

Comune di Cuasso al Monte

Provincia di Varese

PROPOSTA SUAP IN VARIANTE AL VIGENTE PGT

Ex art 8 DPR 160/2010 e art.97 LR 12/05

Progetto nuovo insediamento agricolo in Cuasso al Monte in area di via Zotte San Salvatore distinta catastalmente al foglio n.16 mapp. 6374- 8221- 8222- 8223- 8231- 8232- 8233- 9942- 9943- 10346- 10347- 10348- 10349- 10350- 10351- 10352

Verifica aree agricole Comunali

Progetto	Proprietà
Studio Tecnico Castelli S.a.s. via Monteggia, 38 - 21014 Laveno M.llo VA - tel.- fax. 0332 651693 e-mail: info@studiotecnicocastelli.eu - www.studiotecnicocastelli.eu	AZIENDA AGRICOLA LICO

Data: Gennaio 2021

Sommario

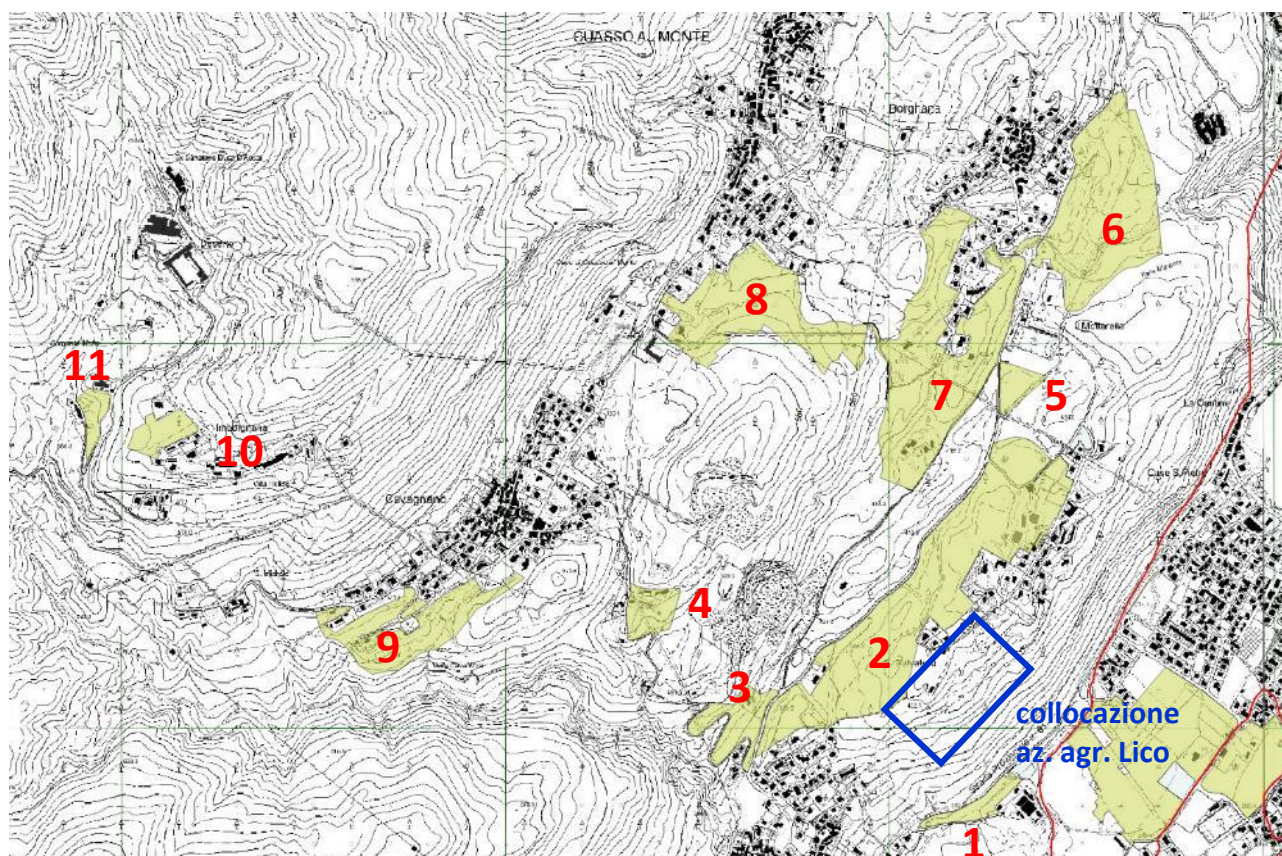
1. Premessa.....	3
2. Verifica ambiti agricoli produttivi	4
2.1 Ambito n. 1	4
2.2 Ambito n. 2	6
2.3 Ambito n. 3	9
2.4 Ambito n. 4	11
2.5 Ambito n. 5	13
2.6 Ambito n. 6	14
2.7 Ambito n. 7	17
2.8 Ambito n. 8	20
2.9 Ambito n. 9	22
2.10 Ambiti n. 10 e n. 11	24
3. Conclusioni.....	26

1. Premessa

Con la presente si intende verificare la collocazione e le caratteristiche degli “ambiti agricoli produttivi” individuati dal Piano di governo del territorio del Comune di Cuasso e presenti nella specifica cartografia del Piano delle Regole.

Di seguito quindi si descrivono tali ambiti; gli stessi vengono denominati con un numero progressivo in base alla loro posizione (cfr. estratto cartografico qui sotto).

La presente viene compilata su incarico dell’Az. agr. Lico, IAP a indirizzo produttivo vinivinicolo e olivicolo con sede in loc. Zotte-San Salvatore, per verificare se esistono, nel territorio comunale, ambiti agricoli produttivi in cui insediare il proprio centro aziendale, sui quali è permessa l’edificazione da parte dell’imprenditore agricolo; **la maggior parte degli ambiti agricoli comunali è infatti classificata dal PGT come “ambito agricolo di interesse paesistico”, in cui l’edificazione non è concessa in nessun caso.**



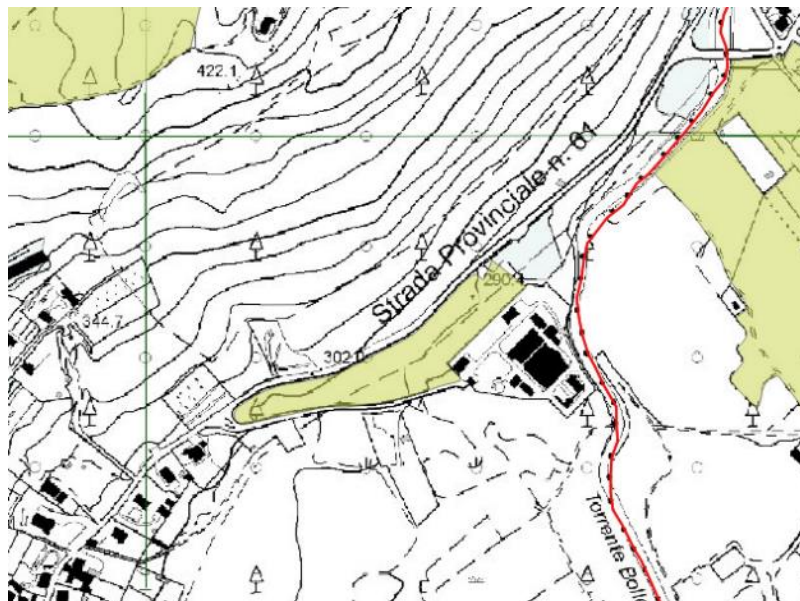
Inquadramento su CTR degli “ambiti agricoli produttivi”; il rettangolo individua la collocazione dell’az. agr. Lico

2. Verifica ambiti agricoli produttivi

2.1 Ambito n. 1

È un terreno a bosco, come ben evidenziato qui sotto dall'ortofoto e dallo stralcio della cartografia del Piano di indirizzo forestale (PIF) attualmente vigente (C.M. Valceresio). Non risultano terreni agricoli coltivabili.

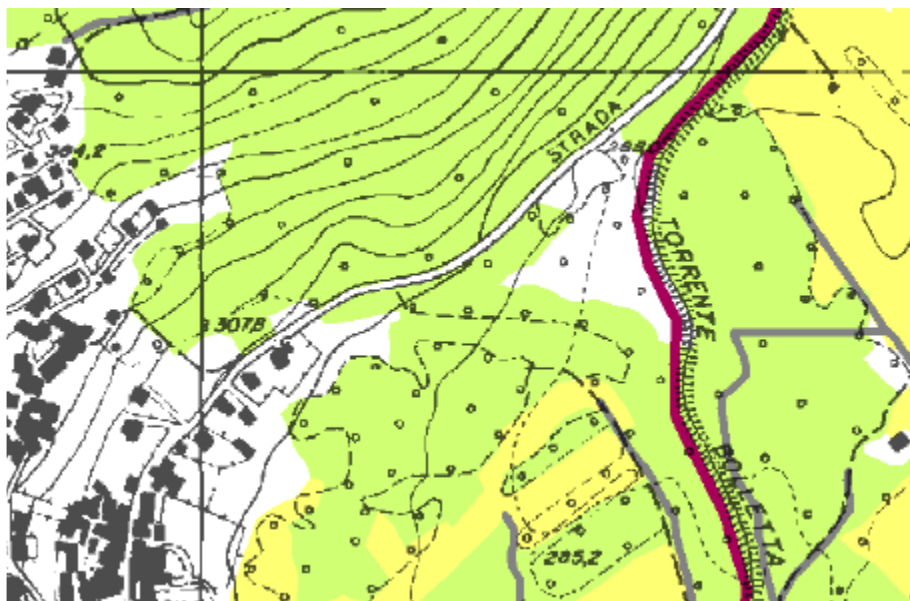
L'area non risulta adatta all'edificazione in quanto di ridotta dimensione e interessata da superfici forestali.



