

4 Lo stato d'attuazione della vigente Variante generale al Prg

4.1. Lo strumento urbanistico vigente

Il Comune di Lipomo è dotato di Prg. adottato con D.C.C. n° 82 del 14.12.1994 e n°4 del 03.02.1995 e approvato con Dgr. n° 38032 del 06.08.1998 pubblicata sul Burl. del 02.09.1998. Il Prg è stato poi oggetto di numerose varianti ai sensi dell'art. 2 della Lr. 23/1997, di cui quella più recente con Delibera di C.C. n. 33 del 27.06.2005. Il Comune è dotato inoltre di Studio geologico approvato. La popolazione residente nel Comune al momento della redazione del Prg risultava essere pari a 5.823 abitanti (al 31.03.1994). Il Prg 1994 prevede un dimensionamento corrispondente a 7.387 abitanti teorici, con un incremento previsto nel decennio quindi di 1.564 abitanti, dei quali 294 derivanti da piani attuativi in zone di espansione, cui si devono aggiungere i 43 abitanti teorici del P.L. di via Olimpica.

4.2 I piani attuativi avviati, in fase di avvio e previsti dallo strumento urbanistico vigente

Per quanto riguarda lo stato di attuazione, il Prg vigente risulta, a distanza di quasi 15 anni, ultimato nella quasi totalità. I Piani Attuativi residenziali previsti, infatti, di seguito elencati, risultano tutti approvati ed in gran parte già completati o in fase di completamento.

E' interessante notare che alla realizzazione degli interventi non è corrisposto un aumento della popolazione residente, che è anzi diminuita rispetto al dato preso in considerazione nel 1994 per la redazione del Prg., mentre il tasso di occupazione delle abitazioni è cresciuto di qualche punto percentuale. Questo vuol dire che gli stessi abitanti occupano più abitazioni rispetto al periodo precedente. La tendenza, riscontrabile in tutta la Provincia, è infatti la crescita delle abitazioni rispetto alla popolazione con un rapporto di 3 a 1. Uno dei fattori che spiegano questo fenomeno è senza dubbio l'aumento del numero delle famiglie e la progressiva contrazione del numero di componenti per famiglia, fattore che fa crescere la necessità di nuovi spazi abitativi. Vi è dunque anche un'evidente discordanza tra il dimensionamento teorico previsto dal vigente Prg, di 7.387 abitanti, e gli abitanti reali, che sono 5.798 al 31.12.2007. Questo è dovuto altresì ai parametri considerati in fase di elaborazione del Prg vigente, tra cui quello, determinante per il calcolo degli abitanti teorici, rappresentato dai 100 mc per abitante. Questo parametro è da molti considerato non più rispondente alla situazione reale, più vicina ormai ai 150 mc/ab.

4.2.1. I Piani di lottizzazione residenziale

I Piani di lottizzazione residenziale sono 11 e tutti approvati.

P.L. Rovascio adottato D.C.C. n. 54 del 26/11/1999 approvato D.C.C. n. 11 del 11/02/2000

P.L. Canzighina 2 adottato D.C.C. n. 55 del 26/11/1999 approvato D.C.C. n. 10 del 11/02/2000

P.L. Rovascino adottato D.C.C. n. 65 del 21/12/1999 approvato D.C.C. n. 17 del 28/02/2000

P.L. Meleer adottato D.C.C. n. 42 del 29/11/2002 approvato D.C.C. n. 06 del 27/02/2003

P.L. via Olimpica adottato D.C.C. n. 37 del 26/09/2003 approvato D.C.C. n. 52 del 23/12/2003

P.L. Canzighina 5 adottato D.C.C. n. 54 del 23/12/2003 approvato D.C.C. n. 17 del 29/03/2004

P.L. ex Lanzini adottato D.C.C. n. 39 del 26/09/2003 approvato D.C.C. n.53 del 23/12/2003

P.L. Plastic and Rubber adottato D.C.C.n. 45 del 26/02/2000 approvato D.C.C. n.46 del 29/06/2000

P.L. Cantaluppi adottato D.C.C.n. 68 del 19/05/2008 approvato D.C.C. n.53 del 18/05/2009

P.A. "Le Balze" adottato D.C.C. n.41 del 18/10/08 approvato D.C.C. n.55 del 19/12/2008

P.E.E.P. Via Don Bianchi convenzione approvata con D.C.C. n.14 del 30/03/2007

4.2.2. I Piani di recupero

I piani di recupero sono 2 approvati e 1 adottato:

P.R. "Veronelli Noseda" adottato D.C.C. n. 21 del 11/06/2003 approvato D.C.C. n. 41 del 26/09/2003

P.R. "Ronchetti" adottato D.C.C. 85 n. del 11/07/2007 approvato D.C.C. n. 103 del 01/10/2007

1. Inquadramento territoriale

Il Comune di Lipomo, situato nella parte sud-orientale della Provincia di Como, si estende per una superficie di circa 2,46 kmq, a 384 m. sul livello del mare e presenta una popolazione di oltre 5.500 abitanti. Il Comune confina a ovest e nord-ovest con il capoluogo di Provincia, a nord e nord-est con il Comune di Tavernerio a est con Montorfano e a sud con il Comune di Capiago Intimiano.

Il toponimo non ha origini certe, sono state formulate tre diverse ipotesi:

(a) dal greco “lipo” da “leipo”, “mancare” e “omoios” “simile”, “mancare-simile” diseguale, termine che si riferisce alla conformazione del territorio irregolare, a balze caratteristico della zona.

(b) dal francese “lieu-pommes” “luogo delle mele” o “luogo delle patate”

(c) l'ipotesi più accreditata si riferisce al poema del cosiddetto “anonimo Cumano”, che canta la decennale guerra tra Como e Milano. Nel testo si fa riferimento a Lepomum e leppomum probabilmente un errore di scrittura nel riportare l'originale Leponium. Questo deriverebbe da Laeponius, nome del comandante della postazione militare negli avamposti di Como, al quale sarebbero stati assegnati una villa o un fondo nella zona dell'attuale territorio del Comune di Lipomo.

1.1. Il sistema urbanistico - territoriale

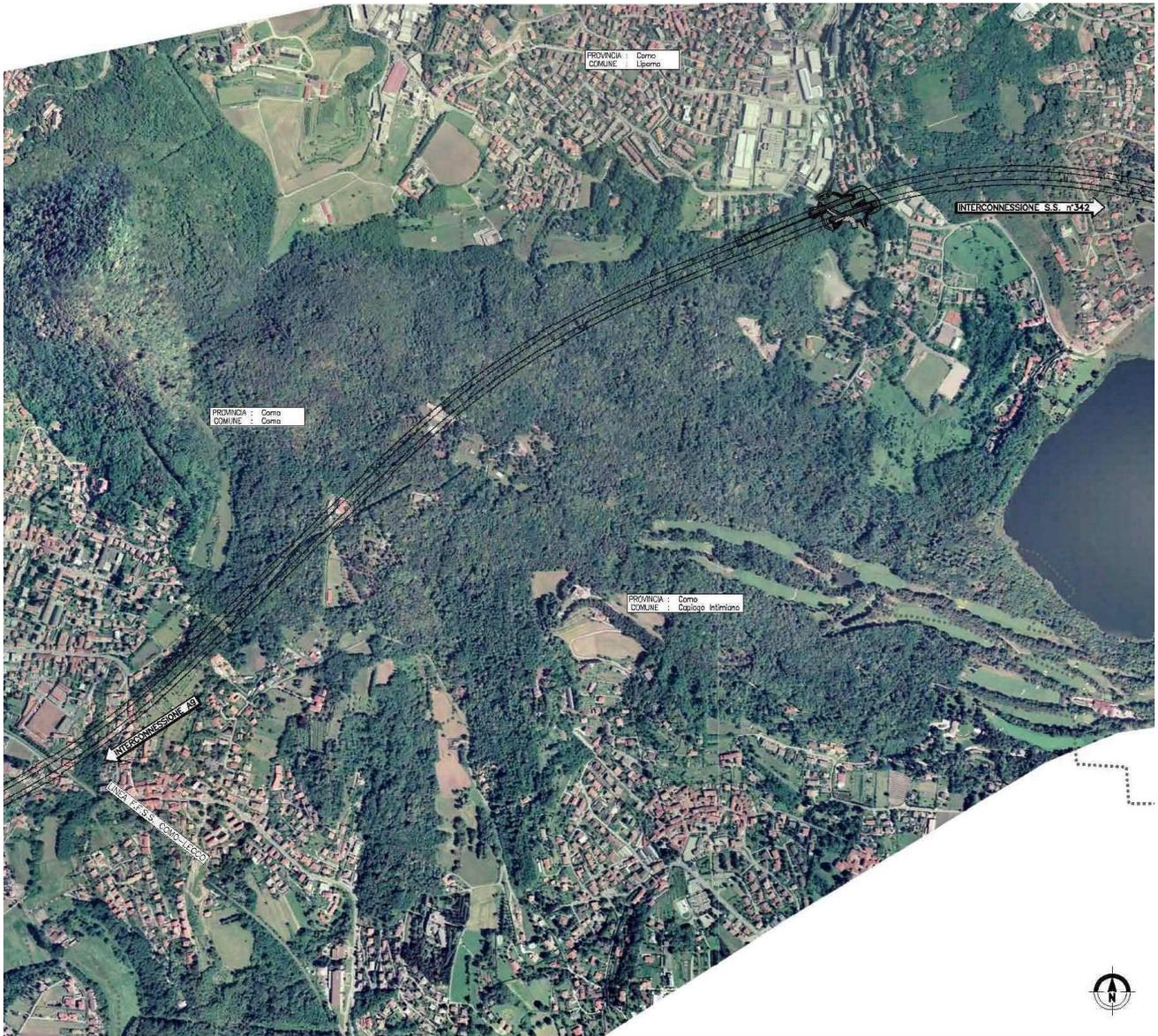
1.1.1. Il sistema della mobilità

A livello infrastrutturale il Comune di Lipomo risulta interessato nella sua parte settentrionale dalla S.S. 342 “*Briantea*”, un tratto viabilistico caratterizzato da volumi di traffico molto elevati che, nel collegare Como a Lecco, taglia da est a ovest il territorio di Lipomo. Quest'asse viario inoltre, nel definire una netta separazione del tessuto urbano costituisce anche un'evidente barriera per i pedoni rendendo necessari attraversamenti protetti per connettere i densi insediamenti residenziali posti a nord della provinciale con il centro storico e i relativi servizi. L'infrastruttura inoltre ha fortemente condizionato la progressione del tessuto edificato costituito attualmente da uno sviluppo senza soluzioni di continuità che spazia da Como a Erba tale da essere individuato dal Ptcp come una delle principali barriere ecologiche in ambito pedemontano.

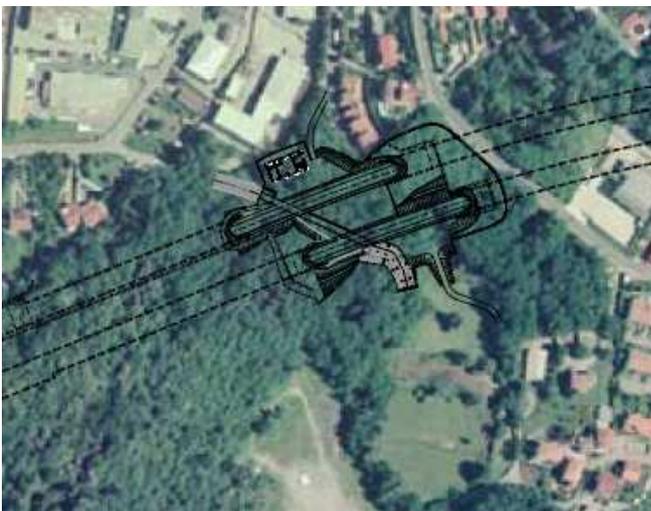
La S.P. 28, localizzata nella parte orientale del territorio, collega, con volumi di traffico molto meno intensi, la strada Provinciale Briantea (s.s. 342) con il vicino Comune di Montorfano.

Per concludere la disamina relativa alle reti infrastrutturali “su gomma” è doveroso ricordare che il territorio Comunale di Lipomo risulta interessato dal progetto provinciale “*Tangenziale di Como*” nonché dal progetto “*Autostrada Pedemontana*” che, a seguito dell'approvazione dei progetti definitivi, attraverserebbe il Comune interamente da ovest a est completamente interrata tranne per un piccolo tratto nei pressi del confine con il Comune di Montorfano. Il sistema ferroviario nell'area comasca, caratterizzata da un andamento nord-sud, non interessa direttamente il territorio di Lipomo e si posiziona ad oltre 2 km dall'urbanizzato di Lipomo (le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Como Nord Borghi e Albate Trecallo).

Tale carenza infrastrutturale viene comunque ridimensionata da una valida distribuzione della rete del trasporto pubblico locale che interessa sia la Statale n. 342 (linee C49 e C55) e della Provinciale n. 28 (linea C40) la quale ha favorito un'elevata accessibilità del territorio comunale di Lipomo.



Localizzazione del tracciato dell'autostrada pedemontana definito dal progetto definitivo



Sottopasso pedemontana previsto per il territorio di Lipomo

1.1.2. *La compagine insediativa*

Dall'analisi del sistema infrastrutturale risulta possibile delineare l'orientamento evolutivo del tessuto urbano; la maglia stradale comunale è caratterizzata da un anello centrale dove si concentra la parte del tessuto urbano di maggior pregio storico, intorno al quale si è poi sviluppato, nel corso del tempo, l'urbanizzato attuale seguendo l'orientamento distributivo della rete infrastrutturale comunale, lasciando un'impronta riconoscibile sul territorio che riconducibile alla tipica distribuzione stellare. Da un punto di vista delle diverse tipologie di edificato che compongono l'attuale tessuto urbano di Lipomo si può rilevare una forte presenza di un comparto residenziale consolidato che si concentra nella parte occidentale dell'area comunale, intorno all'intersezione della Statale n. 342 con la Provinciale n. 28. Parallelamente a quanto delineato è possibile evidenziare la presenza di un tessuto produttivo localizzato agli estremi dell'area urbanizzata principale, dalla quale è possibile ritrovare due zone di forte caratterizzazione industriale, una oltre la Statale "Briantea" a nord e l'altra in corrispondenza dell'incrocio viabilistico di via IV Novembre e via Kennedy, nei pressi della Provinciale n. 28.

Nelle vicinanze del Lago di Montorfano è possibile ritrovare una seconda centralità urbana con carattere meno evidente rispetto alla precedente. Il nucleo centrale si posiziona in prossimità della Via Fornace, intorno al quale si stanno delineando nuovi tessuti urbani a carattere residenziale. Tale tessuto si localizza in un'area a forte impronta paesistico-ambientale, i cui capisaldi si possono identificare nel già citato Lago di Montorfano e nell'ambito a forte rilevanza vegetazionale, ad impronta boschiva (elemento costitutivo della rete ecologia, identificata nel Piano territoriale di coordinamento provinciale di Como), che funge da cesoia tra i due nuclei urbani di Lipomo. Il carattere storico comunale si completa dalla presenza di diverse cascine identificabili nella "Curt dei Tunela" e nella cascina Tarliscia, oltre alla Fornace localizzata nella parte sud del territorio. Spostando il punto di osservazione a livello provinciale è possibile delineare una precisa struttura insediativa che caratterizza l'area comasca e i suoi comuni rappresentativi. L'indagine morfologica delle aree urbanizzate rileva una distribuzione riconducibile ad un arco, i cui estremi, si identificano nelle città di Como ed Erba per proseguire in direzione nord-ovest, anche se con un'impronta meno incisiva sul territorio, fino alla città di Bellagio. Unitamente a quanto precedentemente descritto, è possibile individuare un secondo orientamento distributivo dell'armatura insediativa la cui impronta sul territorio comasco prende forma a sud nella città di Mariano Comense (centro di rilevanza sovracomunale) e si conclude, in direzione nord, proprio nella città di Lipomo, che si configura, grazie alla sua localizzazione territoriale, come entità spaziale di collegamento delle due direttrici insediative descritte.

In questo contesto descrittivo è opportuno sottolineare la centralità di Lipomo nel sistema distributivo commerciale. L'area comasca, nella quale s'inserisce è caratterizzata da un'attività commerciale particolarmente dinamica indirizzata verso lo sviluppo di tipologie d'offerta basate su grandi strutture commerciali "integrate". Il territorio comunale di Lipomo rientra, sulla base della classificazione intrapresa dalla Provincia di Como, nell'area commerciale definita a valenza commerciale sovracomunale¹ in "*ambito urbano dei capoluoghi*"; ovvero l'ambito nel quale la disponibilità ogni mille abitanti di mq appartenenti a medie e a grandi strutture di vendita è uguale o superiore alla media provinciale, ovvero comuni che hanno conosciuto un'importante sviluppo del sistema distributivo moderno, anche grazie alla presenza di consolidate vie di comunicazione.

¹ *Contemplano i comuni in cui l'indice di densità assume un valore superiore alla media provinciale, ovvero la rete di vendita è meno ricca, ma in cui la disponibilità ogni 1.000 abitanti di superficie appartenenti a medie e grandi strutture di vendita è superiore alla media provinciale. Gli indici di valutazione che si sono utilizzati per gli ambiti commerciali sono stati calcolati per singolo comune e, a partire da tali valutazioni, incrociando i dati emersi per l'indice di densità e per la disponibilità ogni 1.000 abitanti di superficie appartenenti a medie e grandi strutture di vendita (ossia il grado di modernizzazione raggiunto dal sistema distributivo), sono state definitive le classi commerciali.*

1.1.3. L'evoluzione del tessuto urbano

La ricognizione alle diverse cartografie storiche consentono di evidenziare i primi insediamenti antropici già nei primi anni del 1700 identificabili negli elementi oggi costituenti l'attuale nucleo storico di Lipomo, successivamente ridimensionato fino agli ultimi anni del 1800 assumendo, in definitiva, l'attuale articolazione geometrica del centro storico.

Negli anni successivi si è verificato un'intensa crescita edificatoria che ha interessato la quasi totalità del territorio comunale soprattutto in prossimità dell'attuale Provinciale n. 20 e della Statale n. 342 ritrovando in alcune aree i primi insediamenti produttivi, anche di un certo rilievo. Gli attuali ambiti residenziali consolidati, localizzati soprattutto a sud del nucleo storico hanno rafforzato la propria impronta nel corso degli anni settanta, andando parallelamente ad intaccare anche le aree comunali a nord, poste oltre l'arteria Briantea. Il tessuto si è poi definitivamente completato con le ultime integrazioni a carattere residenziali e produttivo nelle aree più periferiche dell'urbanizzato lipomese.

1.1.4. La componente agricola

Il Comune di Lipomo si differenzia, all'interno dell'area comasca, per la ridotta superficie destinata ad attività agricole. Dalle analisi è emersa la presenza di una forte impronta edificatoria posta nella parte settentrionale del territorio comunale, alla quale si affianca un secondo nucleo urbano a sud, vicino al Lago Montorfano. La ridotta superficie a destinazione agricola trova riscontro nell'imponente area comunale a carattere boschiva (principalmente aree miste di conifere e di latifoglie) che ne limita sostanzialmente la presenza stessa. Ridotte quindi sono i riscontri agricoli (principalmente a carattere seminativo semplice ed in pochi frangenti con coltivazioni arboree) rintracciabili essenzialmente nella parte occidentale, a stretto contatto con l'area residenziale consolidata. Con maggiore dettaglio si rilevano, intercluse nella compatta compagine boschiva, diverse aree destinate a prati e pascoli, poste tra le due aree urbanizzate di Lipomo.

