2.7. La sintesi delle indagini operate sulla convalle: la carta dell'intervenibilità sulle pertinenze

Le analisi, fin qui condotte, hanno esaminato inizialmente la configurazione del patrimonio edilizio della convalle e poi la sua caratterizzazione socio/economica: si tratta di un approfondimento che, recependo la disciplina della Lr. 12/2005 nell'ambito del Piano delle regole, è finalizzato al governo dei nuclei d'antica formazione, identificando i caratteri di valore e pregio storico del tessuto edilizio della convalle e raggiungendo le conclusioni che seguono.

2.7.1. *Dall'indagine sullo stato della convalle all'identificazione dei nuclei di antica formazione*

Sono stati finora restituiti alcuni scenari, espressivi dell'attitudine alla trasformazione degli immobili per stato di qualità multivariata dello stabile; è il caso, tuttavia, di formulare per completezza analitica un ulteriore scenario che tenga maggiormente conto dell'epoca di riferimento dell'impianto, identificando i cd. "*nuclei di antica formazione*" ex c. 2, art. 10 della Lr. 12/2005 ma, prima di costruire un sesto algoritmo, vediamo di individuare – tra i cinque scenari fin qui identificati – una prefigurazione più adattabile alle finalità specifiche del Piano delle regole: si consideri allora che, su 1.292 pertinenze gravate da immobili, circa il 50% presenta uno stato di conservazione "discreto" (fino alla peggior condizione di "fatiscente"), fattore che introduce una concreta necessità d'intervenire sul patrimonio costruito (non interessato da vincolo monumentale di natura puntuale); tuttavia, si verifica qui il rischio di appiattire la classificazione degli immobili a basso e medio – basso grado di mantenimento (o, per negativo, ad alto e medio – alto grado di trasformazione) a quei soli casi con stato di conservazione negativo o, comunque, suscettibile di migliorie, senza tenere in sufficiente conto la storicità di datazione dell'impianto primigenio; deriva quindi l'opportunità di stimare l'interdipendenza tra attitudine alla trasformazione e stato di conservazione, correlando la *X* (alto e medio/alto grado di trasformazione) alla *Y* (conservazione mediocre, fatiscente) e, nel riquadro successivo, i valori riscontrati dei coefficienti di Pearson mostrano come, rispetto ai valori medi distribuiti tra 0,63 e 0,70 per gli scenari 1, 2, 4 e 5[1], con unica eccezione nel caso dello scenario 3 (valori = 0,46), come segue:

*** MATRICE DELLE CORRELAZIONI (α) ***				
Scenario 1	*Scenario 2*	*Scenario 3*	*Scenario 4*	*Scenario 5*
0,637	0,687	**0,461**	0,707	0,642

Lo scenario 3 è quindi connotato dalla minor relazione tra il basso grado di conservazione degli immobili e l'elevata attitudine alla trasformazione: garanzia, questa, della maggiore incidenza assunta da altre variabili nella stima, giacché qui il rischio sarebbe stato di veder prevaricare sulle altre variabili utilizzate quella dello "stato di conservazione", situazione assai evidente nello scenario 4.
A sostegno del 3[2] – non solo il meno riduttivo per intervenibilità ma anche quello dove l'attitudine alla trasformazione degli immobili non è del tutto connotata dal loro stato di conservazione – sono oltretutto gli studi fin qui condotti sulla centralità nella struttura urbana comasca e in convalle[3], dove il ricorso al *Multiple centrality assessment* ha fatto emergere le reali potenzialità di questo spazio, nella prospettiva del suo generale rilancio, facendo emergere il terzo scenario come quello che più concilia la più verosimile attitudine a trasformare le costruzioni in convalle con le potenzialità di sviluppo della città murata e dei borghi storici.
Sono tuttavia considerazioni che, occorre riconoscerlo, non includono ancora appieno il grado di correlazione esistente tra l'elevata persistenza di edifici (*Z*), particolarmente meritevoli di tutela, e la trasformabilità de-

[1] Rispetto al massimo valore di correlazione ottenibile, = 1, il coefficiente di correlazione lineare di Pearson (detto anche di Bravais – Pearson) tra due variabili statistiche *X* e *Y* è rappresentato come la loro covarianza divisa per il prodotto delle deviazioni standard delle due variabili.
[2] *Scenario 3 – Intervenibilità (+ +)* appare quello più espressivo del maggior numero d'immobili ad Alta e Medio/Alta trasformabilità (18% e 46%), con assai ridotta presenza d'immobili ad Alta propensione al mantenimento; di conseguenza, l'intervallo nei confronti dell'algoritmo di base permette di classificare come "particolarmente vocata alla trasformazione" la più parte degli immobili privi di vincoli o non riconosciuti di "edilizia qualificata".
[3] Nel merito cfr., in questa stessa Parte IV (*La caratterizzazione del patrimonio edilizio esistente*), il precedente cap. 1 (*L'evoluzione e le condizioni attuali dell'armatura insediativa*)

gli immobili, ed è quindi necessaria l'ulteriore stima del legame tra bassa e medio/bassa attitudine alla trasformazione (*W*) e datazione significativa dell'immobile, che offre il seguente risultato:

