

COMUNE DI COMO

PIANI PARTICOLAREGGIATI DEI BORGHI

SANT'AGOSTINO
PORTA TORRE
SAN ROCCO

RAPu

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE D.P.R. 18_4_1967

VARIANTI ADOTTATE CON DELIBERA DEL C.C. N°1 DEL 17_1_1972

VARIANTI ADOTTATE CON DELIBERA DEL C.C. N°12 DEL 29_1_1974

ADOZIONE DEL C.C.

APPROVAZIONE DA C.R.C.

RICERCA STORICO-TIPOLOGICA

PROF. ARCH. GIANFRANCO CANIGGIA

RELAZIONE

DATA 3-1975

PROGETTISTI

DOTTOR ARCHITETTO

NICOLA ARDENTE

DOTTOR ARCHITETTO

MARIO DI SALVO

9

7

C O M U N E D I C O M O

PIANI PARTICOLAREGGIATI DEI BORGHI
PORTA TORRE
SANI ROCCO
SANT'AGOSTINO

Piano regolatore urbanistico generale	D.P.R.	18.4.1967
Varianti adottate con delibera del C.C.	N.1 del	17.1.1972
Varianti adottate con delibera del C.C.	N.12 del	29.1.1974

ADOZIONE DEL C.C.

APPROVAZIONE DA G.R.C.

RICERCA STORICO TIPOLOGICA
Prof. Arch. Gianfranco Caniggia



R E L A Z I O N E

Progettisti

Dottor Architetto Mario Di Salvo

Dottor Architetto Nicola Ardente

I termini "tipologia" e "ricerca tipologica", applicati ad un aggregato urbano, esprimono univocamente la logicizzazione per componenti organiche di una realtà edilizia individuata, ossia esistente in un intorno spaziale e temporale, quindi storica. "Logicizzare per componenti organiche" vuol dire comprendere la strutturazione di tale realtà per "concetti" correlati in vari ordini di differenziazioni, ed in più scale dimensionali; in contrapposizione con l'uso di altre categorie logiche, ed in particolare da quelle appartenenti alla "logica numerica", caratterizzanti altri tipi di indagine sulla realtà come, ad esempio, le indagini di tipo economico, la ricerca tipologica si basa sul succedersi dei concetti formativi di ciascun oggetto edilizio in una costante diversificazione operata nel tempo e nello spazio: tali concetti vengono denominati "tipi" ed il processo di diversificazione dei tipi "processo tipologico".

Il termine "storico" esprime similmente la concretezza di una realtà individuata in quanto appartenente ad un intorno spaziale e temporale individuato, e "ricerca storica" la lettura della sistematicità della formazione e trasformazione di tale realtà nel suo individuarsi. Connettere i due termini "storico" e "tipologico" e trattare di ricerca storico-tipologica potrebbe dunque apparire infruttuoso accostamento di sinonimi, se non si rendesse necessario a causa delle versioni positivistiche con le quali i due termini si sono separatamente e riduttivamente usati, ed ancor oggi si usano: la tipologia intesa in senso storico, di verifica statistica a posteriori di analogie tra oggetti (v. Klein, Donghi, Carbonara), la storia intesa in senso atipico, come serie di individui, oggetti, avvenimenti correlati da un succedersi numerico nel tempo, e non da un divenire processuale. Ricerca storico-tipologica implica quindi la cognizione dell'identità dei due termini, all'interno di uno stesso procedimento scientifico, che vuol cogliere la struttura del reale come sistema di leggi del suo stesso formarsi-trasformarsi, del suo stesso divenire.

Si ritiene utile riportare i caratteri di un tal tipo di ricerca riassunti in breve nel programma dell'anno 1972 del "Centro Internazionale per la conservazione dei beni culturali" associato alla "Scuola di perfezionamento per lo studio ed il restauro dei monumenti e dei centri storici dell'Università di Roma".

1 - La ricerca tipologica si basa sulla cognizione di "tipo" come sintesi a priori, e non sul tipo a posteriori statisticamente desunto (v. definizione alla voce "tipo" sul D.A.U.). Tipo storico, quindi definito e variante nello spazio e nel tempo, quindi mutante al mutare della localizzazione e delle fasi di formazione e trasformazione.

2 - Non è possibile identificare un t. se non nell'ambito di un "processo tipologico". La ricostruzione di tale processo, che connette i vari tipi storici reciprocamente in un rapporto di matrice-derivato (o di causa-effetto) è indispensabile, in particolare, ai fini di codificare la struttura attuale di un edificio preesistente.

3 - La finalità sta nel comprendere in base a quali criteri storicamente assunti e progressivamente diversificati, non meramente diversi, è stato formato e trasformato nel tempo un prodotto edilizio, al fine di capire come questo sia attualmente utilizzabile, secondo criteri di restauro che lo pongano

in condizione di funzione attuale senza tradire la sua natura formativa e le sue trasformazioni, allorchè queste abbiano prodotto un tipo aggiornato compatibile con il tipo di origine. Le condizioni che individuano, unitariamente, senza possibilità di separarle, un t., possono essere sintetizzate in: struttura-distribuzione-leggibilità (ratio firmitatis, utilitatis, venustatis, vitruviane).

4 - Un t. storicamente individuato produce un t. successivo, altrettanto storicamente individuato, per progressiva "specializzazione" delle funzioni (strutt. distr. leggib.), o "despecializzazione", a seconda che la compagine civile che lo produce sia in incremento o in decremento. Il t. anteriore non "muore", nel successivo, ma vi resta compreso a livello di componente aggregata. La legge di incremento del t. è quella dei "successivi raddoppi", che afferma la natura organica, totale di ogni t.

5 - E' questo che consente l'utilizzabilità successiva di tipi precedenti, e quindi la riutilizzazione delle strutture edilizie del passato, in quanto quelle odierne sono alle antiche strettamente connesse: non solo derivate da quelle, ma anche comprensive di quelle. Le strutture di ieri sono di norma utilizzabili, e ciò accade anche spontaneamente, per adeguamento dei tipi originari: il restauro si deve proporre un analogo adeguamento a livello critico, attraverso la cognizione del tipo nel complesso integrato delle sue condizioni-funzioni (strutt. distrib. leggib.), dato che il rispetto di queste è possibile in quanto i tipi originari non rappresentano qualcosa di estraneo, bensì un momento dello stesso processo di produzione della tipologia attuale, quindi sostanzialmente analoghi.

6 - Si riconosce il processo tipologico in tutte le scale dell'attività edilizia antropica, quindi a livello di "tipo edilizio", di "tessuto urbano", di "organismo urbano", di "tipi territoriali", come pure a livello di scale minori e intermedie: la fondamentale unità-organicità di una struttura antropica di una qualsiasi scala, sempre organismo composto di organismi, richiede che gli organismi componenti siano letti secondo la connessione reciproca di: "materiali, strutture di materiali, sistemi di strutture, organismo di sistemi". L'intervento richiede idealmente una concomitanza di interventi nelle varie scale. Ove ciò non sia possibile, è necessario accettare una conseguente perdita di rendimento nell'intervento parzializzato.

7 - Per comprendere la complessa realtà edilizia di un centro storico, o comunque di una struttura edilizia esistente, occorre operare una "riduzione fenomenologica", sciogliendone la complessità attraverso il risalimento alle "matrici elementari" formative, ossia a quelle strutture iniziali dalle quali derivano tutte le successive, e che si conformano secondo una tipologia di evidente elementarità: da queste, per progressivo aumento di complessità, attraverso i tipi intermedi, si deve ricostruire il processo tipologico per "filoni tipologici" progressivamente ramificati, in modo che ogni edificio, o aggregato di edifici, od organismo di aggregati, o connessione di strutture territoriali vi trovi una sua collocazione individuata.

8 - Il processo tipologico va letto non solo nella formazione, ma anche nelle trasformazioni successive intervenute perchè, per ogni tipo che nasce, si provoca una mutazione progressiva degli edifici già esistenti, per aggiornarsi in modo da aderire, per quanto possibile, al nuovo tipo. L'aggregato attuale non è "storico" in quanto appartenente ad una epoca di costruzione, e successivamente invariato: è storico in quanto attualmente esistente e utilizzato mediante le

progressive trasformazioni: un centro storico è abitato oggi, non è un residuo fossile.

9 - Le trasformazioni, gli adattamenti sono sempre tipologici: molti di questi, tuttavia, rendono difficile la vita dell'edificio in quanto in ogni tipo originario è implicito un limite all'aggiornamento, se vuol rimanere fedele alle sue componenti-funzioni e se le trasformazioni non sono state tali da riutilizzare i residui del tipo originario solo come "materiale" per la formazione, nuova, di un tipo ormai aggiornato.

10 - Il restauro deve cogliere tale limite, che è quello che farà distinguere la "superfetazione", dannosa, da rinuovere, dalla "mutazione tipologica" compatibile, da accettare e confermare nell'intervento. Ciò implica una visione del restauro fortemente diversificata da altre, correnti attualmente, in quanto la scelta tra superfetazione e mutazione implica, a volte, la condanna di parte delle trasformazioni sopraggiunte in qualsiasi epoca, quando queste superino il limite accettabile al "tipo" e non implicino una formazione di un tipo rinnovato; che tuttavia può comprendere, entro certi limiti, residui visibili del tipo originario; in tale caso questi dovranno restare come documento, non più operante nel nuovo tipo ma ostacolante l'omogeneità del prodotto edilizio, compatibilmente con le possibilità di funzione del tipo rinnovato.

Introduzione -

"Borgo" è un termine tardo latino (IV sec.: v.Devoto-Oli), e sono stati così chiamati gli aggregati formatisi nelle immediate adiacenze di una città, prevalentemente sul margine dei percorsi di adduzione alla città stessa, ed in genere edificati progressivamente, nel tempo, e spontaneamente. Ciò vale in particolare per la situazione dell'area italiana; nelle aree mitteleuropee e nord-europee lo stesso termine denota spesso un aggregato, più o meno pianificato, cinto autonomamente di mura, che affianca un centro urbano preesistente, e che deve la sua edificazione ad una contrapposizione di funzioni rispetto a quest'ultimo (borgo mercantile e città dei vescovi-conti, ovvero "borgo" inteso similmente al "castrum": v.Pirenne: "Le città del Medioevo", Ed.It.1971, pag.51, pag.96).

3 Per traslato, si è assimilato al tipo di borgo lineare prima descritto, e si è chiamato pure "borgo", qualsiasi aggregato trovatosi ai margini di una città, anche se cronologicamente anteriore alla città stessa, o alla codificazione del perimetro di questa mediante l'edificazione di una cinta muraria. In senso lato, quindi, "borgo" esprime costantemente un aggregato posto al di fuori delle mura urbane, od anche compreso tra una cerchia di mura più recente ed una preesistente. La configurazione tipica dei borghi delle città italiane è usualmente quella di insediamenti lineari disposti ai margini di un percorso di adduzione radiale rispetto alla città, o comunque di un percorso preesistente (ad esempio, Borgo Pinti, a Firenze, è disposto lungo una controradiale, ma preesistente come percorso di lottizzazione agricola centuriale): il tessuto realizza la condizione di "edilizia su percorso matrice" (v.Dizionario Enciclico di Architettura e Urb., voce "percorso") e pressochè solo a seguito di massivi ampliamenti della città si formano i "percorsi di impianto edilizio", ortogonali ai primi.

Il "borgo" non è di nascita esclusivamente medievale: anche nelle città romane vediamo costantemente la formazione di tessuti extramoenia sulle strade di adduzione: valga per tutti l'esempio di Ostia, ove la cinta sillana racchiude i "borghi" ante litteram formati in margine al nucleo murato del IV secolo a.C.; o di Milano, ove il tessuto attuale denuncia una simile conformazione tra il primo "castrum", identico a quello comense, e le ulteriori perimetrazioni, databili entro il 1° secolo a.C.. Alla formazione di tessuti da "borgo" si devono pure alcune particolarità del tessuto di Como romana, come ad esempio l'andamento irregolare della via Volta (v. "Lettura di una città: Como", Roma 1963, tavola XIV).

I borghi assumono il ruolo di tramite tra città e campagna, con funzioni diversificate a seconda del progressivo mutarsi di relazioni di un nucleo urbano riguardo al territorio circostante: in generale costituiscono l'insediamento degli esclusi dalla cinta urbana che tuttavia traggono la propria attività economica dalla città stessa (v.Ganiggia, intervento sulla relazione di M.me Clavel-Leveque: Structures urbaines et groupes heterogenes, Atti V, CESDIR, pag.34); un parallelo recente lo troviamo nelle "bidonvilles" attuali in margine alla metropoli odierna, anche se in tal caso il meccanismo di esclusione dalla città non è rappresentato, come un tempo, da un ostacolo posto dalla contrapposizione giuridica tra gli inurbati, i cittadini, e proletariato contadino in via di urbanizzarsi, ma da un altrettanto valido ostacolo non codificato derivante dal potere economico sociale. In ogni caso i borghi di allora e le bidonvilles di oggi rispondono al ruolo di sollecitare il ricambio tra inurbati e non, e di favorire la trasformazione progressiva dei poteri urbani: non per niente la caduta dei poteri della nobiltà feudale è stata attuata dalla classe dei "borghesi", che appunto dal "borgo" trae il nome, e nella contrapposizione tra borgo e città ha maturato il trapasso di potere reale.

