

## 12.2. La classificazione del territorio attraverso l'analisi multivariata

Il grado d'emergenza urbana e sociale rappresenta un indicatore descrittivo della presenza di fenomeni generatori di problemi all'interno del sedime; la sua stima viene effettuata correlando i diversi valori di labilità ottenuti per ogni componente e, dopo la sistemazione della base dati di partenza, è possibile servirsi dello strumento dell'analisi multivariata in grado di leggere il comportamento delle variabili evidenziandone le correlazioni, le covarianze, i clusters.

Per procedere con l'analisi geostatistica multivariata è stato utilizzato il software Addati muovendo dall'identificazione delle variabili su cui operare e, dal momento che le componenti utilizzano classi e valori di labilità assai diversi, è stata convertita la classe qualitativa in un valore quantitativo compreso tra 1 e 5 (con 6 attribuito nel caso della componente demografica come valore d'assenza del dato).

<i>Componente</i>	<i>Classi di labilità</i>	<i>Conversione in variabili quantitative</i>	<i>Urbano</i>	<i>Periurbano</i>
<b>Morfotipologica (A)</b>	Bassa	1	X	
	Media	3		
	Alta	4		
	Elevata	5		
<b>Morfogenetica (B)</b>	Bassa	1	X	
	Medio - bassa	2		
	Media	3		
	Medio - alta	4		
	Alta	5		
<b>Demografica (C)</b>	Bassa	1	X	X
	Media	3		
	Alta	5		
	No Data	6		
<b>Economica (D)</b>	Bassa	1	X	X
	Media	3		
	Alta	5		
<b>Sociale (E)</b>	Bassa	1	X	X
	Media	3		
	Alta	5		
<b>Immobiliare (F)</b>	Bassa	1	X	X
	Media	3		
	Alta	5		
<b>Reddituale (G)</b>	Bassa	1	X	X
	Media	3		
	Alta	5		

*Tabella di conversione dei valori per l'analisi multivariata*

In particolare, la tabella rende ancor più chiaro il discorso relativo all'uso diverso delle variabili in relazione ai due ambiti individuati, urbano e periurbano: infatti, nel caso periurbano è stato deciso di utilizzare solo le componenti in cui erano presenti valori effettivi, onde evitare di avere poi valori sfalsati nell'operazione di clustering (classificazione non gerarchica) risultante dal software Addati; in effetti, il software è in grado, tramite il modulo NonGer, d'individuare le correlazioni tra le variabili e, in seguito, di proporre una classificazione non gerarchica in grado di descrivere la distribuzione delle celle caratterizzate da valori simili per le variabili prescelte.

Il clustering non è gerarchico e, pertanto, i risultati di Addati vanno poi reinterpretati in una scala da basso ad alto grado; nelle pagine successive è mostrato il risultato dell'analisi multivariata per il tessuto urbano, seguita nel paragrafo successivo dal risultato per l'ambito periurbano.

### 12.2.1. La classificazione del tessuto urbano

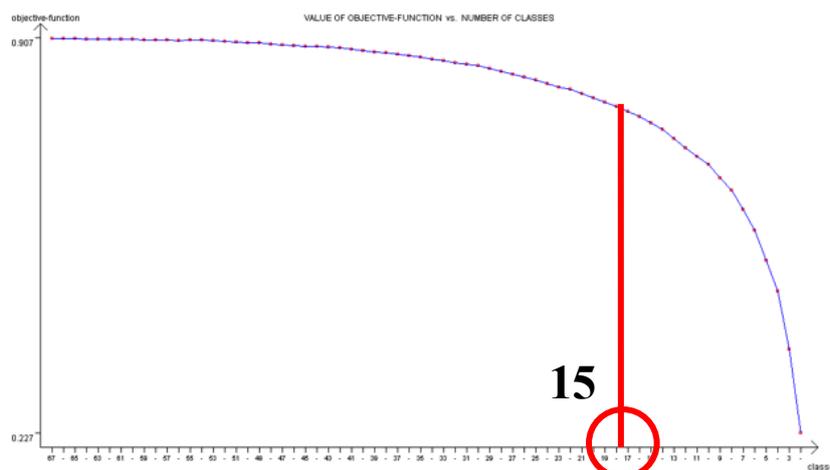
Prima d'effettuare l'applicazione di clustering non gerarchico, è stata operata un'analisi delle componenti principali, in grado di descrivere i comportamenti correlati tra variabili quantitative: nel caso di Limbiate, utilizzando solo 7 variabili, l'analisi delle componenti principali non ha evidenziato particolari correlazioni tra le variabili utilizzate e, pertanto, s'è proceduto a rendere attive tutte e sette le variabili fissando, in tal modo, il numero dei gruppi (cluster) che si vuole ottenere dalla classificazione non gerarchica.

Supposto che, a priori, sia stato stabilito il numero dei gruppi in cui si vuole ripartire il collettivo di partenza, le procedure non gerarchiche si articolano sostanzialmente in due fasi: **i)** la determinazione della partizione iniziale degli  $n$  individui in  $G$  gruppi; **ii)** lo spostamento successivo delle unità tra i  $G$  gruppi, in modo da ottenere la partizione meglio rispondente all'omogeneità interna ai gruppi e alla loro eterogeneità.

L'individuazione della partizione ottimale comporterebbe, a rigore, l'esame di tutte le possibili assegnazioni distinte degli  $n$  individui a  $G$  gruppi ma, poiché un'operazione di tal genere determina una gran mole di calcoli, le procedure non gerarchiche si ripropongono di risolvere il problema attraverso una strategia di raggruppamento che richiede la valutazione soltanto d'un numero accettabile di possibili partizioni alternative; in pratica, una volta scelta la partizione iniziale, si riallocano le unità in esame tra i diversi gruppi in modo da ottimizzare la prefissata funzione obiettivo; gli algoritmi di tipo non gerarchico procedono, data una prima partizione, a riallocare le unità nel gruppo con centroide più vicino fino al momento in cui risulti verificato che, per nessuna unità, sia minima la distanza rispetto al centroide d'un gruppo diverso da quello a cui essa appartiene: tale procedura minimizza implicitamente la devianza entro i gruppi delle  $p$  variabili e, poiché l'applicazione di tali metodi presuppone l'individuazione a priori d'una partizione iniziale, è evidente che la soluzione trovata risulta in qualche misura subordinata a tale scelta e può, quindi, venire considerata alla stregua d'un punto di ottimo locale.

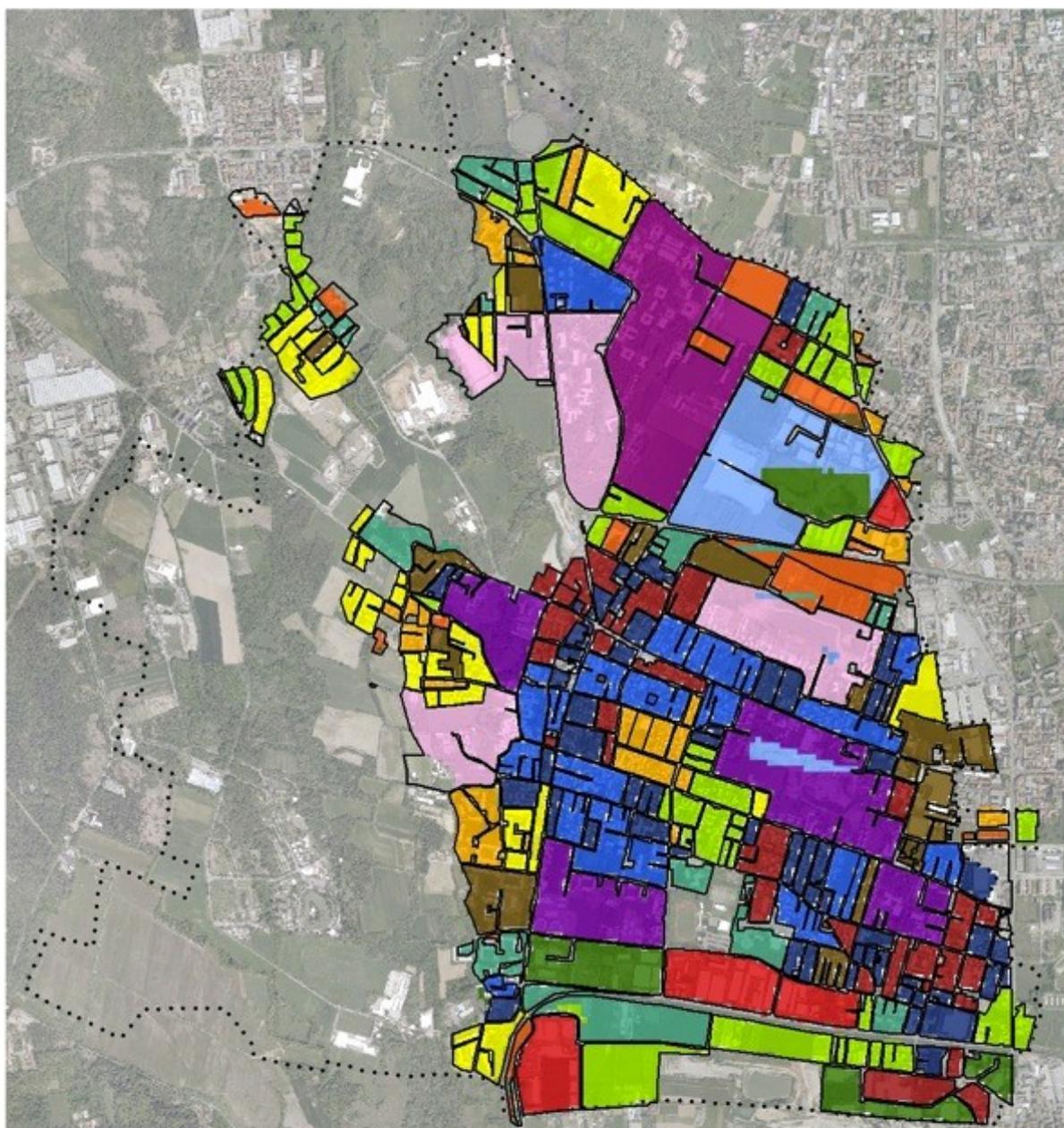
L'immagine a fianco mostra il grafico della funzione obiettivo secondo la quale, con la scelta di una partizione in 15 classi, è possibile descrivere buona parte del fenomeno senza perdere importanti elementi.

L'asse delle ascisse descrive infatti il numero di classi assumibili, mentre l'asse delle ordinate corrisponde alla quota d'inerzia, valore di spiegazione del fenomeno: tanto l'ordinata è maggiore, tanto migliore sarà la spiegazione del fenomeno e, quindi, la partizione.

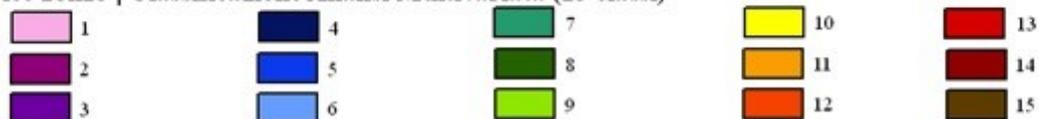


*Funzione obiettivo per l'ambito urbano*

La carta seguente mostra infine i risultati ottenuti georeferenziando la partizione delle celle del tessuto urbanizzato in 15 classi: ogni classe si differenzia dalle altre in base ai valori assunti dalle sette variabili considerate, e la distribuzione di tali valori è spiegata in una tabella, che descrive i profili delle classi e attribuisce valori per descrivere l'incidenza d'ogni variabile nella classe.

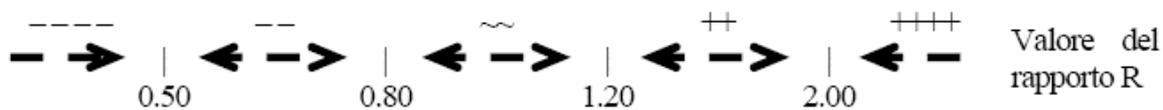


Matrice 25x25 | Classificazione Analisi Multivariata (15 classi)



*Classi risultanti dall'analisi multivariata*

Per ogni classe a ogni variabile s'associa un valore, oscillante tra i cinque indicati nel grafico successivo; le 15 classi ottenute possono quindi venire riorganizzate e riclassificate sulla base dei valori attribuiti a ogni variabile.



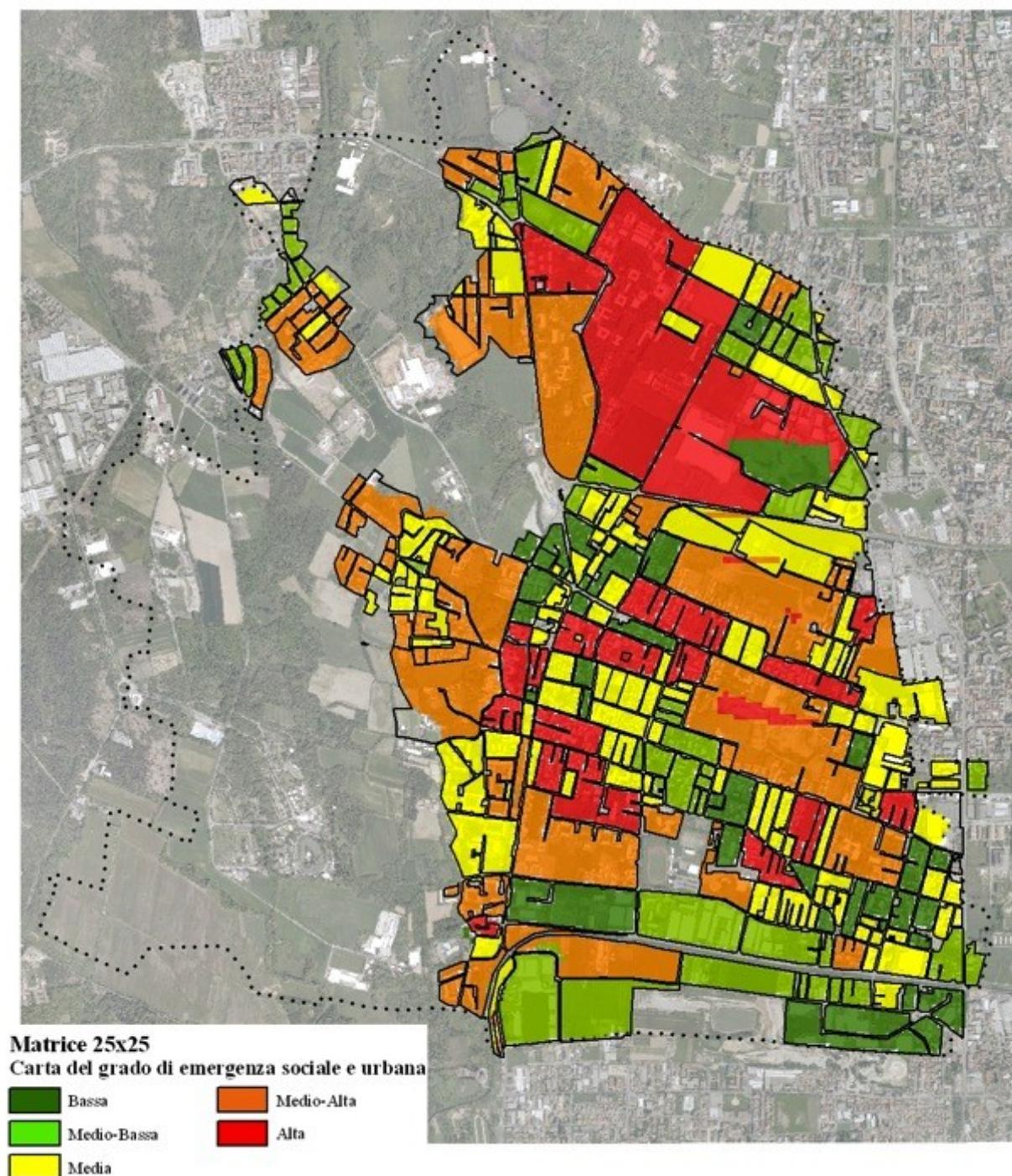
*Legenda per interpretare i profili di classe*

Per semplificare l'interpretazione del fenomeno, sono state aggregate le 15 classi di consimile comportamento in 5 classi qualitative del grado d'emergenza urbana e sociale (alta, medio - alta, media, medio - bassa, bassa); in particolare:

- in classe *alta* sono ricondotte le classi 2, 5 e 6, dal momento che presentano valori delle componenti in media posti attorno al valore massimo attribuito nella precedente riclassificazione, pari a 5, significando che, per le componenti indicate con (++) o (++++), il fenomeno di labilità si presenta con valori molto alti e, pertanto, il grado d'emergenza sociale e urbana di tali classi risulta alto;
- nella classe *medio - alta* sono ricondotte le classi 1, 3, 7 e 10 perché in nessuna d'esse è presente più d'una componente con valore 5 e segno positivo, presentando invece tutte valori mediamente elevati (ma, comunque, mai alti come le classi inserite in classe alta);
- nella classe *media* sono ricondotte le classi 4, 11, 12 e 15; in nessuna sono presenti valori di componenti pari a 5.00, nella norma i valori si aggirano intorno a 3 fino a 4 e, pertanto, è stato loro attribuito un medio grado d'emergenza sociale e urbana;
- nella classe *medio - bassa* sono state ricondotte le classi 9 e 13, che presentano valori medi di labilità con bassa intensità (++);
- infine, nella classe *bassa* sono state ricondotte le classi 8 e 14, che presentano medi valori di labilità con bassa intensità solo in alcune componenti.

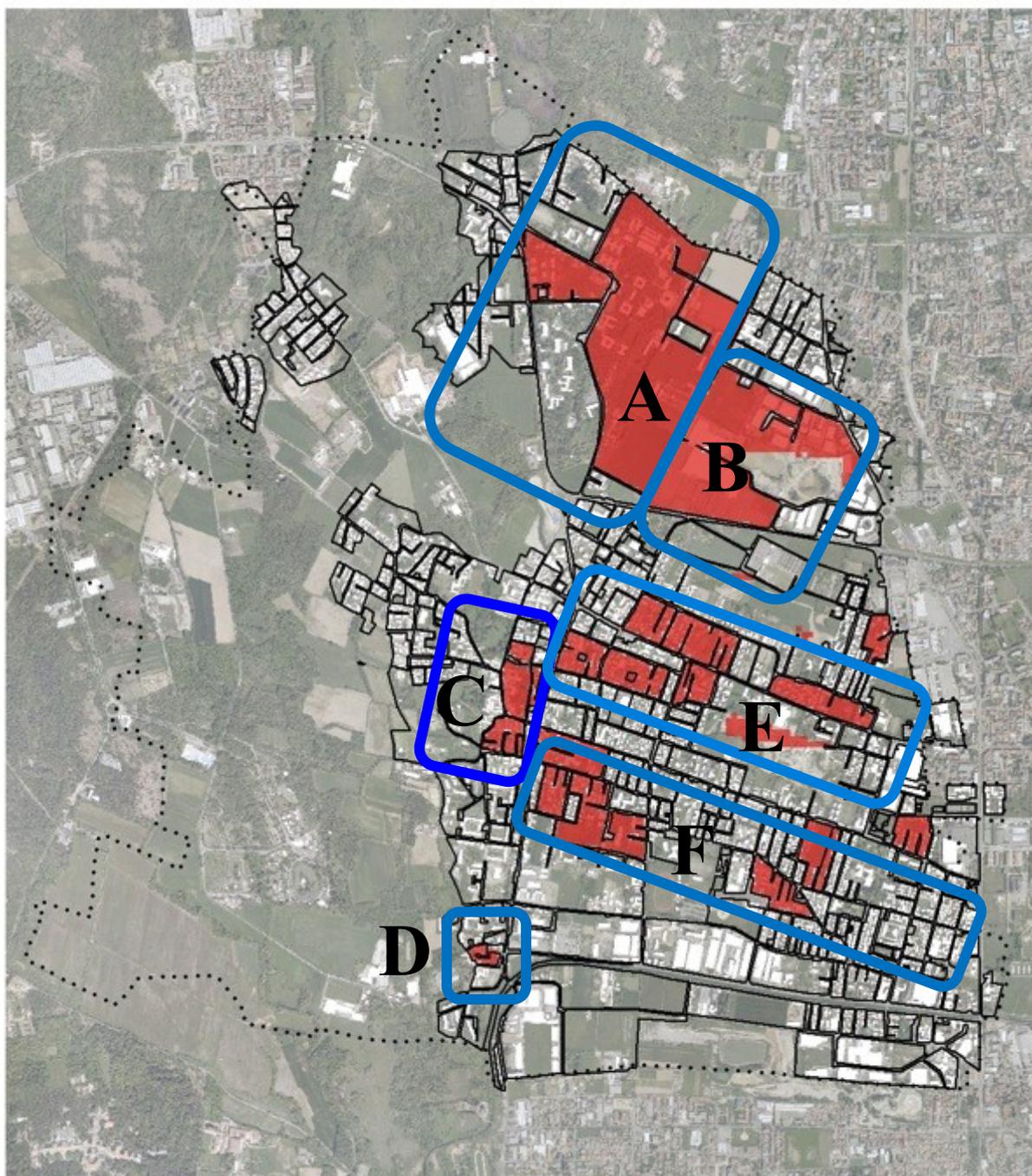
Classi (MDA)	A	B	C	D	E	F	G	Riclassificazione
1	5.00 ++	4.84 ++	1.97 --	3.00 --	4.15 ++	4.45 ++++	1.66 --	Medio - Alto (MA)
2	5.00 ++	4.00 ++	2.00 --	5.00 ++	5.00 ++	5.00 ++++	5.00 ++++	Alto (A)
3	5.00 ++	5.00 ++++	1.38 --	2.86 ----	2.28 ----	4.54 ++++	1.38 --	Medio - Alto (MA)
4	1.12 ----	2.59 --	3.07 ++	4.86 ++	2.20 ----	1.00 ----	2.90 ++	Medio (M)
5	4.99 ++	4.76 ++	1.84 --	3.90 ~ ~ ~	2.34 ----	1.82 --	1.18 --	Alto (A)
6	5.00 ++	1.40 ----	5.14 ++++	2.10 ----	4.82 ++	5.00 ++++	1.03 --	Alto (A)
7	5.00 ++	1.22 ----	3.79 ++++	4.95 ++	3.93 ~ ~ ~	2.11 --	2.91 ++	Medio - Alto (MA)
8	5.00 ++	1.39 ----	1.89 --	2.72 ----	3.80 ~ ~ ~	3.85 ++	1.00 --	Basso (B)
9	1.00 ----	1.57 ----	2.56 ~ ~	4.79 ++	4.78 ++	1.55 --	3.01 ++	Medio - Basso (MB)
10	4.77 ++	4.67 ++	2.77 ++	4.94 ++	4.88 ++	1.59 --	1.82 --	Medio - Alto (MA)
11	1.00 ----	4.46 ++	2.63 ~ ~ ~	4.76 ++	4.84 ++	1.42 --	1.73 --	Medio (M)
12	4.53 ++	2.51 --	1.00 ----	4.78 ++	4.89 ++	1.92 --	4.91 ++++	Medio (M)
13	1.00 ----	1.00 ----	2.79 ++	2.65 ----	4.27 ++	3.36 ++	1.00 --	Medio - Basso (MB)
14	1.02 --	2.54 --	3.03 ++	3.25 --	2.04 ----	1.16 --	1.35 --	Basso (B)
15	4.58 ++	4.49 ++	2.89 ++	4.97 ++	3.62 ~ ~ ~	2.31 --	4.10 ++++	Medio (M)

