

*I see that the word of my city, is that word up there,  
Because I see that word nested in nests of water-bays,  
superb, with tall and wonderful spires,  
Rich, hemmed thick all around with sailships and  
steamships—an island sixteen miles long, solid-  
founded,  
Numberless crowded streets—high growths of iron,  
slender, strong, light, splendidly uprising toward  
clear skies;*

Mannahatta by Walt Whitman

NY A C

NYAC: New York Affordable City

Starting from the city's goal to reach 300,000 affordable units by 2026, this thesis aims to investigate the process that makes the city un-affordable, through a design experience based on a multi-layered reading of the urban and social fabric of the city. Tales, Multimensionality and Affordability are the three guiding concepts of this work:

1. The narrative of the city through popular culture has been the tool used to recognize two extremes of New York: 'Capital City' and 'Segregation City', along with their corresponding architectural translations. It is thus possible to identify a city caught between the two extremes and investigate how they are affecting the daily lives of its residents.
2. A critical reading of current urban policies highlights how these strategies, aimed at increasing the number of affordable housing units, in some cases incentivize and instrumentalize the phenomenon of gentrification, and in most cases are not enough to solve the city's housing crisis. Therefore, a strategy of micro-densification is proposed, supported by a possible new urban policy, which aims to reverse the lack of space within the city through a new buildable layer.  
Thanks to the mapping of different degrees, both physical and demographic, we seek a possible area to implement a pilot intervention, demonstrative of a new way to build and inhabit the city. The classification of the urban morphologies of the chosen area leads to a scientific reading of its basic urban blocks, the Brownstones.
3. The designed units offer flexible domestic spaces, creating a new urban landscape integrated with the context. Structured as elements that allow to create new points of contact between communities, their thresholds provide a smooth transition between public and domestic space. Everything works synchronously to create a new shared and inclusive habitat, while maintaining the principles of affordability and sustainability, both social and environmental.

The project is thus used as a tool for critical reading, to address central issues of today's metropolis,. It proposes a prototype, as a result of a transcalar, social and architectural research of the city. Given the new urban policy, the project could be hosted, with different morphological characters, in multiple areas of New York. Could then, the radically expanded micro-densification process throughout Manhattan be sufficient to solve the affordable housing crisis and simultaneously counteract the gentrification phenomenon?

NY\_A\_C

POLITECNICO DI TORINO

Dipartimento di Architettura e Design

Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile

A.A.2020/2021

**NYAC**

**New York Affordable Housing**

Supervisor

Prof. Nicola Paolo Russi

Contributor

Arch. Federico Coricelli

Students

Carlo Musso

Michele Simonetti

**1 TALES OF NEW YORK CITY 26**

<b>1.1 Tales of the city</b>	<b>31</b>
1.1.1 Folklore	32
1.1.2 Capital City	44
1.1.3 Segregation City	66
1.1.4 Extremes face-off	88

<b>1.2 Common Lives</b>	<b>119</b>
1.2.1 Common People	120
1.2.2 Common Apartments	128

**2 MULTIDIMENSIONAL NEW YORK CITY 138**

<b>2.1 Urban Policies for Affordable Housing</b>	<b>141</b>
2.1.1 NYCHA: New York City Housing Authority	143
2.1.2 Rent Regulation	147
2.1.3 Inclusionary Zoning	151
2.1.4 Rooftop Zoning	155

<b>2.2 The Search of a Fertile Neighborhood</b>	<b>167</b>
2.2.1 Comparison	168
2.2.2 Matrix	186

<b>2.3 Welcome to Harlem</b>	<b>193</b>
2.3.1 Harlem's Blocks	196
2.3.2 Brownstone's Anatomy	210

**3 NEW YORK AFFORDABLE CITY 232**

<b>3.1 Project</b>	<b>235</b>
3.1.1 New Homes for Common People	236
3.1.2 Construction	254
3.1.3 Co-Habitat	264

# DIAGRAM

The conceptual process, which accompanies the entire development of the thesis, is based on the choice of different layers that allow a shift in scale of the subject from general to particular and back again to general. Schematically translated into a diagram, zoom out, zoom in, zoom out.