Già nel 1963, accennavano, a proposito dei Borghi di Como:

"Rimandando lo studio sistematico delle espansioni dei Borghi ad altro momento, non possiamo avere un quadro integrale degli sviluppi della città: osserviamo tuttavia che i Borghi, dei quali abbiamo segnato sin dalla prima fase le direttrici, devono essere stati il centro di raccolta delle popolazioni aborigene, probabilmente non ben accette all'interno della città murata: i Borghi tornano in auge per un fenomeno analogo nel Medio Evo, per accogliere i non aventi diritto, per motivi di censo, o di origine, o di casta, alla protezione assicurata dalle mura cittadine, gelosamente custodita dai detentori del potere, e pagata a caro prezzo da quanti si volessero stabilire nella città. Come tali i Borghi non sembrano avere strutture pianificate, come invece mostrano le espansioni verso il lago: salvo interventi di lottizzazione omogenea, distanti dalle porte della città, che sembrano formare i nuclei del Borgo S.Bartolomeo, di Borgo Vico e di Coloniola" ("Lettura di una città: Como", pag.47).

Sotto il termine di "Borghi", in Como, sono stati accomunati aggregati di diversa natura e formazione: il sistema di borghi sulle strade di adduzione (Borghi S.Bartolomeo, S.Rocco, Ospedale, S.Giuliano, il tratto di Borgo Vico della Porta Sala a S.Teresa), tutti con il carattere di tessuti nati in margine ad un "percorso matrice"; i nuclei di Vico e di Coloniola, che non sembrano assimilabili ai primi, e che mostrano anzi i caratteri di unità insediative con un certo grado di autonomia di formazione e di funzione rispetto alla Città Murata; il Borgo di San Vitale, che è struttura anomala sia rispetto ai primi che ai secondi, tanto che già nel 1963 abbiamo ipotizzato una possibile appartenenza di questo ad una perimetrazione urbana più ampia dell'attuale, anche e soprattutto per l'evidente simmetria di lottizzazione con il tessuto sulla Via Volta (v. "Lettura di una città: Como" op.cit., pag.44): e tuttora non può dirsi che l'ipotesi abbia trovato riscontro o smentita, nè che vi sia altra ipotesi contrapposta.

In accordo con fonti e tradizioni, dunque Vico e Coloniola sono leggibili come nuclei abitati di formazione autonoma. Cerchiamo di spiegarci le ragioni del loro impianto, con la avvertenza che non è detto che la stessa origine, o la stessa natura funzionale, sia valevole per entrambi, dato che dovrebbe essere significativa la diversità di denominazione. Vico è termine generico, che denota "la borgata priva di organizzazione politico amministrativa": la collocazione del nostro "Vico" a piè della valle omonima, che costituisce il varco più agevole per collegare con la convalle l'area ad Ovest del Monte Croce, documentatamente la più insediata in epoca preromana, suggerisce la possibilità che si tratti di uno sbocco a lago della Como preromana, da leggersi in un rapporto di complementarità tra monte e lago simile a quello riscontrabile per tutti i paesi in margine al Lario (es. Vezio e Varenna) ed evidente anche in altre aree, e particolarmente in Liguria.

"Coloniola" (è nome romano recuperato, ma con notevole fondatezza, da "Crugnola", "Cluniola", ecc. delle carte medievali) non ha una situazione oro-idrografica altrettanto individuata, sebbene potrebbe leggersi analogamente come "scalo a lago" della catena di insediamenti che si diparte da Brunate, sulla costa Est della valle di Como: può sembrare più ragionevole, anche in connessione col toponimo, pensare ad una formazione analoga agli insediamenti agricoli sulle pendici del Lario, che abbiamo rinvenuto nel corso degli ultimi anni e pubblicato parzialmente in Atti Ce.S.D.I.R. n.3, 1971; insediamenti pianificati, caratterizzati dall'essere formati da quadrati di 30x30 m circa, pari a 100x100 piedi roma-

ni, isolati o aggregati a seconda di condizioni orografiche. Torno è uno degli e^{se}mp^{li} di aggregazione più macroscopica, di molti insediamenti separati in due nuclei: Pognana, Lierna, ma anche Brunate, di uno, due o tre di tali quadrati associati. Nella struttura del borgo S. Agostino possono forse leggersi almeno due di tali insediamenti.

Questi, a nostro parere, vanno connessi con la fase in cui il possesso territoriale ormai sicuro favorisce la formazione di colonie sparse nel territorio, sotto la specie degli attuali paesi disseminati secondo un modulo costante a saldatura delle prime aree colonizzate adiacenti alle città-colonie: tali città tendono ad assumere un sempre maggior ruolo di centri manifatturieri, commerciali e terziari, e di conseguenza si provoca l'esodo dei coloni urbani dalla città nell'insediamento sparso, evidente ancor oggi nella persistenza delle "cascine" isolate nella centuriazione tra Grandate, San Fermo, Cavallasca. Quindi, presumibilmente, ancora all'interno del I° sec. a.C.. Ove il terreno eccessivamente acclive non permette la disseminazione delle "cascine", queste tendono a collocarsi nelle poche giaciture atte all'insediamento che l'orografia offre, formando nuclei di cascine accentrate (Torno, Pognana, ecc.).

Le diversità d'origine dei borghi di Como si riflettono grandemente nella loro strutturazione attuale: i borghi lineari sulle vie d'adduzione hanno subito, come vedremo, variazioni tipologiche massicce per una maggior influenza dei tipi di formazione medioevale (case a schiera e derivati sulla comune matrice condizionata dal tipo "casa a corte"); il Borgo Sant'Agostino mostra una più decisa conservatività delle "corti", che solo di recente si trasformano nel tipo "ad insula" (le case "ringhiera" comuni all'area lombarda settentrionale, ivi compresa Milano); la diversità di orientamento, che induce ancor oggi a preferire S. Agostino per la maggiore insolazione, ha provocato la specializzazione dell'antico nucleo di Vico a residenza stagionale estiva, ed ha prodotto la trasformazione delle "corti" in ville dal '500 (Museo di Paolo Giovio) in poi.

Tralasciando per un momento l'esame della diversificazione dei ruoli reciproci dei borghi, che riprenderemo, esaminando ciascun borgo, proviamo a schematizzare ordinatamente la dinamica di relazioni tra complesso dei borghi e città murata, tenendo conto della funzione, esposta poc'anzi, dei primi come tramite tra nucleo urbano e territorio, nel progressivo mutarsi di connessioni reciproche.

Occorre sottolineare che tali contrapposizioni-integrazioni non sono pertinenti ciascuna ad un momento storico a se stante, bensì ad una fase ciclica che l'organismo territoriale per intero attraversa, in modo concomitante ai territori contigui, tanto che possiamo identificare tali fasi strutturali con le fasi storico-civili di un territorio ben più lato che non quello comense. Anzi, per Como alcune particolarità posizionali, topografiche, tendono a modificare uno schema siffatto: i momenti di reintegrazione dei borghi nel corpo stesso della città, evidenti al momento in cui, ad esempio, Milano, Bologna e Firenze dilatano la cerchia muraria per comprendervi i borghi, a Como sono leggibili con maggior difficoltà, dato che la città, ad espansione concentrica non radiale per la presenza del Lario e dei monti ("urbs cancrina" dell'Inno di S. Eutichio) ha utilizzato le difese naturali anziché una cinta artificiale nei momenti di massima espansione.

Momenti-fase di massima opposizione tra nucleo urbano, territorio e borghi.

1-	II sec. A.C.	Gastrum romano	Territorio degli aborigeni	Borghi inesistenti o a livello di insediamenti centro-liguri (Vico)
5-	VII-X sec.	Città automa-autarchica	Territorio infeudato	Borghi a livello di insediamento autonomo
9-	XVII-XVIII sec.	Città dei privilegi post-feudali	Territorio produttivo semi-autonomo	Borghi a livello di insediamento agricolo autonomo

Momenti-fase di opposizione mediata tra nucleo urbano, territorio e borghi.

2-	I sec. a.C. I sec. d.C.	Città dei coloni agricoli	Territorio colonizzato con inizio di insed. sparsò	Borghi a livello di insediamento marginale della città o di insediamento agricolo fatturiero.
6-	XI-XII sec.	Città mercantile	Territorio produttivo e manifatturiero	Idem
10-	fine XVIII-XIX	Città industriale manifattura secondaria	Territorio produttivo di materia prima e manifattura primaria	Idem

Momenti-fase di integrazione gerarchizzata tra nucleo urbano, territorio e borghi.

3-	II sec.d.C.-IV sec.	Città terziarizzata	Territorio insediato autonomamente e autonomamente produttivo	Borghi a livello di insediamento per ad alla città e tramite con la campagna.
7-	XIII-XIV sec.	Città-sede degli ex feudatari agricoli	Idem	Idem
11-	fine XIX-metà XX	Città attuale con accentuata terziarizzazione	Idem	Idem

Momenti-fase di integrazione totale (pariteticità indifferenziata) tra nucleo urbano, territorio e borghi.

4-	V-VI sec.	Città difesa- borghi difesi autonomamente	Territorio uniformemente produttivo sotto il potere urbano (amministrativo burocratico)	Borghi a livello di espansione urbanizzata
8-	XV-XVI sec.	Città dell'accentuazione del potere signorile-familiare	Idem	Idem
12-	Fine XX sec.	Città dell'accentuazione del potere burocratico e massima terziarizzazione	Idem	Idem

Ciò stesso ha impedito, recentemente, una più esatta cognizione del ruolo dei borghi, soggetti ad un continuo assalto da parte dei recenti accrescimenti proprio per la mancanza di delimitazione fisica: ricordo quel che già rilevavo or sono dieci anni "è necessario affermare che, se è degna di rispetto la città murata, di eguale rispetto sono degni e i borghi antichi e le espansioni ottocentesche..." (Dibattito Urbanistico, n.3, nov. 1965). Purtroppo quel che sarebbe stato agevole fare allora, è attualmente inficiato da un ulteriore aggravio di demolizioni e ricostruzioni inconsulte, di un accrescimento notevole di volumi superfetativi, dall'intasamento indiscriminato delle poche aree libere, da " restauri " che nulla hanno lasciato degli organismi edilizi antichi.

Procederemo nella ricerca storico-tipologica prendendo in esame, progressivamente, le scale successive dal territorio all'edilizia, secondo il seguente programma:

- 1 - Tipologia del territorio; relazioni tra città murata, borghi, strutture produttive e viarie; individuazione delle superfetazioni territoriali.
- 2 - Tipologia degli organismi aggregativi: S. Bartolomeo-S.Rocco, Sant'Agostino; relazioni tra tessuti, polarità, percorsi; individuazione delle superfetazioni dell'organismo urbano.
- 3 - Tipologia dei tessuti urbani: Borgo San Bartolomeo-Borgo dell'Ospedale-Borgo San Rocco, Borgo Sant'Agostino-Coloniola; relazioni tra percorsi e singole strutture lottizzative; individuazione delle superfetazioni dell'aggregato.
- 4 - Tipologia degli edifici: distinzioni-relazioni tra tipi edilizi progressivamente trasformati; individuazione delle superfetazioni edilizie.
- 5 - Proposte operative e vincoli.

TIPOLOGIA DEL TERRITORIO

Cercheremo, preliminarmente, di spiegarci la struttura attuale dei Borghi attraverso il sistema organico di mutazioni di ruolo che, progressivamente, hanno assunto, in relazione, prima, con la collocazione e le perimetrazioni della Città Murata; poi, con la massiva espansione extra moenia avvenuta nell'ultimo secolo. Ciò al fine specifico di distinguere, tra le mutazioni strutturali recentemente indotte, quali sono da considerarsi compatibili perchè ineluttabilmente connesse ad una trasformata interfunzione degli aggregati, e quali invece sono state prodotte episodicamente, in contrasto con un quadro di congruenza alla globalità dell'organismo territoriale, e vanno quindi considerate come "superfetazioni" eventualmente reversibili.

La struttura dell'immediato intorno della Città Murata deve i suoi caratteri alla condizionante presenza della città stessa ma pure, ed in modo determinante, alla complessa organizzazione non urbana, apparentemente non "costruita", e tuttavia incidente sulla vita della città antica e, ancor più, sugli sviluppi della recente espansione: ci riferiamo al duplice sistema delle strutture viarie e produttive, che occupano l'antico "non costruito" circostante.

Possiamo distinguere, tra le prime, più generi di percorrenze, dei quali due, essenzialmente, sono funzionali alla collocazione dei Borghi: i percorsi di adduzione alla Città Murata e le vie inerenti alla lottizzazione agricola pianificata, includendo in queste gli assi di più ampia percorrenza territoriale non esplicitamente polarizzati dalla città, anche se, ovviamente, collegati ai percorsi di adduzione. Ciò perchè la pianificazione romana del fondovalle ingloba omogeneamente questi e quelli, inducendo una mutua correlazione attraverso la relativa duttilità di orientamenti, o meglio di adeguamenti locali delle direzioni prevalenti, che di norma si riscontra in tutte le pianificazioni collinari, e che appare particolarmente esplicita nella valle comense. Occorre tuttavia distinguere i "percorsi di adduzione" direttamente connessi alle porte urbane, diagonali rispetto alle prevalenti ortogonali della centuriazione, e probabilmente anteriori a quest'ultima; almeno quelli adducenti al 1° impianto castrense: la via che ha generato il Borgo S. Giuliano, connesso alla Porta Principalis Sinistra; la via che adduce alla P.P. Dextra; la via Milano, della quale tratteremo più oltre, che va alla Porta Praetoria all'incrocio tra le vie Del Pero e Rovelli, la via tra il Borgo Vico e la Porta Sala, alla Porta Decumana.