Riclassificazione rispetto al grado di emergenza sociale e urbana



*La carta del grado di emergenza urbana e sociale*

Per una corretta interpretazione del fenomeno dell'emergenza urbana e sociale, è utile osservare la distribuzione delle singole classi in modo da evidenziare quali tipi di labilità abbiano influito nell'analisi multivariata e, quindi, da individuare similitudini e differenze in ambiti appartenenti alla stessa classe. Nelle pagine seguenti, pertanto, per ogni classe vengono studiati i bacini principali e, in particolare, per ognuno d'essi viene osservata la distribuzione dei valori di labilità per ogni componente sviluppata nelle Parti IV e VII; in tal modo è possibile giustificare la collocazione d'ogni ambito all'interno d'ognuna delle cinque classi utilizzate per spiegare il fenomeno: alta (*i*), medio - alta (*ii*), media (*iii*), medio - bassa (*iv*) e bassa (*v*).



*La distribuzione della classe ad alta emergenza urbana e sociale (i)*

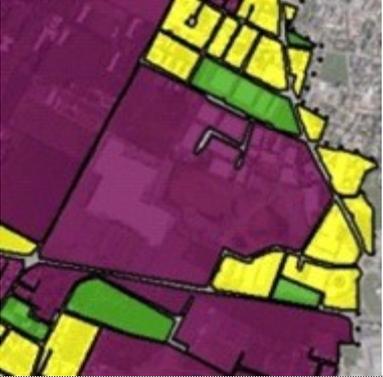
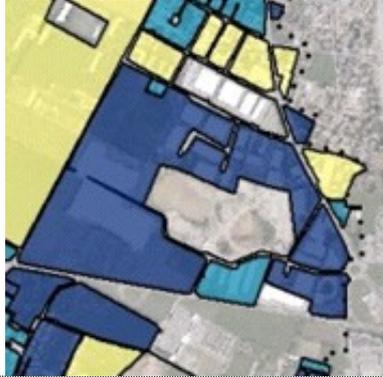
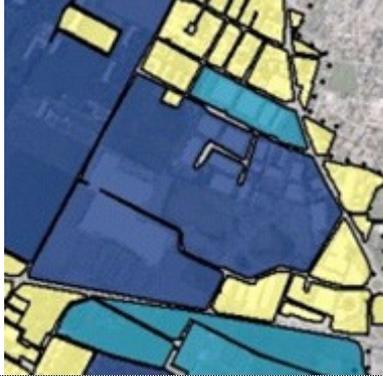
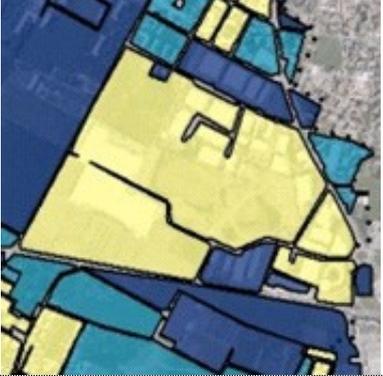
La classe ad alta emergenza urbana e sociale è caratterizzata in particolare da alti valori di labilità per le componenti demografica (C), immobiliare (F) e reddituale (G) e da medio alti valori di labilità per le componenti morfotipologica (A) e morfogenetica (B); le classi dell'analisi multivariata appartenenti a questa classe di emergenza sociale e urbana corrispondono alla 2, 5 e 6.

In generale, l'alta labilità si distribuisce nell'area del Mombello che ospita l'ex ospedale psichiatrico Antonini (A) e il nucleo commerciale e industriale dove si colloca anche il centro commerciale *Carrefour* (B); inoltre, la classe si concentra in un ambito specifico del centro storico di Limbiate (C) e di Pinzano (D), mentre altri ambiti di labilità si collocano lungo l'asse commerciale di viale dei Mille (E) e nella parte del Villaggio dei Giovi più prossima al centro storico di Limbiate (F).

### Analisi dell'ambito A ad alto grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito A è costituito prevalentemente dalla classe 2 ottenuta dall'analisi multivariata, corrispondente all'isolato del Mombello. È caratterizzato infatti dai maggiori valori di emergenza in relazione a tutte le componenti, con l'eccezione di quella demografica (componente C). In particolare, il peso maggiore è dato dalle componenti immobiliare e dei redditi. In effetti, l'ambito è improntato alla presenza di bassi valori sia della rendita di mercato immobiliare residenziale sia dei redditi percepiti in area. I bassi valori sono da attribuirsi all'attuale condizione dismissiva che caratterizza l'ambito del Mombello.</p>	
		
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>
		
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>
	<p>Tutte le altre componenti incidono in maniera medio - alta. In effetti, per quanto riguarda la componente A è possibile constatare alta labilità, giustificata dalla presenza di un tessuto disomogeneo caratterizzato dalla presenza di isolati di forma complessa e convessa, dalla disposizione distanziata degli edifici e dalla loro altezza variabile. L'alta labilità morfogenetica (componente B) è data da un dinamismo poco presente che ha contrassegnato tra l'altro la decadenza dell'isolato dell'ospedale, ora in fase di dismissione. Tale condizione incide anche sulle caratteristiche economiche e sociali (componenti D ed E): l'area risulta infatti completamente priva di attività economiche e sociali, e di conseguenza il valore di labilità relativa è alto.</p>	
<i>Reddituale (G)</i>		

### Analisi dell'ambito B ad alto grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito a medio – alta emergenza sociale e urbana corrisponde all'area in cui è collocato il centro commerciale <i>Carrefour</i> e altri fabbricati a prevalente funzione industriale o commerciale.</p> <p>L'ambito appartiene per lo più alla classe 6 dell'analisi multivariata. Di conseguenza, presenta prevalentemente valori elevati di labilità per le componenti demografica (C) e immobiliare (F), la cui spiegazione è data dalla funzione principale ospitata nell'isolato: se s'osserva la componente demografica, infatti, si nota l'esclusione del sedime di cava, dovuta alla mancanza di residenti per l'area considerata, che porta inevitabilmente a un innalzamento del valore di</p>	
		
<p><i>Morfotipologica (A)</i></p>	<p><i>Morfogenetica (B)</i></p>	<p><i>Demografica (C)</i></p>
		
<p><i>Economica (D)</i></p>	<p><i>Sociale (E)</i></p>	<p><i>Immobiliare (F)</i></p>
	<p>labilità demografica. Per lo stesso motivo, ossia la presenza ridotta di residenti, si verificano valori bassi di rendita residenziale comportando un alto valore di labilità immobiliare.</p> <p>L'ambito presenta inoltre valori medio – alti di labilità per le componenti morfotipologica (A) e sociale (E). I medio – alti valori di labilità morfotipologica sono dati dalla presenza di spazi aperti all'interno dell'isolato, oltre alla sua forma che si contrappone alla forma semplice dei capannoni industriali. In linea con le giustificazioni precedenti, i valori di alta labilità sociale sono dati dalla bassa presenza di luoghi per il sociale, provocata dalla prevalenza della funzione industriale e commerciale. La bassa presenza della funzione residenziale incide in maniera inevitabile sul grado d'emergenza dell'ambito.</p>	
<p><i>Reddituale (G)</i></p>		

### Analisi dell'ambito C ad alto grado di emergenza sociale e urbana



L'ambito C ad alto grado di emergenza urbana e sociale comprende la parte ovest del centro storico, caratterizzata da edilizia di scarsa qualità e parzialmente in stato fatiscente. Come è osservabile dagli scorcii riportati di seguito, l'area non è interessata principalmente da valori medi di labilità per tutte le componenti socio - economiche, mentre presenta alti valori delle componenti morfotipologica (A) e morfogenetica (B): la prima presenta alti valori di labilità dati dalla forma complessa degli edifici e dell'isolato stesso. In effetti, la presenza di case a corte e di vicoli stretti e contorti genera forme complesse e disomogenee, che aumentano il valore di disomogeneità formale e, di



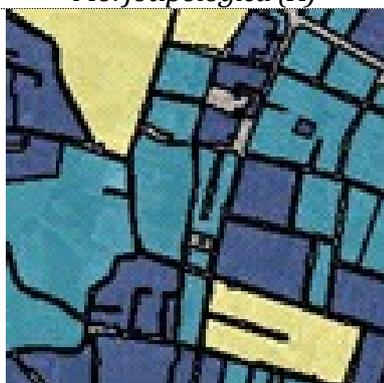
*Morfotipologica (A)*



*Morfogenetica (B)*



*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*



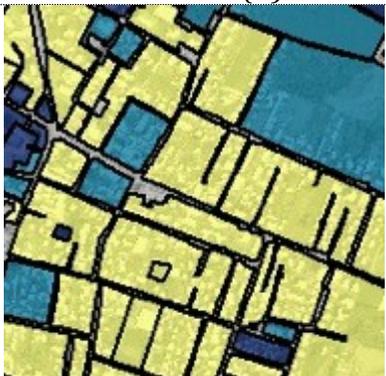
*Reddituale (G)*

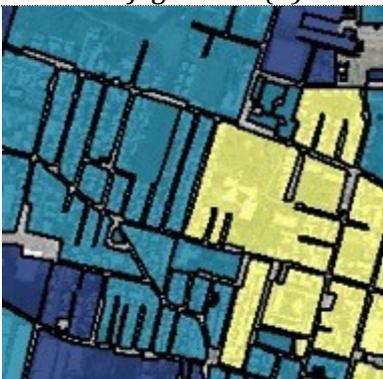
conseguenza, di labilità morfotipologica. La labilità morfogenetica è invece generata dall'alto valore di dinamismo morfogenetico associato al centro storico: infatti, l'ambito del centro storico ha subito una variante nel 2000, per cui solo alcuni edifici storici ricadono oggi nella zona omogenea A, mentre i restanti ambiti del centro sono stati inclusi nella nuova zona omogenea Ba, dove non s'individuano più i vincoli presenti per la zona A. L'alto grado di dinamismo morfogenetico ha individuato qui ambiti labili, vale a dire di bassa qualità generata dai continui mutamenti che hanno, infatti, generato ricadute sulla qualità dell'edificato del centro storico, che oramai verte in condizioni piuttosto obsolete.

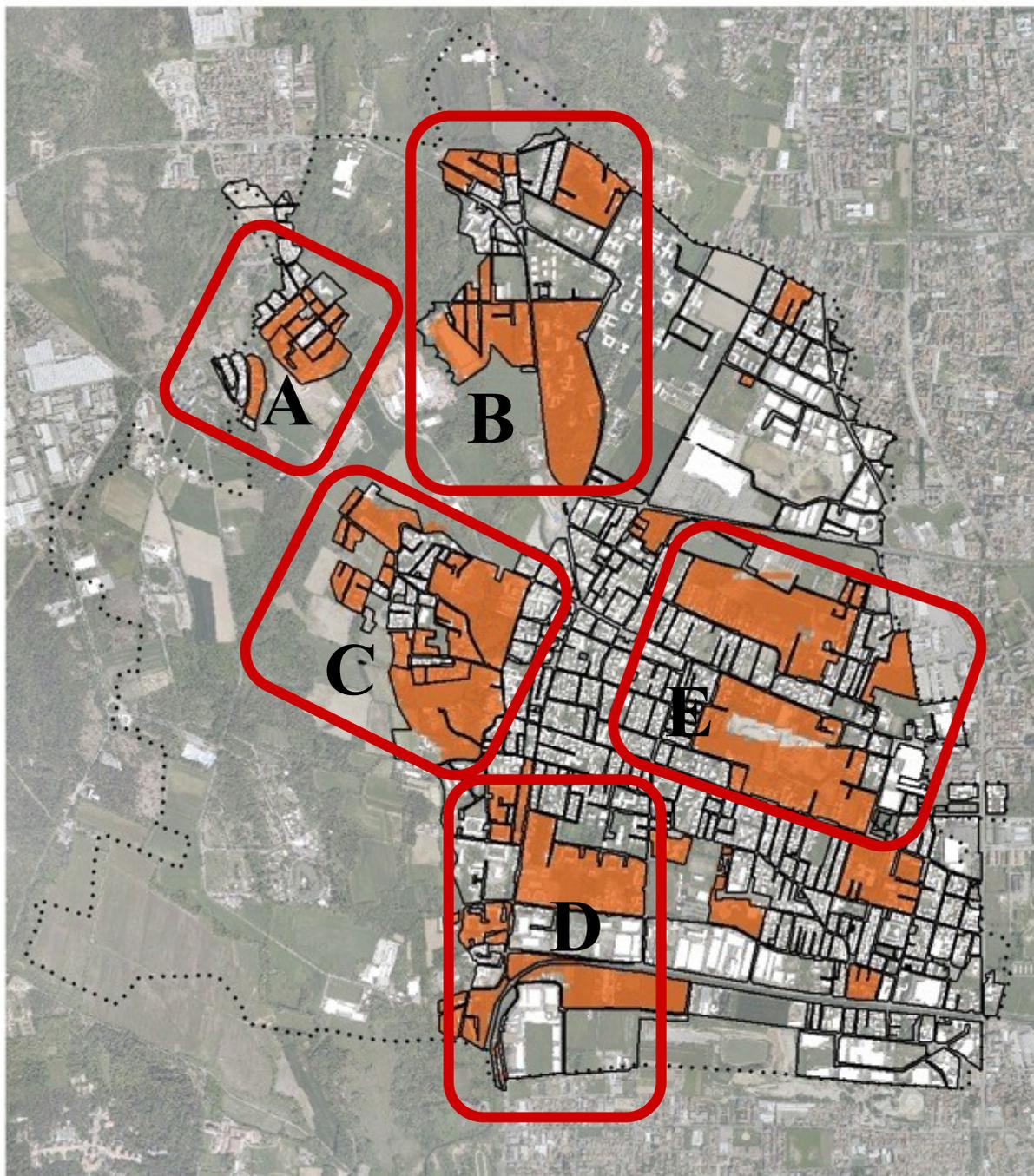
### Analisi dell'ambito D ad alto grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito D ad alto grado di emergenza urbana e sociale corrisponde a un altro ambito storico, quello del quartiere di Pinzano. L'area è sorta in maniera indipendente rispetto al centro di Limbiate e, tuttavia, presenta problematicità e caratteri di labilità simili al nucleo storico limbiatese: come l'ambito precedente, infatti, l'area del centro storico di Pinzano si ritrova inserita nella classe 5 della classificazione ottenuta tramite l'analisi multivariata; infatti, i valori di labilità morfotopologica sono parimenti alti e provocati, in ambedue i casi, da una forma complessa dell'edificato e dell'isolato, che presenta tipi edilizi a corte e a semicorte.</p>		
			
<p><i>Morfotopologica (A)</i></p>	<p><i>Morfogenetica (B)</i></p>	<p><i>Demografica (C)</i></p>	
			
<p><i>Economica (D)</i></p>	<p><i>Sociale (E)</i></p>	<p><i>Immobiliare (F)</i></p>	
	<p>L'ambito non presenta valori elevati di labilità morfogenetica, dal momento che non ha subito i mutamenti che hanno caratterizzato l'ambito C. In compenso, presenta valori di alta labilità per la componente demografica (C), in maniera discordante rispetto ai valori di classe d'appartenenza, con un risultato spiegabile con la piccola estensione dell'ambito studiato: ciò comporta un minor numero di celle e, quindi, un minor peso all'interno delle analisi. I valori di labilità per la componente demografica possono venire spiegati coi recenti trend dei centri storici, che risultano attrattivi per popolazioni in difficoltà, primi tra tutti gli immigrati stranieri. Inoltre, è presente una buona quota di popolazione anziana, che risulta bisognosa di servizi dedicati.</p>		
<p><i>Reddituale (G)</i></p>			

### Analisi dell'ambito E ad alto grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito E ad alto grado di emergenza sociale e urbana, come gli ambiti precedenti, appartiene alla classe 5 della classificazione ottenuta tramite analisi multivariata. Presenta pertanto caratteri simili di labilità, anche se in corrispondenza di un tessuto decisamente diverso. L'ambito individuato con la lettera E, infatti, è configurato da un insieme d'isolati collocati lungo l'asse commerciale di viale dei Mille, la cui collocazione concorda con la presenza di bassi valori di labilità per le componenti socio - economiche, in particolare quella economica (D), sociale (E), della rendita di mercato (F) e dei redditi (G).</p>		
			
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
			
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>I valori di alta labilità si registrano in corrispondenza delle componenti relative allo studio del tessuto urbano, morfotipologica (A) e morfogenetica (B). Nel caso della componente A, infatti, è possibile individuare per tutti gli isolati dell'ambito E una caratteristica forma dell'isolato, in cui è possibile individuare diversi vicoli senza uscita, elementi concorrenti profondamente a complessificare la forma dell'isolato, che incide in maniera fondamentale nel risultato sintetico dell'analisi morfotipologica. Per quanto riguarda invece la componente morfogenetica, gli isolati presi in considerazione hanno subito l'urbanizzazione delle coree e il mutamento di destinazione da ambiti di espansione ad ambiti di consolidamento.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

Analisi dell'ambito F ad alto grado di emergenza sociale e urbana			
	<p>L'ambito F ad alto grado di emergenza sociale e urbana è costituito da isolati appartenenti alla classe 5 nella classificazione ottenuta tramite l'analisi multivariata. Di conseguenza, presenta gli stessi caratteri di labilità individuati negli ambiti C, D ed E, anche se il tipo di tessuto appare più simile a quello incontrato in prossimità dell'ambito E. Tali somiglianze derivano dal periodo di edificazione degli isolati che, in ambedue i casi, corrisponde al periodo in cui si è verificato il fenomeno delle coree. In particolare, l'ambito F risulta collocato in un quartiere sorto proprio in questo periodo, al di fuori di qualsiasi strumento di pianificazione: il Villaggio dei Giovi.</p>		
			
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
			
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>Alti valori di labilità sono quindi riscontrabili per le componenti morfotipologica (A) e morfogenetica (B). Gli alti valori di labilità sono dati dalla forma degli isolati che, nell'ambito analizzato, presentano numerose strade a fondo cieco, giustificate dalla genesi spontanea di queste parti di tessuto. In effetti tali aree sono sorte esternamente a ogni strumento urbanistico, con la conseguenza che prima sono state realizzate le abitazioni e in seguito l'amministrazione ha provveduto ad asfaltare la maglia stradale, incentrata sui vicoli che s'erano naturalmente generati tra i fabbricati. Per quanto riguarda invece la componente B, l'alta labilità è data, come per l'ambito E, dalla forte urbanizzazione del dopoguerra e dal passaggio dalla condizione di ambiti di espansione a quella del consolidamento.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

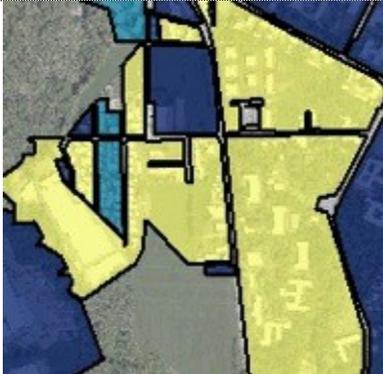


*La distribuzione della classe a medio – alta emergenza urbana e sociale (ii)*

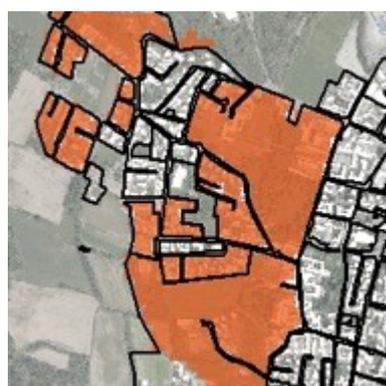
La classe a medio – alta emergenza urbana e sociale è caratterizzata in particolare da alti valori di labilità per le componenti morfogenetica (B), demografica (C) e immobiliare (F) e da medio – alti valori di labilità per tutte la componenti tra cui si distingue quella reddituale, presente con medio – alti valori solo in una delle 15 classi. Le classi dell’analisi multivariata appartenenti a questa classe di emergenza sociale e urbana corrispondono alla 1, 3, 7 e 10. In generale, la medio – alta emergenza si distribuisce nell’area sud del Villaggio del Sole (A), lungo l’asse commerciale di via Monte Bianco (B), nella località del Ceresolo (C), nel quartiere di Pinzano (D), mentre altri ambiti di labilità s’individuano in prossimità delle due cave a nord e a sud dell’asse commerciale di viale dei Mille.

