

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA "LA SAPIENZA"  
ISTITUTO DI GEOGRAFIA - FACOLTÀ DI LETTERE E FILOSOFIA  
Piazzale Aldo Moro n. 5 - 00185 - ROMA



SEMESTRALE di STUDI  
e  
RICERCHE di GEOGRAFIA

Luca Romagnoli

*Notting Hill. Osservazioni geografiche  
su una "conservation area" londinese*

Caterina Barilaro

*Geografia delle culture minoritarie:  
gli zingari in italia*

Maria Ludovica Paoluzi

*Un esempio di integrazione funzionale:  
Analisi geo-topologica della rete dei trasporti in  
Finlandia*



1992 (1)

DIRETTORE RESPONSABILE  
Prof. Emanuele Paratore

LUCA ROMAGNOLI

**NOTTING HILL.  
OSSERVAZIONI GEOGRAFICHE SU UNA  
"CONSERVATION AREA" LONDINESE**

La descrizione morfo-funzionale di una città, o di una specifica parte di essa, è legata ai peculiari caratteri antropici che rendono unico e distinto ogni paesaggio urbano.

La descrizione e la successiva analisi dei paesaggi urbanizzati - che pur governati dalle leggi generali che regolano i rapporti tra spazio percepito e spazio vissuto dall'uomo, richiedono, per la citata individualità, analisi specifica di ogni realtà - conducono alla comprensione del costante adeguamento dello spazio fisico alle esigenze umane.

Lo studio geografico della città - o di parti di essa - si pregia dell'unitaria e contemporanea analisi dei fattori fisici, demografici ed economici, che regolano e sottendono l'organizzazione dello spazio, la qualità, la fruibilità dei servizi e l'adeguata partecipazione dell'agente uomo alla realtà urbana.

In tale ottica e con tale finalità è stato affrontato e viene proposto il presente studio.

**1. LO SVILUPPO URBANO DI LONDRA DAL XIX SECOLO  
AI NOSTRI GIORNI**

In Europa la questione urbana in epoca moderna consegue alla rivoluzione industriale. La Gran Bretagna è la nazione pioniera nei cambiamenti del tessuto urbano: nel XVII secolo conosce per prima l'esplosione del fenomeno, con il relativo portato di problematiche sociali e conseguenze economiche. È anche il primo Paese a cercare soluzioni consone ai problemi posti dalla pianificazione ed organizzazione strutturale e funzionale delle città.

La rivoluzione industriale si innesta e dilata le maglie della preesistente rete urbana formata dalla città mercantile di origine romana e medievale; crea nuovi agglomerati ove vengono sfruttati i bacini carbonife-

ri, ove siano vie d'acqua e corra la strada ferrata, ove comunque la localizzazione industriale, per esigenze logistiche, sia favorita.

L'inurbamento e la concentrazione nei maggiori centri sono una conseguenza del rapido e costante aumento demografico dei secoli XVIII e XIX (tab. 1 e fig. 1). Aumenta la densità della popolazione urbana e con sé porta lo scadimento delle condizioni abitative e della salubrità dell'ambiente urbano; così come cresce enormemente il valore dei suoli e degli immobili così aumenta la densità per abitazione.

A Londra, come e più che nelle altre città neo-industriali, la popolazione operaia si addensa negli *slums*, al contempo unica possibile residenza di costo contenuto e sito preferenziale di reclutamento per migliaia di lavoratori giornalieri.

Londra conosce un primo momento di crescita della *Medieval City* nel periodo *Tudor* (1485-1603), ma è soprattutto con lo sviluppo economico mercantile e la nascita dei primi monopoli commerciali, quindi con l'espansione coloniale - grandiosi stimoli per la cantieristica e l'ampliamento delle strutture portuali nel bacino orientale del Tamigi -, che si verifica, già in epoca elisabettiana, il primo grande incremento demografico della città.

ANNO POPOLAZIONE di LONDRA

1650	400.000
1750	700.000
1801	960.000
1841	1.800.000
1861	2.800.000
1871	3.254.000
1881	3.815.544 (4.766.661 <i>Greater London</i> )
1891	4.228.317 (5.633.806 <i>G. L.</i> )
1901	4.536.541 (6.581.372 <i>G. L.</i> )
1911	4.521.685 (7.251.358 <i>G. L.</i> )
1921	4.484.523 (7.480.201 <i>G. L.</i> )
1931	4.397.003 (8.203.942 <i>G. L.</i> )
1951	3.347.982 (8.348.023 <i>G. L.</i> )
1961	3.200.484 (8.182.550 <i>G. L.</i> )
1971	2.088.705 (7.379.014 <i>G. L.</i> )
1981	(6.696.008 <i>G. L.</i> )
1985	(6.767.500 <i>G. L.</i> )

Tab. 1.- *Evoluzione demografica di Londra.*

Fonti: G. BURKE, 1971; *Statesman's Yearbook.*

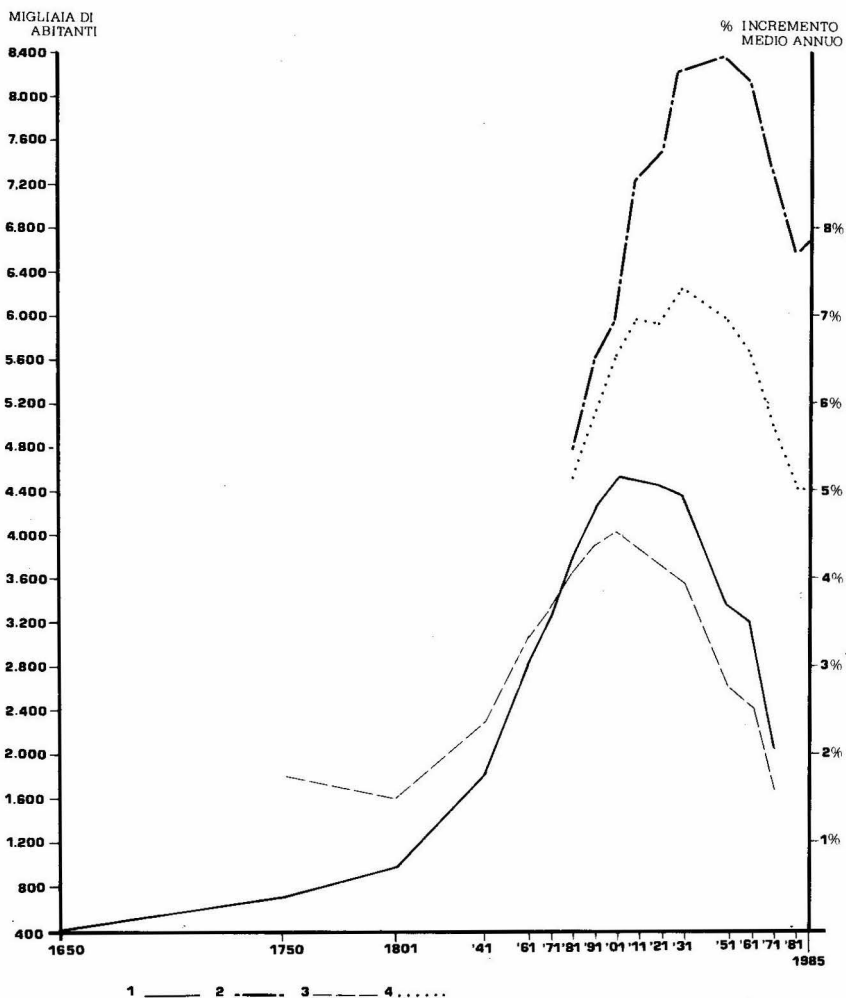


Fig. 1.- *Evoluzione demografica di Londra.*

1.- sviluppo demografico assoluto della città di Londra; 2.- sviluppo demografico assoluto riferito alla Greater London; 3.- indice di incremento medio annuo della popolazione della città di Londra; 4.- indice di incremento medio annuo della popolazione della Greater London.

L'indice di incremento medio annuo della popolazione è l'aumento percentuale della popolazione in un dato periodo, rispetto al valore iniziale considerato della popolazione, diviso il numero di anni compresi nel detto intervallo.

Fonti: elaborazione su dati G. BURKE, 1971; *The Statesman's Yearbook*.

L'apertura della nuova arteria, lo *Strand*, portò alla fusione del cuore commerciale medievale con l'area politico-amministrativa di Westminster.

Già nel 1667, un anno dopo il grande incendio di Londra, veniva promulgato un piano urbanistico che poneva le basi per il futuro sviluppo metropolitano, ad esempio regolamentando l'altezza degli edifici, i materiali e le modalità di costruzione, l'ampiezza delle strade e le aree preferenziali per lo sviluppo della città.

Alla fine del XVII secolo la Londra mercantile e della piccola industria artigiana e manifatturiera conta circa 700.000 anime, distribuite su un'area a planimetria irregolare, compresa tra la città medievale (con unità sparse intorno ad essa e lungo le sponde del Tamigi), i *docks* di Depford e Greenwich ad oriente e l'area limitrofa a Westminster ad occidente.

Nel XVIII secolo aumenta la specializzazione della *City* come cuore amministrativo e mercantile, inizia inoltre la rapida crescita urbana del *West End*<sup>1</sup>. Tale processo culmina nell'abnorme crescita dell'area occidentale all'inizio del XIX secolo (fig. 2), con l'edificazione di una serie di *squares* e *terraces* e il regolare sviluppo delle lottizzazioni nei nuovi complessi residenziali in stile georgiano, destinati alla borghesia mercantile, a funzionari ed amministratori pubblici.

Ancora all'alba del XIX secolo, industria serica e cantieristica navale rappresentano le maggiori industrie londinesi.

La crescita urbana di Londra - come avvenne per le altre città industriali inglesi - fu dovuta principalmente all'immigrazione di popolazione rurale attratta dalla richiesta di mano d'opera per le nascenti grandi industrie.

Uomini e donne, soprattutto giovani (15-30 anni d'età) lasciarono i campi, ove certo il lavoro non mancava, convinti che la città offrisse le occasioni per "fare più strada" e migliorare la qualità della loro esistenza.

La popolazione di Londra crebbe ad un ritmo più rapido dei servizi e dell'edilizia abitativa; a ciò si aggiunse la demolizione di molti alloggi per fare luogo alla costruzione delle ferrovie. Aumentava la coabitazione così come crescevano officine, fabbriche ed opifici, che rendevano il centro cittadino più sporco o addirittura fetido e congestionato dal traffico, incrementando ulteriormente il degrado dell'ambiente urbano.

---

<sup>1</sup> *West End* è detta la parte occidentale dell'*Inner* londinese, essa comprende i distretti di Westminster e Kensington.

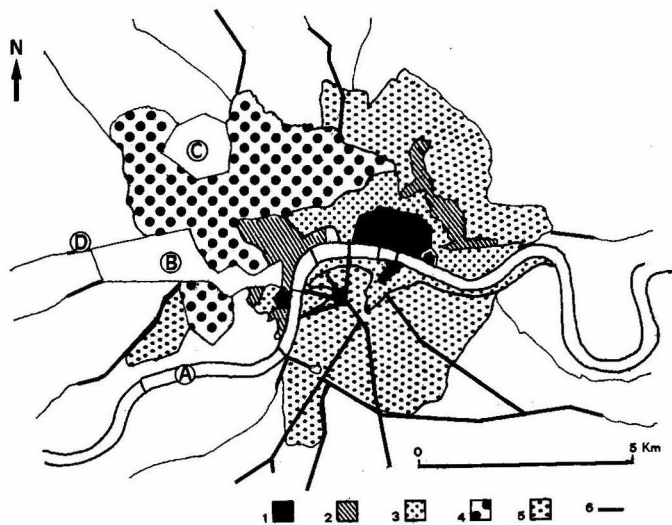


Fig. 2.- Sviluppo urbano di Londra fino al 1830 e localizzazione della Ladbroke Estate (Notting Hill).

A.- Tamigi; B.- Hyde Park; C.- Regent Park; D.- Ladbroke Estate (Notting Hill).

1.- nuclei medievali; 2.- aree a sviluppo irregolare in piccole unità (fine del XVII-inizio del XVIII secolo); 3.- aree a sviluppo regolare in piccole unità (fine del XVII-inizio del XVIII secolo); 4.- aree a sviluppo regolare in grandi unità (West End Estates); 5.- aree suburbane a sviluppo disperso in unità di varia dimensione; 6.- aree di sviluppo lungo le vie di comunicazione.

Tratto e modificato da: J. N. SUMMERSON, 1946.

Il tessuto urbano nei primi trenta anni dell'800 subì un'ulteriore evoluzione, si accentuava la concentrazione delle funzioni commerciali, creditizie e amministrative, aumentando la specializzazione del centro; nel contempo aumentava la dispersione della popolazione nella periferia.

I suburbi occidentali sono primo rifugio delle classi agiate, mentre i suburbi orientali sono in maggioranza costituiti da case operaie a basso fitto. Anche la creazione di un sistema di trasporti pubblici a grande raggio, basato soprattutto su ferrovia e metropolitana (elettrificata nel 1890), favorì la dispersione della popolazione e l'inglobamento di villaggi limitrofi, tanto che il raggio urbano di Londra, già nella prima metà del XIX secolo, superò i 18 km (fig. 3).

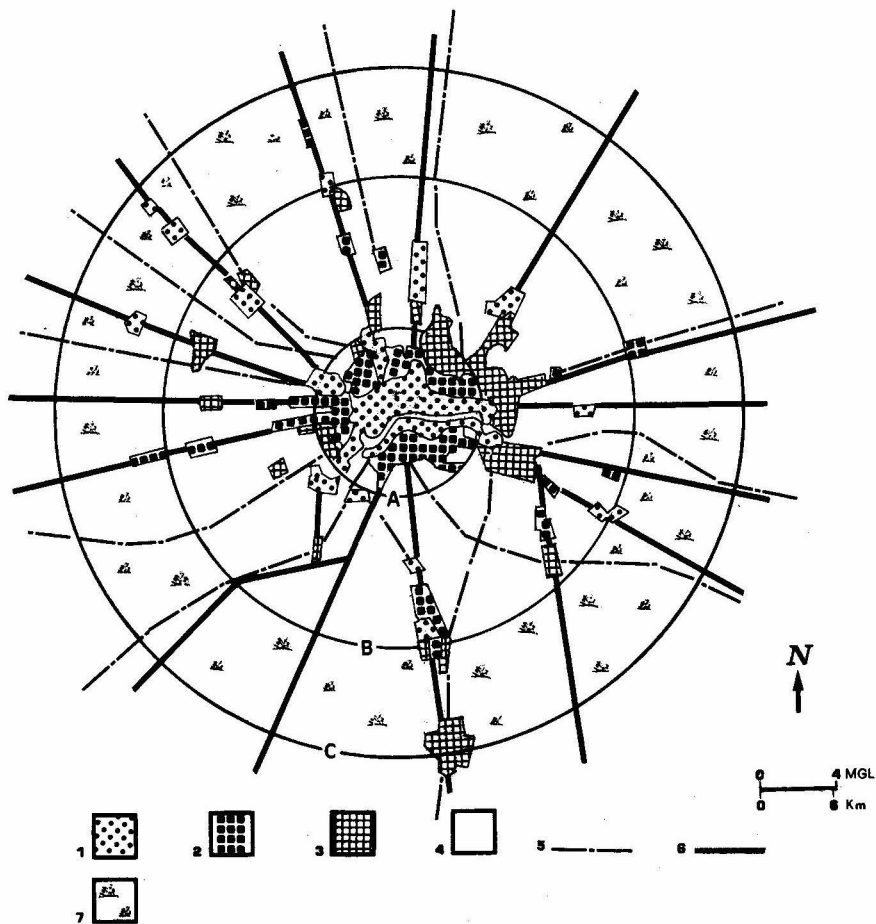


Fig. 3.- *Lo sviluppo urbano di Londra.*

A.- raggio urbano di 4 miglia (6,436 km); B.- raggio di 12 miglia (19,308 km); C.- raggio di 17 miglia (27,353 km).

1.- aree urbane al 1750; 2.- sviluppo al 1840; 3.- sviluppo al 1880; 4.- sviluppo alla seconda metà del secolo corrente; 5.- linee ferroviarie al 1880; 6.- strade principali; 7.- la cintura verde (Green Belt, costituita nel 1938 con atto specifico del Parlamento).

Tratto e modificato da: R. CROSSWELL, 1979.

Ha inizio in questo periodo anche il declino delle grandi industrie londinesi che non possono più competere con le imprese delle città industriali provinciali, a causa degli alti costi di produzione e del prezzo dei suoli. Tornano a dominare le caratteristiche pre-industriali, privilegiando i commerci e la piccola industria specializzata; molta mano d'opera viene comunque assorbita dall'edilizia e ancora dalla cantieristica navale.

La campagna compresa tra città e ville signorili scompare.

Sorgono nuove aree residenziali nel lussuoso *West End* e nel sud urbano si incrementa l'edilizia popolare; va concretizzandosi una funzionalità urbana volta alla vita politico-amministrativa e ricreativa. Oltre che a macchia d'olio, la città si espande con i suburbi lungo le principali vie di comunicazione.

Si incrementano i trasporti pubblici economici, ferrovie, tram e metropolitana, indispensabili a collegare i suburbi operai, decentrati rispetto ai *docks* e alle industrie, mentre la classe media si allontana viepiù dal centro storico.

Nasce così un nuovo modello strutturale di città: al centro negozi, uffici e poche abitazioni; nei suburbi lavoratori del secondario e classe media.

La crescita dei suburbi non fu la sola risposta al deterioramento dell'ambiente centrale urbano: essa favorì una politica di risanamento volta alla ricerca di un miglioramento dell'habitat urbano, ad esempio con la costruzione di case più confortevoli e migliori impianti di fognatura ed infine con la fioritura dei parchi pubblici - del resto necessari anche a mantenere l'aria e la buona salute della classe operaia<sup>2</sup>.