Ma proviamo a leggere, dal Cessato Catasto del 1858, la lottizzazione pianificata agricola dell'area. L'impianto centuriale si fonda sulle medesime direzioni ortogonali dell'impianto castrense, le più idonee per essere connesse alle prevalenti giaciture orografiche dell'invaso glaciale della valle. Tale impianto appare formato da due assi pedecollinari principali, la Via Regina (nel suo tracciato presumibilmente originario) e la Via Zezio, equidistanti e paralleli all'asse del 1° "castrum", corrispondente all'attuale Via Del Pero, ed alla corrispondente Porta Praetoria (da non confondersi con quella rinvenuta, pertinente ad una ulteriore perimetrazione della città). A meno della misura di due "actus", il lato di un "heredium" (70, 80 m.) per parte, tali strade distano una "centuria" ciascuna dal detto asse.

La situazione idrografica del fondovalle non è, certamente, rispondente ad un assetto naturale. Il Cosia appare canalizzato e, presumibilmente, fortemente deviato dal suo corso originario: non pensiamo in relazione alla realizzazione del primo impinato castrense, ma all'organizzazione stabile, immediatamente successiva, di questo ed alla sua mutazione in "colonia". Ciò perchè il fiume corre attualmente pressochè ortogonale alla massima pendenza, nel tratto tra il ponte di San Martino e quello di San Bartolomeo: la ragione della canalizzazione può ritenersi dovuta alla necessità di proteggere o espandere l'aggregato, ovvero anche solo per stabilire un congruo sistema fognante della città, costituito dalle rogge ancora esistenti sotto molte delle strade interne al perimetro romano. Certo è che la distanza tra Cosia e Via Grossi è pari ad una centuria, ed un'ulteriore centuria è leggibile tra quest'ultima via e la riva del lago: cosicchè il territorio sotteso dalle due pedecollinari, lago e Cosia comprende quattro centurie. "Quintanae" mediane di queste sono le vie di adduzione laterali già citate, e la via Dante attuata in relazione alla canalizzazione del Valduce.

Certamente prodotte dal 4° perimetro, quello probabilmente attuato in epoca Augustea, le due strade simmetriche rispetto alla Porta Praetoria ritrovata, corrispondente alla via. C. Cantù, che portano ora il nome di Cadorna e Giulini; e che dovevano condurre a due simmetriche porte, o postierle, a capo delle vie Volta e Balestra.

Il sistema di appoderamento pianificato appare differenziato, tra i due lati della città, a seconda dei segmenti di 710 m., il lato della centuria, misurati sulle due pedecollinari in relazione alle intersezioni tra queste e i percorsi che adducono ai sistemi di colline fiancheggianti la valle. In particolare sembra condizionante, per la partenza della misurazione sulla via Regina, l'incrocio con il percorso verso il valico di Respau.

Ciò, crediamo, è significativo se associato alla presenza della centuriazione oltre il Monte Croce, pressochè isorientata con la città, e che pensiamo abbia costituito l' "ager divisus" di una delle deduzioni coloniali di cui abbiamo notizia. (V. la mia relazione nella pubblicazione del "Centenario" Soc. Archeol. Com.). Pur non potendo escludere un più antico percorso assiale alla valle, e connesso con il valico di San Giuseppe, verso Lora, all'epoca dell'impianto del primo "castrum" e anteriormente alla canalizzazione del Cosia, appare ben chiara la ragione dell'attuale Via Milano e del sistema dei due Borghi, San Bartolomeo e S. Rocco, da questa prodotti, e il coordinamento tra tale percorso, diagonale rispetto alle orditure ortogonali prevalenti, e le suddivisioni agricole, come meglio vedremo trattandone in particolare. L'esigenza più evidente è quella di scansare il bacino del Fiumaperto verso ovest, e di collegarsi sia con le percorrenze di crinale allora ancora efficienti, sia con la partenza della Via Regina, sia con l'arrivo della Comasina, posta anch'essa lungo un dislivello. Non può escludersi ancora la necessità di collegare il polo urbano con il grande asse viario che, flettendo in prossimità di Verano e passando per Senna, conduceva verso Bellinzona ed i valichi scartando gli impluvi lacuali del Lario e del Ceresio. Di norma, qualora si abbia una confluenza, tra due corsi d'acqua di non grande invasione, come accade nel nostro caso tra Cosia e Fiumaperto, si impianta un guado a monte della confluenza, un ponte a valle. E' probabile che ciò sia accaduto nel nostro caso,

in due fasi successive: l'una, caratterizzata dal possibile percorso assiale orientato come il castrum, la cui prosecuzione interna è ancor oggi la Via Del Pero; l'altra, determinata dall'impianto del ponte di San Bartolomeo e dall'attuale tracciato diagonale di via Milano. Anticipando quel che vedremo più particolarmente trattando dell'organismo urbano e dei tessuti dei borghi inerenti, la posizione attuale del ponte, e dell'ansa che il Cosia forma ivi, sono state prodotte da una mutazione di corso del fiume causata dall'instabilità propria a qualsiasi corso d'acqua canalizzato ortogonalmente alla pendenza, tendente perciò a ristabilire la sua naturale direzione verso il lago. Pensiamo che, in particolare, abbia inciso la rovinosa rotta, della quale abbiamo notizia, avvenuta nel sec. XIV, e seguita dal riallineamento di Borgo San Rocco e dalla ricostruzione del ponte più a valle rispetto al sito originario.

Proviamo ora ad esaminare, dalla pianta attuale, il cambiamento di ruolo assunto dai Borghi a seguito dell'espansione urbana realizzatasi sull'antica area produttiva.

La dialettica tra città ed espansioni si esplica costantemente mediante il ribaltamento di ruolo dei limiti del nucleo urbano precedente, che si trasformano in assi portanti della città espansa. Come non fa eccezione a tale regola: il sistema dei "viali" ottocenteschi fiancheggianti il perimetro della Città Murata assume il ruolo di connessione tra città e prime espansioni. Tipicamente queste finiscono per codificarsi secondo i moduli dimensionali simili alla dimensione racchiusa dall'antico perimetro, conseguenza ovvia della natura di "organismo" assunta dalla città precedente che, come tutte le strutture antropiche, tende a accrescersi aggiungendo organicamente entità simili a se stessa. È la nota "legge dei raddoppi", particolarmente evidente anche nelle successive mutazioni dei tipi edilizi, ma ugualmente leggibile nelle mutazioni dei tipi di aggregato, di nucleo urbano o di territorio. Una città come Firenze, o come Milano, data la mancanza di ostacoli orografici, realizza tale modello formativo nel modo più chiaro: nel caso di Como la presenza dei sistemi collinari laterali, del lago e dell'occlusione dell'antico vaso glaciale verso Sud-Est ne complica solo parzialmente la rispondenza. Possiamo quivi leggere successivamente, sia pure non con esatti limiti cronologici, data la relativa brevità del tempo di espansione (cent'anni) e la conseguente accelerazione di processo, i seguenti "raddoppi":

- 1° Espansioni sui margini dei viali Lecco e Varese: realizzazione di un doppio sistema assiale ai due viali, di dimensioni pari al doppio della "Città Murata".
- 2° Saturazione dell'area tra Viale Battisti e Cosia, e conseguente quadruplicazione dello spazio urbanizzato.
- 3° Espansione oltre Cosia; accompagnata dal raddoppio di ciascuna metà dei sistemi laterali alla Città Murata con la fabbricazione delle pendici collinari; il Cosia, coperto, passa da confine ostacolante l'espansione ad asse del nuovo sistema urbano nuovamente duplicato.
- 4° Espansione, in atto, oltre il Monte Croce: sta apportando alla valutazione come area urbana dell'area compresa tra Camerlata e San Fermo; parallelamente un ulteriore sistema analogo si sta attuando verso Lora.

Pur con tutti i limiti dello schema, un tale modello di sviluppo è ben leggibile ai fini della valutazione delle progressive mutazioni di ruolo dei borghi storici. Questi, da organismi polarizzati dalla direzione delle porte, si sono trovati nel cuore degli sviluppi edilizi, che li hanno, tuttavia, circondati lasciando quasi intatta per la rapidità della stessa espansione, la loro intrinseca omogeneità. I margini interessati dalla presenza di un nuovo asse portante, sostituito di una confinazione precedente, sono quelli che hanno dovuto subire più massivamente il peso delle trasformazioni di ruolo che hanno apportato massicce sostituzioni edilizie: particolarmente sensibili in Piazza Vittoria, Viale Giulio Cesare, e piazza Matteotti. Ma più ancora, se la fisicità delle strutture edilizie, tranne quelle marginali ora elencate, non sembra aver subito mutazioni sensibili, è trasformato il tipo di ruolo di ciascun borgo: dalla destinazione originaria di sede degli esclusi dalla città murata si è passato al rango di sistema di servizi locali delle espansioni, che, avvenute troppo tardi per essere pianificate secondo le formulazioni unitarie ottocentesche, e troppo presto per una ricodificazione di un disegno urbano organico quale oggi si inizia a perseguire, sono tutte caratterizzate, per Como, da una "nonchalance" per la collocazione dei nuovi tessuti insediativi che si susseguono senza gerarchie reciproche, e che trovano nei "borghi" il loro unico centro di quartiere riconoscibile anche fisicamente come tale. In un'espansione senza piazze e senza poli quale quella di Como effetto negativo dei "piani di vincolo", ossia di un'amministrazione civica in posizione passiva rispetto alla strutturazione della città, enorme periferia senza struttura unitaria, i borghi hanno assunto la forza interiore, data dalla loro preminenza cronologica e dalla loro intrinseca unità originaria, di esprimere altrettanti "city core" di una città veramente tale soltanto nel chiuso perimetro delle mura urbane.

L'attrazione della Città Murata, e la direzionalità preferenziale dell'espansione, hanno indotto alla formazione di una fascia di servizi su scala urbana e territoriale polarizzata dal viale Battisti, solo parzialmente in via di sostituzione, o meglio, di integrazione con l'area polarizzata dal viale G. Cesare (il Cosia ricoperto verso sud-est) e, ancor più, per l'assialità col sistema in formazione al di là del Monte Croce, sul viale Roosevelt (ancora il Cosia ricoperto verso sud-ovest). È il prosieguo del fenomeno già accennato di limiti anteriori, assai separatori, che divengono assi di simmetria e quindi accentratori. Ma vedremo, nel capitolo seguente, gli effetti di tali osservazioni sull'organismo urbano dei singoli borghi: e nel quinto capitolo, quali suggerimenti trarne per le proposte pianificatorie.

TIPOLOGIA DELL'ORGANISMO URBANO

Vediamo ora come le considerazioni esposte valgano ad identificare le mutazioni di ruolo e le conseguenti trasformazioni tipologiche di ogni singolo gruppo di borghi: tratteremo di qui separatamente i borghi verso sud (S. Bartolomeo, San Rocco) e quelli a nord-est (S. Agostino - S. Giuliano).

San Bartolomeo - San Rocco. Le fasi di espansione urbana ed i "raddoppi" che ne derivano apportano alla progressiva riorganizzazione marginale di ciascun borgo, sempre tenendo conto della dialettica tra limite antecedente e asse portante successivo che nel tempo si verifica. L'organismo urbano ereditato, fino a poco oltre la metà Ottocento, si conforma linearmente sulla strada di adduzione, come già enunciato: gli aggregati lineari sono polarizzati dalle porte urbane così che, mentre per San Rocco la polarizzazione è unitaria, e meglio rappresentata non tanto dalla porta, quanto dal ponte sul Cosia, l'area tra Cosia e città identifica un doppio sistema, differenziato anche dai toponimi: quello che fa capo a Porta Torre, sulla via Milano, - Borgo San Bartolomeo -, e quello che insiste sull'attuale via Cadorna, tra il ponte e Porta Nuova, chiamato Borgo dell'Ospedale da quando vi si impiantò, unificando ivi nel XIV sec. gli ospedali già esistenti, il vasto complesso di Sant'Anna. Dovremo quindi parlare più esattamente di tre borghi differenziati, con una storia e molti dei caratteri paralleli ma non totalmente coincidenti: il primo tracciato linearmente tra la via Regina e il ponte, gli altri, sempre lineari, tra ponte e porte urbane. Tutti realizzano il modello del tipico borgo lineare, quale troviamo in quasi tutte le città italiane, e spesso in successivi stadi di sviluppo all'estendersi progressivo delle cinte urbane. A Bologna, a Firenze, a Milano la ripermimetrazione della città ne segue puntualmente lo sviluppo. Ciascun nuovo perimetro viene attuato per promuovere i borghi al rango di città, e per urbanizzare l'area intermedia tra i borghi similmente lineari, ed inglobarli quindi nell'area difesa. Ciò che provoca la caratteristica "rotazione" dei perimetri più recenti rispetto a ciascuno dei precedenti, dato che ad una cuspide delle nuove mura corrisponde un percorso adducente ad una porta delle vecchie, spesso assiale ad uno dei lati della cinta. Tutto ciò non si verifica a Como, sia per il limitato incremento dell'area urbanizzata, sia per la particolare situazione geografica. I Borghi sono così rimasti sempre tali: già certamente edificati in epoca tardo romana (la nota "urbs cancrina" già menzionata), e forse soltanto incrementati, sempre linearmente, con il Borgo San Rocco.