Inquadramento su CTR



Ortofoto (fonte: GoogleMaps)

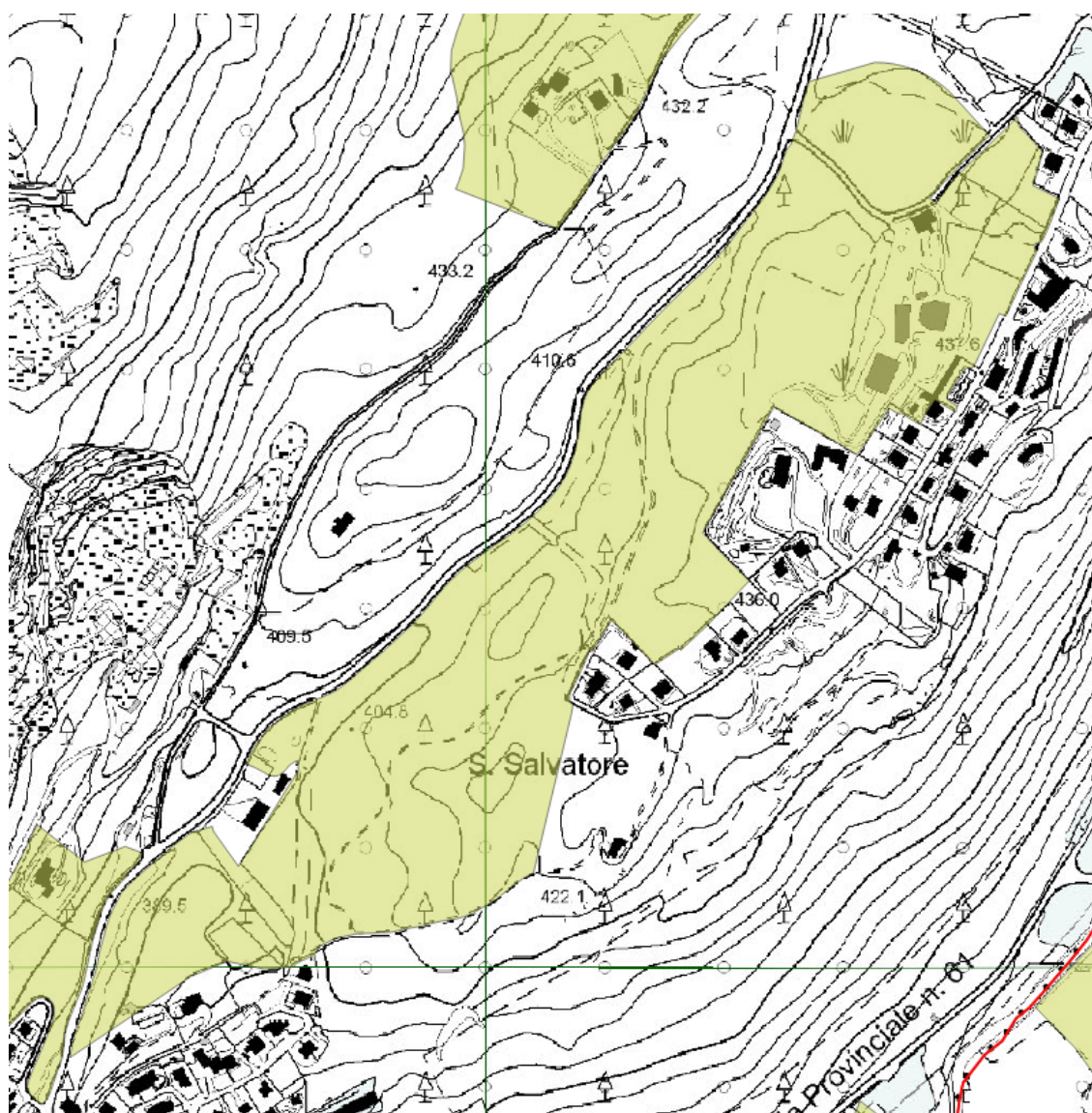


Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

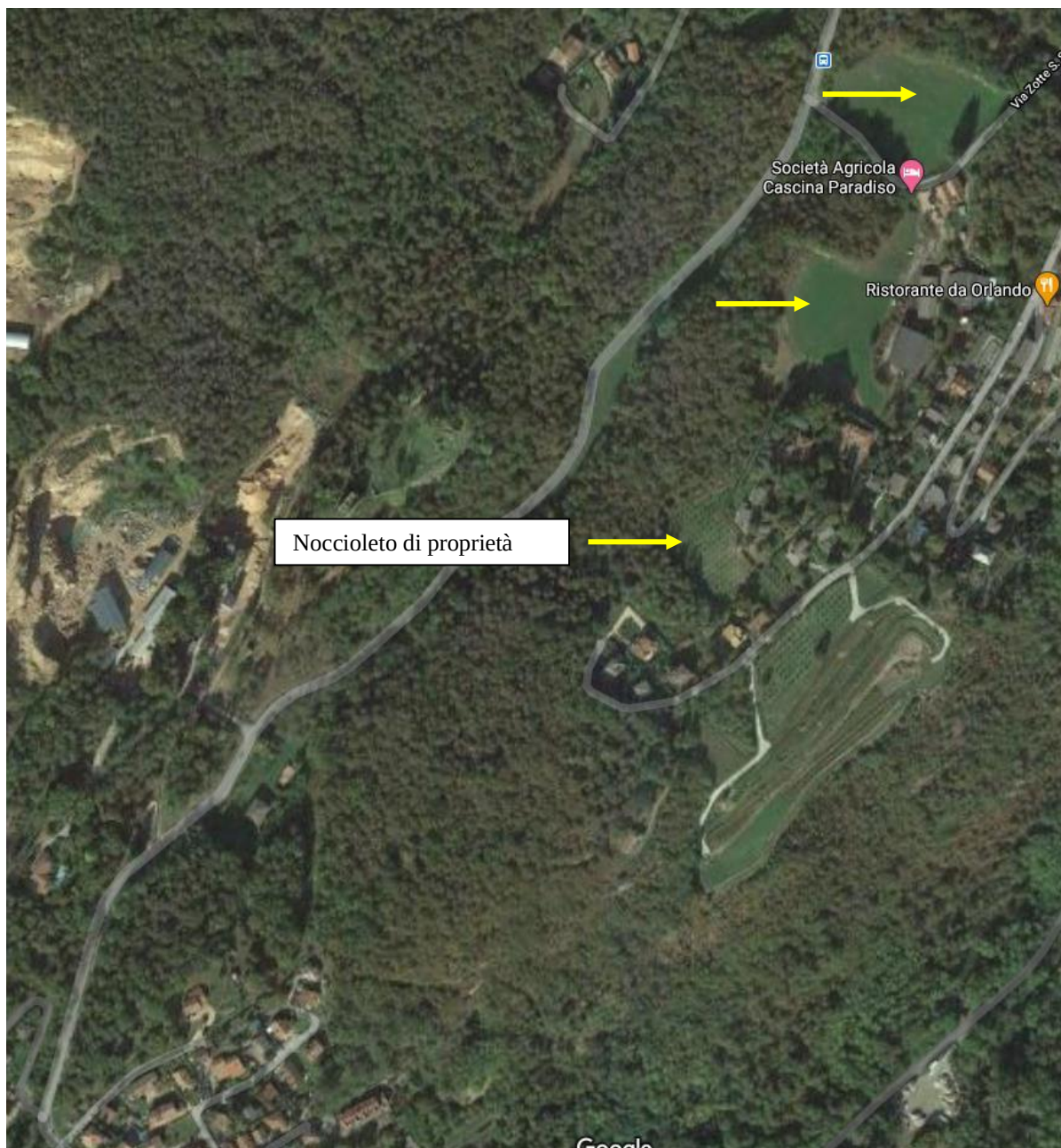
2.2 Ambito n. 2

Ampia area, in gran parte a bosco; sono presenti 3 aree agricole coltivate, individuate sull'estratto ortofotografico qui sotto. La prima è riferita al nocciolo di proprietà le altre due probabilmente condotte dall'azienda agricola Paradiso e pertanto non sfruttabili per l'edificazione dell'azienda Lico.

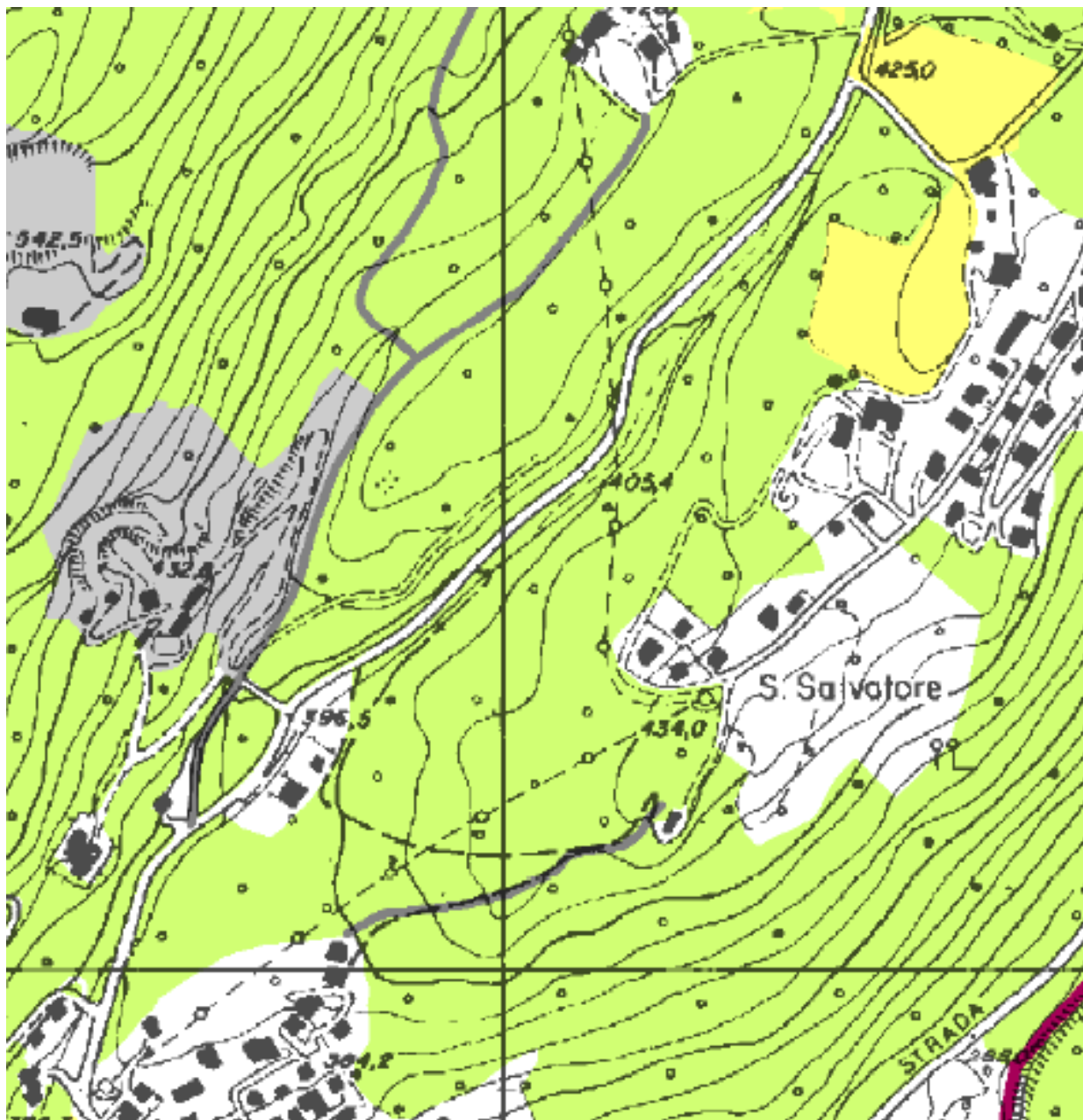
Si evidenzia che ad oggi il nocciolo è in fase produttiva e che il suo espianto finalizzato all'edificazione risulterebbe economicamente subottimale. Alla perdita di valore legata alla necessità di reimpianto in altro sito si assommerebbe anche la perdita data dalla mancata produzione. Inoltre, la collocazione dei tali superfici risulta non baricentrica rispetto alla collocazione dei vitigni. In conclusione, tale superficie risulta non adeguata alla collocazione delle strutture in progetto.