Lo spopolamento della *City* a vantaggio dei sobborghi, continuò non solo nella seconda metà del XIX secolo, ma anche nei primi decenni del XX; basti ad esempio ricordare che essa contava al censimento del 1881 solo 50.169 residenti, ridottosi a 10.996 al censimento del 1931.

Nel 1888 Londra si prefigurava già come una città-regione, ormai capoluogo dell'omonima contea (County of London), costituita dalla *City* e

---

<sup>2</sup> L'enfasi di età vittoriana posta nella pulizia e lucidatura di qualsiasi cosa potesse essere lustrata, particolarmente nelle immediatezze dell'abitazione (ringhiere in ferro battuto, scalini d'ingresso, ottoni e battagli delle porte), fu ad esempio, una delle risposte alla crescente sporcizia metropolitana.

28 *Boroughs* (in seguito portati a 32), amministrati dall'organismo municipale del London County Council<sup>3</sup>.

Mentre tramonta il secolo aumenta prepotentemente la necessità di organizzare, controllare e gestire il tessuto urbano, limitando le speculazioni dei gruppi finanziari, varando provvedimenti igienico sanitari e dotando i quartieri residenziali di strutture e servizi idonei a migliorare la qualità della vita<sup>4</sup>.

Nel 1909 il Parlamento inglese emana la prima legge che sancisce l'esercizio del controllo sull'utilizzazione del suolo urbano e la pianificazione, autorità delegata alla municipalità: è il "Town Planning Act", che avviato tra numerose contrarietà deve, fino al secondo dopoguerra, cedere ancora alla speculazione privata, a causa delle difficoltà della finanza pubblica.

Poco prima del secondo conflitto mondiale, una commissione di esperti presieduta da M. Barlow, è incaricata di studiare la distribuzione della popolazione londinese e i rapporti della stessa con l'industria, nell'ambito di una politica d'interventi volta alla pianificazione funzionale del territorio nazionale e urbano.

L'avvicendamento tra governo conservatore e governo laburista nell'immediato dopoguerra porta, tra l'altro, ad una nuova legge nel 1947, il "Town and County Planning Act", che rafforza la deroga agli enti locali nella gestione e negli interventi su suoli rurali e urbani<sup>5</sup>.

Tale piano di sviluppo metropolitano (P. Abercrombie, 1945), è basato sul concetto programmatico del decentramento - già proposto nel "Barlow Report" - delle attività produttive; inoltre suggerisce l'arresto

---

<sup>3</sup> I *Boroughs* o distretti, sono le unità amministrative locali in cui è suddivisa l'area metropolitana londinese, il governo delle stesse è affidato ai Councils, composti da consiglieri eletti con il sistema uninominale. Le *élites* politiche dei *Borough Councils* cittadini furono del medesimo tipo sociale per tutto il XIX secolo; nella fattispecie uomini d'affari, legali e proprietari terrieri. Questo in virtù dei loro diretti interessi nella gestione delle nuove aree, sorte spesso proprio nelle loro *Estates* e secondariamente a causa della non remuneratività delle cariche politico-amministrative.

<sup>4</sup> È questo il periodo che vede affermarsi la concezione della "città-giardino"; Letchworth, a nord di Londra costituirà prodromo e fulcro tipologico dell'urbanistica londinese di inizio '900.

<sup>5</sup> Precedentemente il "Greater London Plan" (1944) prevedeva una "Greater London" come area più vasta - 6730 km<sup>2</sup> per un raggio di circa 50 km dal centro cittadino - via di mezzo tra la conurbazione e la regione urbana, estesa oltre i limiti della County of London.

della crescita demografica, pianificando il trasferimento di parte della popolazione urbana in otto nuove cittadine (il "New Towns Act", 1946, avrà applicazione operativa negli anni '60).

Delle quattro fasce concentriche in cui viene ripartita l'area londinese - *Inner Urban Ring, Suburban, Green Belt e Outer Country* -, è l'ultima che vedrà i maggiori interventi, proprio con l'edificazione delle *New Towns*.

Così, eccettuando saltuarie concessioni all'imprenditoria privata, la pianificazione urbana, nell'area londinese come in tutta la Gran Bretagna, ha limitato le speculazioni edilizie e contrastato l'innalzamento del mercato immobiliare, sia nelle compravendite che negli affitti e parzialmente, ha limitato la pressione dei flussi pendolari sulla città.

Nel 1965 diventa operativa una nuova struttura amministrativa metropolitana, sovrimposta al London County Council, il Greater London Council, con competenza di pianificazione e gestione dei servizi su un'area di 1580 km<sup>2</sup> (D. L. Foley, 1972).

Al Greater London Council, competono la pianificazione e gestione dei servizi generali, ai 32 *Boroughs* le competenze sui servizi locali nei rispettivi distretti.

Inoltre per porre freno all'inarrestabile espansione delle periferie urbane della capitale ed in applicazione del piano di Abercrombie del 1947, vengono realizzate, alla fine degli anni '60, le 8 *New Towns* nell'*hinterland* londinese. Ubicate mediamente a 40 km dalla città, in una fascia esterna alla *Green Belt* (che limita il raggio urbano vero e proprio a circa 12 mgl), esse sono ormai legate alla città madre solo per le attività socio-culturali, costituendo importanti centri di attività produttive e terziarie, autosufficienti in quanto alla dotazione dei servizi.

La conurbazione supera abbondantemente i confini della contea di Londra, comprendendo tutta la contea del Middlesex e parte della contea del Kent, del Surrey, dell'Essex, dell'Hertfordshire e del Buckinghamshire; verso le aree periferiche continua ad affluire popolazione, particolarmente gli immigrati dall'interno e dai Paesi del Commonwealth.

Con la fine degli anni '70, il governo conservatore deve affrontare nuovi problemi, in un certo qual modo opposti ai precedenti della prima metà del secolo. La terziarizzazione del centro urbano e il continuo defluire della popolazione verso le periferie e l'*Outer*, rende la città metropolitana dispersa, l'ambito rurale e quello urbano appaiono indistinti.

Necessitano dunque, interventi correttivi di tale *status*, in particolare si attua una politica di risanamento delle aree fatiscenti e la riorganizzazione dei servizi per una gestione organica del territorio.

Il governo Thatcher, nel contesto di una riduzione generale della spesa pubblica, ottiene un maggiore controllo sugli enti locali ("Local Government, Planning and Land Act", 1980); diminuite così le competenze dei governi locali in materia di spesa, finanziamenti e di drenaggio fiscale, il governo si propone l'abolizione del Greater London Council.

Così avviene nel 1985, con la costituzione di nuovi enti (*Authority*), preposti all'amministrazione dei trasporti, della polizia, della vigilanza anti-incendio e della protezione civile, soggetti al controllo diretto del governo.

A latere di questi organi principali, le autorità locali dei *Boroughs* rimangono preposti alla gestione dei servizi sociali, degli alloggi e delle infrastrutture a livello distrettuale.

Concludendo, negli ultimi 20 anni è stata attuata una politica di ricostruzione e ristrutturazione con criteri urbanistici funzionali, pur garantiti di un livello soddisfacente della qualità della vita, dei quartieri più fatiscenti e malsani.

Così come si è cercato di garantire l'esistenza di ampi spazi a verde pubblico, il miglioramento degli alloggi è stato perseguito assieme con l'incremento della loro disponibilità numerica.

Le municipalità hanno anche ovviato alla domanda in costante aumento, di spazi per le attività terziarie e quaternarie.

Parallelamente è stato curato lo sviluppo della viabilità stradale integrandola opportunamente con la rete ferroviaria urbana ed extra-urbana, attraverso un riuscito sistema di interconnessioni e interscambio, che fa del trasporto pubblico e privato londinese, uno dei più funzionali sistemi integrati d'Europa.

Esso conferisce alla regione urbana londinese un invidiabile grado di accessibilità, tanto più se correlato alla sterminata dimensionalità dell'area servita.

## 2. L'EVOLUZIONE DELL'URBANIZZAZIONE: DALLA RURALE LADBROKE ESTATE ALL'AREA URBANA DI NOTTING HILL

La proprietà Ladbroke era nel secolo scorso una delle più grandi tenute nel Kensington, nell'area periurbana occidentale di Londra. Consisteva di 3 parcelle, site nella parte settentrionale dell'Uxbridge Road (ora Notting Hill Gate e Holland Park Avenue).

Le due parcelle più piccole erano rispettivamente di circa 5 acri (ove ora è Linden Garden approssimativamente) e di 28 acri (area incentrata sulla Pembridge Villas)<sup>6</sup>.

La terza e più grande parcella, di circa 170 acri, costituiva il cuore della proprietà, limitata ad est dalla Portobello Lane ora Road - a nord dalla Lancaster Road, ad ovest dalla Portland Road e dalla Pottery Lane, infine a sud dalla citata Uxbridge Road.

All'inizio del XIX secolo, la cartografia dell'area londinese (Ordnance Survey Map del 1822: I. Darlington e J. Howgego, 1964) attesta in questa area l'esistenza di un ippodromo (incentrato sull'attuale Ladbroke Grove), di poche abitazioni allungate sull'asse dell'Uxbridge Road e di un casale di campagna (Portobello House, prossimo alla Great Western Railway).

Lo sviluppo edilizio di quest'area avvenne in circa mezzo secolo, tra il 1821 e il 1870; particolarmente negli anni tra il 1840 e il 1868.

L'area, di proprietà della famiglia Ladbroke dalla metà del XVIII secolo, venne ereditata all'inizio del XIX secolo da James Weller, lontano pronipote di Richard Ladbroke (il primo proprietario dell'area cui era mancata la successione maschile) in omaggio al quale assunse il nome dei Ladbroke<sup>7</sup>.

Grazie allo straordinario *boom* edilizio del 1820, che vide un prodigioso estendersi di Londra soprattutto nel *West End*, J. Weller Ladbroke ottenne, nel 1821, l'autorizzazione all'edificazione, con atto privato del Parlamento inglese.

La destinazione d'uso e la funzionalità della nuova area urbana avrebbe risposto alle esigenze residenziali della media e piccola borghesia londinese, in cerca di una residenza più salubre rispetto alle congestionate aree centrali ed alle industrializzate zone orientali. Anche famiglie borghesi di nuovo inurbamento, avrebbero potuto trovare in questa parte del *West End*, risposta consona all'esigenza abitativa. Contemporaneamente la prossimità al centro cittadino (ove si svolgevano le attività commerciali e finanziarie) e l'amenità del sito (limitrofo alla campagna), rendeva ulteriormente attraente per la media borghesia, la zona di nuova edificazione.

---

<sup>6</sup> L'acro (*acre*) è misura anglosassone di superficie, pari 4046,70 m<sup>2</sup>.

<sup>7</sup> J. W. Ladbroke tenne la proprietà fino alla sua morte, nel 1847.

I lavori vennero affidati a Thomas Allason, architetto di discreta fama, noto in particolare per il disegno di alcune ville di campagna e per una sua pubblicazione, "*Picturesque Views of the Antiquities of Pola in Istria*"<sup>8</sup>.

Il paesaggio irregolare e lievemente collinare della proprietà Ladbroke ben si addiceva agli spunti creativi dell'Allason, sotto la cui direzione iniziarono i lavori, in parte affidati ad altri architetti (fig. 4)<sup>9</sup>.

L'edificazione iniziò nell'area dell'Uxbridge Road - ora Holland Park Avenue - le costruzioni, di prezzo preventivato tra le 600 e le 800 sterline, erano generalmente a due o tre piani più seminterrato.

Alcune case vennero edificate invece con criteri di economicità, con caratteristiche piuttosto modeste per l'epoca, come ad esempio il complesso di costruzioni in Ladbroke Terrace e in Ladbroke Walk (fig. 5)<sup>10</sup>.

Questo schema edilizio fu più o meno seguito anche nell'area centrale della proprietà (la zona della Ladbroke Grove)<sup>11</sup>.

Il resto della proprietà, a nord di questa prima parte edificata, era occupata da un ippodromo di controversa destinazione, finchè, nel 1841, ne iniziò l'edificazione<sup>12</sup>.

Nel decennio seguente gran parte della proprietà, appaltata e subappaltata, affittata o ceduta, acquisterà l'attuale configurazione.

Nel 1842 procedeva l'edificazione nella parte occidentale della proprietà (l'architetto Reynolds curò la costruzione di quest'area, conferendo alle coppie di edifici un caratteristico stile italianeggiante, con ampio impiego di stucco per ornare gli architravi di porte e finestre).

---

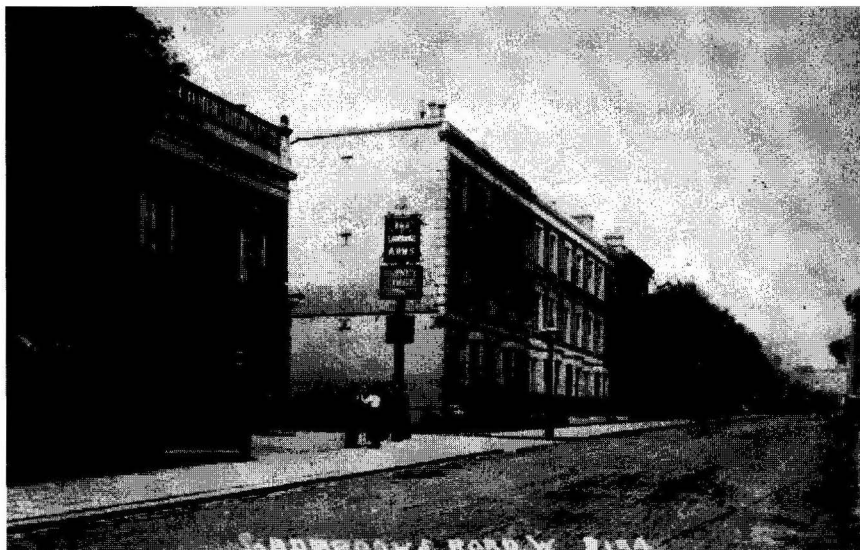
<sup>8</sup> T. Allason, 1790-1852.

<sup>9</sup> J. Hanson, R. Adams, R. Cantwell. Architetti all'epoca di considerata levatura, specie il Cantwell, al quale verrà più tardi affidata l'edificazione dell'adiacente proprietà Norland.

<sup>10</sup> Le dimensioni tipo di queste case a schiera sono: 24 piedi di larghezza per 32 piedi di profondità. I locali sono generalmente così distribuiti: cucina e cisterna dell'acqua nel seminterrato, da cui si accede al giardino sul retro; entrata, relativo ingresso, sala da pranzo e studio al pianterreno, con scala d'accesso ai piani superiori (generalmente due); camere da letto al primo e secondo piano. Queste case non avevano in origine la stanza da bagno, ma solo i servizi sanitari.

<sup>11</sup> Gli architetti R. Adams e J. Drew curarono l'edificazione in questa area; le loro costruzioni sono caratterizzate da ornamenti a stucco, di motivo ellenico, delle facciate.

<sup>12</sup> In un primo momento l'area fu subappaltata dal Ladbroke a due speculatori (Duncan e Connor), ma fu solo quando l'area divenne competenza di C. H. Blake che l'edificazione della proprietà venne completata.



A



B

Fig. 4.- *Ladbroke Road e la Public House "Ladbroke Arms" alla fine del secolo scorso (A) e oggi (B).*

L'area venne edificata dagli architetti Hanson e Cantwell, su concessione di T. Allom.

Foto A: ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA LIBRARIES. Foto B: LUCA ROMAGNOLI.



Fig. 5.- Abitazioni in Ladbrooke Walk.

Foto: LUCA ROMAGNOLI.

Negli anni tra il 1841 e il 1845, sorgevano le abitazioni anche nella parte più orientale della Ladbrooke Grove, cuore della proprietà<sup>13</sup>.

Sempre negli stessi anni si sviluppava l'area a nord dell'Uxbridge Road (Norland) ad opera dell'architetto W. J. Drew (fig. 6)<sup>14</sup>.

Tra il 1840 e il 1852 sorgevano le costruzioni di villette a schiera nella parte occidentale dell'area Pembridge e della Colville, ad opera dell'architetto-costruttore W. Chadwich<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> L'appalto venne concesso al costruttore Connor, le cui sfortunate speculazioni causarono notevoli ritardi all'edificazione.

<sup>14</sup> Il lavoro di Drew si distingue stilisticamente da quello dei colleghi contemporanei per le caratteristiche coppie di grandi case (es n. 11-19 Ladbrooke Road), ornate da strisce verticali di stucco, simili a pilastri, e da ampie ringhiere di protezione semicircolari (es. n. 25-35 della strada menzionata).

<sup>15</sup> Tipiche sono le case a schiera nella parte est della Kensington Park Road (n. 32 ecc.) e nella parte ovest della Pembridge Road, ove, di edificazione più tarda, sono piccole case, talvolta con negozi sottostanti (n. 35-59). Sempre a Chadwich si deve la costruzione delle *Public House*, tuttora esistenti: *The Prince Albert Pub* (1848), all'incrocio tra la Kensington Park Road e la Ladbrooke Road; *The Sun in Spendour* (1849), alla confluenza della Pembridge Road con la Portobello Road.



Fig. 6.- *Abitazioni signorili in Ladbrooke Grove.*

Foto: LUCA ROMAGNOLI.

Con la crisi mercantile ed economica dell'estate 1847, che travolse numerose imprese finanziarie della città, la fortuna voltò le spalle anche agli speculatori della proprietà Ladbrooke, coinvolti in una serie di bancarotta. Morto Sir Ladbrooke (il 16 marzo 1847) e passata la proprietà nelle mani di un suo lontano cugino (Felix Ladbrooke), entrarono in scena nuovi speculatori che avrebbero portato, negli anni a seguire, alla completa edificazione del quartiere di Notting Hill.

Tra il 1850 e il 1862 veniva completata l'edificazione nella zona della Clarendon Road, mentre altrettanto avveniva nella parte centrale della proprietà attorno alla Lansdowne Road, ad opera del più fortunato speculatore in Notting Hill, C. H. Blake<sup>16</sup>.