*** MATRICE DELLE CORRELAZIONI (β) ***				
Scenario 1	*Scenario 2*	*Scenario 3*	*Scenario 4*	*Scenario 5*
0,160	0,073	0,132	0,081	0,145

il che evidenzia l'impossibilità d'assumere lo scenario 3 come significativo di una reale attitudine alla trasformazione degli immobili: la poco significativa correlazione tra elevata persistenza degli edifici e bassa e medio/bassa attitudine alla trasformazione evidenzia come, talvolta, immobili di qualche pregio per datazione dell'impianto risultino assoggetti alla trasformazione, potendosi così ingenerare danno ai residuali elementi di pregio storico/architettonico; ma si tratta di considerazioni ammissibili per tutti gli scenari prodotti, ed è quindi evidente l'utilità di costruire, a modifica parziale di quello che ha animato il terzo scenario, un sesto algoritmo che intervenga sui nessi tra stato conservativo e datazione degli edifici, in maniera da mantenere una cornice non ossessivamente legata all'attuale stato di conservazione del patrimonio edilizio storico e, al contempo, più attenta al valore storico intrinseco alla datazione dell'impianto primigenio degli immobili.

2.7.2. *Il sesto scenario*

Pur mantenendo l'impostazione costituita col terzo algoritmo s'interviene assegnando dunque più rilievo alle soglie originarie dell'impianto e, pertanto, il sesto algoritmo *f6* conferma la struttura generale dell'algoritmo base *f1* seguente:

$$f_6 = \frac{1}{U_{aa} * \left[2 + U_{bb} + U_{cc} + U_{dd}\right]^{-1} + U_{ee}} \text{ con:}$$

U_{aa} = indicatore di riferimento per gli immobili classificati quali beni di valore storico/monumentale;

U_{bb} = indicatore sintetico delle variabili dei caratteri fisici dell'immobile;

U_{cc} = indicatore comportamentale del singolo immobile rispetto all'intero isolato;

U_{dd} = indicatori correttivi rispetto a fenomeni dati;

U_{ee} = indicatore specifico per gli immobili di valore storico/monumentale.

La più parte delle variabili risulta ancora strutturata in indici sintetici (come è già stato ampiamente illustrato), trova invece variazione l'incidenza esercitata sui valori da parte delle due/tre variabili che hanno fatto configurare nei precedenti scenari la minor considerazione della soglia di primo impianto degli immobili; in questo senso, mantenuta la struttura di U_{aa} è stata modificata quella di U_{bb} in quanto l'indicatore: *i*) è relativo alle variabili prima considerate nell'analisi non gerarchica per identificare i cluster omogenei; *ii*) interessa indici e variabili inerenti direttamente e solo alla natura del singolo immobile; *iii*) deriva esclusivamente da informazioni e/o elaborazioni effettuate dagli Uffici comunali o reperite nello strumento urbanistico generale vigente, senza alcun intervento discrezionale dell'analista.

La struttura dell'indice sintetico è data da $U_{bb} = e^d * b$, dove:

e^d = funzione esponenziale della variabile *d*, intesa come valore di F_1 (stato di conservazione di un immobile) standardizzato rispetto al valore massimo $\left(d = \frac{F_1}{(F_1)_{\max}} + 1 \right)$;

b = sommatoria degli indicatori della qualità del singolo immobile ($\sum n, p, z, q$).

Tuttavia, affinché i gradi d'attitudine alla trasformazione siano meno influenzati dallo stato di conservazione degli edifici, nel nuovo scenario è opportuno modificare l'impostazione di U_{bb} come segue:

$$U_{bb} = d * b \text{ , con } d = \frac{F_1}{(F_1)_{\max}} + e^{(P_2 * R_6 * J_1)} \text{ , dove :}$$

P_2 = presenza di edilizia con impianto antecedente al 1860 (informazione derivata dal Prg vigente);

R_6 = immobili con elevata persistenza degli edifici;

J_1 = epoca antecedente al 1860 (rilevazioni degli Uffici comunali).

S'introduce così una funzione esponenziale in grado d'evidenziare le pertinenze che presentino, senza equivoci, caratteri di permanenza temporale assai elevati non solo riferendosi alla persistenza calcolata con variabile R6, ma incrociandola con i rilievi contenuti nel vigente strumento generale[4] e considerando altresì le ulteriori elaborazioni degli Uffici, orientate a identificare l'epoca di riferimento degli immobili.

In tal modo s'è mantenuto come coefficiente significativo, per l'indicatore sintetico "*b*", un indice complesso "*d*" indicativo, nelle dovute proporzioni, sia dello stato di conservazione sia della persistenza degli edifici.

