

2.3. Le tipologie edilizie più significative per il centro storico comense

La Lr. 12/2005 ha introdotto in ambito lombardo, per il Piano delle regole (art. 10, c. 2), la necessità di definire “le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l’esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi” per quanto riguarda “i nuclei di antica formazione”.

Peraltro, la necessità di considerare con la debita attenzione la morfologia del tessuto in ambito di piano è emersa da tempo in urbanistica e, soprattutto per la parte storica della città, l’esperienza di Saverio Muratori può considerarsi un importante impulso alla riflessione contemporanea sulla “storia del costruito”: per lungo tempo nell’Istituto Universitario di Architettura di Venezia, s’è avvalso del metodo tipologico negli studi sul tessuto urbano della città generando, per dirla con la De Benedetti¹, “tre contributi fondamentali: i) il tipo non si caratterizza al di fuori della sua applicazione concreta, cioè al di fuori di un tessuto costruito; ii) il tessuto urbano, a sua volta, non si caratterizza al di fuori del suo contesto, cioè al di fuori dell’insieme della struttura urbana; iii) lo studio di una struttura urbana è concepibile solo nella sua dimensione storica, dal momento che la sua realtà si fonda nel tempo attraverso una successione di reazioni e di processi di crescita a partire da uno stadio precedente”.

Approcci consimili hanno caratterizzato altri studi urbanistici popolari nel paese: il Prg di Assisi di Giovanni Astengo (1955 – 1957) è una delle tappe fondamentali dell’urbanistica italiana, operando un esplicito iato fra la conservazione della struttura urbana consolidata e l’intervento sulle parti di più recente espansione, e assumendo l’esplicita scelta della tutela e valorizzazione del centro storico in termini unitari; dei piani di Assisi e Gubbio (dello stesso Astengo), ma anche dei piani dei centri storici di Vicenza, Perugia e Terni (di Mario Coppa) va colto il senso di spartiacque urbanistico dell’estensione della cura non più ai soli organismi monumentali ma anche all’edilizia minore, come un tutto unitario da conservare il più possibile nei suoi valori di tessuto.

Ma anche il piano del centro storico bolognese e l’opera di Pier Luigi Cervellati generano stimoli altamente significativi: qui è stata individuata una serie di significative tipologie edilizie primigenie, derivanti dai differenti momenti temporali che hanno fatto evolvere i differenti brani urbani, e qui hanno trovato applicazione interessanti modi di classificazione e schedatura dei tipi edilizi significativi², propedeutici, al pari del presente Piano delle regole, all’identificazione di un complesso di prescrizioni significative della possibilità di intervenire sul patrimonio edilizio esistente; traendo quindi debito spunto dall’approccio di Cervellati al centro storico di Bologna, è possibile applicare al nostro caso l’esame dei tipi edilizi caratterizzanti dell’evoluzione delle cosiddette zone A1 del vigente Prg, articolate nei quattro diversi ambiti della città murata (Cm) e dei borghi storici di Porta Torre (Pt), Vico (Bv) e Sant’Agostino (Sa); trattandosi di ambiti localizzati in contesti differenti e generatisi in momenti e per dinamiche diverse, pare opportuno considerare per ognuno d’essi origini e conformazioni caratterizzanti della morfologia degli isolati ed edifici.

2.3.1. La città murata

Il nucleo principale che contrassegna il centro non solo storico di Como è la città murata, la porzione più densa delle zone A1 del vigente Prg per entità di costruzioni e per volume presente, racchiusa ancora oggi dalle mura medievali: a differenza dei rimanenti ambiti esaminati, si configura come insediamento d’origine romana derivando dalla figura del *castrum* impostata essenzialmente su una struttura d’isolati quadrangolari impostati sul cardo e decumano: i numerosi studi condotti sull’evoluzione comense intorno alla cinta muraria medievale ne identificano lo sviluppo per stadi con una sua saturazione nell’alto medioevo e con modifiche, più o meno sostanziali, all’impianto romano; nondimeno, in qualche porzione della città murata si ritrovano ancor oggi singoli edifici o addirittura interi isolati che richiamano i tipi edilizi primigeni, per il cui ricono-

¹ De Benedetti M., 1988, *Architettura tipo città*, Cusl, Milano.

