

tazione delle destinazioni agricole, dello spazio naturale e dei principali utilizzi riguardanti le aree urbane ha permesso la costruzione della banca dati dell'uso del suolo alle diverse soglie, permettendone una lettura diacronica e l'individuazione delle trasformazioni. Di seguito vengono riportate alcuni estratti del materiale cartografico utilizzato per l'analisi di integrità del suolo.

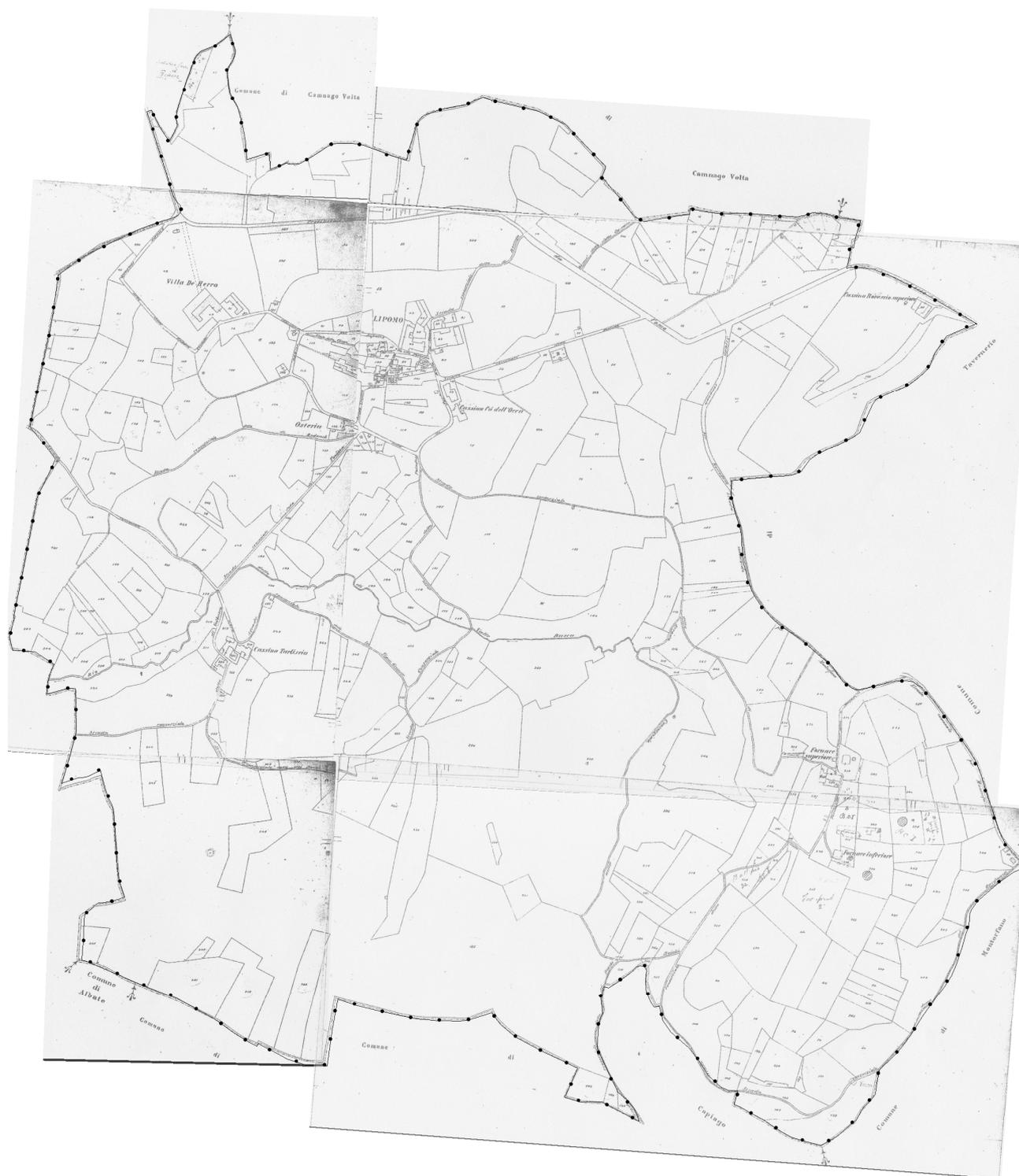
Il Catasto Teresiano (1718-1760) rappresentativo del territorio di Lipomo



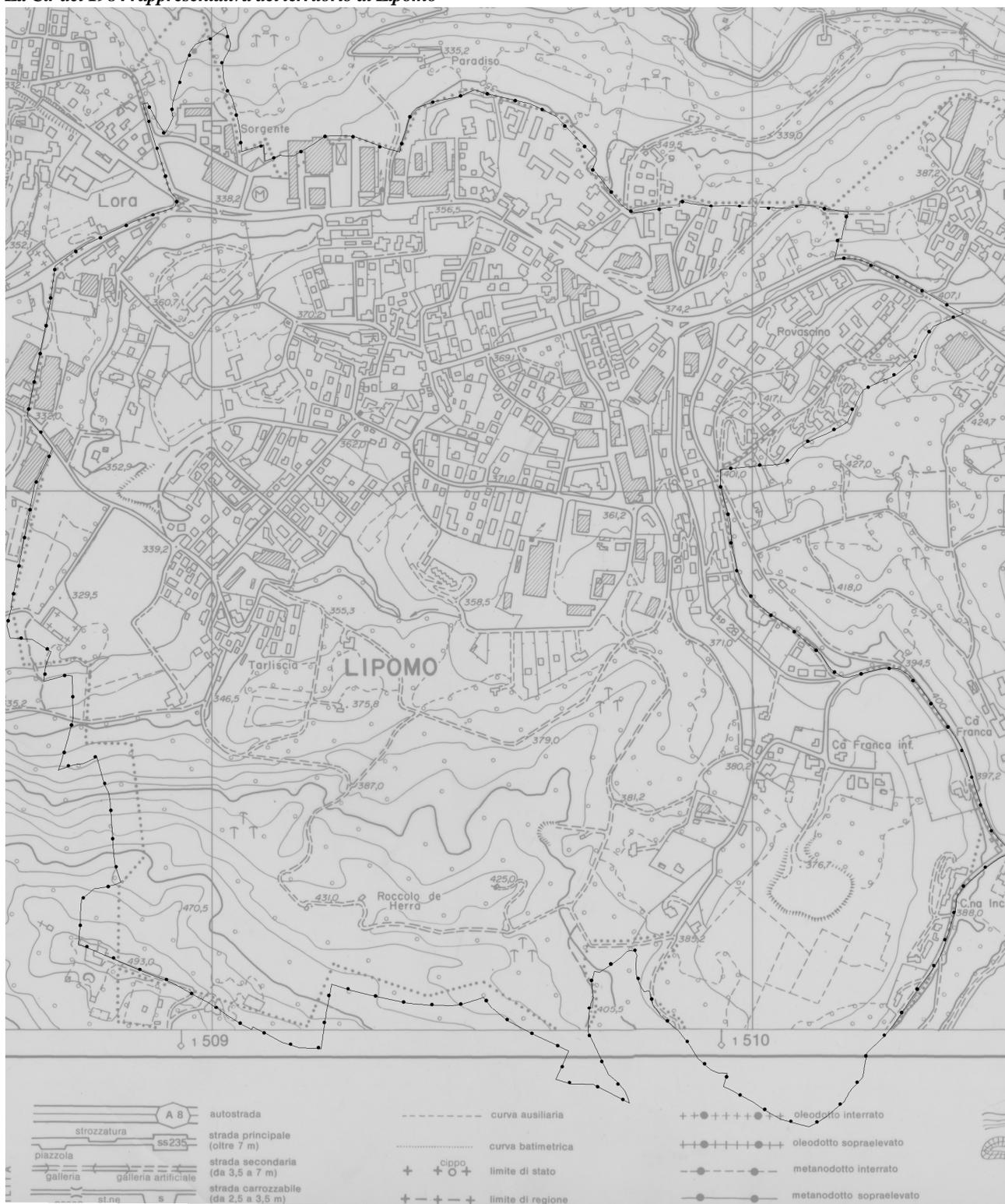
Il Catasto Lombardo Veneto (1853-1903) rappresentativo, anche se parziale, del territorio di Lipomo



Il Catasto Lombardo Veneto (1898) rappresentativo, del territorio di Lipomo



La Ctr del 1984 rappresentativa del territorio di Lipomo



La Ctr del 1994 rappresentativa del territorio di Lipomo



L'ortofoto datata 2001 rappresentativa del territorio di Lipomo

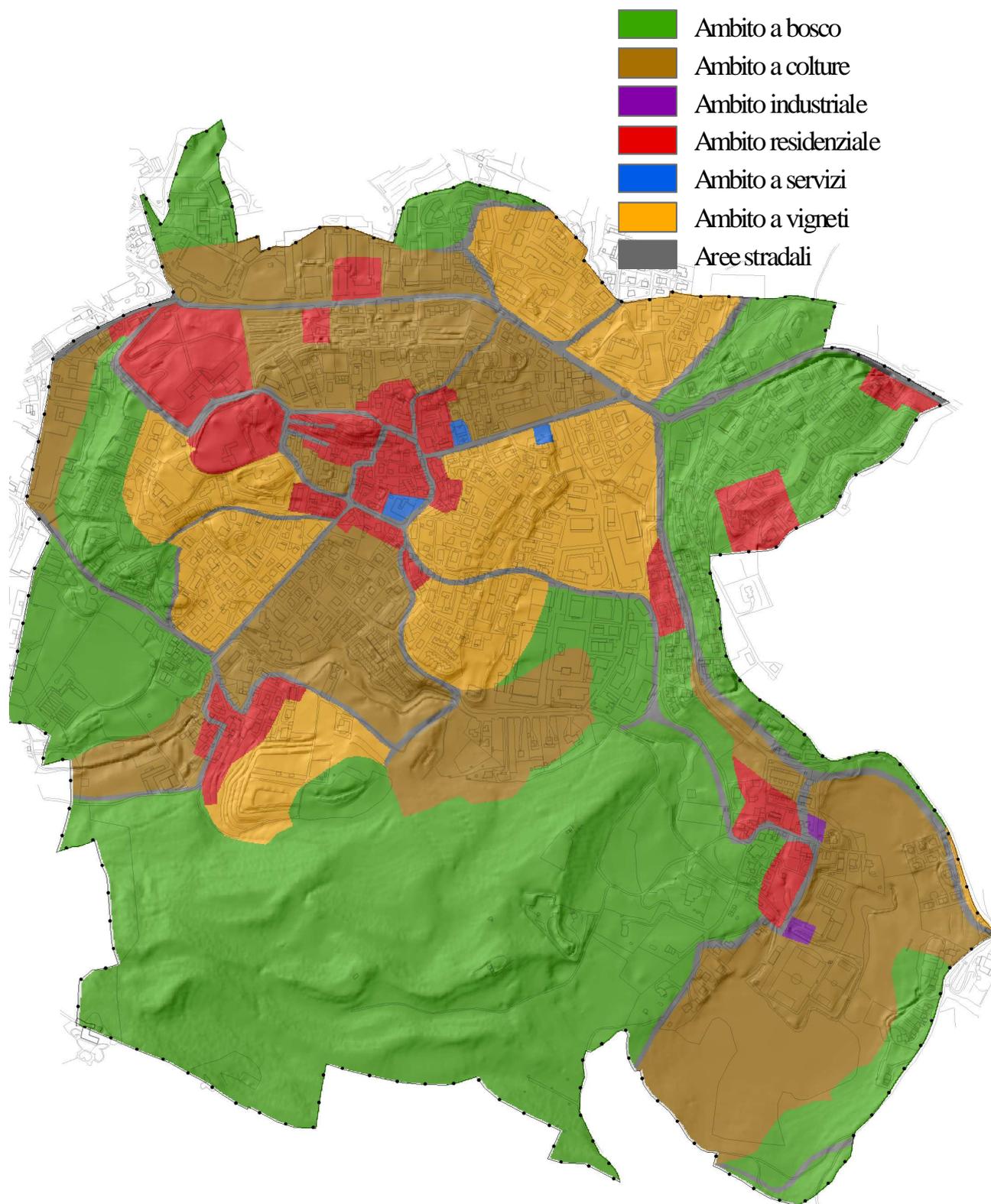


I vari materiali digitali e cartacei, quest'ultimi, opportunamente digitalizzati, hanno portato alla definizione dei diversi usi del suolo alle rispettive soglie temporali. Le diverse tipologie di destinazione d'uso sono state discretizzate, uniformemente alle precedenti indagini, con passo 2 m, assegnando alle singole celle l'identificativo univoco della destinazione che ne è presente.

Di seguito si rappresentano le cinque soglie temporali con le rispettive destinazioni d'uso in forma discreta.

