per la sua determinazione e per quali motivi un luogo è stato considerato, nel suo insieme, idoneo o non idoneo.

Schema indicativo per la ponderazione degli interessi

Criteri di esclusione: caratteristiche e tipi di spazio che escludono obbligatoriamente la delimitazione di zone agricole intensive

Settore di valutazione	Criteri di esclusione	
Zone di protezione della natura e del paesaggio secondo il diritto federale	la zona prevista è sita in una zona goletale	
	la zona prevista è sita in una palude o un paesaggio palustre protetti	
	<i>(in prep.: passaggi selvaggina d'importanza naz.)</i>	
Zone di protezione della natura e del paesaggio secondo il diritto cantonale	la zona prevista è sita in un comprensorio cantonale (comunale) protetto nel quale sono ammessi solo edifici per la custodia o sono escluse serre e stalle da ingrasso	
	la zona prevista è sita in un comprensorio che secondo il piano direttore cantonale è una regione esclusa	
	la zona prevista è sita in un comprensorio che nel piano d'utilizzazione è messo sotto protezione in quanto unità fra paesaggio ed edifici (art. 39 cpv. 2 OPT)	
Scelta/valutazione dell'ubicazione: obbligo di esaminare la prevista ubicazione		
Settore di valutazione	Esito della valutazione dell'ubicazione	
Ubicazioni alternative	sarebbe possibile un'ubicazione globalmente migliore	
Esito della valutazione dell'ubicazione	nessuna ubicazione alternativa esaminata <i>(ev. decisione di una zona di pianificazione ai sensi art. 27 LPT ed esame di ubicazioni alternative)</i>	
Proprietà dell'ubicazione/caratteristiche pianificatorie e progettuali che determinano l'idoneità dell'ubicazione		
Settore di valutazione	Caratteristiche dell'ubicazione e progettuali sfavorevoli	Caratteristiche dell'ubicazione e progettuali favorevoli
Superfici per l'avvicendamento delle colture	la zona prevista concerne superfici contingentate (estensione minima non più garantita)	
Protezione della natura	rive di laghi e fiumi in armonia con la natura, prati secchi, habitat di anfibi e di specie delle Liste rosse	
Protezione di elementi originari del paesaggio	luoghi di valore geologico, pedologico o per le associazioni di piante	
Conservazione di spazi vitali particolari (fauna, flora) fuori delle zone protette esistenti	spazi vitali speciali (fauna)	
	passaggi per selvaggina o siepi	
	corridoi ecologici	

Settore di valutazione	Caratteristiche dell'ubicazione e progettuali sfavorevoli	Caratteristiche dell'ubicazione e progettuali favorevoli
Protezione di paesaggi qualificati	regioni intatte visivamenteo singolari	
Settori da mantenere liberi per spazi insediativi e paesaggistici qualificati	paesaggi rurali caratteristici/elementi rurali di pregio (p.es. poderi in montagna), oggetti e superfici di rilevanza archeologica	
Zone di svago fuori delle zone protette esistenti	spazi da mantenere liberi come cinture di separazione di insediamenti, perimetri di oggetti/abitati, margini di boschi, zone ripuali	
Integrazione di edifici e impianti	la zona prevista esula da utilizzazioni edilizie esistenti o pianificate	la zona prevista confina con una zona industriale o artigianale
	più serre/stalle da ingrasso esistenti o previste sono «sparse» in disordine nel comparto agricolo in questione (non osservanza del principio della concentrazione)	nella zona in questione sono previste più serre/stalle da ingrasso riunite in un insieme
	la zona prevista è sita in un luogo bene in vista, senza possibilità di inserimento nel paesaggio; potrebbero esserci riflessi di luce	la zona prevista si trova in un comprensorio con carichi visivi elevati (p.es. impianti d'urbanizzazione)
	edificio o impianto risentito come corpo estraneo invadente che non tiene conto delle zone vicine (volume e tipologia della costruzione)	la zona prevista è poco in vista, ben integrabile nel paesaggio con provvedimenti idonei
		edificio o impianto integrato con cura nel terreno/topologia (volume e tipologia della costruzione)
Protezione contro le immissioni (utilizzazioni confinanti sensibili)	L'edificio o impianto comporta un forte carico fonico	
Pericoli e rischi	L'edificio o impianto comporta forti odori	
	la zona prevista è sita in zone e aree di protezione delle acque sotterranee	
	la zona prevista è sita in una zona minacciata da pericoli e rischi naturali	
	L'edificio o impianto comporta un carico ambientale per/«sigilla» terreni pregiati	
Utilizzazione di infrastrutture esistenti	nella zona prevista l'allacciamento viario è insufficiente	l'edificio o impianto si avvale di energie alternative locali/di fonti energetiche non altrimenti utilizzabili
Possibile adeguato allacciamento alle infrastrutture	nella zona prevista l'allacciamento alle reti idrica e fognaria è insufficiente	
	nella zona prevista manca la garanzia dello smaltimento dei rifiuti	