² In Cervellati P.L. e Scannavini R., 1973, *Interventi nei centri storici: Bologna, politica e metodologia del restauro*, Il Mulino, Bologna: “Indipendentemente dalle stratificazioni e manomissioni subite, l’intero tessuto antico è una struttura che, in qualche modo, si definisce attraverso il suo stesso contrapporsi, qualificandosi [...]”. Per chiarire la propria struttura, che nel corso degli ultimi settanta anni è andata profondamente alterandosi, il centro antico deve estromettere tutto ciò che compromette la sua unitaria legittimità morfologica e figurativa e tutto ciò che condiziona la sue funzioni primarie con funzioni incompatibili”.

scimento ci si avvalga del riquadro riportato nel paragrafo precedente (ispirato alla sequenza individuata dal Caniggia nel suo studio sulla morfologia comense dalle origini al tardo romano impero); considerata la scarsità di reperti del periodo romano finora pervenuti, l'identificazione delle tipologie primigenie si fonda quasi del tutto sulle ipotesi caniggiane e su organismi sopravvissuti agli innumerevoli interventi edilizi, con qualche traccia delle originarie vesti.

Il tipo edilizio inizialmente più diffuso è rappresentato da una corte con celle su tre lati, disposta in elementi chiusi, con tracce dell'impianto ancora visibili oggi in via Natta, in corrispondenza di corti chiuse esistenti (a titolo evocativo della tipologia di corte con edifici su tre lati, si vedano qui sotto alcuni immobili oggi esistenti nella città murata).



Immagini evocative della tipologia edilizia delle corti chiuse su tre lati – pertinenza 355

Le espansioni successive alla formazione del *castrum* sono documentate in letteratura: sebbene non si rinvenivano riferimenti diretti all'evoluzione insediativa, si ipotizza uno sviluppo continuo, per stadi, e i tipi (sostanzialmente quelli della *domus*, con forme più semplici di quelle del tardo impero) non si discostano da quello originario se non per differente dimensione d'isolato; la rottura dello schema preesistente si ha con le espansioni d'età imperiale e la polarizzazione degli insediamenti che, dal foro, si sposta verso il lago (nel pe-

riodo, infatti, Como si trasforma da fortezza di presidio a centro cruciale degli scambi lacuali con le nuove province romane alpine e transalpine): si tratta comunque, nella più parte e salvo alcuni isolati, di costruzioni dedicate (quali il teatro), elementi dunque di scarso interesse per l'esame delle tipologie edilizie e, dunque, quella prevalente è rappresentata dalla casa a corte, distribuita su lotti chiusi densamente edificati.



Immagini evocative della tipologia edilizia delle corti chiuse su tre lati – pertinenza 357

2.3.2. *Il borgo di Porta Torre*

Il borgo di Porta Torre si differenzia dalla città murata non essendosi sviluppato a partire dall'impianto regolare d'origine romana ma, al contrario, attorno alla fondamentale arteria di comunicazione tra Como e il suo entroterra; evocativa dell'importanza assunta è la denominazione di "via Milano", il più diretto collegamento di Porta Torre, l'uscita principale da sud della città murata, al capoluogo lombardo attraverso tutto il territorio comasco prima e brianteo poi, anche in connessione con la "vecchia comasina" ed ex "statale dei Giovi". Proprio per il suo sviluppo esterno alla città murata, il borgo non conosce la centuriazione romana e, dunque, deriva meno da un tipo edilizio che strutturi lo spazio in termini inequivoci: qui, come in altri insediamenti sviluppatisi a ridosso di arterie commerciali di primaria rilevanza, il tipo prevalente e primigenio è quello del lotto gotico, la cui pertinenza è stretta e allungata col lato corto a fronte strada; così, alle funzioni di commercio localizzate ai piani terra era garantita la massima accessibilità, solitamente ai piani superiori era invece localizzata l'abitazione del proprietario, mentre la parte posteriore del lotto poteva essere adibita a magazzino o laboratorio (non a caso, nello schema successivo la fase temporale T4 corrisponde a un ambito urbano generale i cui edifici si presentano per la più parte col tipo del lotto gotico) e, dunque, non sono pochi gli edifici che, nel borgo Porta Torre, si caratterizzano per avere mantenuto più o meno inalterata la tipologia originaria. A seguire, proprio per identificare al meglio tali ambiti omogenei, si collocano alcune fotografie degli immobili che rendono al meglio la struttura del lotto e l'organizzazione degli spazi nell'isolato.



