

KARIN TEMPLIN

ARCHITETTURA DELLA STRADA NELLA CITTÀ PRODUTTIVA STREET ARCHITECTURE IN THE PRODUCTIVE CITY

“Quando emerge una nuova tipologia - quando un architetto è in grado di descrivere una nuova serie di relazioni formali che genera un nuovo gruppo di edifici o elementi - in quel momento il contributo dell'architetto ha raggiunto il livello di generalità e anonimato che caratterizza l'architettura come disciplina”.¹

Rafael Moneo, *On Typology*

“When a new type emerges - when an architect is able to describe a new set of formal relations which generates a new group of buildings or elements - then that architect's contribution has reached the level of generality and anonymity that characterizes architecture as a discipline.”¹

Rafael Moneo, *On Typology*

La crisi dell'edilizia residenziale a Londra e l'ADUP2

L'attuale crisi dell'edilizia abitativa a Londra spinge a rivalutare come viene proposta l'edilizia residenziale popolare nella capitale britannica. I due aspetti fondamentali da affrontare sono la scarsità di terreni edificabili e l'assenza di tipologie abitative urbane studiate sulla base del cambiamento dei modelli di vita e lavoro indotti dalle pressioni esercitate sui terreni e il parco immobiliare esistente. Nonostante le discussioni sulla possibilità di costruire nella fascia verde che circonda Londra, incoraggiare gli anziani a lasciare le grandi abitazioni di famiglia e persino confiscare gli immobili vuoti ai locatori disonesti, ben poco si è fatto per riformare la modalità, il numero e la tipologia delle abitazioni offerte. Così è stato fino all'insediamento della London Land Commission nel febbraio del 2015, che ha creato un registro dei terreni dismessi a Londra appartenenti a enti pubblici tra cui NHS, TfL, Network Rail e le circoscrizioni londinesi, da vendere a costruttori per accelerare la messa a disposizione di nuovi spazi abitativi. Tuttavia, come sottolinea il sindaco Sadiq Kahn, l'impatto della crisi edilizia viene percepito ben oltre l'ambito residenziale poiché incide negativamente sulla competitività di Londra mettendo sotto pressione anche le sue infrastrutture e i suoi spazi lavorativi, culturali e civici. Di conseguenza, il sindaco di Londra e Transport for London (TfL), nel gennaio 2017, hanno annunciato che nel contesto della messa in vendita di terreni pubblici, sarebbe stato istituito un nuovo quadro per gli appalti che avrebbe fornito ai costruttori un elenco di pratiche architettoniche prescelte per riqualificare tali siti. Agli architetti intenzionati a essere selezionati per l'Architecture Design and Urbanism Panel 2 (ADUP2): The Productive City è stato chiesto di formulare proposte di nuove tipologie abitative urbane in grado di riunire destinazioni d'uso recentemente non contemplate in un'unica costruzione tra cui uso abitativo, industriale leggero, commerciale, distributivo, infrastrutturale e al servizio del cittadino. Il quadro dell'ADUP2 ricercava tali tipologie espressamente per riqualificare siti suburbani e parchi commerciali. Si auspicavano dunque nuovi modelli di quartiere ed edilizia abitativa urbana in una città ancora ampiamente caratterizzata, perlomeno nell'immaginario collettivo, da lunghe strade e piazze dominate da casette a schiera unifamiliari.

La crisi dell'edilizia abitativa vittoriana e la ricerca di una nuova tipologia

Sebbene i media spesso parlino dell'attuale crisi dell'edilizia abitativa e delle sue vittime in termini di “Generation Rent” come se la situazione fosse anomala nello sviluppo di Londra, questa non è la prima grave crisi dell'edilizia abitativa che la città abbia vissuto né la prima esortazione a riformare il settore. Leggendo attentamente quanto pubblicato dalla stampa britannica nel XIX secolo emerge una situazione che potrebbe essere quella descritta dagli odierni titoli di giornale: giovani che rinunciano a mettere su famiglia, gente costretta ad allontanarsi sempre più dal centro o a condividere un'abitazione per la mancanza di alternative economicamente sostenibili. Nel 1801, Londra aveva 959.000 abitanti. Nel 1851, il numero era più che raddoppiato a 2.362.000 per raggiungere infine 5.572.000 nel 1891.² Come è esplosa la popolazione di Londra, così si è manifestato uno spettro che aleggiava da secoli, la “casa collettiva”, un'abitazione costruita per una sola famiglia, ma di fatto abitata, senza modifiche strutturali o igienico-sanitarie, anche da sei famiglie che dell'abitazione condividevano tutto, dalle scale al bagno esterno, alla cucina. Sebbene osservatori esterni come Hermann Muthesius (*Das englische haus*, 1904) e Steen Eiler Rasmussen (*London: The Unique City*, 1934) ammirassero Londra come città di abitazioni unifamiliari, la realtà era alquanto diversa, come sottolineato dai commentatori britannici dell'epoca. Secondo Francis Chambers, nel 1848, tre quarti della popolazione londinese viveva in abitazioni condivise o camere in affitto.³ La occupazione multipla di singole abitazioni non si limitava ai ceti inferiori, ma interessava tutti i ceti sociali, anche medio-alti. Non era solo la mancanza di mezzi economici che obbligava i residenti a condividere una casa, ma anche l'assenza di altre tipologie abitative che rispondessero alle esigenze dei nuclei familiari composti da pochi membri come coppie, single, anziani e disabili. Serviva un intervento radicale. A metà del XIX secolo, architetti e politici sono stati costretti a ricercare una nuova tipologia di casa per affrontare la crisi dell'edilizia abitativa.