La formula inserita permette d'assegnare maggior rilievo al fattore "permanenza nel tempo" solo nei casi in cui tutte e tre le variabili abbiano dimostrato la storicità dell'immobile, escludendo a priori tutti i casi dove le elaborazioni condotte con *P*, *R*, *J* non abbiano restituito esiti incrociati uniformi.

Poi, ulteriore modifica introdotta rispetto alla formulazione dell'algoritmo ***f3*** è quella relativa all'indicatore "*p*", modificato come segue per aumentare l'incidenza degli immobili con impianto antecedente al 1860, già riconosciuti dal vigente Prg:

$$p = \frac{1}{\left(1 + e^{(P_1 * 2)} + e^{P_2}\right)}$$

Come nei casi precedenti, dall'applicazione dell'*intero algoritmo* s'ottiene l'attribuzione di un parametro associato a ognuna delle unità di indagine e, per classificare le loro pertinenze, s'è fatto ancora riferimento al metodo delle "Natural breaks", applicazione di ArcGis che aggrega in cluster di entità finita le unità statistiche indagate basandosi sulla distribuzione statistica in nuvole di punti caratterizzate.

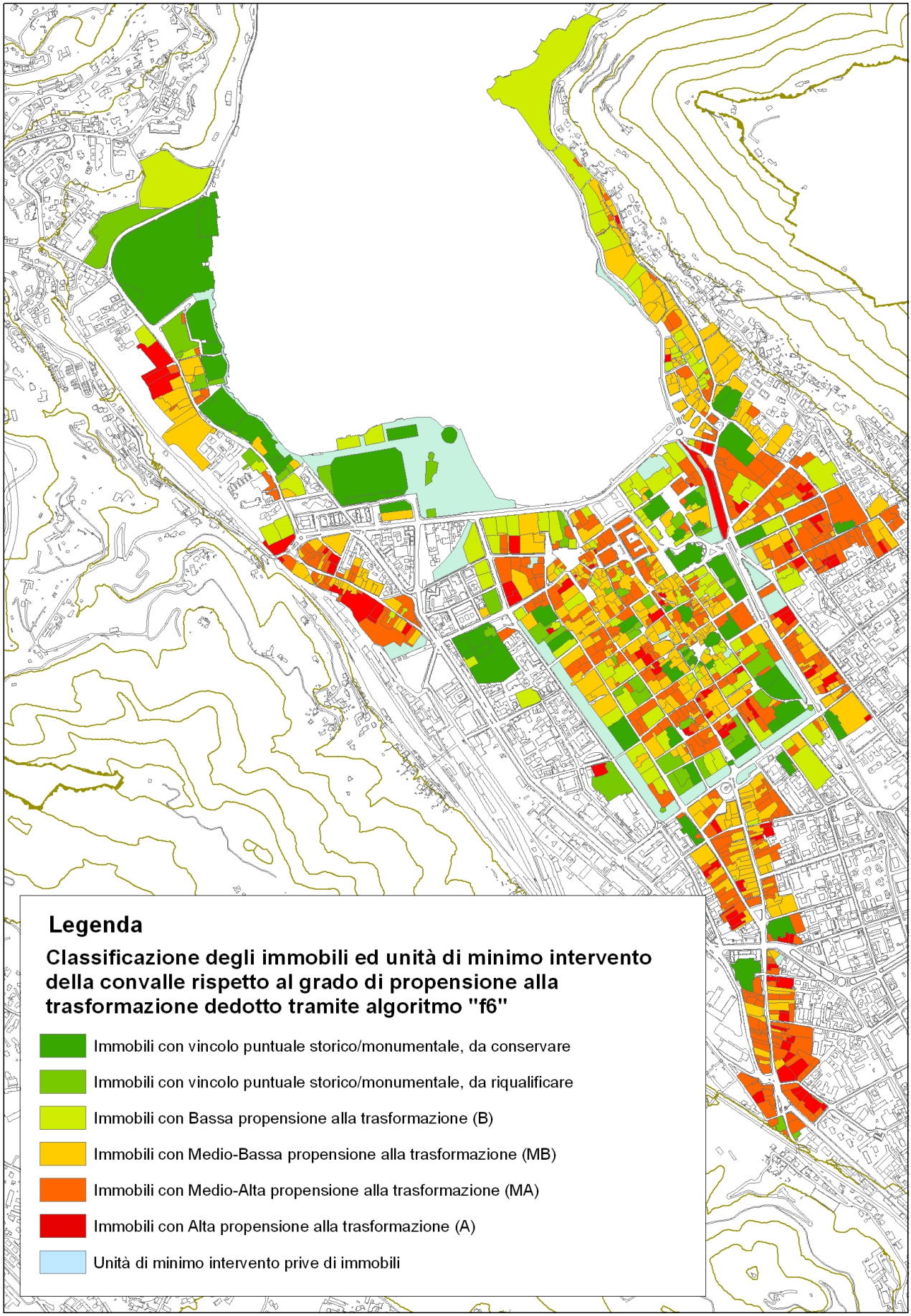
L'esito ha pertanto restituito una classificazione degli immobili derivante dall'algoritmo ***f6*** illustrato nella tabella e nella carta successiva:

