

IL SITO
L'ambito si colloca all'estremità Nord del Comune, in adiacenza al confine con la frazione di Albate, appartenente al territorio della città di Como. Sul lato occidentale, al di là della via per Albate, è situata l'omonima Palude, riserva faunistica e sito di Importanza Comunitaria, mentre verso sud est si estende un'ampia area verde delimitata a est da un lembo di bosco, con i caratteri di zona parzialmente umida. L'area che viene individuata come potenziale ambito di intervento è interessata da un antico cascinale agrario di interesse storico ed ambientale e da aree pertinenziali.

- GLI ELEMENTI DIMENSIONALI
- Superficie territoriale
- MQ 9.425
- Destinazione funzionale prevalente
- RESIDENZA PLURIFAMILIARE
- Volume
- MC 6.590 ESISTENTE DA RECUPERARE
- Area di recupero edilizio
- MQ 6.395
- Aree a parcheggi pubblici
- MQ 610
- Aree a verde prativo e alberato con valenza ecologica
- MQ 2.420

- LE AZIONI DI SVILUPPO
- Restauro e risanamento conservativo delle partizioni esterne e dei prospetti, eliminando le parti aggiunte superfetative (tettoie)
 - Ristrutturazione degli spazi interni senza che ciò comporti modificazioni incidenti in misura sostanziale sulle partiture esterne e sui prospetti
 - Formazione dei parcheggi privati in manufatti di nuova realizzazione, in sostituzione dei manufatti superfetativi esistenti, posti in lato sud del complesso immobiliare, con caratteri morfologico-compositivi che si ispirino alla tradizione delle stalle e dei magazzini agrari. Divieto assoluto del loro interramento causa la criticità idrogeologica del sito e l'adiacenza al SIC della Palude del Bassone.
 - La vasta area pertinenziale posta a nord del complesso edilizio deve essere riqualificata mediante formazione di un parco da mantenere a verde prativo, arbustivo ed alberato, esclusa la possibilità di realizzare manufatti edilizi di qualsiasi specie. Nella sua porzione più prossima alla viabilità comunale è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici.
 - Il progetto, la cui efficacia è subordinata ad impegnativa unilaterale registrata e trascritta per l'assunzione di impegni progettuali e di esecuzione di opere, dovrà:
 - a. definire le tipologie d'intervento per il fabbricato storico ed identificare i corpi superfetativi;
 - b. proporre l'articolazione morfologica dei nuovi fabbricati accessori delle autorimesse;
 - c. delineare le opere di riqualificazione ambientale e gli indirizzi di progettazione del verde di salvaguardia;
 - d. assumere l'onere di realizzazione dei parcheggi pubblici, della sistemazione della viabilità comunale, delle infrastrutture a rete, delle opere di mitigazione e riqualificazione del verde;
 - e. essere redatto in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Provvedimento dirigenziale della Provincia di Como n 40/34340 dell'11 luglio 2008 in merito alla Valutazione di Incidenza (VIC) relativo al SIC della Palude di Albate, e coerentemente a quanto disposto nei capitoli n. 1-2-3-4 dell'allegato Rapporto Ambientale "SIC PALUDE DI ALBATE - Valutazione di incidenza delle previsioni di P.G.T.";
 - f. prevedere la realizzazione del tratto di fognatura indispensabile per consentire il recapito delle acque reflue all'impianto di depurazione consortile.