The central point is at the project scale, as a possible solution to the problem at the city's scale. The choice of the reading layers reflects the etymological meaning of the word, in fact to choose means to decide what is to be selected or preferred over a series of alternatives. In every choice is inherent a renouncement, but at the same time it represents an act of freedom.

In this work, the selective reasoning, implemented through the preferred layers, is itself an expression of freedom in the design process and in the development of the research.



# TABLE OF CONTENTS

170 - 171	Manhattan Affordable Neighbourhood
172 - 173	Figure Ground Map
174 - 175	Affordability Map
176 - 177	Gentrification Map
178 - 179	Inclusionary Zoning Map
180 - 181	NYCHA Map
182 - 183	Heights Map
184 - 185	Mixed Uses Map
189	Matrix

194 - 195	Welcome to Harlem
200 - 201	Central Park and the Grid
202 - 203	Harlem's Morphologies
204 - 205	Harlem's Blocks
208 - 209	Project Area's Potentialities
216 - 217	Book of Copies
220 - 221	Brownstone's Typical Floors
222 - 223	Brownstone's Anatomy
224 - 225	Unit
226 - 227	System

## Foreword

17	Yearly Median Income Table
18 - 19	Affordability Index
20 - 21	Median Income Map
22 - 23	Gentrification Map

## 1 TALES OF NEW YORK CITY

56 - 57	Pencil Tower Blocks
58 - 59	Pencil Tower Lobbies
60 - 61	Pencil Tower Units
78 - 79	Tower in the park Blocks
80 - 81	Tower in the park Generic Floor
82 - 83	Tower in the park Units
92 - 93	The Density of Wealth
121	Common People Demographics
124	Common People Map
131 - 132	Common People Apartments

## 2 MULTIDIMENSIONAL NEW YORK CITY

142	NYCHA Map
145	NYCHA Metrics
146	Inclusionary Zoning Map
149	Inclusionary Zoning Data
150	Rent Regulation Map
154 - 155	Potentialities Map
156 - 157	Affordable Concept
158	Rooftop Zoning Regulations
161	Vision

## 3 NEW YORK AFFORDABLE CITY

242	Module
243	Small
244 - 245	Medium
246 - 247	Large
258 - 259	Module Anatomy
260 - 261	Detail Plan
262 - 263	Detail Section
272 - 273	Integrated Unit
274 - 275	Integrated System
276 - 277	Composition
278 - 279	Co-Habitat Connection
280 - 281	Co-Habitat Services
282 - 283	Co-Habitat Work
284 - 285	Co-Habitat Art
286 - 287	Co-Habitat Leisure
288 - 289	Co-Habitat
290 - 291	From the Street
292	By Day
293	By Night
294 - 295	Public
296 - 297	Domestic
298 - 299	From the Top

## Outcomes

306 - 307	NYAC Data
308 - 309	Harlem Affordable Neighbourhood
310 - 311	New York Affordable City

# Foreword

New York City has always faced a shortage of affordable housing units. Between 2009 and 2018, the city gained 500,000 new residents but only managed to build 100,000 new units to meet the constant and growing demand.

Mayor Bill de Blasio has called this crisis one of the biggest threats to the city, and made this a key focus of his political campaign by launching a 10-year plan in 2014 called Housing New York, which aimed to create and preserve 200,000 housing units. In 2017, the administration increased that goal to 300,000 housing units, 120,000 new and 180,000 preserved, by 2026.<sup>1</sup>

By definition, affordable housing is housing whose monthly cost does not exceed 30% of a household salary. The U.S. Department of Housing and Urban Development calculates annually an index, called Area Median Income, which indicates the average annual earnings for a given geographic area. Based on the earnings of an average household, certain areas of the city will consequently be more affordable for some households and less so for others, which is why HUD has calculated 8 variations based on different percentages of AMI.<sup>2</sup>