	Attitudine alla trasformazione					
	Bassa	*Medio/bassa*	*Medio/alta*	*Alta*	*Immobili storico monumentali, da riqualificare*	*Immobili storico monumentali, da conservare*
Numero di unità statistiche	120	423	474	101	56	70

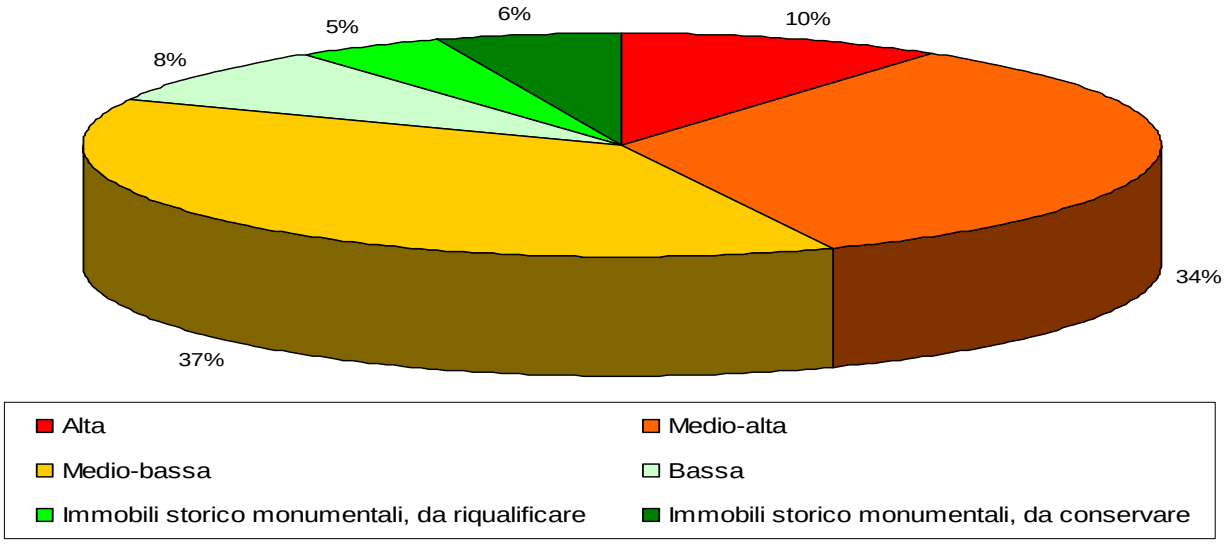
Lo scenario derivante risulta caratterizzato, così come quattro dei cinque scenari prima emersi, dall'elevata incidenza delle pertinenze con grado di trasformabilità *alto o medio/alto* e peraltro se, nei casi precedenti, la consistenza media s'attestava sul 54% del totale, nello scenario ora emerso si riduce al 46% denunziando una consistente contrazione della presenza di unità ad alta trasformabilità, esito della maggior considerazione della variabile P_2 corrispondente agli impianti edilizi antecedenti al 1860.

Attribuire la giusta rilevanza a due fattori quali la datazione e lo stato di conservazione ha quindi permesso una ricalibratura del modello tanto significativa quanto opportuna, permettendo una generale revisione delle classi orientata a migliorare il rapporto tra la presenza di edilizia effettivamente qualificata, di valore storico, e l'attitudine alla trasformazione del patrimonio edilizio in convalle.

[4] Esito di analisi precedentemente condotte nella redazione del Piano regolatore generale per individuare, tra gli altri, gli edifici di impianto antecedente al 1860.



Scenario 6 (algoritmo ***f6***)



Ripartizione degli immobili sulle 6 classi definite per attitudine alla trasformazione (***f6***)

Nonostante risulti d'immediata comprensione la differenza dello scenario 6 rispetto ai cinque inizialmente individuati, ricordiamo che l'analisi delle correlazioni[5] ha fatto emergere proprio lo scenario 3, da cui ha tratto origine il tentativo di migliorare il giudizio dell'attitudine alla trasformazione degli immobili della convalle, come il più affine al sesto, la cui conseguente classificazione media opportunamente l'attitudine alla trasformazione e la tutela degli immobili qualificati; così, a fronte di un calo consistente (tra scenario 3 e 6) del numero di pertinenze ad attitudine alta o medio/alta alta alla trasformazione, da 748 a 575, s'assiste alla presenza di molto forti valori di correlazione tra il terzo e il quinto scenario, come segue:

*** MATRICE DELLE CORRELAZIONI (χ)***				
Scenario 1	*Scenario 2*	*Scenario 3*	*Scenario 4*	*Scenario 5*
0,783	0,728	**0,878**	0,723	**0,818**