Indagando il sistema agricolo lipomese all'interno dell'area più ampia comasca, si riconferma la ridotta presenza di ambiti a destinazione agricola, le cui superfici maggiori si possono ritrovare solo nei territori ad Ovest del Lago Montorfano nei comuni di Orsenigo, Alserio ed Alzate Brianza. L'area boschiva, rilevante all'interno di Lipomo, si identifica come parte terminale di una più ampia superficie boschiva che ha inizio all'interno del Parco della Spina Verde per proseguire, con maggiore frammentazione, al di sotto dell'ambito lacuale, in direzione di Mariano Comense. Il Comune di Lipomo è quindi inserito in un contesto nel quale l'agricoltura è caratterizzata da un'ampiezza media aziendale fortemente ridotta, la cui frammentazione della superficie agraria ne segue i medesimi connotati, anche a livello della pianura a causa della forte pressione esercitata dagli altri elementi territoriali riconducibili agli spazi insediati a carattere residenziale e produttivo.

1.2. Il sistema paesistico-ambientale e storico-culturale

1.2.1. La tutela del territorio

Il territorio comunale di Lipomo è inserito nell'unità topologica di paesaggio identificata come "ambito pedemontano"² (ovvero una porzione di territorio con caratteristiche fisico-morfologiche omogenee, che ne

² Si tratta di un'ampia zona localizzata in corrispondenza dell'agglomerato di Asso-Canzo, all'interno del Triangolo Lariano. L'area si caratterizza da un contesto che alterna insediamenti sparsi e zone industriali, che costituiscono evidenti trasgressioni del paesaggio, a coltivi frammentati e prati stabili. La porzione di territorio nella quale si inserisce Lipomo si estende dal comune di Erba fino alle porte di Como, l'area si caratterizza da una compatta fascia di territorio urbanizzato che si sviluppa lungo la direttrice Lecco-Como e tange i versanti meridionali del Triangolo Lariano. Tale situazione, agevolata dalle favorevoli condizioni orografiche e climatiche, ed in passato, dalle abbondanti disponibilità di terreni agricoli, ha determinato, di fatto, l'interruzione quasi completa del sistema di relazioni originariamente presente tra i territori montani e collinari, con ripercussioni significative sulla rete ecologica provinciale. I collegamenti storici si sviluppano in orizzontale, mentre non si sviluppa nessun sistema economico-produttivo articolato verso l'alto. L'espansione recente dei paesi è avvenuta verso valle, attratta dalle strade a grande traffico. Due direttrici paesaggistiche attraversano l'unità, l'una in direzione est-ovest, rappresentata dalla S.S. n. 593 nel tratto da Lipomo a Pusiano, l'altra, con visuali meno ampie ed ortogonali alla precedente, coincidente con la S.P. n. 40 da Ponte Lambro a Canzo.

identifica i relativi caratteri connotativi). I caratteri paesistici - ambientali rintracciabili sul territorio lipomese sono localizzati essenzialmente nello spazio boschivo e agricolo; il paesaggio si caratterizza, per l'appunto, dalla presenza di un nucleo storico, posto in posizione centrale, nell'area di maggiore edificazione ai cui margini si identificano aree di degrado paesaggistico (derivanti dalla presenza di importanti complessi industriali con una superficie superiore ai 10 ha). Ad esse, si affiancano elementi a carattere storico-culturale, identificati da architetture a carattere civile (villa) e a carattere produttivo (fornace). Il sistema di tutela è ulteriormente arricchito dalla presenza, nell'area più meridionale di Lipomo, di Zone di rilevanza Ambientale (Lr. 86/83), essenzialmente identificata con la rilevante macchia a carattere boschiva, che si snoda a sud in direzione di Mariano Comense, passando per i comuni di Alzate Brianza e Brenno; in prossimità dello spazio lacuale la tutela è ulteriormente confermata con la presenza dell'area lacuale e il relativo territorio contermini, identificati come Sito di Interesse Comunitario (Dir. 93/43/CEE.)

1.2.2. La rete ecologica

L'entità comunale di Lipomo si inserisce in un contesto territoriale ricco di elementi naturali a forte caratterizzazione paesaggistica - naturale le cui continuità spaziali ne rendono elementi fondamentali della rete ecologica presente nell'area comasca.

Osservando a scala più ampia lo spazio occidentale della provincia di Como è possibile delineare importanti fattori naturalisti che trovano nel territorio di Lipomo, elementi di continuità spaziale; il Comune nella sua parte più centrale è percorsa da una rilevante impronta vegetazionale a carattere boschiva che taglia l'area lipomese da ovest ad est. Tale spazio a forte valenza naturalistica viene classificato come area sorgente di biodiversità di 2° livello (Core Areas)³. Intercluse tra lo spazio boschivo e l'area a forte prevalenza di edificato si rilevano sprazzi di altrettanti spazi naturalistici classificati come Zone tampone di primo livello (Buffer Zones)⁴. Ad aumentare l'impronta naturalistica dello spazio lipomese concorre la presenza, nell'area più occidentale dell'entità comunale, di un contesto a forte valenza paesaggistica, connotato come corridoio ecologico di 1° livello (Ecological Corridors)⁵ che porta continuità tra l'area lacuale di Montorfano e l'area boscata. Gli elementi paesaggistici e naturalistici presenti sul territorio comunale di Lipomo sono quindi fondamentali all'interno della rete ecologica identificata nello spazio comasco, la sua posizione si rileva principale nella connessione tra il Parco della Spina Verde che ne lambisce il confine orientale e la vasta area verde tra Montorfano e Mariano Comense, a sud del Lago di Montorfano stessa.

³ Aree più o meno ampie, caratterizzate da valori medi di biodiversità e da ecosistemi continui. Sono equiparabili ai "gangli" della rete ecologica di altri Ptcp. Le azioni definite dal Ptcp di Como sono a carattere di tutela; sono aree ove prioritariamente promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette.

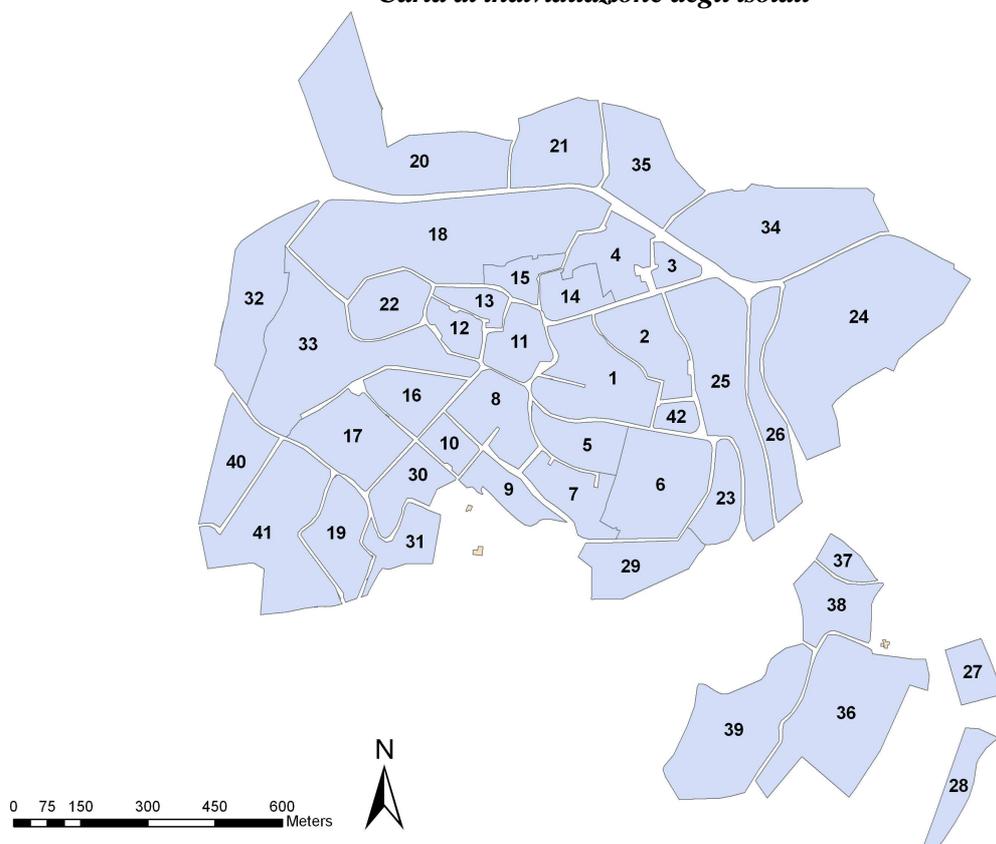
⁴ Aree con funzione di interposizione tra aree naturali o paraturali ed aree antropizzate, caratterizzate da ecosistemi sufficientemente continui e mediamente diversificati. Le azioni verso tali aree sono indirizzate verso un'attenta gestione, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile, allo scopo di consolidare ed integrare la rete ecologica.

⁵ Strutture lineari caratterizzate da continuità ecologica, in grado di connettere le sorgenti di biodiversità mantenendo i flussi riproduttivi. Sono ulteriormente classificati in due livelli in relazione all'importanza delle aree che essi connettono. I corridoi di primo livello coincidono con i "varchi ineliminabili" della rete ecologica. Le azioni sono rivolte alla tutela attraverso corrette strategie di conservazione del paesaggio. Sono aree ove prioritariamente promuovere e sostenere iniziative di istituzione/ampliamento di aree protette.

2. Le risultanze del sistema urbano del censimento urbanistico

A valle dell'approfondimento relativo al contesto territoriale a cui appartiene Lipomo, esamineremo ora i caratteri del sistema urbano comunale ponendo particolare attenzione alle peculiarità e caratteristiche del suo territorio. Il territorio è stato suddiviso in macro-aree con caratteristiche geometriche quanto più possibile approssimate alla realtà, definite "isolati" sulla base di un'accezione qui considerata come partizione elementare dello spazio delimitato principalmente da strade, che perimetrano un'organizzazione insediativa formata dagli edifici, dal loro spazio di pertinenza e dalle aree inedificate, intercluse e/o circostanti, con una partizione unicamente definita dalla localizzazione delle infrastrutture e indipendente dal loro numero all'interno di ogni isolato, identificando come tali, quindi, anche quegli isolati dove non è presente alcun edificio. La dimensione degli isolati di Lipomo dipende dalla lunghezza dei tratti di strada che li circoscrivono, e a sua volta è funzione della loro localizzazione rispetto ai differenti centri urbani; tale partizione ha prodotto 42 macroaree (isolati).

Carta di individuazione degli isolati



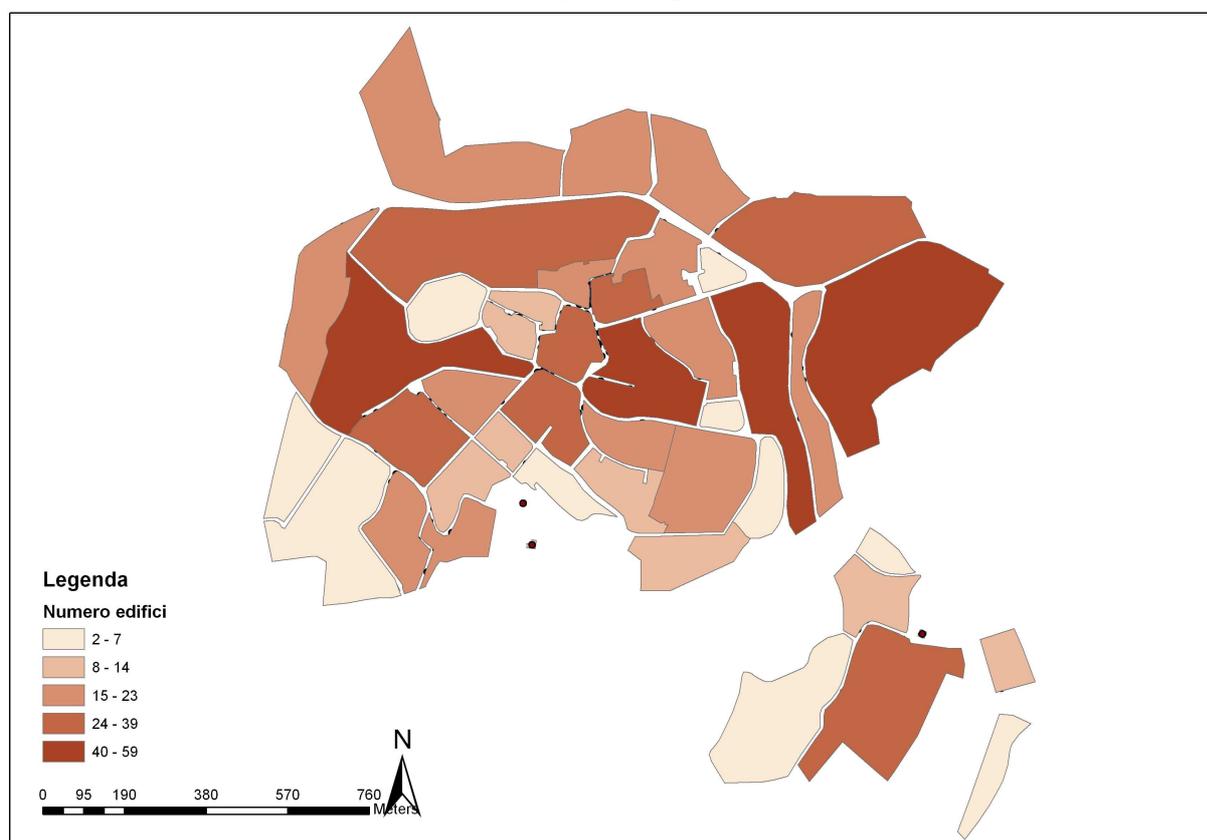
Partendo da questa suddivisione, aggregando e analizzando i dati ottenuti dal censimento urbanistico e della successiva fase di approfondimento, sono state definite le caratteristiche degli isolati e, in particolare, sono state estrapolate alcune informazioni rilevanti quali: **i)** la densità edilizia, **ii)** la densità abitativa; **iii)** le caratteristiche medie e prevalenti; **iv)** il grado di uniformità; inoltre, sono stati ricavati alcuni importanti dati utili sia alla descrizione delle aree pertinentziali sia allo stato di manutenzione e conservazione degli edifici.

Prima di esporre le analisi effettuate giova qui osservare che: a) nelle analisi sulle densità sono state calcolate aree e volumi concernenti esclusivamente gli edifici censiti, e si sono pertanto escluse dal calcolo tutte le pertinenze edificate quali box, depositi o tettoie, nonché gli edifici che non è stato possibile censire e quelli non presenti nell'aerofotogrammetrico del 2008, usato come base per il censimento, in quanto più recenti; b) per le volumetrie si fa presente che il dato ricavato è considerabile di tipo virtuale, in quanto è stato ricavato dalla superficie del perimetro della costruzione per la sua altezza assunta al livello di gronda e, di conseguenza, non può tenere conto del volume, eventualmente abitabile, nel sottotetto.

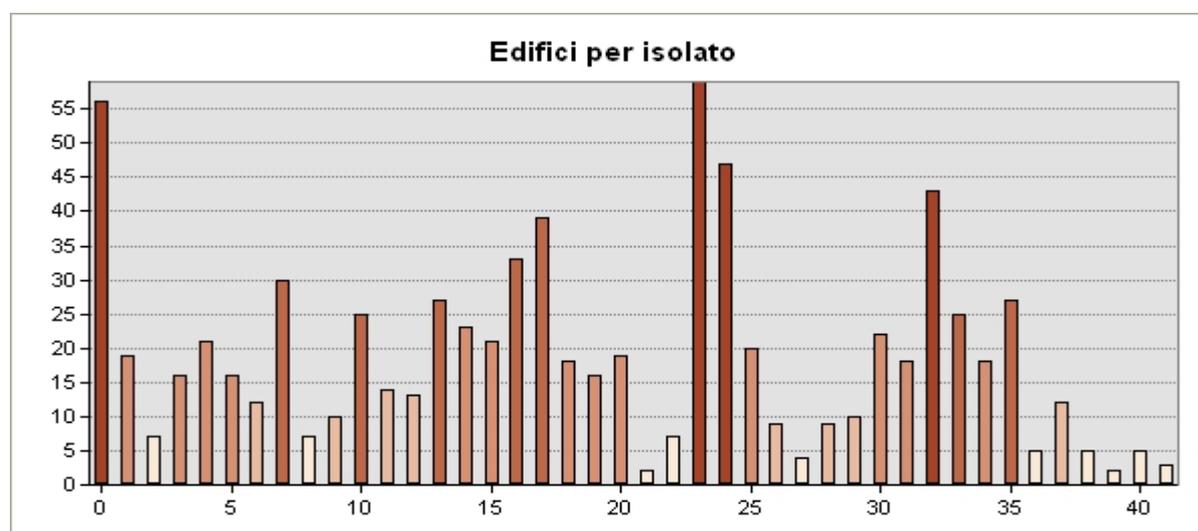
2.1. La densità edilizia calcolata per isolato

La quantificazione della densità edilizia è stata effettuata contando il numero di edifici presenti per ogni isolato, consentendo in tal modo di identificare gli ambiti espressivi di una densità edilizia maggiore (dovendosi tuttavia ponderarla con la superficie totale dell'isolato corrispondente, in quanto è ragionevole ritenere che isolati più grandi contengano un maggior numero di edifici).