Inquadramento su CTR



Ortofoto (fonte: GoogleMaps); le frecce individuano le aree agricole presenti

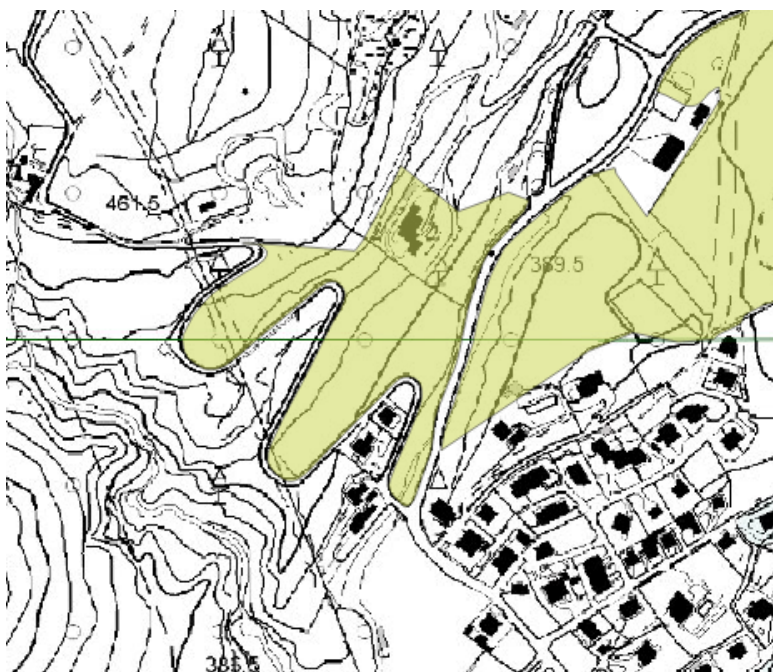


Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

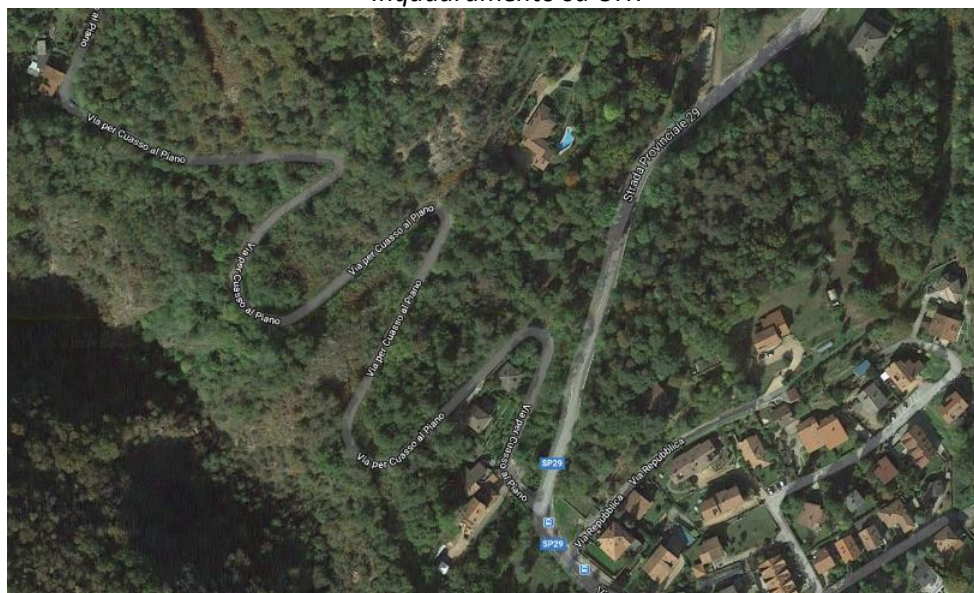
2.3 Ambito n. 3

Trattasi di un'area a bosco, lungo Via per Cuasso al Piano. Non risultano terreni agricoli effettivamente coltivabili.

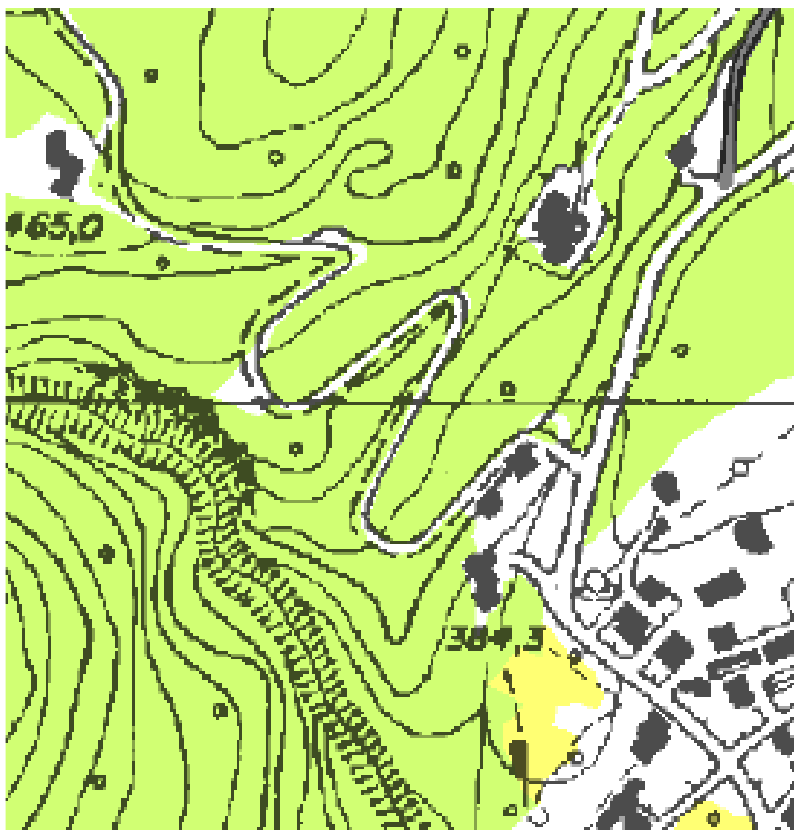
L'area non risulta adatta all'edificazione in quanto interessata da superfici forestali e con geometria dell'area frastagliata e orografia troppo acclive.



Inquadramento su CTR



Ortofoto (fonte: GoogleMaps)

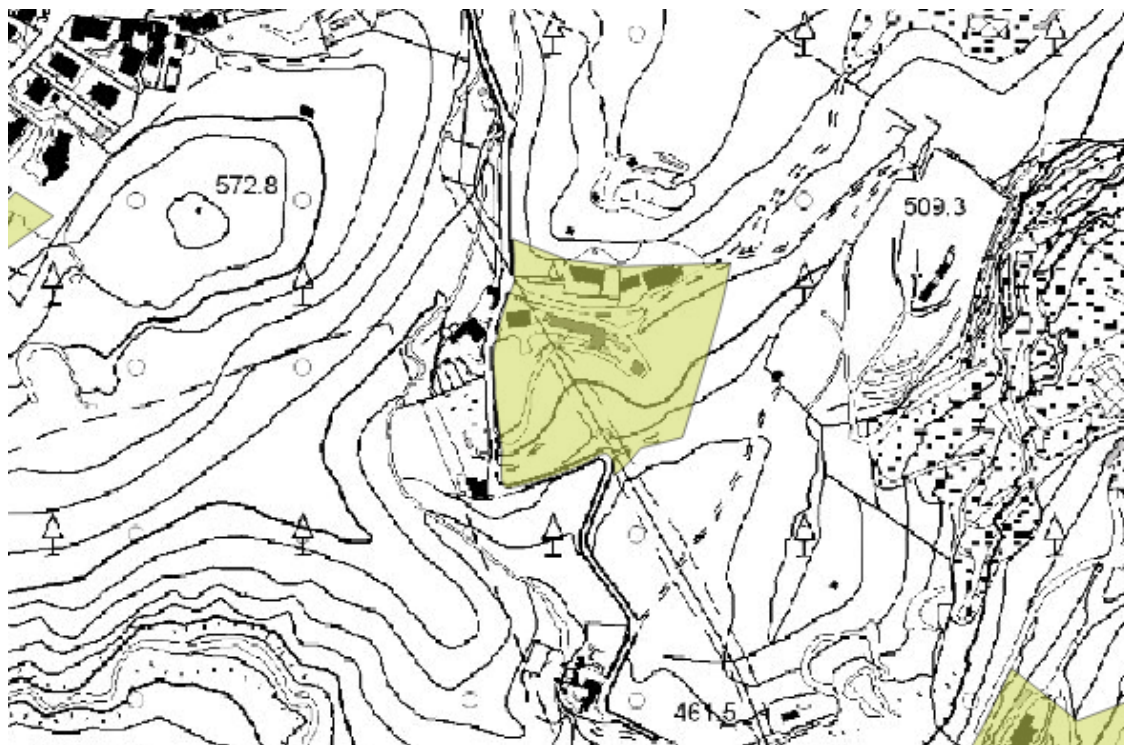


Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

2.4 Ambito n. 4

Area in buon parte a bosco, posta lungo Via per Cuasso al Piano; la porzione effettivamente condotta come terreno agricolo afferisce a piccole superfici a orto - frutteto, pertinenze degli edifici presenti.