Negli ultimi cent'anni le mutazioni si susseguono rapidamente. San Bartolomeo si trasforma, già col 2° "raddoppio" urbano, con la forte pressione indotta sull'edilizia di margine fronteggiante la Piazza Vittoria., a seguito della funzione di asse assunta dai viali Cattaneo e Battisti. Tuttavia già precedentemente, nella prima metà del sec. XIX, l'estremo sud di San Rocco si modifica per la polarizzazione indotta dall'immissione della via "Napoleona". Le estremità verso le mura dei borghi sulle vie Milano e Cadorna finiscono per saldarsi sul medesimo asse polarizzante, responsabile delle notevoli modificazioni edilizie intervenute da allora fino ai giorni nostri. Una fascia di nuovi edifici pubblici profitta della aree ottenute dalla demolizione di edifici antipolari, (come l'ospedale di S. Anna e il convento di S. Francesco, già tramutato in caserma) che, come è usuale nell'espandersi dell'aggregato, vengono ad essere spostati alla nuova periferia, verso nuove posizioni antinodali; nascono così lungo l'asse la sede dei Telefoni, il Genio Civile, le scuole, il Catasto ed infine il Palazzo di Giustizia, in considerevole ritardo per l'avvenuta assunzione di polarità

urbane ancor più esterne, come il viale Giulio Cesare, e il viale Roosevelt derivanti dalla copertura del Cosia; e più ancora in ritardo culturale, data la già avvenuta acquisizione del valore architettonico del convento di S. Francesco, del quale la sola chiesa, a fatica, è stata salvata e solo attualmente restaurata.

La fig. 3 della tav. 2a mostra, appunto, la terza fase di mutazioni incidenti sui tre borghi a seguito dell'ulteriore espansione (3° "raddoppio") e dell'assunzione dei due viali testè citati come "asse portante". Il Borgo San Rocco si trova inve stito da una mutazione analoga a quella precedentemente avvenuta agli altri due borghi, con l'antica polarità nodale del ponte sostituita da una polarità linea re in controasse rispetto all'andamento del tessuto. I borghi di S. Bartolomeo e dell'Ospedale vengono racchiusi da un doppio margine polarizzato linearmente.

Il processo di trasformazioni si completa al momento in cui Napoleona e viale Roosevelt si collegano mediante un raddoppio esterno del percorso di Borgo S. Rocco: anche questo finisce per trovarsi tra due margini polarizzati, delimitato quindi da due controassi. Il quadro odierno mostra dunque i tre borghi assoggettati da un analogo tipo di mutazione marginale, fonte di massicce sostituzioni edilizie in ciascun estremo dei tessuti lineari antichi; le antiche radiali sono state in tersecate da un triplo asse controradiale. E', anche questo, un fenomeno costan- te nelle trasformazioni dei borghi lineari. Nello stesso modo a Firenze, ad esem- pio, il potenziamento e il nuovo tracciamento di controradiali è concomitante alla saturazione edilizia dell'area interposta tra i borghi a seguito del piano del Poggi (fine sec. XIX). Ma, più in generale, le controradiali ad un aggregato ur- bano caratterizzano le recenti pianificazioni. Ci si trova infatti di norma con aggregati spontanei radiali da riconnettere col tessuto di neoformazione interne- dio tra questi: di qui la fioritura di "circonvallazioni", di "assi attrezzati" e simili costantemente posti in controradiale.

Prima di esaminare quale è la portata di tali modificazioni sulla scala dei singoli tessuti rendiamoci conto dell'incidenza dei lasciti strutturali del passato dovuti a preesistenze all'edilizia (percorsi esterni, canalizzazioni, confini a gricoli) sulla conformazione dei tre borghi.

1) Notiamo intanto la presenza del corso del Cosia deviato, come già abbiamo dat- to, probabilmente dalla "rotta" trecentesca nella sua attuale giacitura. Il trac- ciato odierno mostra come l'apporto del Fiumaperto abbia indotto ad un flusso che parte dalla confluenza tra i due fiumi per riprendere, dopo non molto, la canaliz- zazione originaria verso lago. Il corso precedente doveva investire l'area sulla quale sarebbe poi sorto il convento di S. Chiara. Attraverso la posizione origi- naria del fiume e del ponte si spiegano due fenomeni essenziali alla comprensio- ne dell'aggregato: la lottizzazione anomala di una notevole parte di Borgo San Rocco, indice dell'usuale conservatività delle strutture fondiarie anche al verig- re di quelle vicarie; la comune polarizzazione, sull'imbocco del ponte antico, del tracciato dei borghi San Bartolomeo e dell'Ospedale. Quest'ultimo si associa al- la simile collocazione simmetrica dell'attuale via Giulini, alla data del Cassa- to Catasto chiamata "strada nazionale per Lecco". Ambedue adducono alla cinta mu- riaria simmetricamente alla Porta Praetoria rinvenuta; l'antichità del loro trac- ciato trova una conferma anche dall'andamento anomalo della via Balestra, dovuto

alla seriorità delle mura romane, in tale posizione, rispetto al tracciato della via Vittorio Emanuele, che apparteneva già al primo impianto castrense. Con la ricostruzione delle mura avvenuta nel XII secolo la porta, ridotta a postierla, si è trovata non più sul fronte della città, ma sul fianco verso viale Lecco, seguendo l'espansione del perimetro e la preesistente strada "diagonale" indotta dalla presenza della porta antica, l'attuale via Perlasca.

Le confinazioni centuriali mostrano di essere anteriori al tracciamento delle due strade simmetriche, ma posteriori alla formazione di via Milano, che induce, col suo orientamento, ad un sistematico flesso degli allineamenti centuriali. Tanto che sembra riconoscibile, tra i confini odierni, anche la diagonale mediana di intersezione tra le ortogonali generalizzate e quelle che seguono la via Milano. Vedremo poi in particolare, trattando dei tessuti urbani, come agli allineamenti pianificati sia connessa la posizione delle rogge derivate dal Cosia e costituenti il sistema fognante della città. Sulla via Milano, Cadorna e San Rocco la lotizzazione agricola pianificata forma un tessuto modulare di "actus" che, come vedremo, è riconoscibile frazionato nel tessuto attuale di "corti". Il Borgo San Rocco doveva collegarsi alla via Regina, nel suo originario tracciato, in corrispondenza al prolungamento del primo per accedere al valico di Respau, e collegare la città con l'area centuriata tra San Fermo e Camerlata più speditamente, scaricando il monte del Baradello. L'attuale tracciato, mutato a seguito dello spostamento del ponte verso valle, nel tratto verso monte è leggibile come raccordo sponaneo con la via Regina abbreviante l'antica intersezione.

Seguendo il nostro fine di spiegarci, oltre che l'origine, anche la logica delle modificazioni della strutturazione indotte dalle recenti espansioni, esaminiamo infine le già elencate mutazioni della polarità nodali e lineari.

Le nodalità del sistema urbano dei tre borghi, fino ad oltre la metà del sec. XIX, restano le due porte, il ponte, la connessione con la via Regina. A queste occorre aggiungere quelle di minor peso indotte dall'intersezione tra i percorsi di adduzione ed altre antiche percorrenze, come, ad esempio, la via che aggirando il lato anteriore della città giunge alla via Regina all'altezza di S. Abbondio: ma anche la congiunzione tra via Milano e via Cadorna, e la deviazione che la via Regina aveva finito per assumere congiungendosi a Borog San Rocco, diventata prevalente, nel tempo, e dimensionata sull'area di pertinenza delle "corti" del borgo stesso. Sulle polarità esterne a ciascun borgo si collocano le due chiese di S. Bartolomeo e S. Rocco: gli edifici specialistici antipolari erano tutti impiantati ai margini dei nodi principali, ma a loro volta connessi con la presenza di nodalità minori. Con l'eccezione del convento di Santa Chiara, situato laddove, a seguito della rotta del Cosia, doveva essere rimasta per molto tempo un'area libera da edilizia, probabilmente tale sia per la difficoltà di edificare sull'originario letto del fiume, sia per la rifusione delle proprietà fondiari conseguente alla "rotta". Certo è che ancora alla data del Catasto Teresiano, e pure, parzialmente, sul Cessato Catasto l'area antistante risulta ancora ineditata. Su questo quadro di preesistenze operano le trasformazioni recenti. I margini interessati dalle polarizzazioni lineari conseguenti ai nuovi assi tendono a situarsi nella sede delle antiche polarità nodali, mutandone il ruolo ma non sostanzialmente la natura polarizzante, che resta confermata ed accresciuta. L'arrivo della

via Napoleona, dapprima, incide sul polo antico della chiesa di San Rocco. Il proseguimento del percorso che scarta l'aggregato verso ovest per collegarsi al Co-sia coperto induce alla distruzione di alcune delle corti, ancora non suturata dall'edilizia recente: producendo una scissione tra borgo e chiesa, ed inficiando notevolmente la correlata lettura tra tessuto e il suo polo essenziale. Gli edifici specialistici antipolari, quando non sono stati distrutti, e sostituiti, sono rimasti a lungo inefficienti: tuttora di quel che resta si avanzano proposte e progetti, ma l'Ospedale, e il S. Chiara attendono ancora una nuova qualificazione a servizi nodali: la sola chiesa di San Francesco ha potuto mutare destinazione con altra congrua all'organismo ed è stata opportunamente restaurata. E' il quadro consueto che riscontriamo, ad esempio, nelle trasformazioni di ruolo dei complessi conventuali fiorentini nel primo rinascimento. S. Spirito, S. Maria Novella, il Carmine, S. Lorenzo, situati originariamente al margine urbano e caratteristicamente antipolari, quindi dotati di una relativa autonomia nei riguardi dell'aggregato (edifici recinti, quasi cittadelle a se stanti come oggi, poniamo, le grandi fabbriche, i mattatoi e i cimiteri) allorchè vengono coinvolti dalla espansione due-trecentesca assumono funzioni nodali e di conseguenza subiscono una radicale riedificazione, mutando il loro ruolo a guisa di "servizi" del tessuto accresciuto. X

S. Agostino - S. Giuliano I borghi a nord-ovest della città subiscono mutazioni cronologicamente e tipologicamente conseguenti a quelle riscontrate per i borghi posti a sud. Tuttavia incidono non poco due concause di diversità: (una dovuta all'origine, alla quale abbiamo accennato, che ci porta a scindere il Borgo S. Giuliano e quello formatosi sulla via Coloniola, che sono ancora borghi lineari su percorsi di adduzione, dal nucleo di "Coloniola" individuato come sistema di strutture insediative scisse dalle percorrenze, forse pianificate, a guisa dei nuclei di insediamento agricolo sparsi sulle coste del Lario. Un'altra diversità con i borghi a sud è prodotta dalla posizione dei due borghi, radicalmente separata dal sistema di percorrenza di adduzione da e per l'entroterra lariano che caratterizza i primi: mentre questi ultimi sono influenzati dalla ben più modesta percorrenza della sponda lacuale, verso Blevio, Torno e Bellagio, grandemente ridotta dalla concorrenza che fin quasi ai nostri giorni ha operato la facile navigabilità del Lario. La relativa perifericità della collocazione dei due borghi ha indotto dapprima una minore intensità di trasformazioni del tessuto e dell'edilizia, ed una conseguente maggior conservatività della strutturazione fino alla metà Ottocento: il che ha implicato una massiva sostituzione di tessuti e di edifici, nel corso dell'ultimo secolo, causata dalla senescenza delle strutture residue, dalla tipologia ormai superata e dalla relativa scarsità di resistenza economica all'urto degli interventi speculativi. Tanto che, allo stato attuale, troviamo frammentati conviventi ma non relazionati, tipi edilizi ancora integri nella loro struttura "a corte" e condominii vecchi e nuovi, edificati dal tempo del tracciamento dei lungolarii fino a pochi anni addietro.

Vediamo, intanto, il senso delle trasformazioni avvenute nel corso degli ultimi cent'anni, tra Cessato Catasto e tempi odierni. La duplice formazione del Borgo di Sant'Agostino dipende dalla strutturazione della viabilità costiera marginale al nucleo edificato (via Coloniola), mentre quest'ultimo si forma su un percorso interno, ora parzialmente soppresso. Il borgo lineare sulla via Coloniola è cer-

tamente più recente dell'edilizia nata allo scarto della percorrenza: vedremo poi che, a livello di tipologia del tessuto, non pare possibile che l'edilizia a valle della via Coloniola sia da questa derivata, soprattutto per la mancata concordanza di direzioni della lottizzazione.

II
A tale fase, documentata dal Cessato Catasto e sostanzialmente simile nel Teresiano, fa seguito una serializzazione del sistema indotta dal tracciamento del Lungo Lario, che tende a mutare sensibilmente il margine prima solo parzialmente edificato verso il lago, producendo una rilettura dell'aggregato come dotato di due margini paralleli uniformemente edificati, anche se nella fabbricazione marginale del nuovo percorso restano molteplici i vuoti corrispondenti alle precedenti darsene. L'aggregata tende a polarizzarsi sul nodo dei nuovi assi, rappresentato dall'intersezione tra il termine a lago del viale Lecco (piazza Matteotti) e il Lungo Lario, che, pure, ivi flette quasi ortogonalmente seguendo la linea costiera. Sul medesimo luogo si colloca la stazione ferroviaria di Como Lago e, successivamente la stazione autolinee, confermandone viepiù la funzione polare. Tali servizi profittano dell'area precedentemente paludosa e rimasta non edificata: che ancor più manifesta il suo carattere polare allorchè resta, ivi, l'unico porto per le merci di Como, dopo il riempimento dell'antico porto per la formazione di Piazza Cavour.