Analisi dell'ambito A a medio – alto grado di emergenza sociale e urbana			
	<p>L'ambito A a medio – alto grado di emergenza sociale e urbana corrisponde agli isolati a sud del Villaggio del Sole. Gli ambiti appartengono alla classe 10 ottenuta dall'analisi multivariata e presentano medio – alti valori di labilità per le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B), demografica (C), economica (D) e sociale (E). L'area è sorta intorno agli anni '60 come un insediamento progettato a bassa densità, distinto rispetto agli altri ambiti di corea sorti nel dopoguerra. Per quanto riguarda la componente morfotipologica, l'alto valore di labilità è dato unicamente dalla forma irregolare dell'isolato generata dal percorso del torrente Garbogera, mentre gli edifici risultano esprimere tutti forma omogenea.</p>		
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>Tali isolati sono inoltre caratterizzati da alti – valori di dinamismo morfogenetico, dati principalmente dall'urbanizzazione massiva degli anni '60 e dalle modifiche indotte dalle destinazioni d'uso. L'ambito presenta poi alti valori di labilità economica e sociale, dati dalla prevalenza della funzione residenziale e dalla conseguente assenza di attività secondarie e terziarie. Per quanto riguarda le altre componenti, la maggior parte dell'area è caratterizzata da valori medi di labilità, mentre si riconosce un isolato specifico, collocato su piazza Monteverdi, caratterizzato da alti valori di labilità per la componente demografica, giustificati dall'elevata presenza di popolazione di ridotto dinamismo, probabilmente anziana o disoccupata.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

### Analisi dell'ambito B a medio - alto grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito B a medio - alto grado di emergenza sociale e urbana è costituito da una porzione di territorio del quartiere di Mombello, collocata lungo l'asse commerciale di via Monte Bianco. L'ambito ricade all'interno della classe 1 ottenuta tramite l'analisi multivariata. Tale classe è costituita anche da altri ambiti, caratterizzati da alti valori di labilità per la componente immobiliare (F) e da medio - alti valori di labilità per le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B) e sociale (E). Nello specifico, l'ambito presenta valori elevati per la componente morfo - tipologica, giustificati dall'urbanizzato discontinuo e dalla forma irregolare degli isolati e dei loro edifici.</p>		
			
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
			
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>I medio - alti valori di labilità morfogenetica sono dati invece dalle modifiche delle destinazioni d'uso, cambiate da ambiti di espansione in ambiti di consolidamento. L'area non è infatti stata colpita dalla forte urbanizzazione che ha comportato la creazione delle coree e, pertanto, l'alta labilità non è da attribuire al forte scarto di urbanizzazione tra le diverse soglie storiche indagate. I medio alti valori di labilità sociale sono da attribuire alla prevalenza di tipi edilizi prettamente residenziali e industriali. Questo comporta l'assenza di luoghi e attività per il sociale. Per l'ambito B non si riscontrano invece valori alti di labilità immobiliare, che sono invece presenti in altri ambiti appartenenti alla classe 1.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

### Analisi dell'ambito C a medio – alto grado di emergenza sociale e urbana

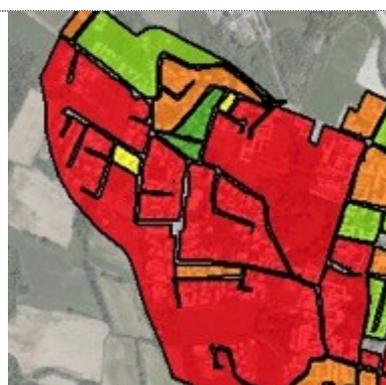


L'ambito C a medio – alto grado di emergenza sociale e urbana è costituito dagli ambiti più esterni della località del Ceresolo. Questa parte di città è sorta, come la più parte dell'edificato di Limbiate, nel periodo del secondo dopoguerra in corrispondenza col fenomeno delle coree.

L'area è distribuita in classi diverse ottenute dall'analisi multivariata. In particolare, l'isolato di grandi dimensioni a sud appartiene alla classe 1, l'isolato di grandi dimensioni a nord appartiene alla 3, i piccoli isolati collocati intorno al nucleo centrale appartengono alla classe 10 mentre l'isolato più a nord, immerso nel Parco delle Groane, appartiene alla 7.



*Morfotipologica (A)*



*Morfogenetica (B)*



*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*



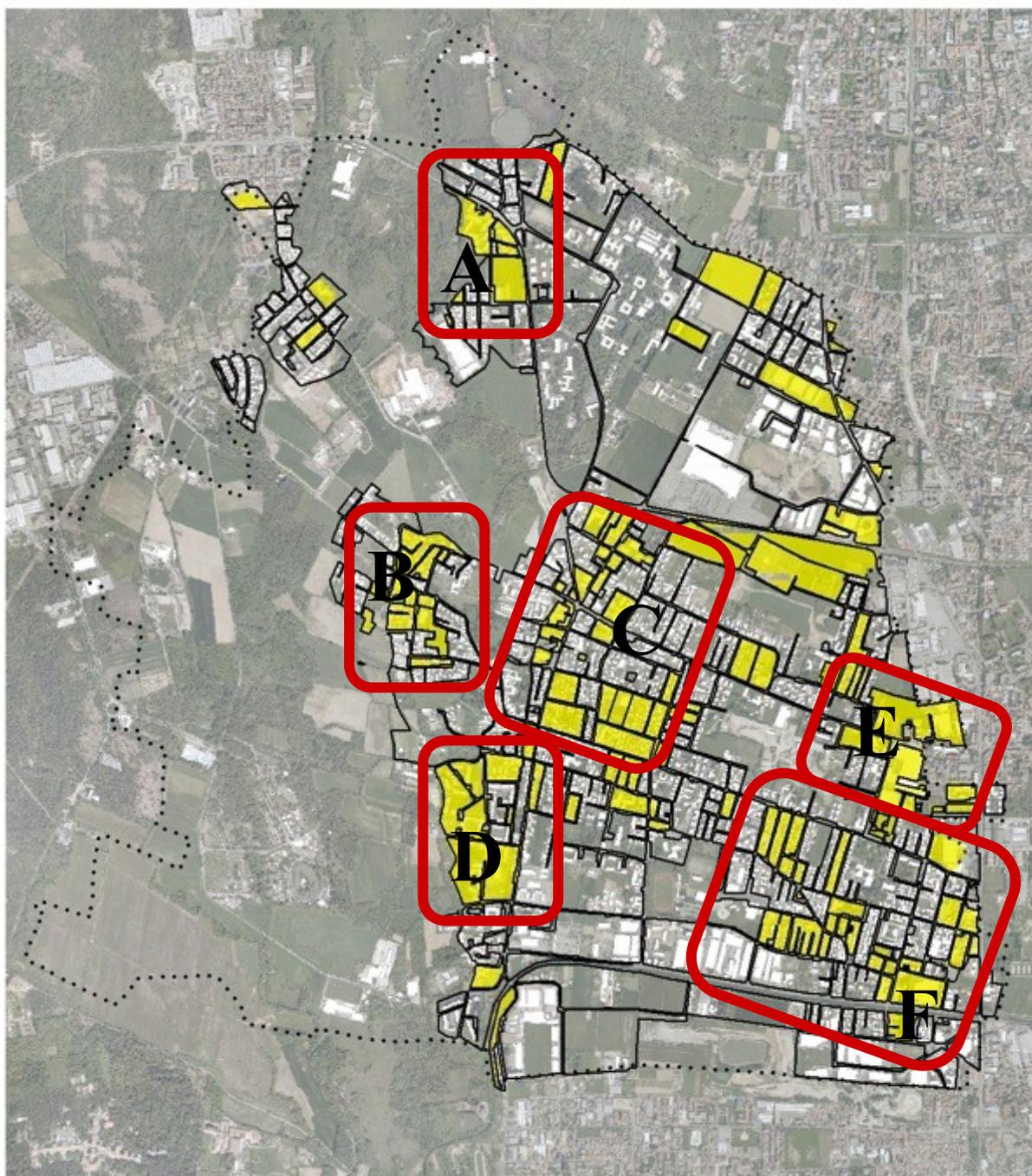
*Reddituale (G)*

In generale, l'ambito presenta prevalentemente valori di alta labilità per le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B) e parzialmente per le componenti economica (D), sociale (E) e immobiliare (F). Infatti, nel Ceresolo convivono realtà completamente diverse, a partire dalle ville storiche Rasini Medolago e Mella (che ospita importanti funzioni sociali) passando dalle cascate storiche per finire con i nuovi immobili monofamiliari su lotto realizzati a ridosso del parco delle Groane. Sebbene da un punto di vista formale gli isolati e gli edifici presentino un assetto simile, le differenze sono date dai valori socio – economici, che presentano una situazione poco dinamica verso il parco, mentre verso il centro storico s'avverte una presenza maggiore di attività economiche e sociali.

### Analisi dell'ambito D a medio – alto grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito D a medio – alto grado di emergenza sociale e urbana comprende l'area del quartiere di Pinzano caratterizzata principalmente dalla presenza di insediamenti di edilizia sociale. In particolare, sono riconoscibili gli isolati dell'intervento Irbs a sud del centro storico di Pinzano e l'intervento Aler (ex Iacp) a nord del centro storico. Gli isolati, come nel caso precedente, appartengono a classi diverse rispetto alla classificazione ottenuta con l'analisi multivariata: 3, 7 e 10. L'intervento Irbs appartiene alla classe 10, caratterizzata da medio – alti valori di labilità per le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B), demografica (C), economica (D) e sociale (E).</p>		
			
<p><i>Morfotipologica (A)</i></p>	<p><i>Morfogenetica (B)</i></p>	<p><i>Demografica (C)</i></p>	
			
<p><i>Economica (D)</i></p>	<p><i>Sociale (E)</i></p>	<p><i>Immobiliare (F)</i></p>	
	<p>L'intervento Iacp invece, appartiene alla classe 7, come anche l'ambito industriale lungo il canale Villoresi. Tali ambiti sono caratterizzati da alti valori di labilità per la componente demografica (C), giustificati dall'assenza di residenti o dalla presenza di popolazione poco dinamica (anziana, disoccupata o con basso grado di istruzione). Inoltre, sono caratterizzati da medio – alti valori di labilità per le componenti morfotipologica, morfogenetica e dei redditi. L'ambito residenziale a nord appartiene invece alla classe 3, caratterizzata, come la classe 7, da alta labilità morfotipologica, morfogenetica e della rendita immobiliare residenziale.</p>		
<p><i>Reddituale (G)</i></p>			

Analisi dell'ambito E a medio – alto grado di emergenza sociale e urbana			
	<p>L'ambito E corrisponde prevalentemente agli ambiti delle cave dismesse, collocate rispettivamente lungo alcuni tra gli assi commerciali principali, quali viale dei Mille e via Trieste. La cava a nord, rispetto alla classificazione ottenuta tramite analisi multivariata, appartiene alla classe 1, caratterizzata da alti valori di labilità per le componenti morfotipologica (A) e immobiliare (F) e da medio – alti valori di labilità per le componenti morfogenetica (B) e sociale (E). La cava a sud, invece, di maggiori dimensioni, risulta appartenere alla classe 3 della classificazione multivariata e presenta alti valori di labilità per le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B) e immobiliare (F).</p>		
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>Entrambi gli ambiti sono caratterizzati da bassi valori di rendita immobiliare residenziale, giustificata dalla condizione territoriale dei siti estrattivi, che presentano spazi aperti di bassa qualità e un numero ridotto di edifici residenziali qualificati da un basso valore di rendita di mercato. Gli alti valori di labilità morfotipologica sono giustificati invece dalla forma dell'isolato, che risulta poco attraversabile e caratterizzato dalla presenza di numerose strade a fondo cieco, mentre gli alti valori di labilità morfogenetica sono giustificati dall'elevato numero di edifici costruiti nel periodo dell'esplosione edilizia lungo viale dei Mille e via Trieste e dalle modifiche delle destinazioni d'uso nel succedersi degli strumenti urbanistici.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			



*La distribuzione della classe a media emergenza urbana e sociale (iii)*

La classe a media emergenza urbana e sociale è caratterizzata in particolare da alti valori di labilità per la componente reddituale (G) e, parzialmente, da medio alti valori di labilità per le componenti morfotopologica (A), morfogenetica (B), demografica (C), economica (D) e sociale (E).

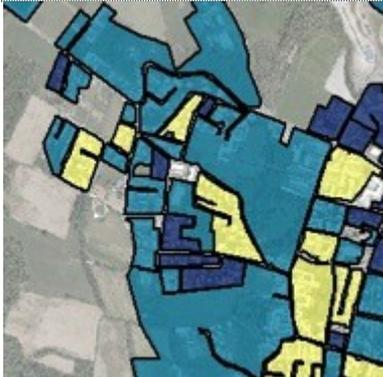
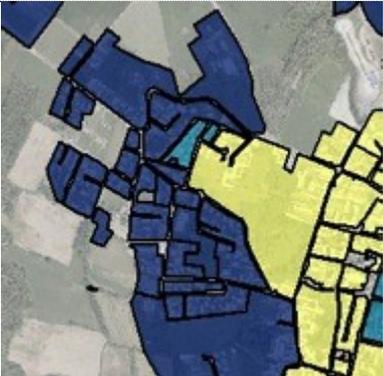
Le classi dell'analisi multivariata appartenenti a questa classe di emergenza sociale e urbana corrispondono alla 4, 11, 12 e 15.

In generale, l'emergenza media si distribuisce in aree piuttosto frammentate e, tuttavia, sono individuabili sei ambiti d'interesse: l'area del quartiere Mombello in prossimità dell'insediamento Gescal degli anni '60 - '70 (A), gli isolati più centrali del Ceresolo (B), alcuni isolati in corrispondenza del centro storico di Limbiate e della sua convergenza con l'asse di via Trieste (C), l'ambito delle case a schiera

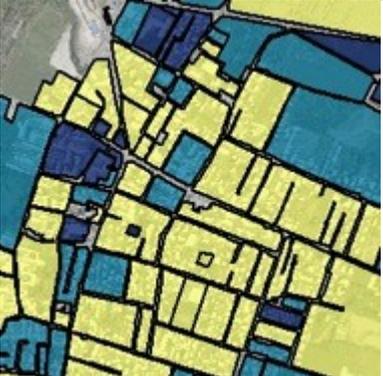
nel quartiere di Pinzano (D), l'area industriale al termine di viale dei Mille (E) e il Villaggio dei Giovi (F).

Analisi dell'ambito A a medio grado di emergenza sociale e urbana		
	<p>L'ambito A a medio grado di emergenza urbana e sociale corrisponde agli insediamenti residenziali e industriali collocati lungo l'asse commerciale di via Monte Bianco. Gli isolati presi in esame appartengono alle classi 11 e 15 ottenute dalla classificazione dell'analisi multivariata. Tali classi presentano alti valori di labilità per la componente reddituale (G) e medio - alti valori di labilità per le componenti morfotipologica, morfogenetica, demografica ed economica. Confrontando tali valori con gli stralci delle carte sintetiche delle componenti, è possibile notare in particolare elevati valori per la componente morfogenetica, economica, sociale e reddituale.</p>	
		
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>
		
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>
	<p>Gli alti valori della componente morfogenetica sono dati dalla forte urbanizzazione residenziale che ha interessato l'area nel periodo '60 - '70 e dalle conseguenti modifiche delle destinazioni d'uso. Le componenti economica e sociale, pertanto, esprimono alti valori di labilità dal momento che la principale funzione presente è quella residenziale e, quindi, insistono pochi esercizi commerciali e poche attività e luoghi di rilevanza sociale. In questo senso spicca l'isolato dell'intervento Gescal, caratterizzato da alta labilità sociale ed economica e contraddistinto da un medio valore di labilità reddituale, che qualifica invece gli altri isolati dell'ambito A. Tale elemento è un indizio d'un possibile miglioramento delle condizioni abitative dei residenti.</p>	
<i>Reddituale (G)</i>		

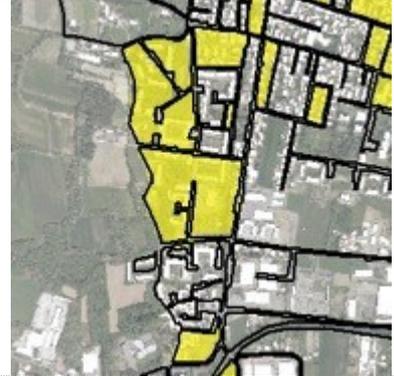
### Analisi dell'ambito B a medio grado di emergenza sociale e urbana

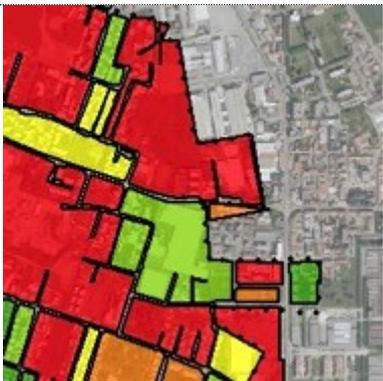
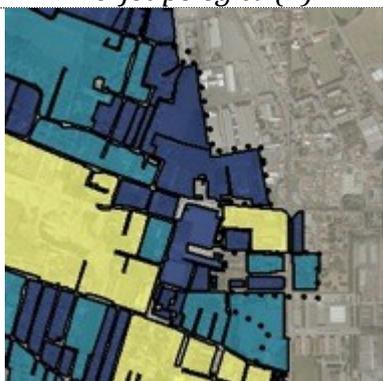
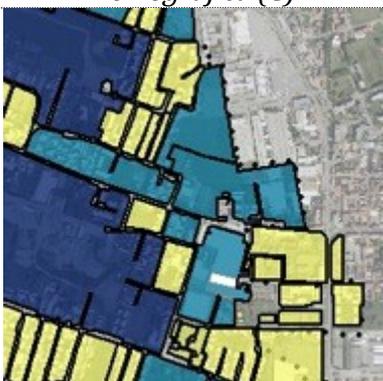
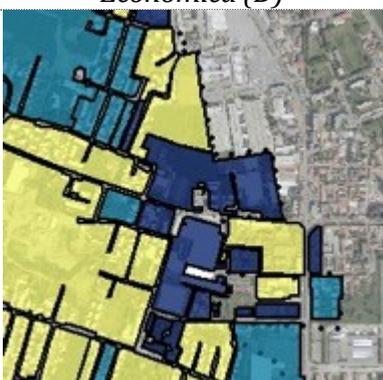
	<p>L'ambito Ba medio grado di emergenza urbana e sociale corrisponde agli insediamenti più centrali della località del Ceresolo, appartenenti a differenti classi; in particolare, un solo isolato a nord appartiene alla classe 4, il nucleo più centrale alla 11, gli isolati di minori dimensioni alla 12, mentre gli isolati di maggiori dimensioni appartengono alla classe 15. Tutte le classi presentano medio - alti valori di labilità economica, generata dalla preponderanza della funzione residenziale nel tipo edilizio di palazzine o case isolate su lotto, che hanno escluso la installazione degli esercizi commerciali al piano terra.</p>		
			