Questi affidò l'edificazione di buona parte della proprietà all'architetto M. Ramsay (fig. 7)<sup>17</sup>. Blake, pur risentendo del tracollo economico

---

<sup>16</sup> Il Blake, cedute delle coltivazioni di indaco e canna da zucchero, una fabbrica di rum ed altre proprietà in India, si era trasferito con notevoli disponibilità nella capitale dell'Impero (1842), investendone una congrua parte nella proprietà Ladbrooke.

<sup>17</sup> Ramsay edificò le belle abitazioni in Stanley Crescent (dal n. 1 all'11) e in Stanley Gardens (dal n. 1 al 29); inoltre completò la costruzione dell'area compresa tra la Ladbrooke Grove e la Kensington Park Gardens.



Fig. 7.- Abitazioni in Ladbrooke Square, lato meridionale.

Foto: LUCA ROMAGNOLI.

che scosse tra il 1852 e il 1856 i costruttori della Londra centro-occidentale - tanto che l'attività edilizia in Notting Hill subì un notevole rallentamento -, riuscì, nel prosieguo del tempo, a trarne vantaggio, riscattando i debiti dei colleghi e comprando numerose proprietà a prezzi stracciati<sup>18</sup>.

La fortuna di Blake subì alterne vicende: dopo una crisi alla fine del 1858 che lo obbligò alla cessione di alcune proprietà, ottenne grande beneficio dalla costruzione della Hammersmith-City Railway, prima linea ferroviaria connessa alla sotterranea cittadina Metropolitan Railway.

Infatti, avendo quest'ultima una stazione all'estremità nord della Ladbrooke Grove, si verificò un ovvio lievitare dei prezzi delle abitazioni in tutta Notting Hill, grazie alle nuove possibilità di spostamento rapido tra la City e i nuovi quartieri occidentali.

Nella seconda metà del XIX secolo, l'area di Pembridge, quella rimasta più indietro in quanto a costruzioni, venne edificata, grazie agli inve-

---

<sup>18</sup> Si noti ad esempio, che contro le 700 case iniziate a costruire nel 1850 in Notting Hill, nel 1854 vennero iniziate solo 250 abitazioni.

stimenti del Blake e di altri imprenditori (tra cui uno dei più importanti fu T. Pocock).

Non tutte le aree di Notting Hill sorsero in modo armonioso, risentendo di fasi d'arresto al variare delle fortune degli imprenditori ad esse interessati. Alcuni gruppi di edifici richiesero così degli anni per essere completati<sup>19</sup>.

Anche nello scadere dello stile architettonico, nell'approssimazione delle rifiniture e nella disarmonia con i complessi preesistenti, si ha il riflesso delle alterne fortune della speculazione edilizia nel *West End* londinese del secolo scorso<sup>20</sup>.

Nel 1875 lo sviluppo edilizio di Notting Hill era quasi completato; molti dei protagonisti della complessa genesi e della successiva intricata evoluzione urbana del quartiere erano passati a "miglior vita"<sup>21</sup>. Con la loro scomparsa si chiuse, grossomodo, l'epoca dell'edificazione nella già Ladbroke Estate.

Il quartiere ha conservato a tutt'oggi le caratteristiche strutturali e in gran parte funzionali del secolo scorso, se si eccettuano restauri e rimaneggiamenti di alcuni edifici, se si considerano le giustapposizioni di servizi sociali, esercizi commerciali ed infine l'adeguamento delle vie di comunicazione e delle linee della sotterranea (già funzionanti all'inizio del secolo corrente) rendono perfettamente integrato il quartiere nel tessuto urbano della Central London.

Aree di edificazione recente e contemporanea sono state essenzialmente la porzione settentrionale di Avondale e la parte nord-orientale dell'area Colville.

**2. 1. Alcuni aspetti formali.** - Nello stile georgiano prima e delle influenze del vittoriano poi, dell'epoca d'edificazione in Notting Hill, come del resto in tutto il *West End*, si cercò la realizzazione sincretica tra

---

<sup>19</sup> Un esempio è l'area compresa tra Lansdowne Road e la Lansdowne Crescent, che a causa del tracollo finanziario degli imprenditori ad essa interessati, assunse un aspetto talmente depresso da essere spesso menzionata in un notiziario edilizio dell'epoca - il *Building News* - come la zona più scadente di Notting Hill, considerato lo stato di degrado di molte abitazioni, incomplete o addirittura in abbandono.

<sup>20</sup> Ad esempio nella Ladbroke Grove i civici dal 78 al 94 e dal 111 al 119.

<sup>21</sup> Nel 1869 moriva F. Ladbroke dopo aver ceduto tutte le sue proprietà in Notting Hill; nello stesso anno moriva T. Pocock; nel 1872 moriva C. H. Blake, avendo all'epoca una rendita annua dalle proprietà in Notting Hill di circa 120.000 sterline.

funzionalità residenziale, gradevole equilibrio tra spazio edificato e aree da destinare a verde, attinenza agli stili neoclassici, italianeggianti e poi neo-gotici, in voga nelle concezioni architettoniche inglesi del tempo.

L'architetto che più caratterizzò nello stile gran parte delle costruzioni in Notting Hill, fu Thomas Allom, attivo particolarmente tra il 1850 e il 1855<sup>22</sup>. Cliente di Allom fu principalmente il Blake che a lui affidò il disegno di moltissime costruzioni. Probabilmente Allom disegnò e supervisionò anche molte delle costruzioni del Roy e del Walker.

Tutte le case disegnate da Allom ancora esistono integre: ad esempio nella porzione settentrionale della Kensington Park Garden (i civici dal 24 al 47) e l'angolo nord tra questa e la Ladbroke Grove (il civico 4), o ancora in Stanley Crescent (i civici dall' 1 al 13).

Il disegno delle case, delle strade, dei giardini, fin nella disposizione degli alberi, è visto con l'occhio dell'artista; ciò conferisce alla visione finale del lavoro di Allom qualità indubbiamente pittoresche. Ne è un esempio l'affascinante ed equilibrata composizione di edifici in stile italianeggiante ed in stile impero, unita al gusto nella scelta della sistemazione degli spazi verdi, caratteristiche della Kensington Park Road.

A questi caratteri generali, si aggiunga l'enfasi che Allom conferì alle sue costruzioni grazie all'aggiunta di grandi ed elaborate ringhiere, torrette, colonnati e stucchi.

Ad Allom in sostanza si deve l'equilibrata organizzazione degli spazi e le suggestive scelte estetiche che danno al disegno urbano di gran parte di Notting Hill, un gusto e un fascino architettonico del tutto particolare.

Descriviamo brevemente alcuni degli edifici "storici" che costituiscono interessanti esempi, architettonicamente e strutturalmente caratteristici, di Notting Hill.

"Kensington Temple" è una chiesa sita all'incrocio tra la Ladbroke Road e la Kensington Park Road, costruita tra il 1848 e il 1849 su disegno dell'architetto J. Tarring.

Lo stile della cappella è essenzialmente gotico, al quale le due torri sulla facciata anteriore conferiscono elementi di architettura normanna.

---

<sup>22</sup> Allom, oltre che membro fondatore del *Royal Institute of British Architects*, fu anche famoso artista; presentò alla *Royal Academy* sue litografie (in verità all'epoca scarsamente apprezzate), riproducenti Kensington Park Terrace ed altre vie da lui edificate. Disegnò, inoltre, la St. Peter Church, che costruì tra il 1855 e il 1859 in Kensington Park Road.

La pianta della chiesa è cruciforme, manca però della convenzionale suddivisione in navata centrale e navate laterali tipica dello stile gotico che vorrebbe essere dominante.

Il materiale di costruzione utilizzato è la scura pietra di Kentish, caratteristica di molte costruzioni inglesi in stile medievaleggiante.

Il “Mercury Theatre” (in Ladbroke Road) fu eretto nel 1851. La sua funzione originaria doveva essere scolastica, tale era l'intenzione della congregazione religiosa proprietaria che affidò il disegno al su citato J. Tarring<sup>23</sup>.

La costruzione è in stile gotico - in verità molto libero - presenta un caratteristico timpano finestrato in posizione asimmetrica sulla facciata che guarda in Ladbroke Road.

Adibito a ripostiglio dell'adiacente chiesa (Kensington Temple) per molti anni, fu poi usato come studio da uno scultore, finchè nel 1929 divenne proprietà e residenza di Madame Rambert, che lo modificò e destinò a scuola di danza<sup>24</sup>. Dal 1930 noto come “Ballet Club”, assunse solo nel secondo dopoguerra il nome di “Mercury Theatre”; mantiene tuttora la funzione di scuola di danza<sup>25</sup>.

L'“Electric Cinema Club” (al 191 di Portobello Road) fu costruito nel 1905; è considerato in ordine temporale, il secondo edificio appositamente sorto per la proiezione cinematografica in Londra. Disegnato dall'architetto G. Seyman Valentin è l'unico locale cinematografico della città sopravvissuto quasi senza alterazioni rispetto all'originale.

Usato come cinema nel primo decennio del secolo, divenne poi locale musicale con il nome di “Imperial Playhouse”. Dopo un lungo periodo di inattività, nel dopoguerra è tornato alla destinazione originaria d'uso. Internamente il locale è rimasto quasi inalterato rispetto alla sistemazione dell'epoca di costruzione.

Concludiamo descrivendo un'abitazione: la “Hanover Lodge” al civico 14 della Lansdowne Road (già n. 8 della Queen's Villas).

Il primo affittuario dell'edificio, sorto nel 1844 ma completato solo a metà secolo, fu il Colonnello A. Hislop al servizio dell'allora “Honorable East India Company”, che occupò la casa nel 1851 con la propria famiglia, moglie, 4 figli e 4 domestici.

---

<sup>23</sup> I congregazionisti della Harbury Chapel.

<sup>24</sup> Madame Rambert's Russian School of Dancing.

<sup>25</sup> Rambert's School of Ballet.

Divenuta proprietà del Capitano M. Petrie nel 1861 - grazie al Petrie e ai suoi discendenti è nota la storia dell'edificio - la bella costruzione signorile subì una serie di modifiche ed ampliamenti a partire dall'anno 1863. Già dal 1855 la casa fu provvista di una cisterna per l'acqua e di un impianto a gas (con il serbatoio sistemato in giardino) e nel 1898 vi fu anche installata la corrente elettrica.

L'edificio, articolato su tre piani come le similari costruzioni signorili adiacenti, presenta i servizi nel seminterrato; la sala da pranzo e il soggiorno al piano rialzato; ai piani superiori, cui si accede tramite le scalinate interne, sono le quattro camere da letto e la foresteria. mediamente le stanze hanno un'area di 25 m<sup>2</sup>. Il riscaldamento degli ambienti era originariamente affidato ai caminetti presenti in ogni stanza. Prima dell'ampliamento presentava coppie di grandi finestre rettangolari per piano su ogni facciata, ad eccezione di quella d'ingresso, fornita di un'ampia balconata sovrastante il portone.

La decorazione delle facciate constava di sobrie strisce longitudinali di stucco e architravi in rilievo alle finestre, parzialmente obliterate da una copertura a mattoncini, frutto dei successivi ampliamenti e ristrutturazioni dell'edificio.

**2.2. L'ubicazione e il sito.** - L'area di Notting Hill è ubicata all'estremità N-N-W del parco urbano di Hyde Park ed è parte centro-settentrionale del Borough of Kensington and Chelsea, uno dei *Borough* dell'*Inner London*, sorto tra la fine del XVIII e la seconda metà del XIX secolo nel *West End* (fig. 8).

L'area, denominata tradizionalmente Notting Hill, in realtà comprende 4 *Wards* (unità amministrative): Avondale e Colville nella porzione settentrionale; Norland e Pembridge nella parte meridionale, a ridosso dell'area di Kensington, separate da quest'ultima dalla Holland Park Avenue e dalla Notting Hill Gate (fig. 8).

Queste strade costituiscono il confine meridionale del quartiere e, avendo proseguimento con la Bayswater Road, sono parte della grande arteria di scorrimento che lungo il lato nord di Hyde Park collega il cuore della città al *West End*.

Le propagini orientali confinano con la zona di Bayswater (questa amministrativamente appartiene all'antico distretto della City of Westminster).

Il confine orientale di Notting Hill, segue da nord a sud le seguenti strade: St. Luke's Road, Ledbury Road, parte della Westbourne Grove, Chepstow Place, ed infine Ossington Street.

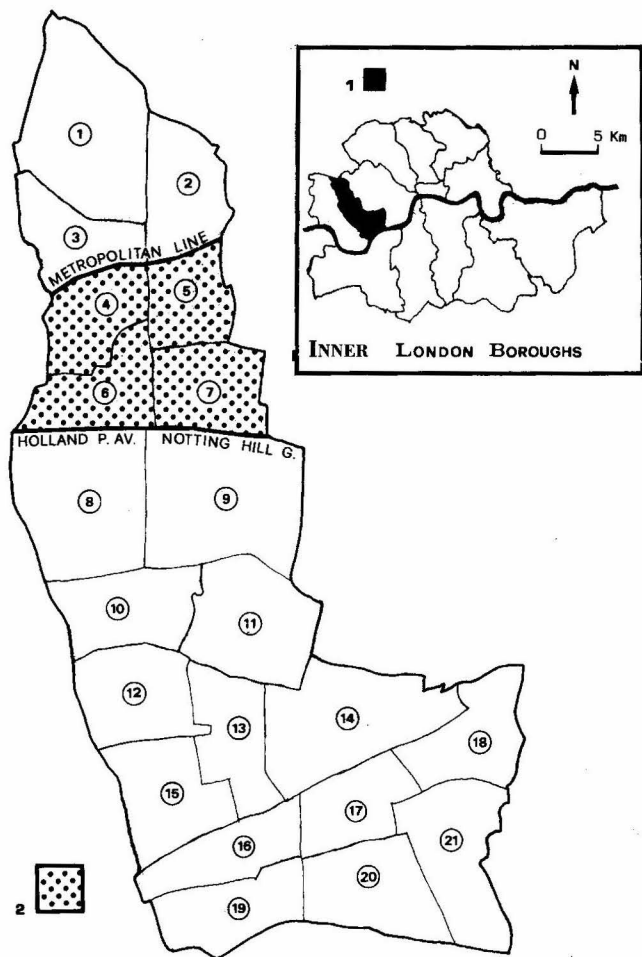


Fig. 8.- Il Borough of Kensington and Chelsea (1). I 21 Wards che compongono il Borough e l'area di Notting Hill (2).

- 1.- St. Charles; 2.- Golborne; 3.- Kelfield; 4.- Avondale; 5.- Colville; 6.- Norland; 7.- Pembridge; 8.- Holland; 9.- Campden; 10.- Abingdon; 11.- Queens Gate; 12.- Earls Court; 13.- Courtfield; 14.- Brompton; 15.- Redcliffe; 16.- North Stanley; 17.- Church; 18.- Hans Town; 19.- South Stanley; 20.- Cheyne; 21.- Royal Hospital.

Il confine settentrionale corre allineato alla Westway (l'autostrada A 40 che collega Londra all'Inghilterra occidentale), lungo il percorso della Metropolitan Line.

Il confine occidentale di Notting Hill - tradizionalmente segnato dalla Clarendon Road - è amministrativamente posto lungo la St. Ann's Road e la Norland Road.

L'area di Notting Hill è composta per circa 1/3 dall'antica Ladbroke Estate giacente sulla superficie lievemente collinare di Notting (fig. 9).

In effetti la geomorfologia generale del sito è essenzialmente pianeggiante a causa dell'edificazione che ha attenuato i già modesti dislivelli naturali.

Le maggiori differenze di quota nell'area non superano i 15 m (nella parte centro-meridionale dell'area si ha la morfologia convessa più accentuata, le quote sono prossime ai 25 m) e risultano sostanzialmente percepibili solo nel tratto stradale tra Holland Park Avenue e Notting Hill Gate e nelle immediate adiacenze di esse (a sud verso l'area di Campden Hill e l'area verde di Holland Park; a nord nelle porzioni centro-meridionali di Norland e Pembridge).

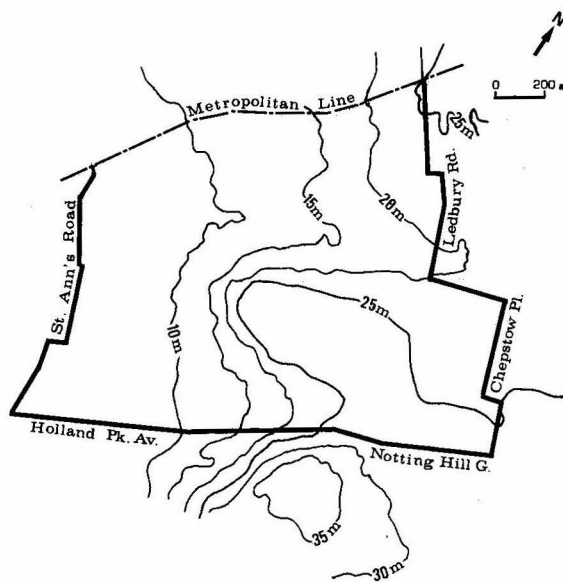


Fig. 9.- Il sito topografico di Notting Hill.

I suoli sono essenzialmente alluvionali, come ovunque nel "London Basin", con presenza di argille e sedimenti marini tardo-pliocenici nella parte nord-orientale, ove sono ricorrenti le argille azzurre della "London Clay".

Le condizioni climatiche del sito non presentano caratteristiche distintive rispetto alle altre zone dell'*Inner* londinese; è invece da notare un minor inquinamento dell'aria ed un'umidità relativa mediamente elevata (circa 85 % nella media annua), generalmente riscontrabile nelle aree del *West End* prossime ai parchi.

Complessivamente l'area occupata dal quartiere è di circa 2,6 km<sup>2</sup>. La sua funzionalità risulta eminentemente residenziale.