A report released in February 2021 by the Community Service Society<sup>3</sup> revealed that the de Blasio administration has succeeded in its intent to increase the amount of affordable housing compared to the previous Bloomberg administration, sometimes considerably so. Compared to its predecessor, the current administration has produced 300 percent more housing for New Yorkers earning up to 30% AMI (up to \$30,720 for a family of three) and 33% more earmarked for families earning between 31 and 50 percent AMI. In addition, during De Blasio's time in office, the administration produced 50% less housing

<sup>1</sup> Glen Alicia for Mayor for housing & Economic Development (2017) Report, *Housing New York: Three Years of Progress*

<sup>2</sup> Department of Housing and Urban Development (HUD), (2020) ‘Area Median Income’ <https://www.hud.gov>

<sup>3</sup> Stein Samuel for Community Service Society (2021) Report, *Assessing De Blasio’s Housing Legacy*

for those with higher incomes than Bloomberg (those earning between 50 and 80 percent AMI).

However, stagnant wages, rising AMI, and the timeline for constructing affordable housing - which sometimes took up to two years - meant that many households who previously would have been eligible for affordable units could no longer apply by the time those units were completed. The analysis also showed that the city focused primarily on developing housing in low-income neighborhoods such as the Bronx, and Brooklyn doing so little to overcome systemic segregation.

The process of the city's unaffordability is intrinsically linked to the process of gentrification, and many times it is driven by this very process, which pushes out, first from the neighborhoods and later from the city, the original inhabitants, thus damaging pre-existing communities.

Fifty years after the publication of Life and Death of Great American Cities, sociologist Sharon Zukin in her book *The Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*<sup>4</sup>, traces how the local cultures that Jacobs once fought to protect have gone from being obstacles to modernization to being part of an emerging urban political economy focused on the commodification of uniqueness and the very engine of gentrification.

In full sync with consumer culture, cities are no longer places where people can take root and grow, but "experiences" that can be consumed by people who then continue their research for the next IN spot, draining the city's soul.

Therefore, a question arises: is it still possible to design in the city without triggering the gentrification process by maintaining the affordability not only of the housing units but also of the city's lifestyle?

<sup>4</sup> Zukin Sharon, 'Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places' (New York: Oxford University Press Reprint, 2011)

<sup>5</sup> Definition taken from <https://archives.hud.gov/local/nv/goodstories/2006-04-06glos.cfm>

<sup>6</sup> Definition taken from <https://www.merriam-webster.com/dictionary/gentrification>

Yearly Area Median Income Table Data: Department of Housing and Urban Development <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

Following Maps: Department of Housing and Urban Development (HUD), (2020) 'Area Median Income Index' <https://www.arcgis.com/home/item.html>.

UC-Berkeley e NYU Center for Urban Science and Progress, (2019) 'Mapping Displacement and Gentrification in the New York Metropolitan Area' <https://www.urbandisplacement.org/maps/ny> (accessed 15 November 2020)

**AFFORDABLE HOUSING IS GENERALLY DEFINED AS HOUSING ON WHICH THE OCCUPANT IS PAYING NO MORE THAN 30 PERCENT OF GROSS INCOME FOR HOUSING COSTS, INCLUDING UTILITIES.<sup>5</sup>**

**GENTRIFICATION: A PROCESS IN WHICH A POOR AREA (AS OF A CITY) EXPERIENCES AN INFUX OF WEALTHIER PEOPLE WHO RENOVATE AND REBUILD HOMES AND BUSINESSES AND WHICH OFTEN RESULTS IN AN INCREASE IN PROPERTY VALUES AND THE DISPLACEMENT OF EARLIER, USUALLY POORER RESIDENTS.<sup>6</sup>**