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
			
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>La presenza di tali tipi edilizi è da associarsi alla continuità col centro storico e al periodo di costituzione della località del Ceresolo, avvenuta tra gli anni '50 e 60. In breve, l'ambito presenta i caratteri tipici degli ambiti di corea; la collocazione centrale e la dimensione ridotta degli isolati in esame rispetto a quelli limitrofi ha consentito un minor grado di labilità morfotipologica e morfogenetica, ma alti valori di labilità sono ovviamente presenti per la componente sociale ed economica mentre, per quanto riguarda l'indicatore di labilità reddituale, questi isolati presentano valori medi e alti, attestando quindi la contenuta intraprendenza della popolazione residente, dal momento che si registra un andamento dei redditi inferiore alla media.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

### Analisi dell'ambito C a medio grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito C a medio grado di emergenza urbana e sociale si distribuisce lungo il centro storico e si concentra nella sua convergenza con l'asse commerciale di via Trieste. Gli isolati appartengono prevalentemente alle classi 4 e 11 della classificazione multivariata. Alla 4 appartengono gli isolati del centro storico, che presentano medio - alti valori di labilità per le componenti demografica (C), economica (D) e reddituale (G). Alla classe 11, invece, appartengono gli isolati collocati lungo via Trieste, che presentano medio - alti valori di labilità per le componenti morfogenetica (B), demografica (C) ed economica (D).</p>		
			
<i>Morfotopologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
			
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>Gli isolati collocati nel centro storico presentano infatti problematiche relative alla popolazione insediata, composta di popolazione anziana o immigrata straniera e, dunque, con nuclei familiari molto ridotti o molto numerosi, con grado medio d'istruzione relativamente basso. L'alto valore di labilità economica è dato dalla bassa presenza di attività economiche, anche se il tessuto in posizione centrale potrebbe potenzialmente ospitarne, elemento evidenziato anche dall'assenza di problematiche della componente del mercato immobiliare. Si nota inoltre una concentrazione d'isolati ad alta labilità reddituale nel centro storico, ipotizzando quindi una sacca di povertà all'interno d'isolati che non presentano altri valori di labilità socio - economica.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

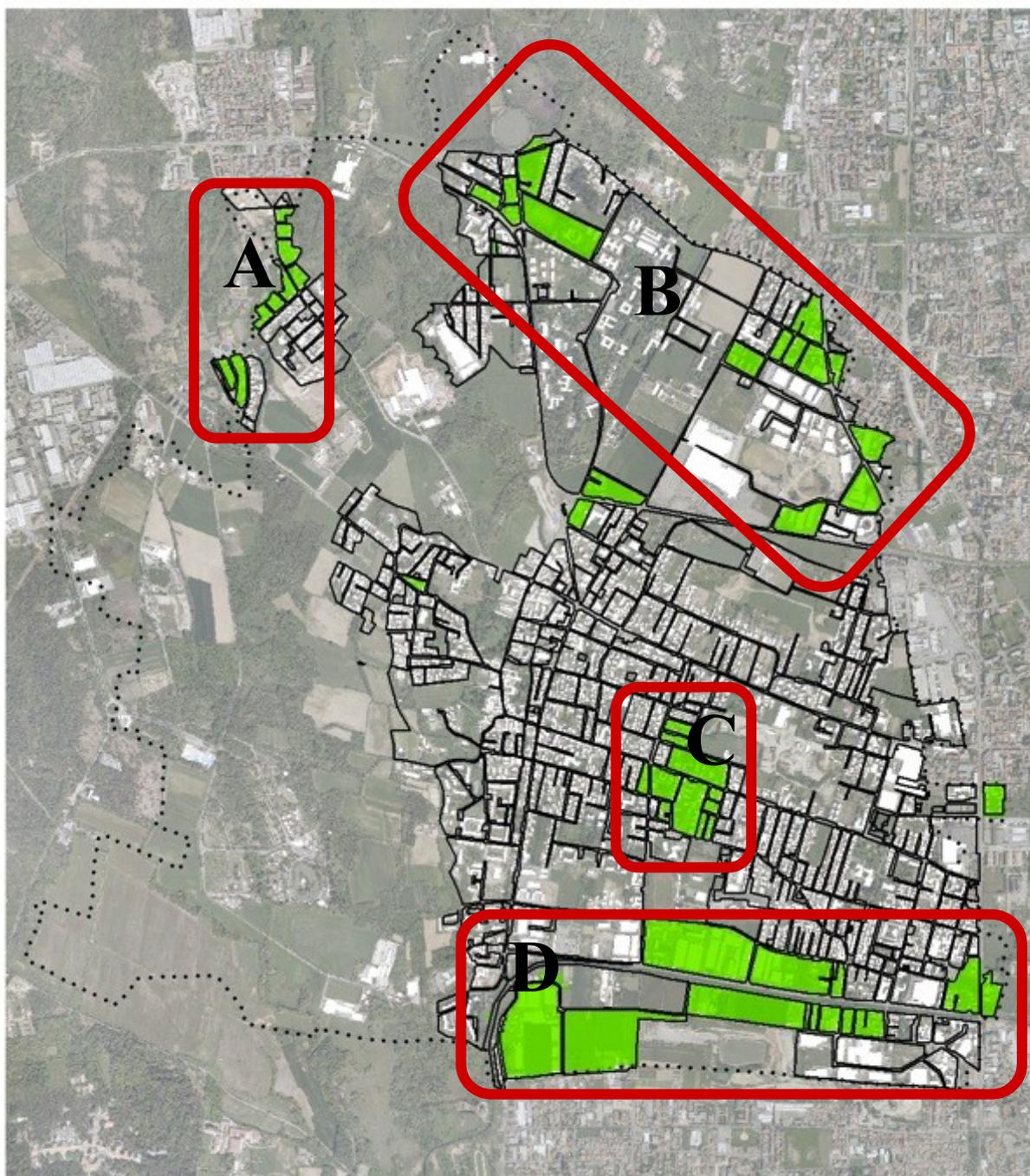
### Analisi dell'ambito D a medio grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito Da medio grado di emergenza urbana e sociale si distribuisce in prossimità del nucleo di case a schiera del contesto di Pinzano. Tali isolati appartengono prevalentemente alle classi 11 e 15 ottenute dall'analisi multivariata: la 11 è caratterizzata da medio – alti valori per le componenti morfogenetica (B), economica (D) e sociale (E), mentre la classe 15 è caratterizzata da medio – alti valori per le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B), demografica (C), economica (D) e da alti valori per la componente reddituale (G). L'ambito di case a schiera più a nord si colloca nella classe 11 mentre l'ambito di case a schiera più a sud è inserito nella 15.</p>		
			
<p><i>Morfotipologica (A)</i></p>	<p><i>Morfogenetica (B)</i></p>	<p><i>Demografica (C)</i></p>	
			
<p><i>Economica (D)</i></p>	<p><i>Sociale (E)</i></p>	<p><i>Immobiliare (F)</i></p>	
	<p>L'ambito a nord presenta alti valori di labilità e problematicità in corrispondenza della componente economica, dal momento che non sono presenti esercizi commerciali nel tipo edilizio della casa a schiera. Per la stessa motivazione, non è possibile trovare attività per il sociale e, di conseguenza, è presente anche una medio – alta labilità sociale. L'ambito a sud, invece, presenta altre questioni problematiche come la morfologia, dal momento che l'isolato mostra una forma particolare generata dalla presenza di strade a fondo cieco, presentando inoltre alti valori di labilità morfogenetica, provocati dalla modificazione delle destinazioni d'uso da ambiti agricoli ad ambiti d'espansione e, infine, del tessuto consolidato. Nonostante le caratteristiche della classe, tali ambiti non sono caratterizzati da forti labilità reddituali.</p>		
<p><i>Reddituale (G)</i></p>			

Analisi dell'ambito E a medio grado di emergenza sociale e urbana			
	<p>L'ambito E a medio grado di emergenza urbana e sociale si distribuisce lungo il confine est col comune di Varedo, in corrispondenza d'un insediamento industriale – commerciale.</p> <p>Gli isolati interessati appartengono prevalentemente alla classe 15 dell'analisi multivariata, caratterizzata da medio – alti valori di labilità per le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B), demografica (C), economica (D) e da alti valori di labilità per la componente reddituale (G).</p>		
			
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
			
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>Gli isolati presentano infatti alti valori di labilità morfotipologica, generata dall'impermeabilità del tessuto e dalla presenza di diverse strade a fondo cieco che conducono alle piastre industriali contenute al centro dell'isolato. L'alta labilità morfogenetica è data dalla modifica delle destinazioni d'uso, variate da ambiti agricoli a industriali la cui prevalenza comporta un'alta labilità sociale, dal momento che non sono presenti luoghi per attività aggreganti o di supporto alla residenza, e un'alta labilità economica, data dalla presenza d'un solo tipo di funzione e, quindi, un basso valore d'eterogeneità economica e un mix inesistente. Inoltre, l'area è caratterizzata da situazioni economiche poco fondate, caratterizzate da una bassa propensione all'investimento e dai redditi percepiti contenuti.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

### Analisi dell'ambito F a medio grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito F a medio grado di emergenza urbana e sociale si concentra nel Villaggio dei Giovi, lungo una cintura esterna al nucleo primigenio del quartiere. Gli isolati appartengono prevalentemente alle classi 4 e 15 dell'analisi multivariata: la 4 è caratterizzata da medio – alti valori per le componenti demografica (C), economica (D) e reddituale (G), mentre la classe 15 è caratterizzata da medio – alti valori per le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B), demografica (C), economica (D) e da alti valori per la componente reddituale (G). La più parte degli isolati appartiene alla classe 4 e si colloca a est e a nord del quartiere.</p>	
<p><i>Morfotipologica (A)</i></p>	<p><i>Morfogenetica (B)</i></p>	<p><i>Demografica (C)</i></p>
<p><i>Economica (D)</i></p>	<p><i>Sociale (E)</i></p>	<p><i>Immobiliare (F)</i></p>
<p><i>Reddituale (G)</i></p>	<p>Gli isolati appartenenti alla classe 15 sono minoritari e collocati principalmente a ovest dell'ambito osservato. Gli isolati assumono valore medio di emergenza urbana e sociale dal momento che presentano alti e medi valori di labilità economica e sociale, giustificata dalla prevalenza di edifici residenziali sorti in termini spontanei durante il fenomeno delle coree. Si constatano inoltre valori di media labilità demografica, provocati dalla concentrazione di immigrati stranieri e di anziani insieme a basso grado di istruzione e occupazione della popolazione, il cui scarso dinamismo ha comportato negli anni uno scarso sviluppo economico delle situazioni familiari, che presentano bassi valori di propensione all'investimento e alti valori di labilità reddituale.</p>	



*La distribuzione della classe a medio – bassa emergenza urbana e sociale (iv)*

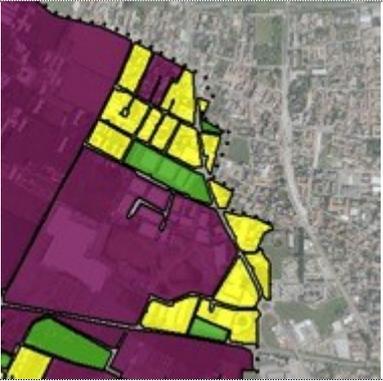
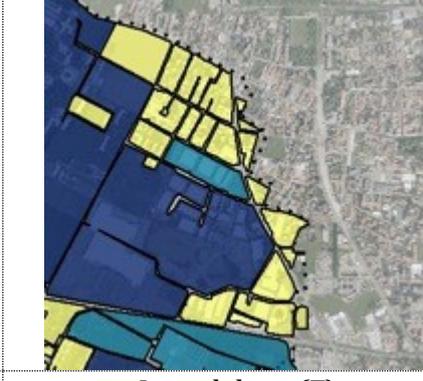
La classe a medio – bassa emergenza urbana e sociale è caratterizzata dalla presenza di un numero ridotto di situazioni di labilità, generate unicamente dalle componenti morfotopologica (A), demografica (C), sociale (E) e immobiliare (F). Le classi dell'analisi multivariata, comprensive d'emergenza sociale e urbana, corrispondono alla 8 e alla 13; l'emergenza medio – bassa si distribuisce in aree distanti dal centro, concentrate lungo i confini, ed è possibile individuare quattro ambiti d'interesse di cui tre collocati lungo il confine e solo uno con posizione centrale.

In dettaglio, l'ambito A è costituito dagli isolati a nord del Villaggio del Sole, il B si colloca negli isolati a nord del quartiere Mombello, lungo il confine con Bovisio Masciago, il C è l'unico a posizionarsi centralmente, lungo via Trieste, mentre il D infine si distribuisce lungo il Villorresi, al confine con Senago.

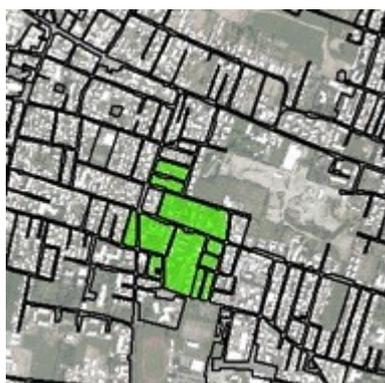
### Analisi dell'ambito A a medio – basso grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito A a medio – basso grado di emergenza urbana e sociale si concentra nel Villaggio del Sole, negli isolati collocati lungo il confine col comune di Solaro e appartenenti unicamente alla classe 9 dell'analisi multivariata, caratterizzata da medio – alti valori di labilità unicamente per le componenti economica (D), sociale (E) e reddituale (G). La selezione degli isolati risente della classificazione effettuata nella componente morfotipologica, dal momento che gli isolati dell'ambito A presentano medio – basso o medio valore di labilità morfotipologica, in quanto sono costituiti da isolati ed edifici di forma omogenea.</p>		
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>Il Villaggio del Sole è un quartiere realizzato negli anni '60 sotto l'iniziativa dell'industriale Brollo. Si tratta di una forma insolita di co-reca progettata che, comunque, presenta una preponderanza della funzione residenziale e, perciò e per un mancato sviluppo dell'area nel corso degli anni, l'ambito è caratterizzato da alta labilità economica e sociale, dal momento che l'unica funzione presente è quella residenziale. Un segno invece di lieve sviluppo economico è rappresentato dalla presenza d'una labilità reddituale media distribuita in tutto l'ambito analizzato, che comporta quindi la presenza di nuclei familiari con reddito medio e con una conseguente media propensione all'investimento.</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

### Analisi dell'ambito B a medio – basso grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito B a medio – basso grado di emergenza urbana e sociale si distribuisce lungo il confine est e nord – est del Mombello: sono in prevalenza ambiti industriali caratterizzati dalla presenza di piastre industriali o commerciali, sorte lungo l'asse storico della vecchia strada Comasina. Tali isolati appartengono tutti alla classe 9, che presenta valori di medio – alta labilità unicamente per le componenti economica (D), sociale (E) e reddituale (G). I valori di labilità morfotopologica sono bassi, dal momento che il tessuto è composto da forme regolari e semplici per quanto concerne sia gli edifici sia gli isolati.</p>	
		
<p><i>Morfotopologica (A)</i></p>	<p><i>Morfogenetica (B)</i></p>	<p><i>Demografica (C)</i></p>
		
<p><i>Economica (D)</i></p>	<p><i>Sociale (E)</i></p>	<p><i>Immobiliare (F)</i></p>
	<p>Non si riscontrano evidenti problematicità per le componenti demografica e immobiliare, mentre si notano mancanze di stampo economico, sociale e reddituale: per quello economico, in particolare, l'ambito soffre la presenza di un'unica funzione presente, che impedisce la formazione di commistione funzionale. Per quanto riguarda la componente sociale, la prevalenza d'attività industriali compromette la compresenza di funzioni aggregative e sociali, orientate alla funzione residenziale. Gli ambiti, infatti, presentano solo pochi edifici residenziali storici, collocati a nord del quartiere e sorti insieme alla Villa Pusterla Crivelli. Negli isolati che si affacciano sul Mombello, caratterizzati da scarsa qualità edilizia per incuria, è possibile inoltre constatare dei livelli di reddito medio o medio – basso che comportano, pertanto, un medio livello di labilità reddituale e, quindi, un medio livello di emergenza urbana e sociale.</p>	
<p><i>Reddituale (G)</i></p>		

### Analisi dell'ambito C a medio – basso grado di emergenza sociale e urbana



L'ambito C è l'unico ambito a medio – basso grado di emergenza urbana e sociale che si dispone in un'area centrale dell'urbanizzato, in particolare lungo uno dei principali assi commerciali di Limbiate, via Trieste. L'ambito non presenta particolari problematicità, dal momento che è collocato su uno degli assi più floridi del comune, risultando caratterizzato sia da medio – bassi valori di labilità morfotipologica, dal momento che la forma degli isolati è regolare e omogenea, sia da medio – bassi valori di labilità morfogenetica e da bassi valori di labilità immobiliare. Tuttavia, è possibile notare dei fattori di labilità in relazione alle componenti economica (D), sociale (E) e reddituale (G), come in tutti gli altri isolati appartenenti alla classe 9 dell'analisi multivariata.



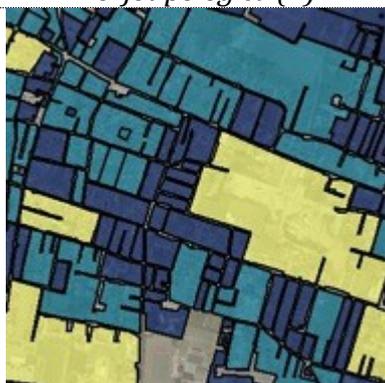
*Morfotipologica (A)*



*Morfogenetica (B)*



*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*

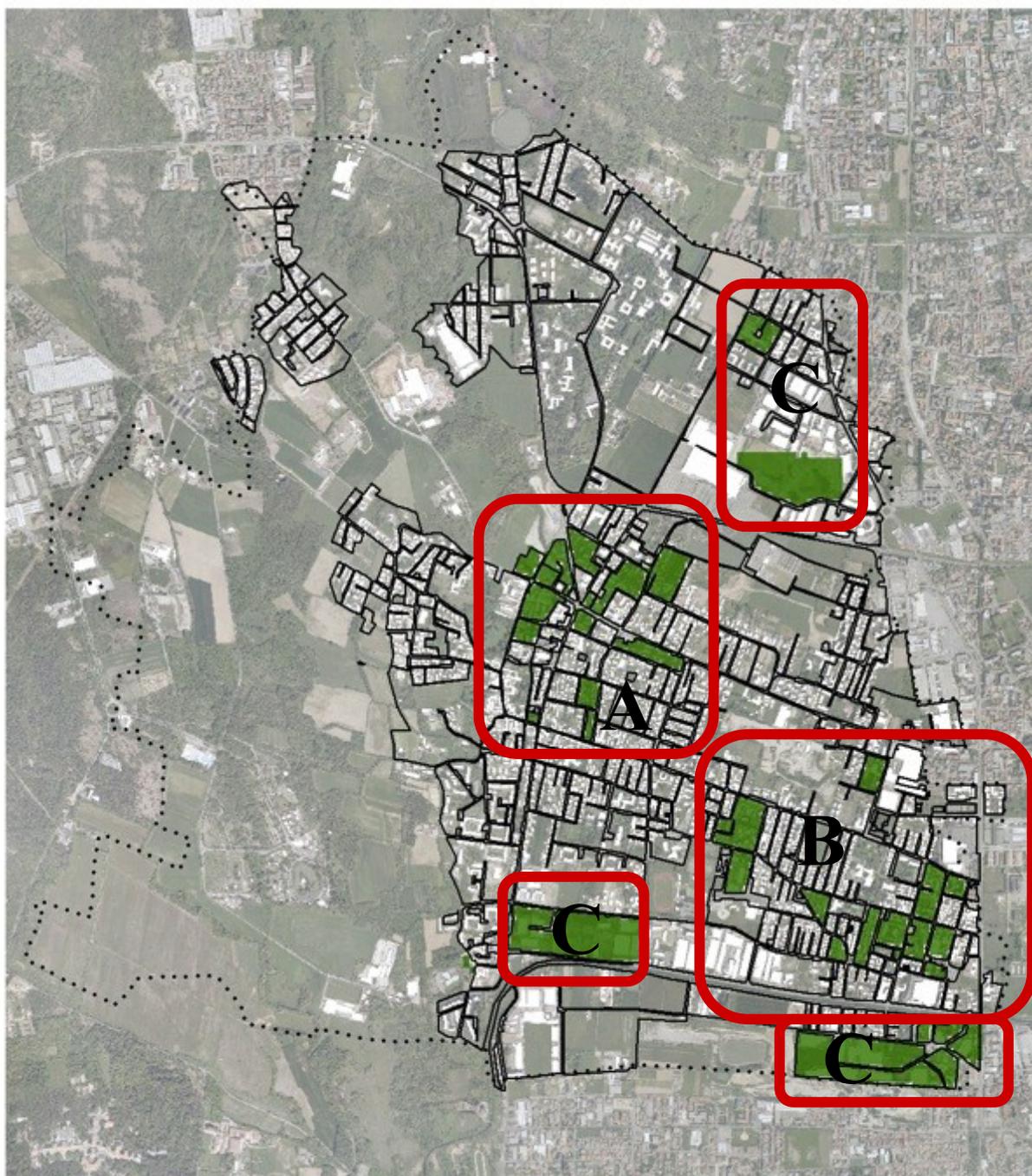


*Reddituale (G)*

In effetti, è possibile notare come l'ambito C si collochi a metà strada tra i due principali centri di Limbiate, collocati rispettivamente nel centro storico e nel nucleo primigenio del Villaggio dei Giovi. La distanza dai centri ha comportato la progressiva perdita di attività commerciali e sociali, solitamente collocate nei nuclei di maggior attrazione, generando quindi una qualificazione di medio – alto grado di labilità economica e sociale: l'ambito, infatti, risulta caratterizzato dalla prevalenza di tessuto residenziale e, di conseguenza, s'assiste alla riduzione dei valori reddituali percepiti dalle famiglie e dalle imprese, comportando un basso valore di propensione all'investimento e, conseguentemente, un alto valore di labilità reddituale.