Tale definizione è basata sui criteri di analisi dell'area spaziale-strutturale e dell'area sociale, utilizzati nel corso del presente studio: per comodità di analisi, le due aree di indagine, concorrenti a qualificare il quartiere in oggetto, vengono descritte separatamente, pur essendo aspetti della medesima funzione, della stessa realtà territoriale (H. Carter, 1988).

### 3. LA POPOLAZIONE

**3. 1. Un esempio del censo residente in Notting Hill nel secolo scorso.** - Un'idea del censo residente a metà del XIX secolo in Notting Hill è ricavabile dai dati riferiti alle 40 abitazioni completate nel 1851 in Lansdowne Walk (F. M. Gladstone, 1924).

In totale vi erano 273 residenti, di cui 90 domestici, per un numero medio di residenti per casa pari a 6,8 (di essi 2,5 domestici).

Tra i proprietari di quelle case vi erano: 11 proprietari terrieri; 5 mercanti; 3 legali; 2 ufficiali dell'esercito impiegati al servizio della "Compagnia delle Indie"; 2 costruttori; 2 ingegneri; 1 chirurgo e 1 impiegato di commercio.

Anche i dati del censimento del 1861, relativi a 46 abitazioni in Kensington Park Road, offrono un'idea dello *status* sociale dei residenti nell'area<sup>26</sup>.

Su 408 residenti ben 152 erano domestici; su un numero medio di abitanti per casa di circa 9, 3,8 erano domestici, maggiordomi, dame di

---

<sup>26</sup> ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA, *Census 1861*, microfilm n. 307, pag. 29/e, 30/e.

compagnia, palafrenieri e fattorini. Tra i residenti molti si dichiararono proprietari terrieri, vi erano inoltre: 5 legali; 5 mercanti (di cui 4 nell'*import-export*); 3 alti ufficiali dell'esercito; 1 ammiraglio e membro del parlamento; la vedova di un ricco barone; 2 impiegati di banca; 1 ottico; 1 veterinario e 1 professore universitario.

### 3. 2. La popolazione oggi: indici e quozienti per la descrizione, l'interpretazione e l'analisi demografica.

**I residenti.** - Alla scala dell'intero Borough of Kensington and Chelsea si è avuta, nel lasso di tempo intercorrente tra i due ultimi censimenti - decennio 1971-1981 -, una diminuzione percentuale della popolazione totale residente di circa il 20,9 %, a conferma ed incremento della tendenza avutasi anche nel decennio precedente (diminuzione della popolazione residente del 18 % circa nel decennio 1961-1971)<sup>27</sup>.

Questa realtà è la conferma locale dell'allontanamento della popolazione dal centro e dall'*Inner* londinese verso le aree periferiche o *Outer*, che come noto, si verifica costantemente dal secondo dopoguerra.

Anche in Notting Hill si è registrata la medesima tendenza, seppure, come in tutta la parte settentrionale del *Borough*, l'emigrazione verso altre zone della *Greater London* è stata in percentuale leggermente minore (media per l'intero quartiere 19,3 %)<sup>28</sup>.

Il calo nel numero dei residenti è dovuto alle mutate esigenze abitative e alla situazione socio-economica dei nuclei familiari. Vivere nelle abitazioni ottocentesche del quartiere risulta maggiormente dispendioso: ad esempio a causa dei costi di restauro e gestione degli stabili, per cui il proprietario trova più conveniente cambiare, ove possibile, la destinazione d'uso del fabbricato, mentre l'affittuario è soggetto a rincari d'affitto.

Anche la mancanza di certe comodità (quali il garage e il parcheggio per l'auto) e la limitatezza degli interventi di ristrutturazione degli stabili (per adeguare i servizi igienici e variare la suddivisione interna delle unità abitative) in un'area che è tutelata per oltre il 50 % della sua super-

---

<sup>27</sup> ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON AND CHELSEA, *Census 1981*.

<sup>28</sup> L'emigrazione risulta così ripartita per le quattro aree: Avondale il 15,9 %; Colville il 18,4 %; Norland il 18,3 %; Pembridge il 24,6 %. Il maggior tasso di cambi di residenza da Pembridge è spiegabile dal fatto che quest'area è la più soggetta a lavori di ristrutturazione degli stabili; inoltre il 39,9 % dei residenti è compreso nella fascia d'età tra i 25 e i 44 anni, la parte di popolazione che a causa della dinamica familiare è maggiormente soggetta al cambiamento di residenza.

ficie (si veda fig. 14), favorisce il migrare della popolazione verso zone più moderne, con abitazioni più confortevoli e funzionali, seppur più periferiche.

Per gli anni tra il 1981 e il 1990, proiezioni delle autorità locali prevedono lo stabilizzarsi del numero dei residenti, sia nell'intero *Borough* che in Notting Hill, valutando la variazione demografica in una diminuzione circa del 2 % (questo a fronte di un saldo naturale costante prossimo allo zero e di un saldo migratorio leggermente negativo)<sup>29</sup>.

Poiché la domanda abitativa è correlata soprattutto alle esigenze dei nuclei familiari "completi", in genere sono questi i componenti principali della popolazione che tende a spostare la residenza verso altri quartieri della città.

Delle aree studiate, quella che mostra il tasso percentuale maggiore di migrazione tra i residenti è Pembridge (il 24,6 %).

Questo è spiegabile in virtù dell'aumentata terziarizzazione e degli interventi di ristrutturazione degli stabili in questa area; infine la maggior presenza di giovani (i protagonisti principali della mobilità intra-urbana), le necessità abitative delle famiglie con prole e lo *status* socio-economico delle stesse, contribuiscono ulteriormente a spiegare il cambio di residenza (*turnover*) della popolazione di quest'area<sup>30</sup>.

La popolazione nelle quattro aree è in totale di 24.548 residenti (fig. 10)<sup>31</sup>.

La struttura della popolazione nell'intera area di Notting Hill è così caratterizzata: i 2/3 dei residenti hanno un'età compresa tra i 16 e i 59 anni (67,8 %), soprattutto è la fascia d'età tra i 25 e i 44 anni ad essere preponderante (35,6 %) (fig. 11). L'età media è di 33,87 anni.

L'indice di dipendenza dei residenti in età senile (a fronte di un indice di vecchiaia, calcolato per i residenti ultrasessantacinquenni rispetto ai giovani minori di 16 anni, pari a 71,3), calcolato rapportando gli ultrasessantacinquenni alla popolazione compresa nelle fasce d'età 16-64, è pari a 16,31.

L'indice di dipendenza dei residenti non produttivi (<15 e >65), rispetto alla fascia delle età della popolazione produttiva (dai 16 ai 64 anni), è pari a 39,16.

---

<sup>29</sup> ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON AND CHELSEA, *District Plan 1983*.

<sup>30</sup> R. B. OF K. & C, *Electoral Register 1981*.

<sup>31</sup> Il giorno del censimento vi erano inoltre 1376 presenze.

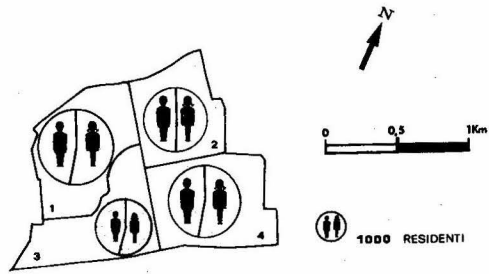


Fig. 10.- *Popolazione maschile e femminile residente nelle quattro aree di Notting Hill al censimento 1981.*

1.- Avondale, 7574 residenti (3568 M.- 4006 F.); 2.- Colville, 6030 (2974 M.- 3056 F.); 3.- Norland, 4143 (1902 M.- 2241 F.); 4.- Pembridge, 6801 (3183 M.- 3618 F.).

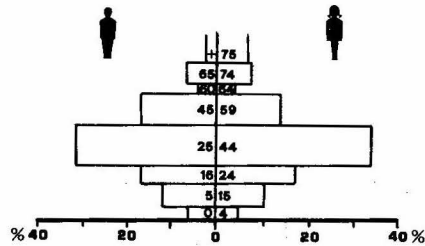


Fig. 11.- *Piramide delle età in Notting Hill (1981).*

Questi dati concorrono a delineare un quadro della popolazione - tipico delle aree urbane dei paesi demograficamente maturi (M. L. Gentile-schi, 1991) - ove il rapporto tra le tre fasce d'età risulta sbilanciato a favore degli adulti e in difetto rispetto alle classi giovani, lasciando intravedere per il futuro un inadeguato ricambio della classe produttiva, cui è demandato il peso economico del mantenimento delle classi non ancora e non più produttive.

Oltre a questi caratteri generali riscontrabili nel complesso di Notting Hill, si possono notare, nel particolare delle singole aree, lievi differenze.

Per quanto riguarda l'età della popolazione in proporzione al totale dei residenti nelle singole aree, si nota che: Pembridge ha la più alta percentuale di popolazione nella fascia d'età adulta (tra 16 e 64 anni) pari al 78,8 % dei residenti, di essi i giovani tra 16 e 24 anni costituiscono il 19,2 % e gli adulti tra i 25 e i 44 anni il 39,9 % (valori massimi delle

quattro aree); Avondale è l'area con la più alta percentuale di popolazione giovane, il 39,1 % al di sotto dei 24 anni, in particolare ha la più alta percentuale di residenti tra i 5 e 15 anni (16,2 %) e la più alta percentuale di infanzia (il 7,4 % tra 0 e 4 anni); Norland è l'area con la più alta percentuale di popolazione anziana, pari al 13,7 % dei residenti, di essi il 7 % ha età tra i 65 e i 74 anni e il 6,7 % oltre i 75 anni.

Questi dati si accordano ad una proporzionalità diretta con lo *status* socio-economico dei residenti nelle citate aree: ove maggiore è la natalità e la presenza percentuale di residenti di giovane età, vedremo inferiore è lo *status* socio-economico; viceversa per le aree con maggiore peso demografico della popolazione adulta e anziana.

**La struttura dei nuclei familiari.** - La struttura familiare consente di interpretare, dall'analisi delle sue componenti, la diversa occupazione ed utilizzazione funzionale del territorio.

Delle 11092 unità familiari dell'intero quartiere, il 78,1 % (pari a 8666 nuclei), sono privi di prole; di essi si consideri che il 42,6 % è costituito da unità di una sola persona (adulta in attività o pensionata); il 12,6 % (pari a 1402 nuclei) di coppie sposate e il 22,8 % (pari a 2529 nuclei) di altre coppie (fig. 12).

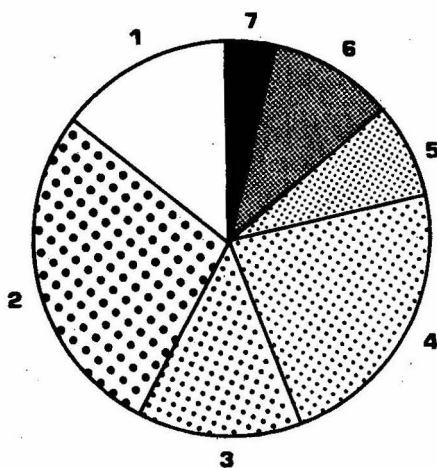


Fig. 12.- *Composizione dei nuclei familiari in Notting Hill al censimento 1981 (totale nuclei 11.092).*

1.- un solo adulto pensionato; 2.- un solo adulto; 3.- coppia di sposi senza prole; 4.- coppia di adulti senza prole; 5.- un adulto con prole; 6.- coppia di sposi con prole; 7.- coppia di adulti con prole.

I nuclei con prole (2021) rappresentano solo il restante 21,9 % del totale, di essi la metà circa (il 10,3 % del totale nuclei familiari) è costituita da famiglie con entrambi i genitori naturali.

In particolare: l'area con la maggiore percentuale di nuclei familiari con prole è Avondale (il 34,4 % dei residenti); l'area caratterizzata da maggior percentuale di nuclei senza prole è Pembridge (87,2 %).

Questa realtà rientra nel quadro delle scelte limitative della natalità. Nei modelli di vita urbana la dimensione fisica della famiglia è correlata allo *status* socio-economico e alle concezioni culturali, anzi sembrano essere preponderanti queste ultime.

In Notting Hill, se nel quadro delle prime può avere maggior rilevanza la necessità abitativa (alto costo delle abitazioni), è soprattutto nell'attitudine socio-culturale che trova spiegazione la ridotta dimensionalità familiare. In particolare l'aumentata mobilità giovanile, l'occupazione extra-domestica delle donne e in generale la diffusa aspirazione alla crescita sociale, infine nuove concezioni "ecologiche" legate alla diffusa convinzione che nuclei familiari ristretti possano garantire una migliore qualità della vita, contribuiscono a limitare il numero dei componenti dell'unità familiare.

**Carattere multietnico dei residenti.** - La distribuzione all'interno di aree differenti nella città di popolazione di natalità diversa da quella della popolazione indigena, costituisce un aspetto dell'area sociale di un quartiere. Questo assume tanto più valore quanto maggiore è l'incidenza sociale, economica e culturale sull'area interessata da tale aspetto.

Nel caso di Notting Hill, abbiamo una zona mista, non dominata quindi da un unico gruppo culturale. Di conseguenza non sembra corretto parlare di "segregazione residenziale" (E. Shevky e W. Bell, 1955), per riferire dello *status* etnico nell'area oggetto del presente studio.

Tutto il Borough of Kensington and Chelsea ha un'alta presenza di residenti non britannici (il 32,2 % della popolazione), nella parte settentrionale in particolare, vive un'alta percentuale di popolazione di origine indiana (oltre il 10 % di residenti).

In Notting Hill, a fronte di un 64,3 % di residenti di nascita britannica, del restante 35,7 % della popolazione, oltre 1/3 è costituito da indiani e pakistani (11 % circa del totale dei residenti). Irlandesi (5,2 %), europei di diversa provenienza (10,3 %) ed altre etnie extra-europee (9,2 %) - di cui circa l'8 % costituito da etnie estremo orientale e africane - costituiscono i restanti 2/3 dei residenti di etnia non britannica (fig. 13).

Per valutare il grado di concentrazione dei vari gruppi etnici in Not-

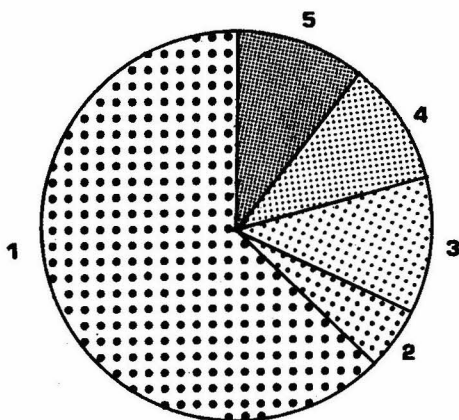


Fig. 13.- *Le etnie presenti in Notting Hill al censimento 1981.*

1.- britannici; 2.- irlandesi; 3.- indiani, pakistani, singalesi; 4.- europei; 5.- altre etnie.

ting Hill, rispetto alla loro presenza nell'intero comune di Kensington and Chelsea, si è proceduto al calcolo del quoziente di localizzazione (*Location Quotient*) dei gruppi in oggetto<sup>32</sup>.

Il quoziente ha fornito le seguenti indicazioni.

Indiani, pakistani e singalesi ( $LQ=1,04$ ) risultano sovra-rappresentati in Notting Hill rispetto alla distribuzione degli stessi nell'intero *Borough*. Ugualmente accade per gli irlandesi ( $LQ=1,23$ ).

Risultano invece sotto-rappresentate le altre etnie extra-europee ( $LQ=0,75$ ) e gli altri europei ( $LQ=0,94$ ).

La distribuzione delle varie etnie nelle quattro aree, rispetto al totale dei residenti, evidenzia: in Norland la più alta percentuale di natalità britannica (73,3 %); in Colville la maggiore percentuale di irlandesi (7,4 %) e delle etnie indo-pakistano-singalesi (13,9 %); in Pembridge la maggiore presenza di europei non britannici (12,1 %) e di nati nel "resto del mondo" (14,5 %).

Il quoziente di localizzazione calcolato per le quattro aree rispetto all'intero Notting Hill mostra in particolare la sotto-rappresentazione dei

<sup>32</sup> Il Quoziente di Localizzazione viene calcolato dividendo la percentuale di popolazione di un gruppo particolare (etnico nel nostro caso), presente in una data area, per la percentuale totale della popolazione nella area di riferimento. Per valori di  $LQ \leq 1$ , il gruppo in analisi risulta sotto-rappresentato, viceversa per  $LQ > 1$ . Ovviamente maggiore è la scala di analisi del fenomeno minore è la validità dell'indice.

britannici nelle due aree orientali, ove di contro sono sovra-rappresentate le etnie indo-pakistano-singalese, gli altri europei e gli extra-europei<sup>33</sup>.

Questo si spiega perchè queste aree sono le più prossime al quartiere di Bayswater, ove risiedono molti stranieri e soprattutto etnie orientali, indiane e singalesi. Si aggiunga inoltre che, come si dirà di seguito, in queste aree vi è la maggiore concentrazione di esercizi commerciali, spesso gestiti proprio da indiani.

**3. 3. Le condizioni abitative dei nuclei familiari: uso del suolo, proprietà, tipologia e condizioni delle abitazioni.** - L'intero *Borough* ha una preponderanza di costruzioni private a finalità residenziale nell'uso del suolo (34 % della superficie dell'intera area), come è normale nel *West End* londinese sorto con questa precipua finalità. Superficie commerciale, alberghiera e destinata agli uffici, occupa circa il 12 % del totale<sup>34</sup>.

Questo uso preferenziale del suolo è tipico anche dell'area in oggetto di studio, seppure aumenta ulteriormente la percentuale di superficie occupata dall'edilizia residenziale (circa il 41 %) e diminuisce quella destinata ad usi commerciali e amministrativi (circa il 7 %, di cui oltre la metà d'uso alberghiero).