Schema esplicativo dell'evoluzione dalla città murata ad ambiti esterni



Schema di collocazione delle tipologie edilizie nelle varie fasce di densità dall'ambiente rurale a quello urbano



Immagini evocative della tipologia edilizia sorta su lotto gotico – pertinenza 155

2.3.3. I borghi di Sant'Agostino e Vico

Si considerano In ultima analisi i borghi di Sant'Agostino e Vico, distinti dagli altri ambiti considerati sia perché privi della struttura organizzativa del *castrum* romano sia perché lontani da arterie commerciali di primaria importanza; a onor del vero, due importanti strade di collegamento tra la città di Como (e il suo entroterra) e le regioni montane poste a nord, oltre e lungo le sponde del lago, sono presenti in entrambi i casi ma non rappresentano, comunque, arterie di spessore storico quale via Milano e, di conseguenza, limitato può essersi rivelato il loro impatto catalizzatore sullo sviluppo degli insediamenti locali; il ruolo marginale rivestito rispetto al più generale sviluppo dell'insediamento comasco è rinvenibile nell'origine evidenziata da tali insediamenti: a fronte del concentrarsi della popolazione di cittadinanza romana entro l'insediamento murato, si rinviene qualche traccia dell'organizzazione spontanea degli insediati originari lungo le sponde lacuali a est e ovest, e gli insediamenti derivanti possono poi avere vissuto qualche momento di crescita durante il medioevo quando, ai non aventi diritto per motivi di censo, origine o casta, risultava proibita la protezione assicurata dalle mura cittadine.

In quest'ottica, prima del XX secolo assai limitata risulta la disciplina e l'organizzazione dello sviluppo dei borghi considerati e il primo documento urbanistico che, dal medioevo in poi, individua con qualche dettaglio i tipi edilizi rispetto ai quali il contesto esaminato ha trovato effettivo sviluppo risulta essere solo il Piano regolatore urbanistico generale del 1967; al proposito, vanno considerate distintamente le due aree in esame.

2.3.3.1. Il borgo Sant'Agostino

Per quanto riguarda Sant'Agostino, il quadro derivante è caratterizzato da insediamenti popolari, in condizioni deficienti, insieme a una quota di edilizia di tipo medio e signorile, quest'ultimo concentrato in prossimità della falda pedemontana di Brunate; in genere, l'orientamento panoramico e igienico risulta buono, a

parte la porzione di tessuto prossima alla stazione delle Ferrovie Nord, d'aspetto urbanisticamente disordinato; caratteri simili presenta la porzione collocata più a est della città murata, verso il quartiere S. Giuliano; l'osservazione del catasto teresiano, il più antico documento che permette di esaminare la configurazione del borgo, evidenzia la configurazione morfologica del tessuto insediativo nel primo quarto del XVIII secolo, agevolando una distinzione sommaria tra gli impianti delle ville e i rimanenti che, in ogni modo, nel 1722 non erano ancora sviluppati in modo organico.



Ortofoto significativa delle ville sorte in prossimità del lago o a ridosso della falda pedemontana di Brunate



Ortofoto significativa delle differenti tipologie edilizie sorte in prossimità della città murata (esistenti nel primo quarto del XVIII secolo)

I passaggi morfologici e tipologici che hanno caratterizzato questa crescita urbana evidenziano il mutamento della configurazione del tessuto insediativo tanto per lotto come per isolato: nel borgo di Sant'Agostino si verifica la presenza sia di edifici isolati su lotto sia di ville prospicienti il lago, mentre nella falda di Brunate si assiste alla presenza di edifici a fronte strada che definiscono alcuni isolati chiusi, con isolati a lotto gotico.