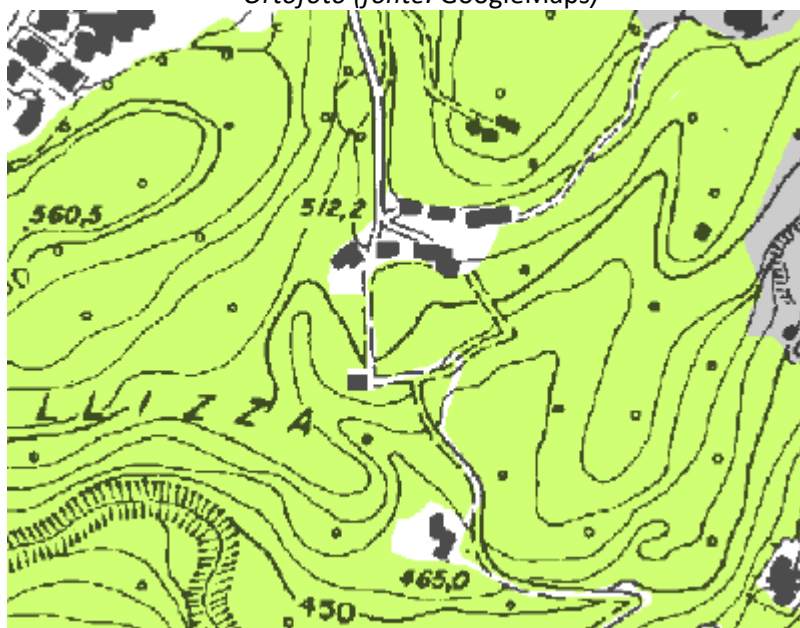
L'area non risulta adatta all'edificazione in quanto di ridotta dimensione e interessata da superfici forestali.



Inquadramento su CTR



Ortofoto (fonte: GoogleMaps)



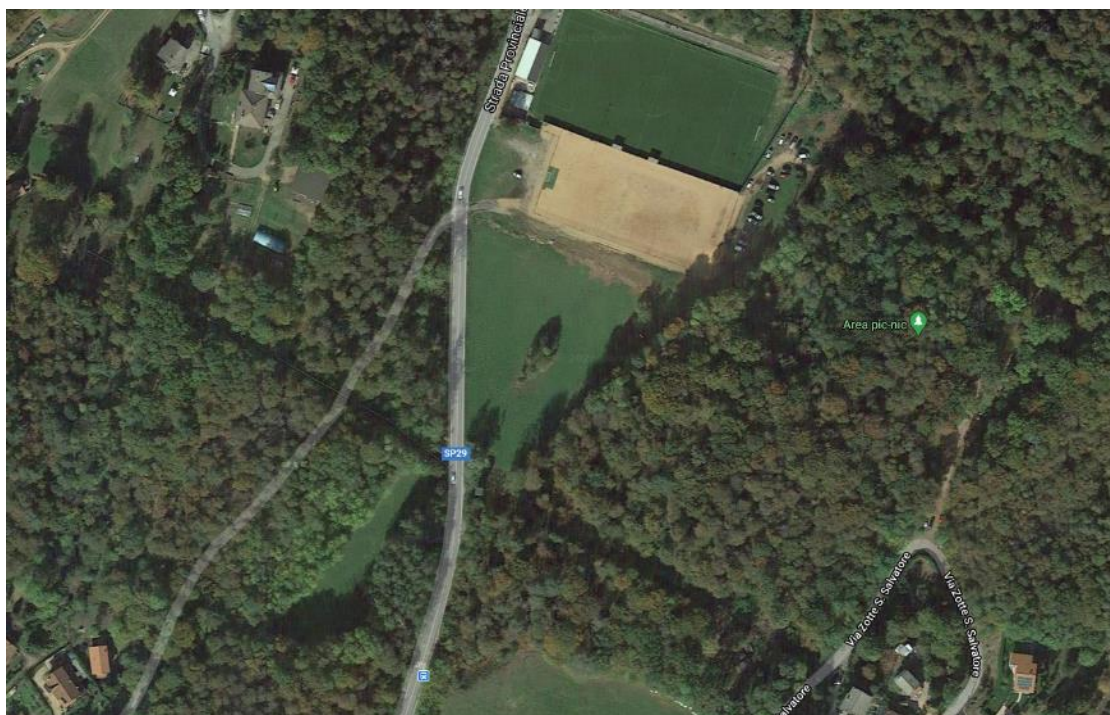
Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

2.5 Ambito n. 5

Terreno agricolo, che risulta attualmente effettivamente condotto (prato stabile) collocato in prossimità del centro sportivo. L'area non risulta di dimensioni adeguate per l'edificazione in animo di realizzo.