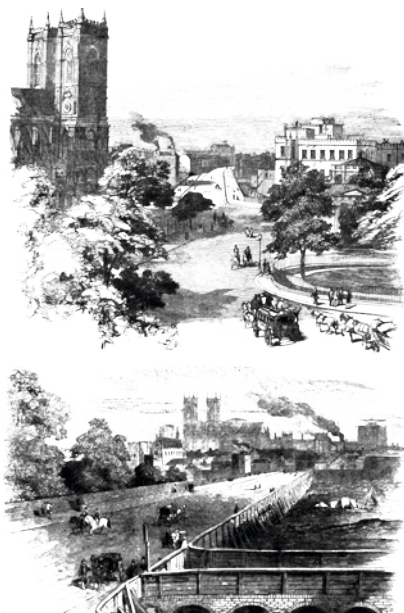
In testa alla battaglia per la riforma, le pubblicazioni di architettura che, in alternativa alla tipica casa a schiera inglese, hanno rivolto lo sguardo all'“estero”, alle abitazioni dei vicini scozzesi e continentali che, per secoli nel caso di Edimburgo, avevano vissuto “gli uni sopra gli altri”, pur

The London housing crisis and the ADUP2

The current housing crisis in London has generated calls to re-evaluate how mass housing is delivered in the Capital. Two of the key issues to be addressed is the scarcity of developable land and the lack of urban housing types designed to deal with the change in living and working patterns brought on by pressures on land and the existing housing stock. Despite discussions about building on the green belt surrounding London, encouraging older people to leave their large, family-sized homes, and even confiscating empty properties from rogue landlords, little had been done to reform the way, number, and type of housing being delivered. That is, until the establishment of the London Land Commission in February 2015, which created a register of brownfield land sites in London owned by public bodies including the NHS, TfL, Network Rail, and London boroughs, to be sold to developers to expedite the delivery of housing. However, as Mayor Sadiq Kahn highlights, the impact of the housing crisis is felt well beyond that of the residential world, as it is detrimental to the competitiveness of London by also placing pressure on the city's work, cultural, civic spaces as well as infrastructure. As a result, the Mayor of London and Transport for London (TfL) announced in January 2017 that, as part of the release of public lands for sale, a new procurement framework would be established that would provide a list of pre-selected architecture practices to developers seeking to redevelop these sites. Architects seeking to be selected for the Architecture Design and Urbanism Panel 2 (ADUP2): The Productive City were asked to make proposals for new urban housing types that would bring together uses that have recently have not been accommodated together in a single build including housing, light industry, retail, commercial, civic, and infrastructure uses. The ADUP2 framework sought such types to address specifically the redevelopment of retail park and suburban sites. A search was now on for new urbane housing and neighbourhood models in a city that is still largely characterised, at least in the collective imagination, by long single-use streets and squares dominated by terraces of “single-family” homes.

The victorian housing crisis and the search for a new type

Although the media often refers to the current housing crisis and its victims as “Generation Rent” as if this situation were an anomaly in the development of London, it is not the first acute housing crisis that the city has suffered nor is it the first call for housebuilding reform. A thorough reading of the 19th-century British press reveals a situation that could have come from today's headlines: young people putting off starting a family, people forced to move farther and farther outside the centre, people forced to share unfit accommodation due to a lack of affordable housing. In 1801, London had a population of 959,000. By 1851, this number had more than doubled to 2,362,000 and finally reached 5,572,000 in 1891.² As the population of London exploded so did the existence of a centuries-old evil, the lodging-house, a house built for a single family but in reality inhabited, with no structural or sanitary alterations, by up to six families sharing everything from the staircase to the outside toilet and the kitchen. Although foreign observers such as Hermann Muthesius (*Das englische haus*, 1904) and Steen Eiler Rasmussen (*London: The Unique City*, 1934) admired London as a city of single-family dwellings, the reality was quite different as highlighted by contemporary British commentators. According to Francis Chambers, three-quarters of the city's population dwelled in shared or lodging-houses, in 1848.³ Multi-occupancy of single houses was not limited to the lower classes but affected all classes including the middle and upper classes. It was not just the lack of economic means that forced residents to share houses, but also the lack of any other housing type catering to households which were not made up of large families including couples, single residents, the elderly, and the disabled. Something radical had to be done. By the mid-nineteenth century, architects and politicians were forced to search for a new housing type to address the housing crisis, with architectural publications leading the fight for middle-class and working-class housing reform. As an alternative to the English terraced house, they looked “abroad” to the housing of their Scottish and Continental neighbours who had been living “piled up” for up to centuries in the case of Edinburgh, while encouraging proposals for an anglicised model of flat living.



Inaugurazione di Victoria Street, *Illustrated London News*, 1851
Opening of Victoria Street, *Illustrated London News*, 1851



Ashley Place, Victoria Street, *Illustrated London News*, 1854

incoraggiando proposte per un modello abitativo anglicizzato. Lo dimostrano pubblicazioni come la proposta di William Young "Model" Town Houses for the Middle Classes su *The Builder* nel 1849 e *Town dwellings*: an essay on the erection of fire-proof houses in flats; a modification of the Scottish and continental systems, adapted to the smallest, or to moderate means di Ashpitil & Whichcord Architects nel 1855. I risultati di tale studio sono illustrati nel confronto "Flats for the Middle Class", pubblicato su *The Building News* nel 1868, che include le proposte di Ashpitil & Whichcord, tipici palazzi scozzesi e parigini, nonché i primi palazzi espressamente realizzati a Londra per il ceto medio, quelli di William Mackenzie e Henry Ashton del 1853 in Victoria Street, Westminster.

L' "esperimento architettonico" di Victoria Street, Londra SW1 1845-1906

"Dobbiamo tornare in Victoria Street per citare la raffinata serie di edifici che lì sono stati realizzati da Mackenzie al fine di rispondere a un'esigenza da tempo manifestata a Londra, ossia palazzi di appartamenti come a Edimburgo e Parigi".⁴ Questa ricerca di una nuova tipologia abitativa inevitabilmente si accompagnava alla necessità di un nuovo ambiente urbano nel quale inserirla. È proprio nella costruzione di Victoria Street, nuova arteria che collegava l'appena ristrutturato Palazzo di Westminster e Buckingham Palace, nell'ambito del piano di Migliorie per Westminster, che ha trovato spazio questa nuova tipologia abitativa londinese. Nel 1845 è stata promulgata una legge del Parlamento che consentiva l'istituzione della Westminster Improvements Commission, commissione privata incaricata dell'acquisto e della demolizione degli immobili della baraccopoli nota come Devil's Acre, poco a ovest dell'Abbazia di Westminster. Nonostante numerose battute d'arresto, Victoria Street è stata ufficialmente inaugurata al pubblico il 6 agosto 1851. "Tra i vari progetti, la commissione propone di destinare una parte considerevole del quartiere alla costruzione di abitazioni secondo il modello scozzese che accolgano due nuclei familiari per piano, in porzioni o "appartamenti" distinti, che garantiscano la stessa riservatezza di abitazioni completamente a se stanti".⁵ I primi palazzi per il ceto medio che saranno consegnati nel 1853 da William Mackenzie, consistenti in quattro piani di appartamenti con cinque camere da letto realizzati specularmente rispetto a una scala centrale e sovrastanti l'ammezzato e il piano terra dove erano ubicati locali per la vendita al dettaglio, erano progettati come "moduli costruttivi base" facilmente ripetibili per creare palazzi in serie e popolare la nuova arteria. L'introduzione di tale tipologia, pertanto, ha rappresentato non solo una novità dal punto di vista dell'edilizia abitativa urbana e della forma di vita domestica, ma anche un nuovo modello di pianificazione urbana, come ha sottolineato *The Spectator*: "il progetto di costruzione di "abitazioni in appartamento".... offre il principio chiave per realizzare città di grandi dimensioni".⁶ Le sue qualità in termini di pianificazione non si limitavano alla forma urbana, estendendosi anche alla vita urbana, come ha dichiarato il *Daily News* nel 1853: "Ora è in corso un esperimento molto interessante e importante... e pare che abbia discrete possibilità di riuscire a rivoluzionare l'architettura residenziale e, aspetto decisamente più rilevante, le abitudini di vita metropolitana".⁷ Infatti, non era solo l'edilizia abitativa ad avere bisogno dell'introduzione e dello sviluppo di nuove tipologie costruttive nella Londra vittoriana. La pressione esercitata sul parco immobiliare esistente a Londra (abitazioni, attività al dettaglio e attività imprenditoriali) dalla massiccia immigrazione, assieme alle influenze continentali, ha portato all'elaborazione di una serie di nuove tipologie costruttive tra cui palazzi, grandi alberghi, centri commerciali e specifici edifici collettivi a uso residenziale e professionale.