Carta di classificazione degli isolati per numero di edifici censiti

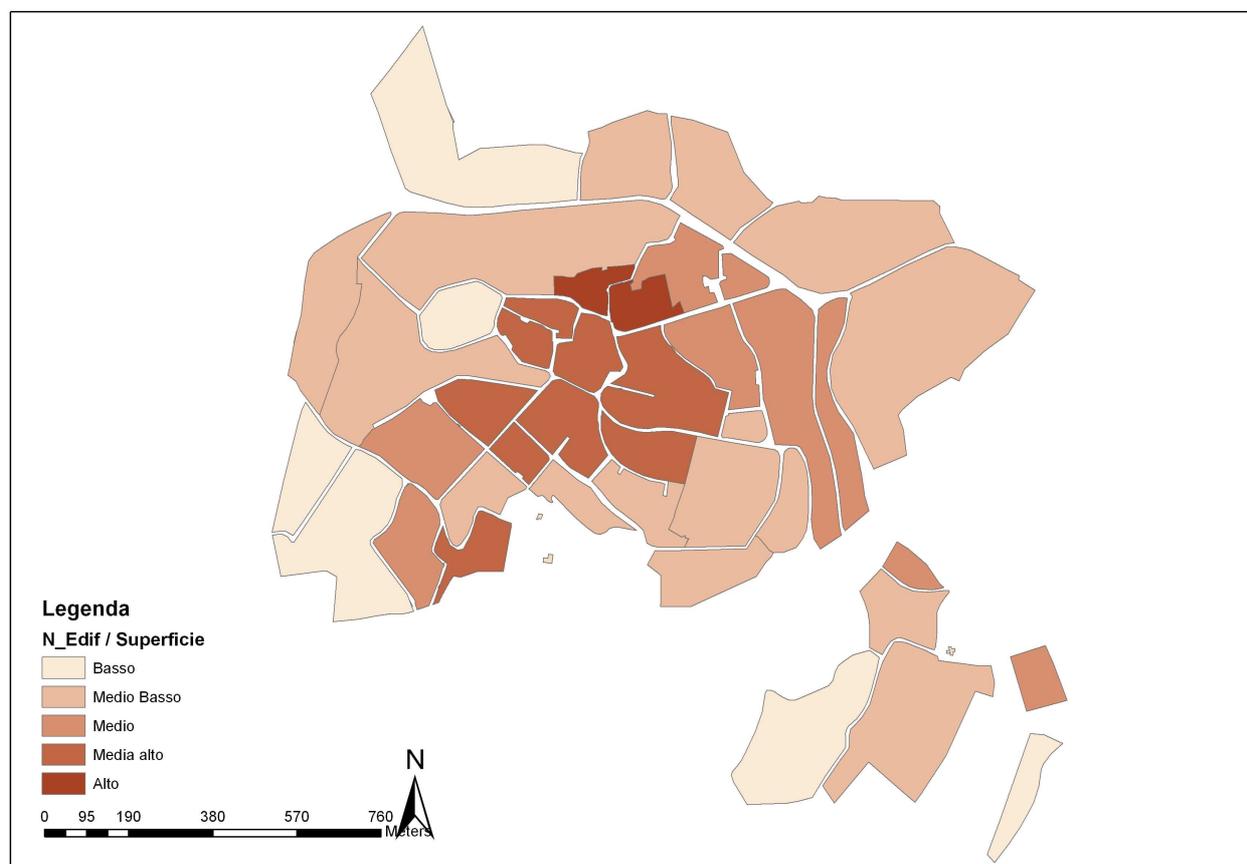


Dall'immagine sopra riportata si evince che gli isolati con il maggior numero di edifici censiti sono: 1 (con 56 edifici), 24 (con 59 edifici), 25 (con 47 edifici) 33 (con 43 edifici). Gli isolati con il minor numero di edifici censiti sono: 22, 28, 40, 42 con un numero di edifici che spazia da 2 a 4. Riassumendo possiamo far riferimento alla tabella sottostante:

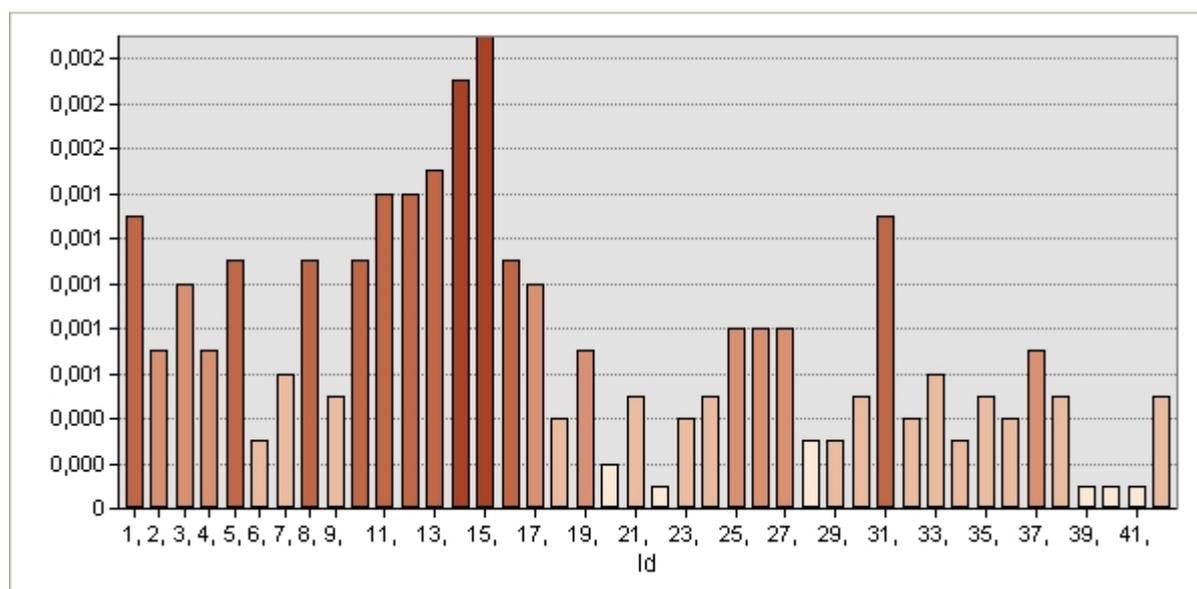


Se, poi si normalizza il dato dividendolo per la superficie dell'isolato, si ottiene la carta sottostante dove si nota che le aree a maggior densità edilizia sono localizzate nel centro di Lipomo (isolati 14 e 15)

Carta di classificazione degli isolati per numero di edifici censiti rispetto alla superficie dell'isolato

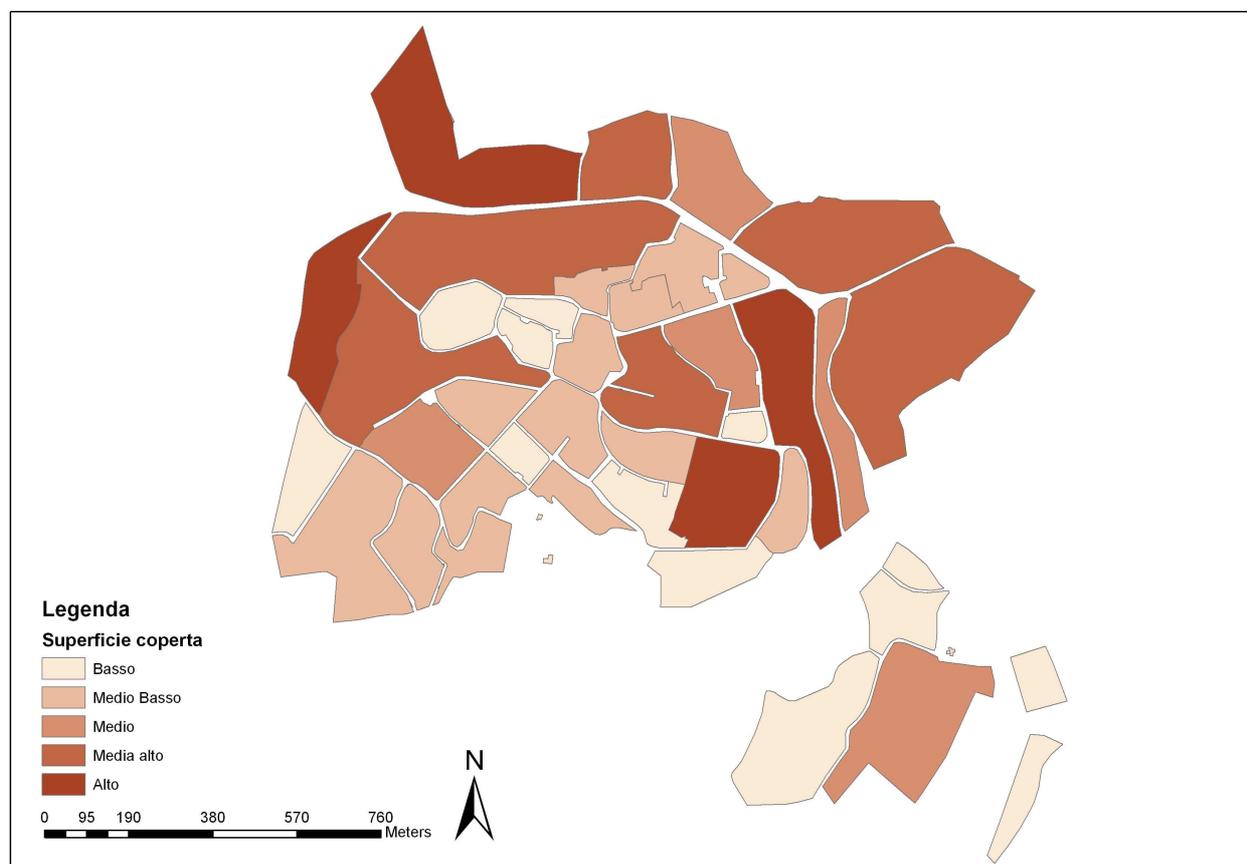


In questi isolati si manifesta un maggior numero di edifici rispetto alla superficie di riferimento.

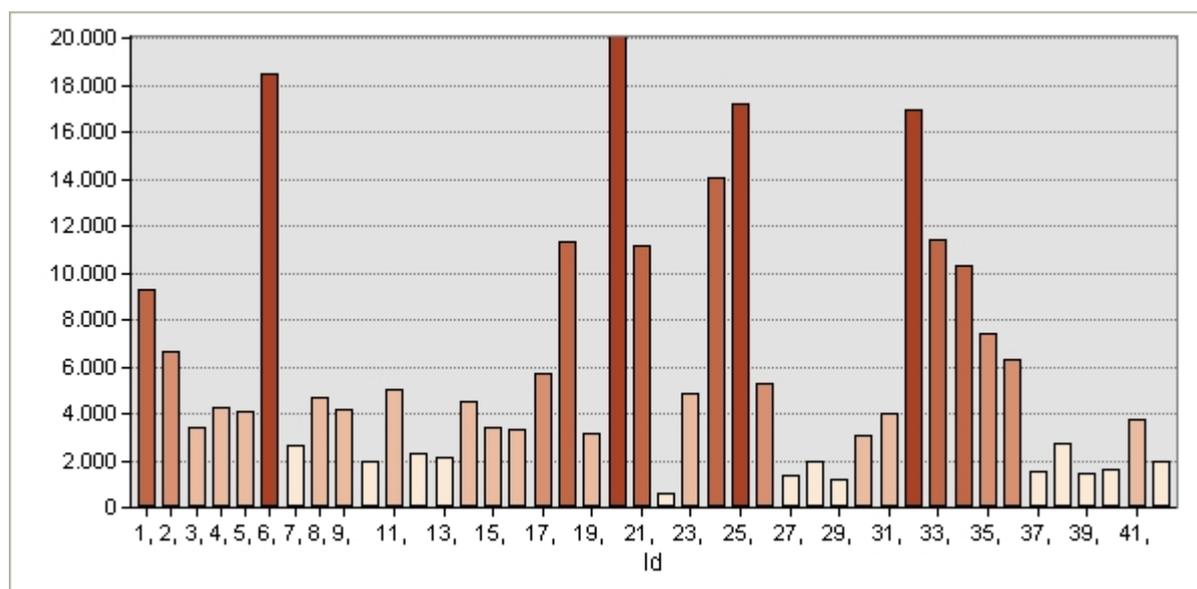


Se poi si tiene conto, oltre che della frequenza, anche dell'area degli edifici si ricava la superficie coperta per isolato, rappresentata nella carta sottostante. In questo caso gli isolati con maggiore superficie edificata sono generalmente localizzati in posizione più periferica (con numero 6, 20, 25 e 32).

Carta di classificazione degli edifici per grado di superficie coperta definita dagli edifici censiti

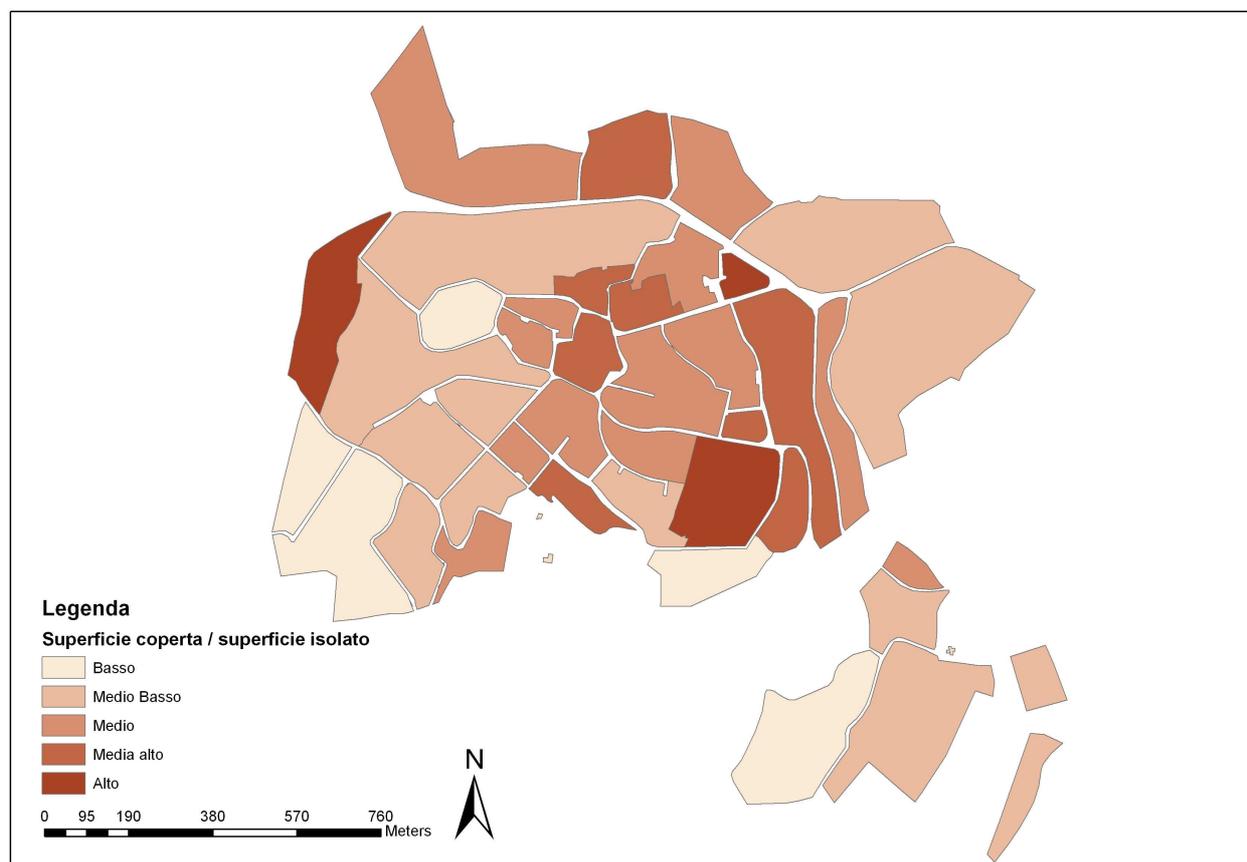


La presenza di edifici industriali e/o commerciali dislocati sulle principali vie di comunicazione tende a innalzare la superficie coperta degli isolati sopra menzionati.

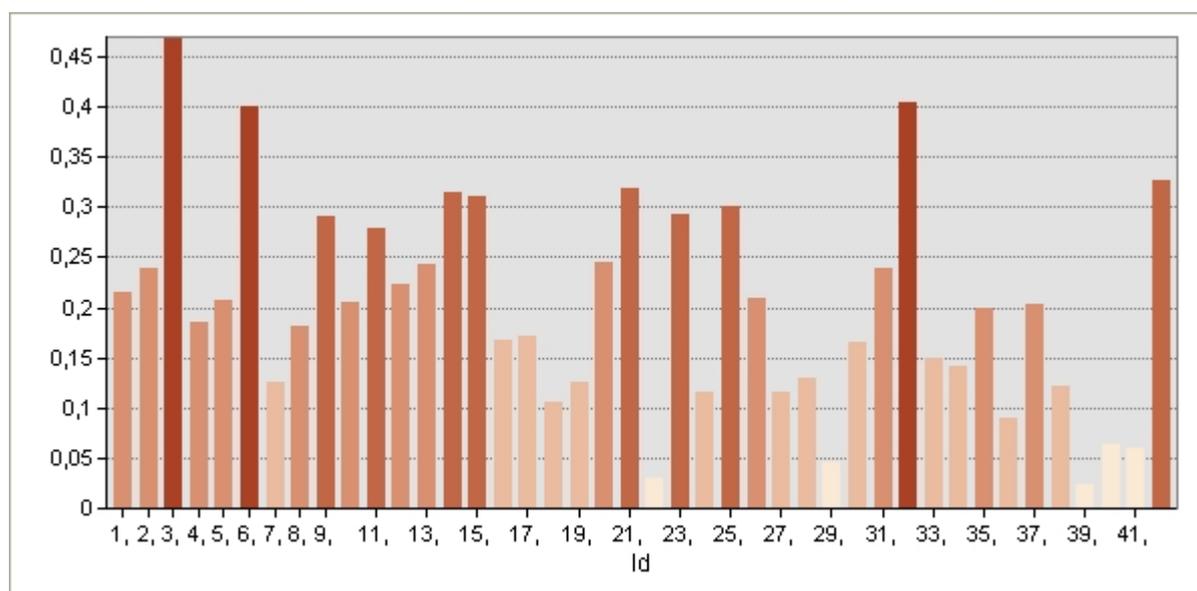


Anche in questo caso è utile ricalcolare il dato in modo che gli isolati siano tra loro confrontabili; pertanto, è stata computata la percentuale di ogni isolato coperta da edifici, rappresentata nella carta sottostante, da cui si evince che la percentuale di superficie edificata è particolarmente alta nei centri storici e nelle aree adibite a funzioni produttive.