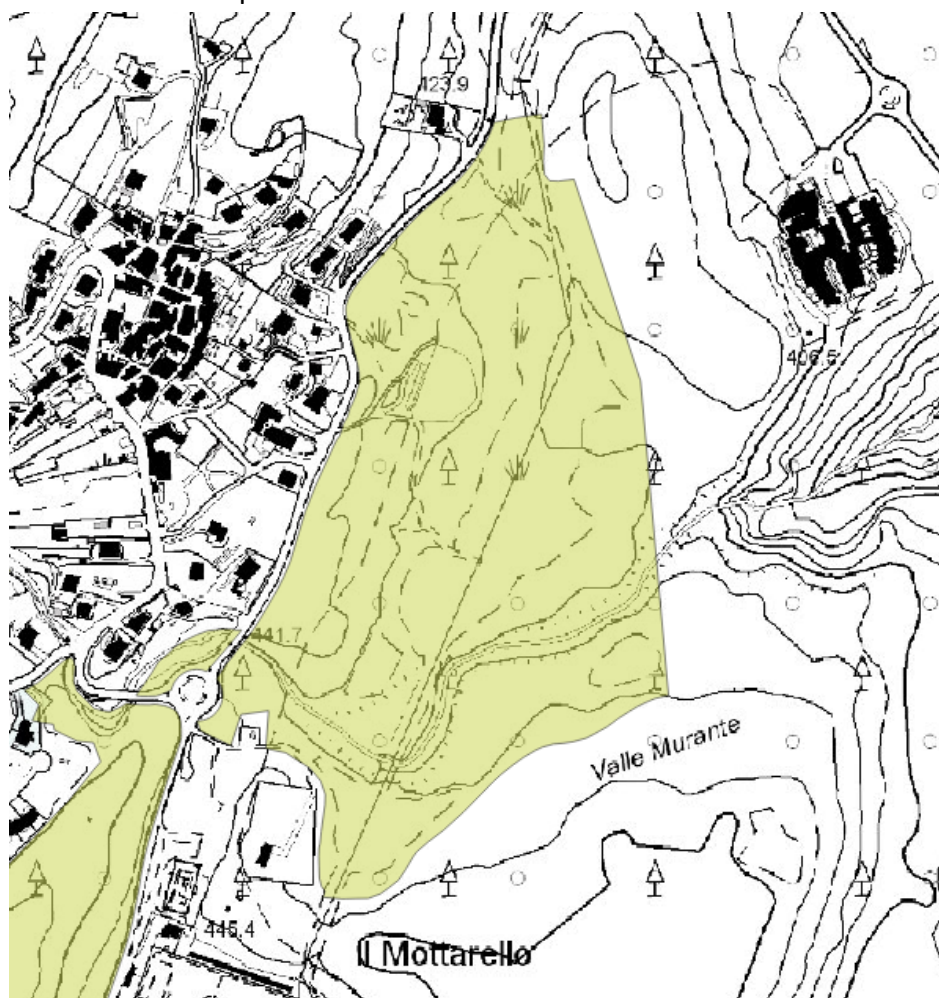
Inquadramento su CTR



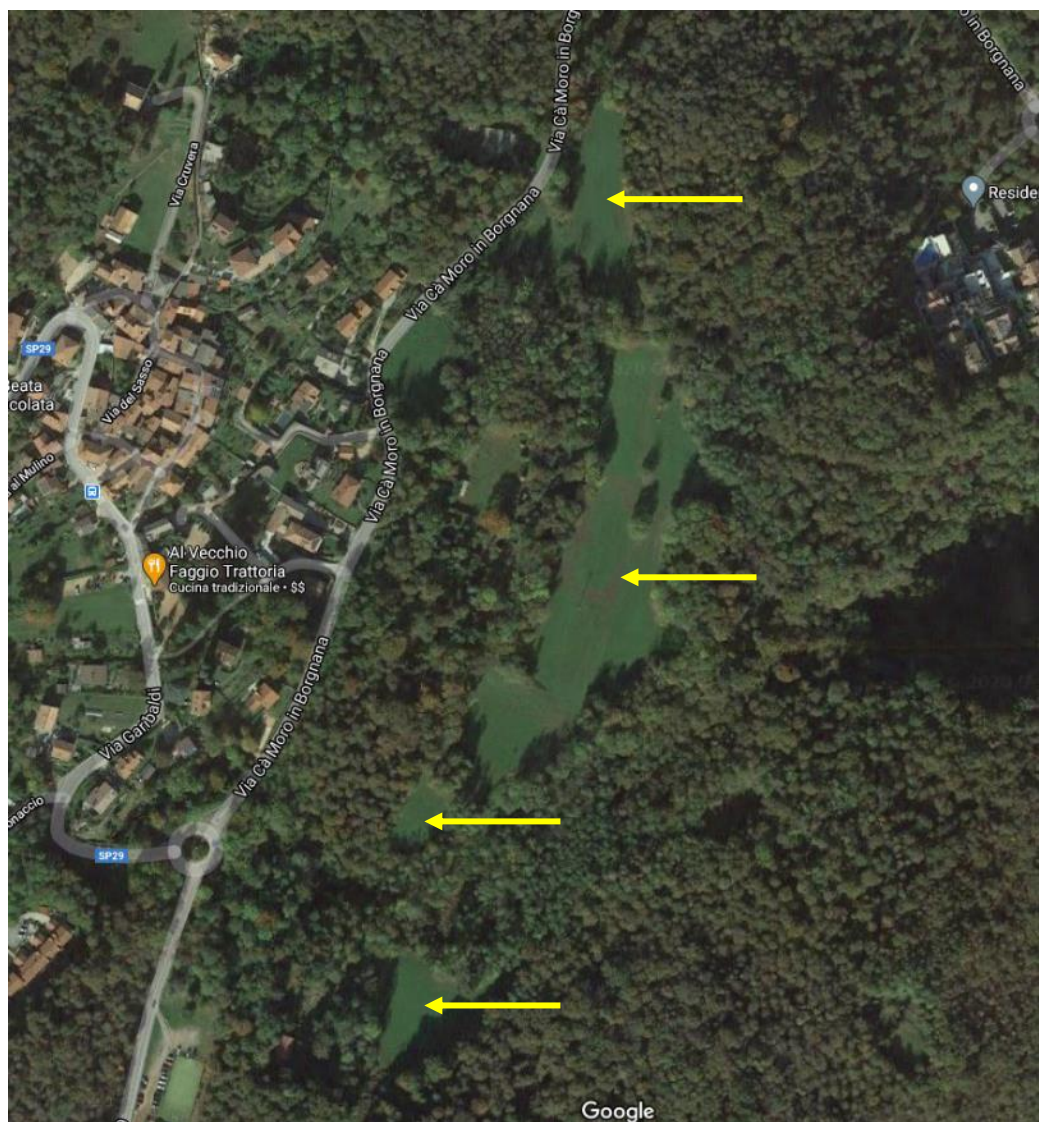
Ortofoto (fonte: GoogleMaps)

2.6 Ambito n. 6

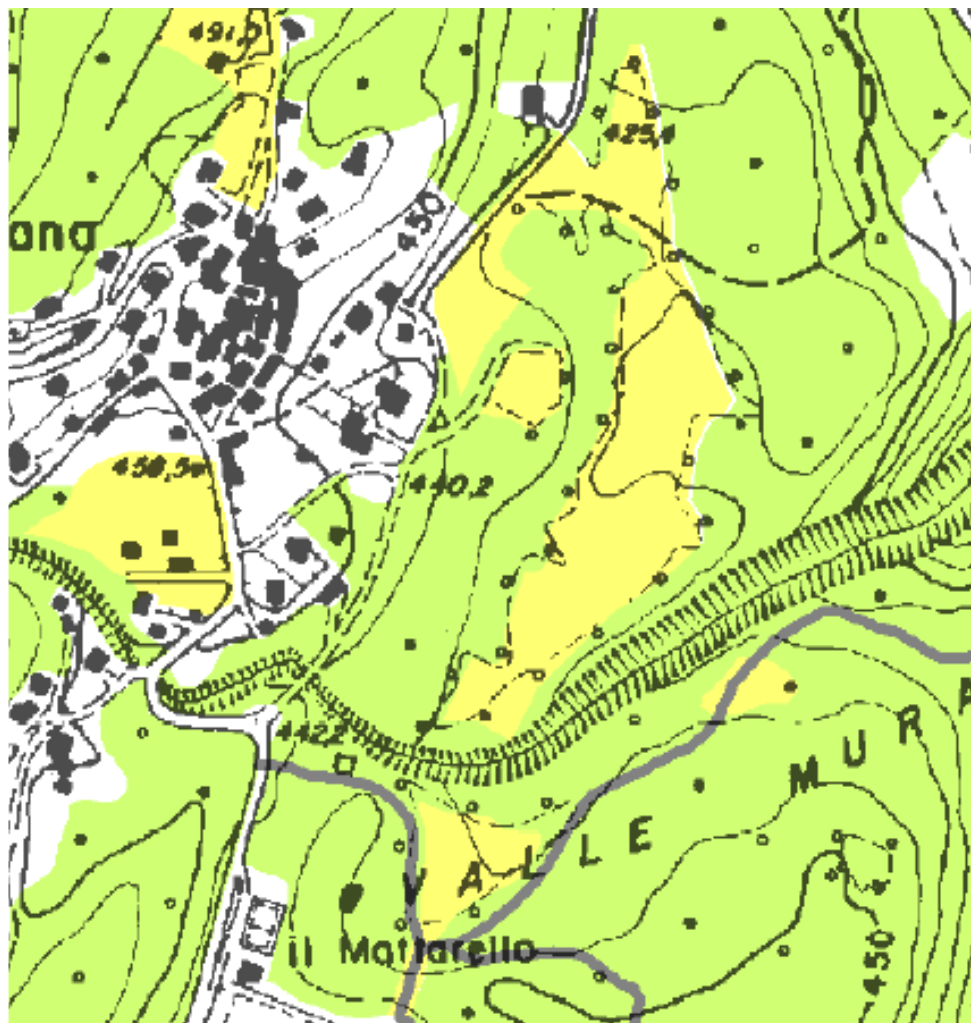
Grande area in loc. Borgnana con presenza di diversi terreni agricoli condotti, di varie superfici, con forma irregolare, divisi dal bosco, che interessa la maggior parte della superficie dell'ambito. Vista la tipologia di conduzione agricola si ritiene che tali aree siano già in uso ad altre aziende agricole e quindi di fatto indisponibili all'azienda agricola Lico. Tal aree risultano oltretutto collocate in posizione di ridotta accessibilità e ad una distanza dal centro aziendale non economicamente conveniente per la realizzazione dei fabbricati.



Inquadramento su CTR



Ortofoto (fonte: GoogleMaps); le frecce individuano le aree agricole presenti



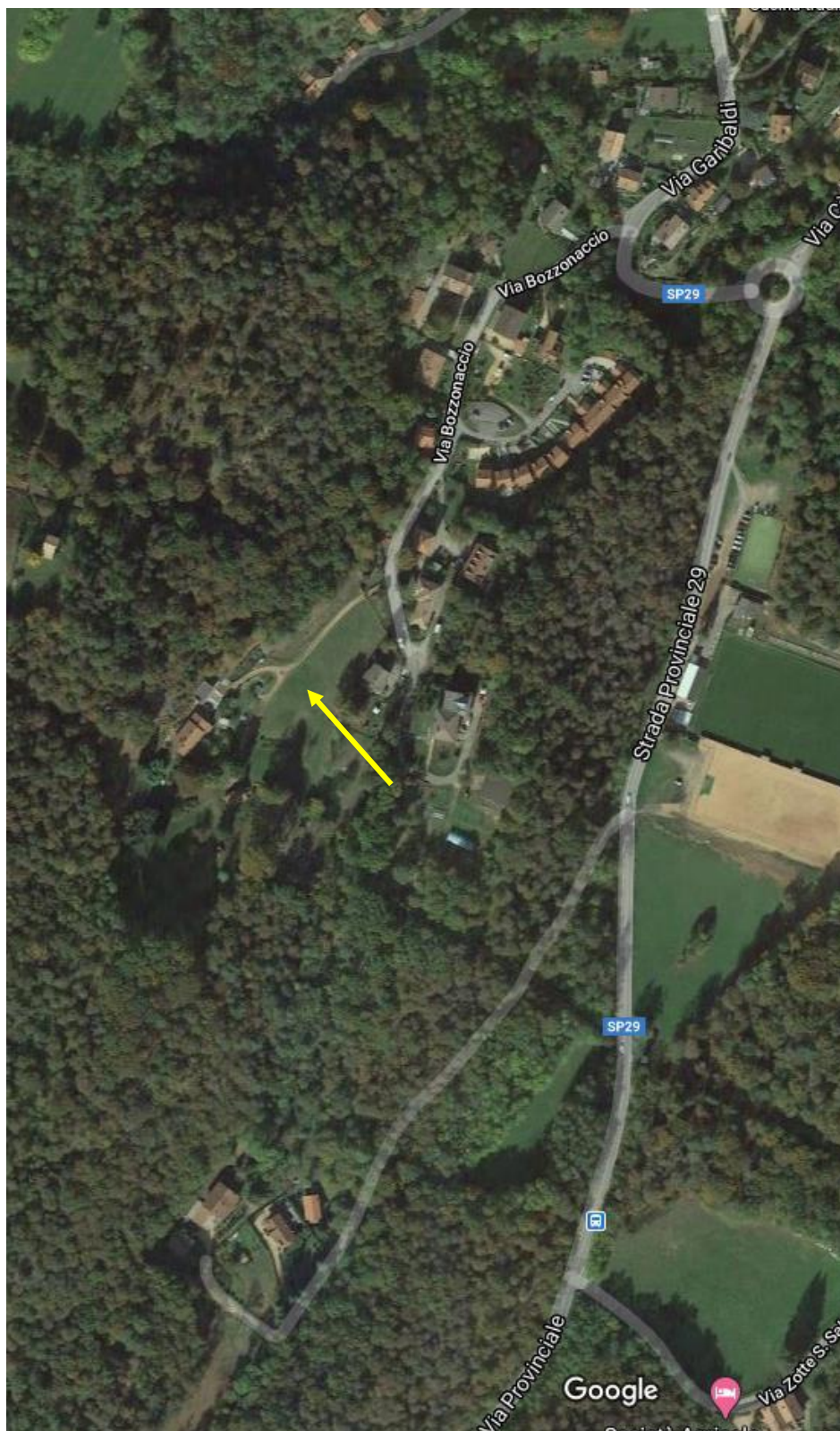
Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