### YEARLY AREA MEDIAN INCOME:

Years	AMI	30%	50%	50%	80%	80%	100%	135%	150%
2021	81700	24510	40850	40850	65360	65360	81700	110295	122550
2020	78700	23610	39350	39350	62960	62960	78700	106245	118050
2019	75500	22650	37750	37750	60400	60400	75500	101925	113250
2018	70300	21090	35150	35150	56240	56240	70300	94905	105450
2017	66200	19860	33100	33100	52960	52960	66200	89370	99300
2016	65200	19560	32600	32600	52160	52160	65200	88020	97800
2015	63700	19110	31850	31850	50960	50960	63700	85995	95550
2014	62500	18750	31250	31250	50000	50000	62500	84375	93750
2013	63000	18900	31500	31500	50400	50400	63000	85050	94500
2012	65000	19500	32500	32500	52000	52000	65000	87750	97500
2011	64200	19260	32100	32100	51360	51360	64200	86670	96300
2010	63800	19140	31900	31900	51040	51040	63800	86130	95700



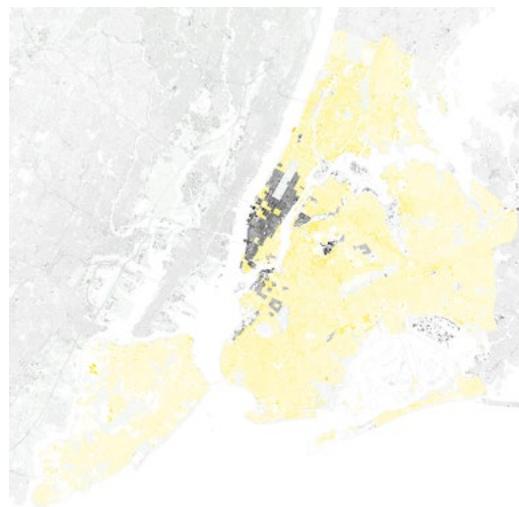
Very Low Income Individual-Single Parent