Edifici Collettivi

Gli edifici collettivi del XIX secolo, discendenti delle strutture a uso residenziale/professionale dei college di Oxford e Cambridge o degli Inns of Court di Londra, presto si sono imposti come altro "modello costruttivo base" fondamentale della Londra vittoriana. Progetti come Westminster Chambers, progettato da Banks e Barry e costruito in Victoria Street nel 1863, sono stati studiati in modo che l'uso residenziale, professionale e spesso commerciale potessero coesistere in un unico edificio offrendo un nuovo modello di vita e lavoro. In generale, tali edifici erano progettati affinché una persona o una società potesse locare tutte le stanze necessarie e modificarne il numero nel tempo in base alle proprie diverse esigenze, garantendo dunque flessibilità a professionisti e aziende. Inoltre, poiché le unità erano solitamente più piccole rispetto a quelle dei palazzi residenziali o alle case a schiera, di dimensioni maggiori, potevano accogliere nuclei familiari di

This is evidenced in the publication of William Young's proposal for "Model" Town Houses for the Middle Classes in *The Builder* in 1849 and in Ashpitil & Whichcord Architects' 1855 *Town dwellings: an essay on the erection of fire-proof houses in flats; a modification of the Scottish and continental systems, adapted to the smallest, or to moderate means*. Results of such a search are illustrated in the comparison of "Flats for the Middle Class", published in *The Building News* in 1868, which included those proposed by Ashpitil & Whichcord, typical Scottish and Parisian blocks, and the first purpose-built middle mansion blocks in London, William Mackenzie and Henry Ashton's 1853 blocks in Victoria Street, Westminster.

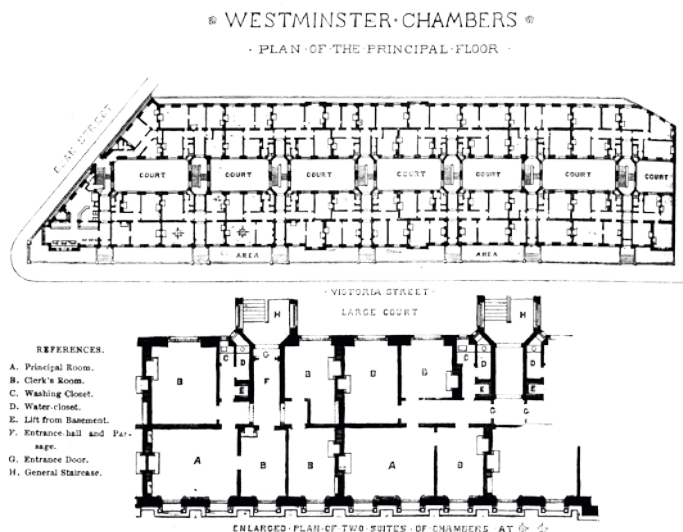
The "architectural experiment" at Victoria Street, London SW1 1845-1906

"We must return to Victoria-street, to mention the fine set of buildings erected there by Mr Mackenzie, to supply what has long been a desideratum in London, namely, complete residences on flats, as in Edinburgh and Paris."⁴ With this quest for a new housing type, was the necessity for a new urban environment in which to construct them. It was in the development of Victoria Street, a new thoroughfare connecting the newly rebuilt Houses of Parliament and Buckingham Palace, as part of the Improvements in Westminster scheme that this new London housing type first found its home. In 1845, an Act of Parliament was passed allowing for the creation of the Westminster Improvements Commission, a private commission tasked with the purchase and demolition of the properties of the Devil's Acre slum located just west of Westminster Abbey. Despite numerous setbacks, Victoria Street officially opened to the public on 6 August 1851. "Among other plans, the Commissioners propose to devote a considerable portion of the district to the erection of houses on the Scotch principle, for accommodating two families on each floor, in separate sets or "flats" of apartments, affording the same privacy as if each dwelling were entirely distinct."⁵

The first middle-class mansion blocks to be delivered in 1853 by William Mackenzie, which consisted of four stories of two five-bedroom flats mirrored across a central stair and perched above ground floor retail units and mezzanines, were designed as "basic building blocks" which could be easily repeated creating terraces of mansion flats to populate the new thoroughfare. The introduction of the mansion block, therefore, represented not only a new urban housing and form of domestic living but also a new model for city making, as *the Spectator* highlighted, "the plan of building houses in 'flats,'... gives the true principle for constructing large towns."⁶ Its city-making qualities were not limited to urban form, but also urban life, as the *Daily News* declared in 1853, "A very interesting and important experiment is now in the course of trial...and there seems to be some likelihood of its succeeding, and bringing about a revolution in domestic architecture, and, what is far more momentous, metropolitan habits of life."⁷ For it wasn't only housing that required the introduction and development of new building types in Victorian London. The pressure placed on the existing housing, retail, and business stock of London by mass migration, as well as Continental influences, ushered in the development of a number of new buildings types including the mansion block, large-scale hotels, the department store, and the purpose-built office and residential chambers.