La rendita annuale del suolo (*Rateable Value* = valore locativo) è ovviamente elevata<sup>35</sup>: nel 1982 era circa di 500 sterline per m<sup>2</sup> per l'intero comune<sup>36</sup>. Tale valore era in ascesa, in accordo con la tendenza alla terziarizzazione nell'uso del suolo.

---

<sup>33</sup> Il Quoziente di Localizzazione delle etnie nelle quattro aree, ha i seguenti valori.

Britannici: Colville 0,95; Avondale 1,05; Norland 1,13; Pembridge 0,89.

Etnie indo-pakistano-singalesi: Colville 1,29; Avondale 0,9; Norland 0,7; Pembridge 1,1.

Irlandesi: Colville 1,42; Avondale 1,13; Norland 0,53; Pembridge 0,75.

Europei: Colville 1; Avondale 0,67; Norland 0,86; Pembridge 1,11.

Resto del Mondo: Colville 0,84; Avondale 0,75; Norland 0,76; Pembridge 1,59.

<sup>34</sup> Nel decennio 1971-1981, la superficie non occupata (sfitta, in disuso o in attesa di cambio di destinazione) già del 5 %, è aumentata di circa il 32 %. La superficie destinata agli uffici, all'esercizio alberghiero e agli edifici pubblici, è pure aumentata nel periodo intercensuale (rispettivamente del 20 %, del 19 % e del 5 %). Di contro è diminuita la superficie in uso per l'industria (del 16 % circa) e per le strutture sanitarie (di circa l'1 %).

<sup>35</sup> Il dato è riferito nel *Land Use Survey*, 1977 e 1983.

<sup>36</sup> A titolo di confronto riferiamo il valore locativo per m<sup>2</sup> negli altri *Borough* della *Central London*: City, 40.885 sterline; Westminster, 1.600 sterline; Camden, 608 sterline; Islington, 320 sterline. Nel resto dell'area urbana della *Greater London* la rendita varia tra le 200 e le 280 sterline per m<sup>2</sup>. Maggiore è la rendita nelle aree occidentali e centro-meridionali della città, mediamente di 300 sterline per m<sup>2</sup>.

È però da notare che il valore degli immobili e la loro rendita scende notevolmente nelle aree settentrionali del *Borough*, ove risiede la popolazione di minori possibilità economiche (tale situazione si avverte già nella parte settentrionale di Avondale e Colville).

Nell'area di tutela urbanistica ed architettonica di Notting Hill (fig. 14), l'autorità comunale tende ad attuare una politica non solo di conservazione - si favorisce il restauro degli immobili d'epoca con sgravi fiscali e altri incentivi, del resto i costi di manutenzione gravosi a breve termine comportano nel lungo termine l'aumento del valore degli immobili - ma ove possibile si favorisce l'edificazione.

Edifici d'epoca in restauro sono nella porzione centrale di Norland e centro-meridionale di Colville. Area di miglioramento delle dimore è la

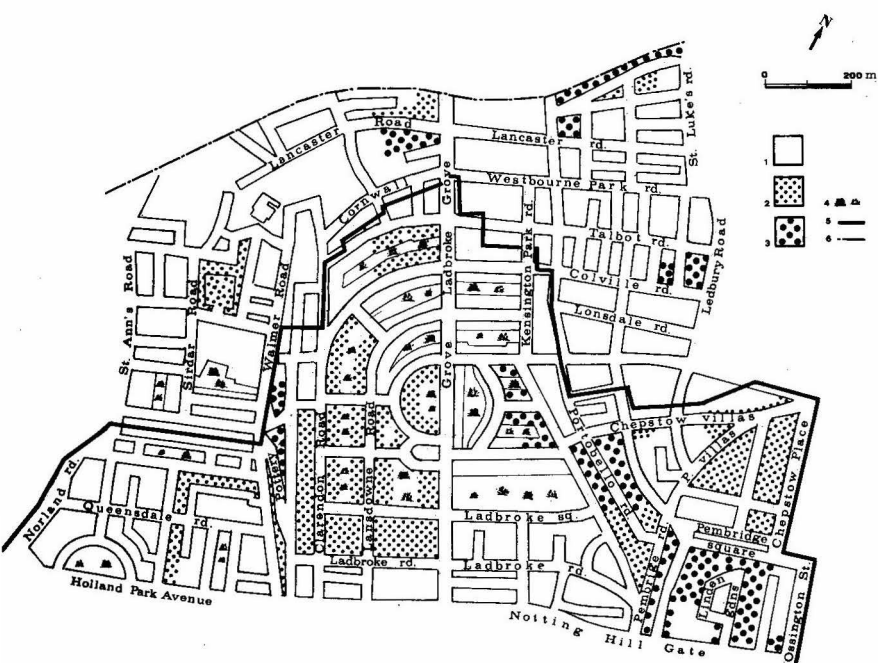


Fig. 14.- *Densità delle abitazioni con stanze abitabili per ettaro.*

1.- meno di 300 stanze per ettaro; 2.- da 300 a 500 stanze per ettaro; 3.- oltre 1000 stanze per ettaro; 4.- aree verdi; 5.- limite dell'area di tutela urbanistica e architettonica (Conservatio Area); 6.- Metropolitan Line.

Fonti: elaborazione su dati L.C.C., *Land Use Survey*, 1971 e 1981; R. B. OF K. & C., *Borough Housing Strategy*, 1983.

parte settentrionale di Avondale. Infine aree di attuale sviluppo dell'edificazione sono: la zona nord-est e nord-ovest di Avondale; la zona settentrionale di Colville.

La densità delle abitazioni (numero di stanze per ettaro, fig. 14) e le condizioni abitative degli alloggi sono legate all'età degli stessi e alla diversa distribuzione della popolazione residente sul territorio - quest'ultima legata allo *status* socio-economico<sup>37</sup>.

Circa il 9,4 % degli alloggi ha stanze abitate da più di una persona nell'intera area di Notting Hill, mentre il 16,1 % degli alloggi è senza uso esclusivo dei servizi igienici<sup>38</sup>.

Guardando al particolare delle singole aree notiamo.

In Pembridge si ha il più alto numero di alloggi (3336, pari al 30 % del totale disponibile in Notting Hill); la più alta percentuale di abitazioni senza l'uso esclusivo dei servizi igienici (il 28 %, spiegabile con l'età e la dimensionalità media degli stessi); la più alta percentuale di destinazione d'uso non per abitazione del proprietario (il 25,1 %, dovuta alla maggiore presenza di uffici, esercizi commerciali e soprattutto alberghieri in quest'area).

In Norland si ha il minor numero di alloggi (1914, pari al 17,2 % del totale in Notting Hill) del resto è l'area meno popolosa e con le abitazioni più grandi, in buona parte signorili.

Infine in Avondale si nota la più alta percentuale di alloggi con stanze occupate da più di una persona (l'11,4 %, del resto è l'area più popolosa e di *status* socio-economico più basso) e la più bassa percentuale di abitazioni sprovviste di servizi igienici (il 6,8 %), spiegabile in virtù della maggiore presenza di costruzioni moderne.

Le caratteristiche architettoniche dell'edilizia in Notting Hill denotano la preminenza delle costruzioni a *terraces*, sorte come si è scritto, nel secolo scorso (fig. 15).

La tipologia degli alloggi in Notting Hill mostra una predominanza degli edifici divisi in appartamenti o convertiti in tale tipo (rispettivamente il 29,4 % e il 32,7 % del totale).

---

<sup>37</sup> In totale in Notting Hill vi sono 11.092 alloggi, circa 1/5 del totale alloggi esistenti nel *Borough*.

<sup>38</sup> I valori per l'intero *Borough* indicano condizioni abitative inferiori in quanto a *ratio* alloggi/servizi igienici (il 13 % non hanno uso esclusivo dei servizi), ma migliori in quanto a densità di abitanti per stanza (solo l'8 % degli alloggi ha più di un abitante per camera).



Nelle quattro aree studiate la tipologia degli immobili ha peculiarità leggermente diverse.

In Avondale si ha la massima percentuale di appartamenti, sia costruzioni per tale uso (60,4 %) che case convertite (14,1 %); ciò si spiega con la modernità delle costruzioni, soprattutto nella porzione settentrionale (che giustifica pure la minor percentuale di appartamenti convertiti rispetto alle altre aree), e con la maggiore densità di popolazione.

Tali caratteri sono prossimi a quelli di Colville, che infatti ha minor percentuale di case unifamiliari e villini (19,2 %).

Norland ha invece la maggiore percentuale delle ultime citate (il 41,8%) essendo l'area più lussuosa e residenziale (già lo era nelle intenzioni dei suoi costruttori, nello scorso secolo).

Pembridge è invece l'area con minor numero di appartamenti originali (il 13,7 % del totale alloggi), questo in virtù della sua struttura urbana basata essenzialmente sulle *terraces* e sui villini di piccole dimensioni.

Essendo inoltre l'area di maggior concentrazione dell'attività alberghiera (cfr. fig. 17 e 19) e commerciale, ha ovviamente le massime percentuali di alloggi d'uso convertito (il 38,2 %) e di alloggi suddivisi in posti letto.

Concludiamo con le forme di proprietà degli alloggi.

Il 62,2 % degli alloggi in Notting Hill è di proprietà privata, di questi circa i 2/3 sono in affitto tra privati, mentre la restante quota è occupata dagli stessi proprietari<sup>39</sup>. Si tratta soprattutto di appartamenti e case unifamiliari.

Il settore pubblico ha la proprietà circa del 37,7 % degli immobili (il 19,7 % di proprietà comunale e il 18,3 % di associazioni e cooperative); essenzialmente sono appartamenti e case ristrutturate e suddivise in appartamenti.

Le quattro aree hanno caratteristiche diverse in quanto a ripartizione delle proprietà.

Avondale ha la minor percentuale di alloggi di proprietà privata (30 %), sia occupati dai proprietari (14,9 %), che in affitto (15,2 %); come ovvio aspettarsi il settore pubblico (70 %) è competente su oltre il 90 % degli appartamenti e delle case suddivise in appartamenti.

---

<sup>39</sup> Nell'area comunale la percentuale degli alloggi privati è del 73,6 %, di cui il 57 % dato in affitto; il settore pubblico si divide circa a metà, tra proprietà comunali e di associazioni, la restante quota degli alloggi.

Colville ha una situazione simile nella ripartizione delle proprietà immobiliari; sono particolarmente le associazioni e le cooperative a dominare il settore pubblico (il 30,5 % degli immobili è di loro proprietà).

Norland ha la maggiore percentuale di alloggi occupati dai proprietari (43,2 %), mentre le proprietà comunali sono la minor percentuale di tutto Notting Hill; si consideri che buona parte delle proprietà in quest'area sono ereditarie.

Infine in Pembridge il settore privato ha l'87,6 % delle proprietà immobiliari, di contro il settore pubblico ne ha la minor percentuale, in assoluto è l'area ove la proprietà pubblica è meno rappresentata di tutto Notting Hill. È anche assai elevata la percentuale degli immobili in affitto tra privati.

#### 4. LA FUNZIONALITÀ

Le aree residenziali costituiscono la forma prevalente di uso del suolo nelle città industriali e terziarizzate. Un esempio lo costituiscono proprio le aree urbane caratterizzate dalle case a schiera (*Terraces Houses*): nel secolo scorso soprattutto, rappresentarono il miglior compromesso tra gradevole arredo urbano e necessità funzionale, consentendo un'alta densità di residenti per ettaro, inoltre la loro realizzazione offriva indubbi vantaggi economici.

Lo scorrere del tempo, il passare delle mode nelle scelte residenziali della popolazione, sia per il variare dello *status* socio-economico che delle necessità funzionali allo svolgimento delle attività lavorative e ricreative, infine ancor più per il costante elevarsi della qualità della vita, portano le scelte residenziali in ambito urbano a variare ciclicamente.

In Notting Hill, come in altre aree residenziali del *West End*, si è detto che i dati all'ultimo censimento mostrano la tendenza della popolazione a cambiare residenza; è però pur vero che nuovi residenti sono giunti, particolarmente nella seconda metà degli anni '80, a "rivializzare" alcune *terrace* un tempo destinate ad alloggi popolari, poi rimaste inoccupate e talvolta in stato di semi-abbandono (fig. 16).

Una rinnovata scoperta dell'abitazione "antiquata" - adeguatamente ristrutturata - sembra generare nuovo interesse, questo nell'ambito più generale di una rivalutazione residenziale della fascia marginale al centro cittadino.

Appare ovvio che lo *status* sociale delle aree interessate da questo fenomeno tenda ad elevarsi: il notevole investimento, necessario a rivita-



Fig. 16.- *Terraces in Ladbrooke Road.*

Foto: LUCA ROMAGNOLI.

lizzare ciò che è obsoleto, è giustificabile solo nella certezza di un moltiplicato valore dell'immobile.

A favorire la scelta residenziale in Notting Hill (specialmente nelle case ricondizionate), indubbiamente influisce l'adeguata dotazione ed accessibilità delle strutture che meglio rispondono all'elevarsi della qualità della vita.

In ultima analisi l'organizzazione dello spazio urbano tende a rendere disponibili quelle che sono le principali funzioni degli spazi esterni pubblici «...permettere la circolazione di pedoni e veicoli; di fornire zone propizie allo svago, alla distensione, all'utilizzazione del tempo libero...; di offrire un quadro visuale, sufficientemente godibile» (G. De Vecchis, 1987).

Attraverso l'analisi della distribuzione sul territorio dei servizi e la stima della loro accessibilità, è possibile valutare l'adeguatezza degli stessi al bacino teorico d'utenza.

**4. 1. Dalla residenzialità alla terziarizzazione avanzata dell'area urbana: l'attività economica della popolazione.** - Nell'intero Borough di Kensington and Chelsea la popolazione economicamente attiva costi-

tuiva al 1981 il 61 % del totale dei residenti, mostrando un calo circa del 25 % rispetto al decennio precedente. Considerando però il calo della popolazione, in effetti la proporzione tra attivi e inattivi è rimasta sostanzialmente inalterata.

In Notting Hill, nel complesso si è registrato per lo stesso periodo un calo ben più contenuto (circa il 10 %) della popolazione attiva. Questo, a fronte di una diminuzione dei residenti proporzionalmente minore rispetto a quella avutasi nell'intero *Borough*, permette di notare la maggiore attività economica della popolazione di Notting Hill rispetto a tutta l'area comunale.

Si è analizzata l'attività economica della popolazione utilizzando il potenziale lavorativo - ovvero la popolazione in età lavorativa dai 16 ai 64 anni - rapportando ad essa le altre caratteristiche di attività e inattività dei residenti.

La popolazione attiva (13.317 unità) rispetto al potenziale lavorativo (17.100), ha permesso di ricavare un tasso di attività della popolazione in età da lavoro significativamente elevato (77.87 %) (fig. 17)<sup>40</sup>.

Di contro si è calcolato un tasso di inattività - considerando inattivi gli studenti (1556), che svolgono esclusivamente tale attività e altri (2227), inattivi per motivo non specificato - del 22.14 %.

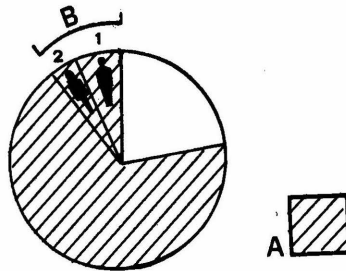


Fig. 17.- La popolazione attiva e i disoccupati in Notting Hill al censimento 1981.

A.- popolazione economicamente in attività rispetto al potenziale lavorativo, in età da lavoro 16-64 anni (rappresentato da tutto il cerchio); B.- popolazione disoccupata (1. uomini, 2. donne).

<sup>40</sup> Il Tasso di Attività specifico della sola popolazione in età da lavoro è più significativo del semplice confronto tra popolazione attiva e popolazione totale (avendo quest'ultima, in Notting Hill, una composizione per età eterogenea).

Ancora, il confronto tra la popolazione occupata e il potenziale lavorativo diminuito degli studenti, indica un tasso di partecipazione all'impiego (*EPR*) del 74,53 %<sup>41</sup>.

Infine si è calcolato l'indice di dipendenza; pari a 40,40 consente di qualificare l'incidenza dei residenti a carico della popolazione attiva sufficientemente equilibrato. Se però l'indice lo si calcola rispetto ai residenti che effettivamente svolgono attività lavorativa, il tasso risulta pari al 59,63, indicando così un discreto squilibrio tra le componenti della popolazione in età da lavoro.

La disoccupazione in Notting Hill incide nella misura del 12,97 % sul totale della popolazione attiva (fig. 17)<sup>42</sup>.

Se nel decennio intercensuale si è avuto un suo aumento di circa il 7 %, proiezioni per gli anni dall'81 all'88 non mostrano inversione di tendenza<sup>43</sup>.

La disoccupazione incide particolarmente sulla fascia dai 25 ai 44 anni (47,33 %) e sui giovani tra i 16 e i 24 anni (34,02 %); inoltre è maggiore tra gli uomini (61,2 %) che tra le donne (38,8 %). Quest'ultimo dato trova spiegazione nella qualità delle mansioni svolte, che vede tra i disoccupati soprattutto gli operai (46 %) e gli impiegati (21 %) (fig. 18).

L'attività lavorativa generalmente svolta dai residenti in Notting Hill è soprattutto nel terziario (68,5 % degli attivi, di cui il 3,5 % dediti al commercio), nel terziario avanzato (circa il 22,5 %); al secondario è adetto il 7,5 % degli attivi (per l'80 % residenti in Avondale); non specificata è l'attività svolta dall'1,5 % degli attivi.

La distribuzione geografica nelle quattro aree di Notting Hill delle caratteristiche discusse, risulta essenzialmente omogenea. Indichiamo di seguito i caratteri distintivi di maggiore significanza per le singole aree.

Tasso di attività e tasso di partecipazione all'impiego (*EPR*), hanno un valore mediamente minore di circa il 10 % in Avondale e del 7 % in

---

<sup>41</sup> L'*Employment Participation Rate* per i residenti uomini è del 82,32 % e per le donne del 66,78%.