2.7 Ambito n. 7

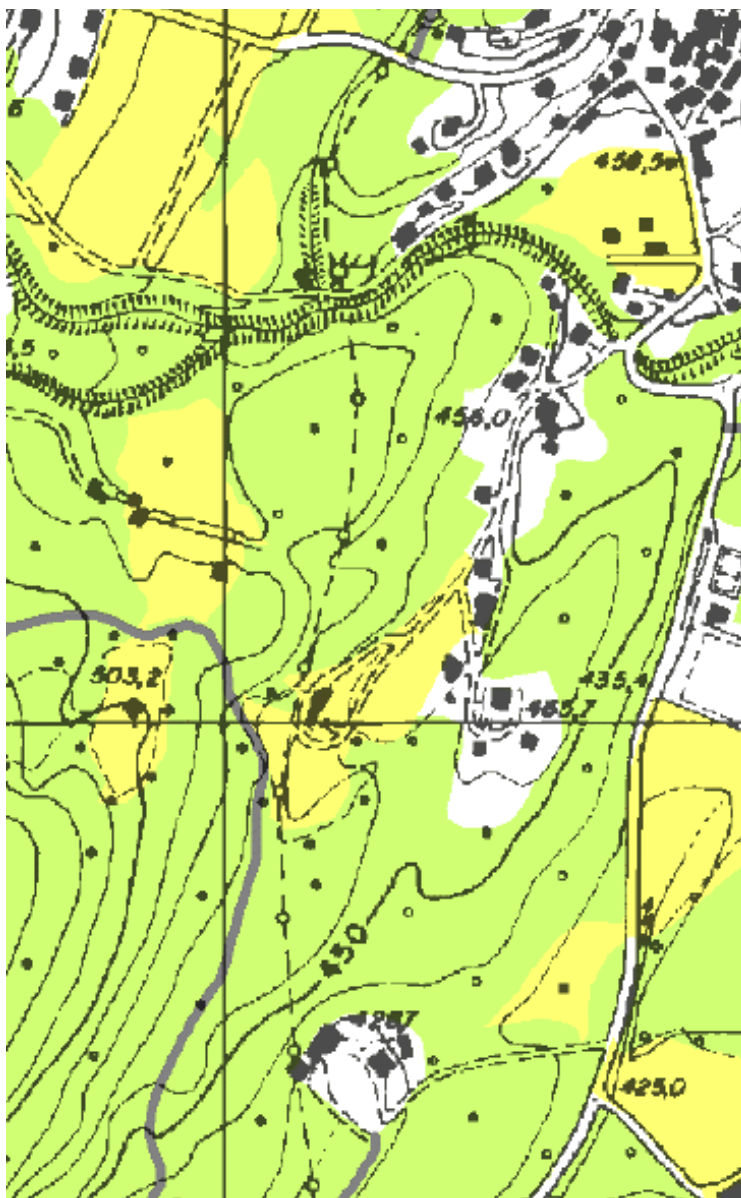
Ampia area costituita in parte da bosco e in parte da aree urbanizzate; non sono presenti terreni agricoli condotti; le porzioni coltivate afferiscono a giardini e piccoli orti/frutteti di pertinenza di abitazioni private. È presente un'ampia area a prato recintata (v. sotto, estratto ortofotografico), anch'essa di pertinenza di un'abitazione privata e condotta come verde ornamentale. L'area non risulta pertanto adatta all'edificazione dell'azienda Lico.



Inquadramento su CTR



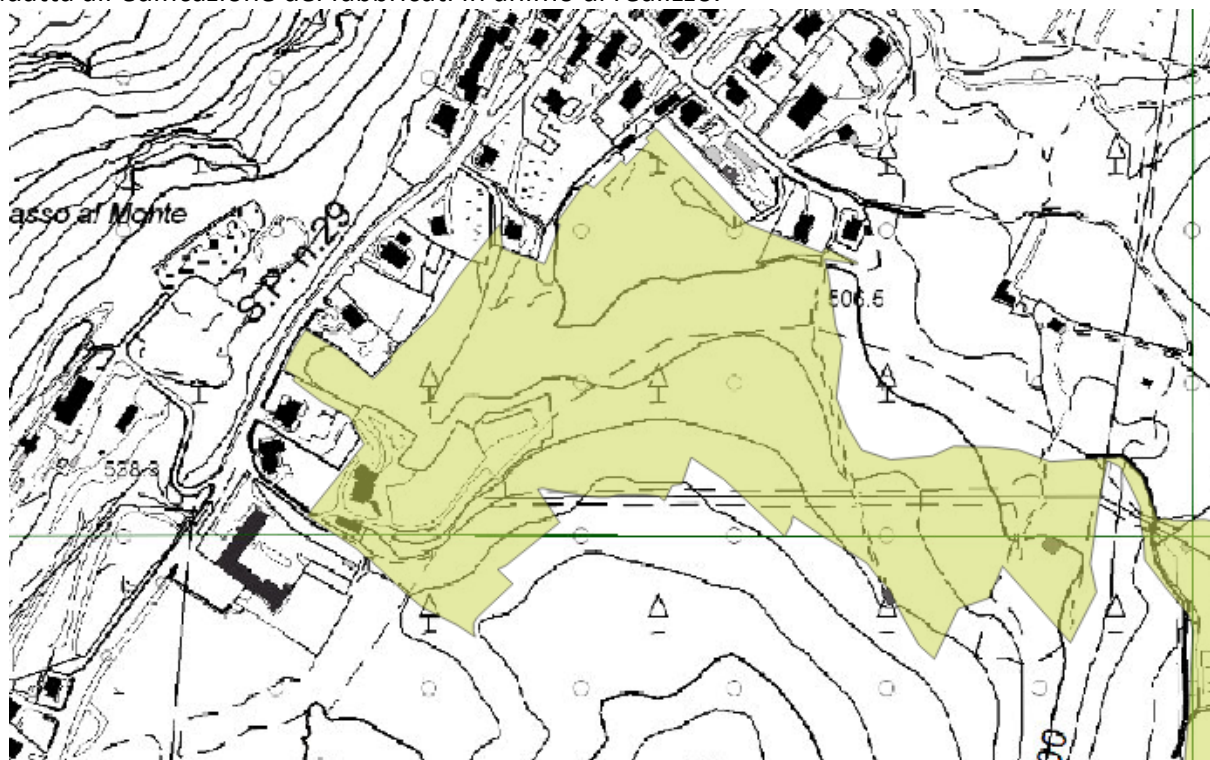
Ortofoto (fonte: GoogleMaps); l'unica area potenzialmente agricola è indicata dalla freccia, ma afferisce al terreno recintato di pertinenza di un'abitazione privata



Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

2.8 Ambito n. 8

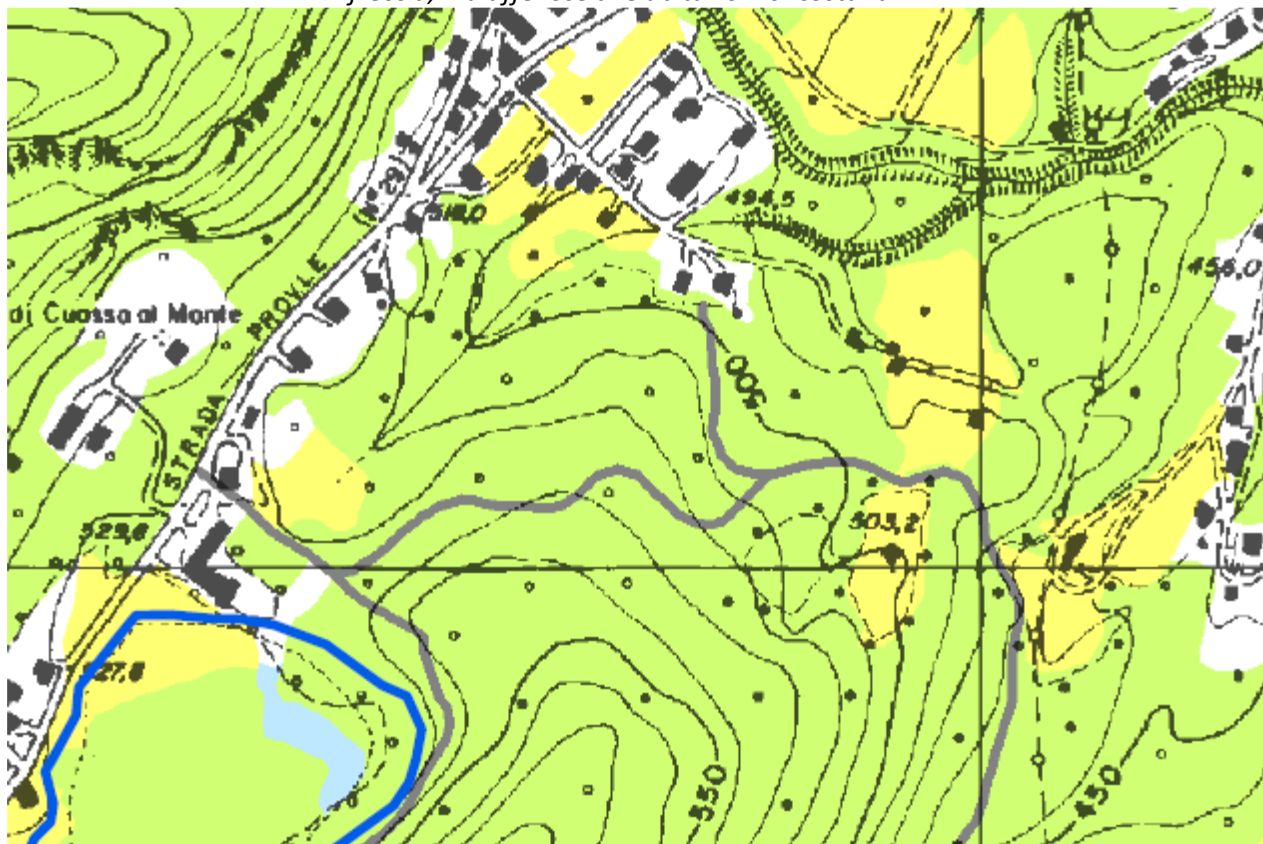
L'ambito n. 8 è quasi interamente a bosco; è presente una sola piccola area agricola, ma praticamente interclusa e afferente alle abitazioni private circostanti. Per tali motivi l'area non è adatta all'edificazione dei fabbricati in animo di realizzo.