Carta di classificazione degli isolati per grado di superficie coperta definita dagli edifici censiti rispetto alla superficie dell'isolato

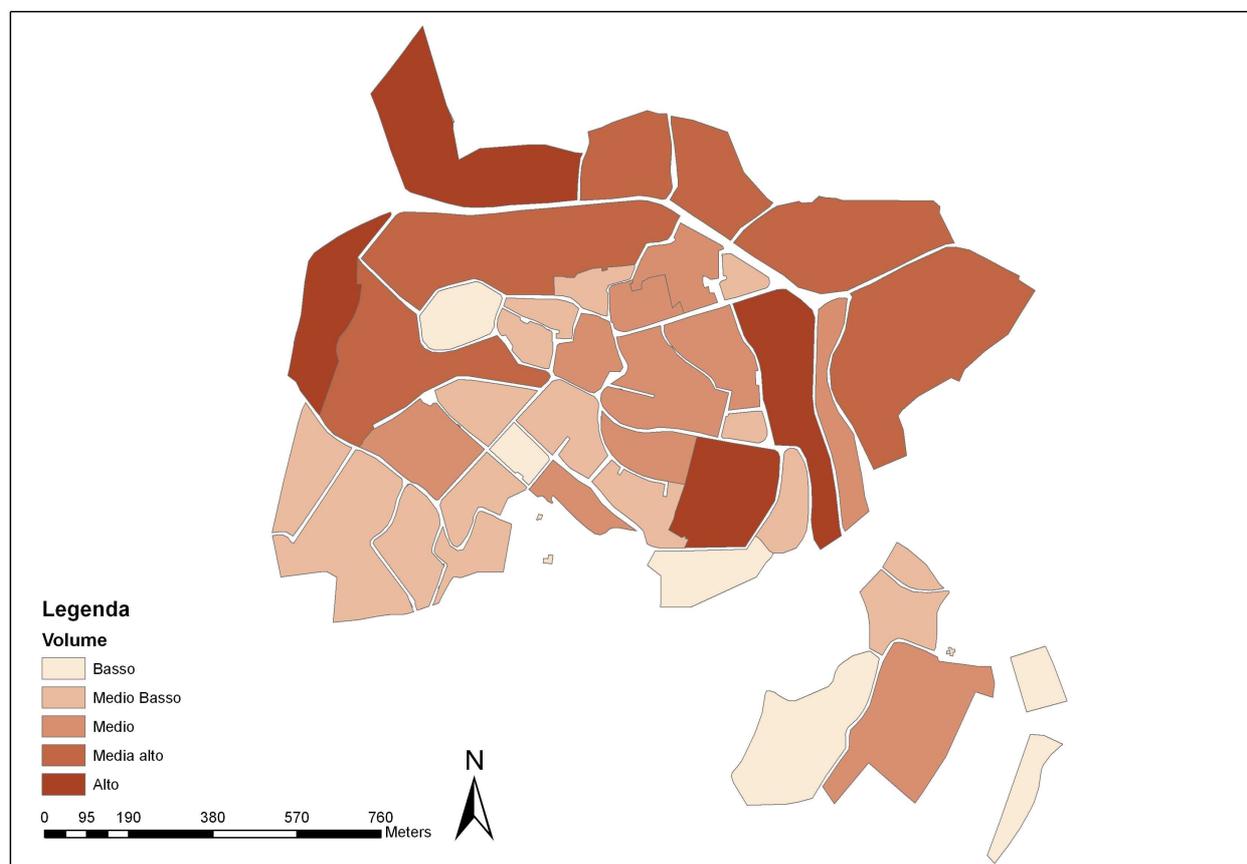


Si evidenzia che gli isolati 3, 6 e 32 presentano una superficie coperta dell'isolato superiore al 40%.

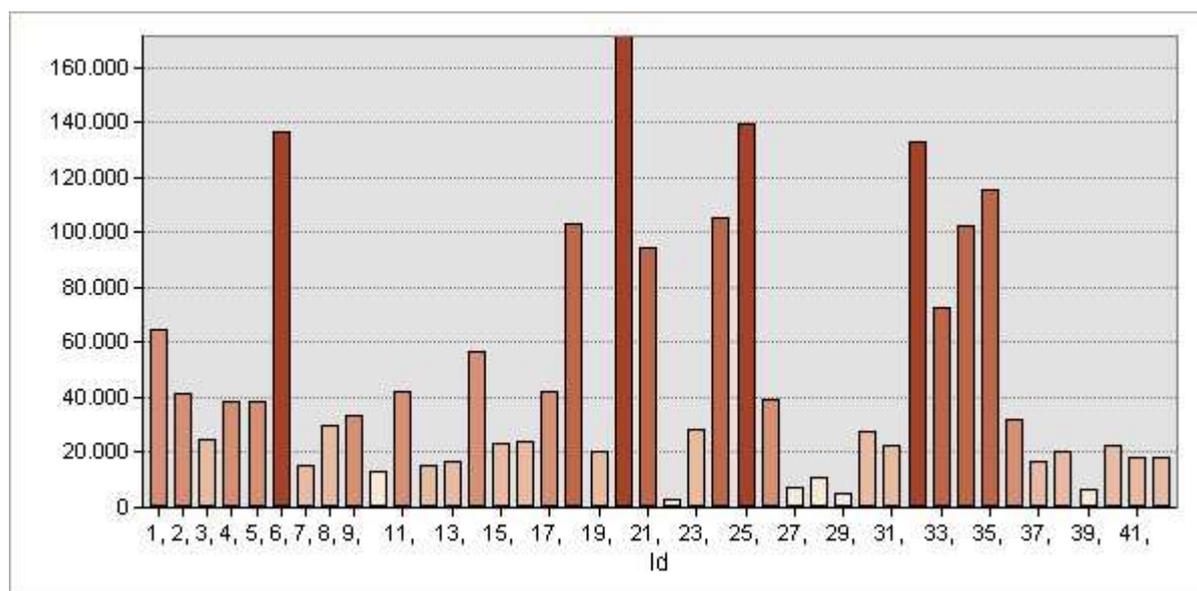


A considerare le volumetrie il dato si modifica ulteriormente. Nella carta sottostante, rappresentativa della volumetria degli edifici presenti in ogni isolato, si nota come i volumi maggiori sono localizzati negli isolati periferici e con spiccate caratteristiche industriali.

Carta di classificazione degli isolati per grado di dotazione volumetrica

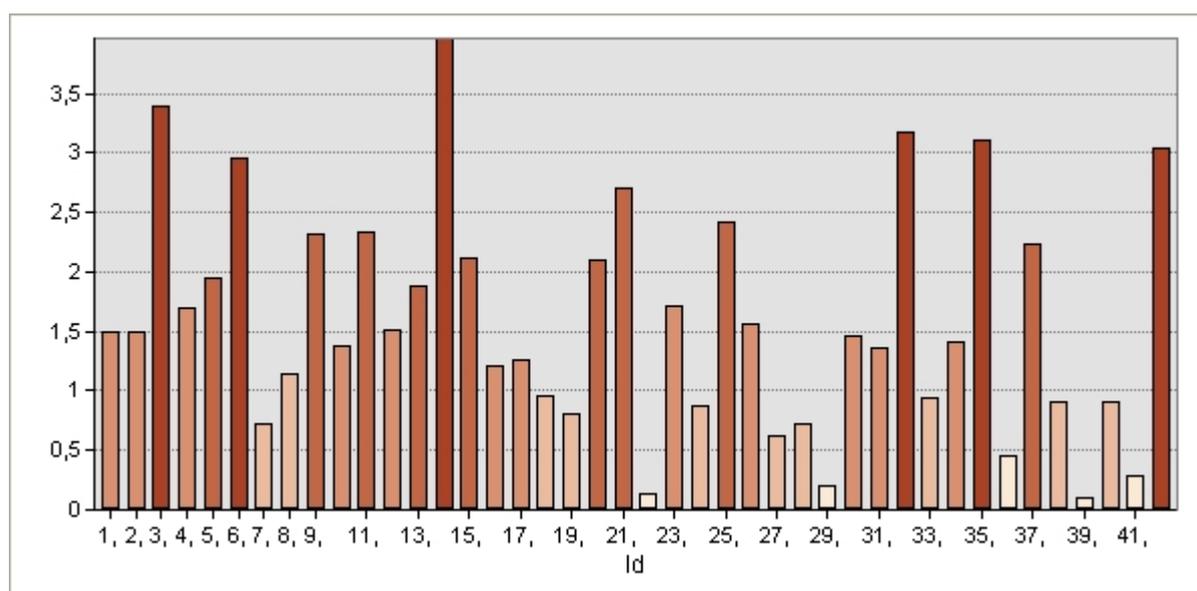
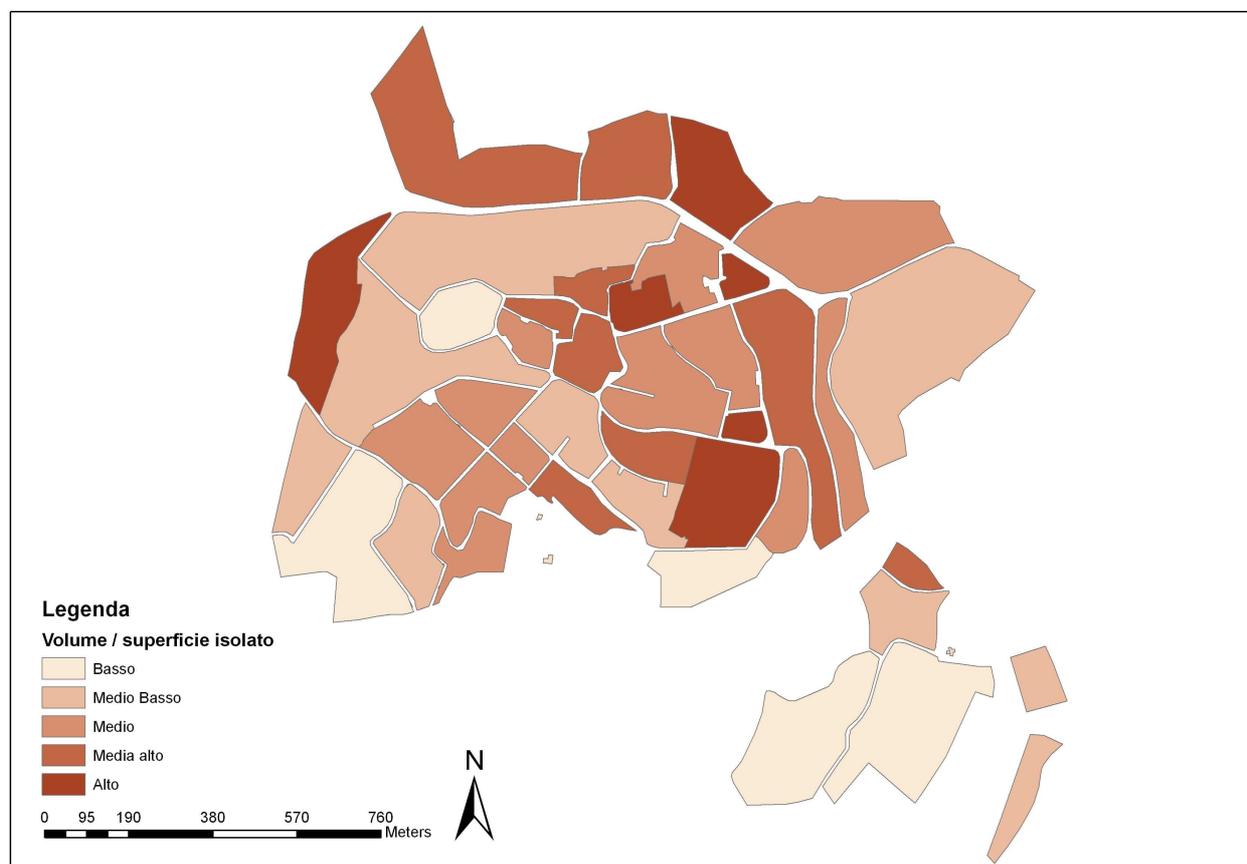


Gli isolati che presentano le volumetrie più elevate sono 6, 20, 25, 32 che interessano oltre 580.000 mc di edificato censito.



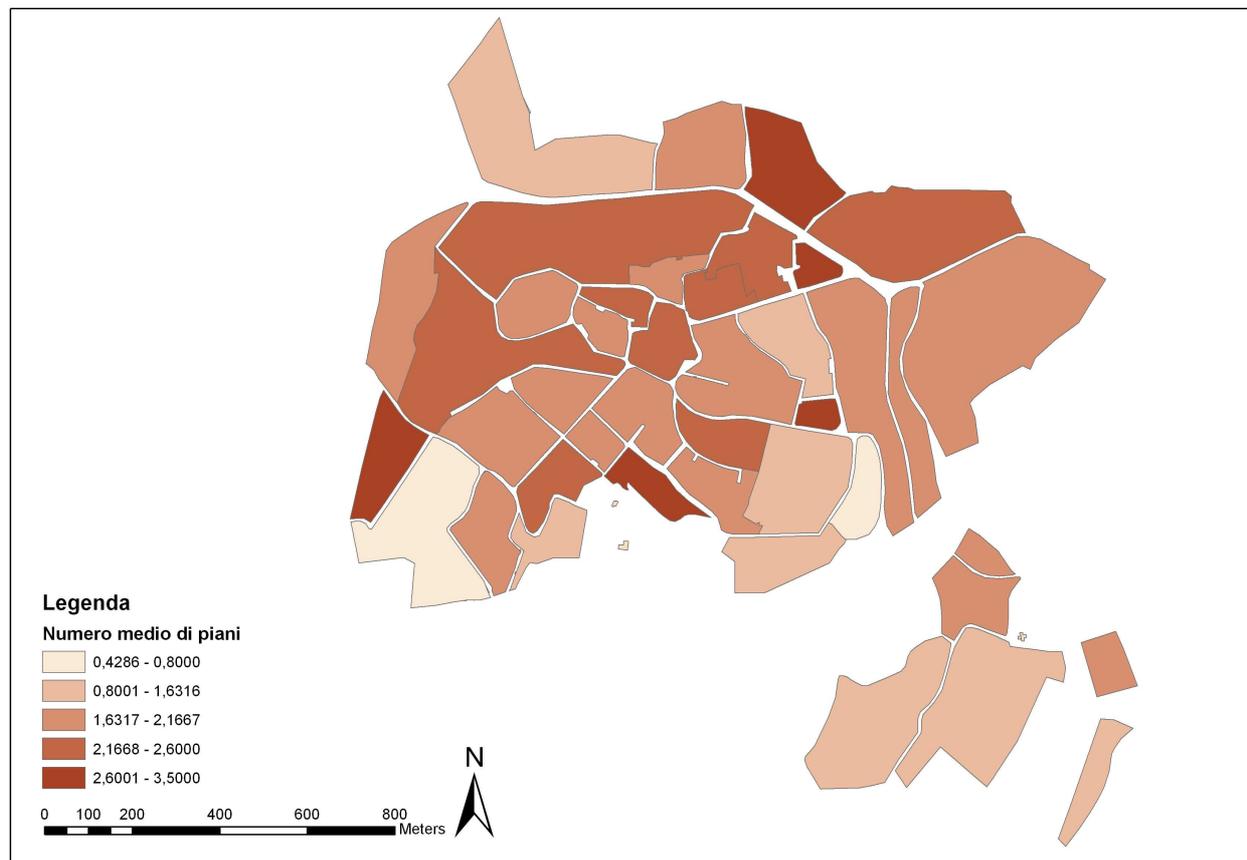
Anche in questo caso, a seguito alla normalizzazione dell'area dei singoli isolati, si nota come le volumetrie maggiori per metro quadro sono localizzate in prossimità delle principali infrastrutture viabilistiche e vicino al centro storico.

Carta di classificazione degli isolati per grado di dotazione volumetrica rispetto alla superficie dell'isolato

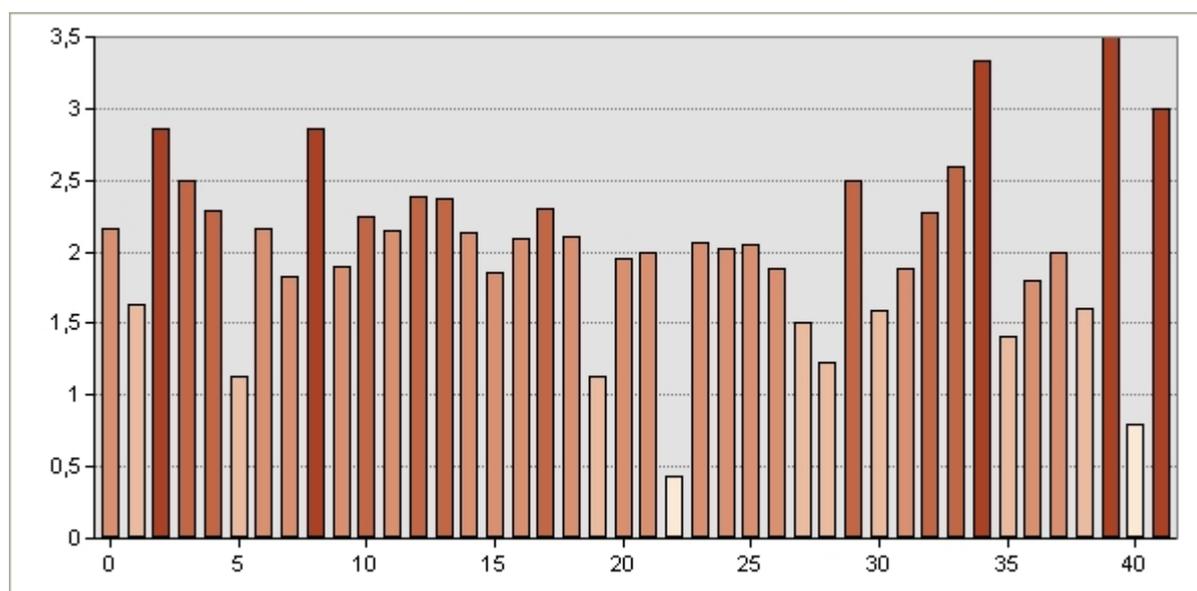


Ulteriori approfondimenti analitici effettuati sulla scia del censimento urbanistico consentono di valutare alcuni dati medi e prevalenti, che, seppur non particolarmente significativi, danno un'idea delle caratteristiche dominanti. Nello specifico considerando il *numero medio di piani per isolato* si ha la riconferma che la tipologia di edifici prevalente è quella a bassa densità, con numero di piani inferiore a tre.

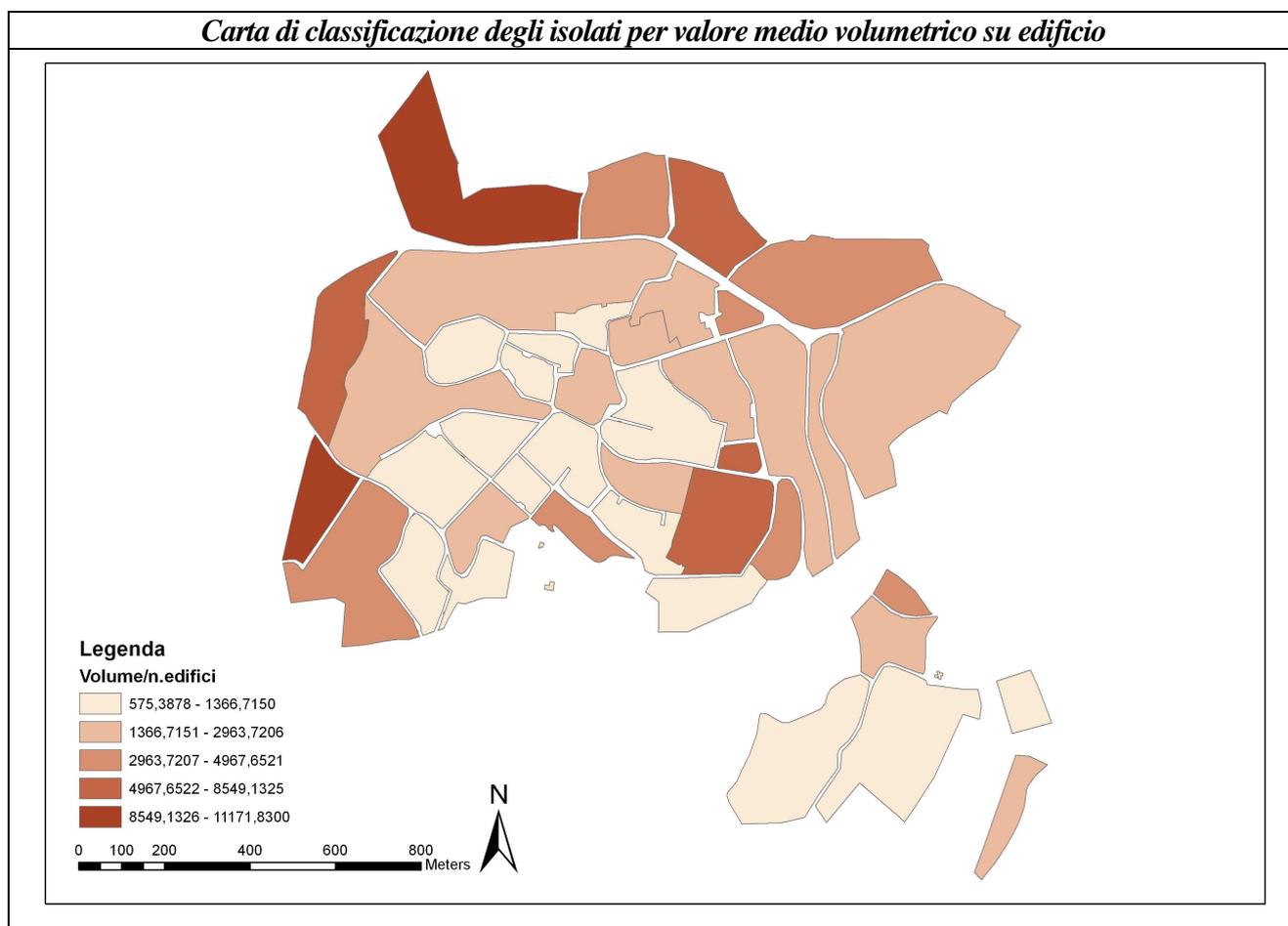
Carta di classificazione degli isolati per numero medio di piani



Le altezze principali si riscontrano nell'isolato 40 con 3,5 piani fuori terra di media seguito dall'isolato 35 con il 3,33 piani fuori terra.