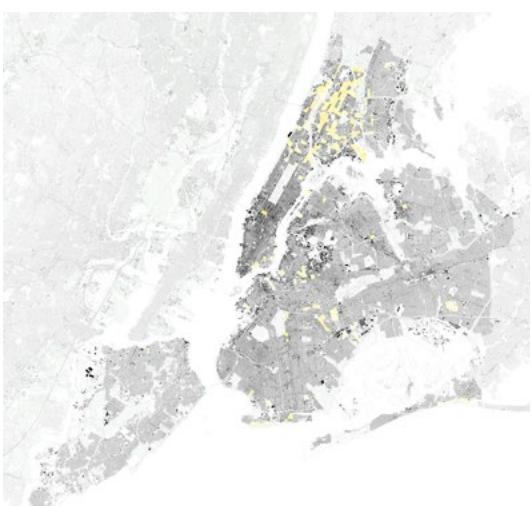
Retired Couple



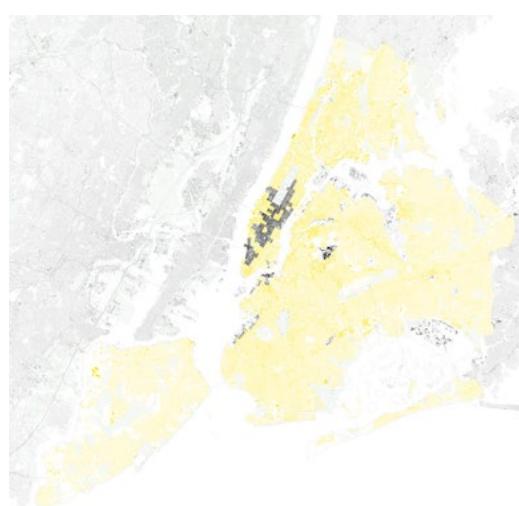
Working Individual



Single Professional



Moderate Income

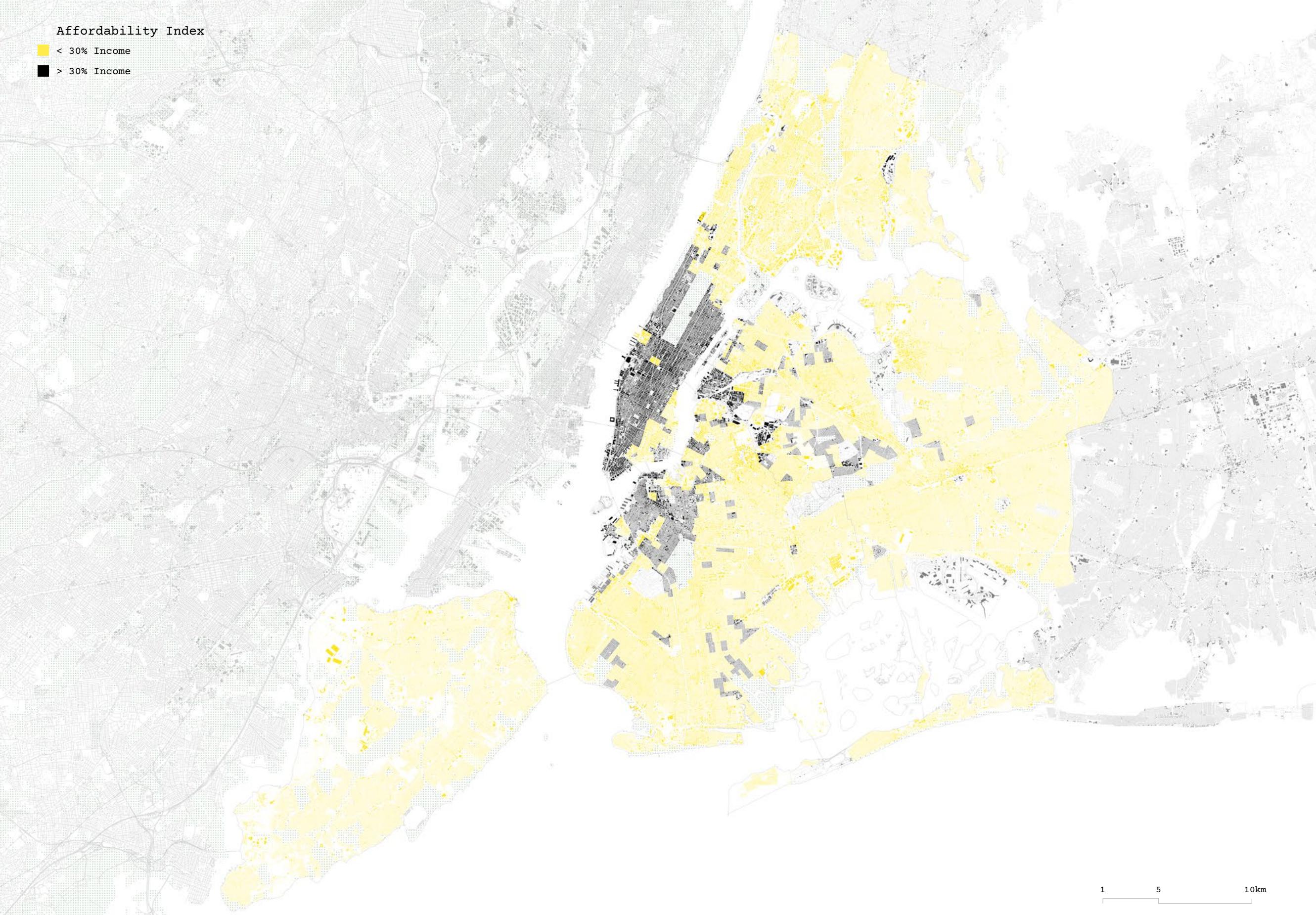


Dual Professional

### Affordability Index

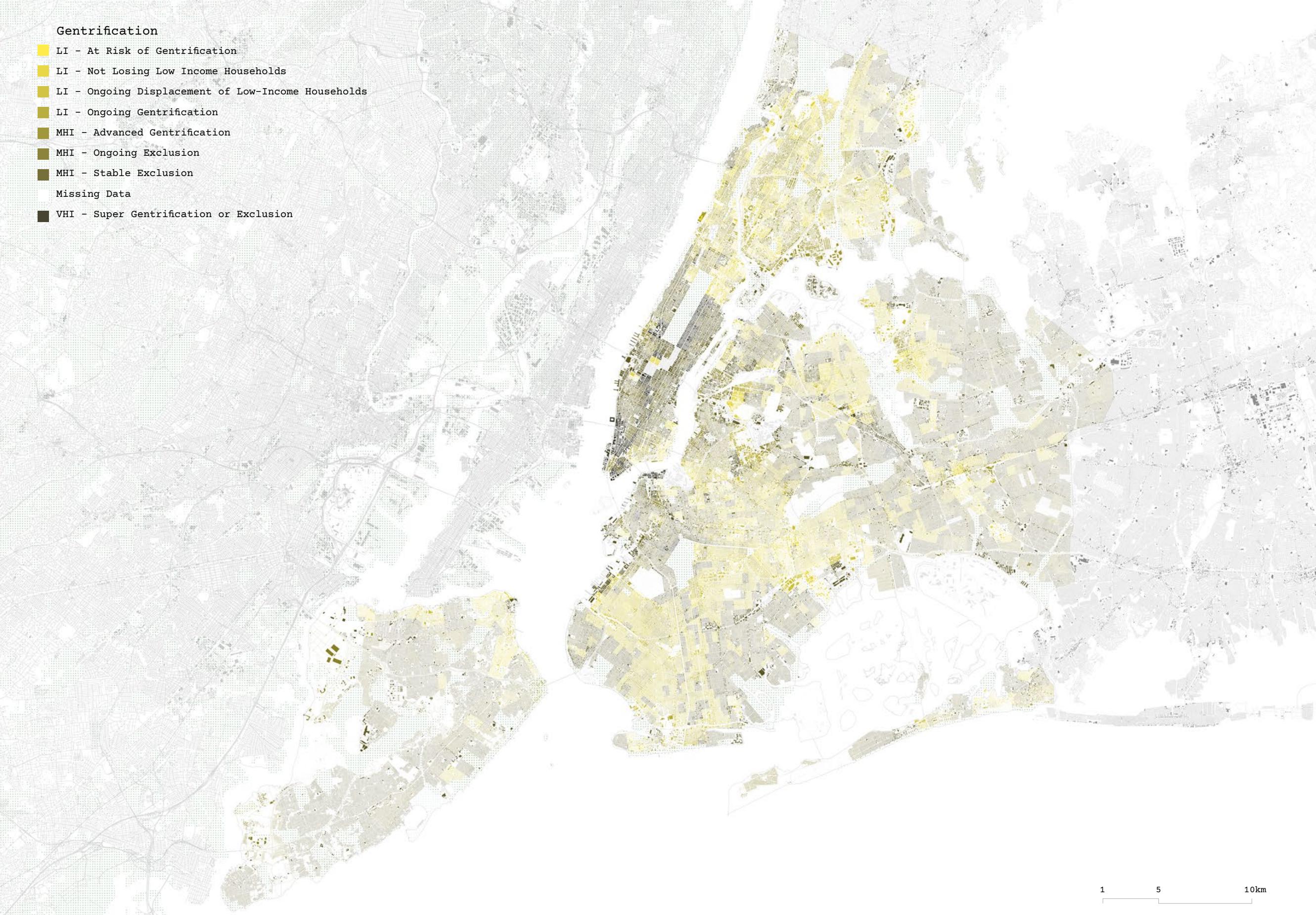
< 30% Income

> 30% Income



## Gentrification

- LI - At Risk of Gentrification
- LI - Not Losing Low Income Households
- LI - Ongoing Displacement of Low-Income Households
- LI - Ongoing Gentrification
- MHI - Advanced Gentrification
- MHI - Ongoing Exclusion
- MHI - Stable Exclusion
- Missing Data
- VHI - Super Gentrification or Exclusion



## ABSTRACT

Partendo dall'obiettivo della città di costruire e mantenere 300'000 unità a prezzo accessibile entro il 2030, questo lavoro di tesi ha come scopo quello di indagare il processo che rende la città un-affordable, attraverso un'esperienza progettuale fondata su una lettura a diversi gradi del tessuto urbano e sociale della città.