La discretizzazione della carta d'uso del suolo al 1960

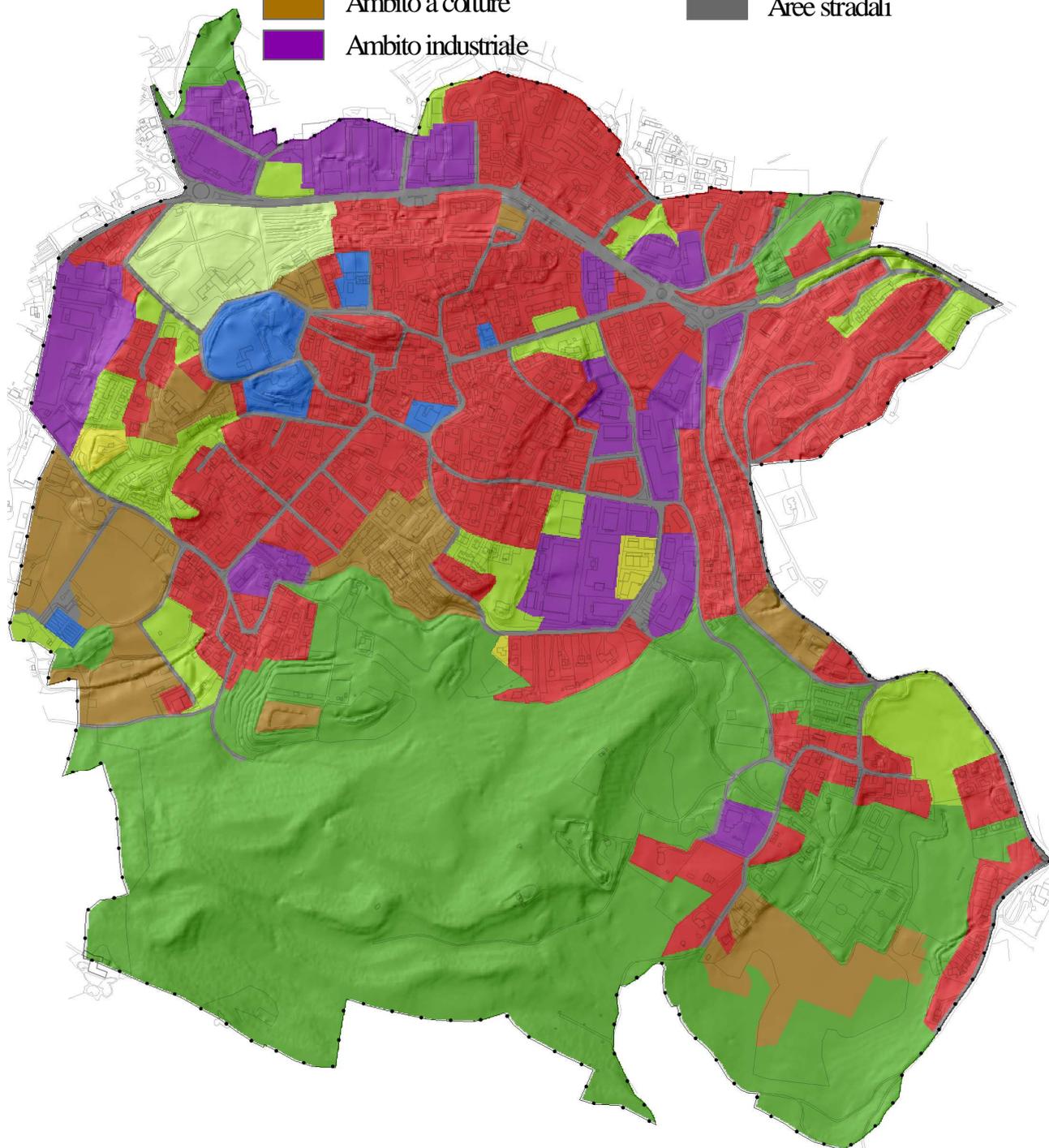
*L'uso del suolo
al 1960*



La discretizzazione della carta d'uso del suolo al 1984

L'uso del suolo al 1984

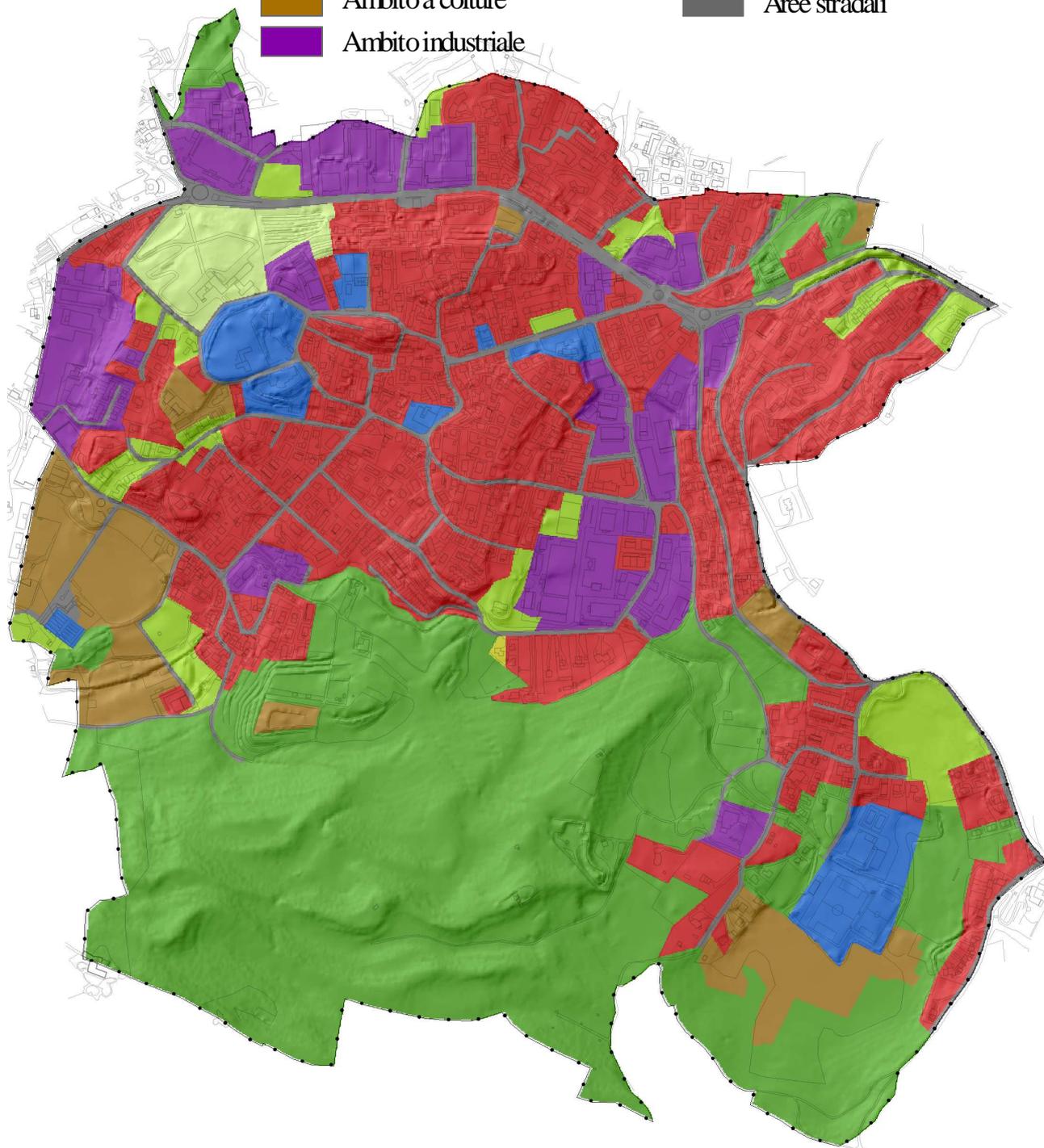
	Ambito agricolo zootecnico		Ambito a parco, giardino
	Ambito a verde		Ambito residenziale
	Ambito a bosco		Ambito a servizi
	Ambito a colture		Aree stradali
	Ambito industriale		



La discretizzazione della carta d'uso del suolo al 1994

L'uso del suolo al 1994

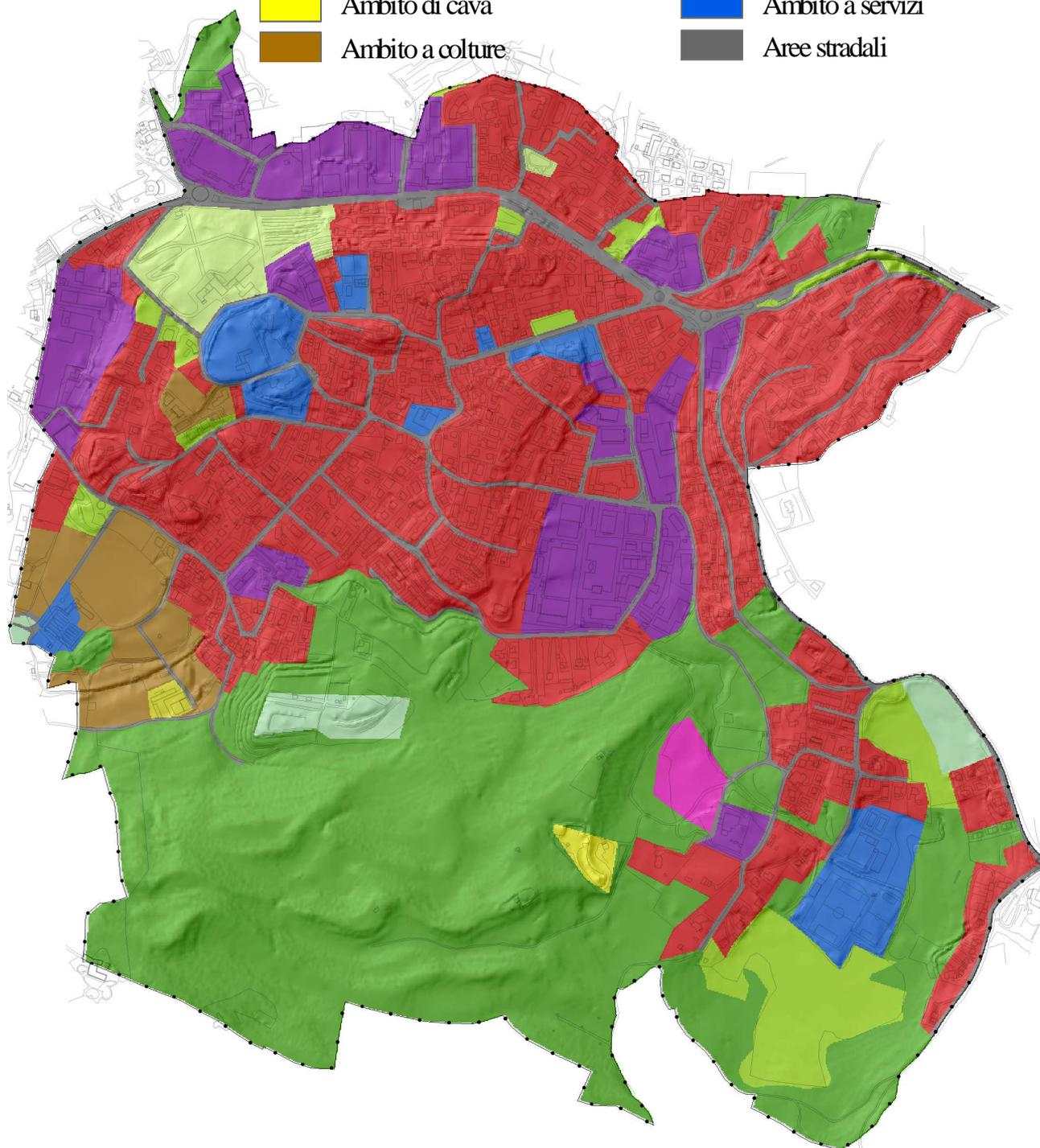
	Ambito agricolo zootecnico		Ambito a parco, giardino
	Ambito a verde		Ambito residenziale
	Ambito a bosco		Ambito a servizi
	Ambito a colture		Aree stradali
	Ambito industriale		



La discretizzazione della carta d'uso del suolo al 2000

L'uso del suolo al 2000

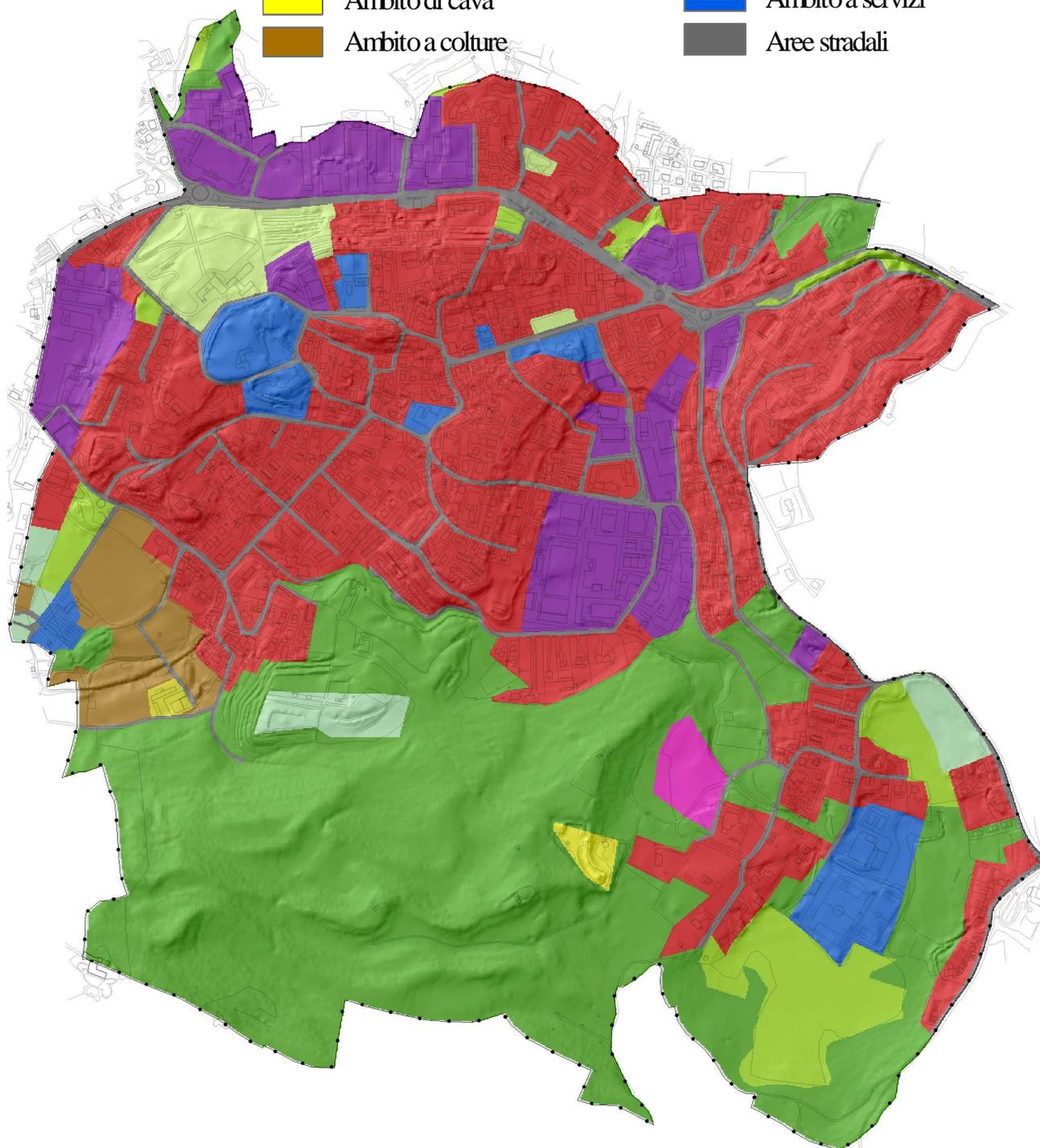
	Ambito agricolo zootecnico		Ambito industriale
	Ambito degradato		Ambito a parco, giardino
	Ambito a verde		Ambito a prato
	Ambito a bosco		Ambito residenziale
	Ambito di cava		Ambito a servizi
	Ambito a colture		Aree stradali



La discretizzazione della carta d'uso del suolo al 2005

L'uso del suolo al 2005

	Ambito agricolo zootecnico		Ambito industriale
	Ambito degradato		Ambito a parco, giardino
	Ambito a verde		Ambito a prato
	Ambito a bosco		Ambito residenziale
	Ambito di cava		Ambito a servizi
	Ambito a colture		Aree stradali



La ricognizione alle differenti soglie temporali ha permesso di ridefinire le scacchiere degli usi del suolo, cioè ha permesso di osservare l'evoluzione del territorio lipomese dal 1960 al 2005.

Dalle analisi svolte e dalle diverse letture ai materiali storici disponibili è emerso con evidente chiarezza come il Comune di Lipomo abbia riscontrato nei primi anni del XX secolo e più marcatamente intorno agli anni '50 e '60 un cambiamento repentino ed epocale della sua conformazione d'uso del suolo.

In quegli anni a Lipomo non si riscontravano ancora i diversi elementi che contraddistinsero lo sviluppo tecnologico e produttivo della società moderna. Lipomo osservava un certo ritardo rispetto ad altri paesi della provincia con medesime caratteristiche. Tale situazione era alquanto singolare soprattutto se si considera che la comunità lipomese era nell'immediata periferia del capoluogo, dal quale avrebbe dovuto avere in ricaduta anche i modelli ed i benefici del progresso. Probabilmente la causa può essere ricercata non solo nella povertà del Comune, ma anche nella condizione quasi di soggezione feudale rispetto ai padroni De Herra, che bloccavano lo sviluppo e non guidavano l'avanzamento sociale dei loro contadini.

