

4. LE TIPOLOGIE COME ESITO DEL CONFLITTO TRA I SINGOLI

4.1 INTERESSI, TESSUTO URBANO, TIPOLOGIE

Nella relazione di Inquadramento Urbanistico dei settori urbani oggetto di schedatura è stato messo in evidenza che, mentre la *struttura urbana* dipende essenzialmente dalla morfologia del sito di impianto e dall'origine della città (di fondazione o non), il *tessuto urbano* - cioè l'insieme dei pieni e dei vuoti - dipenda in larga misura dall'esito del conflitto di interessi tra i singoli e la collettività che, per definizione, è rappresentata dal potere pubblico. In particolare, si è visto che maggiore o minore regolarità della sezione stradale e l'arretramento degli edifici dalle strade erano in relazione diretta con la natura - comunitaria, statuale, urbanistica - delle regole che tutelavano lo spazio pubblico e dalla forza del potere che avrebbe dovuto farle rispettare.

Ma il conflitto per l'uso delle risorse del territorio non è solo quello tra singoli e collettività. Se il territorio agricolo è dominio del signore o della comunità, il lotto urbano è, in fondo, il dominio dei singoli proprietari. Come il tessuto urbano deriva dall'esito del conflitto tra pubblico e privato, così le forme di aggregazione delle cellule - la tipologia edilizia - riflettono le "regole" con cui vengono risolti i conflitti tra i singoli.

La tipologia edilizia diventa quindi componente essenziale del tessuto urbano, anche se non c'è corrispondenza biunivoca tra i due aspetti. Spesso nello stesso tessuto sono presenti tipologie edilizie assortite. Ad esempio, in un tessuto di tipo "comunitario" si possono trovare contemporaneamente cellule abitative organizzate in verticale e palazzi signorili, quasi sempre organizzati a corte. Oppure, la stessa tipologia può dar vita a tessuti differenti. Tipico il caso dell'edificio a corte che caratterizza sia il tessuto compatto di molti centri ad economia agricola che il tessuto ottocentesco derivante da un preciso piano urbanistico.

Se, in generale, il territorio è un insieme di risorse finite, il territorio edificabile è non solo finito ma anche ristretto. Che i singoli competano tra loro per usarlo, e che gli esiti della competizione siano fortemente condizionati dalla quantità e dalla qualità del territorio disponibile, è del tutto ovvio. L'analisi delle caratteristiche di sistema che hanno condizionato la competizione può dunque aiutare a riconoscere le "regole di processo" che hanno generato i tessuti urbani e le tipologie, molto meglio delle abituali classificazioni morfologiche.

Quando il territorio edificabile è scarso e la domanda è elevata, la rete viaria si sviluppa assai fitta, in modo da ridurre l'incidenza della spesa (collettiva) per le strade, in rapporto alla superficie che viene adattata all'insediamento, e da generare un gran numero di lotti, che vengono edificati quasi totalmente (è ciò che rileviamo in gran parte dei centri storici). Se la domanda è più debole, e/o meno solvibile, vengono sfruttate solo le strade preesistenti. La città cresce con andamento lineare, i lotti sono edificati solo nella parte immediatamente confinante con lo spazio pubblico (è il caso delle espansioni successive, che si sviluppano lungo le vie di accesso alla città). Poi il potere centrale avoca a sé non solo il controllo sullo spazio pubblico, ma anche la disciplina dei diritti urbanistici dei singoli - dunque dei loro interessi. Vengono quindi fissate d'autorità le modalità di realizzazione delle abitazioni, che non utilizzano la quantità minima di territorio necessaria alle funzioni che debbono svolgere, ma quella "preordinata" dal piano. Il fabbisogno di territorio edificabile aumenta vertiginosamente, l'espansione a nastro lungo le strade determinerebbe

disfunzioni notevoli, la città ricomincia ad espandersi in due dimensioni. Le strade riprendono la funzione di elementi finalizzati a permettere l'edificazione, come accadeva nel tessuto storico, ma con una differenza: adesso le costruzioni debbono allontanarsi dalla strada, dai confini di proprietà, da quelle vicine. Tra spazio pubblico ed edifici si interpone una parte di territorio su cui i singoli esercitano il potere obbligatoriamente.

Ovviamente i processi reali non sono così schematici, spesso si sono sovrapposti. Ad esempio, dopo l'espansione lineare lungo le vie di accesso, l'edificazione satura poco a poco lo spazio tra l'una e l'altra; non è raro ritrovare nel tessuto abusivo recente "regole" d'uso del suolo molto più prossime a quelle antiche che a quelle dettate dal piano.