Tales, Multimensionality e Affordability sono i tre concetti guida di questo lavoro:

1. Il racconto della città attraverso la cultura popolare è stato lo strumento utilizzato per riconoscere due visioni estreme della città: la Città del Capitale e la Città della Segregazione, insieme alle loro corrispettive traduzioni architettoniche. E' possibile così individuare la città compresa fra i due estremi ed indagare come essi influiscano sulla vita quotidiana dei suoi cittadini.

2. Una lettura critica delle politiche urbane attuali mette in evidenza come queste strategie, volte ad incrementare il numero di alloggi accessibili, in alcuni casi incentivino e strumentalizzino il fenomeno della gentrificazione, nella maggior parte non risolvendo la crisi di housing della città. Si propone quindi una strategia di micro-densificazione, sostenuta da una nuova possibile politica urbana, che mira a invertire la mancanza di spazio con un nuovo layer edificabile.

Grazie alla lettura a diversi gradi, sia fisici che demografici, si ricerca una possibile area per attuare un intervento pilota, dimostrativo di un nuovo modo di costruire e abitare la città. La classificazione delle morfologie urbane dell'area scelta porta, quindi, ad una lettura scientifica del tassello urbano base dell'area, le Brownstone.

3. Le unità progettate offrono spazi domestici flessibili creando un nuovo paesaggio urbano integrato con il contesto. Strutturate come elementi che possono creare nuovi punti di contatto fra le comunità, le loro soglie garantiscono un passaggio graduale tra lo spazio pubblico e quello domestico. Tutto collabora sincronicamente per creare un nuovo habitat condiviso ed inclusivo, mantenendo saldi i principi di affordability e sostenibilità, sia sociale che ambientale.

Il progetto è dunque utilizzato come strumento di lettura critica, per affrontare temi centrali della metropoli odierna, e propone un prototipo, risultato di uno studio transscalar, sociale ed architettonico, della metropoli. Premessa la nuova politica urbana, il progetto potrebbe essere ospitato, con diversi caratteri morfologici, in molteplici aree di New York. Il processo di micro-densificazione radicalmente espanso in tutta Manhattan potrebbe essere sufficiente a risolvere la crisi di affordable housing e contemporaneamente contrastare il fenomeno della gentrificazione?

## Diagram

Il processo concettuale, che accompagna l'intero sviluppo della tesi, si fonda sulla scelta di diversi layer di lettura che permette un passaggio di scala del tema trattato dal generale al particolare per tornare in seguito al generale. Schematicamente traducibile in un diagramma zoom out, zoom in, zoom out. Il punto centrale è alla scala del progetto in quanto possibile soluzione del problema alla scala della città.

La scelta dei layer di lettura rispecchia il significato etimologico della parola, infatti scegliere significa decidere cosa va selezionato o preferito rispetto ad una serie di alternative. In ogni scelta è insita una rinuncia ma parallelamente rappresenta un atto di libertà. Nel caso della ricerca il ragionamento selettivo attuato attraverso i layer preferiti è esso stesso espressione di libertà progettuale dello sviluppo del ragionamento.

## Foreword

New York da sempre affronta una carenza di unità abitative a prezzi accessibili. Tra il 2009 e il 2018 la città ha guadagnato 500'000 nuovi abitanti ma è riuscita a costruire solo 100'000 nuove unità per fare fronte alla costante e crescente richiesta.

Il sindaco Bill de Blasio ha definito questa crisi come una delle maggiori minacce per la città, e ha fatto di questo un punto chiave della sua campagna politica lanciando nel 2014 un piano decennale chiamato Housing New York, che mirava a creare e preservare un totale di 200.000 unità abitative. Nel 2017, l'amministrazione ha aumentato tale obiettivo a 300.000 unità abitative, 120.000 nuove e 180.000 conservate, entro il 2026.