I consiglieri comunali, così come riportato in alcune considerazioni del parroco Innocente Cetti, sottostavano all'egemonia del "padrone", per cui gli stessi amministratori si guardavano bene dall'addossarsi oneri finanziari troppo pesanti, per sostenere i quali si sarebbe dovuto appesantire la tassa di famiglia, e dunque ogni nuova spesa veniva valutata con il massimo scrupolo.

Il volto urbanistico di Lipomo quindi non ebbe per molto tempo significativi cambiamenti. La successiva variazione riscontrata negli anni di mezzo del 1900 è per diverse ragioni il risultato di due aspetti peculiari: da prima le ragioni sono da ricercare nella massiccia immigrazione dalle regioni meridionali della penisola italiana verso i territori del Nord; Como, piccola città di provincia, si trova ai confini con la Svizzera che svolge anch'essa un ruolo attrattore per i lavoratori, di cui gran parte frontalieri. L'espansione del territorio è possibile sia verso la frontiera, sia sulla cintura collinare sud-occidentale. Parallelamente la presenza della statale Como-Lecco, attrae insediamenti residenziali, produttivi e commerciali creando una vigorosa crescita della popolazione nel giro di qualche decennio⁴⁷. Con lo sviluppo edilizio e demografico va sempre più attenuandosi il carattere agricolo del paese: le aziende agricole lipomesi nel 1960 erano 98, nel 1970 erano ridotte a 21, fino a contare solo alcune unità nei giorni nostri. La seconda motivazione al cambiamento è, come si è enunciato nei passi precedenti⁴⁸, l'uscita di scena della famiglia De Herra, che hanno lasciato Lipomo nell'ottobre del 1946. I De Herra; vendendo la famosa abitazione Villa Fulvia ha successivamente passato la proprietà alle Figlie di S. Maria della Provvidenza, permettendo di avere in prossimità dell'area storica del paese le aree per alcune delle più importanti opere pubbliche di interesse generale. Si è in definitiva persa quella condizione di attaccamento alla mentalità dei nobili del secolo scorso, quindi la perdita della conservatorietà per eccellenza, che ha impedito di rispondere agli stimoli di cambiamento già largamente presente dei territori limitrofi.

Un ulteriore contributo nella valutazione del livello di integrità del suolo deriva dall'indagine più mirata alle interrelazioni tra le diverse tipologie di destinazione d'uso del suolo. La discretizzazione ha permesso di confrontare l'evoluzione dell'uso del suolo alle diverse soglie temporali, determinando una matrice comparativa che merita di essere esaminata per alcune particolari relazioni. Nel seguito si riporta la tabella con le sequenze delle evoluzioni d'uso del suolo più frequenti tra le diverse soglie.

⁴⁷ Nel 1951 a Lipomo si contavano circa 690 individui, passando per 924 individui nel 1961 e raggiungendo il picco nel 1971 quando si contavano ben 2.582 abitanti, al 1981 se ne contavano 5.240. L'incremento demografico, letto in percentuale ridà quanto segue: più 32,95% tra il 1951 e il 1961, più un'ulteriore 179,43% tra il 1961 ed il 1971; ed ancora più del 102,94% tra il 1971 ed il 1981; la crescita rallenta nel decennio 1981-1991 arrivando a contare 5.784 abitanti, ossia la differenza di 544 individui al 1981 corrispondente ad un aumento del 10,38%.

⁴⁸ SI vedano i passi iniziali del capitolo "*Luoghi che hanno conservato la valenza simbolica pur modificando la funzione*"

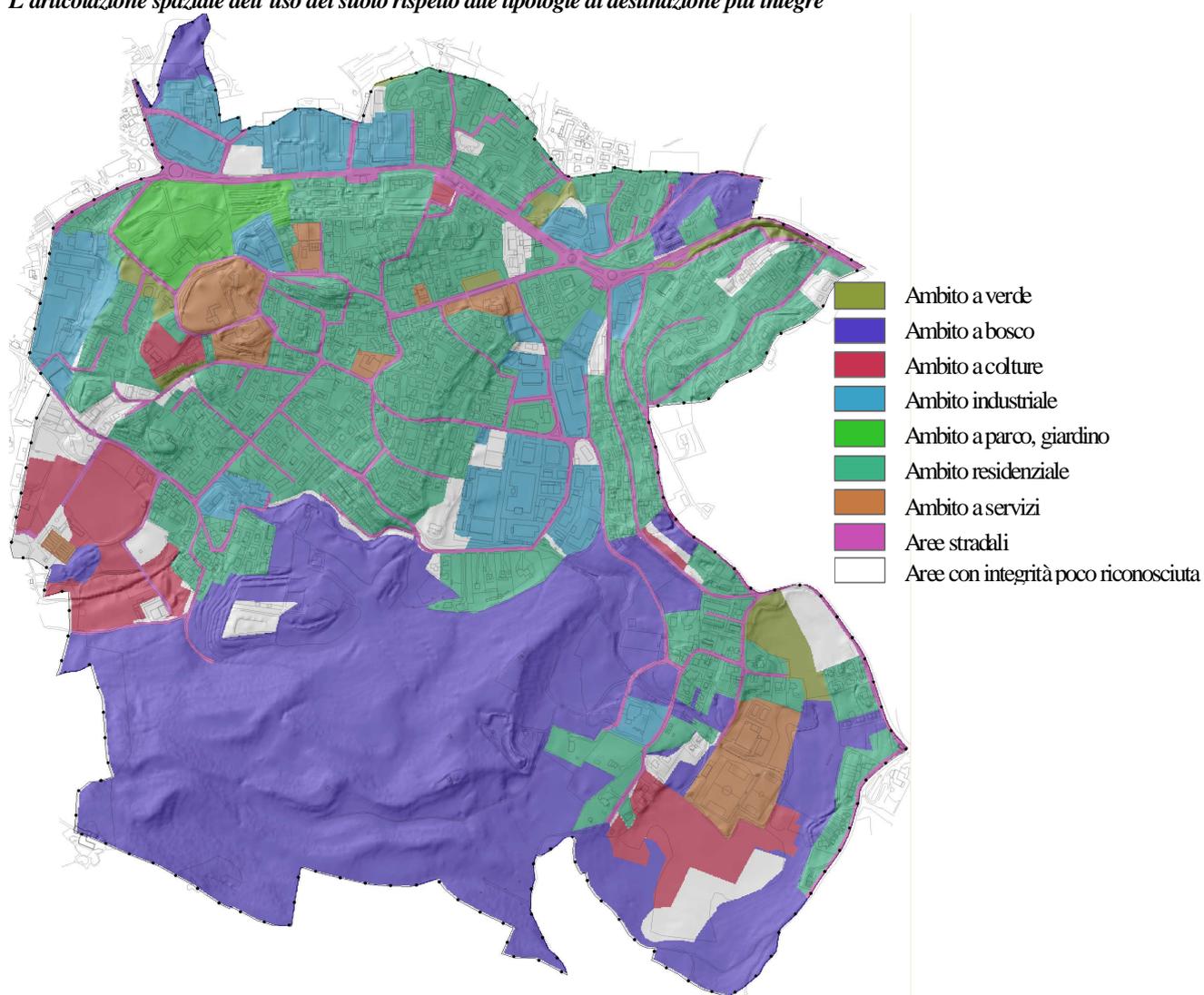
Suolo al 1960	Suolo al 1984	Suolo al 1994	Suolo al 2000	Suolo al 2005	n. celle
Bosco	Bosco	Bosco	Bosco	Bosco	161798
Vigneto	Residenza	Residenza	Residenza	Residenza	50165
Bosco	Residenza	Residenza	Residenza	Residenza	42326
Coltura	Residenza	Residenza	Residenza	Residenza	40314
Coltura	Bosco	Bosco	Bosco	Bosco	25296
Residenza	Residenza	Residenza	Residenza	Residenza	24648
Coltura	Industria	Industria	Industria	Industria	17621
Bosco	Industria	Industria	Industria	Industria	15615
Area stradale	13706				
Bosco	Area stradale	Area stradale	Area stradale	Area stradale	10028
Coltura	Coltura	Coltura	Area verde	Area verde	9908
Vigneto	Industria	Industria	Industria	Industria	9852
Residenza	Parco	Parco	Parco	Parco	9522
Coltura	Bosco	Servizio	Servizio	Servizio	9434
Area stradale	Residenza	Residenza	Residenza	Residenza	9308
Vigneto	Bosco	Bosco	Bosco	Bosco	8493
Bosco	Coltura	Coltura	Coltura	Coltura	8039
Vigneto	Area stradale	Area stradale	Area stradale	Area stradale	6470
Coltura	Area stradale	Area stradale	Area stradale	Area stradale	6117
Coltura	Coltura	Residenza	Residenza	Residenza	5587
Coltura	Bosco	Bosco	Area verde	Area verde	5469
Residenza	Servizio	Servizio	Servizio	Servizio	4679
Bosco	Bosco	Bosco	Degradato	Degradato	4210
Coltura	Area verde	Area verde	Area verde	Area verde	3930
Area stradale	Bosco	Bosco	Bosco	Bosco	3768
Bosco	Area verde	Area verde	Residenza	Residenza	3718
Coltura	Coltura	Coltura	Coltura	Coltura	3359
Bosco	Bosco	Bosco	Prato	Prato	2793
Residenza	Area stradale	Area stradale	Area stradale	Area stradale	2699
Vigneto	Servizio	Servizio	Servizio	Servizio	2373
Coltura	Parco	Parco	Parco	Parco	2332
Vigneto	Coltura	Coltura	Coltura	Residenza	2282
Coltura	Area verde	Area verde	Prato	Prato	2047
Residenza	Bosco	Bosco	Bosco	Bosco	2040
Coltura	Industria	Industria	Industria	Residenza	2009
Coltura	Coltura	Coltura	Bosco	Bosco	1883
Bosco	Coltura	Coltura	Residenza	Residenza	1852
Bosco	Area verde	Residenza	Residenza	Residenza	1828
Bosco	Bosco	Bosco	Cava	Cava	1812
Bosco	Industria	Industria	Industria	Residenza	1809
Bosco	Bosco	Bosco	Residenza	Residenza	1740
Coltura	Area verde	Area verde	Coltura	Coltura	1733
Vigneto	Area verde	Residenza	Residenza	Residenza	1637
Bosco	Coltura	Coltura	Coltura	Area verde	1589
Vigneto	Area verde	Area verde	Residenza	Residenza	1580
Bosco	Area verde	Area verde	Area verde	Area verde	1558
Residenza	Industria	Industria	Industria	Industria	1524
Bosco	Coltura	Coltura	Bosco	Bosco	1510
Vigneto	Coltura	Residenza	Residenza	Residenza	1474
Coltura	Area verde	Area verde	Industria	Industria	1459
Bosco	Area verde	Industria	Residenza	Residenza	1450
Bosco	Coltura	Coltura	Coltura	Prato	1415
Bosco	Zootecnico	Residenza	Residenza	Residenza	1356
Vigneto	Area verde	Servizio	Servizio	Servizio	1321
Coltura	Industria	Industria	Residenza	Residenza	1313
Coltura	Servizio	Servizio	Servizio	Servizio	1283
Coltura	Coltura	Industria	Industria	Industria	1215
Bosco	Area verde	Area verde	Coltura	Coltura	1203
Vigneto	Area verde	Area verde	Area verde	Residenza	1193
Vigneto	Coltura	Coltura	Prato	Prato	1147
Bosco	Coltura	Coltura	Area verde	Area verde	1146
Residenza	Bosco	Bosco	Residenza	Residenza	1056
Vigneto	Area verde	Area verde	Industria	Industria	1025
Bosco	Area verde	Area verde	Prato	Prato	1003

Suolo al 1960	Suolo al 1984	Suolo al 1994	Suolo al 2000	Suolo al 2005	n. celle
Vigneto	Area verde	Area verde	Area verde	Area verde	956
Servizio	Servizio	Servizio	Servizio	Servizio	950
Bosco	Zootecnico	Residenza	Industria	Industria	926
Vigneto	Industria	Industria	Residenza	Residenza	924
Area stradale	Industria	Industria	Industria	Industria	878
Coltura	Parco	Industria	Industria	Industria	857
Coltura	Bosco	Bosco	Residenza	Residenza	850
Area stradale	Area verde	Area verde	Area verde	Area verde	839
Coltura	Bosco	Residenza	Residenza	Residenza	836
Bosco	Area verde	Area verde	Industria	Industria	820
Coltura	Coltura	Coltura	Residenza	Residenza	806
Residenza	Bosco	Residenza	Residenza	Residenza	800
Coltura	Coltura	Area stradale	Area stradale	Area stradale	713
Vigneto	Bosco	Bosco	Prato	Prato	708
Coltura	Area verde	Area verde	Residenza	Residenza	680
Bosco	Servizio	Servizio	Servizio	Servizio	672
Area stradale	Bosco	Bosco	Residenza	Residenza	669
Bosco	Area stradale	Area stradale	Servizio	Servizio	666
Bosco	Coltura	Coltura	Coltura	Residenza	654
Area stradale	Area verde	Area verde	Prato	Prato	650
Bosco	Bosco	Bosco	Area verde	Area verde	606
Vigneto	Residenza	Area stradale	Area stradale	Area stradale	589
Area stradale	Servizio	Servizio	Servizio	Servizio	579
Bosco	Area stradale	Industria	Industria	Industria	578
Coltura	Area verde	Area verde	Area verde	Parco	542
Residenza	Area verde	Area verde	Residenza	Residenza	539
Bosco	Area verde	Area stradale	Area stradale	Area stradale	518
Vigneto	Residenza	Residenza	Parco	Parco	488
Industria	Bosco	Servizio	Servizio	Servizio	482
Bosco	Bosco	Bosco	Bosco	Area verde	473
Area stradale	Bosco	Residenza	Residenza	Residenza	455
Coltura	Residenza	Residenza	Zootecnico	Zootecnico	453
Bosco	Coltura	Residenza	Residenza	Industria	438
Bosco	Zootecnico	Industria	Industria	Industria	431
Area stradale	Coltura	Coltura	Bosco	Bosco	423
Bosco	Area verde	Area verde	Servizio	Servizio	412
Coltura	Coltura	Coltura	Zootecnico	Zootecnico	408
Coltura	Coltura	Residenza	Bosco	Bosco	383
Area stradale	Coltura	Coltura	Coltura	Coltura	367
Bosco	Residenza	Residenza	Industria	Industria	349
Area stradale	Industria	Industria	Residenza	Residenza	346
Bosco	Residenza	Industria	Residenza	Residenza	338
Bosco	Area verde	Area verde	Area stradale	Area stradale	326
Bosco	Bosco	Bosco	Industria	Industria	324
Vigneto	Area verde	Area stradale	Area stradale	Area stradale	314
Area stradale	Coltura	Residenza	Residenza	Residenza	298
Servizio	Area verde	Servizio	Servizio	Servizio	272
Coltura	Zootecnico	Zootecnico	Residenza	Residenza	270
Area stradale	Area verde	Area verde	Area verde	Residenza	269
Area stradale	Area verde	Area verde	Residenza	Residenza	243
Coltura	Zootecnico	Industria	Industria	Industria	220
Industria	Residenza	Residenza	Residenza	Residenza	216
Vigneto	Area verde	Residenza	Industria	Industria	208
Area stradale	Coltura	Residenza	Residenza	Industria	204
Area stradale	Residenza	Residenza	Industria	Industria	179
Area stradale	Industria	Industria	Industria	Residenza	179
Coltura	Coltura	Residenza	Residenza	Bosco	166
Coltura	Coltura	Residenza	Residenza	Industria	163
Bosco	Bosco	Residenza	Residenza	Residenza	159
Coltura	Bosco	Area stradale	Area stradale	Area stradale	158
Area stradale	Area verde	Area verde	Coltura	Coltura	150
Bosco	Area stradale	Area stradale	Residenza	Residenza	141
Coltura	Industria	Industria	Industria	Area stradale	135
Area stradale	Bosco	Area stradale	Area stradale	Area stradale	135
Area stradale	Coltura	Area stradale	Area stradale	Area stradale	127
Area stradale	Parco	Parco	Parco	Parco	123
Bosco	Industria	Industria	Residenza	Residenza	100
Industria	Area stradale	Area stradale	Area stradale	Area stradale	100

Le frequenze riscontrate denotano nel quarantennio di indagine la forte presenza della macchia boschiva e a riconferma del cambiamento avvenuto dopo gli anni '50 e '60 si constata nella maggior parte dei casi la sua progressiva trasformazione di destinazione d'uso mantenutasi costante fino ai giorni nostri, soprattutto in favore della residenza e della componente produttiva industriale. Un ruolo importante riveste anche le porzioni di territorio interessate dalla viabilità che si mantiene, in diverse comparazioni, costante nel corso del tempo, a testimonianza della forte impronta della maglia storica nel territorio comunale, mantenendosi tale anche in presenza di forti cambiamenti d'uso del suolo. Rilevante, in ultimo, è la rapida scomparsa di molte aree destinate a colture e soprattutto a vigneti, a dimostrazione dell'abbandono della vita contadina a favore di attività dedite alla produzione industriale.