A fronte del generale calo delle pertinenze a consistente trasformabilità, corrisponde l'avvenuto adeguamento dell'impianto analitico che ha permesso d'individuare pertinenze realmente vocate alla trasformazione, riconducendone diverse nelle classi a medio/bassa e bassa trasformabilità; i risultati hanno poi trovato ulteriore approfondimento ricorrendo a due ulteriori analisi delle correlazioni:

a) la prima (γ) verifica la seguente correlazione tra pertinenze con impianto ante 1860 nei tre indicatori di stima del sesto algoritmo[6] e grado di trasformabilità medio/alto ed alto:

*** MATRICE DELLE CORRELAZIONI (γ) ***					
Scenario 1	*Scenario 2*	*Scenario 3*	*Scenario 4*	*Scenario 5*	*Scenario 6*
– 0,177	– 0,053	– 0,148	– 0,072	– 0,140	**– 0,266**

da cui emerge la relazione inversa più intensa nel caso dell'algoritmo 6, segno che proprio in quello scenario – dove si trovano pertinenze d'impianto ante 1860 confermate dai tre indicatori incrociati – assai raramente si reperiranno classificazioni in classe 1 o 2 (alta o medio/alta trasformabilità) e solo in presenza di altre situazioni quali l'assenza di tessuto qualificato o il riscontro di elementi superfetativi che hanno, nel tempo, modificato l'impianto originario, in molti casi con stati di conservazione negativi che suggeriscono interventi anche consistenti sugli edifici;

b) l'ulteriore analisi delle correlazioni (δ) è stata condotta rapportando gli edifici a stato di conservazione positivo, ristrutturato, buono o discreto con le classi ad attitudine alla trasformazione bassa e/o medio/bassa, facendo riscontrare i seguenti esiti:

[5] Prodotta ancora avvalendosi del software Addati.

[6] Vale a dire: P_2 = presenza di edilizia con impianto antecedente al 1860, informazione derivata da Prg; R_6 = immobili con persistenza elevata degli edifici; J_1 = epoca antecedente al 1860, rilevazioni degli Uffici comunali.

*** MATRICE DELLE CORRELAZIONI (δ) ***					
Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5	Scenario 6
0,274	0,314	**0,202**	0,325	0,291	0,223

che mostrano come la più bassa intensità di correlazione sia seconda solo a quella dello scenario 3 per i motivi prima detti in rapporto al 6; la differenza è che – mentre nello scenario 3 la bassa relazione era dovuta a una classificazione forse lasca e talvolta fuorviante – nell'algoritmo ***f6*** è l'attenzione per ridurre l'incidenza dello stato di conservazione, unita alla maggior tutela degli immobili d'effettiva e comprovata datazione storica, a mantenere bassa la correlazione rispetto agli altri scenari.
In ultimo, esaminiamo i risultati dell'analisi delle correlazioni conclusive tra tutti i fattori indagati sul campione statistico: si ricordi che gli esiti delle funzioni sono poi stati classificati in ambiente ArcGis dapprima avvalendosi dell'opzione "Natural Breaks" e quindi individuando bacini tendenzialmente omogenei di unità statistiche, rappresentativi cioè di caratteri consimili; in tale direzione: ***i***) si sono dapprima richiamate le classificazioni delle pertinenze a medio/bassa e bassa attitudine alla trasformazione, ***ii***) confrontandole con la presenza di edilizia "qualificata" (variabili P1 e A1)[7] e con la presenza (in almeno una delle variabili introdotte P2, R6 e J1) di edilizia con impianto antecedente al 1860[8], ottenendo così questa matrice:

*** MATRICE DELLE CORRELAZIONI (π) ***					
Scenario 1	*Scenario 2*	*Scenario 3*	*Scenario 4*	*Scenario 5*	*Scenario 6*
0,202	– 0,09	**0,072**	0,010	0,084	**0,148**

che evidenzia come lo scenario 6 risulti fortemente migliorativo rispetto al 3 che, ricordiamolo, era stato assunto come scenario più desiderabile tra i 5 inizialmente espressi, a partire dal quale è stata quindi costruita la sesta opzione.