Una terza fase di mutazioni è indotta dal tracciamento della nuova strada per Blevio, Torno e Bellagio, e dalla sua immissione sulla piazza di Sant'Agostino. Questa finisce per estendere ancor più l'area di influenza del nodo precedente: il tessuto della zona, già frammentario ed episodico, tende alle rapide sostituzioni edilizie, ai rifacimenti, agli ampliamenti che incidono, in pratica, irreversibilmente su tutti gli isolati interessati alle complesse percorrenze: persino la villa già dei Gallio, attigua alla chiesa di Sant'Agostino, si trasforma in una serie di casamenti d'affitto. ?

Una quarta ed ultima fase riguarda la saturazione dell'area compresa tra il Borgo San Giuliano ed il nodo di Piazza Matteotti, ed il completamento della frammentaria edificazione a monte dei borghi e delle nuova via Torno. Al posto della Porta Portello si è ormai formato un nuovo nucleo di edifici. Il Borgo San Giuliano subisce una quasi totale sostituzione edilizia: alle spalle di piazza Matteotti, negli anni Sessanta, si costruisce uniformemente e massicciamente ogni frammento di suolo, al punto che l'unico spazio sgombro da edilizia appare oggi il giardino della villa dei Gallio già prima citata.

Casamenti di dimensioni abnormi intervengono anche nel cuore del Borgo di Santo Agostino, nel margine sud della via Parravicini, nelle aree di pertinenza delle corti verso via Torno, nell'area circostante la chiesa di Sant'Agostino completando un quadro ambientale difficilmente sanabile, fatto di episodi non più reversibili, monumento al lassismo urbanistico degli anni della "ricostruzione". Occupando ci particolarmente di Sant'Agostino rendiamoci meglio conto delle condizioni strutturali alla base della formazione del borgo.

L'area è interessata dalla pianificazione agricola del fondovalle comense che abbiamo già esaminato per gli altri borghi. Il Borgo San Giuliano, in particolare,

è posto sulla strada che, partendo dalla Porta Principalis Sinistra, delimita due riquadri da 1/4 di centuria dopo l'intersezione con l'asse pedecollinare costituito dalla via Zezio prosegue con andamento tortuoso per Brunate. Altro fenomeno di conservatività delle preesistenze remote, ove si consideri che per molti secoli la presenza del castello della Torre Rotonda ha occluso la porta che vi corrisponde, demandandone la funzione alla Porta Portello sita più a valle. Un ulteriore asse, da considerare trapiantato dal punto di partenza degli assi centuriali, al centro del castrum iniziale, ed al quale forse può riferirsi il toponimo "croce di quadrato", serve all'impianto del primo quadrante deviato dalla direzione delle ortogonali prevalenti, delle dimensioni di un quarto di centuria (i 50 iugeri che spesso ritroviamo come dimensione dell'assegnazione poderale).

La centuriazione, di qui in poi, segue la costa e il monte flettendosi a seconda dell'andamento delle prevalenti pendenze, come abbiamo altrove notato (Atti Ce. S.D.I.R., III, 1971; Atti Centenario Soc. Archeol. Comense, 1973). La via per Blevio e Torno era coordinata sia alla via Coloniola, sia al diverticolo di questa sul quale è impiantato il tessuto lottizzativo del Borgo, e che ne costituisce lo asse, ed al quale si mantengono ortogonali i confini tra le corti, seguendone lo andamento. Di tale percorso, affermato tuttora dalla via Crespi, sono state trovate consistenti testimonianze nel corso dei recenti restauri in via Parravicini.

La zona paludosa interposta tra città e borgo, nella quale confluiva il Valduce, doveva essere attraversata da un percorso, che avrebbe poi dato luogo alla porta "del Liochi" e che persiste, tuttora, anche se da tempo la porta è occlusa, e da cent'anni la ferrovia Nord ha mutato lo stato del luogo. Percorso affermato a livello di toponomastica, dalla memoria di un guado (il Voo). Le polarità antiche non hanno qui avuto le caratteristiche di stabilità dei borghi sud. Diremo più precisamente che il sistema di polarità condizionato dalle porte, allo spostamento di queste e per la permanenza dei percorsi di adduzione alle porte precedenti ha presto preparato un sistema di collegamenti tra percorsi preesistenti e porte nuove nel senso parallelo alle mura, anticipando la formazione dell'asse di "raddoppio" costituito dal viale Lecco. Da tale lato ha pure operato la presenza del percorso di circonvallazione della città unificante le percorrenze per Brunate e Torno con quella per Milano, ed alla quale pure partecipa il percorso di scarto che porta alla Regina all'altezza di S. Abbondio: ciò attraverso l'asse viario di Borgo San Vitale, che forse, ipotesi già esposta in "Lettura di una città: Como", per la simmetria di lottizzazione con la via Volta, può essere indizio di un ampliamento urbano iniziato e poi, successivamente, abbandonato dall'ultimo perimetro murario romano.

Le intersezioni antiche sono così solo parzialmente confermate: altre polarità si producono ex-novo, come abbiamo detto, per la formazione dei lungolarii, l'impianto della Nord, la via Torno e prima ancora per il prolungamento a lago di viale Lecco.

Il nodo sul quale già confluivano il percorso interno a Coloniola e la via Coloniola resta accentuato dal collegamento di queste con Lungo Lario, e confermato viepiù dall'impianto della funicolare per Brunate.

X Il sistema dei conventi (S. Agostino, S. Antonio, S. Lorenzo, S. Giuliano) si pone in modo non usuale, per gli edifici specialistici antinodali, profittando delle posizioni nodali declassate dallo spostamento delle porte. Ciò, più di ogni altro fenomeno, sta a dimostrare la scarsa entità delle perforrenze su tale lato urbano, e la conseguente mancata formazione di un tessuto edilizio omogeneo nel corso del Medio Evo sui "percorsi matrice". L'unica area pressochè totalmente edificata restava quella che abbiamo distinto col toponimo "Coloniola", allo scarto delle perforrenze. La notizia che questa fosse fortificata, separatamente dalla città, già prima del XII secolo, il suo relativo isolamento dovuto alla palude del Voo, la presenza, sul margine della via Coloniola tangente a monte il nucleo edificato dell'antica chiesa di Sant'Antonino: appaiono tutti indizi di una struttura insediativa nata e sviluppatasi autonomamente, e quindi dalla tipologia ben diversa da quella del "borgo lineare" propria ai borghi sud ed alle stesse espansioni del Borgo di Sant'Agostino. Occorre ancora notare che le modificazioni del livello del lago devono essere state tanto notevoli da aver distrutto buona parte del lato riviera sco del borgo: nei lavori di restauro in via Parravicini, già citati, sono state rinvenute sicure tracce di strutture edilizie, spinte fin sotto l'attuale Lungo Lario, delle quali non v'era più notizia nel catasto settecentesco, nè nelle vedute prospettiche o nei paesaggi anteriori. Il prolungamento del percorso interno, ritrovato nell'isolato restaurato, è posto ad oltre due metri dal piano stradale attuale. Tutto ciò fa presupporre una consistenza edilizia ben maggiore dell'edificazione residua.

TIPOLOGIA DEL TESSUTO URBANO

S. Bartolomeo - Ospedale, San Rocco

Esaminando più da vicino la strutturazione dei tre borghi, occorrerà tener conto che il tessuto edilizio che questi mostrano è condizionato, essenzialmente, dai tre fattori: 1 - dal tracciato delle strade di adduzione, già considerate, con le polarità indotte dai varchi obbligati; 2 - dalla lottizzazione agricola pianificata preesistente; 3 - dall'orientamento solare, particolarmente incidente nei tessuti formati da "case a corte". Oltre a tutto ciò, come usuale nell'esame dei tessuti urbani, va considerato il sistema di fasi di progressiva formazione dell'edilizia sul margine dei percorsi. Leggendo più particolarmente le preesistenze strutturali all'edificazione già esaminate in scala maggiore, notiamo che la via Milano, come principale asse di adduzione, doveva avere una larghezza notevole (circa 30 piedi, m. 17,70) che induce a pensare ad una utilizzazione edilizia dei margini già avvenuta in epoca almeno tardo-romana, dato che una tale dimensione mal si associa con quelle usuali ad una percorrenza non insediata. Su tale percorso le divisioni centuriali si flettono, disponendosi ortogonalmente e parallelamente, accompagnate dal tracciato delle "rogge" derivate dal Cosia che, in particolare, sottendono una fascia di lotti profonda da uno a due "actus" dal lato est della strada, da un "actus", costante, dal lato ovest. Tali rogge appaiono coordinate con le vie del Pero e Diaz e, probabilmente, sono anteriori all'espansione urbana tardo repubblicana, forse coeve o poco successivo al primo impianto castrense. Un'ulteriore roggia, tuttora esistente come, del resto, le altre due, passa per la via dell'Ospedale (via Cadorna attuale) e imbecca la via Volta: forse serviva, prima ancora che questa venisse inglobata nel perimetro più vasto di "Novum Comum", a rifornire d'acqua un eventuale fossato del "castrum".

Le confinazioni agricole formano un tessuto di "actus quadrata" (35,4 x 35,4 m.) pari a 120 x 120 piedi romani, fiancheggianti i due lati della strada. Le "corti" iniziali (le "domus" elementari) si formano quindi su tale tessuto, per risuddivisione degli actus ottenuta in vari modi, che tuttavia sono riportabili essenzialmente a due: corti dal fronte di $\frac{1}{2}$ actus (m. 17,70 pari a 60 piedi); corti da $\frac{1}{3}$ di actus (m. 11,82 pari a 40 piedi). La profondità delle corti di norma varia, se nate su tessuto centuriale, a seconda che sia o meno compresa la dimensione stradale d'accesso, grosso modo tra i 20 e i 35 metri; nel caso dei nostri borghi le corti tendono ad occupare l'intera profondità dell'actus (35,40 m.). Così che l'area di ciascuna corte è racchiusa dalle tipiche dimensioni di 17,70 x 35,40 ovvero di 11,82 x 35,40. Ciò non toglie che si possano avere, come tabulato nelle tavole 3a e 3b, misure diverse, dovute a risuddivisioni in moduli minori, oppure ad invasione di una parte di corte attigua: di norma gli scambi avvengono secondo dimensioni multiple di una cellula edificata (circa m. 6), che coincide con la metà della corte da $\frac{1}{3}$ di actus.

Il Borgo dell'Ospedale è certamente edificato più tardi: la seriorità del tessuto è comprovata dall'eterogenea conformazione delle aree di pertinenza edificate sul lato est. Queste occupano un'area di sutura tra strada e roggia verso via Diaz: quest'ultima si mantiene parallela alla via Milano, così che le corti a questa

confinanti, e con accesso dalla via Cadorna, hanno limiti trapezoidali, e spesso con intrusioni di mediazione delle direzioni ortogonali al Borgo San Bartolomeo. Molto diverso il lato ovest della via Cadorna: la ricostituita ortogonalità delle divisioni centuriali, concordi all'orientamento della via, induce un tessuto di "corti" nuovamente regolari. La fabbricazione del Borgo dell'Ospedale è certamente più antica dell'impianto del S. Anna: prova ne sia l'antichità dei reperti rinvenuti sulle facciate dell'Ospedale stesso e su una casa, attualmente in corso di restauro.

Ma tutto ciò va considerato anche in funzione dell'orientamento solare preferenziale dei tipi "a corte". Nel recinto di questa "il costruito" si doveva disporre, di norma, come ancora attualmente si riscontra nei paesi circostanti, sul lato opposto all'accesso, dando luogo a tessuti isorientati in modo da avere accesso e fronte edificato affacciati verso sud o sud-ovest. Allorchè invece si verifica l'appartenenza del tessuto al doppio margine di un "percorso matrice", come nel caso dei nostri borghi, accade che sul fronte est della strada si edificano case a corte sul fondo del lotto, secondo la disposizione canonica: dal lato ovest la casa viene, all'opposto, costruita sul fronte. Tale fenomeno, come meglio vedremo trattando della tipologia edilizia, induce due processi di variazioni tipologiche distinte, che sono ben leggibili nell'assetto attuale, particolarmente, del Borgo San Bartolomeo. Questo mostra infatti una caratteristica dissimetria di comportamento dei fronti opposti. Il lato est si presenta con tipologia simile a quella delle case a schiera: l'allineamento è discontinuo, quasi tutto il fronte (almeno alla data del Catasto Teresiano) era porticato, in contrasto con il lato ovest, ove è più rigido l'allineamento, non vi erano portici se non per un piccolo tratto, i fronti delle unità edilizie sono leggibili sulle dimensioni usuali della "corte": in planimetria, il fronte est ospita corpi di fabbrica prevalentemente mono-bicellulari in profondità, quello ovest bi-tricellulari.