La spazializzazione sotto riportata esplicita la distribuzione spaziale. Il nucleo storico comprensivo delle aree residenziali circostanti, si è mantenuto integro nel tempo. Ad esso fanno da cornice le aree industriali più strutturate. In taluni frangenti, porzioni di territorio lipomese si distinguono per un'integrità poco riconosciuta, per lo più localizzate ai margini di tessuti fortemente caratterizzati da una forte impronta insediativa oltre i quali, nel corso degli anni, si sono riscontrati forti cambiamenti di destinazioni d'uso del suolo. La maglia stradale storica e la macchia boschiva costituiscono l'ossatura portante dell'integrità del territorio lipomese.

L'articolazione spaziale dell'uso del suolo rispetto alle tipologie di destinazione più integre

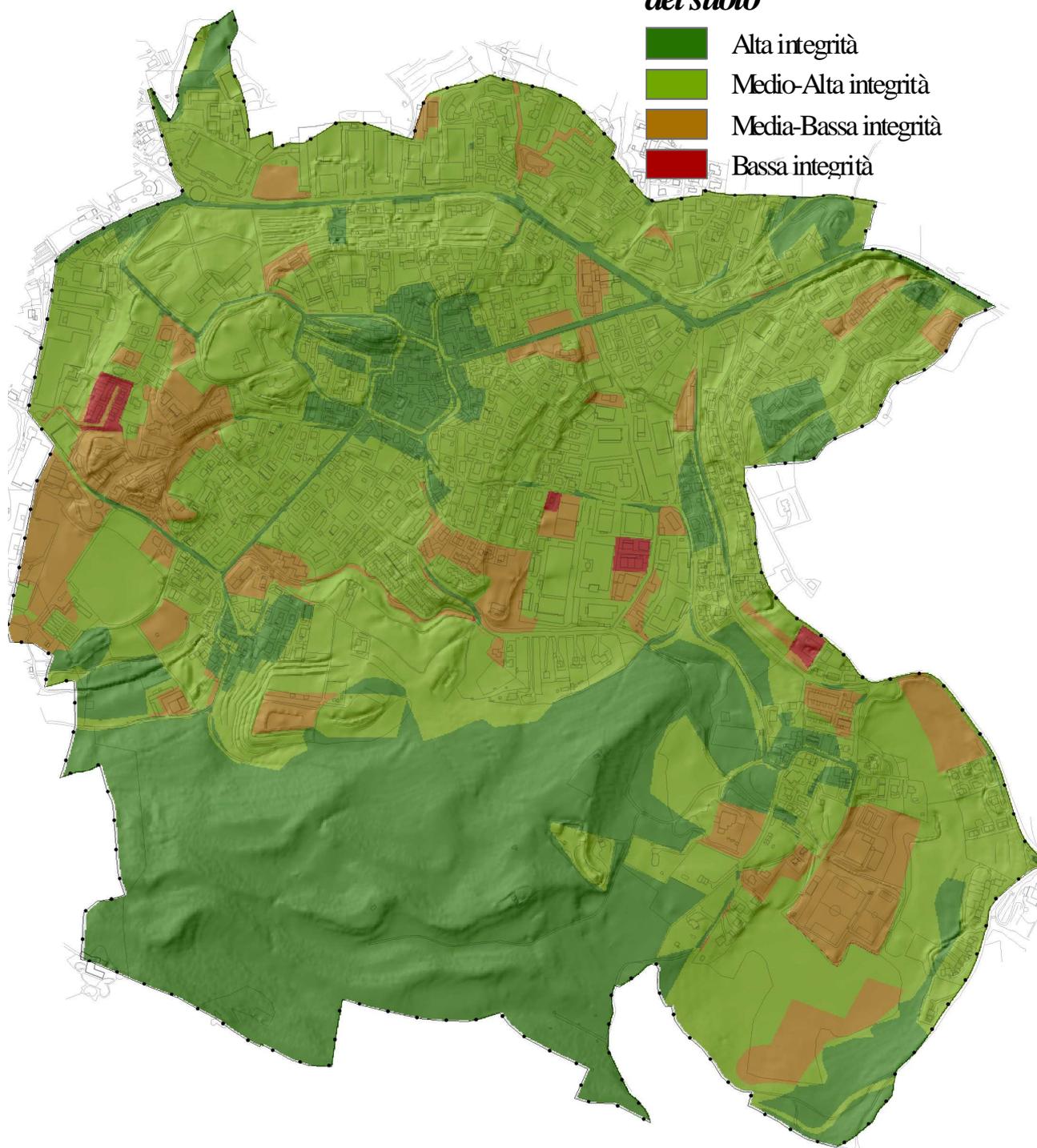


In ultimo si è calcolato il grado di integrità del suolo, aggregando le rispettive celle per livello di integrità riscontrato, ovvero sulla base della maggiore e/o minore varietà di destinazione di uso del suolo. La rappresentazione spazializza i quattro livelli di integrità del suolo.

Il grado di integrità del suolo di Lipomo

***Grado di integrità
del suolo***

-  Alta integrità
-  Medio-Alta integrità
-  Media-Bassa integrità
-  Bassa integrità



2. La sensibilità paesaggistica di Lipomo

I risultati ottenuti in seguito alle diverse valutazioni relative ai valori simbolico, vedutistico, morfologico e al grado di integrità sono stati sintetizzati nella “*carta della sensibilità paesaggistica del territorio di Lipomo*”, avvalendosi della sommatoria dei valori normalizzati risultanti da ciascun approfondimento. Le analisi fin qui presentate hanno permesso di esplicitare i valori e la qualità riconosciuta del paesaggio locale, avviando la conoscenza dei caratteri paesaggistici che qualificano la dimensione comunale da parte sia della popolazione residente, sia di una comunità più ampia dimorante in un contesto più esteso. Ricordiamo che i diversi approfondimenti sono stati condotti alla dimensione discreta utilizzando come base analitica una cella di 2 per 2 metri di dimensione, il che ha permesso il confronto tra le diverse valutazioni del Paesaggio.

Il ricorso alla dimensione discreta è di particolare utilità per leggere le interdipendenze tra componenti territoriali espressive di sistemi complessi e multidimensionali come i nostri comuni ed sfere non del tutto omogenee e altrimenti di difficile comparazione; così, la dimensione discreta permette di correlare elementi completamente diversi e difficilmente relazionabili in altri termini, quali il sentire della comunità rispetto al territorio, la possibilità di fruire del paesaggio, le peculiarità sistemiche presenti, la variazione dell’uso del suolo nel tempo.

In particolare, l’indagine sulla percezione sociale del paesaggio comunale è stata condotta in senso diacronico e diatopico, individuando gli elementi ritenuti fondamentali nel tempo da parte della popolazione locale in quanto teatro di avvenimenti storici, eccezionali o quotidiani, oppure oggetto di celebrazioni letterarie e rappresentative, o ancora come capaci di rievocare ricordi: l’analisi ha evidenziato come l’attenzione della popolazione si sia rivolta per lo più verso determinati luoghi, confermatasi fondamentali nel corso degli anni pur, in alcuni casi, avendo perso la funzione originale; è un elemento di particolare interesse poiché chiarisce come, per i lipomesi, alcuni luoghi, in quanto spazi portatori di valori identitari percepiti come propri dalla più parte degli abitanti, appaiano a volte più importanti dei simboli che i luoghi stessi rappresentano, a garanzia che tali rimarranno anche in futuro (come il lavatorio, la Colombaia, la Via Volta), insieme a quei luoghi così carichi di significati (simbolici, culturali, identitari) da riuscire a mantenere negli anni la loro funzione storica e il loro posto nell’immaginario collettivo, in quanto parte della storia come parte attiva della vita quotidiana (Villa Fulvia, Chiesa San Vito e Modesto).

L’analisi svolta mediante il metodo comparativo denominato confronto per coppie ha generato, per ogni elemento individuato, un peso della loro valenza simbolica; tale risultanza è stata successivamente discretizzata sul territorio, portando ad identificare i diversi gradi di valenza simbolica per ogni singola cella. Nella tabella successiva si riassumono i connotati.

La definizione del valore simbolico ottenuto dalla disaggregazione spaziale con passo di 2 m

Valore simbolico del paesaggio	
grado di valenza simbolica	n. di celle interessate
Alto	2.252
Medio-Alto	1.668
Medio	13.597
Medio-Basso	626
Basso	1.116

Altri elementi rilevanti sono stati individuati analizzando il valore vedutistico, identificando cioè le aree particolarmente significative per fruizione visiva attraverso i percorsi definiti “di fruizione” per eccellenza, in quanto identificati come panoramici di spiccato valore, di elevata notorietà, di intensa fruizione, e valutati come tali sia dall’Amministrazione locale, sia dal Ptcp di Como; in particolare, le strade di valenza storica considerate sono: la *Provinciale da Como a Erba* (l’attuale Strada Stratale Briantea n. 342 per Lecco), alla *Strada Comunale per Montorfano* (l’attuale Strada Provinciale n. 28), alla *Strada Consorziale della Campa-*

gna (l'attuale Via della Fornace che si completa a nord verso il centro con Via degli Alpini, Via Caio Plinio, alla *Strada Comunale della Pessina* (l'attuale Via Cantaluppi), alla *Strada Consorziale di Rovascia* (l'attuale Via Volta), alla *Strada Consorziale per Lipomo* (l'attuale Via Cantaluppi, nel tratto adiacente alla Chiesa di San Vito e Modesto), alla *Via Rovaccio*, *Strada della Cà Rotta*, alla *Via Gino Grassi* e alla *Strada Comunale di Tarlizza* (l'attuale dia Giacomo Matteotti).

Oltre ai tracciati deputati alla fruizione paesistica si è voluto identificare quali siti⁴⁹ siano percepibili dai tracciati medesimi lungo l'estensione dei percorsi, ponendo attenzione all'altezza e all'angolo visuale dell'osservatore attraverso l'analisi di intervisibilità, effettuata in ambiente Gis sul modello tridimensionale dello spazio esaminato, successivamente discretizzato al fine di ottenere per ogni cella un valore direttamente proporzionale alla quantità di percorsi fruibili, visibili dalla cella stessa. La tabella sottostante rende conto dei valori ottenuti

La definizione del valore percettivo ottenuto dalla disaggregazione spaziale con passo di 2 m

Valore vedutistico del paesaggio	
grado di percezione simbolica	n. di celle interessate
Alto	222.316
Medio	149.722
Basso	133.493
Nulla	105.808

Per valutare la sensibilità del territorio attraverso le peculiarità e rilevanze, oltre ai caratteri simbolici e vedutistici sono stati indagati anche i caratteri morfologici, partendo dal presupposto che quanto più un sito appartenga a sistemi caratterizzanti il territorio, a scala locale e, e soprattutto, sovralocale, tanto maggiore è la sua sensibilità; in specifico sono stati indagati, con particolare attenzione agli strumenti di pianificazione sovraordinati, la presenza dei principali caratteri fisico-geomorfologici, gli elementi idrografici, i parchi e giardini, la copertura vegetale, la rete ecologica, il paesaggio agrario, il sistema infrastrutturale della mobilità e il sistema storico – culturale. A ogni elemento è stato attribuito un valore caratteristico della sua importanza nel sistema, derivante anche in questo frangente dall'applicazione del confronto per coppie e, partendo dalla considerazione che quanto più gli elementi morfologico-strutturali si integrano e interagiscono tra loro, tanto più quel sito si connota come peculiare e al contempo sensibile, si è valutata anche la compresenza di più elementi; quindi, attraverso la discretizzazione di ogni cella è stata determinata la sommatoria dei valori (pesi) assegnati ai diversi elementi che la interessano, per tener conto sia della maggior importanza di alcuni elementi sia del valore aggiunto dato dalla compresenza di elementi, anche se minori; si sono quindi considerati all'interno dell'analisi: le infrastrutture storiche siano esse principali che secondarie; gli elementi storico-artistico quali Chiese, Centri e nuclei storici, monumenti e cappelle e ville; gli elementi storico-architettonici quali le cascine, le Corti e il roccolo; le aziende ed i capannoni agricoli, i manufatti agricolo, le diverse colture, i terrazzamenti e le rogge, ovvero gli elementi che concorrono a caratterizzare il paesaggio agrario storico; i boschi, i prati, i parchi e i giardini, le aree incolte, territori contermini ai laghi e la rete ecologica, ovvero gli elementi che concorrono a definire la rilevanza naturalistico e ambientale; ed infine Arco e/o Cordoni Morenico tali da definire la struttura morfologica del territorio lipomese.

⁴⁹ Villa Fulvia, la Colombaia facente parte della Curt De Tunela, la Cassina Tarliscia, la Chiesa Santo Spirito, l'Asilo / Municipio, la Cà Franca Inferiore, la Cappella De Herra, la Cassina Cà dell'Oca, la Fornace Inferiore (non più presente), la Fornace Superiore (non più presente), la Scuola Media e la palestra, la Scuola Elementare, la Scuola Materna e la Biblioteca, il Parco Anna Frank, il Campo Sportivo, l'Auditorium e la Parrocchia, la Cappella dei Caduti, la Chiesa San Vito e Modesto, il Lavatoio (non più presente), l'Osteria (non più presente) e la Cassina Rovascio Superiore.