### **Allegati:**

Estratto dal piano direttore Turgovia (prevista modifica del paesaggio)

Esempi di piani di utilizzazione Yverdon/VD e Stettfurt/TG










## Beispiel Kantonaler Richtplan Massstab 1:50000

Exemple avec un plan directeur cantonal à l'échelle 1:50000



Esempio di piano direttore cantonale in scala 1:50000



### a) Kantonaler Richtplan / plan directeur cantonal / piano direttore cantonale

-  Siedlungsgebiet / territoire à urbaniser / area d'insediamento
-  Landwirtschaftsgebiet / territoire agricole / area agricola
-  Naturschutzgebiet / territoires protégés / area naturale protetta
-  Gebiete mit zu prüfender Nutzung / territoires dont l'affectation reste à définir / area per utilizzazioni da esaminare
-  Abbau- und Ablagerungsgebiete / secteurs d'extraction et de dépôt / area d'estrazione e di deposito

### b) Vorgesehene Richtplanergänzungen / projets de compléments / completamenti previsti

-  Vorrang Landschaft / priorité au paysage / priorità paesaggio
-  Gebiete mit Vernetzungsfunktion / territoires ayant une fonction d'interconnexion écologique / regioni con funzione di collegamento



## Esempio di piano direttore cantonale in scala 1:50000

Documento: carta del piano direttore del Canton Turgovia (in scala 1:50000) con i completamenti previsti dal piano direttore per lo sviluppo del paesaggio