<sup>42</sup> Il Tasso di Occupazione di contro è abbastanza elevato, l'86,99 %. Si deve inoltre considerare che la disoccupazione in Notting Hill - come del resto avviene nell'intera regione urbana londinese, non volendo addirittura generalizzare all'intero Paese - è dovuta in buona parte alla difficoltà d'incontro tra la domanda di lavoro e l'offerta, che differiscono soprattutto nella tipologia dell'impiego richiesto/offerto.

<sup>43</sup> LONDON COUNTY COUNCIL, *Survey of Registered Unemployed Residents*, 1978, 1983, 1988.

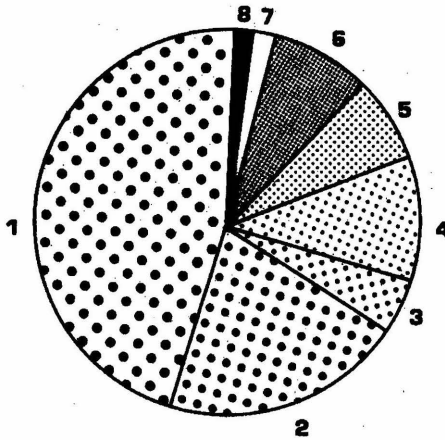


Fig. 18.- I gruppi professionali dei disoccupati residenti in Notting Hill.

1.- operai; 2.- impiegati; 3.- addetti trasporti e comunicazioni; 4.- addetti ai servizi sociali e ricreativi; 5.- addetti al commercio; 6.- addetti ad attività professionali; 7.- dirigenti e amministratori; 8.- professione non dichiarata.

Fonte: elaborazione su dati L.C.C., *Survey of Registered Unemployed Residents*, 1983.

Colville<sup>44</sup>. In accordo a ciò è invece il valore maggiore dell'indice di dipendenza (circa il 12 % in più rispetto alle altre due aree).

Questi dati si raccordano alla distribuzione geografica della disoccupazione (fig. 19); in Avondale soprattutto e in Colville, si ha la massima percentuale di disoccupati (uomini in maggioranza), questo in accordo con il fatto che l'area settentrionale di Notting Hill è quella ove maggiore è la porzione di popolazione operaia e impiegatizia<sup>45</sup>.

Ulteriore dato indicativo è che, nelle citate aree si ha la massima percentuale di popolazione inattiva, composta soprattutto da non studenti (contrariamente a quanto accade nelle altre aree, in particolare in Pembridge). Tra gli inattivi le donne, dichiaranti di non svolgere alcuna attività extra-domestica e di avere estrazione operaia, rappresentano circa l'80 %.

<sup>44</sup> Rispettivamente 17 % e 16,6 % sulla popolazione attiva.

<sup>45</sup> Tutta la parte settentrionale del *Borough*, ove è alta la presenza operaia tra la popolazione attiva, registra il massimo tasso di disoccupazione rispetto alla restante area comunale.

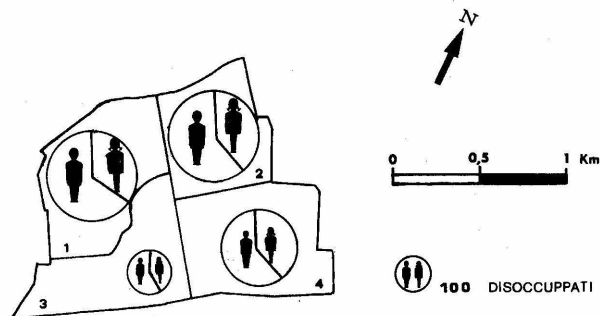


Fig. 19.- *Distribuzione geografica dei disoccupati per sesso nelle quattro aree di Notting Hill al censimento 1981.*

1.- Avondale (395 M.- 211 F.); 2.- Colville (339 M.- 219 F.); 3.- Norland ( 89 M.- 71 F.); 4.- Pembridge ( 237 M.- 171 F.).

**4. 2. Le attività del terziario: condizionamento e cambiamento del paesaggio urbano.** - La localizzazione dei servizi nelle aree della città esterne al CBD (tale è Notting Hill) è dettata da due criteri fondamentali.

I servizi e le amenità sociali si localizzano in base alla disponibilità di spazio pubblico, tale discriminante localizzativa è conseguenza: dell'evolversi delle necessità della popolazione, quindi segue l'elevarsi della qualità della vita; dell'inesistenza (e non preventivata futura invenzione) nelle aree sorte in passato di molte delle contemporanee strutture sociali e ricreative.

I servizi commerciali, come certe prestazioni professionali e le amenità dovute all'intraprendenza privata, seguono la domanda dei residenti, in base alla quale cercano di adeguare la loro localizzazione.

Ad esempio maggiore è l'accessibilità al luogo ove è localizzato l'esercizio commerciale, maggiore è il bacino di utenti ad esso afferente, maggiore sarà il profitto; crescerà di conseguenza la disponibilità dell' esercente ad investire nell'attività, sobbarcandosi l'incremento di valore del suolo, proporzionale appunto all'aumentare della sua accessibilità.

Quanto detto è riscontrabile in Notting Hill dalla semplice sovrapposizione delle figure riguardanti la distribuzione degli esercizi commerciali, le linee dei servizi pubblici di trasporto e le stazioni della metropolitana, infine le principali percorrenze dei flussi di traffico.

Le aree evidenziate da tale sovrapposizione (fig. 20) si accordano - eccetto che per la zona centrale ove sono ubicate molte costruzioni si-

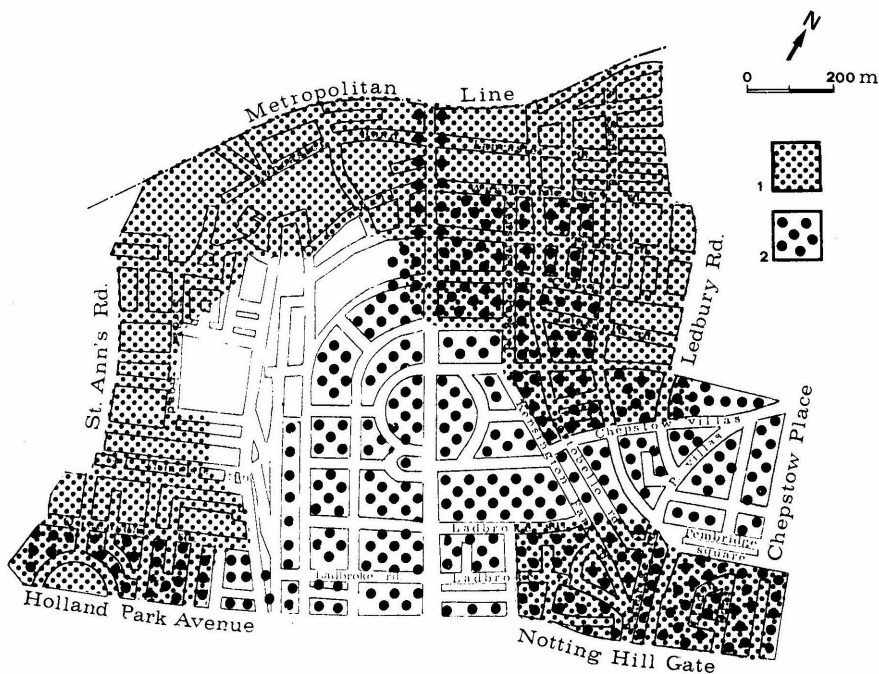


Fig. 20.- *Accessibilità ai servizi e valore del suolo.*

1.- area ove sono disponibili almeno tre dei seguenti servizi: stazione della metropolitana, esercizi commerciali alimentari, scuole primarie, verde pubblico o altre amenità ricreative; 2.- area con suoli o superficie edificata di valore medio maggiore rispetto alle superfici finitime.

gnorili pur scarseggiando i servizi - all'indicativo aumento di valore del "suolo" riscontrabile nelle dette aree<sup>46</sup>.

La distribuzione degli esercizi commerciali sul territorio è nastriforme, incentrata su due fulcri, la Portobello Road e la Notting Hill Gate (fig. 21). Gli esercizi si diramano particolarmente lungo la Kensington Park Road e la Portobello Road, prossimi a costituire un *continuum* unico con il fulcro del centro commerciale di Notting Hill; quest'ultimo si estende lungo l'omonimo viale, spingendosi con una propagine laterale verso il cuore del *Borough* (lungo la Kensington Church Street).

<sup>46</sup> Mediamente del 30 % per m<sup>2</sup> nelle aree più servite, aumento che riguarda ovviamente non solo le aree destinate ai servizi ma anche le finitime superfici abitative.

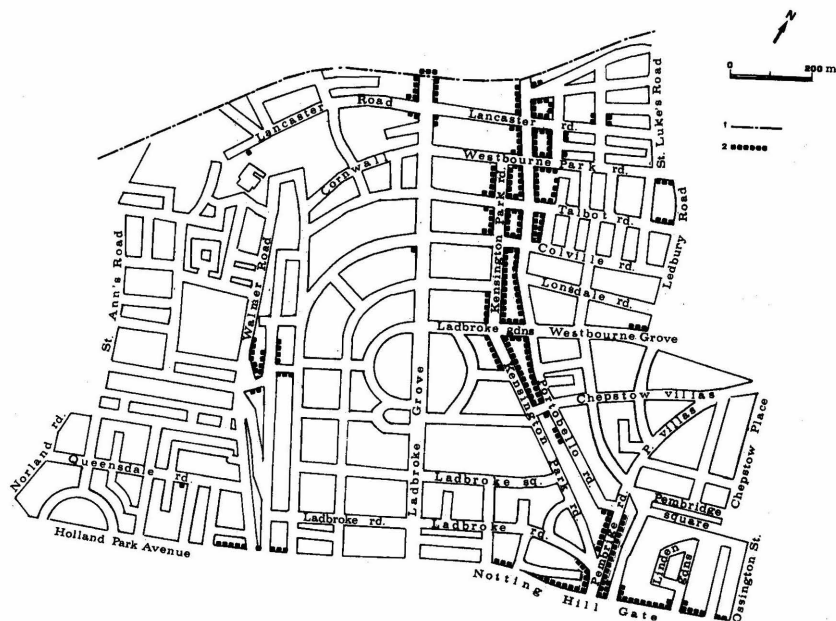


Fig. 21.- Distribuzione locale delle aree commerciali.

1.- Metropolitan Line; 2.- esercizi commerciali.

In totale la superficie coperta di vendita in Notting Hill è (1987) circa di 35.000 m<sup>2</sup>.

Considerato un raggio teorico medio di 400 m come massima distanza percorribile a piedi per la soddisfazione delle necessità quotidiane, risultano ben servite dagli esercizi commerciali le aree di Colville e Pembroke, viceversa sono sotto-servite le aree di Norland e Avondale, ove il limitato numero degli esercizi (con localizzazione nei pressi delle stazioni della metropolitana) è deputato alla vendita soprattutto degli alimenti<sup>47</sup>.

Come mostrato in fig. 22, la destinazione d'uso delle superfici occupate da esercizi commerciali vede la preminenza dei negozi di generi vari, non alimentari: nel centro commerciale di Portobello, questi ultimi sono notoriamente rappresentati particolarmente da rivendite di antiquariato, materiali di recupero e altri generi tipici del mercato dell'usato.

<sup>47</sup> Gli esercizi sono nei pressi delle stazioni di Ladbrooke Grove e di Holland Park Avenue; un altro nucleo commerciale è al centro tra le due aree, prossimo all'estremità meridionale della Walmer Road.

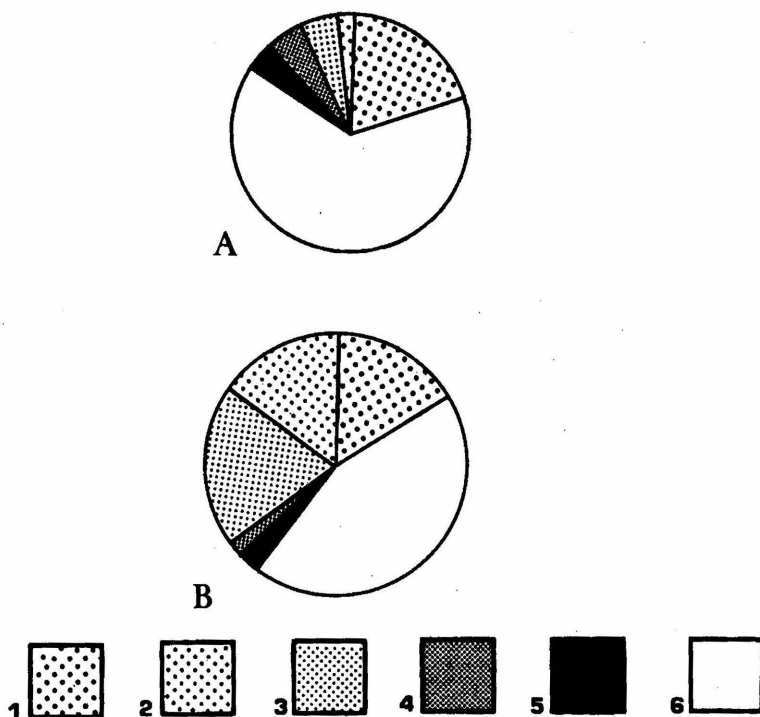


Fig. 22.- Destinazione d'uso delle aree occupate da esercizi commerciali.

In parentesi le rispettive aree di vendita dei centri commerciali A e B.

A.- centro commerciale di Portobello Road; B.- centro commerciale di Notting Hill Gate;  
 1.- negozi di generi alimentari (A.- 2974 m<sup>2</sup>, B.- 2917 m<sup>2</sup>); 2.- banche, Building Societies, ecc. (A.- 419 m<sup>2</sup>, B.- 2897 m<sup>2</sup>); 3.- ristoranti (A.- 727 m<sup>2</sup>, B.- 3811 m<sup>2</sup>); 4.- negozi di servizi generali (A.- 670 m<sup>2</sup>, B.- 149 m<sup>2</sup>); 5.- grandi magazzini (A.- 637 m<sup>2</sup>, B.- 212 m<sup>2</sup>); 6.- esercizi commerciali non alimentari (A.- 10.280 m<sup>2</sup>, B.- 8981 m<sup>2</sup>).

Fonte: elaborazione su dati L.C.C., *Land Use Survey*, 1980.

Sempre in Portobello, circa il 20 % della superficie di vendita è occupata da esercizi per la vendita di generi alimentari, ad essi si affiancano i banchi ambulanti del mercato mattutino (fig. 23).

In Notting Hill, circa il 50 % della superficie di vendita è ripartita tra rivendite di generi alimentari, esercizi per la ristorazione, banche e società finanziarie (fig. 24).

Scarsa è in entrambi i centri commerciali la presenza di supermercati; questo è spiegabile per la mancanza di strutture adeguate ad ospitare tale

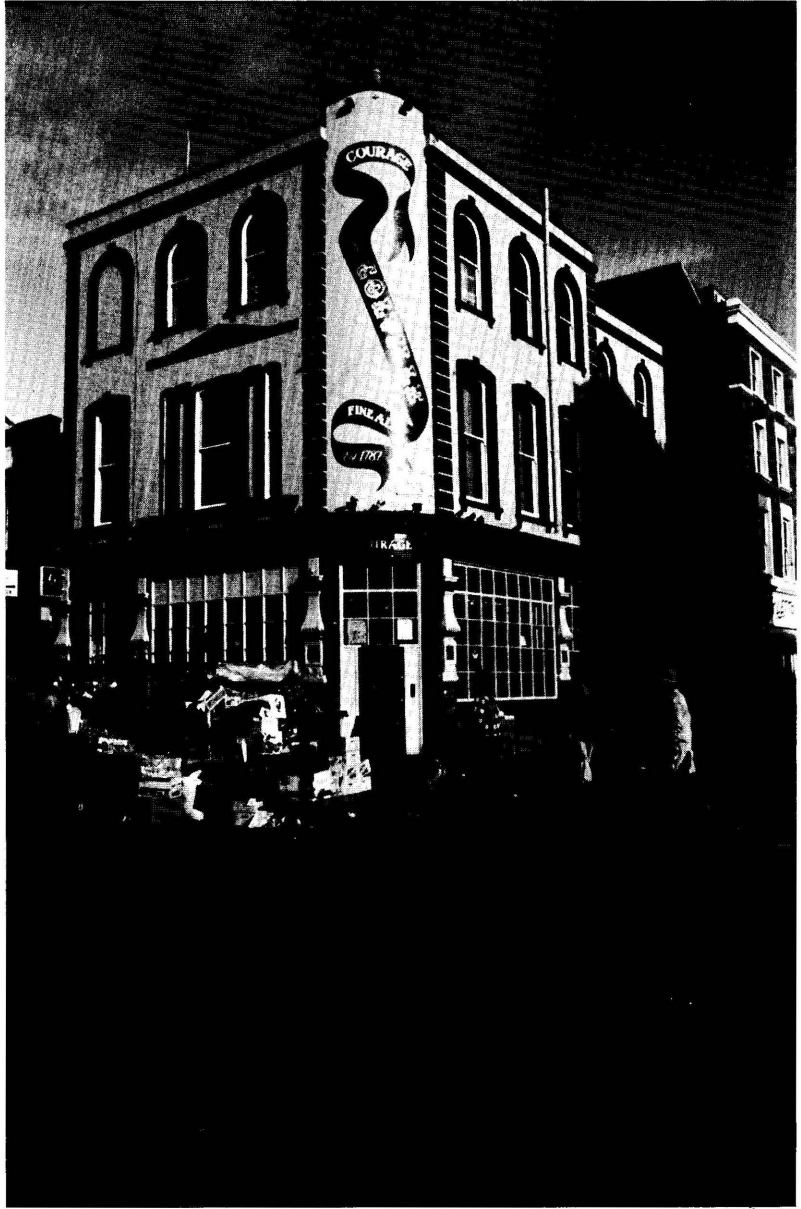


Fig. 23.- *Banchi del mercato e una Public House in Portobello Road.*  
Foto: LUCA ROMAGNOLI.