La tabella di seguito riportata ne riassume i valori riscontrati.

La definizione del valore morfologico-strutturale, ottenuto dalla disaggregazione spaziale con passo di 2 m

Valore morfologico-strutturale	
grado di valenza morfologico-strutturale	n. di celle interessate
Alto	5.607
Medio-Alto	212.590
Medio	137.379
Medio-Basso	7951
Basso	252.006

La valutazione del grado d'integrità ha permesso di seguire le trasformazioni del territorio nel tempo e di considerare il susseguirsi degli usi del suolo, per individuare i luoghi in cui hanno avuto luogo maggiori trasformazioni e, di contro, quelli dove si sono più conservati integri i caratteri originari.

Riproponendo quanto emerso nel corso dell'indagine su più fronti temporali, si constata, nel quarantennio di indagine, la forte presenza della macchia boschiva e a riconferma del cambiamento avvenuto dopo gli anni '50 e '60 constata, come già detto nella maggior parte dei casi una trasformazione della destinazione d'uso costante fino ai giorni nostri, soprattutto per quanto riguarda la residenza e la componente produttiva industriale. Un ruolo importante rivestono anche le porzioni di territorio interessate alla viabilità che si mantiene, in diverse comparazioni, costante nel corso del tempo. Rilevante, in ultimo, è la rapida scomparsa di molte aree destinate a colture e soprattutto a vigneti, a dimostrazione dell'abbandono della vita contadina a favore di attività dedite alla produzione industriale. Si da conto di seguito ai quantitativi ottenuti.

La definizione del valore di integrità del suolo ottenuto dalla disaggregazione spaziale con passo di 2 m

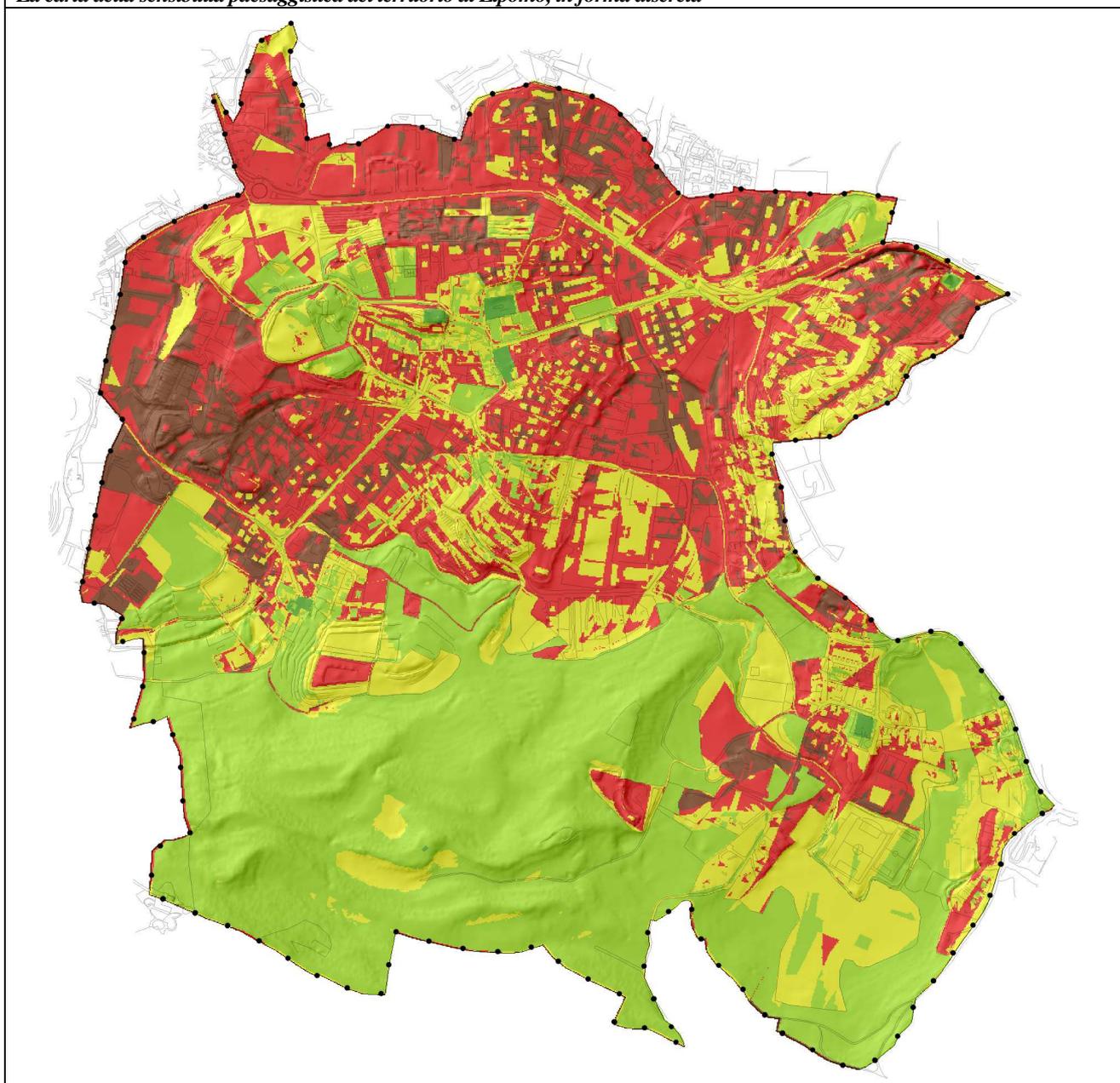
Valore di integrità del suolo	
grado di integrità del suolo	n. di celle interessate
Alto	204.461
Medio-Alto	329.168
Medio-Basso	70.256
Basso	3.294

I risultati ottenuti in seguito alle diverse valutazioni circa i valori simbolici, vedutistico, morfologico e il grado di integrità del suolo, sono stati rappresentati nella "Carta della sensibilità paesaggistica del territorio di Lipomo", esprimendo la sommatoria dei valori normalizzati risultati da ciascuna analisi, ovvero il giudizio complessivo (espresso in cinque livelli di sensibilità) circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di quattro differenti modi di valutazione: morfologico-strutturale; vedutistico e simbolico e di integrità spaziale. Dalla carta della sensibilità paesaggistico emerge in definitiva un territorio fortemente legato ai caratteri storici del luogo, che genera forti contrasti con le restanti aree meno qualificate. Chiara è l'importanza della maglia stradale storica che ha nel suo fulcro centrale il nucleo storico che ha come esponente distintivo la Chiesa di San Vito e Modesto. Fanno da supporto le diverse strutture con valenza artistica ed architettonica oltre che alla fitta macchia boschiva che cinge l'area urbanizzata nella parte meridionale, luogo a forte valenza paesaggistica derivante dall'incontro di diversi elementi che concorrono alla sua definizione. La sintesi dei quantitativi coinvolti e la relativa spazializzazione discreta, vengono mostrate, a chiusura, poco sotto.

L'aggregazione del grado di sensibilità paesaggista in cinque classi di intensità, ottenute dalla disaggregazione del territorio in celle con passo di 2 m.

<i>Sensibilità paesaggistica</i>	
<i>Grado di sensibilità del paesaggio</i>	<i>N. di celle interessate</i>
 BASSO	63.963
 MEDIO - BASSO	176.430
 MEDIO	146.498
 MEDIO - ALTO	222.300
 ALTO	2.151

La carta della sensibilità paesaggistica del territorio di Lipomo, in forma discreta



3. Le verifiche avviate ai sensi dell'art. 20 della Lr. 12/2005 ai sensi del Piano Territoriale Regionale

3.1. Il raccordo normativo tra la Lr 12/2005 s.m.i. e il Piano Territoriale Regionale: prescrizioni e adempimenti

L'art. 20 della Lr.12/2005 individua gli effetti del Ptr; i suoi disposti sono ripresi al capitolo 3 del *Ptr – Documento di Piano* e in particolare:

Art. 20 Commi 1 e 2:

1. Il Ptr costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia. Contiene prescrizioni di carattere orientativo per la programmazione regionale di settore e ne definisce gli indirizzi tenendo conto dei limiti derivanti dagli atti di programmazione dell'ordinamento statale e di quello comunitario.

2. Le valutazioni di compatibilità rispetto al Ptr, sia per gli atti della stessa Regione che per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione o verifica, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti

Il paragrafo 3.1 “*Compatibilità degli atti di governo del territorio in Lombardia*” del *Ptr - Documento di Piano* illustra le modalità con cui attuare il disposto di legge.

Art.20 Commi 4 e 5:

4. Le previsioni del Ptr concernenti la realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, nonché inerenti all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla l.r. 86/1983, non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione. In caso di difformità tra il Ptr e la pianificazione di aree naturali protette, all'atto della presentazione del piano per l'approvazione il Consiglio regionale assume le determinazioni necessarie ad assicurare la coerenza tra detti strumenti, prevedendo le eventuali mitigazioni e compensazioni ambientali in accordo con l'ente gestore del parco.

5. Le previsioni di cui al comma 4 hanno, qualora ciò sia previsto dal piano, immediata prevalenza su ogni altra difforme previsione contenuta nel Ptcp ovvero nel Pgt. In tal caso la previsione del piano costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo della proprietà. Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi, conservando la previsione efficacia di orientamento e di indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano.

Il paragrafo 3.2 “*Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale*” del *Ptr – Documento di Piano* individua gli obiettivi prioritari in termini di: *i) poli di sviluppo regionale; ii) obiettivi prioritari per il sistema della mobilità; iii) zone di preservazione e salvaguardia ambientale.*

I Comuni i cui territori sono, anche parzialmente, interessati sono tenuti a trasmettere alla Regione il proprio Pgt adottato (o sua variante) ai termini del comma 8 dell'art. 13 della Lr. 12/2005. Inoltre per l'effetto di Piano Paesaggistico del Ptr, ai termini del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., tutti i Comuni sono comunque tenuti ad adeguare il proprio Pgt alla disciplina paesaggistica entro due anni dall'entrata in vigore del Ptr (cfr *Ptr – Piano Paesaggistico, Normativa art.47*).

3.2. Gli elementi oggetto di verifica

A seguito degli approfondimenti effettuati rispetto al Ptr e in particolare considerando le tabelle redatte dalla Regione nell'ambito di tale strumento si precisa che *il Comune di Lipomo non è inserito all'interno dell'elenco dei comuni tenuti ad inviare il Pgt in Regione*. Tuttavia, verificando "l'abaco delle principali informazioni paesistico - ambientali per comuni Volume 1 - Appartenenza ad ambiti di rilievo paesaggistico regionale", si è desunto che il Comune di Lipomo risulta interessato dall'art. 19 c. 4 delle norme del Ptr e in particolare risulta: **i)** collocato nella fascia collinare, **ii)** interessato dal lago di Montorfano; **iii)** inserito nell'ambito di criticità del Canturino. Tale articolo esprime l'appartenenza agli ambiti di salvaguardia dello scenario lacuale dei Laghi Maggiore, di Lugano, di Como, d'Iseo, d'Idro e di Garda, come individuati nella tavola D e nelle tavole D1a, D1b, D1c, D1d. definendo una serie di prescrizioni:

a. la preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;

b. la salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;

c. il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano,

d. il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze- coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

e. l'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;

f. l'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepiibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze - coltivi;

g. la migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti,

h. la promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;

i. la promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopraevidenziati;

l. la tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;

m. sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 138 del D. Lgs. 42/04.

Come ultima indagine si è consultato l'elenco *Ptr – Strumenti Operativi SOI* al fine di accertarsi che il comune non fosse inserito in tali strumenti operativi.