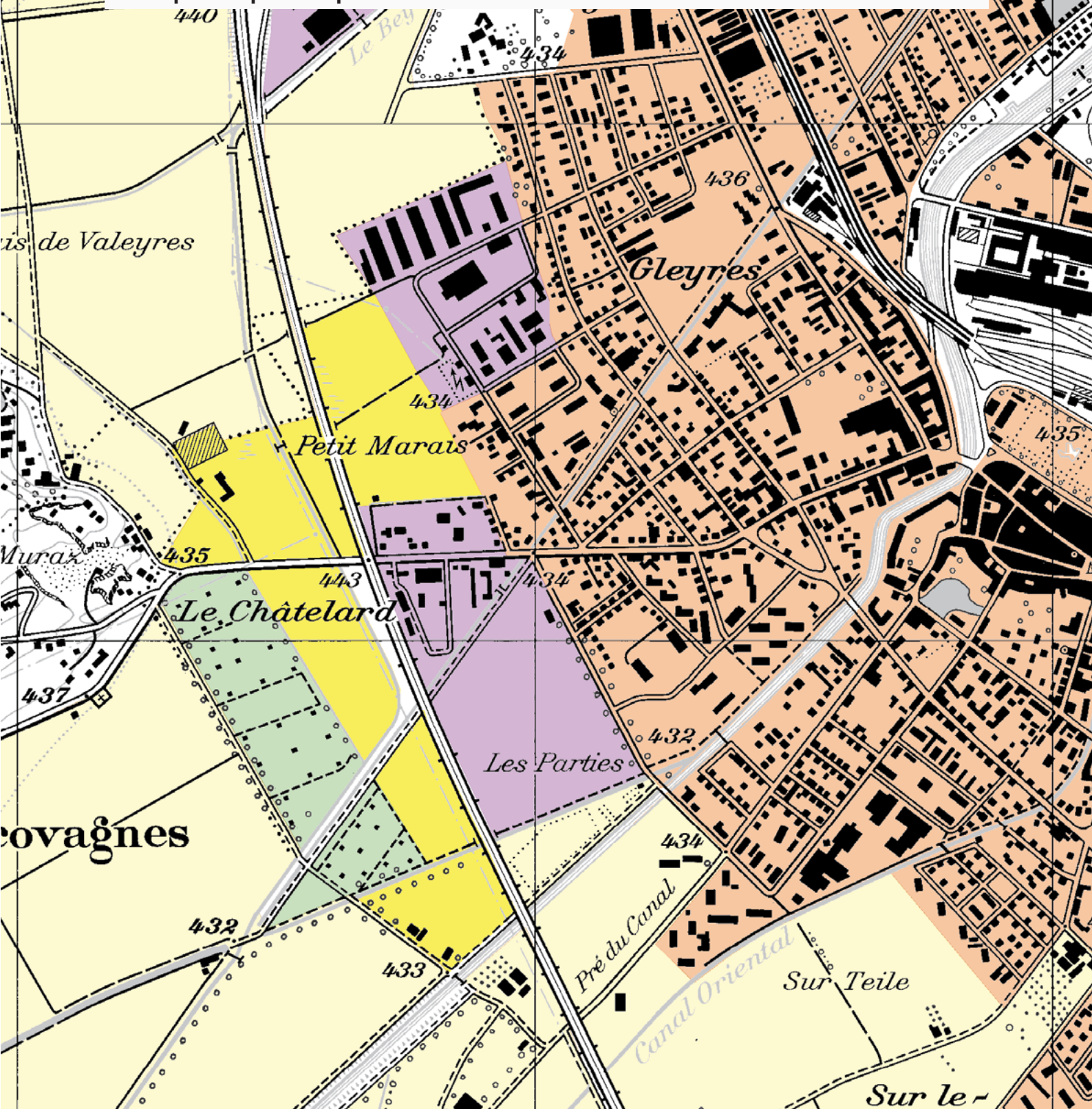
a) Estratto del piano direttore cantonale, gennaio 1996 (indicazione delle utilizzazioni di base determinanti per la delimitazione di regioni giusta l'art. 16a cpv. 3 LPT)

b) Completamenti previsti del piano direttore (proposte sulla base del progetto di concezione di sviluppo del paesaggio). Nelle rispettive regioni (come nelle già delimitate zone naturali protette) non possono essere previste utilizzazioni ai sensi dell'art. 16a cpv. 3 LPT.

Beispiel Rahmennutzungsplan Masstab 1:10000

Exemple avec un plan général d'affectation à l'échelle 1:10000

Esempio di piano quadro d'utilizzazione in scala 1:10000



Rahmennutzungsplan der Stadt Yverdon-les-Bains

plan général d'affectation de la ville d'Yverdon-les-Bains

piano quadro d'utilizzazione della città di Yverdon-les-Bains

Wohn- und Mischzonen/zone d'habitation et zone mixte/zona abitativa e zona mista

Arbeitsplatzzone/zone d'activités/zona per attività lavorative

Intensivlandwirtschaftszone/zone agricole destinée à la production non tributaire du sol/zona agricola intensiva

Landwirtschaftszone/zone agricole/zona agricola

Zone für Familiengärten/zone de jardins familiaux/zona per orti e giardini familiari

© INFOPLAN-ARE/ODT/USTE, reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie (BA002712)

## Esempio di piano quadro d'utilizzazione in scala 1:10000

Documento: piano quadro d'utilizzazione della città di Yverdon-les-Bains/VD (Plan général d'affectation de la ville d'Yverdon-les-Bains); adattato a titolo esemplificativo alle esigenze dell'art. 16a cpv. 3 LPT

### **Possibili prescrizioni concernenti la «zona agricola intensiva»**

#### **Disposizione sulle utilizzazioni ammesse**

Nella «zona agricola intensiva» è ammessa un'utilizzazione agricola od orticola prevalentemente o esclusivamente non dipendente dal suolo.