Altro dato medio d'interesse è rappresentato dal volume virtuale medio, calcolato dividendo il volume virtuale totale rispetto al numero degli edifici presenti nell'isolato. Da tale dato si ricava come gli isolati a volumetria virtuale media più alta si localizzino in posizione maggiormente periferica.



Le principali volumetrie si riscontrano a nord della S.S. 342 Brianea.

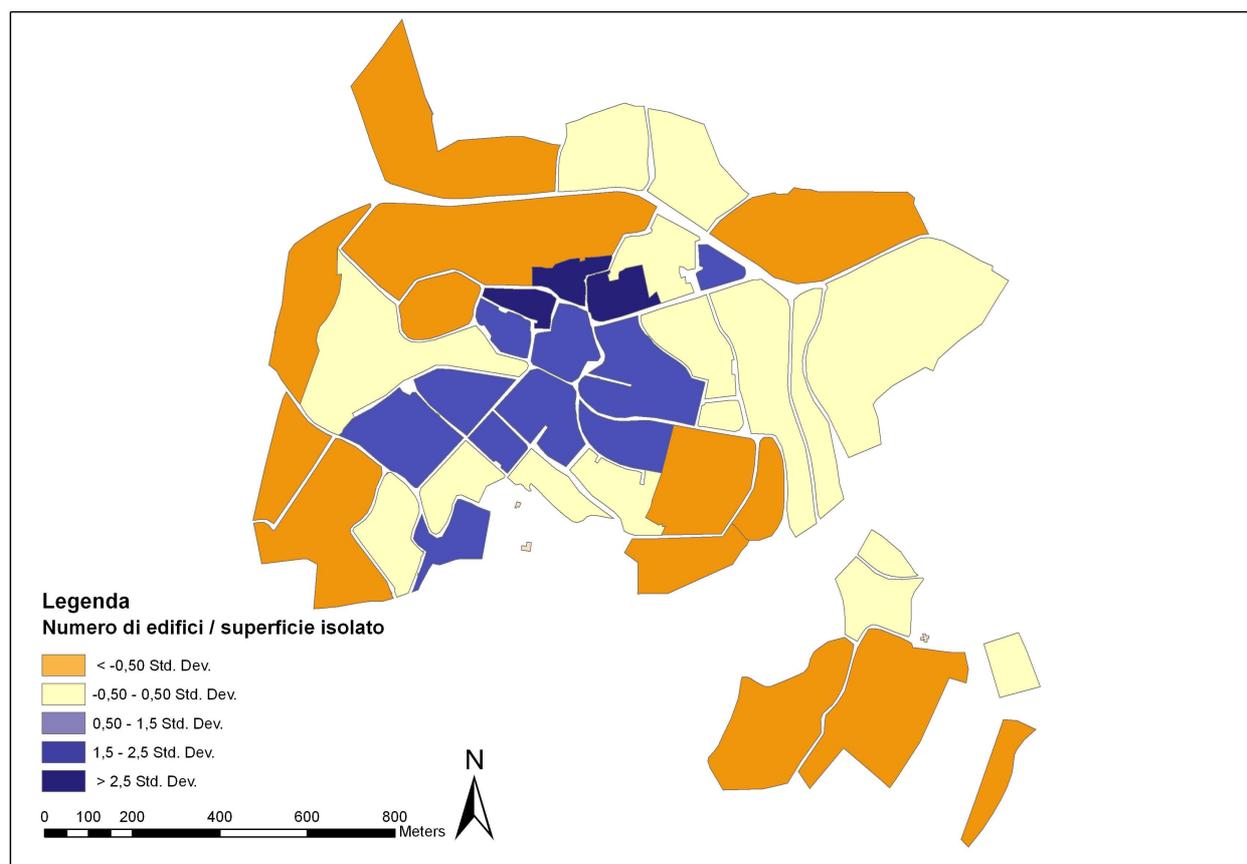
2.2. Le caratteristiche medie prevalenti riscontrate negli isolati

I valori medi precedentemente ricavati appaiono in realtà poco significativi se non vengono posti in relazione con i caratteri di variabilità presenti nell'isolato; ciò, perché l'utilizzo della media nel calcolo statistico tende a omogeneizzare i valori perdendo quelle peculiarità che, in questo caso, possono venire recuperate solo dallo studio dei caratteri prevalenti. Si è quindi ritenuto necessario analizzare il grado di uniformità dei singoli edifici avvalendoci della seguente funzione di varianza s^2 (indice di dispersione) σ^2 , con σ rappresentativa della deviazione standard:

$$\sigma^2 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \mu)^2$$

dove μ rappresenta la media aritmetica dei valori x_i .

Carta di classificazione degli isolati per valori medi di numero edifici/superficie isolato

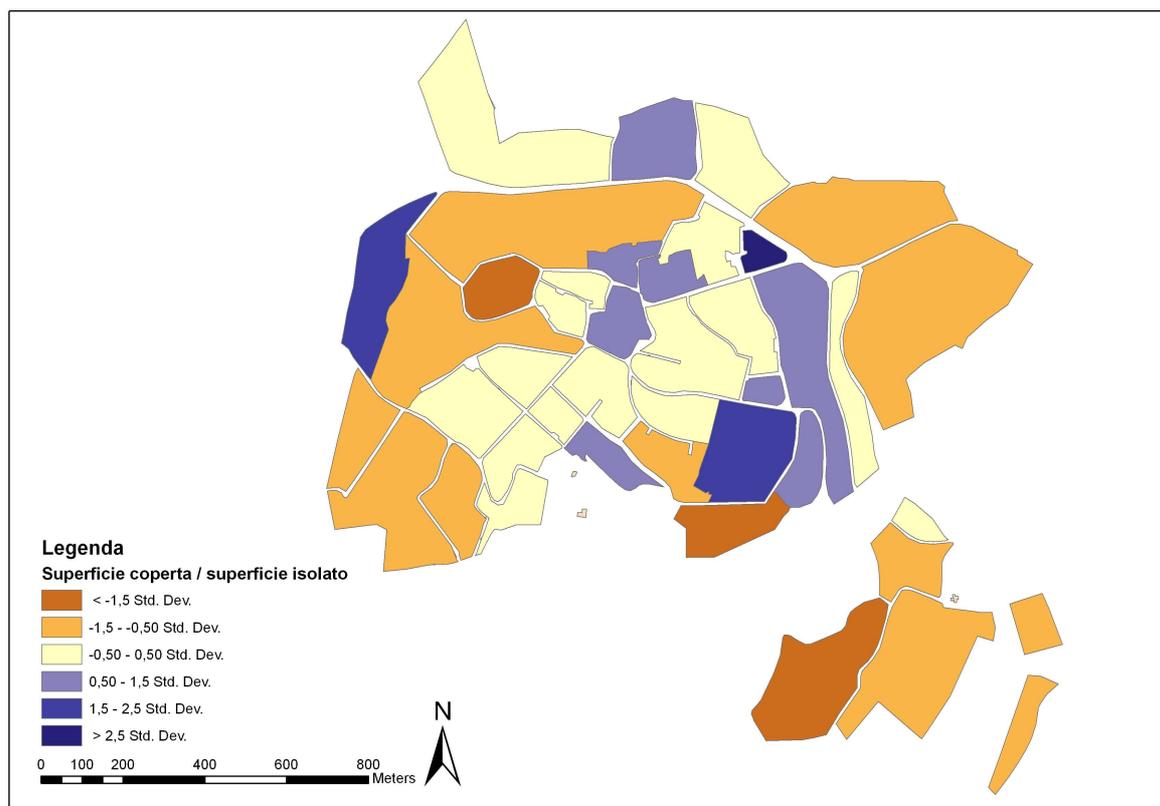


Come si evince dall'immagine sopra riportata la concentrazione maggiore di edifici si riscontra negli isolati prossimi al centro storico, mentre allontanandosi verso la periferia i valori medi tendono a diminuire. Gli isolati che presentano un valore ben sopra la media (oltre 2,5 volte la deviazione standard) sono il 13, 14 e 15. Sotto la media si riscontrano ben 13 isolati mentre altri 16 hanno valori molto prossimi alla media.

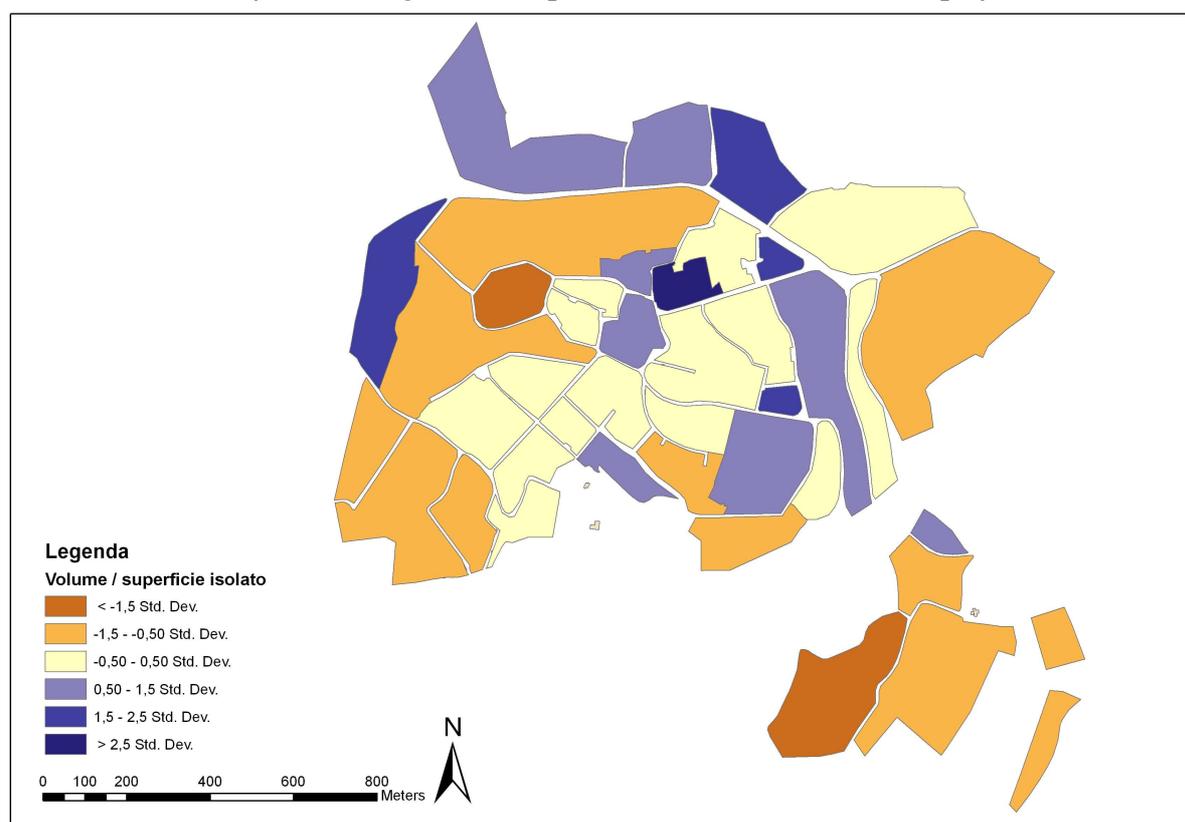
Questo indicatore può fornire alcune informazioni, seppur sommarie e approssimative rispetto al grado di concentrazione degli edifici. In particolare, per gli isolati a spiccata vocazione residenziale, un valore basso corrisponde ad una maggiore distanza (e per certi versi qualità di vita) del tessuto residenziale esistente, mentre valori più alti possono indicare una certa vicinanza tra gli edifici con dimensioni dei lotti minori e conseguentemente un minore spazio per le persone residenti. Ovviamente questo non può rappresentare l'unico parametro per definire la qualità di vita ma può essere considerato quale variabile (non primaria) per eventuali valutazioni sul sistema abitativo di Lipomo. Infatti giova qui ricordare che la superficie dell'isolato risulta principalmente legata all'armatura infrastrutturale esistente che rappresenta un elemento costante nel tempo e difficilmente modificabile.

Importanza nella valutazione dell'utilizzo del suolo è rappresentato anche dalla definizione delle medie relative alla superficie coperta in relazione alla superficie dell'isolato. In particolare tale rapporto mette in evidenza il grado di impermeabilizzazione dell'isolato definito esclusivamente dall'ingombro dell'edificio ad esclusione di scale, portici, box, tettoie ecc.. Come si nota il grado di copertura degli isolati risulta essere molto elevato solo per l'isolato n. 3 (ben 2,5 volte la deviazione standard) ed elevato per gli isolati 6 e 32 con valori che spaziano dall'1,5 a 2,5 volte la deviazione standard. Le maggiori coperture di suolo si riscontrano negli isolati ove sono insediate attività di carattere industriali. Anche per quanto riguarda le volumetrie rispetto alla superficie dell'isolato si riscontrano delle notevoli presenze di volumi a nord della S.S. 342 Briantea, e negli ambiti industriali posti ad est e ovest del territorio comunale.

Carta di classificazione degli isolati rispetto ai valori medi di superficie coperta/superficie isolato



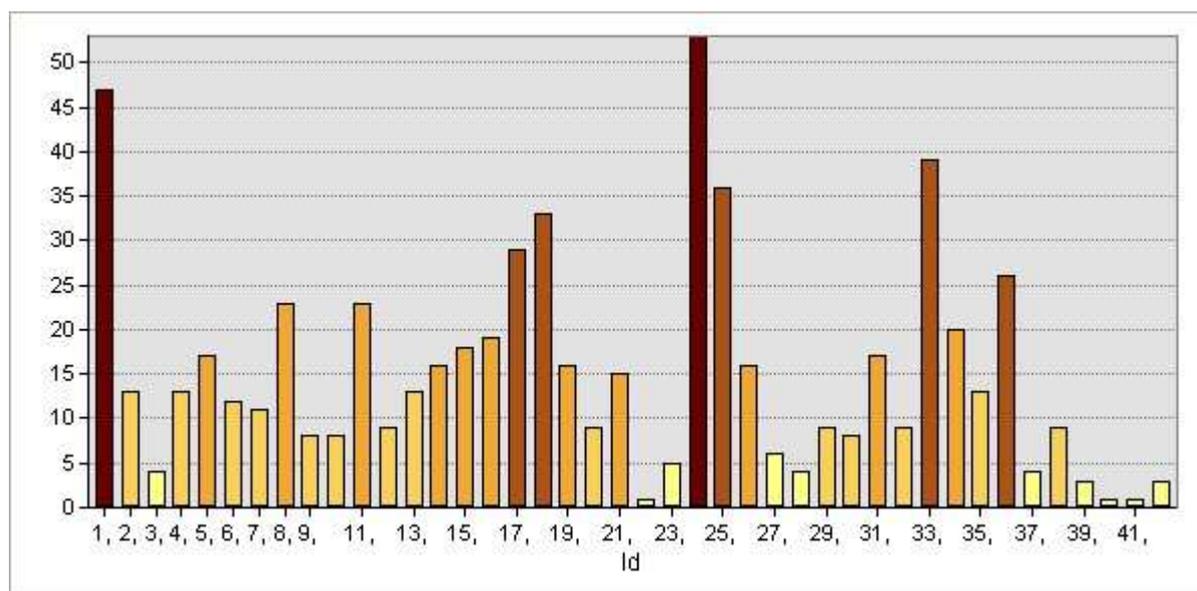
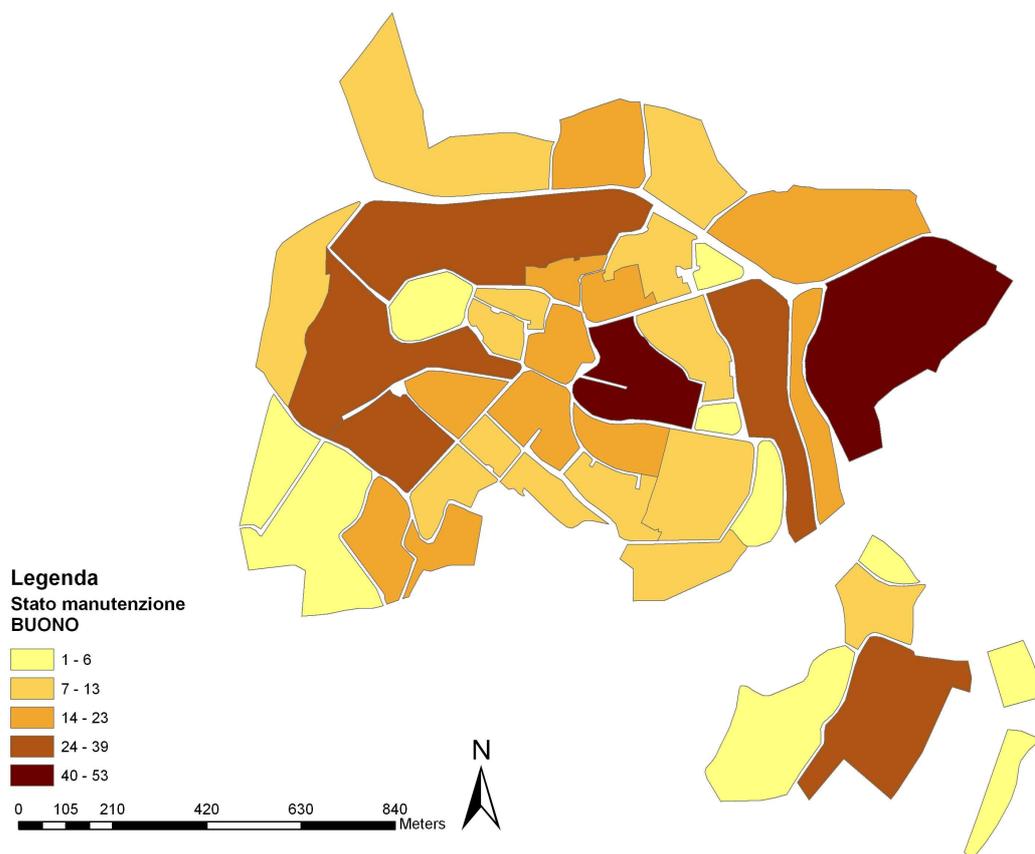
Carta di classificazione degli isolati rispetto ai volati medi di volume/superficie isolato