Tutto ciò deriva dalle mutazioni intervenute: più rapide quelle verso est, dove il recinto non ha ostacolato la formazione di "tabernae", di botteghe ricavate a spese del vuoto della corte; più resistenti alle mutazioni le corti a ovest, dato che il lato fabbricato su strada ha impedito, se non con trasformazioni più radicali e respingendo il corpo residenziale più all'interno della corte, la formazione delle tabernae e la modificazione del modulo da corti nel sottomodulo di case a "pseudoschiera" (v. tipologia edilizia).

Parzialmente diverso il tessuto di Borgo San Rocco, per due ragioni. Primo, gli allineamenti confinari sono grandemente inficiati dal riallineamento della strada operato a seguito dello spostamento del ponte, cosicchè l'edificazione risulta in gran parte diagonale per la zona più direttamente connessa al primitivo allineamento. Man mano che il Borgo si avvicina all'antica posizione del ponte, l'edificazione, allontanandosi sempre più dai residui dell'allineamento iniziale, tende a disporsi secondo l'ortogonale al nuovo tracciato. Così possiamo ben leggere la posizione dell'antico mediante i flessi che la lottizzazione mostra, e che costituiscono uno dei casi più esemplari di quanto sia evidente la remota storia edilizia di un aggregato se letta con mezzi idonei nelle confinazioni attuali.

Secondo, la differenza di orientamento solare prodotto dal flettersi del percorso, rispetto alla direzione degli altri due borghi, fa sì che un terzo tipo di edificazione della "corte", quello su corpo di fabbrica laterale, giunga a

complicare vieppiù il quadro complesso del tessuto.

Le tre diversità dovute all'orientamento inducono a parallele mutazioni del tipo edilizio base, la casa a corte originaria, che abbiamo esaminato nelle tabelle tipologiche allegate presupponendo una acquisizione differenziata degli attuali organismi edilizi ed un conseguente uso di diverse tecniche di restauro proponibili.

Nell'ultima delle illustrazioni della tav. 3a abbiamo letto le fasi di formazione dei tessuti, a seconda della cronologia e della preminenza dei percorsi, e delle mutazioni conseguenti. Alle fasi antiche di edificazione su "percorso matrice", ossia preesistente all'utilizzazione edilizia fanno seguito le costruzioni sul margine di percorsi, preesistenti o contemporanei all'edificazione, (edilizia su percorso di impianto edilizio); l'ulteriore categoria di tessuti imposta dalle trasformazioni viarie antiche è l'"edilizia su percorso di ristrutturazione" (Borgo San Rocco), in un duplice grado di rispondenza agli allineamenti precedenti. L'edilizia su percorso di ristrutturazione recente ed il riallineamento di fronti marginali ai borghi sono il portato dei tessuti indotti dalle polarità lineari intervenute a seguito delle espansioni urbane.

S. Agostino. Tutto quel che abbiamo notato nei borghi sud è più faticosamente leggibile nella struttura e nelle mutazioni del tessuto di Borgo Sant'Agostino, per le regioni esposte trattandone dell'organismo urbano: la mole e la repentinità delle sostituzioni edilizie; il vistoso cambiamento di ruolo delle polarità e dei percorsi marginali.

Proviamo comunque a leggerne l'impianto originario. Il percorso deviato dalla via Coloniola verso lago, asse dell'aggregato di "Coloniola", è formato di tre flessi successivi: di conseguenza il tessuto è ordito secondo tre direzioni prevalenti, che fanno supporre la presenza di tre nuclei edilizi distinti, organizzati secondo i modelli che abbiamo rinvenuto un po' ovunque sulla sponda lariana (Torino, Pognana, Lierna, la stessa Brunate, tutti aggregati formati da uno o più quadrati di 100 x 100 piedi - 30x30 m. circa) (v. Atti Ce.S.D.I.R. III, 1971). Un possibile indizio circa la presenza dei tre nuclei, oltre gli allineamenti fondiari, è forse dato dalla presenza di opere di fortificazione poste negli spazi intermedi: la torre rinvenuta dieci anni addietro e l'accesso fortificato trovato recentemente in via Parravicini sormontante, appunto, l'asse di accesso in comune ai tre nuclei.

Le regole d'orientamento delle "corti" dei borghi sud sembrano essere meno esplicite nel Borgo Sant'Agostino, sebbene ciò può forse derivare dalla situazione orografica, che fa preferire la posizione della casa nella corte posta superiormente: questo spiega come sulla via Coloniola persistano alcune case arretrate rispetto al fronte, dal lato a monte del percorso. Su tale via le "corti" verso monte si mantengono seriali, e sufficientemente modulari sulle dimensioni da 1/2 actus di fronte: sebbene il tessuto non debba mai essersi realizzato così compiutamente come nei borghi sud.

Anche nel caso di questo borgo notiamo la presenza di rogge, che però sono, più che altro, compluvi canalizzati per convogliarvi le acque meteoriche da monte: e la presenza di alcuni percorsi ortogonali alla sponga, connessi, come del resto le rogge, ai moduli centuriali. Il tessuto marginale sul Lungolaro, sulla

Piazza Matteotti ed Amendola, interessate dalle nuove polarità, è in massima parte sostituito o fortemente ristrutturato. La situazione antinodale del Borgo, rispetto agli accessi preferenziali della città, ha provocato l'invasione dell'immediato intorno con la tipica edilizia disaggregata (ville fine secolo, parzialmente sostituite con "condomini" isolati) delle aree meno soggette al peso di una forte spinta all'edificazione. Ciò sulla via Torno e nell'area della Villa Geno: verso la città, l'isolato circostante al convento di Sant'Agostino ha sentito più di ogni altro il peso di un tessuto di intasamento di tipi in linea di notevole massività.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'esame della tipologia dei "borghi" offre un'utile occasione per meglio chiarire la complessa problematica dei tipi attualmente presenti all'interno della Città Murata. Notiamo intanto che le diversità di formazione e le conseguenti differenze di funzioni e trasformazioni nel tempo, tra borghi e città, permettono la lettura di una gamma di mutazioni differenziate nella tipologia degli edifici attraverso la possibilità di isolare sistemi di comparazione difficili da cogliere nella sola Città Murata: è così agevole la suddivisione di "classi di trasformazioni" dei tipi originari differenziate a seconda dei fenomeni, correlati ma non simili, che nel tempo le hanno provocate.

È utile approfondire l'esame, beninteso, della sola edilizia "di base", quella residenziale non specialistica, costantemente la protagonista fondamentale, in ogni tempo e luogo, della formazione del tessuto urbano, e della strutturazione individuata caratterizzante ogni singolo intorno culturale, dato che è leggibile per sviluppi autoctoni, sufficientemente isolabili dalle influenze di altre aree: al contrario dell'edilizia specialistica, dei "servizi", sempre soggetta sia ad influssi di tipologie di importazione, sia a varianti dovute alla personalizzazione del prodotto architettonico. Il tipo al quale occorre riferirsi, è fondamentalmente uno, la "casa a corte", preponderante nell'area comense come in buona parte della Pedania. Riportiamone le caratteristiche essenziali dallo scritto "La casa a corte: definizione, diffusione, origini ed accezione comense" in "Atti del XVIII Congresso Internazionale di Storia dell'Architettura" Como, 1973 (in corso di stampa), al quale rimandiamo per una trattazione più completa: la casa a corte è "compresa in un'area quadrangolare, generalmente rettangola con uno dei lati corti verso strada munito di accesso, e che assume dimensioni varie, ma in generale comprese tra i 12-18 per 20-30 metri circa, pur ammettendosi una dimensione limite minore...." "In tale area la parte edificata si mantiene aderente ad un solo lato del perimetro, non necessariamente quello di accesso (diciamo anzi che le "corti" rurali o dei piccoli aggregati, e le corti urbane più antiche, si distinguono per aver il corpo di fabbrica opposto, od ortogonale, al lato su strada: il caso di edificazione del fronte sembra una conquista più avanzata dell'edilizia urbana); ed è costituita da un corpo semplice, di spessore attorno ai 5-6 metri e di lunghezza pari al lato dell'area sotteso, affiancato verso lo spazio interno da un portico di pari lunghezza e di larghezza di poco minore.

Di norma il piano terreno è sorretto da un primo piano, ed il portico da una loggia di pari dimensioni: portico e loggia contengono la scala e determinano un meccanismo distributore unitario: oltre che per l'accesso agli ambienti, servono alla loro aereazione ed illuminazione, ed è da sottolineare che, in tal modo, la corte mostra una caratteristica autosufficienza all'interno dei suoi confini, non necessitando di affaccio su strada (sempre negli esempi più arcaici, mentre, come vedremo, dai tipi urbani duecenteschi in poi gli ambienti conquistano progressivamente l'affaccio esterno).""Un ulteriore piano, in evidente sottordine rispetto agli altri, è spesso ma non sempre sovrapposto al primo, ha minore altezza ed è tutt'uno con un secondo piano della loggia, nel senso che spesso il muro di spina che sorregge il colmo del tetto è sostituito da pilastri: nei documenti antichi si distinguono le case fornite di tale ulteriore piano con il termine "solariatae", ossia munite di solaio sottostante al tetto.

Evidenti le funzioni differenziate dei vari piani: uno solo, quello intermedio, era propriamente abitativo, mentre il piano inferiore serviva per gli usi connessi con la maggior facilità di accesso (lavoro, stalla, deposito attrezzi agricoli e derrate non deperibili), e quello soprastante era usato come granaio, e forse a volte come alloggio degli addetti o dei salariati." "Il termine deriva certamente dalla voce latina che troviamo in Varrone nella forma "in chorte".

Tra le "chortes" romane, ossia le "domus" elementari, e le corti quali oggi ci si presentano a seguito delle edificazioni tardo medievali e rinascimentali, in tercorre una serie di modificazioni successive: prime fra tutte quelle che già vediamo in atto negli aggregati "congelati", ossia "che hanno subito un brusco arresto di sviluppo a seguito di un evento traumatizzante" (Lettura di una città, op.cit., pag.31) come Ostia, Ercolano, Pompei, ove troviamo in nuce o ad uno stadio già avanzato le tracce delle medesime trasformazioni. In particolare nel la prima, abbandonata in epoca tarda e dopo aver subito un più intenso urbanesimo, le "domus" sono quasi totalmente plurifamiliarizzate e sopraelevate, mutate nei tipi "insula"; a Pompei è generalizzato il tipo "domus", diventato urbano con l'apposizione delle "tabernae" lungo il margine dei percorsi principali; ad Ercolano è evidente come la "tabernizzazione" già in progresso incida sul corpo della domus al punto da mostrare la nascita, se non il consolidarsi, dei tipi a "pseudoschiera" che vedremo nei borghi lineari di Como.

Tuttavia la diversificazione più notevole tra "chort" antica e "curt" successiva la dobbiamo ad un fenomeno intervenuto durante il Medio Evo, già con sintomi anteriori ma di codificazione risalente ai tre secoli dopo il Mille, diffusa pressochè in tutta l'Europa centrale e meridionale, e prevalentemente nelle con centrazioni urbane; l'incremento in altezza, che giunge ad organizzare tutti i tipi di base (residenziali), le case a corte come le case a schiera, nei tre piani sovrapposti a funzione differenziata dianzi descritti. Nella casa a corte i tre piani (v. "La casa a corte: ecc." op.cit., pag.12 del ciclostilato) riescono a mutare il tipo rurale elementare, ad un solo piano, in tipo urbano senza ricorrere all'aumento di ingombro territoriale per espansione complanare adottato dalla "domus" urbana evoluta, poniamo, di Pompei, ove la germazione di spa zi aperti distributori (atrio, peristilio, hortus retrostante) corrisponde appunto alla medesima gerarchia di funzioni, ma raggiunta per incremento complanare. Altra fondamentale modificazione coeva è da ritenersi la preferenza dell'af faccio verso strada, intervenuta sotto l'influsso dei tipi a schiera la cui forma è inscindibile dall'aderenza al percorso (ed al fronte) d'accesso.

In sostanza possiamo individuare due generi di diversificazioni, divisi a loro volta in due classi ciascuno, non privi, beninteso, di complesse relazioni reciproche: quelle proprie dell'accentuarsi di caratteri urbani, già raggiunte in epoca romana (1- aggiunta di "tabernae"; 2- plurifamiliarizzazione in "insulae"); quelle generalizzate nell'edilizia medioevale (1- gerarchia di funzioni per piani sovrapposti; 2- preferenza dell'affaccio su strada).