**Analisi dell'ambito D a medio – basso grado di emergenza sociale e urbana**

	<p>L'ambito D a medio – basso grado d'emergenza urbana e sociale si distribuisce nell'area industriale lungo il canale Villoresi, a sud del comune e in prossimità col confine comunale di Senago. Gli isolati interessati appartengono alle classi 9 e 13 della classificazione non gerarchica dell'analisi multivariata e, nonostante presentino prevalenti valori di labilità medio – bassa, sono caratterizzati dalla presenza di ridotte situazioni problematiche in relazione alle componenti economica, (D) sociale (E) e immobiliare (F). Il tessuto degli isolati interessati è in prevalenza costituito da fabbricati industriali, caratterizzati da forme semplici e omogenee.</p>		
			
<i>Morfotipologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
			
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>Di conseguenza presentano medio – bassi valori di labilità morfotipologica; inoltre, dal momento che sin dal primo strumento urbanistico la destinazione d'uso è stata quella produttiva, l'area presenta un basso valore di dinamismo morfogenetico e, quindi, un basso valore di labilità morfogenetica. Le componenti demografica e reddituale non rivelano forti problemi, mentre per la rendita va sottolineata la presenza d'un valore medio costante. Rivelano situazioni problematiche le componenti economica e sociale, i cui valori d'alta labilità sono giustificati dalla preponderanza della funzione industriale che impedisce la formazione di centri d'aggregazione sociale, mentre il basso valore di eterogeneità economica, dato dalla presenza di un solo tipo di funzione, spiega l'alto valore di labilità economica.</p>		
<i>Reddittuale (G)</i>			



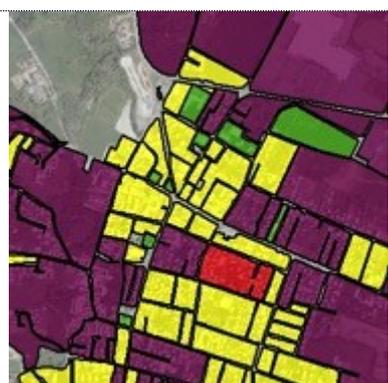
*La distribuzione della classe a bassa emergenza urbana e sociale (v)*

La classe a bassa emergenza urbana e sociale è caratterizzata in particolare dall'assenza di alti valori di labilità per la più parte delle componenti. Le uniche componenti che influiscono parzialmente generando situazioni a bassa labilità sono le componenti morfotipologica (A), morfogenetica (B) e immobiliare (F). Le classi dell'analisi multivariata appartenenti a questa classe di emergenza sociale e urbana corrispondono alla 8 e alla 14. In generale, la bassa emergenza si concentra nei due nuclei principali evidenziati dall'analisi socio - economica, ossia il centro storico di Limbiate (A, nella rappresentazione cartografica precedente) e il nucleo primigenio del Villaggio dei Giovi (B). È inoltre possibile individuare un paio di ambiti a bassa labilità nel quartiere Mombello, che devono essere contestualizzati (C).

### Analisi dell'ambito A a basso grado di emergenza sociale e urbana



L'ambito A, a basso grado di emergenza urbana e sociale, si concentra nel centro storico di Limbiate in prossimità del *core* vitale della città, costituito da piazza Solari. Gli isolati interessati appartengono tutti alla classe 14 della classificazione non gerarchica, caratterizzata da bassi valori di labilità per tutte le componenti: infatti, si presentano medio - bassi valori di labilità morfotipologica e morfogenetica, dal momento che non presentano forme irregolari e non sono stati colpiti dall'urbanizzazione sregolata degli anni '50 e '60; inoltre, emerge la concentrazione d'importanti funzioni sociali ed economiche quali la chiesa di San Giorgio, l'oratorio e l'edificio del Comune di Limbiate.



*Morfotipologica (A)*



*Morfogenetica (B)*



*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*



*Reddituale (G)*

Si presentano di conseguenza valori minimi di labilità economica e sociale a causa della ricca commistione funzionale, per cui insistono tanto attività commerciali di vario tipo come luoghi per le attività sociali. Inoltre, la collocazione centrale e la vicinanza alle principali attività economiche comportano un maggior valore di rendita immobiliare, che ne riduce la labilità. Per gli stessi motivi, i redditi percepiti risultano elevati e la propensione all'investimento è alta, evidenziando anche un basso grado di labilità reddituale. Fa eccezione invece la componente demografica, per cui s'individuano valori medi di labilità probabilmente giustificati dalla presenza di popolazione anziana e poco dinamica e dalla concentrazione in qualche isolato di immigrati stranieri.

### Analisi dell'ambito B a basso grado di emergenza sociale e urbana



L'ambito B a basso grado di emergenza urbana e sociale si concentra nel nucleo primigenio del Villaggio dei Giovi, quartiere costituitosi tra gli anni '50 e '60, momento in cui, attraverso il fenomeno della formazione delle coree, gli appezzamenti di terreno agricolo venivano venduti ed edificati fuori d'ogni piano urbanistico. Nel tempo, il quartiere s'è stabilizzato vedendo l'introduzione di attività economiche e sociali, tanto da sembrare un secondo nucleo vitale del comune di Limbiate. Gli isolati considerati appartengono nuovamente alla classe 14 della classificazione non gerarchica e, pertanto, presentano medi valori di labilità per la componente demografica (C).



*Morfotipologica (A)*



*Morfogenetica (B)*



*Demografica (C)*



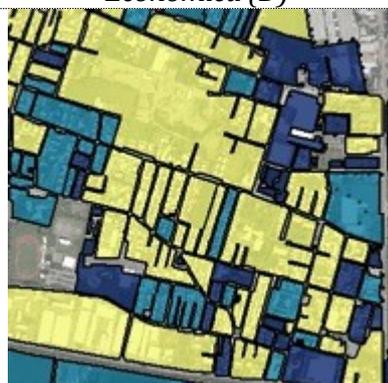
*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*



*Reddituale (G)*

Come nel caso del centro storico, i valori di media labilità demografica possono trovare giustificazione per il concentrarsi di immigrati stranieri in alcuni edifici o per la presenza di popolazione anziana e poco dinamica.

Per quanto riguarda la componente morfotipologica (A), l'ambito presenta bassi valori di labilità dal momento che le forme dell'isolato e degli edifici risultano omogenee e compatte. Anche a livello morfogenetico, negli isolati considerati non sono presenti alti valori di labilità, giustificati dall'alto valore di integrità delle destinazioni d'uso. La presenza di un nucleo dinamico è inoltre dimostrata dai bassi valori di labilità anche per le componenti economica, sociale, immobiliare e reddituale: l'ambito risulta quindi un esempio positivo di sviluppo economico del sedime di corea che, altrove nel comune, non è invece stato in grado di rigenerarsi (si vedano al proposito il Villaggio del Sole e la località del Ceresolo).

### Analisi dell'ambito C a basso grado di emergenza sociale e urbana

	<p>L'ambito C a basso grado d'emergenza urbana e sociale comprende situazioni analoghe ma spazialmente non contigue, caratterizzate da isolati per lo industriali distanti dai due nuclei in precedenza esaminati, oltre all'isolato residenziale collocato in prossimità del nucleo storico del Mombello. Tutti gli isolati industriali, tra cui figura anche il sedime della cava Manara (visibile negli scorci a fianco riportati), appartengono alla classe 8 della classificazione non gerarchica, caratterizzata da bassi valori di labilità per tutte le componenti, eccezion fatta per quelle morfotopologica, sociale e immobiliare, che presentano valori medi o medio - alti.</p>		
			
<i>Morfotopologica (A)</i>	<i>Morfogenetica (B)</i>	<i>Demografica (C)</i>	
			
<i>Economica (D)</i>	<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>	
	<p>I valori medio - alti della classe 8 possono venire tutti attribuiti alla cava Manara, collocata nell'isolato del <i>Carrefour</i> e caratterizzata da alta labilità morfotopologica, sociale e immobiliare<sup>1</sup>; gli altri isolati industriali influiscono meno, dal momento che presentano solo valori di alta labilità sociale e morfotopologica e di media labilità immobiliare.</p> <p>L'isolato residenziale, invece, appartiene alla classe 14 e presenta valori di media labilità solo rispetto alla componente demografica, generata dalla presenza di popolazione poco dinamica (anziana o senza estesa accolturazione).</p>		
<i>Reddituale (G)</i>			

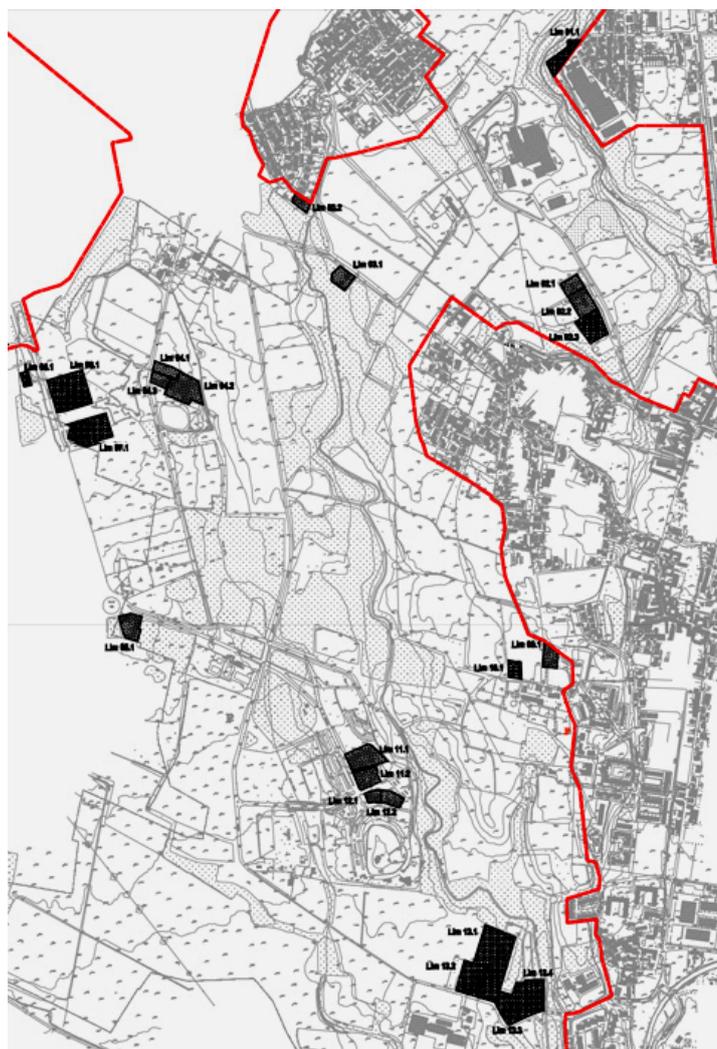
<sup>1</sup> Contrariamente al tessuto circostante, il sedime di cava ovviamente non presentava dati per la componente demografica ed è, pertanto, risultato a bassa labilità demografica.

### 12.2.2. La classificazione degli ambiti periurbani

Il secondo ambito analizzato fa riferimento alla dimensione periurbana intendendo, con ciò, gli ambienti insediativi collocati all'interno del perimetro del Parco delle Groane, caratterizzati dalla compresenza della componente legata alla produzione agricola ed estrattiva con quella residenziale. In effetti, la delimitazione dell'urbanizzato è stata effettuata considerando, oltre ai recinti dei lotti edificati, anche il perimetro stesso del Parco, dal che s'evince che il tessuto periurbano comprende tutte le situazioni di suoli edificati posti dentro il Parco regionale.

Di fatto, il tessuto che nel seguito verrà considerato corrisponde a quella parte di territorio comunale inclusa nell'ambito del Parco regionale lombardo delle Groane, per il quale vige una specifica Variante generale al Piano territoriale di coordinamento; localizzandosi in una posizione confinante col tessuto prevalentemente urbanizzato e identificandosi per il suo carattere dispersivo, in un contesto da sempre ricca fonte di materiali utili all'edilizia, quali i laterizi e l'argilla (per questo nel Parco sono nate negli anni numerose fornaci a servizio del trattamento dell'argilla e dei laterizi): l'inscindibilità, quindi, della presenza di fornaci e del Parco delle Groane ha giustificato la redazione dell'apposito piano di settore,

comprendente la disciplina degli stabilimenti di argilla e laterizi che investono i comuni di Limbiate, Barlassina, Solaro, Bovisio, Cesano, Bollate e Garbagnate, insieme alle dodici fornaci presenti nel Parco, di cui cinque all'interno del territorio del territorio comunale di Limbiate.



Corografia dei lotti per l'ambito di Limbiate  
(fonte: Ptc del Parco delle Groane)

	perimetro Parco delle Groane
	Lm 01.1 lotto di zona edificata e relativa numerazione
	ambito residenziale ad assetto definito
	ambito residenziale della trasformazione
	ambito ricettivo, turistico, sportivo
	ambito produttivo
	ambito soggetto a piano attuativo
	ambito per servizi comunali

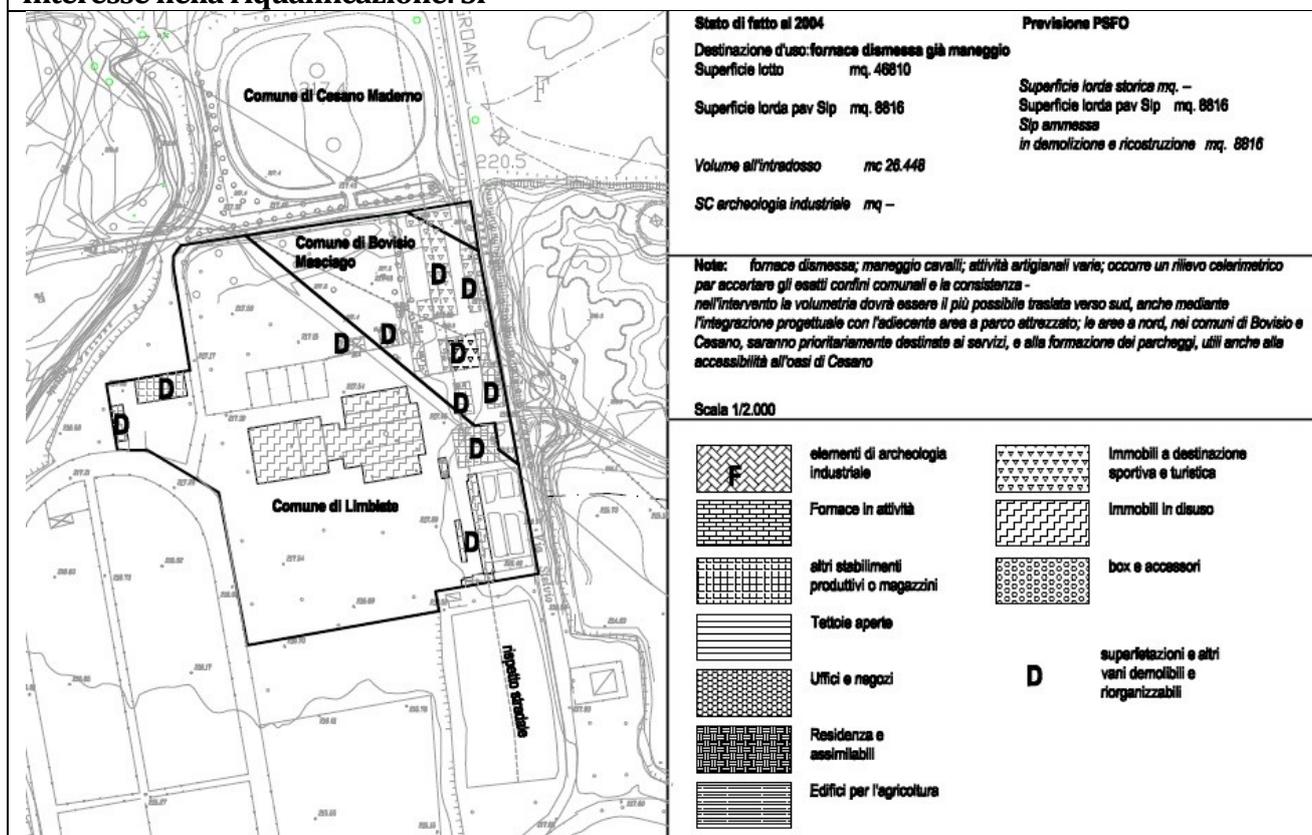
### 1) fornace Aliberti o del Laghettone



La fornace è suddivisa nei tre territori comunali di Limbiate, Bovisio Masciago e Cesano Maderno; posta di fronte all'oasi di quest'ultimo, si presta ad interventi armonicamente correlati e la presenza d'un trotter e d'un galoppatoio, recentemente dismessi, pone le premesse per un loro possibile riuso convertendo le aree in spazi ricreativi all'interno del Parco, stante anche la propensione dei comuni per una traslazione delle volumetrie più a sud possibile.