Chambers

The 19th-century chambers, a descendant of the type of live/work structures found at Oxbridge colleges and the Inns of Court in London, soon found its place as another fundamental "basic building block" in the construction of Victoria London. Chambers, such as Westminster Chambers designed by Banks and Barry and built in Victoria Street in 1863, were designed for office and residential often time commercial uses to coexist in a single building and offered a new model for work and living. In general, chambers were designed so that an individual or company could lease as few or as many suites as needed and could adjust the number of suites taken as their needs change over time, allowing flexibility for professionals and businesses. In addition, since the units were typically smaller than in the larger residential mansion blocks or terraced houses, they offered accommodation for different household



Westminster Chambers, *The Builder*, 1863



Westminster Chambers, *The Builder*, 1863

varie dimensioni, tra cui piccole famiglie, coppie e single.

Una vera trasformazione al servizio del cittadino

Malgrado l'introduzione di eleganti palazzi residenziali ed edifici a uso professionale, la zona immediatamente circostante Victoria Street era tutt'altro che raffinata, visto che ospitava quattro birrifici, una distilleria, un carcere e vari piccoli insediamenti industriali leggeri. Con l'aggiunta ai palazzi e agli edifici di Victoria Street di uno dei primi alberghi in "stile continentale", il Westminster Palace Hotel, e di uno dei primi centri commerciali di Londra, l'Army & Navy Cooperative Store a fine secolo la trasformazione è risultata impressionante, urbana per portata e carattere, diversificata per programmi e "ceti". Dopo cinquant'anni di sviluppo e introduzione di nuove tipologie costruttive, l'auspicio del 1851 che "come abbellimento architettonico spicchi ineguagliabile tra tutte le precedenti miglierie metropolitane perché, sostituendo una strada ampia e nobile alle arterie esistenti, decisamente mediocri, crea una magnifica strada dove non ne esisteva alcuna, in un quartiere prima occupato soltanto da edifici e casamenti parimenti sgradevoli e sporchi"⁸ è diventato realtà.

ADUP2 e la ricerca di una nuova tipologia per il XXI secolo

Proprio come il XIX secolo ha vissuto l'ascesa del palazzo per il ceto medio, dell'edificio collettivo a uso residenziale e professionale e di varie altre tipologie costruttive, la Londra del XXI secolo è già stata testimone dell'introduzione di nuove tipologie architettoniche specificamente studiate per la coabitazione di giovani o anziani alla ricerca di abitazioni più piccole e la realizzazione di spazi di co-working. In aggiunta a questa gamma di tipologie architettoniche emergenti, le indicazioni dell'ADUP2 esortano a sviluppare nuove tipologie abitative urbane che possano contemperare varie destinazioni d'uso (abitazione, attività al dettaglio, ufficio e industria leggera) creando un nuovo, vivace paesaggio urbano e, nel contempo, affrontando i problemi della crisi dell'edilizia abitativa e, ora, degli spazi lavorativi. Questi nuovi modelli devono inoltre fungere da "moduli base" per la costruzione urbana nella ristrutturazione di molti parchi commerciali in centro e in periferia.

Architettura della strada per la città produttiva

In risposta a tali indicazioni, Hans van der Heijden e io abbiamo proposto una tipologia di modulo costruttivo non limitata a un singolo contesto specifico, né per esso sviluppata, ma che invece può fungere da modello per rigenerare l'intera città. Non si tratta di una tipologia basata sulle specificità di un unico sito o capitolato, bensì sui requisiti emergenti o riemergenti e sui precedenti storici. Il nostro scopo, pertanto, non era creare soluzioni isolate, quanto piuttosto riflettere sistematicamente su come nuovi "moduli costruttivi base" possano offrire una forma di architettura di strada per convertire i parchi commerciali periferici in elementi del tessuto urbano, creando anche soluzioni abitative oggi indispensabili. L'espressione "architettura di strada", mutuata direttamente dalle riviste di architettura britanniche del XIX secolo, descrive il ruolo dell'architettura e, in particolare, dell'edilizia abitativa, nella creazione della forma e del carattere urbano di qualsiasi città. Hans e io, con il nostro background eterogeneo, olandese, britannico, italiano e americano, abbiamo proposto un modello che si ispira alle grandi tradizioni dell'architettura di strada residenziale britannica e continentale. Sfruttando la mia esperienza pratica nel Regno Unito e il mio dottorato di ricerca sullo sviluppo di edifici e palazzi per il ceto medio nella Londra del XIX secolo, nonché la notevole esperienza di Hans nel campo dell'edilizia abitativa, avendo peraltro entrambi vissuto in città continentali, abbiamo suggerito un modello che è sia "nuovo" che rappresentativo del transfert, della trasformazione e dell'evoluzione delle tipologie abitative urbane tra confini geografici e culturali.

L, M, S: lo sviluppo della tipologia

"L'architettura di strada, per entrambi, è un ethos basato non su una teoria urbana preconcepita, bensì sull'osservazione urbana. L'architettura della città è come un puzzle formato da tessere di varie dimensioni, dalla figura-sfondo alla disposizione dei mattoni, che sono espressione di una serie di forze, dalle indicazioni del committente alla mano del costruttore. L'architettura di strada va compresa sia nel suo insieme sia come somma di queste piccole parti interconnesse". Ci siamo dunque accostati alla questione di una nuova tipologia abitativa e all'architettura di strada come puzzle di dimensioni sovrapposte - grande, media, piccola - che contemporaneamente rispondano

sizes including small families, couples, and single occupiers.

A thoroughly civic thoroughfare

Despite the introduction of genteel mansion blocks and professional chambers, the area immediately surrounding Victoria Street was hardly genteel being home to four breweries, a distillery, a prison, and various small-scale light industrial uses. With the addition of one of the first "Continental-style" hotels, the Westminster Palace Hotel, as well as one of the first department stores in London, the Army & Navy Cooperative Store to the mansion blocks and chambers of Victoria Street the result at the end of the century was an impressive thoroughfare urbane in scale and character, diverse in programmes and "classes". After half of a century of development and introduction of new building types, the 1851 pledge that, "as an architectural embellishment it will stand unrivalled among all former metropolitan improvements, because, whilst it substitutes for existing thoroughfares of the meanest kind one large and noble street, it creates a magnificent roadway where none before existed, in a district formerly occupied only by buildings and tenements alike unsightly and unclean"⁸ became a reality.