Inquadramento su CTR



Ortofoto (fonte: GoogleMaps); l'unica area potenzialmente agricola è indicata dalla freccia, ma afferrisce alle abitazioni circostanti

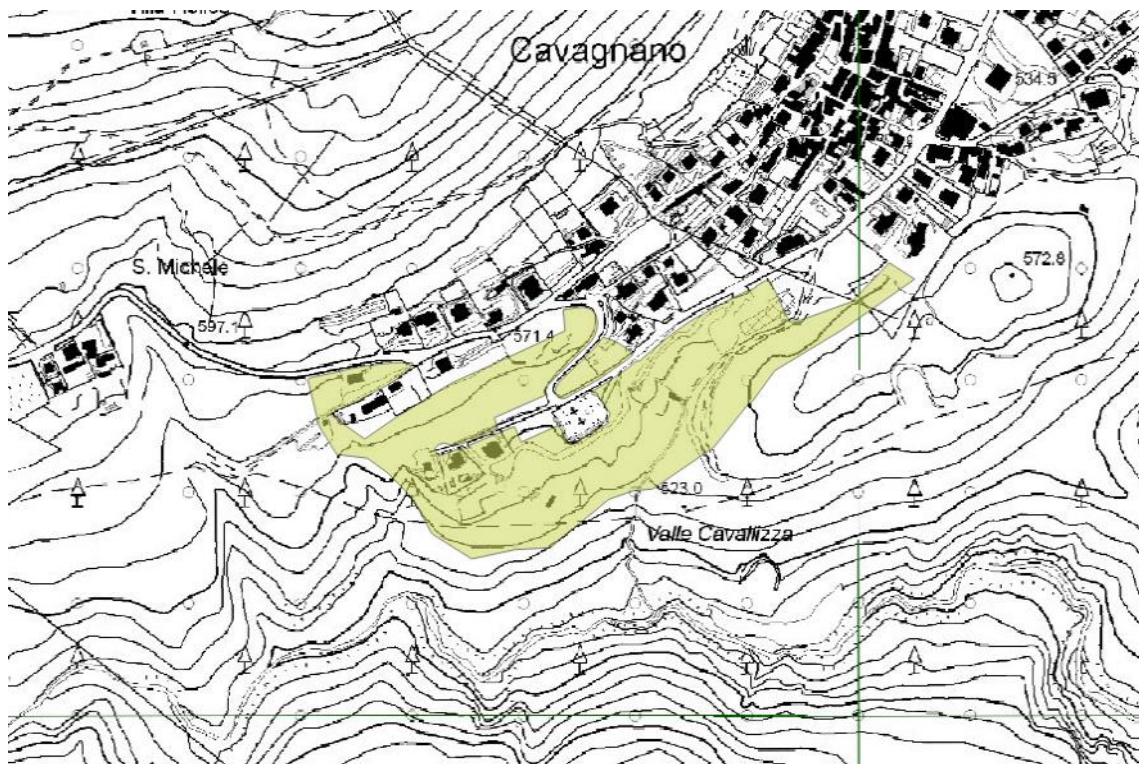


Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

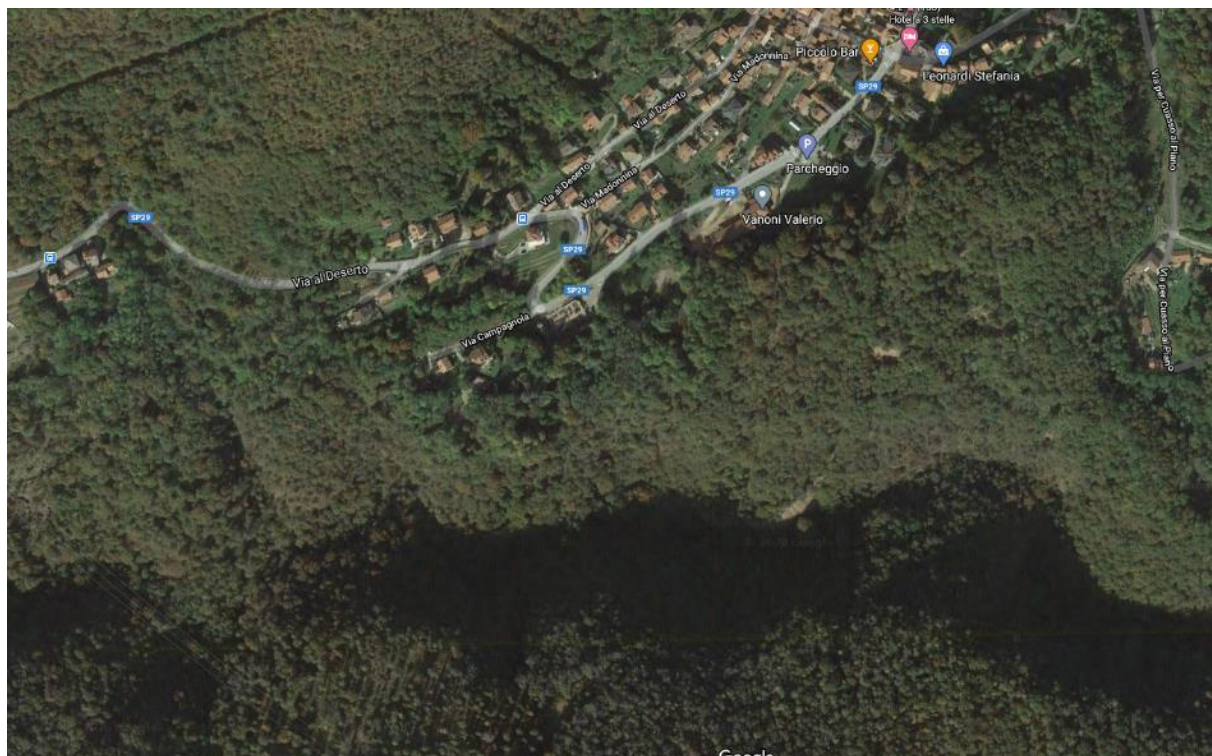
2.9 Ambito n. 9

Trattasi di ambito alla periferia della frazione Cavagnano, in buona parte a bosco; le superficie non interessate da soprassuoli forestali sono piccole aree a giardino o come agricole a livello hobbistico (orti, frutteti), afferenti ad abitazioni private.

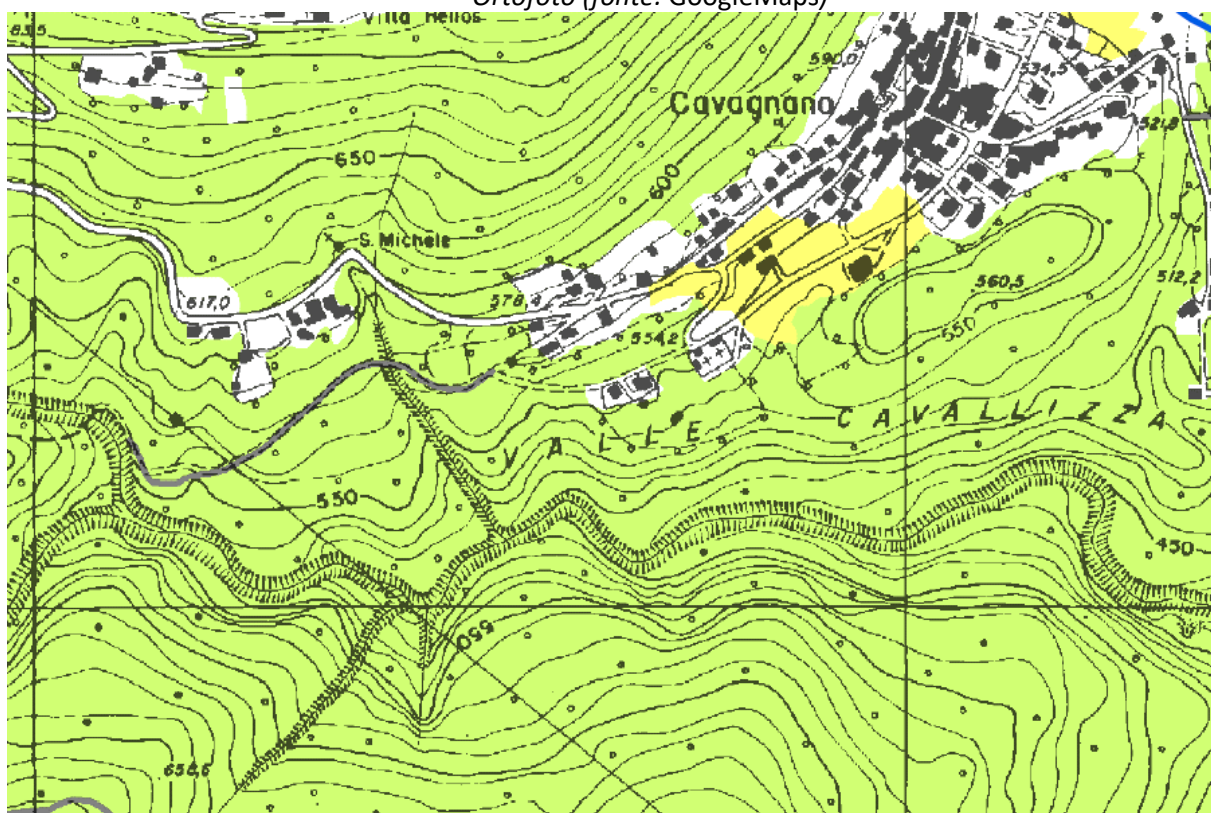
Per tali motivi l'area non è adatta all'edificazione dei fabbricati in animo di realizzo.