Tavola D: quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

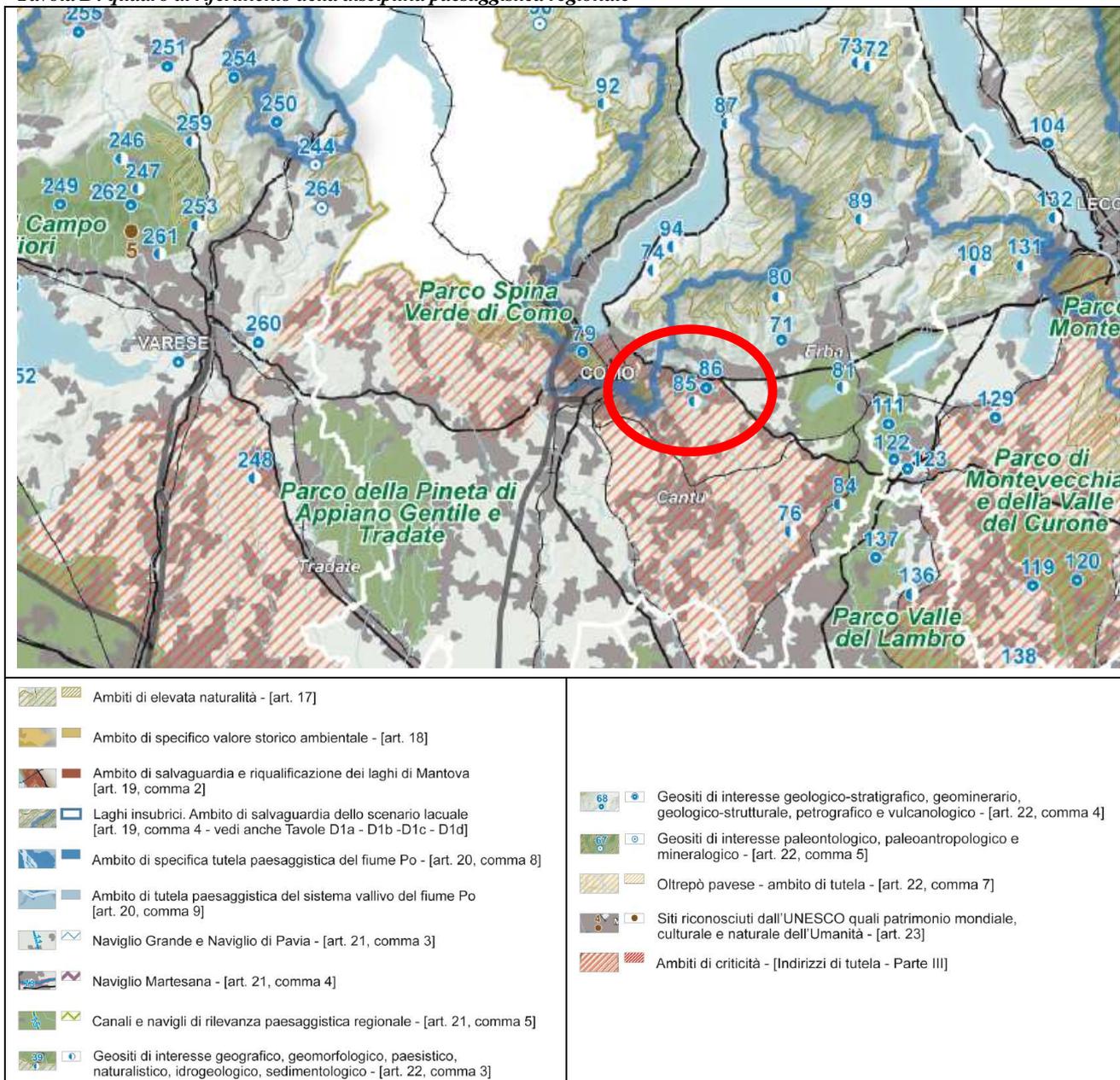
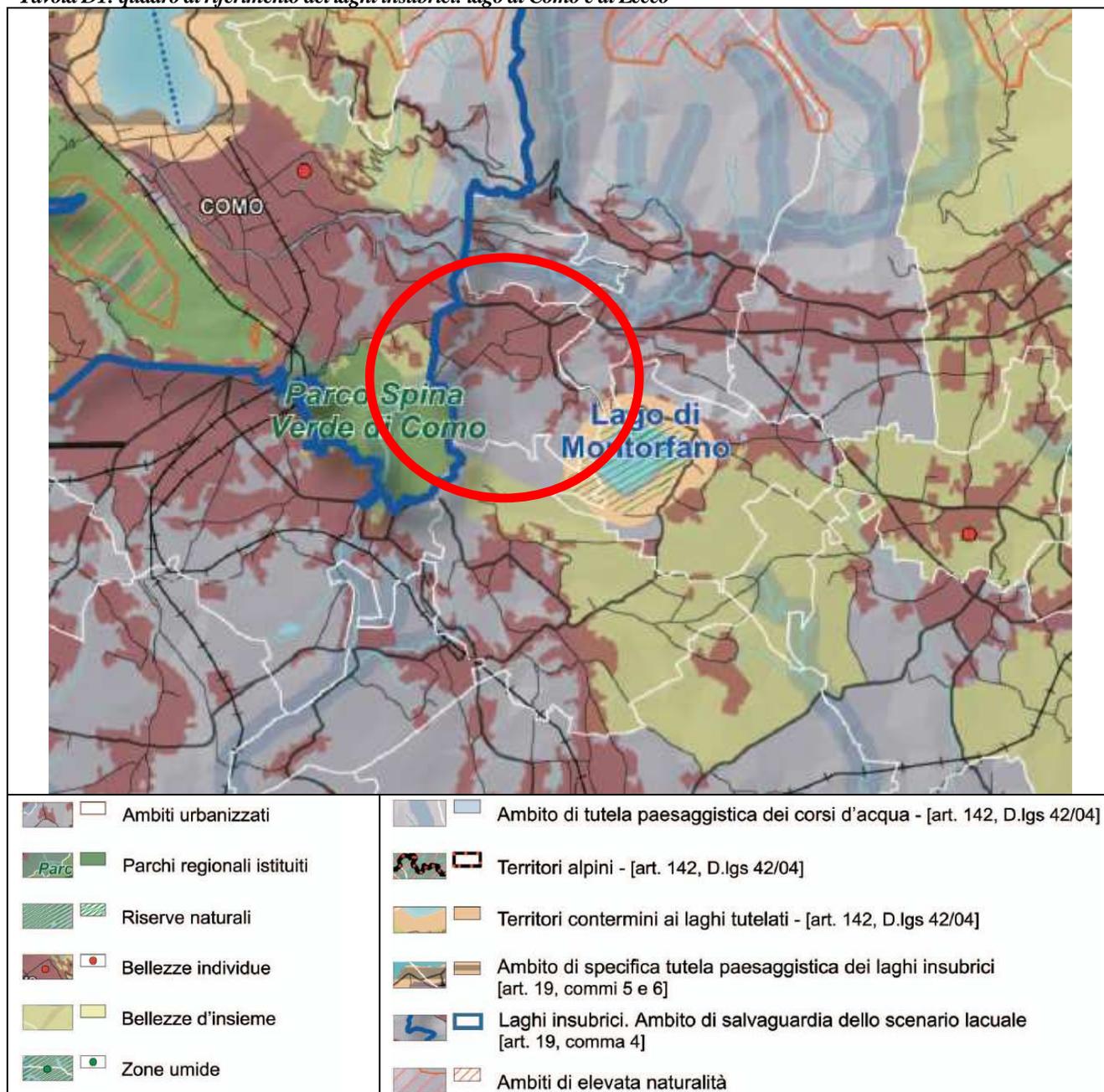


Tavola D1: quadro di riferimento dei laghi insubrici: lago di Como e di Lecco



Parte VI

Le strategie assunte dall'Amministrazione comunale e le determinazioni di Piano

1. La formulazione degli indirizzi del Documento di piano

Il Documento di Piano nel definire il quadro ricognitivo, programmatorio e conoscitivo di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del territorio quale risultante derivante dalle trasformazioni avvenute individuando i grandi sistemi territoriali, della mobilità, del sistema socio economico ecc...deve necessariamente tenere in considerazione le scelte strategiche di sviluppo che l'Amministrazione vuole fornire al proprio territorio. A tal fine di fondamentale importanza risulta la redazione di un documento programmatico che faccia capire, senza la pretesa di esaustività, la direzione che l'Amministrazione vuole percorrere per fornire al proprio territorio un adeguato sviluppo socio economico nel rispetto del sistema ambientale. Un percorso che deve essere perseguito attraverso le scelte di trasformazione territoriale che si vogliono adottare e concretizzare sul territorio rendendo coerente le linee programmatiche con le trasformazioni territoriali.

1.1. La riqualificazione urbana

Mai come negli ultimi anni si è posta all'attenzione dei professionisti dell'urbanistica e degli amministratori la necessità di riqualificare il tessuto urbano esistente facendo così rinascere parti di città attualmente dismesse o in via di dismissione. Le riconversione di grandi industrie, che per molti anni hanno fornito sviluppo e benessere economico alla società post bellica, fornisce ora occasioni di riqualificazione uniche che i singoli comuni devono saper cogliere per poter riqualificare, anche qualitativamente, il proprio territorio. Una delle conseguenze più evidenti dello sviluppo urbanistico degli anni del cosiddetto "boom economico" e di ciò che in urbanistica si identifica con il termine "deregulation" è stato l'offuscamento delle qualità storico-culturali e paesaggistico - ambientali dei singoli comuni. Fortunatamente nel territorio di Lipomo non si sono ancora visti livelli di conurbazione quali quelli che caratterizzano la Brianza Milanese ove il passaggio da un comune all'altro viene definito esclusivamente da cartelli stradali, ma l'intensa edificazione che connota Lipomo soprattutto in prossimità della strada statale Briantea deve necessariamente porre all'attenzione azioni di riqualificazione urbana ed ambientale. Questa considerazione vale in particolare per Lipomo in quanto Comune confinante con Como, area urbana definita dal Ptcp come area strategica per il territorio provinciale. Risulta quindi evidente come il Pgt debba necessariamente affrontare il tema dell'influenza del capoluogo provinciale e contestualmente consolidare e valorizzare la sua identità storico - culturale per impedire qualsiasi tentativo di omologazione di Lipomo a modelli di sviluppo indotti dall'esterno. A questo scopo il Pgt di Lipomo, esaurita la sua fase di espansione promossa dai Prg precedenti, deve principalmente promuovere interventi di riqualificazione urbana e paesistica garantendo interventi in grado di esplicitare e valorizzare le qualità proprie del territorio comunale, quello costruito e quello non costruito agendo: i) alla scala comunale attraverso il recupero delle aree dismesse e la tutela dell'ambiente anche mediante l'applicazione di procedure di compensazione e perequazione, consentendo così ai suoi cittadini di riconoscersi ancora meglio nel loro comune incrementandone la qualità di vita; ii) alla scala sovracomunale esplicitando e pianificando tutte le relazioni infrastrutturali, funzionali, paesistico - ambientali che Lipomo intrattiene con il territorio di appartenenza e quindi anche con Como, evitando omologazioni, ripetizioni o sovrapposizioni incompatibili. Nel promuovere interventi di riqualificazione del tessuto urbano, di ricucitura delle frange urbane e di potenziamento del sistema dei servizi. Il Pgt dovrà ricercare le migliori soluzioni ai problemi della casa, del lavoro, dei bisogni oggi emergenti in campo sociale, ambientale e della sicurezza: soluzioni migliori in quanto durature perché ricercate in un'ottica di compatibilità urbanistica ed ambientale ed in quanto condivise, perché elaborate attraverso forme di progettazione partecipata alla scala comunale ed intercomunale. Di particolare interesse per l'attuazione di alcune prospettive strategiche risulta la propedeutica rimodulazione della fascia di rispetto cimiteriale la quale dovrà essere necessariamente ridotta, a seguito di apposito Piano cimiteriale, al fine di consentire l'attuazione della relativa area di trasformazione e della seguente acquisizione al patrimonio pubblico di circa 19.500 mq.

1.2. Ipotesi di progetto

Nelle ipotesi di progetto si possono racchiudere tutte quelle soluzioni che il Pgt vuole definire nei confronti di alcune problematiche importanti per il territorio comunale. Tali ipotesi di progetto si distinguono in due macrocategorie: i) progettazione alla scala sovracomunale; ii) progettazione alla scala locale

1.2.1 *Ipotesi progettuali alla scala sovracomunale*

Elemento propedeutico per definire ipotesi progettuali alla scala sovracomunale è il corretto rapporto di sussidiarietà da instaurarsi con gli altri enti preposti alla pianificazione, per una soluzione condivisa di problemi difficilmente irrisolvibili alla sola scala comunale quali:

a) **Mobilità:** è in corso la revisione del sistema della mobilità regionale e provinciale attraverso la realizzazione del sistema viabilistico pedemontano. Questa revisione richiederà necessariamente anche la riorganizzazione del sistema della mobilità a livello sovracomunale, producendo effetti benefici per i cittadini di Lipomo. La realizzazione in particolare della Tangenziale di Como eliminerebbe gran parte del traffico di attraversamento lungo la ex SS 342 nel tratto che attraversa Lipomo. Questa ipotesi si rafforzerebbe se la tangenziale proseguisse verso est ad intersecare la SS 36 in territorio di Nibionno, dando continuità ai flussi di traffico est-ovest.

b) **Ambiente:** la dimensione ambientale per sua natura non possiede limiti amministrativi e qualsiasi problema di questa natura dev'essere affrontato organicamente e a livello sovracomunale. In particolare la vicinanza alla città di Como, la presenza di un sistema viabilistico con volumi di traffico assai elevati, la presenza di elementi naturalistici di rilevante importanza, richiede un'attenta valutazione delle scelte strategiche a livello sovracomunale.

c) **Economia:** anche in questo settore, riqualificare significa ricercare intese tra Enti ed Imprese per avviare sul territorio una nuova fase di sviluppo compatibile attraverso il potenziamento e la ricerca delle "attività tecnologicamente avanzate ed ecologicamente sostenibili". In una fase di recessione dell'economia locale che nell'ultimo periodo ha registrato una riduzione di posti di lavoro e di unità locali, questa prospettiva va ricercata in coordinamento con i Comuni dell'asta stradale della ex SS n. 342. Un vero asse attrezzato dal punto di vista terziario - commerciale che richiede un necessario coordinamento a livello sovracomunale per sfruttare le potenzialità di accessibilità, di infrastrutture, di servizi alle attività, ecc...

1.2.2 *Ipotesi progettuali alla scala comunale*

A valle delle scelte progettuali da definirsi alla scala sovracomunale, il Pgt dovrà ricercare le migliori soluzioni alla scala comunale per quanto riguarda:

a) **Mobilità:** il Pgt deve saper trasformare i problemi del traffico locale in una capacità diffusa di movimento dei cittadini di Lipomo, verso l'esterno ed all'interno del territorio comunale, lungo una rete stradale comunale gerarchicamente organizzata. In questa prospettiva, la realizzazione della tangenziale di Como, libererà l'attuale ex SS 342 da gran parte del traffico di attraversamento est-ovest nel tratto stradale interno al comune di Lipomo, agevolando le connessioni interne al Comune stesso mediante la rivisitazione dei sensi di marcia. Risolte le connessioni interne, sarà possibile organizzare la rete stradale comunale in forma gerarchica, attrezzandola anche per la sosta, il parcheggio e per il trasporto pubblico su gomma, estendendola anche alla rete di percorsi ciclopedonali in sede stradale (marciapiedi e piste ciclabili) in sede propria.

b) **Ambiente:** l'immagine pubblica e di uso pubblico di Lipomo va progettata valorizzando gli spazi verdi esistenti e di progetto interni al tessuto urbano e nel suo esterno. Alcune frazioni, come ad esempio Terlizza, sono attualmente prive di aree attrezzate a verde e sarà quindi obiettivo di Pgt individuare aree idonee a sopperire queste carenze ovvero aumentare l'accessibilità ciclopedonale alla frazione per rendere Lipomo, più vivibile a tutti i cittadini di ogni fascia d'età.

c) **Economia:** a livello comunale è necessario prevedere la migliore utilizzazione degli insediamenti produttivi esistenti, destinando le aree dismesse e/o eventualmente da dimettere innanzitutto ad attività che meglio si ricollegano alla prospettiva delineata a livello sovracomunale (attività tecnologicamente avanzate

ed ecologicamente compatibili) di riqualificazione dell'ex SS 342, e in seconda battuta tenendo in debita considerazione il contesto funzionale che caratterizza l'area di riclassificazione. Infatti per gli insediamenti dismessi o da dimettere all'interno del tessuto urbano consolidato, è possibile destinare queste aree ad attività diverse, residenziali e/o terziario – direzionali, nel tentativo di promuovere centri di aggregazione significativi anche dal punto di vista tipo-morfologico a beneficio degli insediamenti residenziali confinanti.

d) **organizzazione urbana**: il Pgt dovrà valorizzare l'organizzazione urbana esistente. In particolare dovrà confermare il Polo scolastico il località Tiran, adeguare ed implementare le strutture sportive di via Olimpica, facendole interagire con il centro urbano tramite collegamenti protetti, così da incidere positivamente sull'immagine pubblica del paese. In questo modo Lipomo si caratterizzerà sempre più come una realtà urbana plurale, in grado di permettere scelte residenziali ed abitative molto differenziate e quasi personalizzate, ma sempre di alta qualità

e) **patrimonio storico**: ogni sviluppo urbano, per quanto innovativo, presuppone il recupero dei vecchi nuclei ed in generale la difesa e la valorizzazione del patrimonio storico, edilizio ed urbano, artistico ed archeologico, costruito e non, a salvaguardia dell'identità storico – culturale della comunità locale. Un patrimonio tipologico, morfologico, culturale, urbanistico, anche se non sempre di alta qualità edilizia architettonica, che dev'essere salvaguardato e valorizzato.