#### **Disposizione sugli edifici e impianti ammessi**

Nella «zona agricola intensiva» è consentito erigere edifici e impianti a condizione che siano necessari alla gestione conforme della zona.

#### **Indicazioni su altre possibili delimitazioni di zone (ev. definizione in piani d'utilizzazione speciali)**

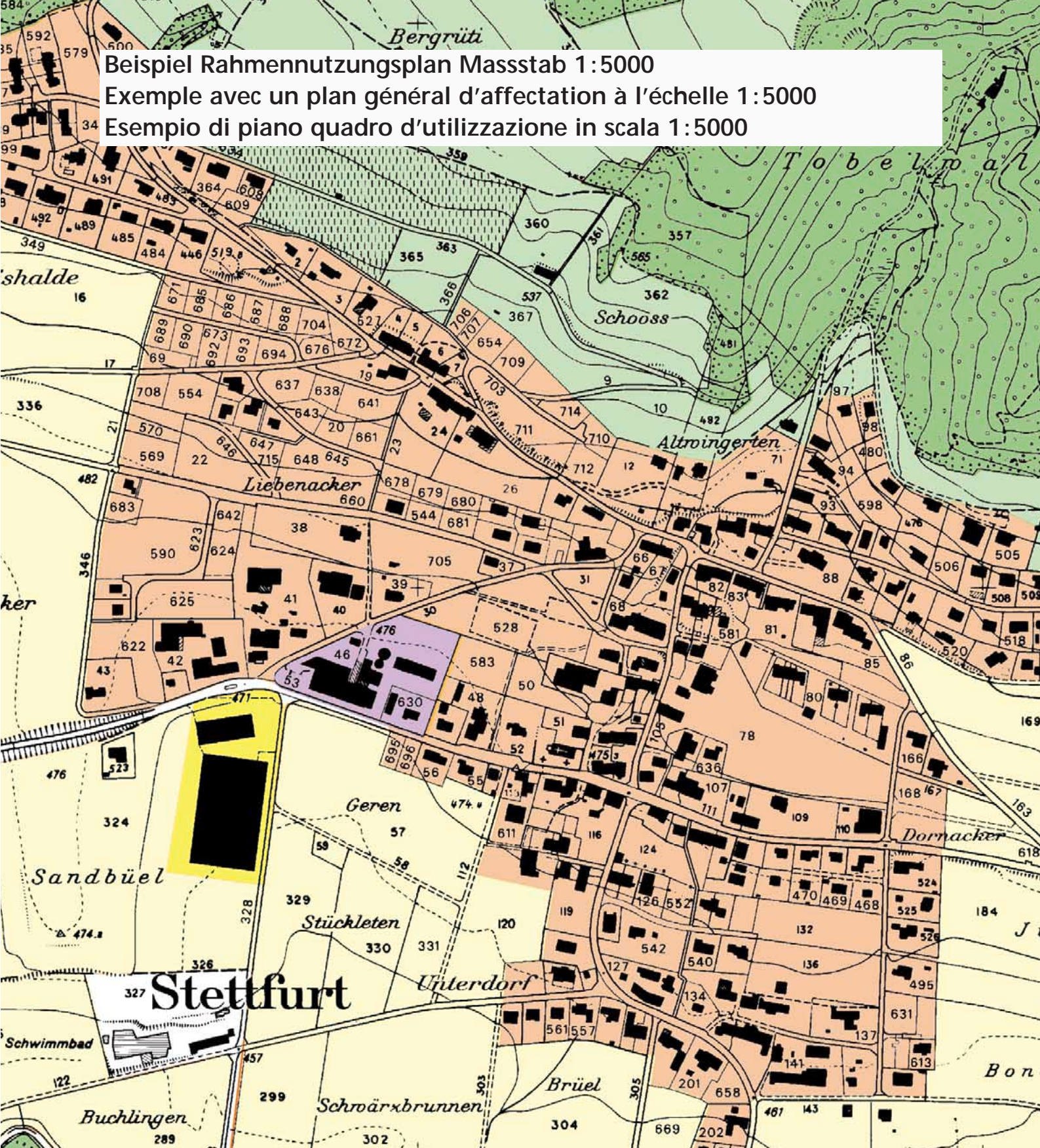
- disciplinamento dei limiti di distanza ammessi e delle dimensioni massime ammesse degli edifici (lunghezza, larghezza, altezza)
- disciplinamento della classificazione (indicazione dei materiali, scelta dei colori, messa a dimora di piante o siepi per nascondere ecc.)
- definizione delle esigenze di urbanizzazione, in particolare:
  - raccordi stradali
  - eliminazione delle acque di scarico
  - utilizzazione ed evacuazione dell'acqua piovana (GEP)
  - utilizzazione di fonti energetiche legate all'ubicazione o non altrimenti utilizzabili
  - principi per ricoltivare il terreno (dopo eventuale «cessazione» dell'utilizzazione agricola intensiva)