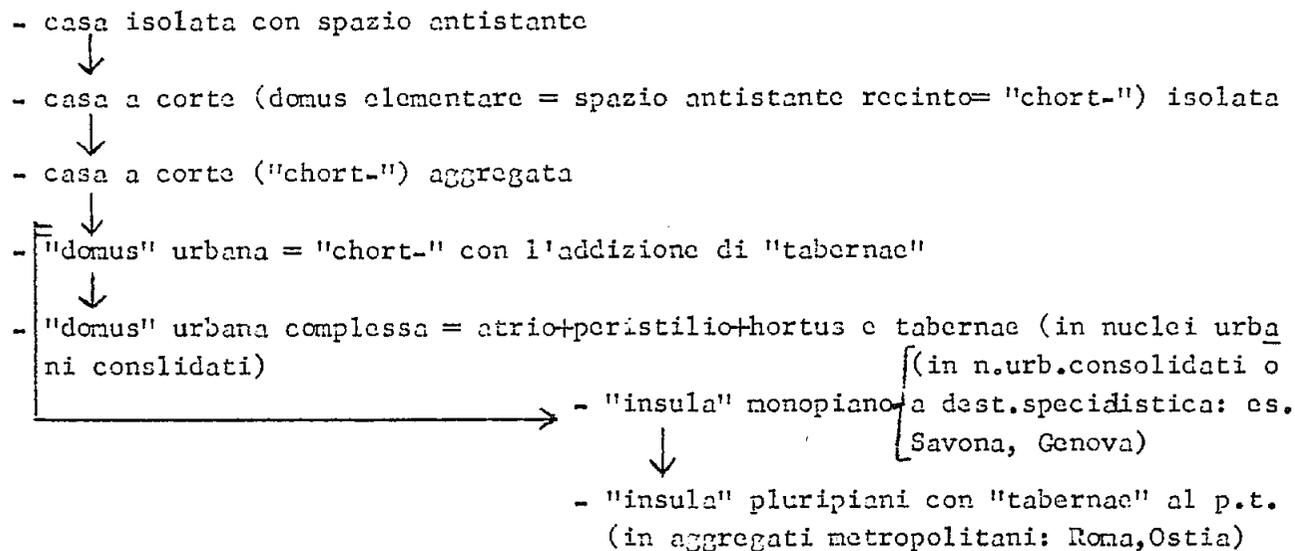
Ciò non implica che le due prime siano state attuate nelle corti dei Borghi già precedentemente al Medio Evo, chè anzi si ricavano chiare tracce di un lungo permanere di una strutturazione da "chort-", da domus elementare, nell'inerzia della lottizzazione insorientata già citata trattando del tessuto urbano: almeno il secondo fenomeno, quello dell'insulizzazione, diventa massivamente leggibile solo nelle trasformazioni recenti della corte (fine XVIII - XIX sec.), attraverso la codificazione dell'"insula" pluripiani, serializzata in altezza, fatta di al

loggi proletari di due vani (cucina-soggiorno, letto), disimpegnati da ballatoio, nel tipo usualmente chiamato "casa a ringhiera", affermatosi anche e soprattutto nell'area milanese. Corrispondentemente là dove si era manifestato con maggiore intensità il tipo "casa a schiera" un analogo meccanismo di quantificazione, plurifamiliarizzazione e serializzazione in verticale produce la "casa in linea" per associazione prima di due, poi di quattro schiere contigue: tipo che è presente nell'area comasca solo come "colonizzazione" culturale d'importazione da altre aree tipologiche, essenzialmente da Roma e da Firenze, come meglio vedremo più oltre.

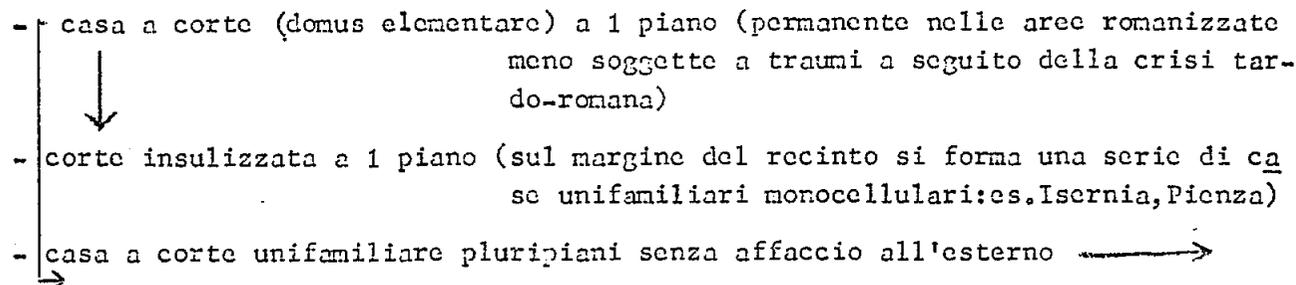
La "tabernizzazione", ossia la formazione di botteghe, mescite e simili sul margine della corte aderente al percorso, è fenomeno sicuramente precedente, che possiamo ritenere già avvenuto in antico, sia pure non così generalizzato quale oggi si presenta particolarmente nei borghi. Un esempio reso particolarmente evidente dal restauro recente è la casa Bazzi in Via Olginati, nella quale il fronte è spartito da tre tipi a "pseudoschiera", nati per sopraelevazione e progressivo ampliamento in profondità; uno dei quali, inglobando la larghezza dell'accesso alla corte al primo piano ed al piano "solaio", raggiunge una dimensione maggiorata sul fronte strada, rivelando un fenomeno tipico delle "pseudoschiere", quello di presentarsi a dimensioni alterne a seconda che inglobino o meno il passaggio preesistente alla corte: tipico, ad esempio, delle case ampliate mediante portico sul fronte Est della Via Milano.

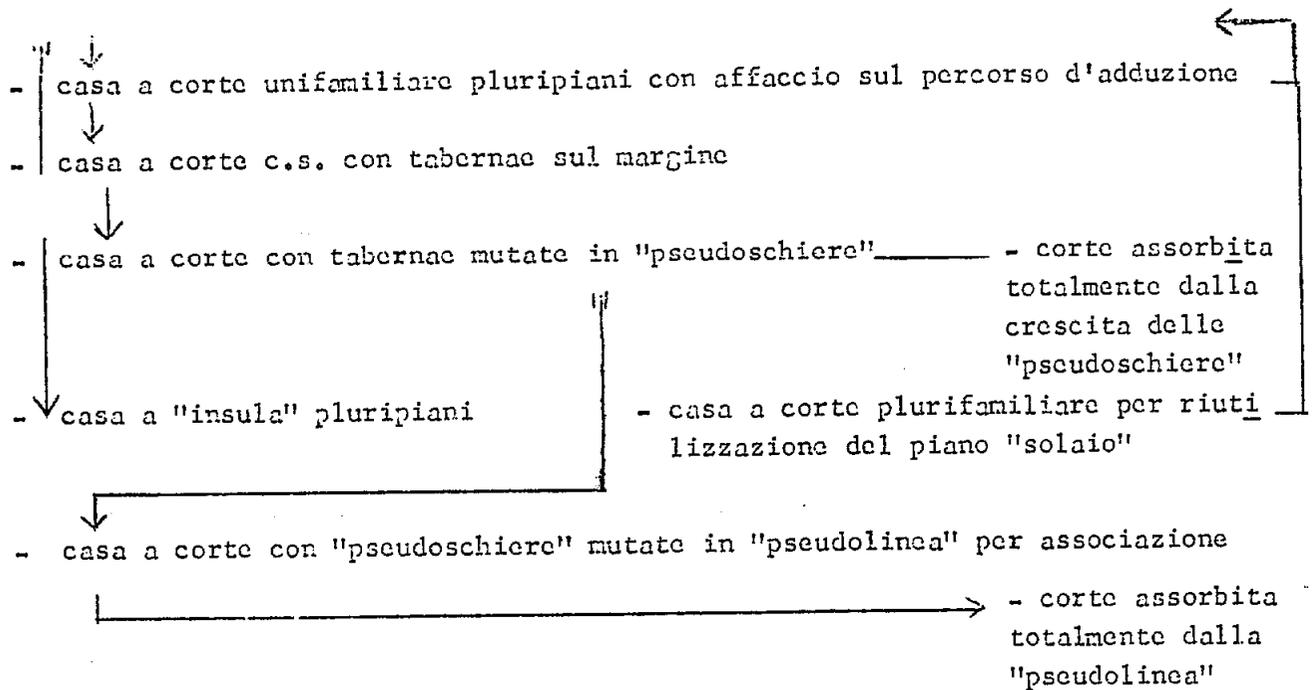
Un diagramma elementare, ma abbastanza rappresentativo degli sviluppi realmente avvenuti, può delinearci nel modo seguente, distinguendo le mutazioni di epoca romana da quelle medioevali e recenti:

MUTAZIONI ANTICHE



MUTAZIONI MEDIOEVALI E RECENTI





Confrontando i processi al punto del massimo grado di intasamento, avvenuto in parallelismo di fasi, tardo-romana e attuale, si nota che le ultime trasformazioni tendono sempre alla plurifamiliarizzazione tipica dell'urbanesimo avanzato, che permette una maggior densità fondiaria attraverso la sovrapposizione indefinita dei piani: e' interessante sottolineare la duplice risposta data al medesimo problema nell'area comense, per la concomitante presenza di corti mutate sia ad "insula" che "in linea", o meglio, in "pseudolinea": ambedue derivate dal medesimo tipo a corte, ambedue di formazione ottocentesca, e tuttavia distinte, la prima da una maggior coerenza con il tipo generatore e da un'utenza più di base, e quindi più conservativa della cultura autoctona, attributo del proletariato urbano (la popolare casa a "ringhiera"), l'altra come nata dalla "taberna" attraverso la sua qualificazione a pseudoschiera, e di utenza tipicamente borghese: come se il tipo, di derivazione mercantile per eccellenza, avesse emblematicamente seguito l'accresciuta fortuna ed i poteri consolidati in quel secolo dall'antica borghesia dei mercanti.

Solo negli anni attorno agli inizi del Novecento, e via via fino ai giorni nostri in un'accelerazione continua, si sovrappongono all'area delle "case corti" due tipi di importazione, di vera "colonizzazione" culturale, estranei all'ambiente ed alla tipologia autoctona, che sembrano imporre la distruzione di un lascito culturale più che bimillenario: la "casa in linea", nella versione disaggregata del "condominio" attuale; le "villa", ma nel senso riduttivo e alienante di "villetta" o "villino". Non bisogna confondere in un'unica causa e tantomeno da una comune derivazione i due tipi. La "casa in linea" ha radici legittime come ultimo portato della tipologia "a schiera", e trova il suo svolgimento autoctono, come abbiamo già accennato, nelle aree di intensa edificazione medioevale a seguito di una brusca deflazione dell'edilizia alto medioevale: l'esempio più significativo resta Roma che, decrementata da oltre un milione di abitanti a meno di 30.000, aveva "dimenticato" più di ogni altra città la tipologia antica e, nella riedificazione tra XI e XIV sec. aveva di nuovo iniziato una lenta riquilibrificazione attraverso i tipi a "schiera".

La "villetta" nasce per il fenomeno tipicamente borghese di impadronimento dei "patterns", dei modi di comportamento, della classe dominante che la borghesia europea conviene a sostituire, previa deflazione, riduzione a minimi termini dei valori dei quali si impossessa: ciò con la mediazione paraculturale del mito della "città giardino", non a caso creato dalla più borghese delle aree culturali moderne, quella anglosassone. Ma una relazione tra "villa" e "casa in linea" finisce pure per formarsi, confermando che per ciascuna epoca i tipi non possono che

essere correlati da medesimi presupposti: ed ecco nascere "l'elemento di linea isolato" che infatti a Roma, dal R.E. del primo dopo-guerra, acquisisce, a seconda della minor o maggiore grandezza, i nomi rivelatori di "villino" e "pallazzina": da questi si diffonde in tutta Italia il "condominio" generalizzato, con lo stesso illusorio isolamento della villetta, con i "distacchi", con le forme personalizzate e falsamente individuate a mezzo di espedienti decorativi consumistici. Mentre la stessa "villetta" perde progressivamente l'utenza unifamiliare trasformandosi in un minicondominio a due, tre, quattro appartamenti. Ugualmente simile è l'incapacità dei due tipi a formare tessuto, riuscendo solo ad accostarsi l'un l'altro senza giungere ad una collaborazione reciproca, quale quella implicita nelle "corti", nelle schiere, nelle case in linea a fronte continuo.

Rimandiamo alle tabelle ed alle note riportate nelle tavole 6 e 7 per un esame più dettagliato dei tipi e delle varianti sistematiche: la tav. 6 riporta le "varianti sincroniche", intendendo come tali le possibilità di sviluppo differenziato di un tipo a seconda di condizioni di localizzazione (ad esempio, per le "corti" le diversità di orientamento rispetto all'insolazione producono altrettanti processi tipologici diversificati) o comunque di variazioni non prodotte da un processo di trasformazione, ma già in atto al riconoscimento di ciascuna "matrice" di ciascun filone tipologico. In realtà trattasi pur sempre di una "sincronia" relativa; sarebbe estraneo al nostro metodo il supporre una formazione non processuale, non unitaria. Tale sincronia presuppone la lettura di un processo unitario di formazione già precedentemente avvenuta, una sezione storica, una fase, più ravvicinata a fini pratici di distinzione dei prodotti edilizi allo scopo di comprenderne più a fondo le varie diramazioni. Ad esempio, se le varianti sincroniche della "casa a corte" dovute all'orientamento possono individuarsi nelle tre che abbiamo annotato, ciò non toglie che il tipo a casa opposto all'accesso sia il più antico, ed il più diffuso nelle aree urbane minori, e che gli altri due tipi siano già da questo derivati per adeguamento alla necessità di formare un continuo urbano che rifiuta l'eccesso di serialità.

Nella tav.7 abbiamo esaminato le possibili varianti "diacroniche", distinte a seconda della casistica della tav. 6, del solo tipo "a corte", ed ulteriormente suddivise a seconda delle classi di trasformazioni derivanti sia dal progressivo sviluppo dei tipi "taberna" ed "insula", sia dalla crescita di spazio coperto con sueta in tutti gli sviluppi tipologici in area d'incremento storico-civile. Con l'avvertenza che un edificio individuato può essere condizionato da più modelli di evoluzione, appartenenti a classi di trasformazioni differenti.