Questa esigenza di valorizzazione del tessuto urbano vale anche per il territorio di Lipomo il quale risulta caratterizzato da alcune emergenze storiche rilevanti e da valorizzare. In particolare bisogna focalizzare l'intervento di riqualificazione sulle poche corti rimaste, quali ad esempio quelle di via Volta, restituendo alle stesse il valore storico e testimoniale che detengono ma che nel tempo, causa l'incuria dell'uomo, si è appannato.

f) **attrezzature di servizio**: per un comune che cambia, anche l'impianto dei servizi pubblici e privati esistenti, deve essere adeguato, non solo realizzando quelli mancanti (scolastici, culturali, socio-assistenziali, ecc..) in riferimento alla particolare struttura della popolazione residente in Lipomo (cittadini tendenzialmente anziani per immigrazione con popolazione scolastica in aumento per incremento del numero di famiglie) ed in riferimento alla prevalente caratterizzazione residenziale del Comune, ma anche e soprattutto mettendo a sistema i differenti servizi esistenti, sia a livello funzionale (scolastico, culturale, del tempo libero, ecc..) che territoriale (servizi dei vari centri urbani) per superare in questo modo le restrizioni tipologiche e morfologiche che normalmente si frappongono all'esercizio di nuove attività all'interno delle singole attrezzature. L'organizzazione funzionale dei servizi esistenti potrebbe infatti individuare e progettare molteplici spazi di relazione tra le attività presenti nelle diverse attrezzature esistenti (scolastiche, sportive e di tempo libero, amministrative, parrocchiali, ecc..) così da rispondere anche a nuove esigenze in campo sociale, ambientale, culturale (ecc..) che gli spazi pubblici tradizionali non sono in grado di intercettare e quindi soddisfare. In particolare è forte la necessità di una piazza a Lipomo, di un luogo di aggregazione e di socializzazione indispensabile in ogni civiltà. Questo sarà l'obiettivo prioritario del Pgt.

1.2.3 *Interventi di qualità*

Gli interventi di recupero e quelli di nuova costruzione, questi ultimi da promuovere se ed in quanto necessari in funzione del fabbisogno individuato, dovranno essere organizzati e promossi attraverso insediamenti di alta qualità: i) urbanistica in quanto dovranno essere dotati di tutte le urbanizzazioni primarie e, tra le secondarie, di quelle che sono più funzionali al progetto (standard qualitativi); ii) edilizia, attraverso una normativa che dia spazio al progetto edilizio come espressione originale della volontà di ricerca e di rinnovamento degli operatori, ed a garanzia di una sempre più puntuale aderenza del prodotto edilizio alle esigenze dei cittadini favorendo anche un'edilizia rispettosa dell'ambiente e che utilizzi fonti energetiche alternative; iii) ambientale, attraverso la verifica di compatibilità ambientale dei singoli interventi, già nella fase di pianificazione urbanistica (VAS), attraverso la minimizzazione del consumo del suolo, la raccolta dei rifiuti, l'abbattimento dei rumori, il disinquinamento delle acque, il risparmio energetico ed in generale attraverso il soddisfacimento dei criteri di sostenibilità UE. Gli insediamenti di qualità dovranno in definitiva risultare: i) a bassa densità di urbanizzazione e ad alti contenuti ambientali e paesistici.

Il primo obiettivo corrisponde innanzitutto all'esigenza di non espandere incontrollatamente l'urbanizzazione del territorio, ma di ricompattarlo attraverso procedura di ricucitura delle frange urbane, così da non ampliare a dismisura i costi di realizzazione prima e di manutenzione poi delle urbanizzazioni. Il secondo obiettivo può essere perseguito operando per reintrodurre elementi naturalistici nei singoli insediamenti e per unificarli in un'immagine del paese, prevalentemente verde.

1.2.4 *Alcuni stimoli per il Piano di governo del territorio*

La pianificazione urbanistica deve necessariamente garantire il soddisfacimento dei bisogni primari dei suoi cittadini, innanzitutto in ordine alla casa, al lavoro ed ai servizi, predisponendo gli aggiustamenti necessari per ovviare gli inconvenienti registrati in passato.

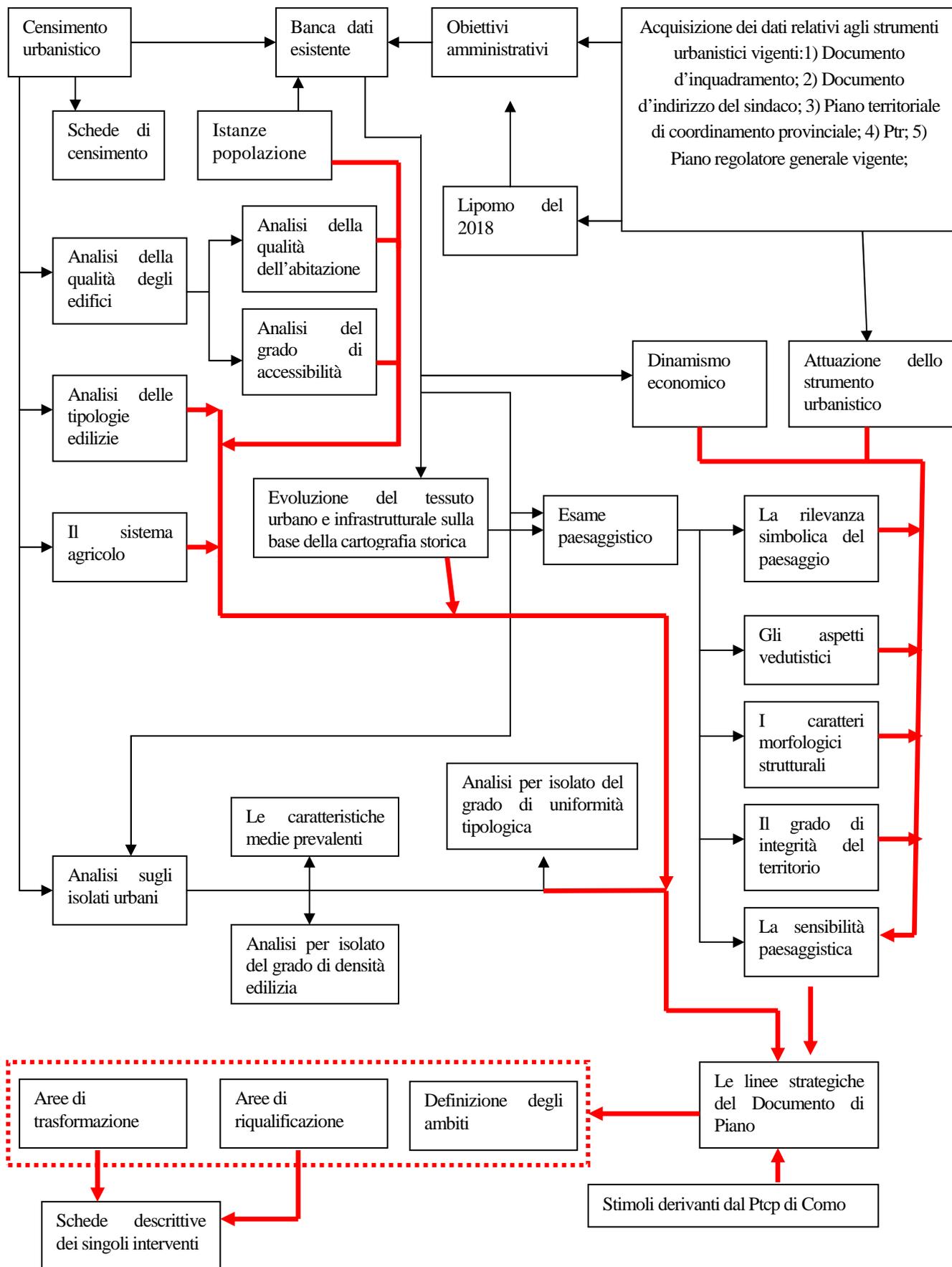
Per quanto riguarda la casa, fermo restando che gran parte del fabbisogno dovrà essere soddisfatto dagli interventi dei singoli cittadini va incentivata: a) l'auto-costruzione riconoscendo una volumetria proporzionale al fabbisogno esistente, in linea con le dinamiche socio economiche esistenti e rispettoso dei limiti di carattere ambientale e paesaggistico definiti dal Piano di governo del territorio ; b) la diversificazione dell'offerta abitativa (case in affitto oltre che di proprietà, case protette, case di nuova costruzione e di recupero, ecc...), in riferimento alla particolare struttura della popolazione ed alla particolare caratterizzazione urbana di Lipomo. Si riscontrano inoltre nella società moderna bisogni nuovi ed emergenti in campo sociale, ambientale ed in quello della sicurezza, occorre soprattutto operare nei singoli settori d'intervento, ricercando soluzioni significative. In questo senso, il recupero del patrimonio edilizio esistente, mira alla costruzione di un Comune in grado di rispondere anche al fabbisogno di alloggi di superficie ridotta ma funzionalmente integrati nel tessuto urbano, espresso da quei cittadini, che, altrimenti, sarebbero esclusi dai meccanismi di produzione delle nuove abitazioni e, quindi, costretti ad emigrare. Con il nuovo Pgt ci si deve anche porre il problema di avviare un processo di modernizzazione di alcuni settori dell'organizzazione urbana dalla rete delle infrastrutture di trasporto alle reti tecnologiche. In quest'ultimo caso occorre superare un ritardo ormai cronico in molti territori. In particolare l'organizzazione urbana dei comuni si regge normalmente su un impianto tecnologico che va sicuramente modernizzato, dotandolo di tutte le infrastrutture necessarie, non solo ad affrontare le emergenze ma anche e soprattutto per garantire migliori livelli di efficienza urbana, di qualità dei servizi, ecc... Parallelamente alla redazione del Piano di governo del territorio e in particolare al Piano dei servizi dovranno essere valutate tutte le infrastrutture relative ai sottoservizi al fine di comprendere per meglio gestire servizi indispensabili per la vita di ogni cittadino.

2. La determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt ex art. 8, comma 2, lettera b) della Lr. 12/2005

2.1. Le analisi avviate per la determinazione degli obiettivi di piano

Siamo giunti ora nella fase conclusiva del Documento di piano, dove trovano illustrazione le scelte da assumere sia sulle singole aree di trasformazione e riqualificazione sia sulla restante parte del tessuto urbano dello spazio comunale. Il Documento di piano si è articolato in differenti passaggi che hanno scandito, a differente titolo, le analisi effettuate sul tessuto urbano, le scelte strategiche desunte dagli strumenti vigenti, le azioni di sviluppo sostenibile avviate nonché i provvedimenti di riqualificazione e promozione del tessuto residenziale, commerciale e produttivo: passaggi che si sono articolati, per la loro complessità e vastità, nell'arco temporale di un anno, e che alla loro conclusione sono in grado di offrire esplicite soluzioni al governo del territorio locale. La struttura sulla quale si è fondato l'impalcato del Documento di piano si articola in differenti fonti quali: **i)** il censimento urbanistico; **ii)** le istanze presentate a seguito dell'avvio del procedimento del Pgt; **iii)** il Documento d'inquadramento vigente; **iv)** il Piano regolatore generale vigente; **v)** il Documento d'indirizzo del Sindaco **vi)** il vigente Piano territoriale di coordinamento provinciale; **vii)** il Piano territoriale regionale; Sulla base di tali stimoli è stata avviata una serie di analisi descrittive e classificatorie del tessuto urbano e delle risorse fisiche, per la soluzione delle patologie riscontrate.

La procedura adottata per redigere il Documento di piano è la seguente:



2.1. La cartografia prodotta

Sulla base della sequenza sopra descritta, assunta per la costruzione del Documento di piano, è stata prodotta un complesso cartografico articolato in tre differenti filoni: **i)** cartografia del quadro ricognitivo e programmatorio; **ii)** cartografia del quadro descrittivo; **iii)** cartografia degli ambiti di trasformazione.

Tali elaborazioni, prodotte in scala 1:5.000 e 1:2000 sono state precedute, supportate e articolate da numerose rappresentazioni cartografiche inserite in relazione e che, a diverso titolo, hanno descritto e classificato i vari fenomeni che si manifestano sul territorio di Lipomo.

Richiamando ora gli elaborati prodotti, abbiamo quanto segue:

Cartografia del quadro ricognitivo e programmatorio:

- 1) carta di sintesi delle prescrizioni del Pctp della provincia di Como;
- 2) carta di spazializzazione delle proposte pervenute dalla consultazione pubblica in occasione dell'avvio del procedimento del Pgt;
- 3) carta dei vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente.

Cartografia del quadro conoscitivo:

- 4) carta di individuazione dei grandi sistemi territoriali;
- 5) carta dello stato di attuazione della Variante generale al Prg vigente;
- 6) carta di classificazione della viabilità locale;
- 7) carta di individuazione dei beni di interesse storico e paesaggistico;
- 8) carta dell'articolazione storica del territorio di Lipomo;
- 9) carta dell'articolazione tipologica del tessuto urbano;
- 10) carta della rete ecologica esistente;
- 11) carta delle strategie;
- 12) carta della sensibilità paesaggistica su base matriciale derivante dal trattamento degli indicatori paesaggistici;
- 13) carta degli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio;

Oltre a tali carte, prodotte in scala 1:5.000, insistono anche altre elaborazioni rappresentative dei passaggi intermedi di sintesi, con i quali è stato possibile definire meglio alcune scelte di trasformazione territoriale,

2.3. La sintesi degli aspetti paesaggistici

Il percorso conoscitivo materializzatosi nella fase della lettura paesaggistica – che ha portato a definire la carta della sensibilità del paesaggio, in forma discreta – trova ora il suo necessario momento sintetico nella trasposizione di tali informazioni in forma continua.

Sebbene la dimensione discreta si sia rivelata fondamentale per relazionare differenti dati, corrispondenti a fattori originari assai disomogenei e altrimenti difficilmente correlabili, il processo di restituzione cartografica continua si è reso indispensabile per permettere di classificare il territorio comunale, attribuendo a ogni area il corrispondente grado di sensibilità.

L'elevato livello di dettaglio assunto ha quindi trovato – nella rappresentazione in continuo – una forma di compromesso rispetto alla reale dimensione fisica del territorio, richiedendo una puntuale fase di verifica per ricondurre ogni cella (discreta) agli elementi da essa rappresentati (continui), tenendo conto dei differenti aspetti che connotano il paesaggio dai punti di vista della percezione sociale, della costruzione storico-morfologica, della coerenza delle trasformazioni.

Giova qui ricordare che l'individuazione della sensibilità paesaggistica (Sp) deriva dalla combinazione dei seguenti indicatori: *i)* (\overline{Vs}) valore simbolico del paesaggio; *ii)* (\overline{Vv}) valore vedutistico del paesaggio; *iii)* (\overline{Vms}) valore morfologico - strutturale del paesaggio; *iv)* ($\overline{GI_s}$) grado di integrità del suolo, per cui si ha:

$$Sp = \overline{Vs} + \overline{Vv} + \overline{Vms} + \overline{GI_s}$$

Ogni indicatore deriva dalla lettura e successiva analisi dei caratteri del territorio, e più in particolare:

- i) la definizione dei caratteri simbolici deriva dalla lettura della storia rispetto alle abitudini contemporanee, che ha portato a identificare i luoghi che sono stati e/o sono di riferimento per la popolazione di Lipomo, e non solo;
- ii) l'analisi vedutistica individua le aree particolarmente significative per fruizione visiva, e è correlata alle principali direttrici "di fruizione", ai caratteri orografici e alle dimensioni dell'edificazione in atto;
- iii) i caratteri morfologici e strutturali derivano dalla lettura dei siti come appartenenti a uno o più "sistemi" che strutturano l'organizzazione di quello spazio;
- iv) i caratteri d'integrità del territorio derivano dall'analisi delle trasformazioni spaziali nel tempo, e dalla individuazione del grado di trasformazione che hanno subito le diverse aree.