2.7.3. *La carta dell'intervenibilità sulle pertinenze interne alla convalle*

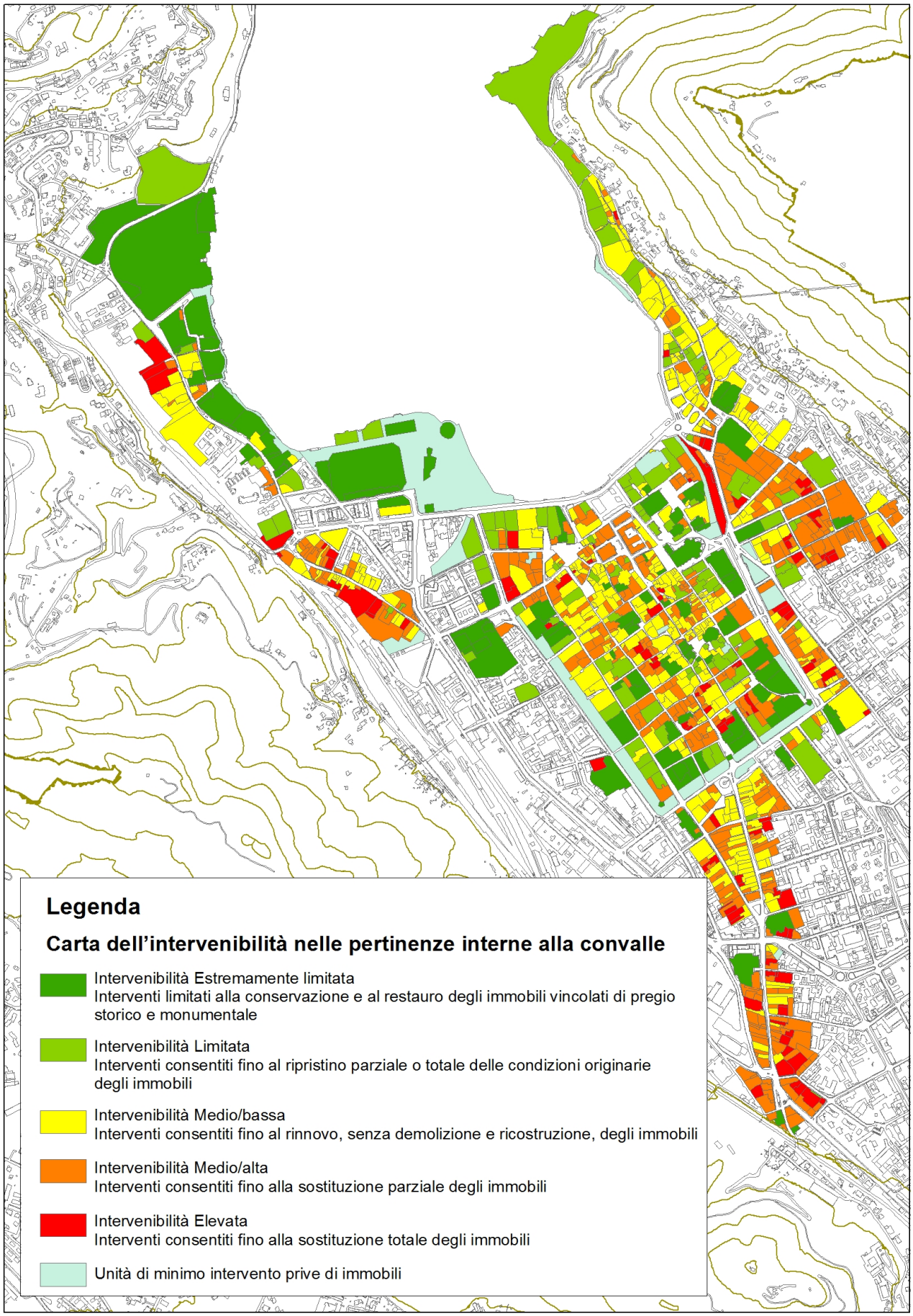
Le elaborazioni fin qui prodotte hanno dunque permesso di riconoscere nello scenario 6 quello più espressivo delle reali condizioni e propensioni dell'armatura insediativa della convalle; dunque, per corrispondere al disposto della Lr. 12/2005, vediamo la *Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle* dove le sei classi d'attitudine alla trasformazione, prima ottenute, vengono ricondotte a cinque tipologie sintetiche.



[7] Rispettivamente facciate da salvaguardare e conservare.
[8] In particolare s'è introdotto quest'ultimo indice in modo da considerare anche casi in cui, almeno da 2 variabili su 3, risultasse effettivamente associato all'edificio un impianto di datazione significativa.

	6° scenario – Attitudine alla trasformazione	*Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle*	*Tipologie di intervento*
Classificazione	Alta	***Intervenibilità elevata*** – Interventi consentiti fino alla sostituzione totale degli immobili	T5 – Riqualificazione urbanistica
	Medio/alta	***Intervenibilità medio/alta*** – Interventi consentiti fino alla sostituzione parziale degli immobili	T4 – Riqualificazione architettonica
	Medio/bassa	***Intervenibilità medio/bassa*** – Interventi consentiti fino al rinnovo, senza demolizione e ricostruzione, degli immobili	T3 – Rinnovo
	Bassa	***Intervenibilità limitata*** – Interventi consentiti fino al ripristino parziale o totale delle condizioni originarie degli immobili	T2 – Ripristino
	Immobili storico monumentali, da riqualificare	***Intervenibilità estremamente limitata*** – Interventi limitati alla conservazione e al restauro degli immobili vincolati di pregio storico e monumentale	T1 – Consolidamento
	Immobili storico monumentali, da conservare		





Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne alla convalle

2.7.4. *La modifica del perimetro storico, in sostituzione delle zone A1 del vigente Prg*

Com'è noto, la Lr. 12/2005 contempla l'individuazione dei "nuclei di antica formazione"[9] nel tessuto urbano consolidato: per corrispondervi, s'è fatto iniziale riferimento alle zone A1 dello strumento urbanistico generale vigente applicando poi l'impianto analitico, fin qui sviluppato per far emergere l'attitudine alla trasformazione degli immobili, a tutte le pertinenze ricadenti nel perimetro delle A1 per verificare il reale valore storico delle porzioni di tessuto consolidato; dall'elaborazione è emerso come alcune porzioni di territorio presentino condizioni e caratteri solo in parte riconducibili al valore storico e, sovente, s'è riscontrata presenza di pertinenze con immobili il cui valore non ne giustificava l'inserimento nei nuclei d'antica formazione.
La stima (fin qui effettuata) della persistenza nel tempo degli edifici ha invece restituito la possibilità di riconoscere il valore storico degli ambiti, identificati dalle due sezioni di censimento sul fronte lago, in continuità nord/est e nord/ovest del perimetro delle zone A1, e nella rappresentazione sottostante s'evidenziano le pertinenze interessate: ***i***) in arancio sono quelle attualmente ricadenti nelle A1 (e, come vedremo, da sottoporre a successiva verifica), ***ii***) mentre in verde sono le aree inseribili nel perimetro dei nuclei di antica formazione



Nella valutazione dei diversi gruppi di pertinenze, dapprima si esaminano quelle ricadenti nelle A1 e, poi, si verifica l'opportunità di inserire i due ambiti di fronte – lago, caratterizzati dalla presenza di ville.

[9] Art. 10, c. 2.

Gruppo "1a": pertinenze in Borgo Vico

Un primo giudizio interessa le pertinenze ricadenti nel quartiere storico di Borgo Vico: tra i fattori più rilevanti per inserirle nei nuclei d'antica formazione, è stato considerato il loro comportamento rispetto alle variabili utilizzate per definirne l'attitudine alla trasformazione, facendo emergere come le pertinenze codificate come BV 054, 58, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 79, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 118, 120, 121 mostrassero elevata attitudine alla trasformazione nella quasi totalità degli scenari prodotti per una generalizzata assenza di fattori di pregio: solo per una quota ridotta d'immobili s'è riscontrata la presenza della variabile "O3 – Zona di rispetto e di vincolo ambientale", mentre nella più parte dei casi non s'è presentato alcun vincolo preesistente; oltre a ciò, s'è verificata l'assenza delle variabili sia di presenza di fattori di pregio intrinseci all'immobile, sia di caratteri di valore nel rapporto tra immobile e isolato; se, nel secondo caso, il riferimento principale è al grado di persistenza degli edifici, che non ha mai raggiunto livelli di rilievo attestandosi su valori bassi e medio – bassi, nel primo caso l'elenco di variabili di pregio assenti è molto più articolato: è stata infatti riscontrata l'assenza di edilizia qualificata, di edifici con impianto prima del 1860 e di facciate da salvaguardare; per contro, è stata invece individuata la presenza diffusa di elementi superfetativi (sopralzi e superfetazioni) o tipologie edilizie in linea (sovente coincidenti con isolati condominiali realizzati dopo il 1935) od organismi specialistici, sovente coincidenti con elementi puntuali non riconducibili al tessuto omogeneo da salvaguardare); in ogni modo, non tutte le pertinenze sono state escluse dal perimetro dei nuclei d'antica formazione e, talvolta, s'è optato per la ridefinizione della pertinenza in modo da scindere la porzione con caratteri di pregio, confermata nel perimetro, da quella priva di valore.



Pertinenze escluse dal perimetro dei nuclei d'antica formazione (in rosso) e pertinenze mantenute (in blu), in località Borgo Vico

Nella rappresentazione precedente vengono illustrate le pertinenze escluse e le loro porzioni invece mantenute, che quasi sempre coincidono con gli immobili di fronte strada lungo la via Borgo Vico: è una scelta, questa, orientata a riconoscere e tutelare immobili con identità forte per il quartiere e tali da aver caratterizzato nel tempo il tratto stradale che collega la convalle con la porzione nord/occidentale del comune, tra cui si trova l'immobile interessato dal piano di recupero "Subalpina", l'area della scuola media Foscolo, la pertinenza

Bv – 71 con impianto antecedente al 1760 e, infine, l'immobile a fronte strada della pertinenza interessata dal piano di recupero "Pessina Satex".