**Attiva: NO**

**Interesse nella riqualificazione: Sì**



## 2) fornace Faccioli

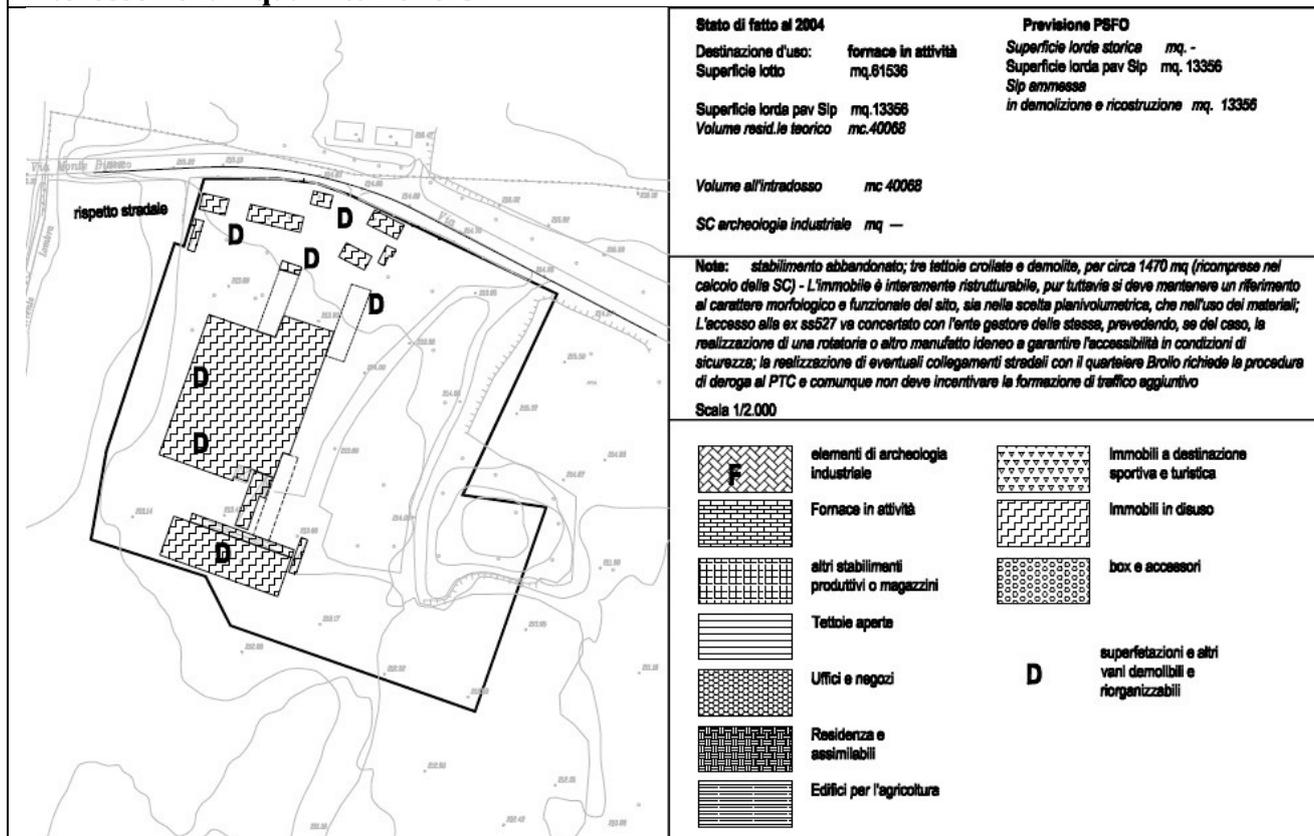


Grande fornace in abbandono, s'affaccia sulla ex strada statale Bustese, ponendola in una situazione privilegiata e di grande accessibilità per un possibile recupero di qualità.

Essa si presta a una completa integrazione con la riqualificazione ambientale dei terreni circostanti, appartenenti alla stessa proprietà.

**Attiva: NO**

**Interesse nella riqualificazione: Sì**



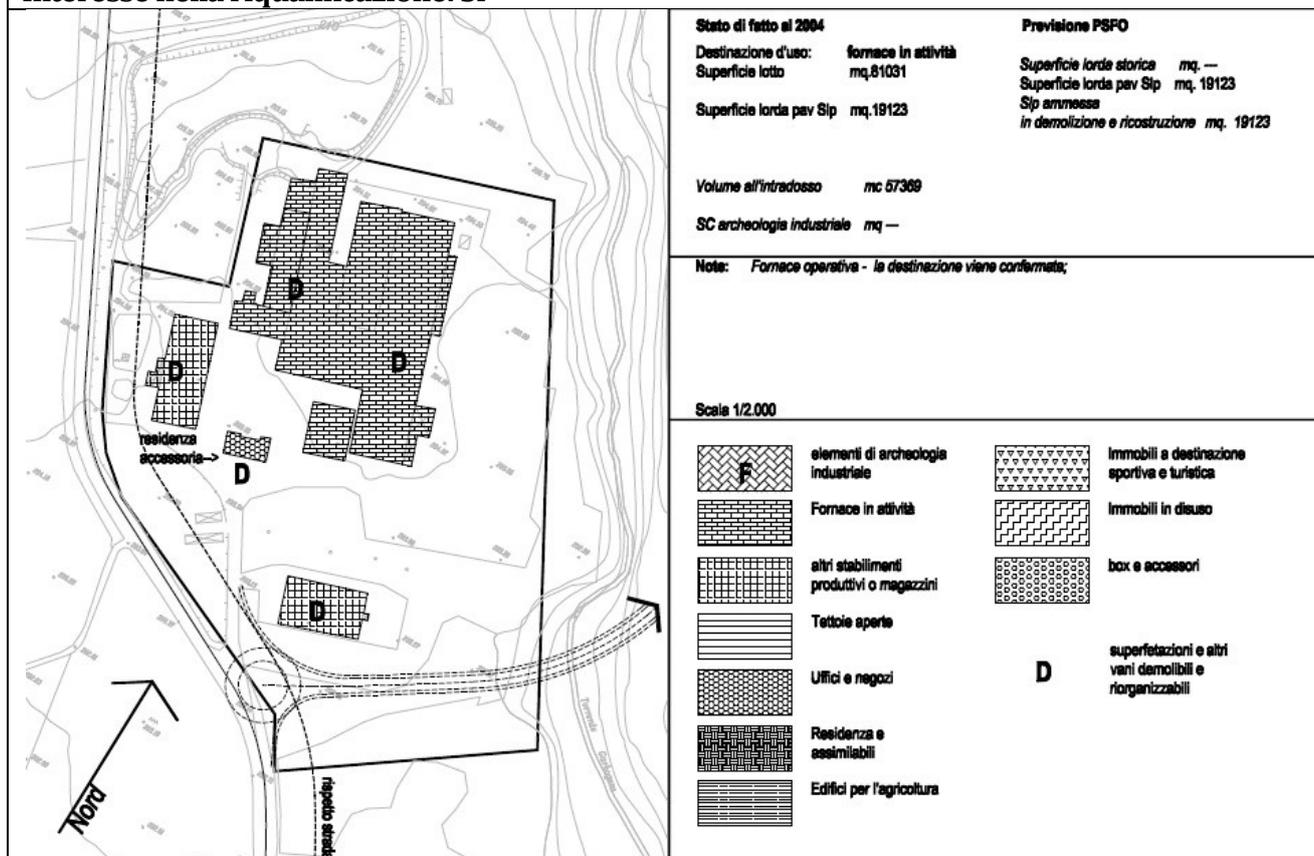
### 3) Produzione Commercio Laterizi – PCL



L'unica fornace ancora operativa all'interno del Parco è anche la più estesa per la produzione di laterizio. Nel caso in cui la produzione dovesse cessare, si renderebbe necessaria la ristrutturazione urbanistica in base al Piano di settore Fornaci del Parco regionale delle Groane.

**Attiva: Sì**

**Interesse nella riqualificazione: Sì**



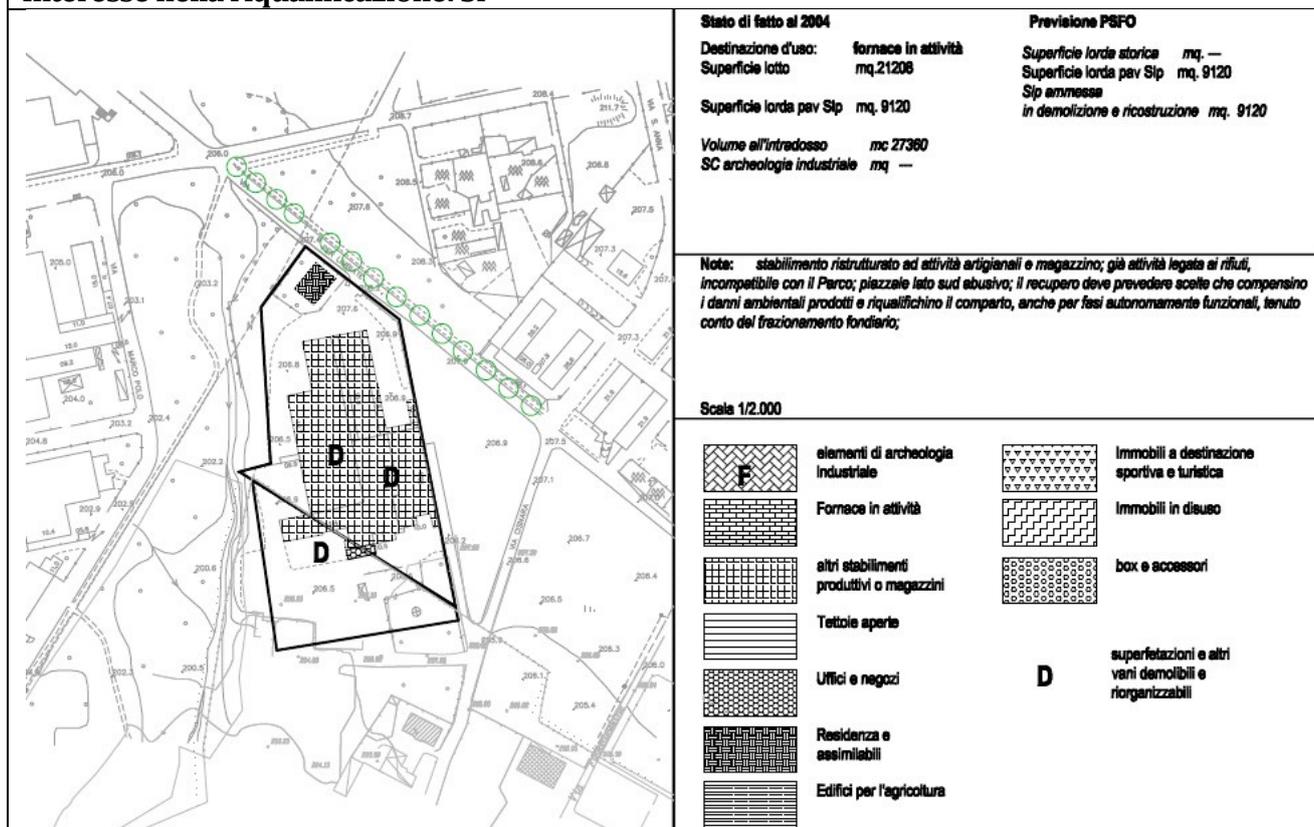
## 4) fornace Carotta



Situata al centro del corridoio ambientale che collega i due Sic del Parco, a cavallo tra i comuni di Limbiate e Solaro, presenta una situazione di estrema vulnerabilità ambientale. La fornace è frammentata in più usi artigianali e, negli anni scorsi, fu occupata da un'attività sui rifiuti che diede luogo a diversi provvedimenti amministrativi e giudiziari per gli abusi commessi. Risulta necessario, quindi, un recupero e una riqualificazione anche per singole parti, vista la frammentazione fondiaria in cui versa.

**Attiva: NO**

**Interesse nella riqualificazione: Sì**



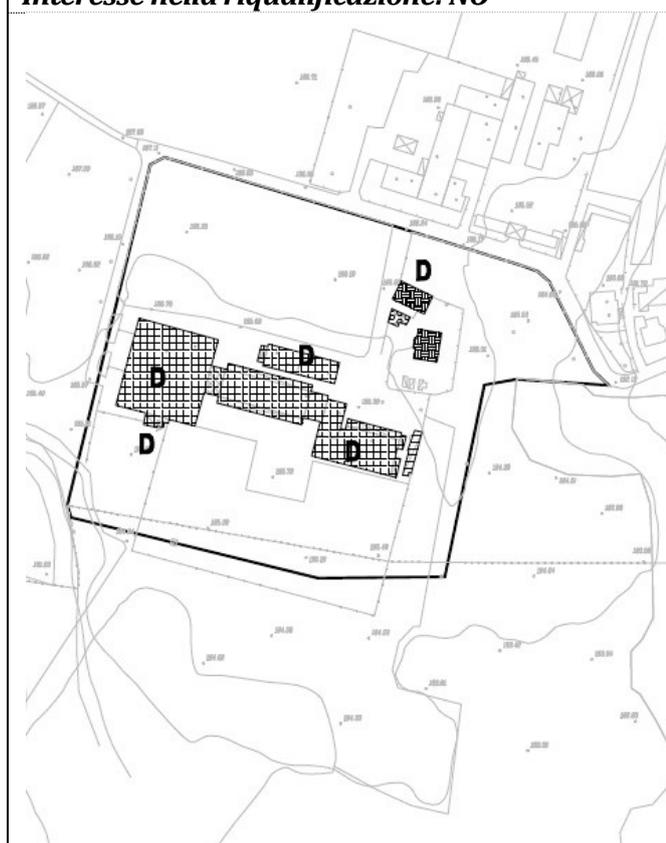
## 5) fornace di Pinzano



La fornace di Pinzano è da molti anni utilizzata come deposito e per varie attività. La proprietà che attualmente detiene il diritto reale sulla cosa non manifesta peculiare interesse alla modifica dell'assetto.

**Attiva: NO**

**Interesse nella riqualificazione: NO**



## Stato di fatto al 2004

Destinazione d'uso: fornace in attività  
Superficie lotto mq.50640

Superficie lorda pav Sip mq.7915

Volume all'indossato mc 23745

SC archeologie industriali mq —

## Previsione PSFO

Superficie lorda storica mq. —  
Superficie lorda pav Sip mq. 7915

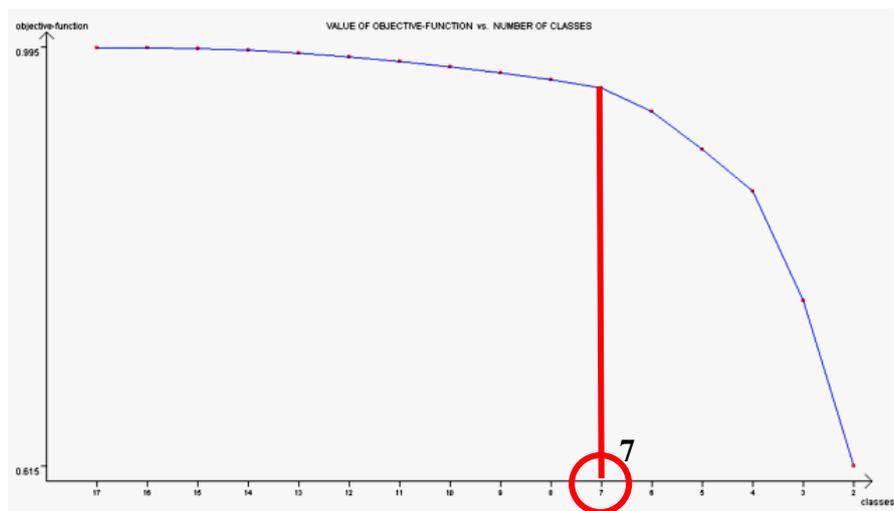
Sip ammessa  
in demolizione e ricostruzione mq. 7915

Note: Piccole e medie imprese, con locali di magazzino; due edifici residenziali in uso sito attualmente in uso

Scala 1/2.000

	elementi di archeologia industriale		Immobili a destinazione sportiva e turistica
	Fornace in attività		Immobili in disuso
	altri stabilimenti produttivi o magazzini		box e accessori
	Tettoie aperte		
	Uffici e negozi	<b>D</b>	superfazioni e altri vari demolibili e riorganizzabili
	Residenza e assimilabili		
	Edifici per l'agricoltura		

Come per l'ambito urbano, anche per quello periurbano è stato utilizzato il software Addati per effettuare l'analisi multivariata sulle componenti considerate, decidendo di utilizzare solo cinque delle componenti sviluppate dal momento che, per la componente morfotipologica (A) e quella morfogenetica (B), era stato considerato unicamente l'ambito urbanizzato consolidato.

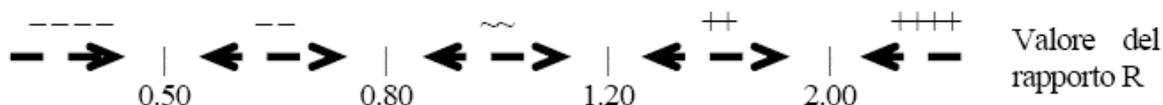


*Funzione obiettivo per l'ambito periurbano*

Per evitare dei risultati sfalsati a causa dell'assenza del dato sono state utilizzate unicamente le componenti socio – economiche muovendo da sole cinque variabili, rese tutte attive per procedere alle applicazioni di clustering non gerarchico.

Osservando il grafico della funzione obiettivo, che descrive il comportamento della varianza dal centro d'inerzia rispetto al numero di classi assunto, la situazione ottimale viene raggiunta con un numero di classi limitato in grado di descrivere il maggior valore possibile di varianza dal centro d'inerzia: dal grafico della funzione emerge come il punto di flesso si collochi in prossimità del valore d'ascissa pari a 7, numero migliore di partizioni per spiegare il fenomeno.

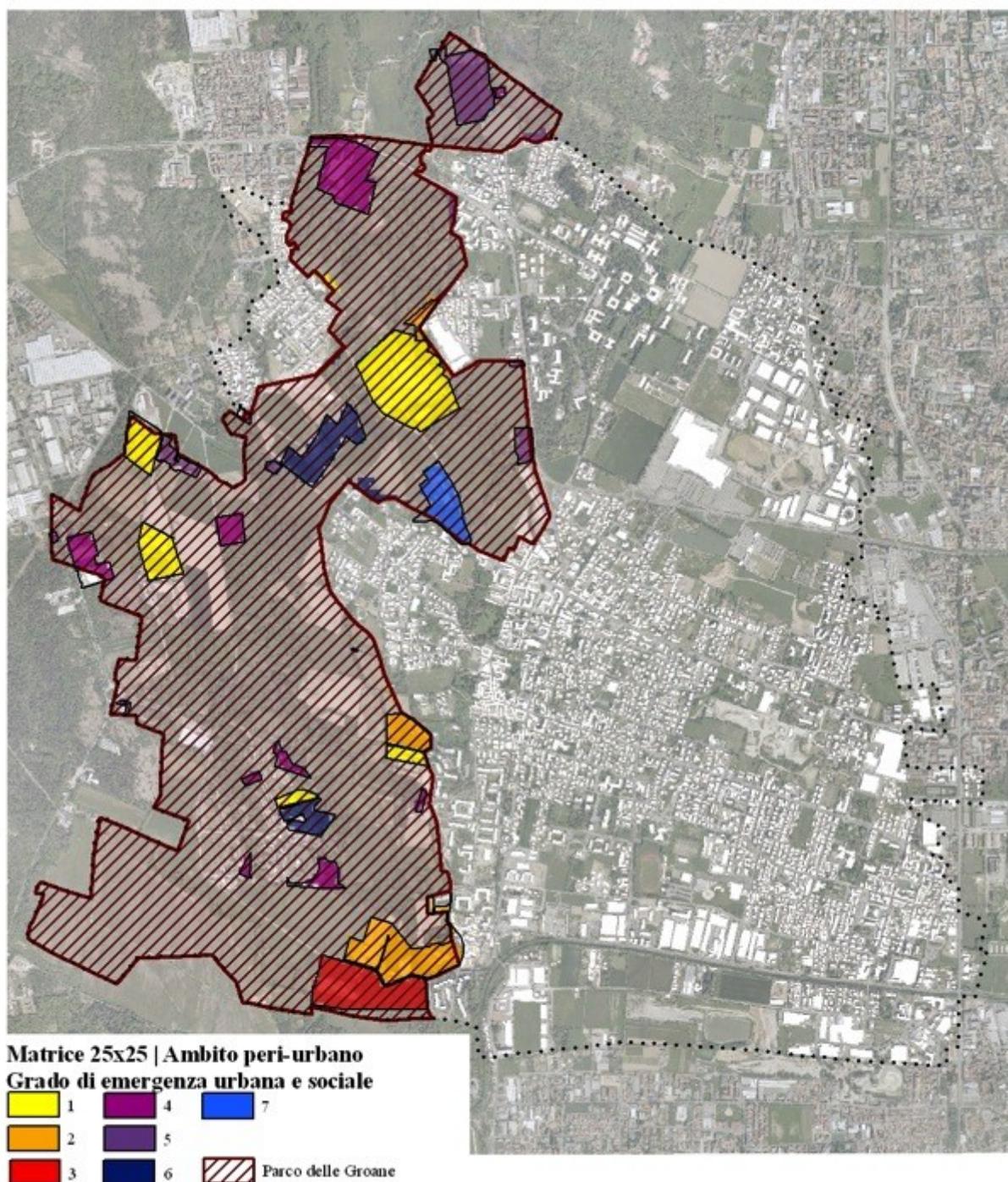
Nella pagina successiva è osservabile la carta di spazializzazione delle sette classi ottenute, descritte attraverso i profili di classe che utilizzano i seguenti valori:



*Legenda per interpretare i profili di classe*

Classe (MDA)	C	D	E	F	G	RC
1	4.37 ++	5.00 ++	5.00 ++	3.15 ~	4.65 ++	Medio - alta
2	1.69 ----	3.88 ----	3.02 ----	4.98 ++++	1.00 ----	Media
3	4.00 ++	5.00 ++	5.00 ++	5.00 ++++	5.00 ++	Alta
4	5.82 ++++	5.00 ++	5.00 ++	1.47 ----	5.00 ++	Medio - alta
5	2.29 --	5.00 ++	5.00 ++	1.82 ----	3.30 --	Medio - alta
6	1.37 ----	5.00 ++	5.00 ++	3.39 ~	4.22 ++	Medio - alta
7	3.00 --	5.00 ++	4.00 --	4.00 ++	1.00 ---	Media