Beispiel Rahmennutzungsplan Massstab 1:5000

Exemple avec un plan général d'affectation à l'échelle 1:5000

Esempio di piano quadro d'utilizzazione in scala 1:5000



Bestehendes Gewächshaus in der Gemeinde Stettfurt TG  
serre existante dans la commune de Stettfurt TG  
serra esistente nel Comune di Stettfurt TG

- Wohn- und Mischzonen/zone d'habitation et zone mixte/zona abitativa e zona mista
- Industriezone/zone industrielle/zona industriale
- Zonen für landw. Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG/zones pour des utilisations agricoles au sens de l'art.16a al. 3 LAT/  
zona per utilizzazione agricola ai sensi dell'art. 16a cpv. 3 LPT
- Landwirtschaftszone/zone agricole/zona agricola
- Landschaftsschutzzone/zone de protection du paysage/zona di paesaggio protetto
- Wald/forêt/bosco



## Esempio di piano quadro d'utilizzazione in scala 1:5000

Situazione iniziale: serra esistente nel Comune di Stettfurt TG; completamento a titolo esemplificativo del piano quadro d'utilizzazione con una zona per utilizzazione agricola ai sensi dell'art. 16a cpv. 3 LPT

### **Possibili prescrizioni concernenti le «zone per utilizzazione agricola ai sensi dell'art. 16a cpv. 3 LPT» (zone a uso agricolo intensivo)**

#### **Disposizione sulle utilizzazioni ammesse**

Nelle «zone a uso agricolo intensivo» è ammessa un'utilizzazione agricola od orticola prevalentemente o esclusivamente non dipendente dal suolo.

#### **Disposizione sugli edifici e impianti ammessi**

Nelle «zone a uso agricolo intensivo» è consentito erigere edifici e impianti a condizione che siano necessari alla gestione conforme della zona.

#### **Indicazioni su altre possibili delimitazioni di zone (ev. definizione in piani d'utilizzazione speciali)**

- disciplinamento dei limiti di distanza ammessi e delle dimensioni massime ammesse degli edifici (lunghezza, larghezza, altezza)
- disciplinamento della classificazione (indicazione dei materiali, scelta dei colori, messa a dimora di piante o siepi per nascondere ecc.)
- definizione delle esigenze di urbanizzazione, in particolare:
  - raccordi stradali
  - eliminazione delle acque di scarico
  - utilizzazione ed evacuazione dell'acqua piovana (GEP)
  - utilizzazione di fonti energetiche legate all'ubicazione o non altrimenti utilizzabili
  - principi per ricoltivare il terreno (dopo eventuale «cessazione» dell'utilizzazione agricola intensiva)