ADUP2 and the 21st-Century search for a new type

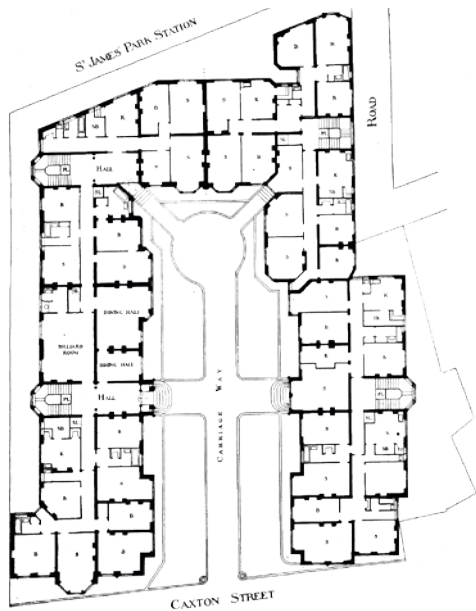
Just as the nineteenth century saw the rise of the middle-class mansion block, residential and office chambers, and various other new building types, 21st-century London has already been witness to the introduction of new architectural types designed specifically for the co-living of younger persons, for older persons looking to downsize, as well as co-working spaces. To add this gamut of emerging architectural types, the ADUP2 brief calls for the development of new urban housing types which can combine residential, retail, office, and light industrial use, creating a new, vibrant urban landscape while addressing the issues of the housing and now workspace crisis. In addition, these new models need to serve as "basic building blocks" of city-making in the redevelopment of the many retail parks within the centre and periphery of the city.

Street architecture for the productive city

In response to this brief, Hans van der Heijden and I have proposed a building block type which was not restricted or developed for a singular, specific context, but rather one that can serve as a model for regeneration throughout the city. It is a type based not on the specificities of a single site or brief, but on the emerging, or re-emerging requirements, and historical precedent types. Our aim, therefore, was not to create solitary solutions, but rather to think systematically about how new "basic building blocks" can deliver a form of Street Architecture to transform these periphery retail parks into pieces of urban fabric while delivering much-needed housing. "Street Architecture", a term taken directly from 19th-century British architectural journals, describes the role of architecture, and in particular housing, in the creation of the urban form and character of any city. Hans and I, with our combined Dutch, British, Italian, and American background have proposed a model that borrows from the great traditions of residential-based Continental and British Street Architecture. Building upon my experience practicing in the UK and my doctorate research on the development of the 19th-century London middle-class mansion blocks and chambers, and on Hans's extensive experience in housebuilding, as well as our combined experience of living in Continental cities, we have proposed a model that is both "new" and representative of the transference, transformation, and evolution of urban housing types across geographic and cultural borders.

L, M, S: The development of type

"Street Architecture, for us both, is an ethos based not on a proposed urban theory but, rather, on urban observation. The architecture of the city is like a puzzle formed of pieces of various scales from the figure-ground to the brick bond representing an array of forces from the client's brief to the builder's hand. Street architecture needs to be understood as both a whole and as a series of these smaller, interconnected parts."⁹ Therefore, we approached the question of a new housing type and Street Architecture as a puzzle of overlapping scales, Large, Medium, Small, that simultaneously address



Palazzo St. Ermin, Westminster. Architetto E.T.Hall. Piano terra e primo. *The Builder*, 1887
St. Ermin's Mansions, Westminster. E.T. Hall Architect. Ground floor and first floor plan
The Builder, 1887



Palazzo St. Ermin, Westminster. *The Builder*, 1887
St. Ermin's Mansions, Westminster. *The Builder*, 1887

alla dimensione della città, alla dimensione del modulo costruttivo/urbano e alla dimensione della singola unità residenziale/commerciale. La proposta, tuttavia, non è concepita come modello architettonico rigido, quanto piuttosto come una sorta di raccolta dei relativi precedenti urbani, costruttivi ed elementari che, in varie combinazioni, possono creare nuove tipologie e sotto-tipologie abitative in grado di risolvere un'ampia gamma di problemi contemporanei di sviluppo di Londra tra cui:

L: Grande magazzino al dettaglio: Uno dei principali problemi da affrontare nella ristrutturazione dei parchi commerciali esistenti a Londra è come mantenere parte del concetto di grande magazzino al dettaglio che caratterizza tali aree realizzando, nel contempo, strutture residenziali a uso misto che determinino la formazione della strada. L'eliminazione dei parcheggi di superficie e il "riconfezionamento" del concetto di grande magazzino può produrre opportunità per far riemergere l'economia visibile attraverso l'inserimento di unità al dettaglio fronte strada più piccole e l'introduzione di un maggior numero di ingressi residenziali e commerciali lungo il perimetro dell'edificio.

L/S: L'economia visibile/unità al dettaglio più piccole: Unità al dettaglio più piccole a ricoprire quelle che erano destinazioni d'uso più ampie tra cui grande magazzino, parcheggio al piano terra, ecc. rendono la strada più dinamica grazie al moltiplicarsi di portoni, vetrine e insegne, offrendo anche comfort facilmente accessibili alla comunità locale e contribuendo all'economia visibile.

M/S: Destinazione d'uso adattabile/abitazioni a due ingressi: In molte città dell'Europa continentale, non è raro trovare una serie di usi misti in edifici urbani apparentemente residenziali. Ad esempio, in Italia, spesso si sono proposti tra gli annunci immobiliari appartamenti a uso ufficio. In un unico edificio, possono essere presenti, talvolta suddivisi per piano, ma non necessariamente, un piccolo albergo, un paio di studi professionali, vari appartamenti residenziali, una scuola o la sede di un'università straniera e, al piano terra, un negozio. Tali destinazioni d'uso spesso cambiano nel corso della vita di un edificio, offrendo la massima adattabilità e sostenibilità. A Londra, gli edifici come anche i palazzi di Victoria Street hanno funto da modello di adattabilità per quanto concerne la destinazione d'uso e flessibilità per quel che riguarda lo spazio necessario. Un esempio contemporaneo di tale flessibilità e adattabilità di destinazione d'uso e spazio è rappresentato dal sistema "Solid" al quale si ispira parte del nostro modello. Un altro elemento che garantisce flessibilità nell'uso è il sistema a doppia porta in appartamenti e casette a due piani. Nel caso degli appartamenti, il secondo ingresso consente di adibire una parte dell'abitazione a ufficio privato accessibile direttamente dal corridoio comune, tenendone separato il resto, in modo che piccoli studi o liberi professionisti possano disporre di uno spazio lavorativo a casa. Quanto alle casette a due piani, l'ingresso a livello della strada e l'ingresso al primo piano offrono questa stessa forma di adattabilità, oltre a rendere più dinamiche le zone residenziali poiché ingressi privati e ingressi comuni più ampi sono a livello della strada. Esempi di grandi costruzioni costituite da casette a due piani con ingresso a livello della strada sono rinvenibili nelle Albert Court Mansions a South Kensington, Londra.