Per definire la mappa della sensibilità paesaggistica (*Sp*) in forma continua si è fatto riferimento all'afg e alle corrispondenti ortofoto, oltre agli ulteriori elementi utilizzati per definire gli indicatori di carattere simbolico, vedutistico, morfologico - strutturale e d'integrità; in particolare è stato necessario ricorrere alla banca dati multitemporale dell'uso del suolo derivata dalla lettura della documentazione fotografica e cartografica disponibile, al (Dem) Digital Elevation Model realizzato per l'analisi vedutistica, poi configuratosi come Dsm (Digital Surface Model) piuttosto che come Dtm (Digital Terrain Model), in quanto ha permesso di modellare la quota del terreno includendo anche la superficie di copertura dei manufatti.

Questi elementi sono stati fondamentali per riconoscere sul territorio di Lipomo le forme e, quindi, le corrispondenti aree che avevano determinato l'attribuzione di determinati valori di sensibilità in forma discreta; poi, il loro dettagliato ridisegno ha permesso la realizzazione della carta successiva.

E' evidente come l'attribuzione di un alto livello di sensibilità paesaggistica derivi dalla compresenza di più forme di eccellenza e, pertanto, le aree classificate come tali meritino il più alto grado di attenzione: le aree caratterizzate da sensibilità "*molto elevata*", ad esempio, sono quelle in cui il valore simbolico risulta molto forte, con la presenza di elevati valori vedutistici, che ha mantenuto nel tempo l'integrità d'uso e che fa parte di un sistema riconosciuto dalla collettività.

Giova qui ricordare che l'attribuzione del grado di sensibilità non deriva solo dell'individuazione delle aree in cui coesistono caratteri di qualità paesaggistica ma anche dall'emergere di altri temi tra cui, di particolare rilevanza, risulta l'impatto visivo: vi sono infatti edifici che spiccano tra quelli limitrofi per occupazione di suolo o per altezza e che, tuttavia, risultano di particolare significatività per il paesaggio qualora si localizzino in prossimità di percorsi di fruizione, o ne risultino comunque visibili per gli stessi caratteri intrinseci alla costruzione o per motivi orografici o per usi del suolo (rilevati, o grandi spazi pianeggianti inedificati) o, ancora, per particolari situazioni localizzative di altri edifici che creano con visivi

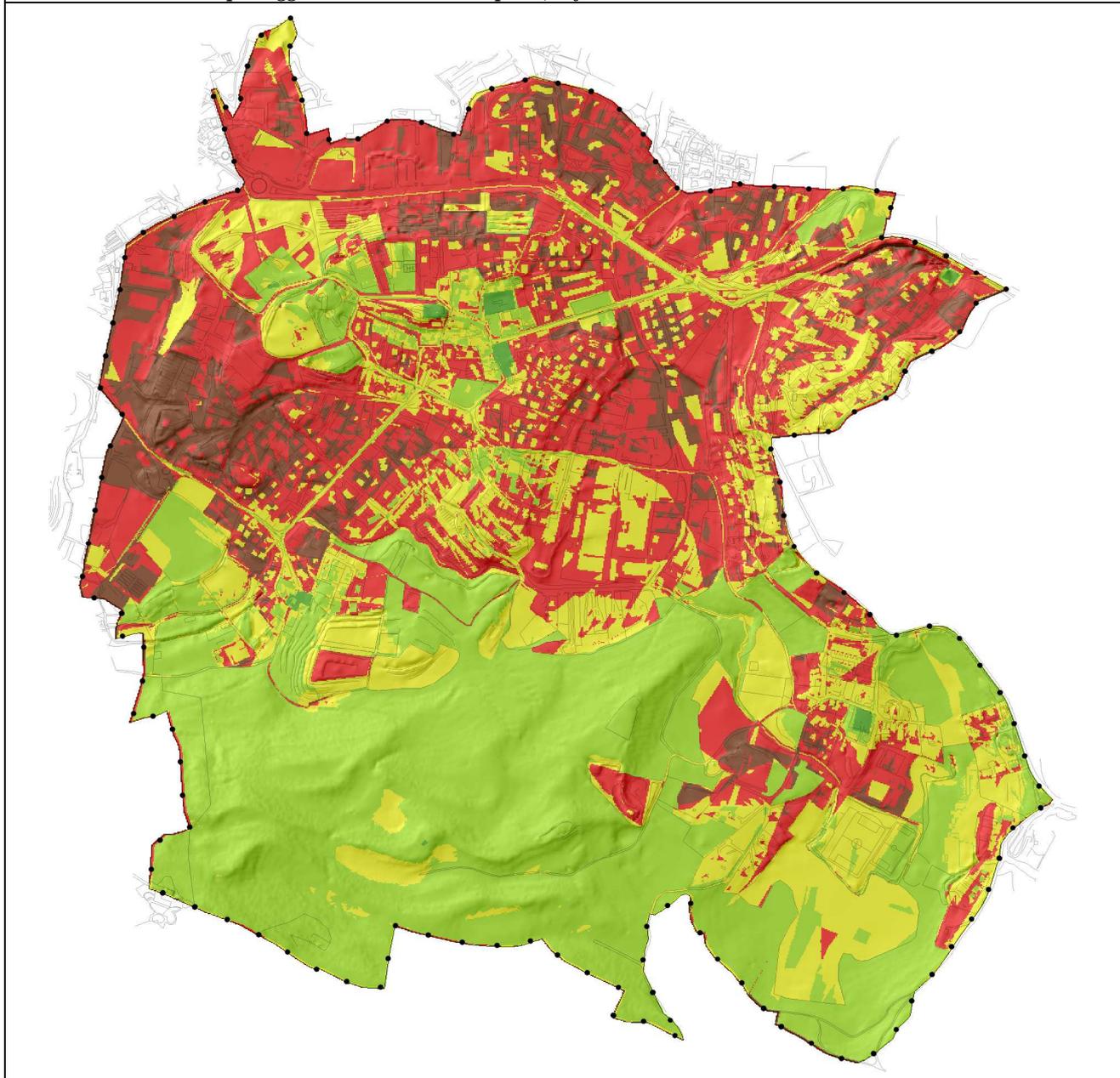
Dal punto di vista della tutela del paesaggio le aree a "*media*" sensibilità risultano quelle relativamente più problematiche, giacché l'individuazione delle cause prime nella definizione della classe risulta eterogenea (potrebbe derivare, in estremo, dalla presenza solo di alcuni caratteri di eccellenza e assenza di altri, o della compresenza di valori medi per tutti gli indicatori) ed è pertanto in questo caso necessario, oltre a leggere l'ortofoto, considerare le carte relative agli indicatori di base necessari per individuare, e quindi classificare, il grado di sensibilità dell'area in esame.

Di fondamentale importanza, nella definizione delle modalità di salvaguardia e valorizzazione del paesaggio, risulta anche il grado di compromissione del territorio, inteso come la perdita dei caratteri di naturalità; infatti, un'area ad alta sensibilità, caratterizzata dalla presenza di boschi, pretende forme di tutela e salvaguardia diverse da quelle applicabili a un'area sempre ad alta sensibilità, ma urbanizzata; nel primo caso, la salvaguardia si dovrebbe esplicitare col mantenimento dello stato attuale e con il corrispondente potenziamento, nel secondo caso – a meno che non si tratti di un luogo fortemente caratterizzato in senso simbolico (in cui dovrebbero prevalere le intenzioni di salvaguardia) – in genere si tratta di luoghi compromessi, in cui la sensibilità potrebbe diminuire in seguito ad azioni di ridefinizione funzionale, recupero o riqualificazione.

<i>Sensibilità paesaggistica</i>	
<i>Grado di sensibilità del paesaggio</i>	<i>N. di celle interessate</i>
 BASSO	63.963
 MEDIO - BASSO	176.430

 MEDIO	146.498
 MEDIO - ALTO	222.300
 ALTO	2.151

La carta della sensibilità paesaggistica del territorio di Lipomo, in forma discreta



3. La determinazione delle azioni di intervento per i diversi sistemi funzionali ex art. 8, comma 2, lettera c) della lr. 12/2005

Sulla base delle analisi effettuate durante la costruzione del Documento di piano è stato possibile definire in prima ipotesi di tipologie funzionali che caratterizzano il territorio di Lipomo, differenziandole nelle seguenti macrocategorie: **i)** il ruolo della storia e la città da tramandare; **ii)** il ruolo dei tessuti contemporanei e la città da migliorare; **iii)** il ruolo dei servizi pubblici e di interesse collettivo; **iv)** gli ambiti di trasformazione; **v)** il ruolo degli ambiti non insediati; **vi)** il ruolo della viabilità.

Tali macrocategorie vengono ora sinteticamente descritte sia per restituire un quadro generale degli ambiti assunti, rappresentando le differenti peculiarità che definiscono Lipomo, sia per comprendere l'incidenza apportata da ogni singolo ambito nei confronti dell'interesse comunale.

3.1 Il ruolo della storia e della città da tramandare

NS – Nuclei di antica formazione

In tali ambiti rientrano i centri storici che caratterizzano il territorio di Lipomo, preesistenti alla data di prima levata dell'Igm 1888. La tipologia principale in questi ambiti risulta la casa plurifamiliare posta lungo il perimetro di uno o più lotti racchiudendo, in vari casi, spazi che formano cortili, presentando generalmente aperture modulari e un unico ingresso; altri edifici sono costituiti da rifusioni successive di palazzi di due, tre o più elementi a schiera. Le diverse trasformazioni (aggiunte, sottrazioni e suddivisioni di volumi) avvenute nel corso del tempo comportano difficoltà nell'identificare il primitivo assetto e gli edifici non più riconducibili a una specifica tipologia edilizia; nella più parte dei casi l'unità abitativa è derivata dalla frammentazione di edifici di dimensioni maggiori. Tali ambiti, definiti anche utilizzando la cartografia storica disponibile, si identificano con le zone già classificate in centro storico.

3.2 Il ruolo dei tessuti contemporanei nella città da migliorare

VP – Ambiti di tutela residenziale

Sono ambiti caratterizzati dalla presenza di verde privato di pregio e da particolari situazioni territoriali e ambientali. In tali ambiti la presenza del verde privato rappresenta infatti un elemento di rilevante importanza per l'intero lotto.

AS - Ambiti prevalentemente residenziale di contenimento volumetrico

Sono quegli ambiti nei quali la conformazione edilizia e morfo-volumetrica esistente non permette incrementi volumetrici se non di limitata entità.

AV - Ambiti prevalentemente residenziali con verde privato

Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica con indice volumetrico non superiore allo 0,60 mc/mq.

AR1 - Ambiti prevalentemente residenziali di riqualificazione a densità media

Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica con indice volumetrico non superiore allo 0,85 mc/mq ovvero 1,00 mc/mq con PA

AR2 - Ambiti prevalentemente residenziali di riqualificazione a densità medio - alta

Sono ambiti costruiti bisognosi di operazioni di riqualificazione paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica con indice volumetrico non superiore a 1,50 mc/mq

TPR – Ambiti consolidato prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare

Gli ambiti consolidati prevalentemente produttivi da mantenere e riqualificare, comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva e dove le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare funzioni produttive e complementari.

TPC – Ambiti consolidati non residenziali da valorizzare

Gli ambiti consolidati non residenziali da valorizzare comprendono le parti del territorio comunale in fregio alla Ex SS342, nati essenzialmente come insediamenti produttivi che progressivamente hanno subito parziali o totali mutamenti di destinazione in attività commerciali e terziarie. Il tutto in assenza di adeguata viabilità e di un ordinato assetto urbanistico e dove per problemi viabilistici, urbanistici e paesistico ambientali è opportuno che gli interventi di riqualificazione vengano subordinati alla previa redazione di uno o più piani attuativi. Nelle more della loro approvazione sono ammessi esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ex lett. a), b) e c) art.27 l.r.12/2005.

3.3 Il ruolo dei servizi pubblici e di interesse collettivo

S1 – Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo esistenti e confermati

Si tratta di quegli ambiti caratterizzati dalla presenza di servizi esistenti e funzionanti. I servizi sono quelli individuati dal Piano dei servizi e classificati in: **i)** istruzione ; **ii)** interesse collettivo; **iii)** verde gioco e sport; **iv)** parcheggi nonché di tutte quelle aree definite a servizi escluse dalla categorie precedenti (cimiteri, piazze, servizi tecnologici ecc...).

S2 – Ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo di nuovo impianto

Si tratta di quegli ambiti che, per la loro localizzazione e capacità prestazionale a favore della popolazione residente, si rendono indispensabili per rispondere all'effettiva domanda di servizi in atto.

S3 – Ambiti a servizi tecnologici

Si tratta di quegli ambiti nei quali sono presenti infrastrutture tecnologiche quali acquedotto, centrale telefonica, distributori di carburante, piazzola ecologica ecc..

3.4. Gli Ambiti di trasformazione

ATp – Ambiti di trasformazione previste

Gli ambiti di trasformazione previsti (ATp) sono quelli previsti dal Prg o dal Documento d'Inquadramento (approvato nel 2008) e che il Pgt conferma.

ATv – Ambiti di trasformazione vigente

Gli ambiti di trasformazione vigenti (ATv) sono ambiti sottoposti a Strumenti urbanistici attuativi in itinere o a Strumenti urbanistici attuativi approvati e vigenti ma con convenzione non scaduta e privi di collaudo.

AT – Aree di trasformazione

Sono le nuove aree di trasformazione definite dal Piano di governo del territorio che si possono sviluppare su tessuti residenziali, commerciali, produttivi, servizi e sistema ambientale.

3.5 Gli ambiti funzionali al riequilibrio ecologico ambientale

N1 – Ambito strategico per il potenziamento della naturalità

Si tratta di quegli ambiti non edificati il cui mantenimento e potenziamento risulta fondamentale per la difesa dei valori identitari del paesaggio. Tali ambiti risultano di estrema importanza anche per la definizione delle reti ecologiche comunali, e sono indispensabili al potenziamento e alla ricarica delle risorse naturali. In particolare, si tratta di ambiti, eventualmente oggetto anche di trasformazione ambientale, per lo più esterni agli aggregati urbani, atti a mantenere un equilibrio tra dimensione urbanizzata e lo spazio agricolo/ambientale.

N2 – Ambito non insediato o caratterizzato da attività agricole marginali

Si tratta di quegli ambiti che risultano caratterizzati da attività agricole marginali ovvero di ambiti non insediati che devono essere mantenuti tali o eventualmente potenziati attraverso azioni di riqualificazione ambientale.

3.6 Il ruolo della viabilità

VI – Viabilità esistente

Si tratta della viabilità esistente sul territorio, che risponde alle esigenze della mobilità locale.

V2 – Viabilità esistente con previsione di adeguamento funzionale

Si tratta della viabilità esistente che, per caratteristiche fisiche costruttive, non risulta più rispondente alle esigenze del traffico locale e per la quale si prevedono interventi di riqualificazione, anche mediante ampliamento della sezione stradale.

V3 – Piste ciclabili

Si tratta dei percorsi ciclabili esistenti e di progetto previsti.