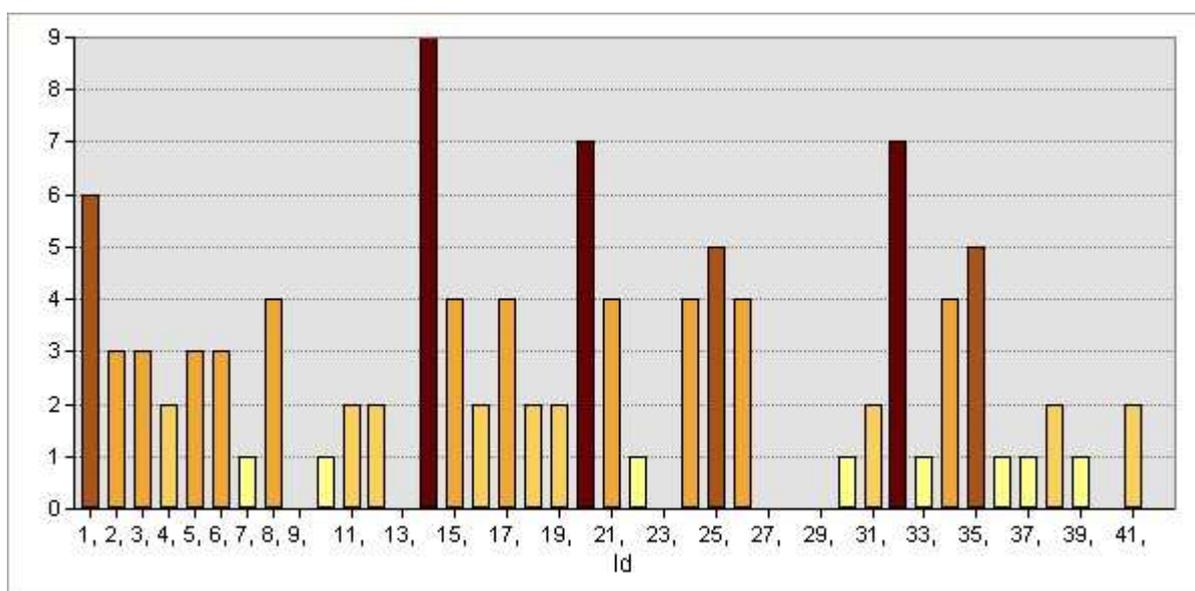
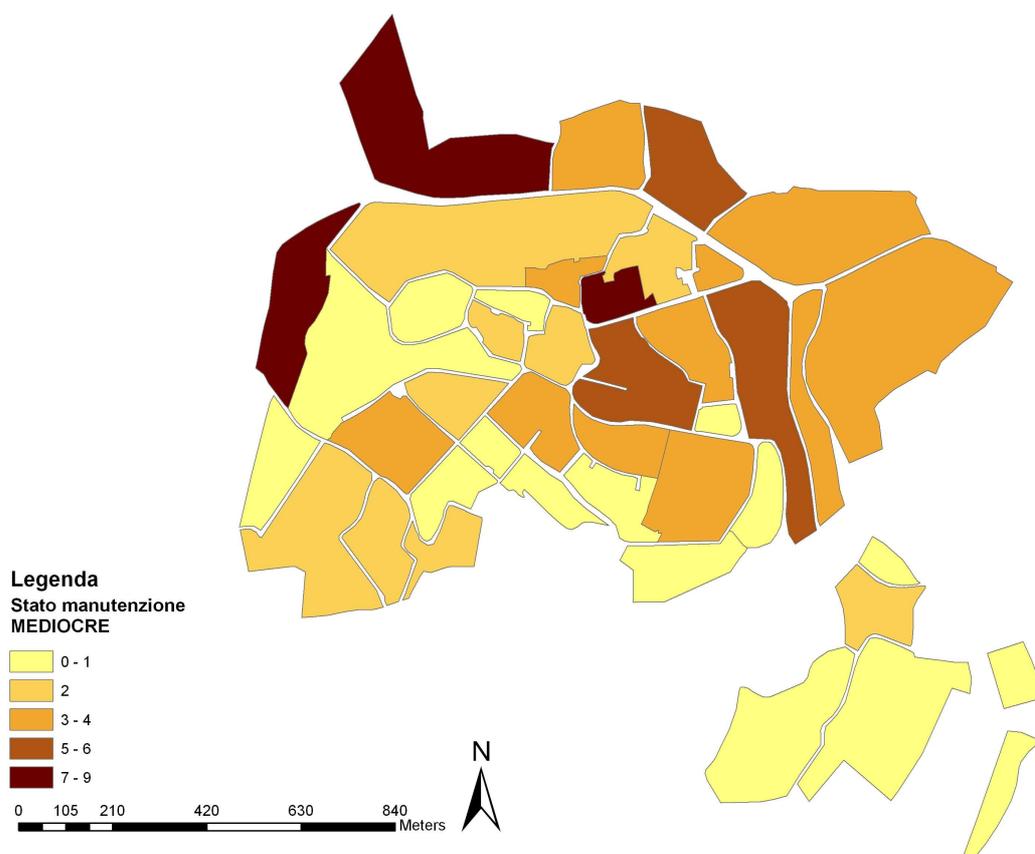
2.3. Lo stato di manutenzione degli edifici

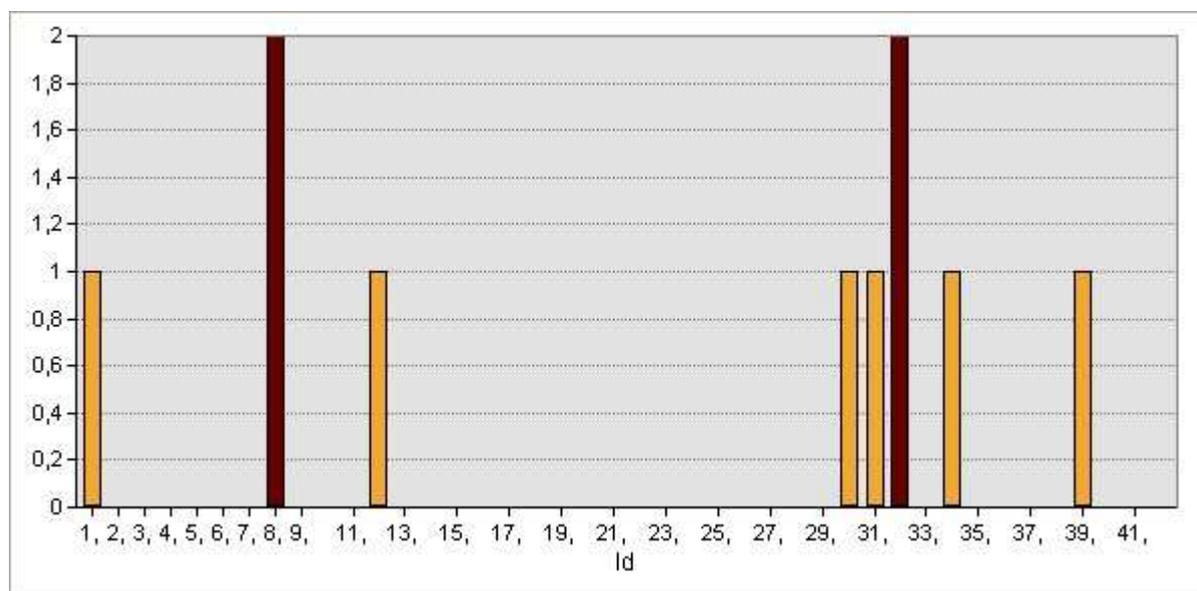
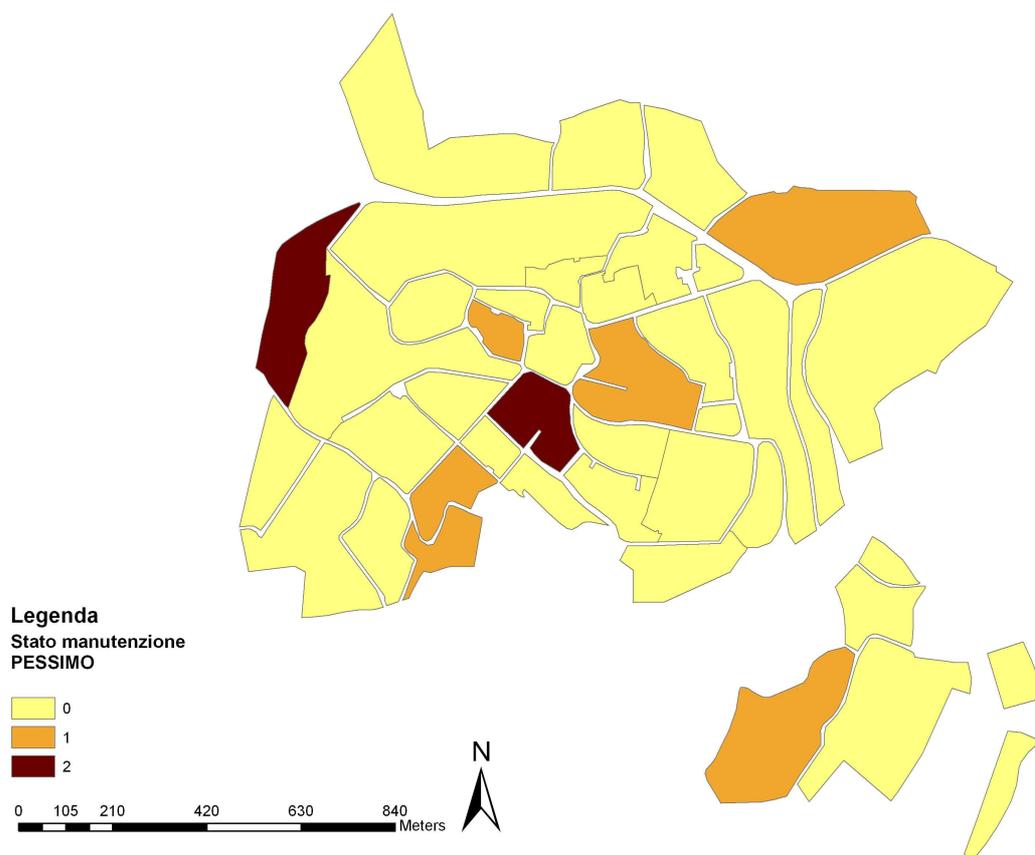
Il comune di Lipomo non appare generalmente caratterizzato da edifici in cattivo stato di manutenzione. In particolare, sempre riferendoci alle schede di censimento del 2009 circa l'80 % degli edifici presenta un buono stato manutentivo mentre molto limitati (poco più dell'1%) risultano gli edifici in pessimo stato di manutenzione.

Carta di classificazione degli isolato per numero di edifici in buono stato di manutenzione



Come si evidenzia nell'immagine sopra riportata gli isolati 1, 17, 18, 24, 25, 33 e 36 presentano il maggior numero di edifici con un Buono stato di manutenzione. Negli isolati 1, 14, 20, 25, 32, 35 si concentrano il maggior numero di edifici in mediocre stato di manutenzione.





2.4. L'analisi delle tipologie edilizie dell'armatura insediativa

Uno degli aspetti certamente più rilevanti quando ci si approssima ad analizzare il contesto edificato di un territorio è quello relativo all'analisi tipologica, vale a dire allo studio del carattere degli edifici inteso non come semplice descrizione delle loro qualità specifiche, ma piuttosto come identificazione dei caratteri ripetuti e costanti di insiemi di edifici, derivati dall'osservazione e catalogazione del costruito esistente al di là dei processi che li hanno generati.

L'analisi qui ipotizzata deriva dalla necessità di individuare una serie di caratteri comuni tra la moltitudine caotica di fabbricati esistenti, in modo tale da poterli successivamente classificare in raggruppamenti definiti:

l'insieme dei caratteri individuati rappresenta la cosiddetta "*idea dell'elemento*", ossia il "*tipo*" in base al quale è possibile concepire l'opera; dunque, si può definire "*tipo*" il patrimonio dei caratteri trasmissibili che precede la formazione dell'organismo⁶ governandone dall'interno la struttura delle relazioni e i rapporti di necessità; il tipo, pertanto, non è uno schema astratto al quale paragonare meccanicamente gli edifici, ma è il portato di riferimento verso una comune matrice, sintesi dei caratteri dell'edificio, presente nella mente del progettista prima della corrispondente realizzazione e derivato dalla sua coscienza spontanea⁷.

In tale contesto possiamo comprendere come il "*tipo*" sia il prodotto dalla coscienza spontanea, mentre la "*nozione di tipo*" deriva dalla cosiddetta coscienza critica: dall'analisi della variazione della nozione di tipo, a diversi intervalli temporali, deriva il processo tipologico e, attraverso il suo esame, è possibile risalire alla matrice elementare, ossia al termine iniziale oltre il quale non è più riconoscibile il concetto di "casa".

I processi tipologici subiscono diversi tipi di variazioni: **i) diatoniche** (connesse all'intrinseca appartenenza del tipo a un arco civile e, quindi, il suo differenziarsi a seconda dell'area esaminata), **ii) diacroniche** (determinate dalla diversificazione cronologica di tipi in una medesima area); **iii) sincroniche** (espresse nella differenziazione di tipi contemporanei in una medesima area).

In specifico le varianti sincroniche sono dovute alla diversa collocazione e/o diverso ruolo nell'aggregato, quando lo stesso tipo viene realizzato con funzioni o in aree anomale rispetto a quelle più consone producendo un rendimento⁸ minore: infatti, se un edificio è costruito con intenti oppositivi rispetto al contesto si creerà una situazione di frattura che comporterà una serie di mutamenti nell'ambiente, finalizzati alla riconquista dei valori di equilibrio e, se quest'ultimo verrà raggiunto, il rendimento globale sarà stato ottimizzato⁹.

Ogni mutamento nel tipo, che deriva da un atto critico verso il tipo di base, è frutto della coscienza critica, da cui derivano intenzionalità, innovazione e personalizzazione, azioni che non possono essere applicate liberamente all'edilizia "*di base*" la quale, proprio in quanto tale, è strettamente correlata alla nozione di "casa" e non ammette variazioni oltre determinati limiti; l'edilizia di base, pertanto, conserva determinate caratteristiche, prima fra tutte quella di avere come spazio elementare una "*cellula*" aggregabile di 5-6 metri di lato¹⁰.

L'aggregazione di più celle di base determina una aggregazione tipica, ossia un processo di formazione di una nuova unità costituita da una doppia cellula che, a sua volta, diventa la base per successivi raddoppi¹¹; in tal modo non solo si raggiunge una diversa entità relazionale ma si modificano anche tutte le relazioni che intercorrono tra le diverse entità, così da definire un nuovo organismo.

⁶ Per organismo s'intende un insieme di elementi legati da un rapporto di necessità, che concorrono unitariamente a un medesimo fine; esempio classico di organismo è l'albero, in quanto tutte le sue componenti concorrono alla sua vita e contengono caratteri di proporzione (tra ruolo e mezzi impiegati per svolgerlo) e di congruenza (rispetto agli altri elementi con cui si lega); inoltre nell'albero è possibile leggere il ruolo di ciascun elemento e il rapporto esistente tra la funzione statica e la forma che necessariamente ne deriva; in specifico l'albero è costituito da radici (di dimensioni adeguate alle sue necessità statiche), dal tronco (di sezione circolare adeguata alla necessità di resistere alle forze orizzontali del vento provenienti da ogni lato e con una dimensione decrescente a partire dal terreno, che oltre ad avere funzioni statiche permette la maggior confluenza della linfa verso le radici), dalla parte portata, ossia rami (con sezione variabile progressivamente dimensionata dall'incastro verso l'estremo libero per rispondere alle sollecitazioni di pressione) e foglie (a loro volta costituite dalla parte portante, costituita dalle nervature, e dalla parte portata, costituita dalle pagine); a sua volta, l'organismo albero è riconducibile all'internodi una più generale classificazione di diversi tipi di albero, definiti da caratteri comuni.

⁷ Per coscienza spontanea s'intende l'attitudine di un soggetto ad adeguarsi al sistema civile ereditato in modo immediato, diversamente dalla coscienza critica che presuppone, sempre a partire dalla coscienza spontanea, un processo di osservazione del costruito esistente, una valutazione dei singoli caratteri che porta al riscontro a posteriori dell'esistenza dei tipi, nel loro sistema di progressione e progressiva mutazione e infine, eventualmente, la scelta dei caratteri da utilizzare.

⁸ Per rendimento s'intende la capacità che un elemento ha di soddisfare le relazioni basilari che l'hanno generato e che lo mettono in relazione con gli elementi circostanti: nello specifico, una casa ha come presupposti la stabilità, la fruibilità, la resistenza.

⁹ Ogni azione antropica è in relazione dialettica con la reazione dell'ambiente, determinata dal diverso grado di fatica con cui il medesimo ambiente tenderà a riassorbire il risultato dell'azione antropica.

¹⁰ Le ragioni di tali dimensioni sono antropologiche, in quanto l'uomo non riesce a vivere in una dimensione minore, e tecnico-costruttive, in quanto queste dimensioni sono gestibili anche senza disporre di particolari conoscenze statiche.

¹¹ Generalmente il primo raddoppio avviene in altezza, e attesta l'acquisizione di un vano per il lavoro distinto dal vano casa sovrastante, al quale si accede da una scala esterna distinta dall'accesso del piano inferiore; il secondo raddoppio avviene in profondità, dividendo la bottega dal retrobottega (al piano inferiore) e la cucina dalla zona di riposo notturno.

Un insieme di organismi, con le leggi che ne determinano le modalità di aggregazione, può essere definito *tessuto*: si parla di *tessuto edilizio* come somma di caratteri processualmente determinati che contraddistinguono la formazione di un aggregato edilizio, ed esiste un rapporto tra tessuto e tipo, nel senso che il tipo sta all'edificio come il tessuto sta all'aggregato; dunque, analogamente a quanto detto per il tipo, il tessuto è la concettualizzazione della coesistenza di più edifici, presenti nella mente dell'artefice anteriormente all'atto del costruire e, quindi, al livello di coscienza spontanea, come portato civile dell'esperienza di unire più edifici, ed è contraddistinto da una legge individuabile e riconoscibile in diversi aggregati sincronicamente, diatopocamente (in funzione delle variabili areali) e diacronicamente (in funzione delle variabili temporali).