*Ricodifica dalle classi non gerarchiche alle classi gerarchiche*

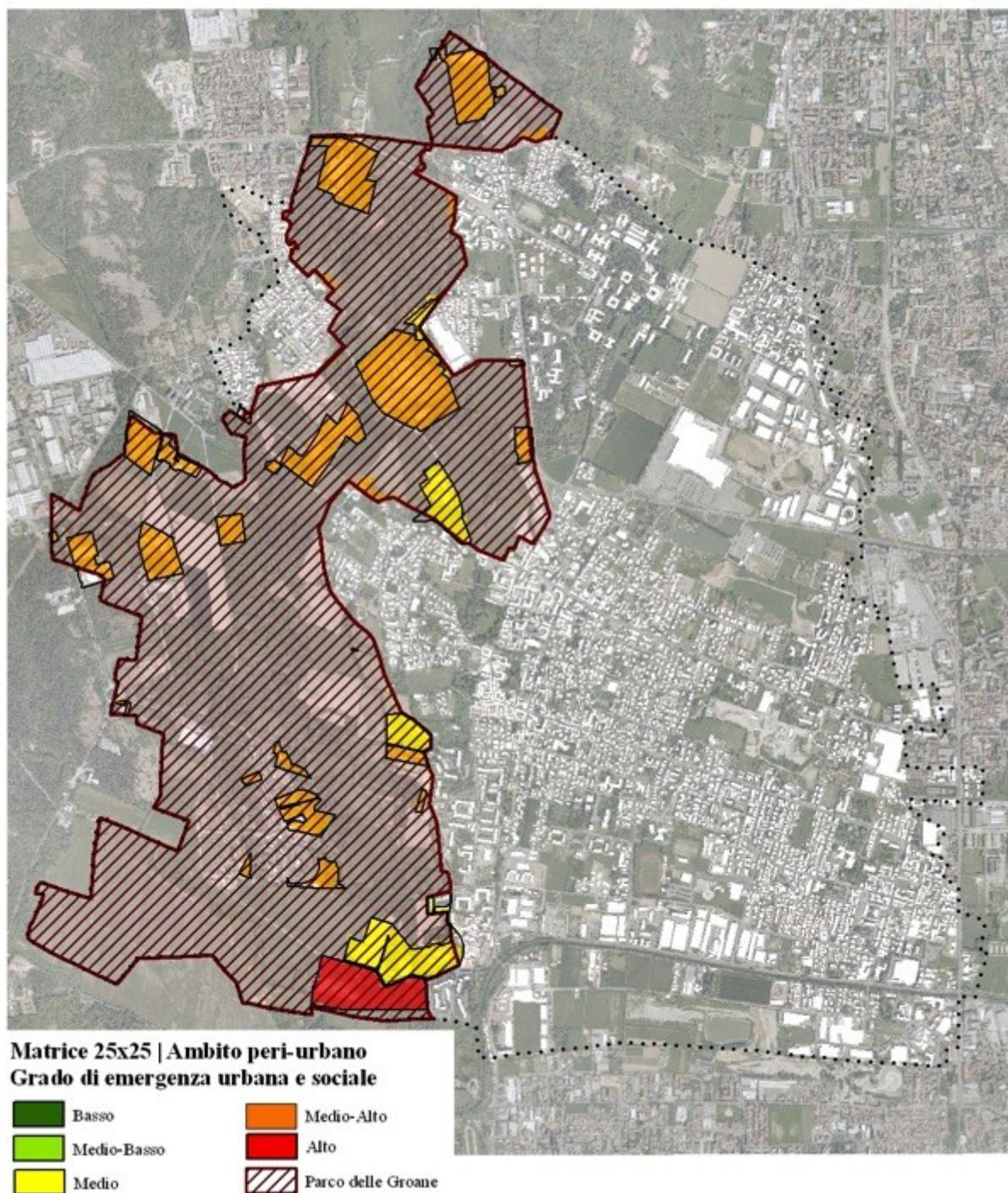


*Classificazione non gerarchica dell'ambito periurbano*

Le sette classi hanno trovato quindi riclassificazione considerando alcuni fattori: innanzitutto, nessuno dei profili di classe ottenuto dal clustering non gerarchico può definirsi a “bassa” o “medio – bassa” emergenza urbana e sociale<sup>2</sup>; inoltre, tutti i profili di classe presentano almeno una componente ad alto valore di labilità e, pertanto, è stato deciso di ricondurre le 7 classi non gerarchiche a 3 classi di valore “medio”, “medio – alto” e “alto”, onde poter leggere il fenomeno dell'emergenza sociale simultanea-

<sup>2</sup> Situazione che, anche laddove si fosse presentata, sarebbe stata comunque da attribuirsi all'assetto intrinseco degli ambiti periurbani che, per la loro natura mista tra campagna e città, in ogni modo risultano in condizioni di emergenza, caratterizzati come appaiono da equilibri instabili da trattare con particolari cautele.

mente nell'ambito urbano e in quello periurbano, senza rischiare d'incorrere in una classificazione fuorviante per la lettura degli ambiti di maggior emergenza.



*Carta del grado di emergenza urbana e sociale*

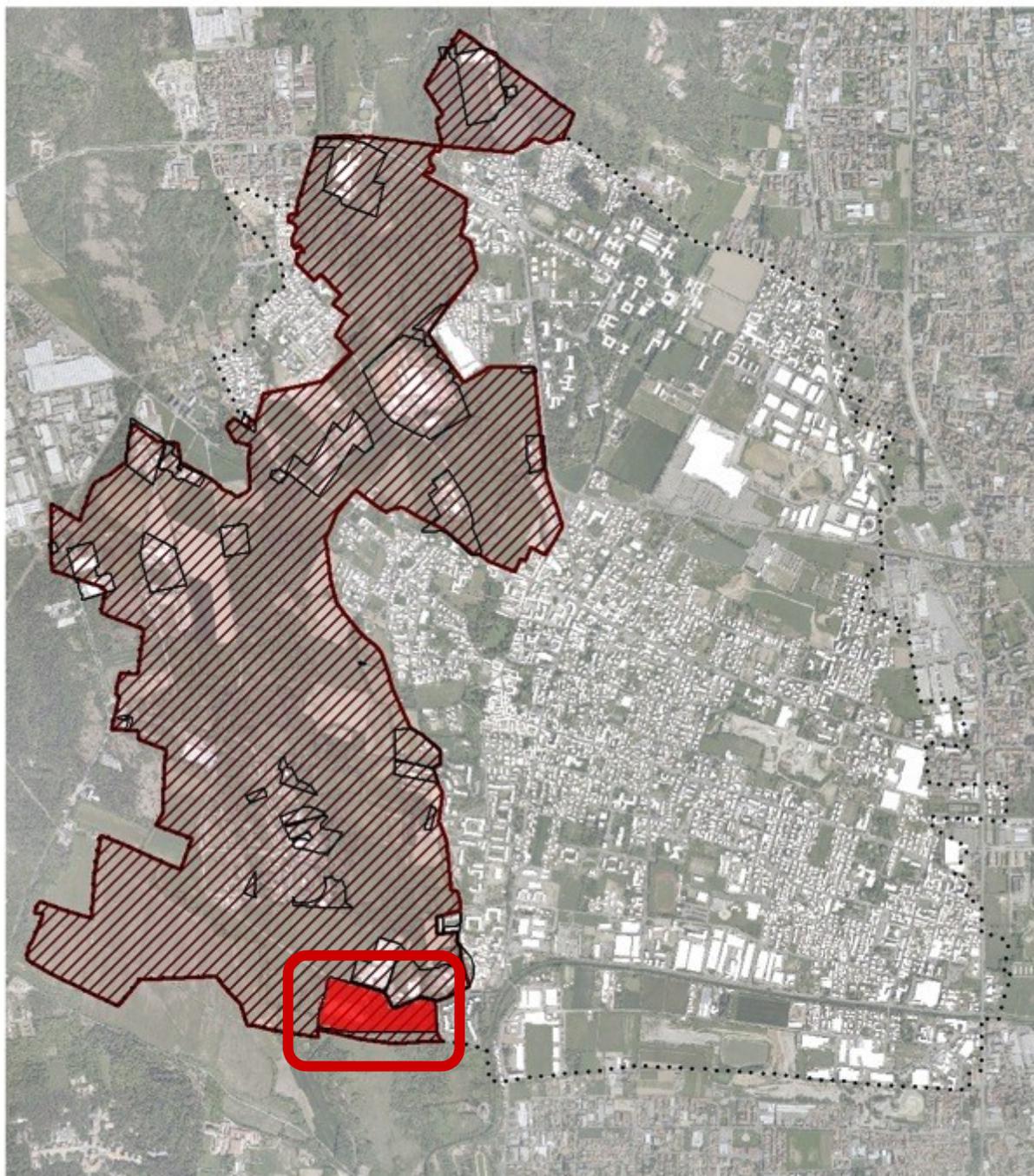
Come emerge anche nella tabella di ricodifica, la classe 3 è l'unica che può effettivamente venire convertita in una classe ad alto grado d'emergenza urbana e sociale giacché, infatti, presenta alti valori di labilità per tutte le componenti, con una maggiore intensità in corrispondenza della componente immobiliare (F)<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Alla classe appartiene solo l'isolato della fornace di Pinzano.

Le classi 1, 4, 5 e 6 sono state raggruppate nella classe a medio – alto valore di emergenza, costituito dall'urbanizzato disperso nel Parco.

La classe a media emergenza, costituita dalle classi 2 e 7, si distribuisce in continuità con l'ambito urbano.

Più oltre, ognuna delle tre classi d'emergenza urbana e sociale per l'ambito periurbano verrà descritta in maniera più approfondita, in modo da riconoscere le principali attività e i caratteri di labilità presenti negli isolati di volta in volta considerati.

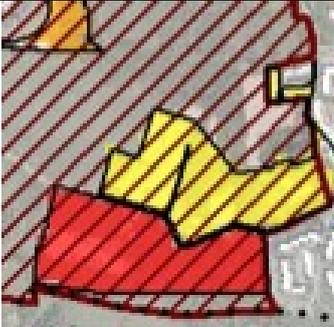


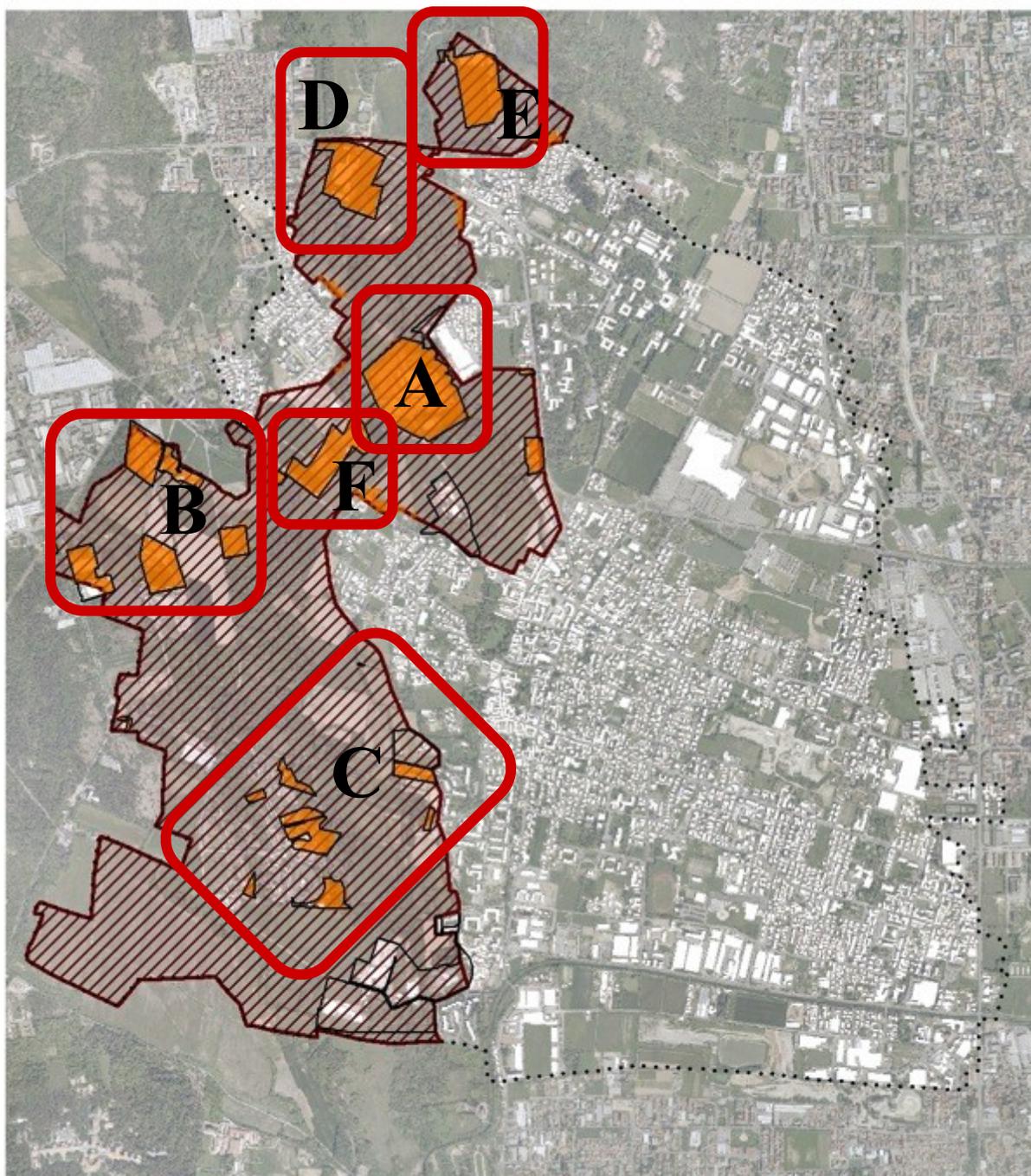
*Carta degli ambiti periurbani ad alta emergenza urbana e sociale*

I bacini periurbani ad alta emergenza urbana e sociale appaiono caratterizzati dalla presenza d'un alto valore di labilità in relazione a quasi tutte le componenti considerate. La classe dell'analisi multivariata

appartenente a tale rango d'emergenza sociale e urbana corrisponde alla 3 e presenta alti valori di labilità per la componente demografica (C) e immobiliare (F), insieme a medio – alti valori per le componenti economica (D), sociale (E) e reddituale (G).

L'alta emergenza si concentra prevalentemente a sud del territorio comunale, in corrispondenza dell'isolato caratterizzato dalla presenza di una fornace collocata vicino al quartiere di Pinzano.

<i>Analisi degli ambiti periurbani ad alto grado di emergenza urbana e sociale</i>	
<i>Ambito della fornace di Pinzano</i>	
	L'ambito periurbano ad alto grado di emergenza urbana e sociale è costituito da un isolato industriale che ospita la fornace di Pinzano, in dismissione: l'area del Parco delle Groane è ricca di fornaci che producevano mattoni utilizzando il suolo argilloso del territorio circostante e, tuttavia, col tempo le attività sono andate dismettendosi, e anche la fornace in questione è ora in questo stadio.
	
<i>Demografica (C)</i>	<i>Economica (D)</i>
	
<i>Sociale (E)</i>	<i>Immobiliare (F)</i>
	L'isolato della fornace è caratterizzato da alti valori di labilità per tutte le componenti, in particolare per la componente immobiliare (F). Al contrario degli altri ambiti ad alta emergenza, presenta una condizione immobiliare di bassa qualità e comunque in dismissione, anche se in ogni modo svolge un importante ruolo nella memoria storica collettiva del comune di Limbiate e, pertanto, sarebbe utile rigenerare e valorizzare il sito in chiave culturale, come peraltro stabilisce il Piano di settore Fornaci (Psfo).
<i>Reddituale (G)</i>	



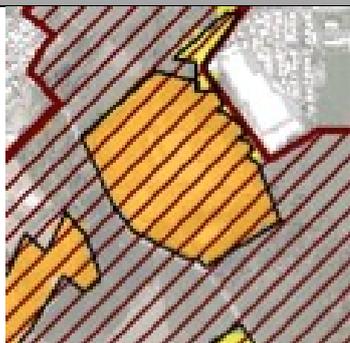
*Carta degli ambiti periurbani a medio – alta emergenza urbana e sociale*

I bacini periurbani a medio – alta emergenza urbana e sociale sono caratterizzati dalla presenza di un alto valore di labilità in relazione a tutte le componenti considerate, tranne quella immobiliare (F). La classe dell'analisi multivariata, appartenente a tale sfera d'emergenza sociale e urbana, corrisponde alla 1 e presenta valori di medio – alta labilità per la componente demografica (C), economica (D), sociale (E) e reddituale (G).

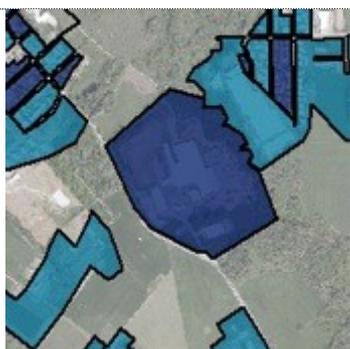
L'alta emergenza si concentra in isolati di diverse dimensioni, distribuiti su tutto il territorio delle Groane; in particolare sono individuabili sei ambiti principali (come per la classe precedente anche qui a prevalente funzione industriale), il cui carattere peculiare è rappresentato dall'insediamento frammentato e discontinuo con l'urbanizzato.

*Analisi degli ambiti periurbani a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale*

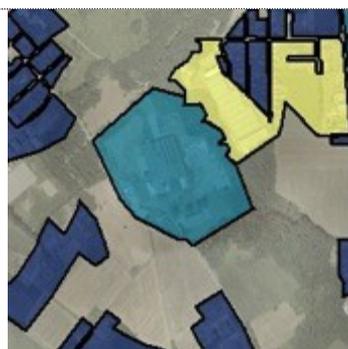
**Ambito A**



L'ambito A è costituito da una delle più grandi fornaci del parco, la PCL (Produzione Commercio Laterizi), l'unica tuttora in funzione presente all'interno del parco delle Groane, anche se v'insistono valori di alta labilità reddituale, verosimilmente per l'interferenza in area della crisi economica in corso.



*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*



*Reddituale (G)*

L'ambito presenta inoltre alti valori di labilità demografica (C) e sociale (E), comprensibilmente dovuti all'unicità della funzione presente all'interno dell'isolato, e medi valori di labilità economica, poiché risulta dal censimento Tarsu che effettivamente l'attività è tuttora presente sul territorio e, pertanto, esprime profili reddituali.

*Analisi degli ambiti periurbani a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale*

**Ambito B**



L'ambito periurbano B a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale è costituito da cinque isolati di piccole dimensioni ospitanti funzioni produttive (come la presenza della fornace Carotta al confine col comune di Solaro) e residenziali. L'isolato a ovest presenta un basso numero di residenti a limitato dinamismo, mentre s'osserva come l'isolato a est risulti del tutto privo di popolazione residente.



*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*

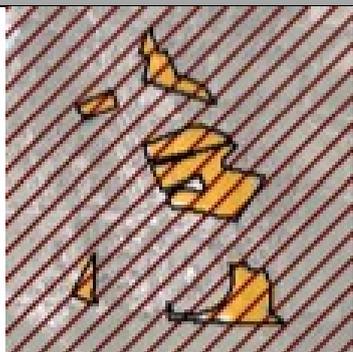


*Reddituale (G)*

Sono presenti alti valori di labilità per le componenti demografica (C), economica (D), sociale (E) e reddituale (G) per le medesime ragioni riportate per l'ambito A, mentre circa la componente immobiliare s'individuano valori di bassa labilità, anche qui attribuibili alle grandi dimensioni degli immobili: infatti, il valore originario utilizzato per la stima dell'indicatore di rendita immobiliare non era disponibile in termini unitari per mq e, pertanto, in prossimità di edifici di accentuate dimensioni il valore di labilità diminuisce.

*Analisi degli ambiti periurbani a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale*

**Ambito C**



L'ambito periurbano C a medio grado di emergenza urbana e sociale è costituito dall'isolato principale del parco divertimenti *Greenland* e, facendo parte della classe 6 della classificazione non gerarchica, presenta valori di alta labilità prevalentemente per la componente sociale, dal momento che risulta discostata dai principali centri sociali dell'ambito urbano. In linea con gli altri ambiti evidenziati, si possono individuare alti valori di labilità per tutte le componenti tranne quella immobiliare.