Gruppo "1b": pertinenze in Città murata

In prossimità della Città murata (ovviamente fuori della cinta muraria) sono state invece individuate 10 pertinenze, comprese tra viale Varese e via Torriani, non caratterizzate al punto da confermarne l'inserimento nei nuclei d'antica formazione: l'assenza sistematica di elementi di pregio e, per contro, la presenza di impianti recenti, in diversi casi successivi al 1935 e senza legami di persistenza con la chiesa di Sant'Annunciata e la confinante parrocchia del SS. Crocifisso (antecedenti per impianto al 1760) implicano per essi l'esclusione dal perimetro degli immobili di valore storico; oltre all'assenza di impianti di pregio, si ritrova nella quasi totalità dei casi la presenza di elementi superfetativi e l'inserimento di sottotetti, segno delle mutate condizioni originarie dell'edificio, con tipologia edilizia di tipo specialistico, seriale e nodale.
In specifico, le pertinenze così individuate corrispondono alle codifiche: CM 506, 507a, 507b, 507c, 508, 509a, 509b, 512, 513, 515.



Individuazione delle pertinenze escluse dal perimetro dei nuclei di antica formazione (in rosso), nella Città murata

Gruppo "1c": pertinenze in Porta Torre

Un'ulteriore analisi ha riguardato il borgo storico di Porta Torre, caratterizzato per presenza di 12 pertinenze i cui caratteri non risultano compatibili con l'inserimento nei nuclei d'antica formazione: così come è stato verificato per i casi precedenti, gli immobili sono privi di fattori di pregio e, nonostante in diversi casi si tratti di edifici sorti lungo via Milano e prossimi a uno dei tessuti più omogenei e riconoscibili di tutta la convalle (quello dei lotti gotici), la tipologia edilizia e la soglia temporale di prima costruzione sono estremamente indicativi dell'incompatibilità di tali immobili con quelli circostanti.
Si tratta, anche in questo caso, di situazioni esenti da fattori di rilievo: non si rinvengono facciate da salvaguardare, gli impianti sono antecedenti al 1800 (anzi, risultano successivi ai primi decenni del 1900) e domina la tipologia edilizia in linea, con l'unica eccezione rappresentata dall'Asilo dell'arch. Sant'Elia, comunque

elemento vincolato puntualmente e tale, nonostante non possa di fatto risultare "nucleo di antica formazione", da doversene ritenere assimilato in ragione del pregio intrinseco e del valore assunto nel tempo.
Le codifiche di tali pertinenze risultano PT 087, 89, 100, 101, 102, 141, 142, 143, 186, 192a, 192b, 193b.



Individuazione delle pertinenze escluse dal perimetro dei nuclei di antica formazione (in rosso), in Porta Torre

Gruppo "1d": pertinenze in Sant'Agostino
Infine, è stato considerato il borgo storico di Sant'Agostino, per identificare ambiti di discontinuità col tessuto storico inseriti, a suo tempo, tra le zone A1 del vigente Prg: trattandosi, in questo caso, di un tessuto assai variegato che si differenzia a partire dalla dominanza dell ville sul fronte lago fino alle tipologie a corte e in linea, in prossimità della città murata, sono state individuate – per la loro configurazione estemporanea rispetto all'impianto di valore storico – esclusivamente 4 pertinenze individuate come SA 124, 127, 131, 132.
Le pertinenze considerate presentano livelli di persistenza temporale particolarmente bassi, e non si rileva al loro interno alcuna presenza di elementi di rilievo, né edilizia qualificata né facciate da salvaguardare, né vincoli di alcun tipo; sono presenti per contro i sottotetti in due pertinenze, a rimarcare come l'impianto – già di per sé privo di valore – sia stato ulteriormente rimaneggiato negli ultimi cinquant'anni.



Individuazione delle pertinenze escluse dal perimetro dei nuclei di antica formazione (in rosso), in Sant'Agostino

Gruppo "2": zone sul fronte lago caratterizzate da ville

Un ragionamento differente è invece stato impostato per le due aree di fronte lago che presentavano, già alla prima lettura del sistema insediativo, numerose affinità con le pertinenze adiacenti, caratterizzate dalla presenza di ville di pregio e sottoposte a vincolo ambientale.

L'analisi condotta su tali pertinenze ha poi restituito la sussistenza dell'effettiva similarità di condizioni tra le aree in esame: il grado di persistenza risulta assai elevato in entrambi i casi, dato questo confermato dalla presenza di edilizia d'impianto antecedente al 1860 e, soprattutto per quanto riguarda le ville poste sul lungolago a nord/est, s'è riscontrata l'odierna esistenza d'immobili in forme già riscontrate nel Catasto teresiano.

Le altre caratteristiche sono già state evidenziate in precedenza, nell'analisi delle singole variabili e indicatori restituita nei paragrafi fin qui approfonditi per individuare gli algoritmi: l'assenza di elementi superfetativi, unita al pregio storico e al vincolo di rispetto ambientale in quanto aree prospicienti il lago, ha contribuito alla soluzione di inserire le due aree all'interno dei nuclei di antica formazione della convalle di Como, per evidenti motivi di continuità tipologia e di similarità con le pertinenze più prossime.