A proposito di quest'ultima variabile è bene sottolineare come le mutazioni nel tessuto non sempre sono in esatta corrispondenza cronologica con quelle del tipo, tranne nei casi di rapida espansione; naturalmente la stessa operazione di aggregazione che avviene nel tipo (tramite la moltiplicazione delle cellule elementari) avviene nel tessuto (tramite l'aggregazione degli edifici), e ciò dà origine alla modularità dei fronti stradali, determinata dalla ripetizione di tipi omologhi, pertinenti a un intorno temporale più o meno dilatato (anche in tal caso possono esservi delle eccezioni, dovute a: **i**) preesistenza di un tessuto diverso¹², **ii**) diversa profondità dell'area di pertinenza; **iii**) diversità dei corpi scala¹³).

Le successive operazioni di aggregazione e mutazione “*dal tipo base*” e “*nel tessuto*” e “*dal tessuto*” portano alla realizzazione dell'edilizia specialistica che si distingue dall'edilizia di base poiché assolve a funzioni totalmente o prevalentemente non residenziali¹⁴ e perché nasce da una forte intenzionalità, ossia è un prodotto della coscienza critica. La matrice formativa va comunque rintracciata prevalentemente nell'edilizia di base da cui l'edilizia specialistica recupera e assume due concetti fondamentali, la modularità¹⁵ e la proporzionalità¹⁶. Inoltre l'edilizia specialistica deriva “*dal tessuto*” in quanto ne assume la modularità, la gerarchia tra i percossi, il raddoppio, mentre dall'essere “*nel tessuto*” deriva i rapporti tra edificio e tessuto circostante e la sua posizione. L'edilizia specialistica è essenzialmente di due forme: 1) religiosa¹⁷; 2) civile¹⁸. L'analisi tipologica - architettonica sul territorio comunale di Lipomo si materializza nell'osservazione dei singoli edifici per rintracciare dei caratteri ripetuti e costanti; a tal fine questa indagine e le successive elaborazioni sono state infatti condotte a partire dalle caratteristiche degli immobili (incrociate con le informazioni sulle loro pertinenze) e hanno avuto come base d'analisi il censimento urbanistico, che ha permesso di ottenere una banca dati uniforme per ogni singolo edificio esistente.

I dati rivelatisi di particolare utilità per l'analisi delle caratteristiche tipologiche concernono: **i**) la destinazione d'uso prevalente (residenziale, produttiva, terziaria/commerciale, pubblica/collettiva); **ii**) il numero di piani (informazione quantitativa, corredata dall'informazione sull'eventuale presenza del sottotetto); **iii**) la uniformità dello sviluppo verticale (indicazione utile per comprendere l'articolazione volumetrica dell'edificio). La lettura di questi dati ha permesso di riconoscere quei caratteri comuni e ripetuti onde identificare i tipi edilizi presenti sul territorio di Lipomo dove, per tipo edilizio, è stato inteso l'insieme dei caratteri trasmessi e trasmissibili che hanno preceduto la formazione dell'organismo edilizio governandone dall'interno la struttura di relazione e i rapporti di necessità, e che sono relativi all'impianto strutturale, alla planimetria, all'altezza, alle modalità di aggregazione con edifici analoghi, al rapporto con il lotto.

Una prima suddivisione è stata effettuata a monte del processo analitico, distinguendo in base alla funzione le seguenti categorie: **1**) villino monofamiliare su lotto singolo; **2**) casa bifamiliare su lotto singolo; **3**) villetta a

¹² Con percorsi del vecchio itinerario, poi chiusi dal nuovo e trasformati in passaggi e cunicoli o, al contrario, con nuovi percorsi ritagliati prima che avvenisse la piena edificazione del vecchio tessuto.

¹³ Il corpo scala può essere a una rampa o a due, a seconda se il tipo sia mono o plurifamiliare; inoltre, può essere perpendicolare o parallelo al corpo dell'edificio.

¹⁴ Nel caso in cui le funzioni residenziali siano presenti, sono secondarie o producono la specializzazione del tipo, ossia i palazzi.

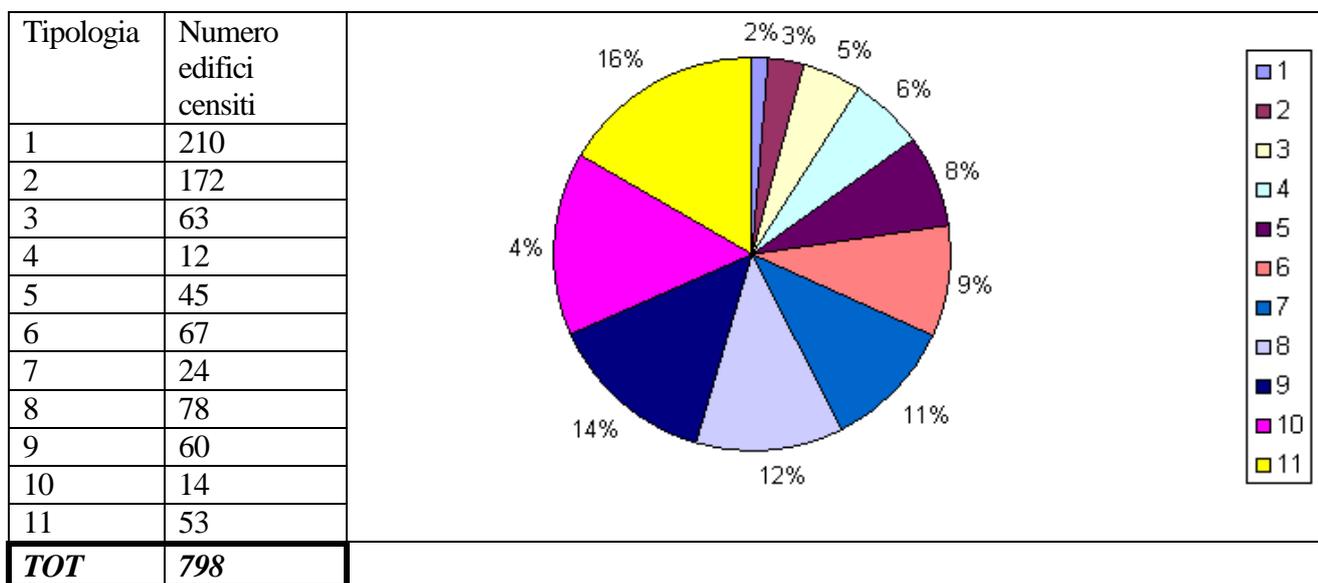
¹⁵ Viene assunta come dimensione di base la cellula, o sue frazioni, al fine di risolvere i problemi strutturali; quando la dimensione dei vani supera quella di base il problema della copertura viene risolto attraverso la sommatoria di più coperture elementari, operazione di assunzione che deriva dalla coscienza spontanea.

¹⁶ Tutti gli elementi, nonché porte e finestre, seguono i rapporti codificati nell'edilizia di base; risponde a un bisogno di unità e deriva dalla coscienza critica.

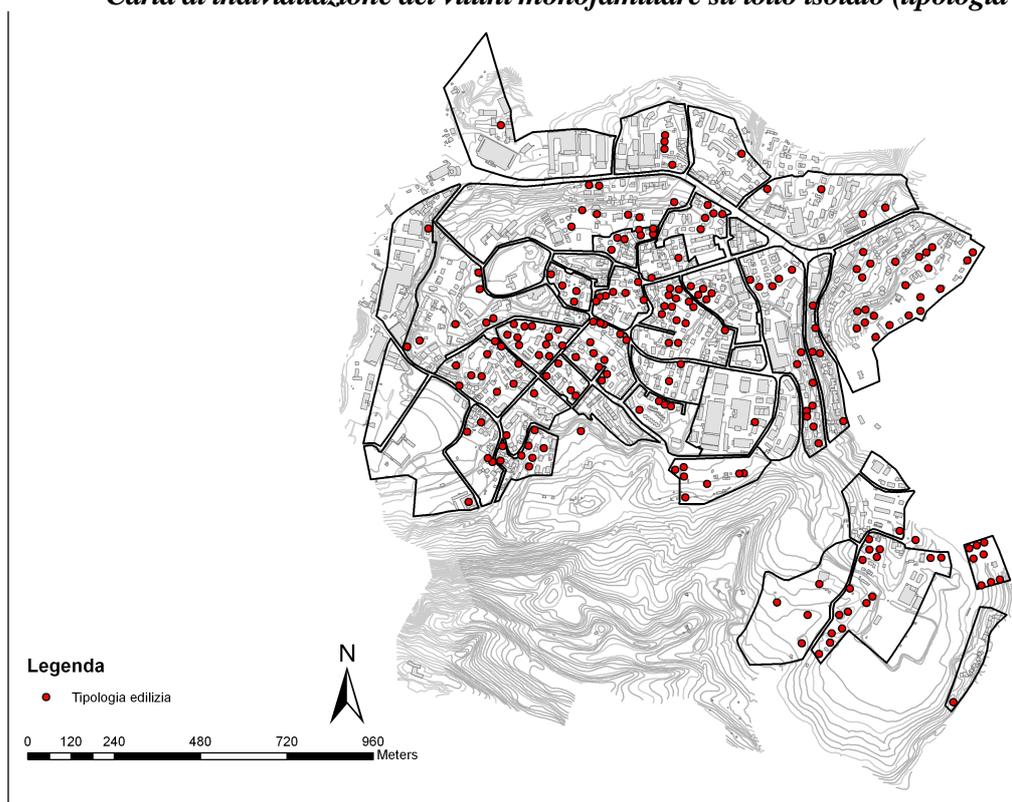
¹⁷ Ad esempio chiese, e conventi.

¹⁸ Come scuole, ospedali, municipi, luoghi pubblici.

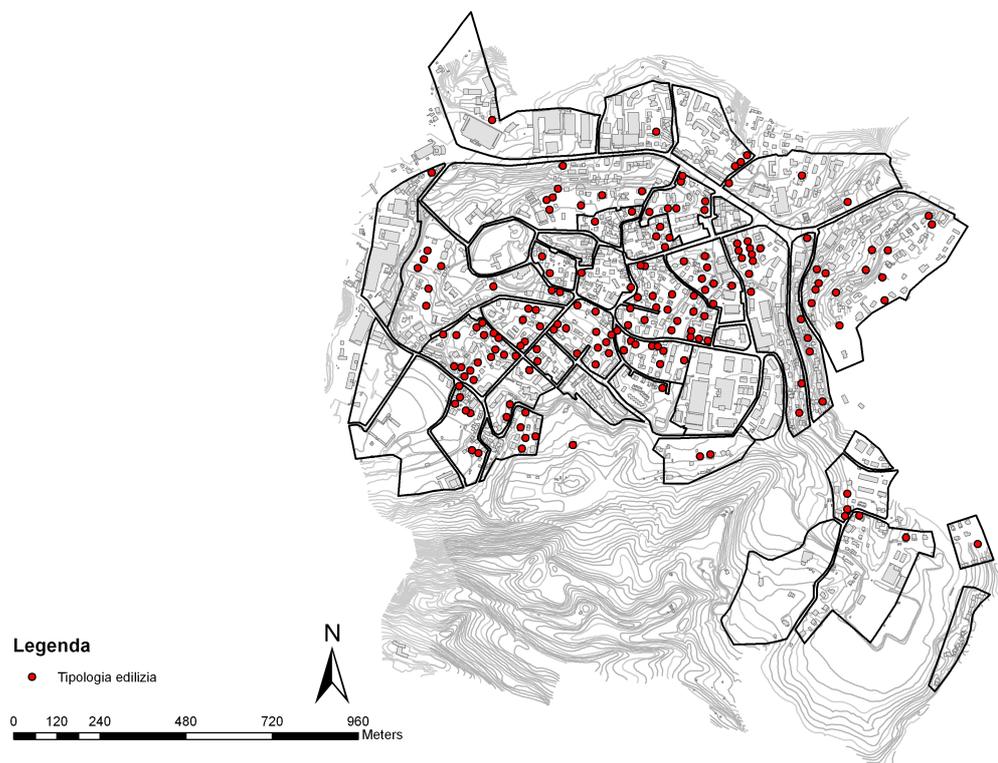
schiera; **4**) edificio a corte aperta; **5**) edificio a corte chiusa; **6**) edificio a torre su lotto isolato; **7**) edificio a torre in linea; **8**) edificio a stecca lineare; **9**) capannone produttivo/commerciale; **10**) edificio pubblico; **11**) altro



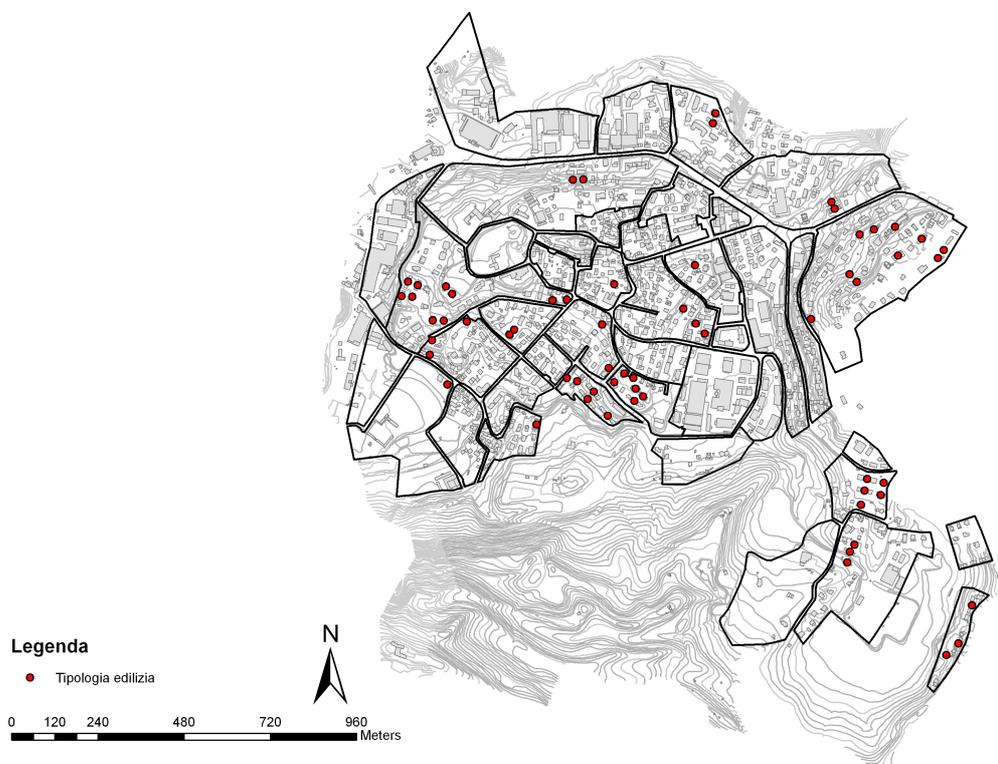
Carta di individuazione dei villini monofamiliare su lotto isolato (tipologia 1)



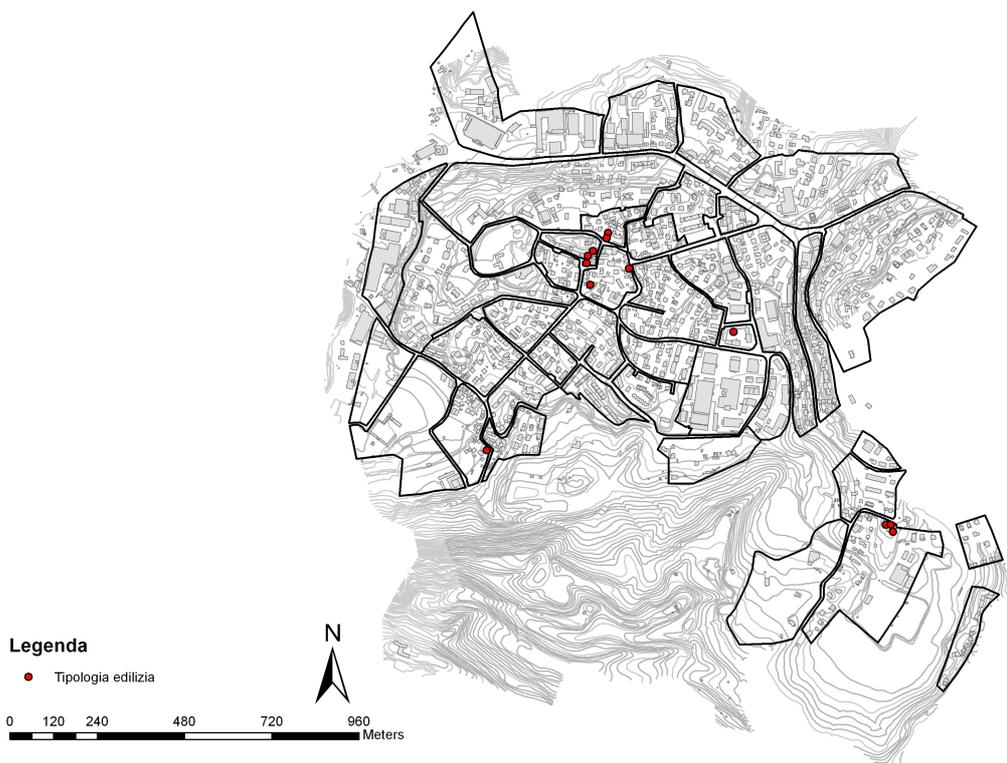
Carta di individuazione delle case bifamiliare su lotto isolato (tipologia 2)



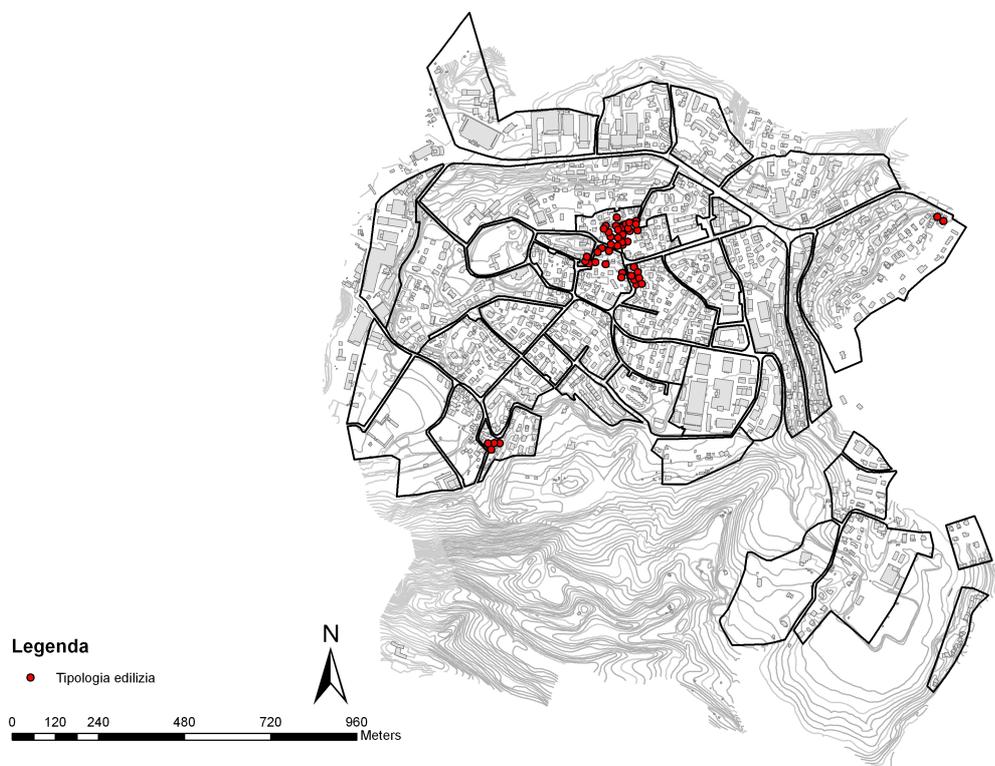
Carta di individuazione delle villette a schiera (tipologia 3)