Immagine evocativa della tipologia a villa in prossimità del lago – pertinenza 21



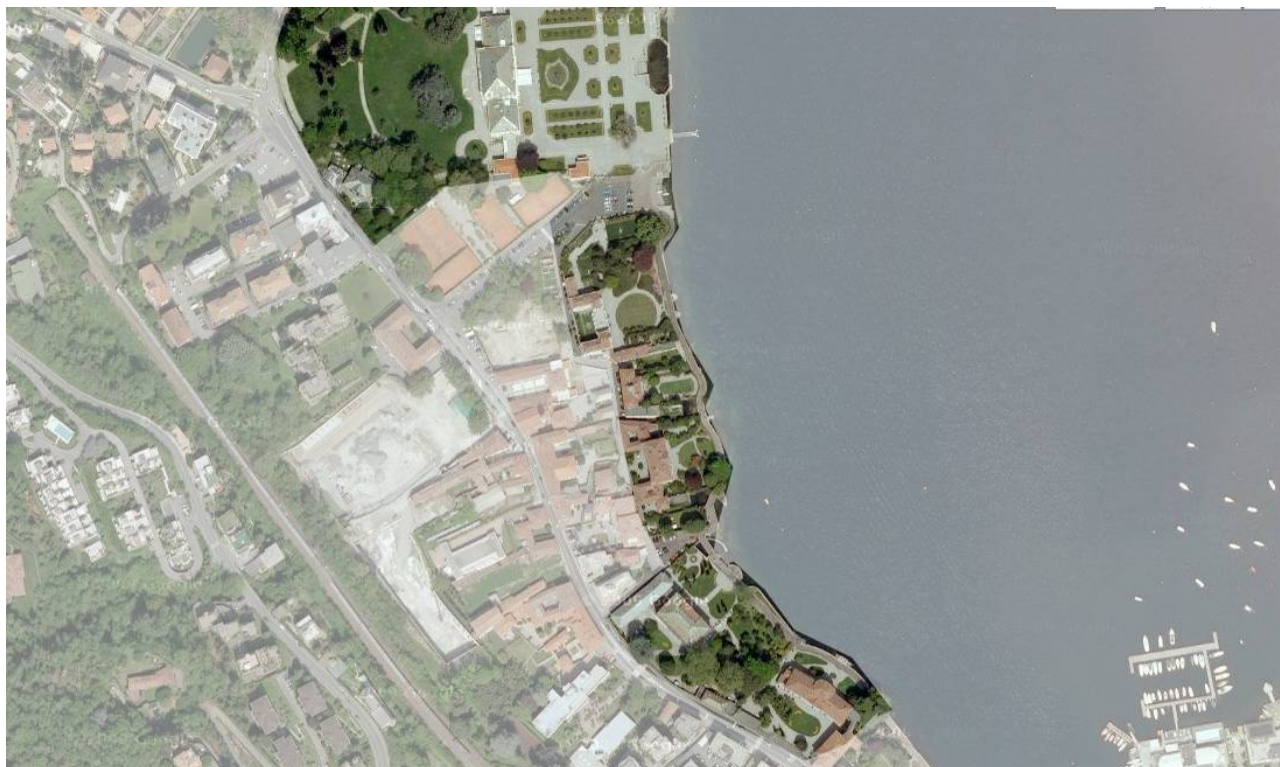
Immagine evocativa della tipologia a lotto chiuso in prossimità della città murata – pertinenza 109



Immagini evocative della tipologia edilizia sorta su lotto gotico – pertinenza 247

2.3.3.2. *Il borgo Vico*

Le analisi condotte su Borgo Vico hanno evidenziato esiti assai simili alla situazione di Sant'Agostino: nella relazione del Piano Regolatore urbanistico generale del 1967, l'ambito di Borgo Vico veniva descritto come caratterizzato da un cattivo orientamento degli edifici residenziali (in ogni modo, mantenutisi nel tempo in condizioni discrete) e dalla presenza di una “fascia a lago panoramica a ville”.



Ortofoto significativa delle ville sorte in prossimità del lago



Ortofoto significativa degli edifici sorti in prossimità di via Borgo Vico



Immagine evocativa della tipologia a villa in prossimità del lago – pertinenza 110a

Abbiamo prima visto come la possibilità dell'iniziale crescita e della successiva espansione di Borgo Vico è derivata dalla prossimità dell'arteria che, sebbene ricopra minore importanza di via Milano, rappresentava un'importante via di comunicazione; ciò ha comportato per una parte dell'insediamento uno sviluppo simile a quanto constatato per Porta Torre, con struttura tipica del lotto gotico; per quanto riguarda gli insediamenti che si presentano arretrati rispetto al fronte costituito da ville, la tipologia edilizia rinvenibile è invece quelle di un'edilizia episodica, priva di un'organizzazione univoca e riconoscibile.



Immagini evocative della tipologia edilizia sorta su lotto gotico – pertinenza 35b