Fig. 24.- Alcuni negozi in Pembridge Road.

Foto: LUCA ROMAGNOLI.

tipo di esercizi e per l'accessibilità, con il trasporto pubblico, dei grandi magazzini di Kensington High Street e del centro commerciale londinese.

In generale il commercio nell'area studiata tende a rispondere alla domanda di tre categorie di consumatori: i residenti, i lavoratori e i visitatori<sup>48</sup>. Ovviamente il tipo di necessità espresso dalle differenti utenze è diverso<sup>49</sup>; un'insufficiente disponibilità di esercizi di generi di prima ne-

---

<sup>48</sup> Degli esercizi esistenti in Notting Hill - eccetto ovviamente banche e società finanziarie - molti hanno orario di apertura diverso dalla norma (che grosso modo segue l'orario degli uffici, dalle 9 alle 17). Specialmente gli alimentari, rimangono aperti fino alla tarda serata; alcuni esercizi, gestiti da immigrati orientali e latini, chiudono addirittura dopo la mezzanotte.

Così come per l'orario di chiusura serale, altrettanta elasticità è seguita per l'apertura mattutina e per la chiusura nei giorni festivi.

<sup>49</sup> È naturale che altre caratteristiche della popolazione influiscono sulla tipologia della domanda d'acquisto: la mobilità, l'età, la struttura della famiglia e il retroterra culturale ed etnico: si pensi ai residenti indiani e pakistani, la cui influenza è acclarata anche nel commercio, basti notare le rivendite di generi alimentari e i punti di ristorazione orientali.

cessità, sentita particolarmente nelle due aree occidentali, è aumentata nell'ultimo decennio a causa del cambio di destinazione della superficie di vendita.

Così si ha la trasformazione del commercio e della sua tipologia funzionale; poiché «...le funzioni più forti e specializzate allontanano quelle più deboli, le quali cercano nuove localizzazioni nelle strade secondarie...» (C. Palagiano, 1971), i piccoli esercizi e le già rare attività artigianali, cedono via via lo spazio di vendita a nuove imprese commerciali specializzate.

Un esempio possono costituirlo le varie agenzie di viaggio e immobiliari, che hanno nell'ultimo ventennio preso il posto di botteghe artigiane.

Mentre in Portobello la superficie di vendita dei negozi di alimentari è aumentata di circa l'80 % a scapito soprattutto degli esercizi di servizi e generi accessori (lavanderie, cartolerie ecc.), in Notting Hill si è avuto l'aumento della superficie di vendita proprio di questi ultimi (+ 55 % nel decennio 1977-87).

Anche le banche e le società finanziarie in generale, hanno via via occupato maggior superficie negli ultimi anni: in Notting Hill l'aumento percentuale della superficie per questo uso è stato di circa il 10 %; in Portobello tali servizi occupano circa il 40 % in più di superficie (aumento percentuale nel decennio 1977-87).

Il commercio nell'area di Notting Hill in generale soffre attualmente di diversi problemi. La congestione della viabilità, che affligge in special modo la Portobello Road, la Kensington Park Road e la Pembridge Road. Le pressioni economiche esercitate sui piccoli negozi - specialmente gli alimentari -, che non riescono a sopportare l'aumento continuo del costo della locazione e quindi cedono l'attività a favore di imprese in grado di sostenere il continuo crescere del valore del suolo (quali finanziarie, banche e piccoli uffici). Infine il turismo, incrementando la domanda di certi servizi (ristoranti, bar, *Take Away Food Shops* e *Public House*), favorisce il cambio di destinazione d'uso degli esercizi.

Conseguenza di questa evoluzione del commercio è la maggiore difficoltà per le fasce più deboli della popolazione residente, nell'approvvigionamento dei beni di quotidiana necessità.

Inoltre si nota il "cambiamento del paesaggio" di certe strade, che vanno perdendo il loro carattere distintivo (Portobello Road ne è l'esempio più significativo), basti qui citare la ristrutturazione di molte botteghe, ove luci al neon e plastica colorata sostituiscono il legno verniciato,

strutture in alluminio i supporti in ferro battuto di stile vittoriano; questo ovunque la destinazione d'uso del locale non sia improntata alla vendita di oggetti d'antiquariato.

Cambia, insieme alla funzionalità e alla morfologia del locale, la frequentazione dello stesso: il compassato cliente di caffetteria e drogheria è ormai sostituito dal frettoloso ospite di passaggio, così tipico della consumazione "take away".

Come accennato il turismo rappresenta una voce importante nell'economia locale. La vicinanza al cuore della città, la buona dotazione di collegamenti pubblici urbani e per l'aeroporto di Heathrow, il fascino architettonico, esercitano una notevole attrazione sui turisti<sup>50</sup>.

Nell'area la recettività alberghiera è aumentata nel decennio 1977-1987 di circa il 10 %<sup>51</sup>: nell'area di Pembridge, si ha la concentrazione degli esercizi alberghieri, proprio nelle immediate vicinanze della stazione della sotterranea di Notting Hill Gate (fig. 25).

Gli esercizi alberghieri sono di piccola e media dimensione, come mostrato in fig. 25, circa il 45 % di essi hanno una disponibilità di posti letto compresa tra 20 e 49.

Le autorità comunali incoraggiano l'attività alberghiera dei piccoli e medi esercizi, mentre i grandi alberghi sono soggetti a particolari condizioni, quali ad esempio l'obbligo di disporre di un'area di parcheggio interna. I grandi alberghi, specialmente quelli con centri per congressi e grandi sale per banchetti, generano traffico e problemi di parcheggio.

Stime del dipartimento comunale per l'ambiente, valutano in 1400 veicoli per giorno il traffico ingenerato da un albergo con disponibilità di 400 posti letto<sup>52</sup>.

---

<sup>50</sup> Il mercato dell'antiquariato e dell'usato in Portobello Road è un'altra attrattiva di Notting Hill, anche se non costituisce certo un motivo di richiamo per il "turismo stanziale".

<sup>51</sup> Nell'intero *Borough* il turismo, la ristorazione e i settori collegati del commercio, impiegavano al censimento 1981, circa il 12 % della popolazione attiva.

<sup>52</sup> Al fine di evitare la perdita di identità culturale ed ambientale dell'area comunale, la riduzione della disponibilità di dimore per i residenti, infine per salvaguardare il *Borough* dall'eccessivo traffico e dagli altri problemi indotti dal turismo, l'autorità comunale (già dal 1983), centellina le autorizzazioni all'edificazione di nuove strutture alberghiere. Inoltre (dal 1972, con l'introduzione del "Kensington and Chelsea Corporation Act"), viene dalla citata autorità, esercitato un rigido controllo sull'ospitalità a pagamento offerta in strutture non dichiaratamente alberghiere.

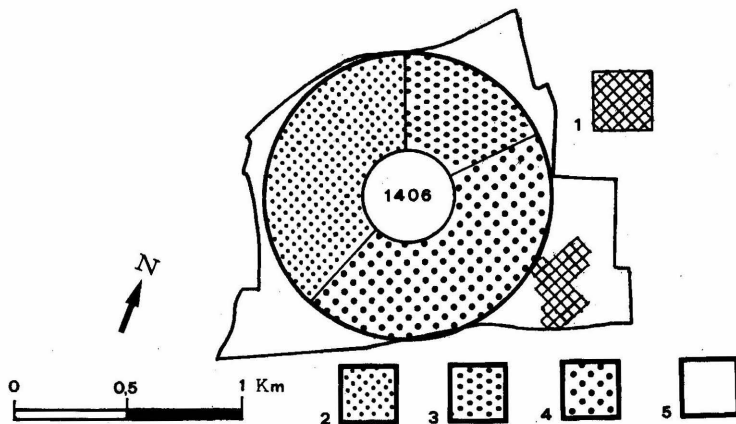


Fig. 25.- *Disponibilità alberghiera.*

1.- area di concentrazione dell'attività alberghiera; 2.- distribuzione degli alberghi per numero di camere, da 50 a 99; 3.- da 0 a 19; 4.- da 20 a 49; 5.- totale letti disponibili.

Oltre alla sistemazione alberghiera è ampia la disponibilità di alloggio in ostelli, *Guest House*, sistemazioni in *Bed & Breakfast* e appartamenti in affitto, notevolmente aumentata negli ultimi anni, sull'onda soprattutto del turismo giovanile e delle necessità degli studenti fuori-sede.

È particolarmente in Norland e Avondale che tale tipo di alloggio è disponibile, in edifici appositamente ristrutturati per tale funzione nel primo caso, soprattutto in appartamenti con duplice funzione di residenza e affitta-camere nel secondo.

Pur avendo acquistato via via maggiore importanza, il turismo nell'intera area non ha raggiunto livelli tali da comportare trasformazioni sensibili a grande scala del paesaggio urbano. Solo in Pembridge, essenzialmente riferendoci alla trasformazione di alcuni esercizi commerciali e all'aumentata ricettività nel settore della ristorazione, il turismo ha ingenerato un parziale cambiamento della figura urbana, pur non arrivando ancora ad incidere sulla vita e l'organizzazione sociale del territorio.

La distribuzione territoriale dei servizi sociali e delle amenità ricreative in Notting Hill (fig. 26) vede una maggiore presenza delle stesse nella fascia più popolare a settentrione dell'area di Avondale, di contro Norland - ove più elevato è lo *status* economico e sociale - vede la minore disponibilità delle stesse.



Fig. 26.- Servizi sociali, comunitari e ricreativi.

1.- centri di salute mentale e psichiatrici; 2.- casa di riposo per anziani; 3.- centri sociali; 4.- centri comunitari; 5.- mensa sociale; 6.- asili privati; 7.- asili nido a tempo pieno; 8.- asili nido stagionali; 9.- scuole primarie; 10.- scuole primarie private convenzionate; 11.- scuole secondarie convenzionate; 12.- scuole primarie di associazioni volontarie; 13.- parchi; 14.- tennis (imp. privato); 15.- tennis (imp. pubblico); 16.- calcio (imp. pubblico); 17.- basket (imp. pubblico); 18.- palla rete (imp. privato); 19.- palla rete (imp. pubblico); 20.- chiese; 21.- sinagoga; 22.- uffici postali; 23.- biblioteca; 24.- cinema; 25.- stazione di polizia; 26.- piscina; 27.- Metropolitan Line.

In Pembridge sono localizzate molte delle strutture per l'infanzia.

Notting Hill gravita per il servizio sanitario e scolastico fondamentalmente sulle strutture esistenti nelle altre aree del *Borough*. Non ci sono ospedali o altre strutture sanitarie ambulatoriali pubbliche, se si eccettuano i quattro centri per disabili mentali presenti nella zona.

Le strutture scolastiche sono costituite al 95 % da asili e *Primary School*; la *Secondary School* è rappresentata solo da due strutture convenzionate con il comune<sup>53</sup>.

Diversi centri sociali e comunitari (due finalizzati specificatamente all'assistenza e ad incoraggiare la socialità delle etnie indo-pakistane) sono presenti sul territorio.

L'accessibilità al verde pubblico e alle strutture sportive è differente nelle quattro aree.

Il grande parco urbano di Hyde Park (a sud-est di Notting Hill) e Holland Park (prospiciente l'omonimo viale a sud di Norland) sono le due vere aree a verde pubblico disponibili, di immediata accessibilità per i residenti in Pembridge e Norland.

Queste due aree fruiscono inoltre della presenza di giardini afferenti alle centrali *squares* e *terraces* signorili, cuore dell'edificazione nella proprietà Ladbroke del secolo scorso.

Le settentrionali aree di Avondale e Colville sono invece deficitarie di verde pubblico (la prima ha però maggiore disponibilità di strutture sportive pubbliche, a parziale compensazione di tale carenza), anche se la vicinanza ai due parchi menzionati - mediamente 1 km circa -, rende accessibile ai residenti in queste aree gli spazi verdi più ameni esistenti nella Londra centrale.

**4. 3. Integrazione funzionale della motorizzazione privata e del servizio pubblico dei trasporti.** - Motorizzazione pubblica e privata hanno fondamentale importanza nell'assetto territoriale e nel paesaggio urbano: basti considerare la correlazione che hanno i sistemi di trasporto con la localizzazione delle funzioni commerciali, residenziali, lavorative e ricreative nelle aree urbane.

Altresì non si possono tacere i riflessi negativi che la motorizzazione talora comporta: lo scadimento della qualità della vita dovuto all'aumen-

---

<sup>53</sup> Nel 1989 in totale le strutture per l'infanzia (tra pubbliche e private) accoglievano poco meno di 800 bambini; la scuola, primaria e secondaria, aveva circa 2000 studenti.

tata rumorosità, all'ingombro delle sedi stradali, alla pericolosità per gli spostamenti pedonali, al peggioramento delle condizioni ambientali in generale.

In Notting Hill abbiamo da un lato riflessi indubbiamente positivi, ingenerati dall'accessibilità al trasporto pubblico e dall'esistenza di importanti vie di comunicazione - quali ad esempio l'aumentare dell'attività commerciale lungo i principali assi stradali percorsi dai flussi di maggior traffico - all'opposto, si hanno i citati problemi che il sistema trasporti comporta.

Appare evidente la difficile conciliazione tra esigenze di accessibilità veicolare e necessità di salvaguardia dell'ambiente urbano: questo tanto più ove lo spazio urbano coinvolto risponde ad una funzionalità residenziale assai finitima ad una crescente funzionalità commerciale, come nel caso di Notting Hill.

Premesso ciò, analizziamo brevemente la dotazione dei servizi pubblici e la relativa accessibilità agli stessi esistenti nell'area studiata.

Notting Hill, come precedentemente accennato, è nel complesso ben inserita nella trama del trasporto urbano e dei collegamenti extra-urbani, grazie alle note possibilità di interconnessione tra vettori diversi e con varie destinazioni offerte dal sistema di trasporti della regione urbana londinese<sup>54</sup>.

Mediamente oltre il 50 % dell'area del quartiere ha un'accessibilità alle stazioni della metropolitana nel raggio di 400 m (fig. 27). Inoltre le autolinee del trasporto di superficie, concorrono ad integrare efficientemente il servizio della sotterranea, permettendo anche nelle ore notturne, i collegamenti tra Notting Hill, l'intero *Borough* e il resto dell'area centrale londinese.

Quattro sono le linee della metropolitana passanti per le stazioni di Notting Hill; in particolare la stazione omonima costituisce il nodo più importante, permettendo l'interscambio fra 3 linee della sotterranea.

La *Central*, una delle linee di maggiore importanza nel sistema della sotterranea londinese, attraversa longitudinalmente la città collegando il centro con le propagini orientali ed occidentali; per l'ampiezza dell'area

---

<sup>54</sup> Oltre ai vettori del trasporto urbano, vi sono i mezzi della *Green Line* (il 715 collega il centro urbano con Guilford in circa 90 minuti) e l'*Airbus* (linea A2 tra Londra e i terminali 1, 2, 3 e 4 dell'aeroporto di Heathrow, ha frequenza di trenta minuti, impiega circa tre quarti d'ora per giungere da Notting Hill in aeroporto).

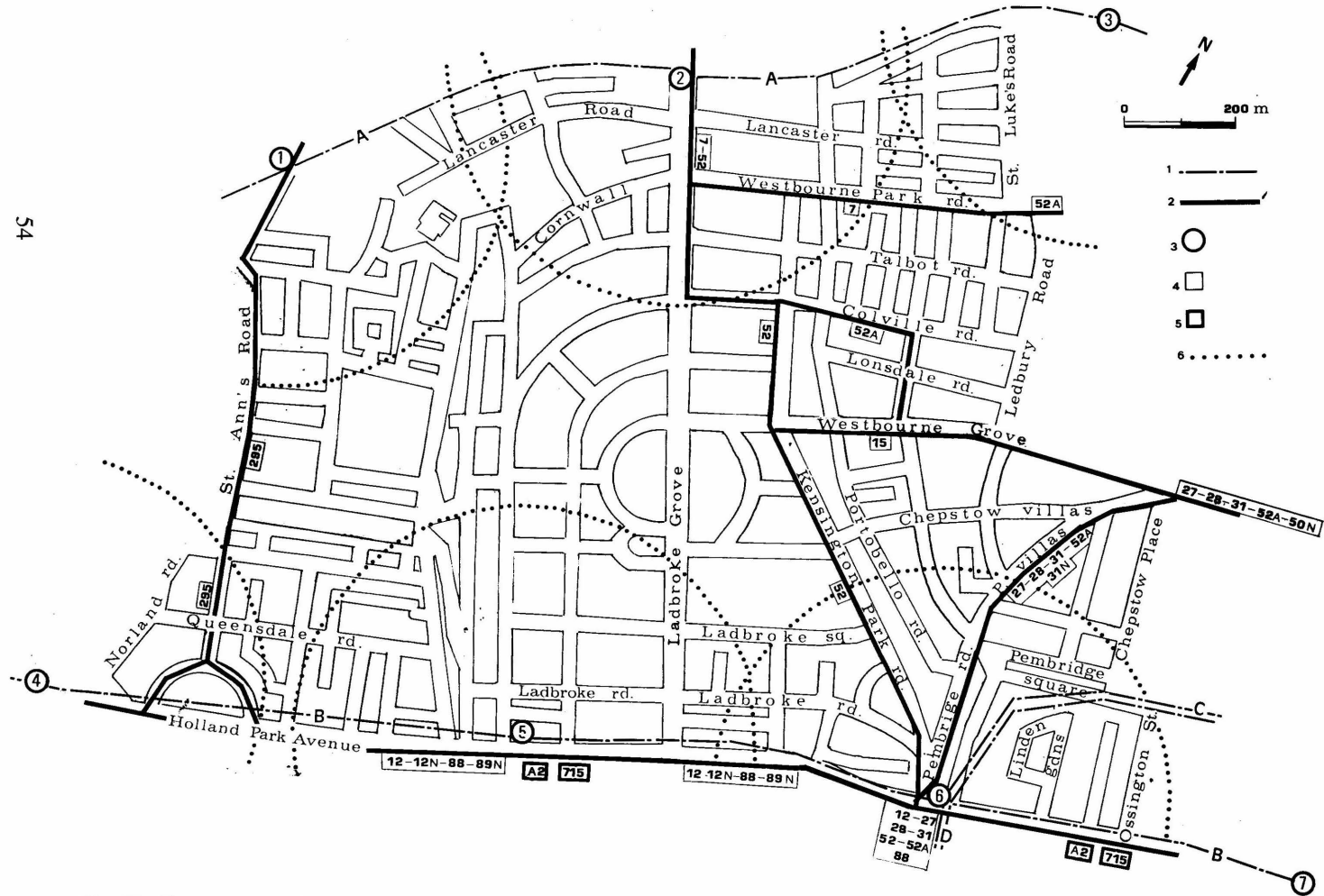


Fig. 27.- *Il trasporto pubblico.*

1.- linee della metropolitana. 2.- percorsi delle autolinee. 3.- stazioni metropolitana (A. Metropolitan Line, stazioni: 1. Latimer Road; 2. Ladbroke Grove; 3. Westbourne Park. B. Central Line, stazioni: 4. Shepherd's Bush; 5. Holland Park; 6. Notting Hill Gate; 7. Queensway. C. Circle Line, stazioni: 6. Notting Hill Gate. D. District Line, stazioni: 6. Notting Hill Gate). 4.- autolinee trasporto pubblico urbano. 5.- autolinee trasporto pubblico extra-urbano (A 2, per l'aeroporto di Heathrow; 715, per Guildford). 6.- limite dell'area (400 m di raggio) dell'accessibilità al servizio della metropolitana.

servita e l'importanza funzionale delle zone collegate (ad esempio le varie fermate nel cuore commerciale urbano tra Marble Arch e Liverpool Street) è utilizzata quotidianamente da un alto numero di utenti, tale che la frequenza delle corse nelle ore di punta è di circa 3 minuti. La stazione di Holland Park ove ha una delle sue fermate, è una delle più antiche di Londra.