M: Cortile: Cortili, giardini e piazzali all'interno della struttura di una costruzione residenziale le consentono di mantenere la linea della strada contribuendo direttamente alla sua formazione spaziale e al suo carattere sotto più profili, offrendo ai residenti comfort apprezzati in termini di vita sociale e fruibilità dello spazio esterno come soleggiamento e ventilazione. Dal cortile del palazzo rinascimentale a quello della maison à loyer di Haussmann e del palazzo vittoriano, queste "aperture" residenziali sono una caratteristica fondamentale della città pre-modernista, che consente alle aree urbane di svilupparsi verso l'esterno come tessuto spaziale e costruttivo identificabile, conferendo un'identità urbana a zone riconoscibilmente di espansione e periferia.

M: Bowindow: Caratteristica comune di palazzi ed edifici vittoriani, i bowindi creano lungo la strada una facciata discontinua consentendo di sfruttare al meglio la luce solare, pur garantendo la riservatezza.

M: Terrazza sul tetto: Sebbene storicamente Londra sia, per tradizione, una città di giardini più che di terrazze sui tetti, quando il terreno scarseggia, lo spazio sul tetto diventa una risorsa fondamentale per fruire di uno spazio ricreativo esterno che, al tempo stesso, disegna il panorama urbano.

the scale of the city, of the urban/building block, and of the individual residential/commercial unit. The proposal, however, is not intended as a rigid architectural model, but rather as a sort of toolbox of relevant urban, building, and element precedents that in various combinations can create new housing types and subtypes which address a wide range of contemporary development issues of London including:

L: Big-box retail. One of the major issues that need to be addressed in the redevelopment of existing retail parks within London is how to retain some of the big-box retail that characterises these areas while producing street-forming mixed-use residential blocks. The removal of surface car parks and the "wrapping" of the big-box format can produce opportunities for a re-emergence of the visible economy through the inclusion of street fronting smaller retail units and the introduction of more residential and commercial doors around the building's perimeter.

L/S: The visible economy / Smaller retail units. Smaller retail units wrapping larger uses including big-box retail, ground-floor parking, etc. activate the street with their many doors, shopfronts, and signs, as well as provide day-to-day amenities for the local community and contribute to the visual economy.

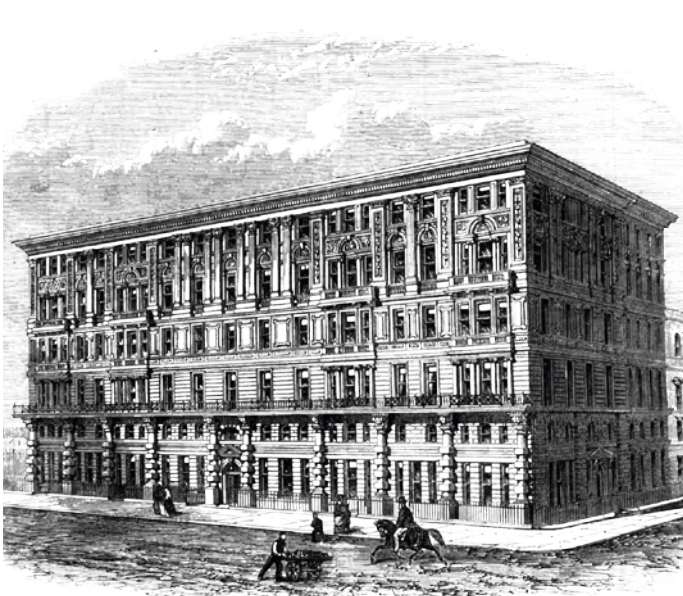
M/S: Adaptability of Use / Two-doored houses. In many cities in Continental Europe, it is not uncommon to find a range of uses mixed in a seemingly residential urban building.

For example, in Italy, it is common to come across an apartment for office use in the real estate ads. In a single building, you may find a small hotel, a couple of professional offices, several residential flats, a school or a seat of a foreign university, along with ground-floor retail, sometimes divided by floors, but often not. These uses often change over the lifespan of a building, providing maximum adaptability and sustainability. In London, the chambers, as well as mansion blocks of Victoria Street, served as a model for adaptability of use and flexibility in the amount of required space. A contemporary example of this flexibility and adaptability of use and space is the "Solid" system to which a portion of our model block. Another feature providing flexibility of use is the double door system in both maisonettes and flats. The second entrance door to flats allows for one part of the flat to be accessed directly from the communal corridor so that a private office could be introduced but separated from the rest of the residential flat to allow the opportunity to have a professional workspace with the home or self-employed or freelancing individuals or small offices. Two-storey maisonettes with a door at street level plus an additional entrance at the first-floor offer this form of adaptability as well as activate the residential streets by placing individual private doors as well as the larger communal entrances at street level. Examples of large blocks with ground-floor maisonettes with street entrances are found in Albert Court Mansions in South Kensington, London.

M: Courtyard. Courtyards, gardens, and forecourts within the structure of a housing block allow the block to maintain the street line contributing directly to the spatial formation of the street as well as its character on more than one frontage whilst providing residents of the building with much needed outdoor and social amenity space as well as daylight and ventilation. From the Renaissance *palazzo* courtyard to those of the Haussmann's *maison a loyer* and the Victorian mansion block, these residential "doughnut holes" are a key characteristic of the pre-Modernist city, allowing urban areas to grow outwards as an identifiable building and spatial fabric, replacing areas of recognisable periphery and sprawl with an urbane identity.

M: Bay windows. A common feature in the Victorian mansion blocks and chambers, bay windows create an undulating street façade while allowing for maximum orientation regarding sunlight while providing privacy.

M: Roof terrace. Although historically London has traditionally been a city of gardens rather than roof terraces, but when land is scarce, roof space becomes a prime provider of external amenity space and sculptor of the urban skyline. From the Renaissance *altana* to the Milanese roof terraces, a variety of roofscape precedents provide references for outdoor, high-altitude living.