In conclusione, se si considera l'aggregazione delle cellule abitative come prodotto dell'esito del conflitto tra i singoli per la spartizione del territorio urbano, l'analisi tipologica può essere svolta sulla base di pochi "indicatori", che rivelano l'esito del conflitto (e che poi sono quelli che caratterizzano le tipologie che ne derivano):

- qual è il rapporto (funzionale e percentuale) tra strada e superficie edificata
- come si accede dallo spazio pubblico allo spazio scoperto privato
- chi ha potere su tale spazio
- come ciascuna unità si collega con le case vicine.

Ognuno di tali indicatori presenta oggi caratteri diversi a seconda di come si è sviluppato nel tempo il rapporto tra domanda di aree edificabili e territorio disponibile, secondo una casistica che può così schematizzarsi.

RAPPORTO STRADA/EDIFICI, che dipende dalla percentuale e dalla ubicazione della parte edificata del lotto, rispetto alla frontiera pubblico/privato, che può essere:

- lotto circondato da strade, edificato totalmente e con utilizzazione sistematica da parte dei privati dello spazio sovrastante le strade
- lotto circondato da strade ed edificato totalmente
- lotto circondato da strade ma edificato solo sul perimetro
- lotto confinante per un sol lato con la via pubblica, edificato solo nella parte a diretto contatto con la strada
- lotto confinante per un sol lato con la via pubblica, edificato solo nella parte centrale

COLLEGAMENTO TRA SPAZIO PUBBLICO E SPAZI PRIVATI SCOPERTI, per il quale possono verificarsi tre casi:

- spazio privato *non accessibile* da quello pubblico
- spazio privato *accessibile indirettamente* da quello pubblico, attraversando il portone di ingresso all'edificio
- spazio privato *accessibile direttamente*, attraverso la recinzione del giardino

INTERESSI e POTERI sugli spazi privati scoperti, che possono essere di due tipi:

- spazio *di pertinenza esclusiva* di ciascuna unità immobiliare
- spazio *comune* a più unità immobiliari

RELAZIONE TRA LE VARIE UNITÀ ABITATIVE, che possono aggregarsi secondo tre modalità:

- con più di una parete verticale in comune
- con due pareti verticali (quelle laterali) in comune
- con nessuna parete in comune

I vari tipi di tessuto urbano e di tipologia edilizia possono riconoscersi sulla base delle diverse combinazioni di tali elementi.

Il tessuto **compatto** è quello caratterizzato da *lotti circondati* da strade, *frontiera* coincidente con la facciata, *accesso all'edificio* direttamente dalla strada, *accesso allo spazio scoperto* indiretto, di solito attraverso il portone di ingresso all'edificio, *relazione* con le altre unità abitative su più lati, *spazi scoperti* comuni a più unità abitative.

Una variante del tessuto compatto è quello che potremmo definire **a spessore**. In tale tessuto l'*accesso* agli edifici, i *diritti* sugli spazi scoperti e la *relazione* tra spazio pubblico e privato sono analoghi a quelli del tessuto compatto, ma la *frontiera* pubblico/privato è costituita sia da piani verticali sia (almeno in parte) da piani orizzontali.

Anche nel tessuto **a cortina**, la *frontiera* coincide con la facciata e l'*accesso all'edificio* avviene direttamente dalla strada, ma questa confina con il blocco edilizio su un solo lato. L'*accesso allo spazio scoperto* retrostante è impedito o indiretto, la *relazione* con le altre unità abitative si sviluppa su due soli lati, ciascuna unità esercita i *diritti/interessi* su un'*area scoperta* retrostante di sua esclusiva appartenenza

Nel tessuto **rado**, infine, la *frontiera* pubblico/privato non coincide con la facciata dell'edificio ma con la recinzione del giardino, il lotto di solito confina con *una sola strada*, l'*accesso all'edificio* non avviene direttamente dalla strada, ma attraverso il giardino, l'*accesso allo spazio scoperto* è diretto, l'edificio *non ha relazione* con le altre unità abitative, dalle quali è separato da uno spazio scoperto sul quale ciascuna unità esercita i *diritti/interessi* esclusivi.

Ed è con l'ausilio di tale griglia di lettura che è stato condotta l'analisi delle tipologie caratterizzanti i centri della costiera.