Inquadramento su CTR



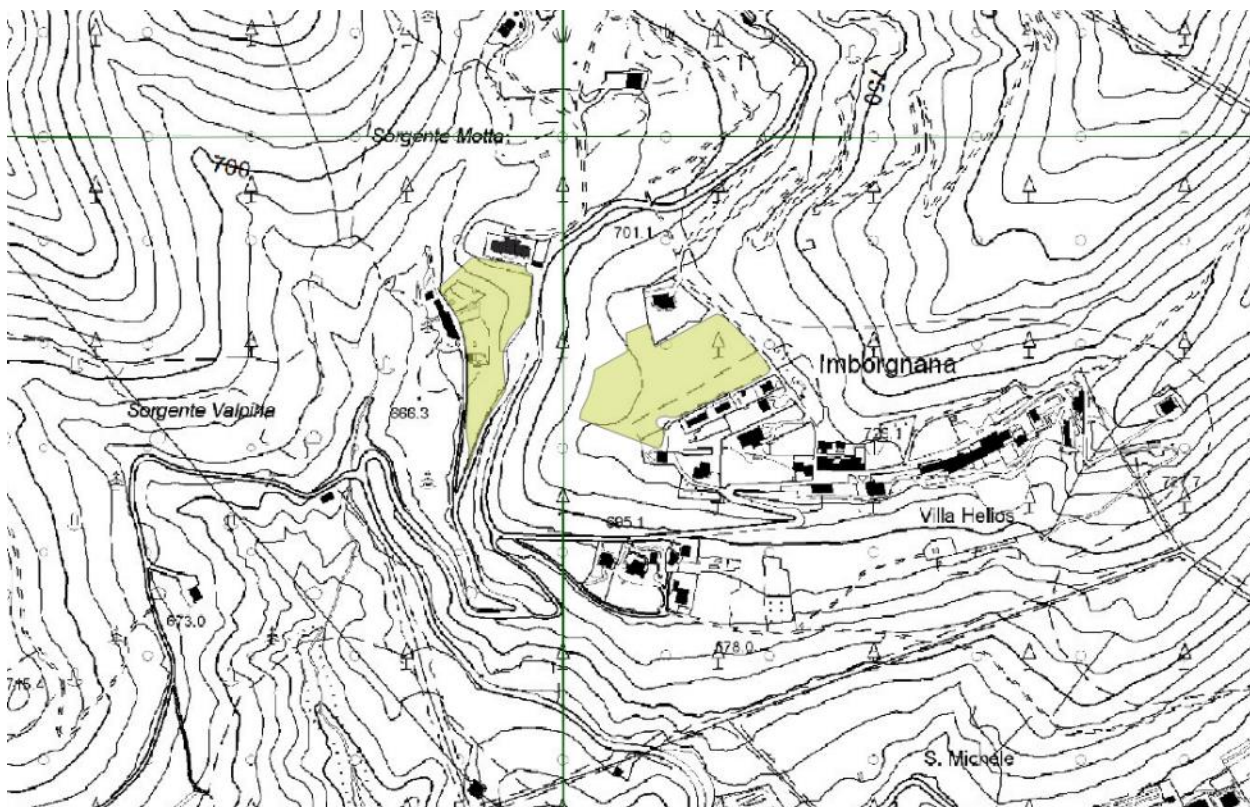
Ortofoto (fonte: GoogleMaps)



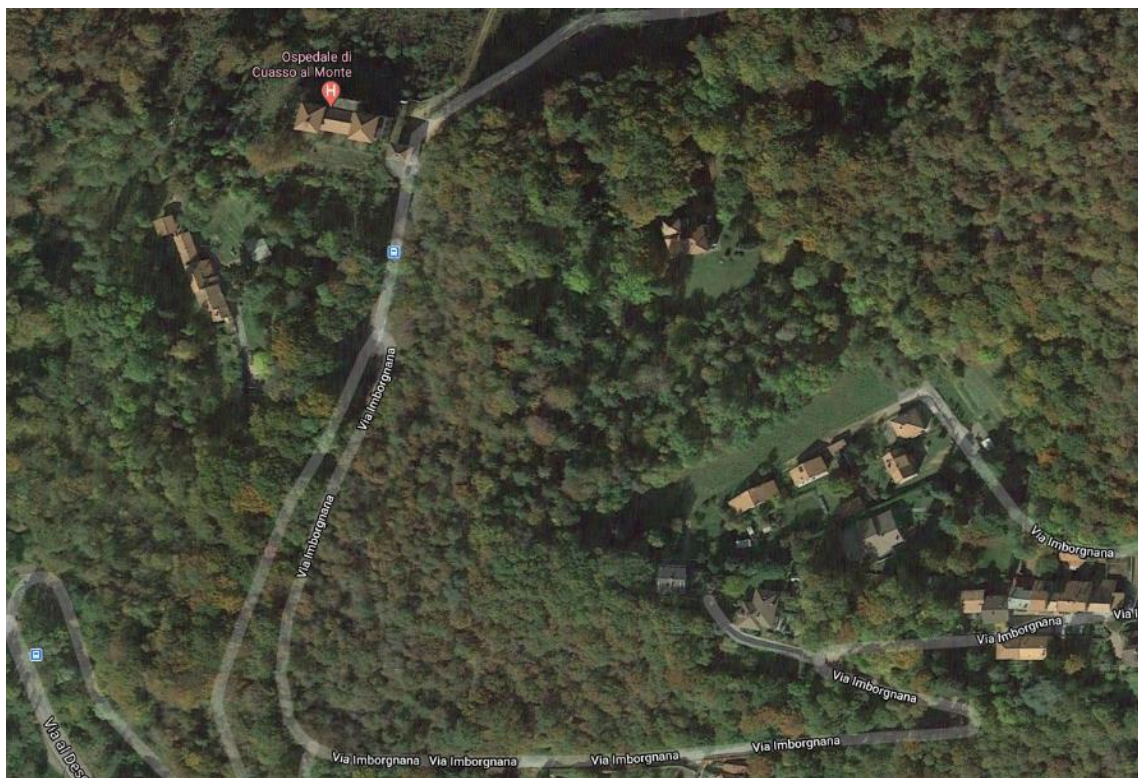
Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

2.10 Ambiti n. 10 e n. 11

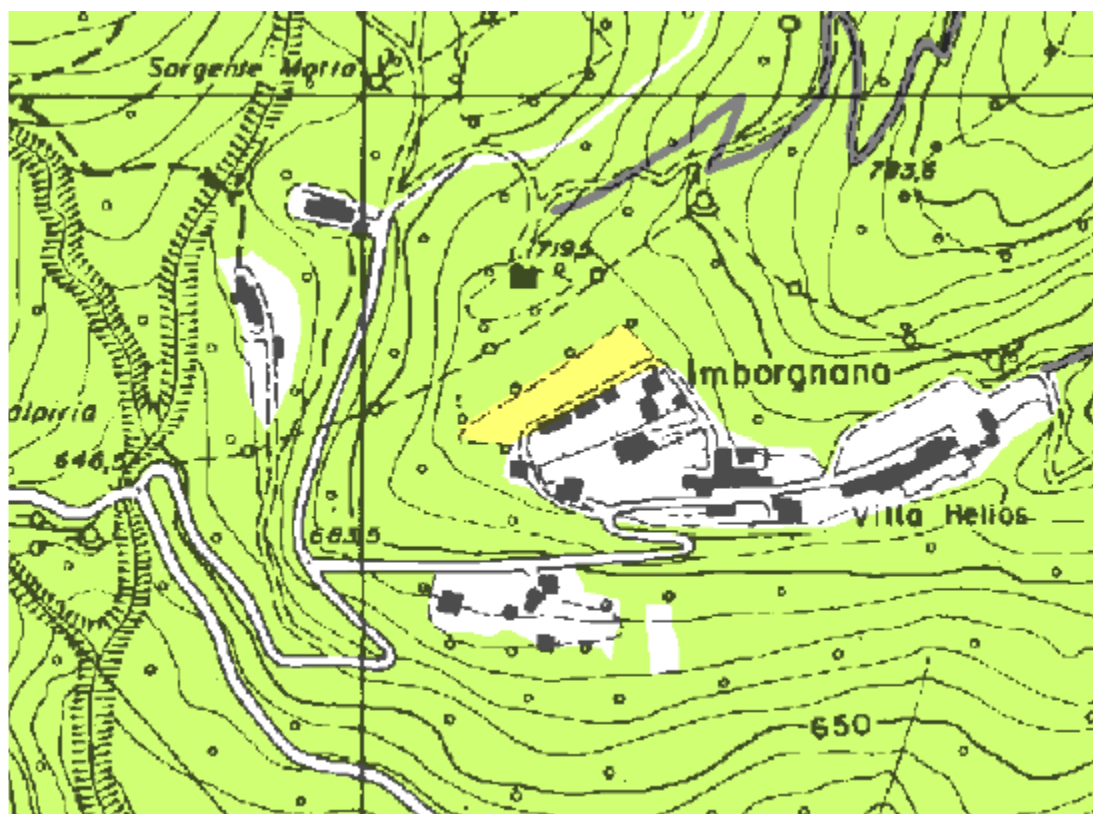
Sono due piccoli ambiti, in buona parte a bosco, collocati in loc. Imborghana. L'ambito 10 comprende una piccola superficie agricola. Nell'ambito 11 sono presenti piccole superfici agricole condotte come orto-frutteti in prossimità delle abitazioni. Per tali motivi l'area non è adatta all'edificazione dei fabbricati in animo di realizzo.



Inquadramento su CTR



Ortofoto (fonte: GoogleMaps)



Estratto PIF, carta dell'uso del suolo; i boschi sono evidenziati in verde

3. Conclusioni

Stante quindi il quadro sopra descritto, si può concludere come segue:

- la maggior parte degli "ambiti agricoli produttivi" del Comune di Cuasso, così come individuati dal PGT comunale, sono in realtà superfici in gran parte a bosco, con piccole aree agricole effettivamente condotte ma frammentate, perlopiù a verde ornamentale oppure come orto/frutteto per attività a livello hobbistico; non possono quindi essere presi in considerazione da parte dell'az. agr. Lico per insediare il proprio centro aziendale; tale situazione si riscontra segnatamente per gli ambiti n. 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11;
- terreni agricoli effettivamente coltivati, di più rilevante estensione e come tali teoricamente adatti per tale scopo, sono presenti negli ambiti 2, 5, 6 ma si ritiene che questi, siano già condotti da altri imprenditori agricoli e ricompresi nei relativi fascicoli aziendali. Pertanto, tali aree risultano comunque indisponibili;
- risulta pertanto impossibile per l'azienda reperire i terreni adatti a realizzare il proprio centro aziendale all'interno degli ambiti agricoli identificati dal PGT come "ambiti agricoli produttivi ex art. 20 delle Nta". Occorre pertanto utilizzare gli ambiti agricoli che oggi, risultando classificati come aree "ad elevato valore paesaggistico" come già previsto in progetto.

A disposizione per ogni chiarimento e approfondimento.

Cuasso al Monte, gennaio 2021

IL TECNICO

(dott.. Giovanni CASTELLI)



Legend

PGT AREE AGRICOLE

Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica

Ambiti agricoli produttivi