*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*



*Reddituale (G)*

Tuttavia, nonostante il fatto che attualmente il sito risulti chiuso, esso potenzialmente offre degli spazi per il tempo libero e costituisce un punto d'attrazione d'indubbia scala sovra locale, generando un particolare interesse per la sua riapertura in modo da offrire spazi ludici e sportivi nella direzione auspicata dai principi programmatici del Piano di governo del territorio di Limbiate.

L'area è caratterizzata, come altre, da alti valori di labilità per le componenti economica (D), sociale (E) e reddituale (G): i valori alti sono dovuti allo stato di dismissione dell'area della Città Satellite, per il cui motivo emerge un basso valore di eterogeneità economica e sociale e di propensione all'investimento. Inoltre, nonostante la presenza di chalet residenziali caratteristici, in alcuni isolati non si riscontra la pre-

senza di residenti, mentre in altri è evidente l'alta labilità demografica. I valori di rendita invece sono alti, dal momento che gli immobili appaiono di buona qualità.

*Analisi degli ambiti periurbani a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale*

**Ambito D**



L'ambito periurbano D a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale è costituito dall'isolato che ospita la fornace Faccioli, appartenente alla classe 4 della classificazione non gerarchica. L'area non è caratterizzata dalla presenza di residenti, e presenta alti valori di labilità per le componenti economica (D), sociale (E) e reddituale (G), da attribuire al fatto che l'ambito considerato è costituito da un unico insediamento produttivo in abbandono.



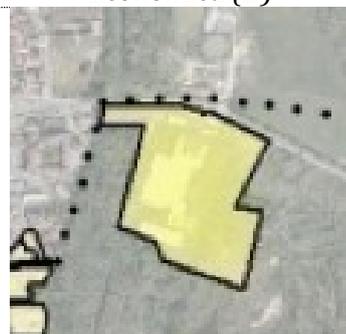
*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*



*Immobiliare (F)*



*Reddituale (G)*

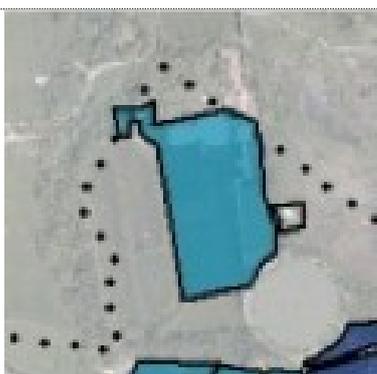
L'isolato non può che essere caratterizzato da alti valori di labilità economica, dal momento che l'eterogeneità delle funzioni economiche è nulla, e da alti valori di labilità sociale poiché, all'interno d'un isolato industriale, non è possibile rinvenire alcuna funzione sociale, in quanto lo spazio non risulta idoneo. L'area presenta tuttavia un alto valore di rendita immobiliare, da attribuire agli immobili di grandi dimensioni presenti.

*Analisi degli ambiti periurbani a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale*

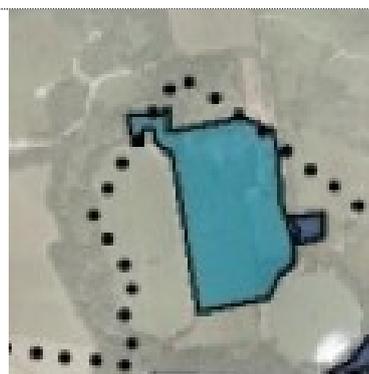
**Ambito E**



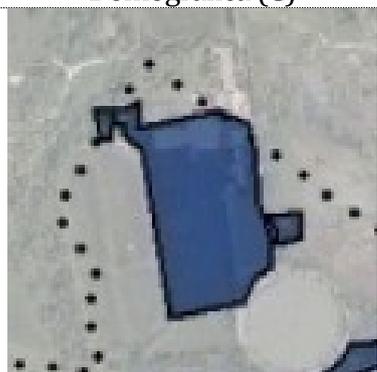
L'ambito periurbano E a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale è costituito dall'isolato della fornace Aliberti, o del Laghettone, oggi in disuso, con attività diverse insediate al suo interno e frazionamenti d'alcune sue parti rispetto al complesso principale.  
L'ambito presenta inoltre un trotter e un galoppatoio recentemente abbandonati, che potrebbero diventare aree ricreative del parco.



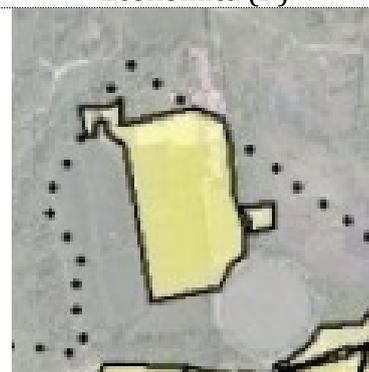
Demografica (C)



Economica (D)



Sociale (E)



Immobiliare (F)



Reddituale (G)

L'isolato è caratterizzato da medi valori di labilità per la componente demografica (C), economica (D) e reddituale (G); medio – alti valori vengono individuati nell'isolato della fornace, giustificati dall'assenza delle attività ricreative dal momento che il trotter e il galoppatoio sono stati dismessi. Le fornaci costituiscono un patrimonio storico fondamentale da cui è utile ripartire per recuperare la memoria storica del luogo.

*Analisi degli ambiti periurbani a medio – alto grado di emergenza urbana e sociale*

**Ambito F**



L'ambito periurbano F, a medio – alto grado d'emergenza urbana e sociale, è costituito da un isolato che ospita attività agricole e industriali, appartenente alla classe 6 della classificazione non gerarchica. L'area è in parte caratterizzata dall'assenza di residenti, e presenta alti valori di labilità per le componenti economica (D), sociale (E) e reddituale (G).



*Demografica (C)*



*Economica (D)*



*Sociale (E)*

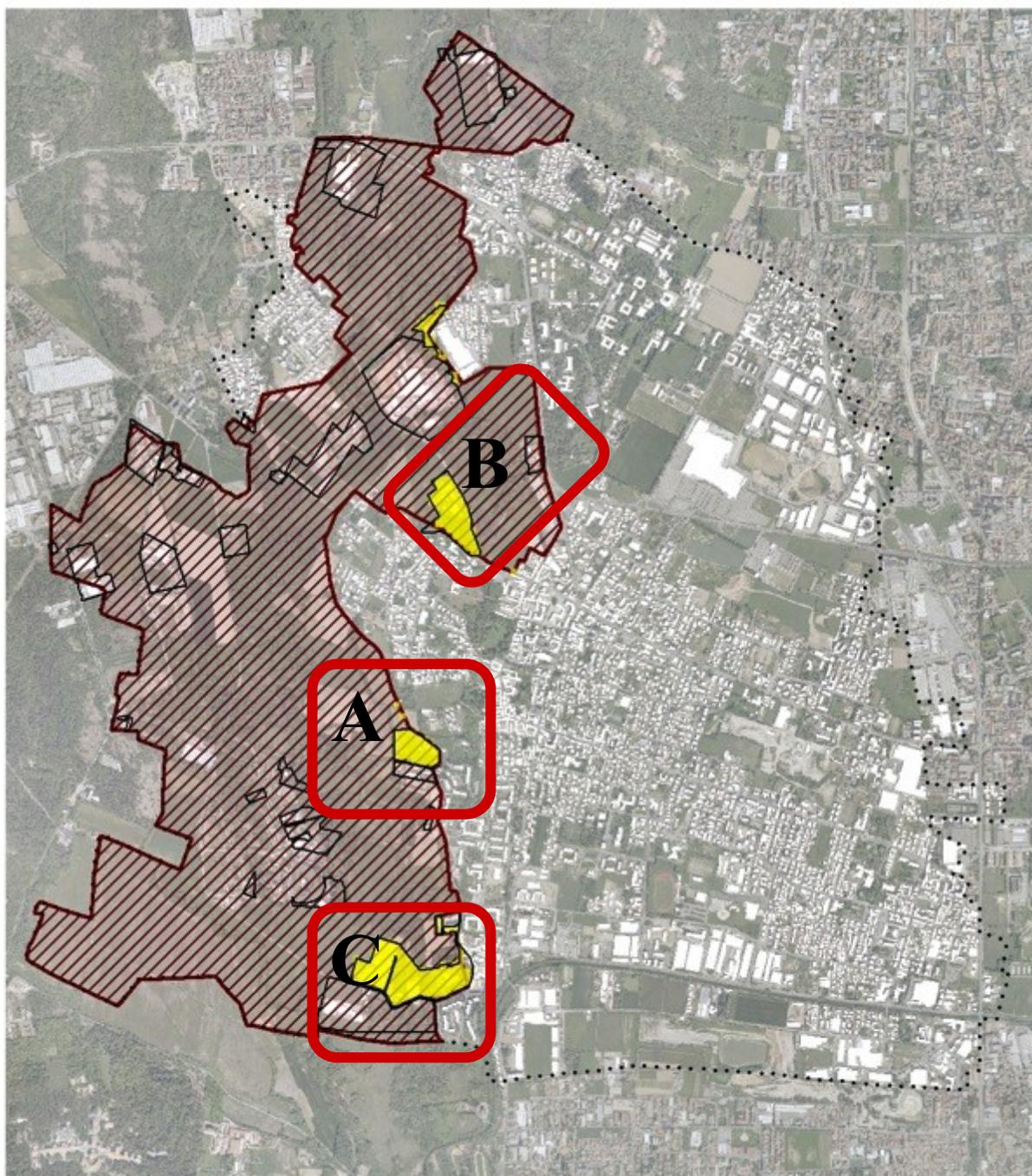


*Immobiliare (F)*



*Reddituale (G)*

Tali valori sono da attribuire al fatto che l'ambito considerato è costituito da un insediamento produttivo unico e, oltretutto, di modeste dimensioni. Pertanto, l'isolato risulta caratterizzato da alti valori di labilità economica (dal momento che l'eterogeneità delle funzioni economiche è nulla) e da alti valori di labilità sociale in quanto, all'interno d'un isolato industriale, non è possibile rinvenire alcuna funzione sociale giacché lo spazio non risulta idoneo per simili funzioni.



*Carta degli ambiti periurbani a media emergenza urbana e sociale*

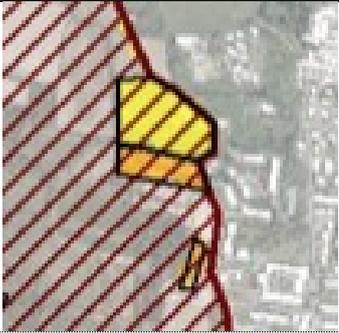
I bacini periurbani a media emergenza urbana e sociale sono caratterizzati dalla presenza d'un medio – alto valore di labilità per la componente economica (D), sociale (E) e immobiliare (F).

La classe dell'analisi multivariata, appartenente a tale sfera di emergenza sociale e urbana, corrisponde alle classi 2 e 7, con media emergenza concentrata in tre isolati di medie dimensioni lungo il confine con l'urbanizzato, a est del Parco: in particolare, l'ambito settentrionale è costituito dalla fornace del Laghettone, quello a sud invece da un isolato con insediamenti a bassa densità e funzioni diverse, residenziali e produttive.

La classe non presenta, invece, alti valori di labilità relativi alle componenti demografica (C) e reddituale (G).

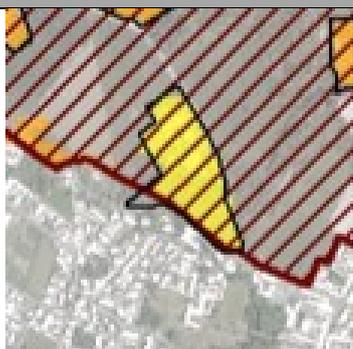
*Analisi degli ambiti periurbani a medio grado di emergenza urbana e sociale*

**Ambito A**

	<p>L'ambito periurbano A, a medio grado di emergenza urbana e sociale, è costituito da un isolato ospitante funzioni diverse, tanto residenziali come produttive, e appartiene alla classe 2 della classificazione non gerarchica. L'area è contigua con l'urbanizzato a est del Parco delle Groane e presenta alti valori di labilità per le componenti sociale (E) e immobiliare (F).</p>
	
<p><i>Demografica (C)</i></p>	<p><i>Economica (D)</i></p>
	
<p><i>Sociale (E)</i></p>	<p><i>Immobiliare (F)</i></p>
	<p>Tali valori sono da attribuire al fatto che l'ambito considerato è in continuità con un isolato esterno al parco, caratterizzato da bassi valori di rendita immobiliare giustificati dalla presenza di aree verdi incolte e di bassa qualità. L'isolato risulta, di conseguenza, caratterizzato da alti valori di labilità sociale e immobiliare, dal momento che assume i valori di labilità dall'isolato urbano in cui è incluso.</p>
<p><i>Reddituale (G)</i></p>	

*Analisi degli ambiti periurbani a medio grado di emergenza urbana e sociale*

**Ambito B**



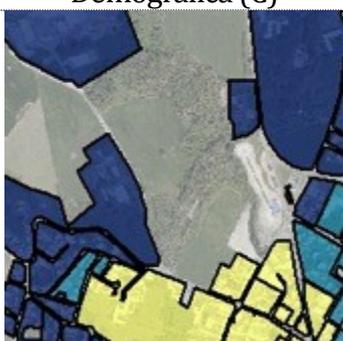
L'ambito periurbano B a medio grado di emergenza urbana e sociale è costituito da porzioni di isolati contenuti nel perimetro del Parco delle Groane. Facendo parte della classe 7, l'isolato presenta valori di alta labilità per lo più per la componente economica, dal momento che non risultano presenti attività di sorta. Presenta poi alti valori di labilità sociale, poiché sono assenti anche i luoghi per l'aggregazione e per l'incontro.



Demografica (C)



Economica (D)



Sociale (E)



Immobiliare (F)

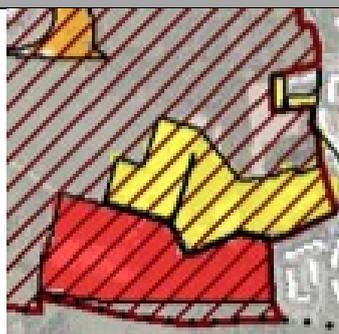


Reddituale (G)

L'ambito B presenta medio - bassi valori di labilità per le componenti demografica (C) , immobiliare (F) e reddituale (G). L'area potrebbe essere assoggettata ad azioni mirate per il miglioramento del paesaggio e della qualità della vita nell'intermezzo dall'ambiente urbano a quello periurbano. Una proposta che muova in tale direzione concerne la riduzione della capacità insediativa e azioni di rimboschimento lungo i limiti urbani.

*Analisi degli ambiti periurbani a medio grado di emergenza urbana e sociale*

**Ambito C**



L'ambito periurbano C, a medio grado di emergenza urbana e sociale, è costituito da un isolato industriale collocato vicino alla fornace di Pinzano e in connessione fisica col quartiere di Pinzano. Non risulta inserito nell'ambito urbano unicamente per il fatto che l'isolato ricade all'interno del parco regionale delle Groane.



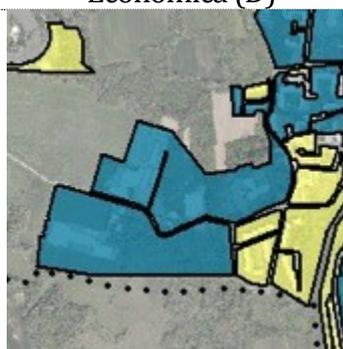
Demografica (C)



Economica (D)



Sociale (E)



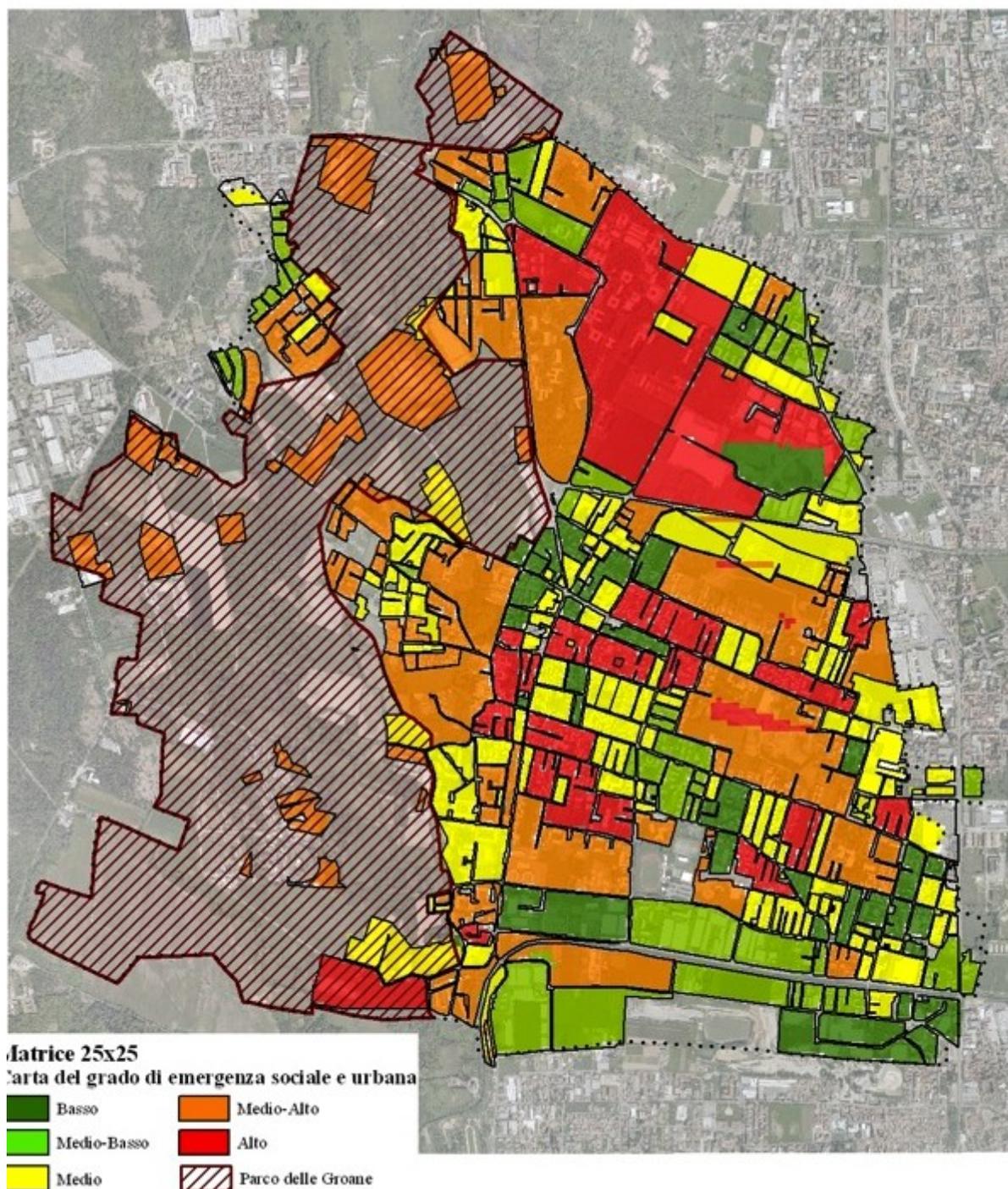
Immobiliare (F)



Reddituale (G)

Facendo parte della classe 2 della classificazione non gerarchica, l'isolato presenta valori di alta labilità per lo più per la componente sociale, dal momento che risulta priva di funzioni e luoghi per il sociale e per l'aggregazione. È caratterizzato inoltre da una buona propensione all'investimento, per il fatto che presenta bassi valori di labilità reddituale. È inoltre contrassegnato da medi valori di labilità della rendita residenziale urbana, non presentando una collocazione centrale né organismi edilizi di qualità.

## 12.3. Le considerazioni di sintesi



*Carta sintetica delle emergenze urbane e sociali*

Nella carta sintetica s'evidenzia la connessione tra gli ambiti a medio – alto valore di emergenza urbana e sociale tanto nell'ambito urbano come in quello periurbano: esempio ne sia la continuità tra gli isolati del Ceresolo e gli isolati limitrofi appartenenti al Parco delle Groane, rivelando come la situazione d'emergenza non s'arresti al perimetro del Parco ma, anzi, lo pervada anche negli ambiti limitrofi all'urbanizzato consolidato; poi, nello spazio urbano risultano ad alta e medio – alta emergenza urbana e sociale gli isolati del Mombello, in particolare l'ex ospedale psichiatrico Antonini, con parte del centro storico e del Villaggio dei Giovi, il Ceresolo e le cave. Nell'ambito periurbano, invece, sono evidenziati come problematiche le fornaci, in particolare quella di Pinzano, che risulta ambito ad alta emergenza urbana e sociale.