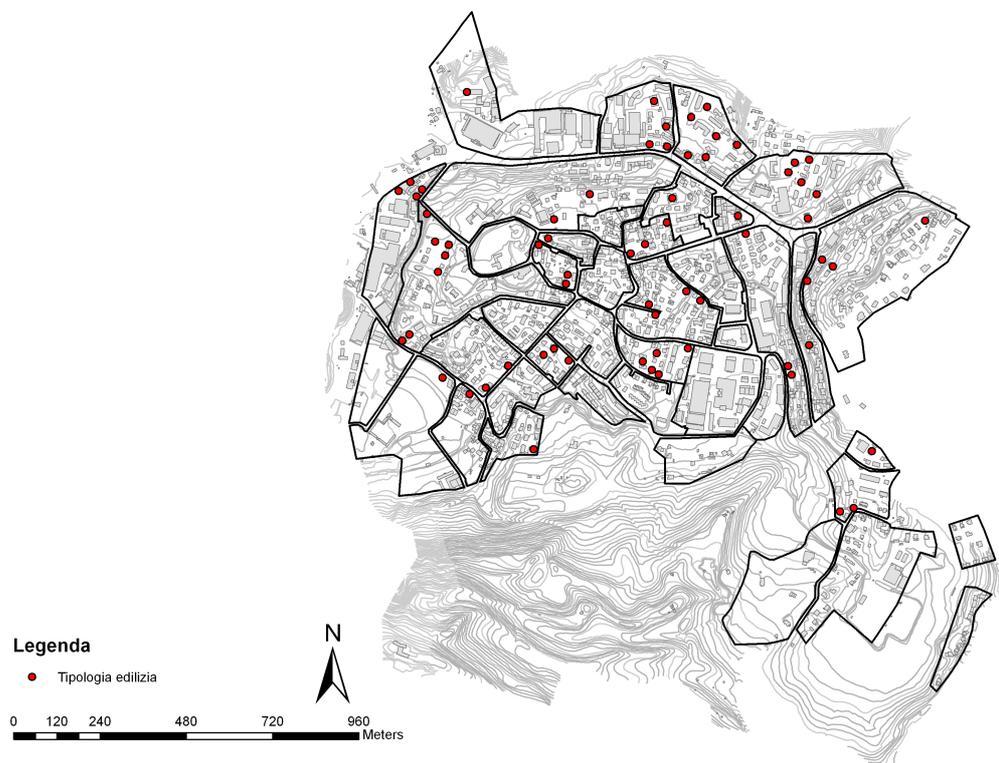
Carta di individuazione degli edifici a corte aperta (tipologia 4)



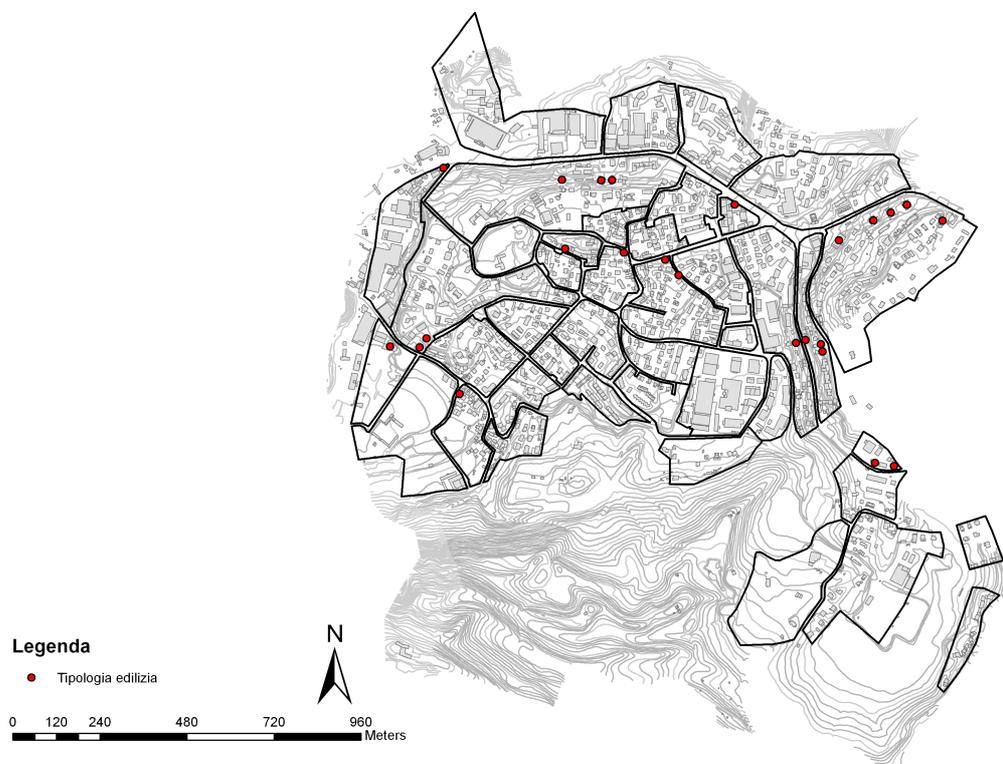
Carta di individuazione degli edifici a corte chiusa (tipologia 5)



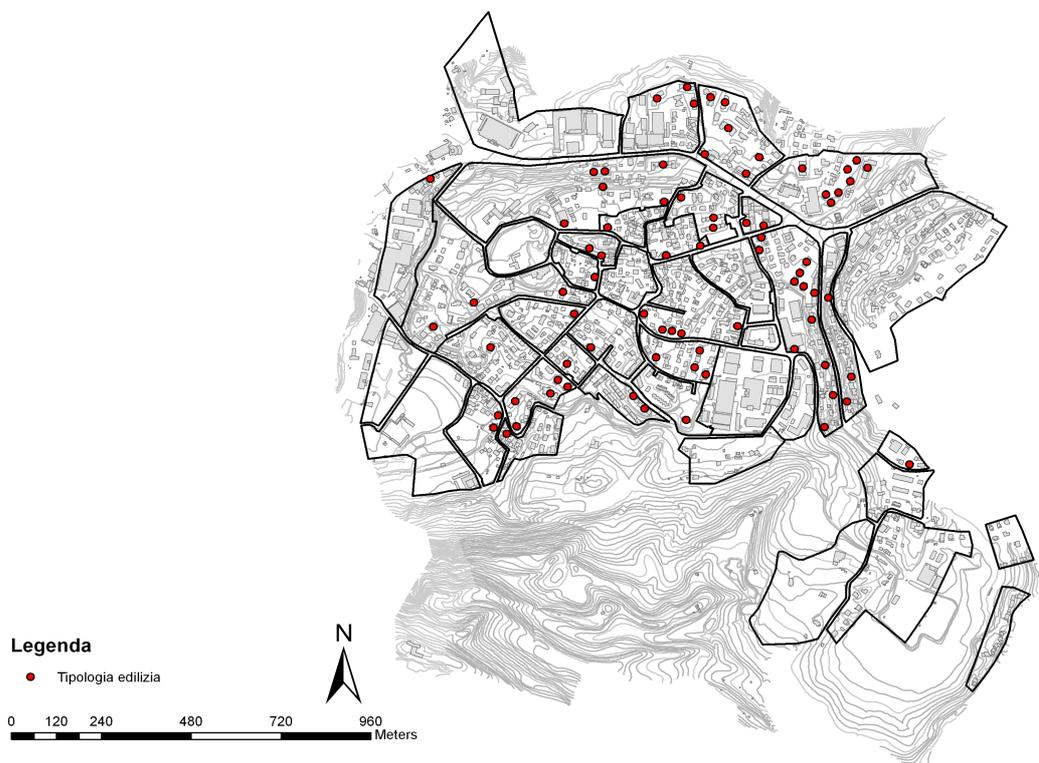
Carta di individuazione degli edificio a torre su lotto isolato (tipologia 6)



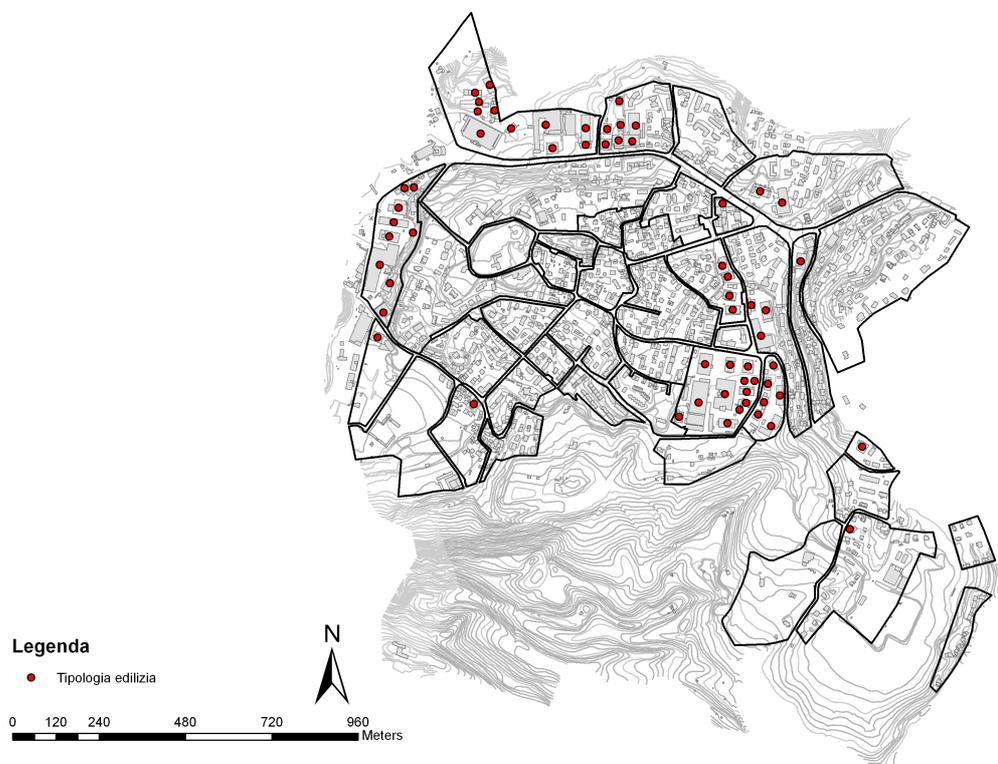
Carta di individuazione degli edifici a torre in linea (tipologia 7)



Carta di individuazione degli edifici a stecca lineare (tipologia 8)



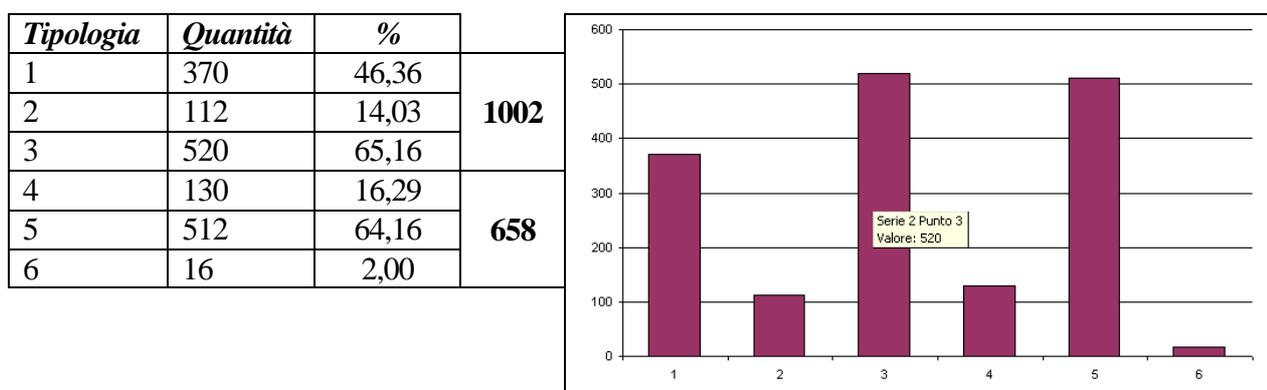
Carta di individuazione dei capannone produttivo/commerciale (tipologia 9)



2.5. La qualità dello spazio pertinenziale

Durante la fase di censimento del tessuto edilizio esistente a Lipomo si sono inventariate anche le aree pertinenziale e successivamente classificate in 2 macroaree (parcheggi e verde) e 6 tipologie: 1) parcheggi all'aperto; 2) parcheggi in box esterni; 3) parcheggi in box interrati a al piano terreno, ma comunque all'interno dell'involucro edilizio; 4) verde attrezzato a giardino, con cespugli senza alberi; 5) verde attrezzato a giardino con alberi e eventualmente con cespugli; 6) presenza di attrezzi per il gioco infantile. Le aree pertinenziali rappresentano un elemento fondamentale non solo per valutare la qualità del tessuto urbano ma anche evidenziare la presenza di reti ecologiche verdi continue con il sistema pubblico. Ai fini di questa analisi si sono classificati gli isolati per presenza di spazi pertinenziali rispetto alle due macrocategorie ovvero parcheggi e aree verdi.

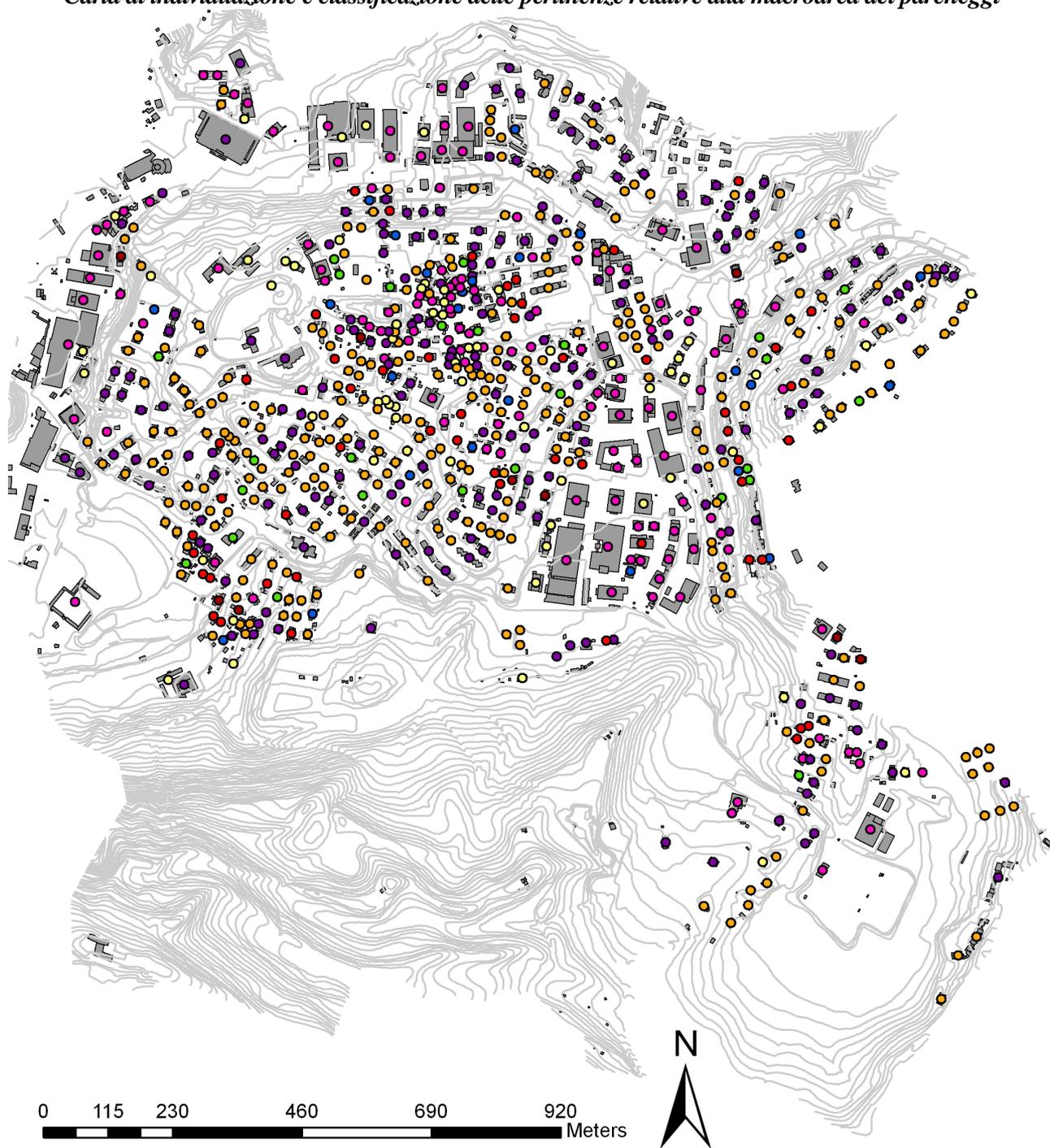
In particolare si sono rilevate le seguenti quantità (si ricorda che per la percentuale si fa riferimento al numero di edifici censiti ovvero 798)



Come si nota oltre il 60 % degli edifici presenti sul territorio di Lipomo risulta caratterizzata da una pertinenza di area verde la quale rappresenta una presenza importante della rete verde comunale. Anche in questo caso è possibile evidenziare la dislocazione delle pertinenza raggruppate per tipologie. In particolare si sono definite molteplici combinazioni:

PARCHEGGI	○ 0, 0, 0	(0,0,0) nessuna pertinenza; (1,0,0) solo parcheggi all'aperto; (0,1,0) solo parcheggi box esterni; (0,0,1) solo parcheggi in box interrati o al piani terreno comunque nel corpo dell'immobile;(1,0,1) tutte le tipologie di pertinenza ad eccezione dei box esterni; (1,1,0) tutte le tipologie di pertinenza ad eccezione dei box interrato o al piano terreno interni all'edificio; (0,1,1) tutte le tipologie di pertinenza ad eccezione dei parcheggi all'aperto; (1,1,1) tutte le tipologie di pertinenza.
	● 1, 0, 0	
	● 0, 1, 0	
	● 0, 0, 1	
	● 1, 0, 1	
	● 1, 1, 0	
	● 0, 1, 1	
	● 1, 1, 1	
VERDE	● 0, 0, 0	(0,0,0) nessuna pertinenza; (1,0,0) solo verde attrezzato senza alberi; (0,1,0) solo verde attrezzato con alberi; (0,1,1) tutte le tipologie ad eccezione del verde attrezzato senza alberi; (1,0,1) tutte le tipologie ad eccezione del verde attrezzato senza alberi; (1,1,0) tutte le tipologie ad eccezione della presenza di giochi per infanti
	● 1, 0, 0	
	● 0, 1, 0	
	● 0, 1, 1	
	● 1, 0, 1	
	● 1, 1, 0	

Carta di individuazione e classificazione delle pertinenze relative alla macroarea dei parcheggi



Carta di individuazione e classificazione delle pertinenze relative alla macroarea del verde