Palazzo Grosvenor, *Illustrated London News*, 1868
Grosvenor Mansions, *Illustrated London News*, 1868

Dall'altana rinascimentale alle terrazze sui tetti milanesi, una serie di precedenti fornisce riferimenti paesaggistici per vivere gli esterni in altezza.

Infrastruttura come architettura della strada in Old Kent Road

Proprio come nella Londra vittoriana, l'introduzione di queste nuove tipologie può essere usata per conferire alle arterie urbane forma e qualità al servizio del cittadino. Old Kent Road nella South London è uno degli esempi più significativi di questi parchi commerciali da razionalizzare e rimodellare creando nuova ricettività. Il progetto non solo offre l'opportunità di mettere a disposizione 20.000 nuove abitazioni come previsto nell'Old Kent Area Plan (AAP), ma anche di trasformare l'arteria abbandonata in un nuovo elemento dinamico integrato nella città e al servizio del cittadino. Oltre a creare abitazioni, realizzando nuovi spazi di lavoro, tra cui ampie unità commerciali, spazi per produzioni industriali leggere e spazio uso ufficio per piccole imprese e liberi professionisti, il progetto intende generare nell'area 10.000 nuovi posti di lavoro. Old Kent Road, una delle più antiche arterie di Londra risalenti alla Londinium romana, al tempo ospitava 39 pub, una serie di dinamici esercizi fronte strada e attività industriali accanto all'uso residenziale ed era sinonimo di arteria come spazio al servizio del cittadino, sia in termini di linguaggio architettonico che di vita urbana. Ha mantenuto questo carattere fino a metà del XX secolo. Per il resto del secolo, invece, non ha tenuto fede al suo passato. Se una volta era una successione ininterrotta di dinamici esercizi fronte strada e ingressi prestigiosi, oggi Old Kent Road è caratterizzata da una varietà di tipologie isolate, tra cui case a schiera, grattacieli del dopoguerra, gasometri, grandi magazzini, ecc. Nonostante, per Transport for London, faccia parte della Zona 2, in ragione dei suoi grandi magazzini isolati circondati da enormi parcheggi di superficie, sembra lontana chilometri e chilometri dalla City o dal West End di Londra. A differenza di molte altre zone di Londra, Old Kent Road è sopravvissuta ai bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale. Il suo degrado è stato causato dalla realizzazione del cavalcavia nel 1968. Il degrado del tessuto urbano si è accompagnato al degrado della vita di strada, tutto in nome della creazione di un collegamento più rapido con il centro londinese su quella che era una volta la via del pellegrinaggio nelle Storie di Canterbury (1387-1400) di Geoffrey Chaucer. Anche i locali pubblici di Old Kent Road, tra cui King's Arms, Dun Cow, Thomas A. Beckett e Lord Nelson, sono stati sostituiti da un McDonald's drive-in. Per quanto sia ancora riconoscibile nella cultura inglese come nella commedia del 1907 di Frank Adams *Knock'em in the Old Kent Road* e abbia un suo posto nel Monopoli inglese come il quartiere più economico, oggi Old Kent Road è un "nulla" anziché un "luogo". La ristrutturazione di parchi commerciali come Old Kent Road può creare anche una nuova edilizia abitativa urbana? Con l'introduzione, la ripetizione, la trasformazione di una serie di nuovi "moduli costruttivi base", Old Kent Road può trasformarsi da un "nulla" a un "luogo".



Victoria Street, 1911

Infrastructure as street architecture in the Old Kent Road

Just as in Victorian London, the introduction of this new type(s) can be used to give form and a civic quality to urban thoroughfares. The Old Kent Road in South London is a prime example of one of these retail parks which are in need of rationalisation and remodelling, through the provision of new housing. It offers not only the opportunity to deliver the 20,000 new homes forecast in the Old Kent Area Plan (AAP) but also to transform the neglected thoroughfare into a new piece of city with a vibrant, civic character. In addition to the provision of housing, through the creation of new employment spaces including large commercial units, light industrial spaces, and office space for small companies and the self-employed, the plan aims to create 10,000 new jobs in the area. The Old Kent Road, one of the oldest thoroughfares in London dating from Roman Londinium, was once home to 39 pubs, an array of active street frontages, and industrial uses situated next to residential and was representative of a thoroughfare as civic space, in both its architectural language and its urban life. It maintained this character until the middle of the twentieth century. The rest of the century, however, was not so kind to the historic thoroughfare. Once a continuous line of active street frontages and engaged front doors, today the Old Kent Road is characterised by a variety of isolated types including terraced houses, post-war tower blocks, gas holders, big box retail units, etc. Although located in TfL's Zone 2, due to its isolated big-box retail units surrounded by large-scale surface car parks, it feels more than miles away from The City or the West End of London. Unlike many other areas in London, the Old Kent Road survived the bombings of World War II. Its degradation was due to the introduction of the flyover in 1968. With the degradation of the urban fabric of the road also came the deterioration of street life in favour of creating a faster connection to the centre of London on what was once the pilgrimage route in Geoffrey Chaucer's *The Canterbury Tales* (1387-1400). Even the public houses of Old Kent Road including the King's Arms, the Dun Cow, the Thomas A. Beckett, and the Lord Nelson, were replaced by a drive-in McDonald's. Although still recognisable in English culture including in Frank Adams' 1907 play *Knock'em in the Old Kent Road* and its place as the cheapest property on the London Monopoly set, the Old Kent Road today is a "nowhere" rather than a "somewhere". Can the redevelopment of retail parks such as the Old Kent Road into new urban housing also? With the introduction, repetition, transformation, of a series of new "basic building blocks", the Old Kent Road can transform it from a "nowhere" to "somewhere".

1. Rafael Moneo, 'On Typology', *Oppositions*, n. 13 Summer, 1978, p. 10.
2. Museo di Londra.
3. "The Architectural Advantages and Deficiencies of London", *The Builder*, 12 maggio 1849, p. 221. (Presentato originariamente come articolo da Francis Chambers alla *Architectural Association*).
4. *The Builder*, 3 Dicembre 1853, pp. 721-22.
5. "Victoria-street, Westminster", *The Illustrated London News*, 6 settembre 1851, p.75.
6. "Mr. Charles Pearson's Plan", *The Spectator*, 15 novembre 1851, p.10.
7. "Architectural Experiment in London", *The Daily News*, 11 agosto 1853, p.3.
8. "Opening of Victoria-street", *The Morning Chronicle*, 14 July 1851, p.7.
9. Karin Templin, *Street Architecture: Work by Hans van der Heijden*, Amsterdam: HvdH, 2018, p.17.