La Circle, corre all'interno della *Central London*, collegando i *Borough* dell'*Inner* ubicati sulla sponda sinistra del Tamigi.

L'importanza di tale collegamento sembra però non corrispondere alla sua pratica funzionalità, poiché frequenza e velocità delle corse fa spesso optare gli utenti per collegamenti alternativi. È comunque la linea che più delle altre ha interconnessioni con le stazioni ferroviarie della British Railway.

La *District* serve un vastissimo bacino di utenza, collegando con varie ramificazioni l'ovest, il sud e le propagini più orientali della *Greater London* con le aree centrali; serve, oltre alle zone industriali limitrofe al Tamigi, gli impianti sportivi e i parchi di Wimbledon.

La *Metropolitan* tange a settentrione Notting Hill con una delle sue diramazioni: l'area geografica collegata è vastissima, praticamente tutta la regione urbana a settentrione del Tamigi.

La stazione che ha in Ladbroke Grove, è una delle più antiche della città, già stazione della linea ferroviaria Hammersmith-City. Parte dell'odierna *Metropolitan Line* segue il vecchio tracciato della menzionata linea ferroviaria ottocentesca<sup>55</sup>.

Il trasporto di superficie - basato sui tipici autobus rossi a doppio piano - serve Notting Hill con 11 linee diurne e 4 notturne, integrando così il servizio della metropolitana.

Nonostante le linee colleghino con lunghi percorsi zone spesso assai distanti tra loro, essi sono utilizzati essenzialmente per i brevi spostamenti e per raggiungere le stazioni della metropolitana.

I residenti in Notting Hill si servono del trasporto di superficie soprattutto per raggiungere il cuore commerciale del *Borough*, in High Street Kensington.

Infine accenniamo brevemente ai flussi di traffico e ai problemi principali che la motorizzazione e i trasporti ingenerano nell'area studiata.

---

<sup>55</sup> Il tratto è quello tra le stazioni di Hammersmith e White City.

La planimetria stradale è caratterizzata da una trama viaria essenzialmente regolare, segue il disegno architettonico e si adatta alle costruzioni a *terraces*, tipologia edilizia dominante nell'area, consona alla disposizione ortogonale e semicircolare degli isolati.

Le strade di maggiore ampiezza sono nella parte centro-occidentale di Notting Hill, ove l'edificazione, mirata ad offrire residenza ai ceti sociali elevati, fu qualitativamente più curata e omogenea nello sviluppo.

La parte nord-orientale dell'area ha una trama viaria ortogonale, della quale la Westbourne Park Road, la Talbot Road e la Westbourne Grove, costituiscono gli assi longitudinali fondamentali, orientati (l'ultima in particolare) verso la stazione ferroviaria di Paddington.

In Pembridge, nella porzione orientale, l'asse stradale principale è la Pembridge Road e il suo prolungamento in Pembridge Villas, che con ampia curvatura collega Notting Hill Gate alla Westbourne Grove.

Le grandi arterie di scorrimento, caratterizzate ovviamente dai maggiori flussi di traffico (fig. 28), sono la Westway, che sfiora a nord Notting Hill e la Holland Park Avenue - Notting Hill Gate, che costituisce l'asse stradale a meridione dell'area; questo proseguendo senza soluzione di continuità lungo il lato settentrionale di Hyde Park, giunge al nucleo centrale londinese collegandolo al West End.

Perpendicolare a queste e asse mediano del quartiere, è la Ladbroke Grove, caratterizzata da intenso flusso di traffico soprattutto nelle ore di punta<sup>56</sup>.

L'ampiezza delle sedi stradali interessate ai massimi flussi di traffico fa sì che lo stesso risulti raramente congestionato; le ore più critiche sono ovviamente quelle di punta, particolarmente quelle comprese tra le 07.20 e le 08.30 e tra le 17.30 e le 18.30.

In ultima analisi riferiamo del problema del parcheggio, forse maggiormente sentito rispetto al traffico veicolare.

La mancanza di parcheggi pubblici sia all'aperto che al coperto, la scarsa disponibilità di posti macchina nelle abitazioni private - ovvia conseguenza di una pianificazione urbana del secolo scorso certo non preveggente il contemporaneo sviluppo dell'autotrasporto privato - e infine, il fatto che circa l'80 % della superficie totale del quartiere sia a

---

<sup>56</sup> Si noti che i flussi medi giornalieri del traffico, riferiti in fig. 28, hanno subito un incremento medio stimato per il decennio 1980-1990 in circa il 15 % rispetto ai valori indicati nella figura citata.

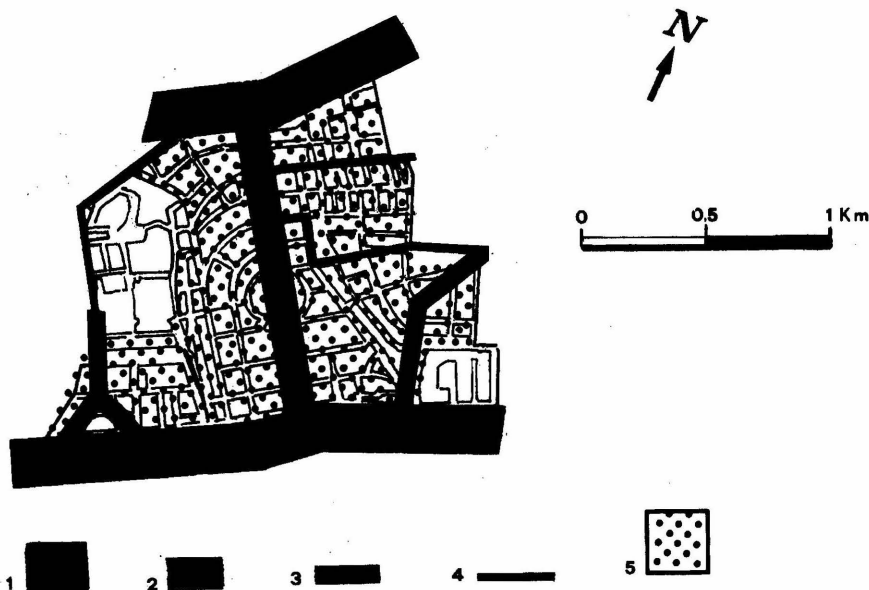


Fig. 28.- *Traffico medio orario giornaliero (flussi dei veicoli).*

1.- 2500-2001 veicoli/ora; 2.- 1500-1001 veicoli/ora; 3.- 1000-501 veicoli/ora; 4.- 500-251 veicoli/ora; 5.- aree a parcheggio controllato.

Fonte: elaborazione su dati R. B. K. & C., *Borough Surveys*, 1980.

parcheggio controllato (fig. 28), sono cause di notevole disagio per i possessori di autoveicoli, soprattutto nella parte centrale e meridionale del quartiere<sup>57</sup>.

## CONCLUSIONI

Si è ritenuto interessante inquadrare sinteticamente forma, funzioni urbane e aspetti demografici di Notting Hill (area sorta con criteri e finalità urbanistiche proprie della prima metà del secolo scorso) con la finalità di studiarne il modello strutturale.

<sup>57</sup> Si consideri inoltre che proprio le aree di Norland e Pembridge hanno tra i residenti la massima percentuale di possessori di autoveicoli privati (52,8 % dei residenti in Norland; 36,2 % in Pembridge; 30,7 % in Avondale; 28,6 % in Colville).

Si è cercato di definire tale modello nei suoi aspetti: non spaziali (sia funzionali, nella interdipendenza dinamica tra uomo e sue sedi, sia fisici ovvero dell'ambiente umano, della popolazione e dei suoi interventi sul territorio); spaziali (sia funzionali nella distribuzione, che fisici, nei modelli di uso del suolo).

L'interesse culturale dell'area studiata, attestato dai vincoli amministrativi che ne regolamentano l'organizzazione funzionale e la vivibilità, alla luce del realizzato rapporto tra tale priorità e le odierne esigenze, ha costituito lo stimolo alla presente analisi.

Altresì tale studio ha fornito spunto di riflessione per la valutazione delle possibilità di coesistenza tra conservazione del retaggio storico-artistico delle aree urbane e adeguamento delle strutture alla contemporanea fruizione dello spazio fisico nella città.

Un doveroso ringraziamento, infine, ai Professori Cosimo Palagiano ed Emanuele Paratore per il costante stimolo all'interpretazione della realtà studiata quale imprescindibile sintesi dell'analisi territoriale.

## BIBLIOGRAFIA

- P. ABERCROMBIE, *Greater London Plan 1944*, London, HMSO, 1945.
- M. BARLOW, *Chairman of the Committee of the Royal Commission on the Distribution of Industrial Population*, in *Report*, London, HMSO, 1940.
- A. BRIGGS, *Victorian Cities*, London, Odhams, 1963.
- J. BURGESS, C. M. HARRISON e M. LIMB, *People, Parks and the Urban Green: a Study of Popular Meaning and Values for Open Spaces in the City*, «Urban Studies», Glasgow 1988, pp. 455-473.
- G. BURKE, *Towns in the Making*, London, E. Arnold Ltd, 1971.
- R.A. BUTLIN e R.A. DODGSHON, *An Historical Geography of England and Wales*, London, Academic Press, 1978.
- G.C. CAMERON, *The Future of the British Conurbations*, London, Longman, 1980.
- H. CARTER, *La geografia urbana. Teoria e metodi*, Modena, Zanichelli, 1988.
- H. CLOUTH e C. WOOD (a cura di), *London: Problems of Change*, London, Longman, 1986.
- P. CONGDON, *The Interdependance of Geographical Migration with Job and Housing Mobility in London*, «Regional Studies», London, 1988, pp. 81-93.
- R. CROSSWELL, *Urban Planning and Public Transport*, London, Construction Press, 1979.
- I. DARLINGTON e J. HOWGECO, *Printed Maps of London Circa 1553-1850*, London, Philip, 1964.
- G. DE VECCHIS, *Cracovia: conflittualità spaziali in atto e prospettive di riordino territoriale*, Roma, Ist. Geogr. Univ. "La Sapienza", 1987.
- H.J. DYOS, *The Study of Urban History*, London, E. Arnold Ltd, 1975.
- D.L. FOLEY, *Governing The London Region: Reorganization and Planning in The 1960's*, Berkeley, University of California Press, 1972, pp. 19-38.
- W. GAUNT, *Kensington*, London, Batsford, 1953.

- M.L. GENTILESCHI, *Geografia della popolazione*, Roma, NIS, 1991.
- F.M. GLADSTONE, *Notting Hill in Bygone Days*, London, Fisher Unwin, 1924, rist. 1969.
- I. GORDON, *Evaluating the Effects of Employment Changes on Local Unemployment*, «Regional Studies», London, 1988, pp. 135-147.
- P. HAGGET, *L'analyse spatiale en Géographie Humaine*, Paris, A. Colin, 1973.
- C. HAMMET e B. RANDOLPH, *Labour and Housing Market Change in London: a Longitudinal Analysis, 1971-1981*, «Urban Studies», Glasgow, 1990, pp. 380-398.
- C. HUSBANDS, *Regional Changes in a Pre-industrial Economy: Wealth and Population in England in the Sixteenth and Seventeenth Centuries*, «Journal of Historical Geography», London, Academic Press, 1987, pp. 345-359.
- J.H. JOHNSON, *Urban Geography. An Introductory Analysis*, Oxford, Pergamon Press, 1972.
- R.J. JOHNSTON, *Residential Area Characteristics: Research Methods for Identifying Urban Sub-areas-social. Area Analysis and Factorial Ecology*, «Social Areas in Cities», vol. 1, London, Herbert and Johnston, 1976.
- R.J. JOHNSTON, *Multivariate Statistical Analysis in Geography*, London, Longman, 1978.
- R.J. JOHNSTON e J.C. DOORNKAMP (a cura di), *The Changing Geography of the United Kingdom*, London, Methuen, 1982.
- LONDON COUNTY COUNCIL, *Land Use Survey*, London, LCC, 1978.
- LONDON COUNTY COUNCIL, *Land Use Survey*, London, LCC, 1983.
- LONDON COUNTY COUNCIL, *Northern Kensington, Survey of London*, London, Athlone Press, 1976, vol. XXXVII, pp. 310-393.
- LONDON COUNTY COUNCIL, *Ordnance Survey Map*, London, LCC Athlone Press, 1977.
- LONDON COUNTY COUNCIL, *Survey of London*, London, Athlone Press, 30 volumi, 1900-1961.
- LONDON COUNTY COUNCIL, *Survey of Registered Unemployed Residents*, London, LCC, 1978.

LONDON COUNTY COUNCIL, *Survey of Registered Unemployed Residents*, London, LCC, 1983.

LONDON COUNTY COUNCIL, *Survey of Registered Unemployed Residents*, London, LCC, 1988.

LONDON COUNTY COUNCIL, *The Planning of a New Town*, London, LCC, 1961.

J.H. LOWRY, *World City Growth*, London, E. Arnold Ltd, 1975.

F. MARSHALL, *The Marshall Enquiry on Greater London: Report to the Greater London Council*, London, LCC, 1978.

C. PALAGIANO, *Dresda. Fisionomia geografica di una città*, Roma, Ist. Geogr. Univ., 1971.

E. PARATORE, *L'etnia come elemento di differenziazione nella geografia urbana di Nairobi*, Roma, Ist. Geogr. Univ., 1974.

F. POLANO, *La compartimentazione amministrativa delle grandi aree urbane: il caso di Londra*, «Boll. Soc. Geogr. Ital.», Roma, 1991, pp. 67-87.

J. ROBERT, *L'évolution de Londres depuis l'arrivée au pouvoir de M.me Thatcher. (1979-1986)*, «L'Information Géographique», Paris, Masson, 1987, pp. 52-59.

ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA, *Borough Housing Strategy*, London, R.B. of K. & C., 1983.

ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA, *Borough Surveys*, London, R.B. of K. & C., 1980.

ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA, *Census 1971*, London, R.B. of K. & C., 1972.

ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA, *Census 1981*, London, R.B. of K. & C., 1982.

ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA, *District Plan 1979*, London, R.B. of K. & C., 1979.

ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA, *Electoral Register*, London, R.B. of K. & C., 1981.

ROYAL BOROUGH OF KENSINGTON & CHELSEA, *Ladbroke Estate: a Conservation Area*, London, R.B. of K. & C., 1979.

M. SAVAGE, P. DICKENS e T. FIELDINGS, *Some Social and Political Impli-*

*cations of the Contemporary Fragmentation of the "Service Class" in Britain*, «International Journal of Urban and Regional Research», London, 1988, pp. 455-476.

E. SHEWKY e W. BELL, *Social Area Analysis; Theory, Illustrative Application and Computational Procedure*, Stanford, 1955.

J.R. SHORT, *Urban Data Source. (Sources and Methods in Geography)*, London, Butterworths, 1980.

E. STANFORD (a cura di), *London-Suffolk*, in Geological Atlas of Great Britain, London, Spottiswood, Ballantyne & Co. Ltd., 1964, pp. 93-98.

*The Statesman's Year-Book. Statistical and Historical Annual of the States of the World for the Year...*, London, The Macmillan Press Ltd, dal 1864 al 1990.

M. STEWART, *Ten Years of Inner Cities Policy*, «Town Planning Review», London, 1987, pp.129-145.

J.N. SUMMERSON, *Georgian London*, London, Pleiades Press, 1945.

G.M. TREVELYAN, *British History in the Nineteenth Century and After (1792-1919)*, London, Longmans Green, 1922.

J.W.R. WHITEHAND, *The Changing Urban Landscape: the Case of London's High-class Residential Fringe*, «Geographical Journal», London, Royal Geographical Society, 1988, pp. 351-366.

K. YOUNG e P.L. GARSIDE, *Metropolitan London: Politics and Urban Change 1837-1981*, London, E. Arnold, 1982.