L'utilità di tali tabelle sarà più esplicita con alcuni esempi, che sceglieremo tra i più probanti. Al momento in cui una "corte" tabernizzata, poniamo, del tipo a "casa opposta all'accesso", (ove le "tabernae" si immettono con maggior facilità, presentando un tal tipo il solo muro di cinta, e non il corpo di fabbrica abitato, al margine della strada) accentua lo sviluppo delle "tabernae" producendo altrettante case "a pseudoschiera", può accadere che queste ultime finiscano per predominare, spartendosi a guisa di area di pertinenza di case "a schiera" lo spazio libero della corte originaria, e lo stesso corpo di fabbrica di questa; sì che il prodotto edilizio che ne consegue può apparire in tutto analogo ad un sistema di due, o tre case a schiera con l'aggiunta di cellule superfetative nell'area di pertinenza. Esempio nient'affatto immaginario, che troviamo per buona parte del fronte Est della Via Milano. La ricostruzione dei passag

gi tipologici risulta in tal caso indispensabile, al fine di non cadere nell'inganno di considerare affrettatamente superfetativa, e da demplirsi, proprio l'edilizia che va considerata col massimo rispetto: in poche parole, gettar la polpa per mantenere una buccia seriore. Inganno che seguitiamo a notare in molte proposte operative sui centri storici, fatte senza alcuna nozione degli sviluppi storico-edilizi; con la conseguente perdita di un passaggio risolutore tra tipologia antica e medioevale, e con un ovvio "restauro" del tutto arbitrario, di poco meno erroneo di quello che conserva la "cortina edificata" sulla strada e butta via il resto.

Così è indispensabile sapere, di fronte ad una casa "a ringhiera", se trattasi di corte "insulizzata" attraverso trasformazioni ottocentesche, quasi sempre reversibili, ovvero se si ha un'"insula" di neoformazione, dato che, nel primo caso, vi è tutta la convenienza ad avviare il restauro verso il recupero del tipo "corte", più aderente per coincidenza di superficie utile a piano ad un tipo di residenza simile all'odierno: mentre, nel secondo caso, di una "ringhiera" nata come tale non si può che ammettere un uso specialistico dati i forti margini di carenza rispetto allo standard abitativo attuale. Ma di ciò tratteremo più diffusamente nel settore riguardante le proposte operative.

Riguardo alla tipologia specialistica, ben poco abbiamo da aggiungere a quanto già detto nella ricerca sulla Città Murata del 1968-69; sul problema del recupero e delle funzioni compatibili diremo più oltre. Nelle tav.4 è riportata una lettura generale dei tipi edilizi dei Borghi di Sant'Agostino, Porta Torre e San Rocco, con una prima individuazione delle superfetazioni edilizie, costituite massivamente da "edilizia specialistica antipolare", ossia da quel tipo di intasamenti degli spazi aperti (capannoni, rimesse, magazzini, ecc.) caratteristico di una situazione periferica dei Borghi che oggi non ha più ragione di persistere, essendo l'organismo urbano ormai accresciuto in dimensioni tali da conglobarne i tessuti, e da produrre una rinnovata qualifica nodale dei complessi edilizi presistenti.

PROPOSTE D'INTERVENTO

Si ritiene che quanto esaminato sui processi di formazione-trasformazione dei Borghi nei vari gradi scalari, dal territorio all'edificio, possa apportare i suggerimenti operativi, che, rappresentati dalle tavole 7 e 8, condenseremo qui in brevi cenni, ai fini di contribuire con la nostra opinione alla stesura dei piani particolareggiati.

1 - Territorio. Preso atto del mutato assetto dei Borghi nell'insieme della città attuale, va valutato come ciascuno sia ormai diventato centro di un aggregato di ben più vasta entità, recentemente raggiunta, e come quindi ciascuno tenda a comportarsi da "centro storico" di un settore dell'espansione urbana, nel senso più ampio del termine. Occorre quindi, secondo la consueta problematica dei centri storici, operare in modo da contenerne la terziarizzazione, non compatibile, come di solito, con l'assetto tipologico raggiunto: ed in modo da mantenere i caratteri residenziali e di minuto commercio che i tipi edilizi ereditati ammettono. La terziarizzazione può anzi deve favorirsi per i complessi specialistici nati e consolidati come antinodali, come i numerosi conventi, sottraendoli agli usi superficiali odierni. Spesso di grandi dimensioni e particolarmente idonei proprio per la loro antica collocazione marginale, e quindi assiale tra borgo ed espansioni, questi sopportano la possibilità di organizzarsi in edifici specialistici di rinnovata nodalità, e sono quindi atti ad assumere il ruolo di servizi dell'intero aggregato urbano, o di una sua parte che superi la dimensione locale di ogni singolo borgo.

In breve, occorre accettare la mutazione di ruolo ormai avvenuta e consolidarla profittando degli organismi edilizi che possono subire un cambiamento consono di destinazione. Con l'avvertenza che, limitando così le possibilità di terziarizzazione, si debba facilitare con idonei vincoli d'uso il ruolo residenziale proprio alla tipologia edilizia di base. Sembra superfluo precisare che ciò va ottenuto rifiutando radicalmente ogni sostituzione edilizia e favorendo l'intervento pubblico, o guidato attraverso l'attuazione di consorzi, al fine del restauro programmato ed ordinato per comparti, e non per interventi singoli. Come nel caso della Città Murata, e come allora raccomandato, si ritiene necessario che l'indagine tipologica sia portata a livello di ciascuna unità edilizia, in sede di programmazione dei comparti, ed accompagnata da indispensabili saggi esplorativi preliminari alla progettazione del restauro.

2 - Organismi urbani. Ciascun borgo ha subito mutazioni attraverso l'immissione, nell'antico aggregato, di nuove funzioni polari. Ciò ha inciso prevalentemente sui margini di ciascuno: la trasformazione, in effetti, è stata ivi spesso radiale, ed abbiamo visto come si siano formati nuovi tessuti in verso ortogonale all'orditura preesistente, sul luogo, particolarmente, delle antiche polarità nodali. Riteniamo che ciò costituisca un fenomeno irreversibile legato alla dialettica tra città antica e progressive fasi di espansione. Questo richiede una distinzione nel valutare le incisioni apportate nell'aggregato antico dall'edilizia recente, tra quel che è portato ineluttabile di una mutazione di ruolo e che occorre giudicare come "accaduto" con coerenti motivazioni organiche e quindi di storiche nel senso più autentico, e quelle sostituzioni edilizie che indica-

no non tanto una rispondenza ad una globalità di riorganizzazione della scala urbana, quanto una casualità indotta da interventi capillari di speculazione edilizia, avvenuti in luoghi non particolarmente sollecitati alla mutazione e ai danni di organismi preesistenti con la sola guida della logica del profitto individuale. Sono questi, appunto, i non molti casi individuabili come "superfetazioni dell'organismo urbano" necessitanti in un radicale intervento di sostituzione edilizia, per la loro particolare nocività nell'assetto omogeneo dell'ambiente.

X Ciò riguarda, in particolare, tre edifici sulla via Milano e tre del Borgo Santo Agostino: oltre tutto si tratta di casi in cui la tipologia attuale è stata fatta aderire, faticosamente, alla disponibilità di area, dando luogo ad abnormi oggetti edilizi: si prenda in considerazione, ad esempio, quello tra via Milano e via Cadorna, attuato su progetto degli architetti G. Rocchi e Zuccoli, nel quale la sopra citata logica del profitto è particolarmente rappresentata dalla cura con cui si è utilizzato ogni frammento della complessa forma dell'area, con una cubatura notevolmente accresciuta oltre i limiti, già ampiamente superfetati, dalla edilizia circostante. Oltre a questi, indicati con lo stesso simbolo, sono annotati nelle planimetrie i casi in cui occorre considerare la necessità di procedere ad una riedificazione, opportunamente connessa con la tipologia prevalente, di aree rimaste libere dopo l'avvenuta demolizione: come il margine del S. Anna, una ala del convento di S. Agostino, una notevole porzione di isolato su via Colonia la, e il tratto di S. Rocco distrutto dall'immissione di via Grandi.

A proposito di quest'ultimo sembra opportuno, dato che alla demolizione non è seguita alcuna opera di adeguamento edilizio dei margini, rendere reversibile lo intervento considerando la possibilità di riedificazione delle unità edilizie distrutte e di un sottopassaggio veicolare tra le vie Grandi e Napoleona, si da scindere il traffico di attraversamento, escludendolo dal Borgo, da quello di immissione. Ciò consentirebbe di ristabilire l'omogeneità del fronte unitario di Borgo San Rocco, restituendo la Chiesa al suo ruolo polare dell'aggregato lineare.

Un problema, non affrontato nella presente indagine, ma che conviene qui notare, è quello costituito dall'immissione alla via Torno sulla Piazza Amendola, e conseguente intrusione di un traffico di attraversamento diagonale nel cuore del nodo preminente del Borgo Sant'Agostino. Ma sappiamo che trattasi di un problema più volte discusso a livello di P.R.G., e che, ad ogni modo, o by-passando dal retro il convento e la chiesa, o mediante una nuova tangenziale, dovrà essere risolto restituendo alla piazza il suo ruolo di nodo locale.

3 - Tessuti urbani. Nelle tavole 7 abbiamo indicato gli edifici da considerarsi "superfetativi del tessuto urbano" e da assoggettarsi quindi a modificazioni, soprattutto per l'eccesso di volume raggiunto. Abbiamo ritenuto tali quegli edifici che, pur non essendo stati attuati in violazione del perimetro di unità edilizie precedenti, e pur avendo, in sé, un'accettabile livello tipologico, hanno assunto un ruolo nocivo alla continuità del tessuto urbano circostante con tipologia non consona ed un elevato grado di singolarità nei riguardi del finitimo costruito. Non insistiamo sulla indispensabilità di tale categoria di interventi dato che abbiamo già trattato l'argomento, come del resto il precedente, nelle indagini per la Città Murata. Ricordiamo solo che, essendo il "tessuto urbano"

il concetto che denota i rapporti reciproci tra edifici associati da un sistema di comuni confinazioni, la presenza di un edificio abnorme risulta dannosa agli edifici adiacenti e fronteggianti, non solo riguardo alla "scena urbana", ma, soprattutto, in rapporto alla reciprocità di altezza, destinazione, cubatura, numero di abitanti e quantità di traffico indotto, e quindi in rapporto ad un danno globale apportato all'intero aggregato.

A fini analoghi e sulla scorta della valutazione delle più evidenti superfetazioni edilizie annotate nelle tavole 4, abbiamo esaminato un quadro unitario di destinazioni delle aree scoperte, includendo in queste sia le attuali, sia quelle rese tali dalla demolizione degli elementi superfetati. Tale destinazione è distinguibile in due generi di possibilità di vincoli d'uso e di conseguente strutturazione: spazi scoperti necessari alla organizzazione distributiva dell'edificio al quale appartengono, e perciò pavimentati, in genere, carrabili ed inseriti in immediata relazione con gli accessi e con il costruito; spazi scoperti col laterali all'edilizia, non strettamente necessari all'assetto tipologico, in genere non pavimentati e destinati a giardino. Alcuni di questi possono utilmente acquisire, se sufficientemente autonomi dall'unità edilizia alla quale originariamente appartenevano, il ruolo di spazi destinabili a verde pubblico.

4 - Tipologia edilizia. Nelle tavole 7, seguendo le tabulazioni della tipologia edilizia allegate (Tav. 5, 6) abbiamo segnato le principali destinazioni alle quali appare necessario vincolare gli edifici. Ferma restando d'ovvia destinazione a servizi o attività terziarie del sistema dell'edilizia specialistica, distinta a seconda dell'attitudine ad ammettere una suddivisione in ambienti plurimi, o il mantenimento di un vano unitario, resta da stabilire una graduatoria di destinazioni differenziate, da residenziali a specialistiche e, in quest'ultimo caso, anche per eventuali servizi, per gli edifici appartenenti ai diversi sviluppi del tipo "casa a corte". La tabella 8 mostra come, in via di prima approssimazione, si possono leggere le gamme di vocazionalità conseguenti all'assetto tipologico raggiunto. Le note riportate in tale tabella, e in quelle che la precedono, rendono non indispensabili ulteriori precisazioni: si ricorda tuttavia che una indagine tipologica approfondita, demandata ad un livello più capillare e immediatamente pre-esecutivo di programmazione, non potrà non tener conto dell'esigenza di chiarire, pur nell'ambito della fondamentale omogeneità originaria del tipo, quanto valga il grado di maggior o minore complessità ed organicità raggiunto nel tempo: ivi comprese le dimensioni acquisite per la varia casistica di accorpamento seriale o organico o di risuddivisione. Ciò allo scopo di procedere verso un sempre maggior rendimento teorico e pratico dell'esame della tipologia: scienza ancora in via di formazione, e tuttavia già grandemente diffusa, come dimostrano le esperienze che, con vario approfondimento ed altrettanto vario esito e grado di credibilità, si sono compiute su tale base in quasi tutti i centri storici italiani recentemente pianificati; e che tuttavia è spesso ancora lontana da una codificazione tale da permettere lo sviluppo delle potenzialità e l'utilizzazione come strumento indispensabile per il restauro urbano.