1. Rafael Moneo, 'On Typology', *Oppositions*, n. 13 Summer, 1978, p. 10.
2. Museum of London.
3. "The Architectural Advantages and Deficiencies of London", *The Builder*, 12 May 1849, p. 221. (Originally presented as a paper at the Architectural Association by Francis Chambers).
4. *The Builder*, 3 December 1853, pp. 721-22.
5. "Victoria-street, Westminster", *The Illustrated London News*, 6 September 1851, p.75.
6. "Mr. Charles Pearson's Plan", *The Spectator*, 15 November 1851, p.10.
7. "Architectural Experiment in London", *The Daily News*, 11 August 1853, p.3.
8. "Opening of Victoria-street", *The Morning Chronicle*, 14 July 1851, p.7.
9. Karin Templin, *Street Architecture: Work by Hans van der Heijden*, Amsterdam: HvdH, 2018, p.17.



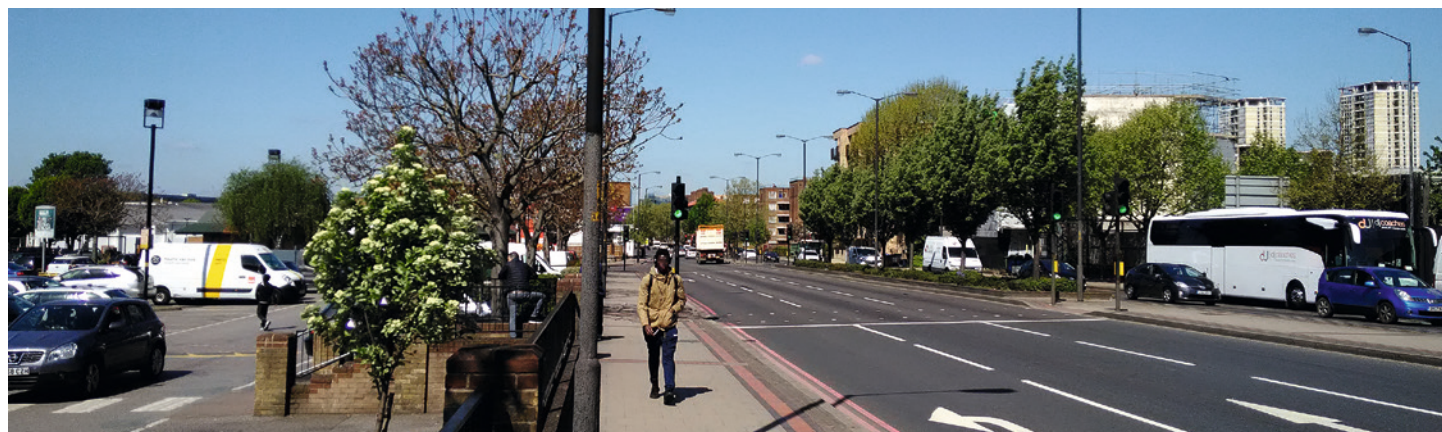
Old Kent Road, Planimetria di progetto. Architetti Hans van der Heijden e Karin Templin
Old Kent Road Plan, Hans van der Heijden and Karin Templin architects.



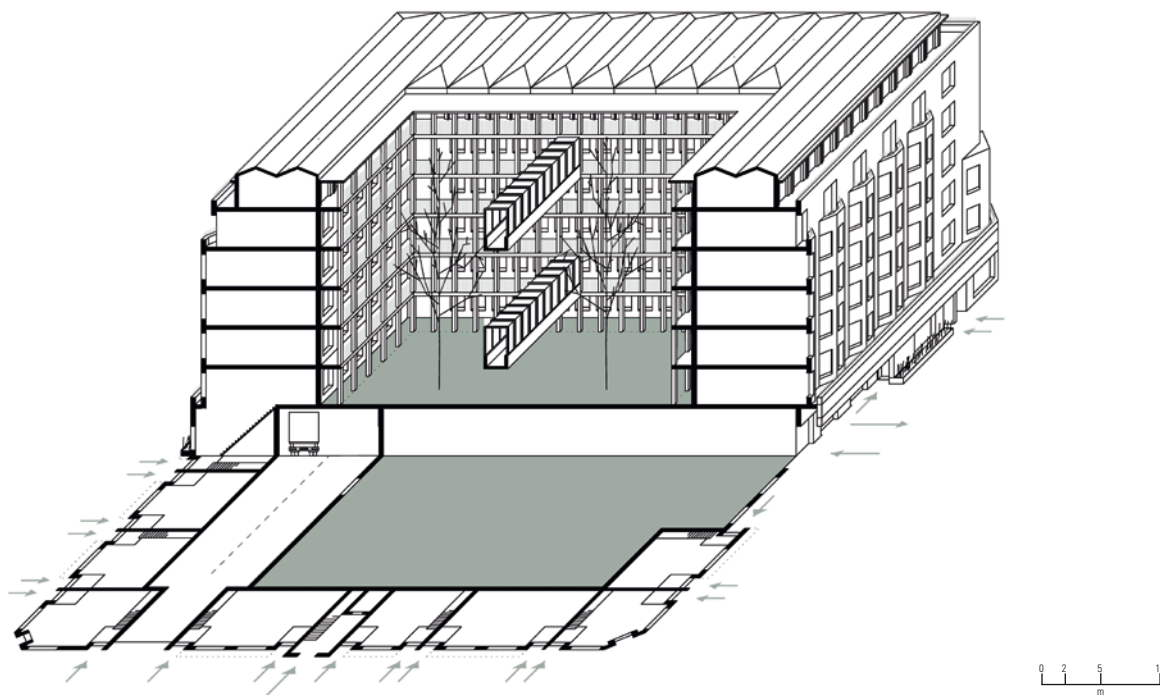
Old Kent Road, Prospetto del Palazzo
Old Kent Road, Palazzo



Old Kent Road, Palazzo, vista prospettica
Old Kent Road, Perspective view of the Palazzo



Old Kent Road oggi
The existing Old Kent Road



Old Kent Road. Palazzo, sezione assonometrica
Old Kent Road. Section and axonometric projection of the Palazzo



Old Kent Road. Palazzo, vista prospettica
Old Kent Road. Perspective view of the Palazzo