Per definizione un alloggio affordable è un alloggio il cui costo mensile non supera il 30% del salario. Esiste un indice che viene calcolato ogni anno dal U.S. Department of Housing and Urban Development , chiamato Area Median Income, che indica il guadagno annuo medio per una determinata area geografica. Basandosi sul guadagno di una household media certe aree della città saranno più accessibili per alcune persone e per altre meno, per questo motivo l'HUD ha calcolato 8 varianti basate su diverse percentuali di AMI.

Un report rilasciato nel Febbraio del 2021 dalla Community Service Society ha rilevato che l'amministrazione de Blasio è riuscito nel suo intento di aumentare il numero di alloggi più convenienti rispetto alla precedente amministrazione Bloomberg, in alcuni casi in modo considerevole. Rispetto al suo predecessore, l'attuale amministrazione ha prodotto il 300 per cento in più di alloggi per i newyorkesi che guadagnano fino al 30 per cento del AMI (fino a \$ 30.720 per una famiglia di tre persone) e il 33 per cento in più destinato a famiglie che guadagnano tra il 31 e il 50 per cento AMI. Inoltre nel periodo in cui De Blasio è stato in carica sono stati prodotti il 50% in meno di alloggi per chi ha un reddito più alto rispetto a Bloomberg (coloro che guadagnano tra il 50 e l'80 per cento dell'AMI).

Tuttavia, il ristagno dei salari, l'aumento dell'AMI e la tempistica per la costruzione di alloggi a prezzi accessibili - che in alcuni casi hanno richiesto fino a due anni - hanno fatto sì che molte famiglie che in precedenza avrebbero potuto beneficiare di unità a prezzi accessibili non potessero più fare domanda nel momento in cui tali unità sono state completate. L'analisi ha inoltre dimostrato che la città si è concentrata principalmente sullo sviluppo di alloggi nei quartieri a basso reddito come Bronx, e Brooklyn facendo così poco per superare la segregazione sistematica.

Il processo di unaffordability della città è intrinsecamente collegato al processo di gentrificazione e molte volte è

guidato proprio da quest'ultimo, che spinge fuori, prima dai quartieri e in seguito dalla città, gli abitanti originali, arrecando così danni alle comunità preesistenti.

Cinquanta anni dopo la pubblicazione di Life and Death of Great American Cities, la sociologa Sharon Zukin nel suo libro The Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places, ripercorre come le culture locali che Jacobs un tempo ha combattuto per proteggere sono passate dall'essere ostacoli alla modernizzazione a far parte di un'economia politica urbana emergente incentrata sulla mercificazione dell'unicità e motore stesso della gentrificazione. In piena sincronia con la consumer culture le città non sono più luoghi dove le persone possono mettere radici, e crescere ma "esperienze" che possono essere consumate dalle persone che poi proseguono la loro ricerca nel nuovo luogo IN nella città, prosciugandone l'anima.

E' dunque ancora possibile progettare nella città senza innescare il processo di gentrificazione mantenendo l'afforability non solo delle unità abitative ma anche della vita nella città?

L' ALLOGGIO A PREZZI ACCESSIBILI È  
GENERALMENTE DEFINITO COME UN  
ALLOGGIO IN CUI L'OCCUPANTE NON  
PAGA PIÙ DEL 30% DEL REDDITO LORDO  
PER LE SPESE DI ALLOGGIO, COMPRESE LE  
UTENZE.

GENTRIFICAZIONE: UN PROCESSO  
IN CUI UN'AREA POVERA (COME UNA  
CITTÀ) SPERIMENTA UN AFFLUSSO DI  
PERSONE PIÙ RICCHE, CHE RINNOVANO  
E RICOSTRUISCONO CASE E ATTIVITÀ  
COMMERCIALI E CHE SPESO SI TRADUCE  
IN UN AUMENTO DEI VALORI DELLE  
PROPRIETÀ E NELLO SPOSTAMENTO DEI  
RESIDENTI PRECEDENTI, SOLITAMENTE  
PIÙ POVERI.

1

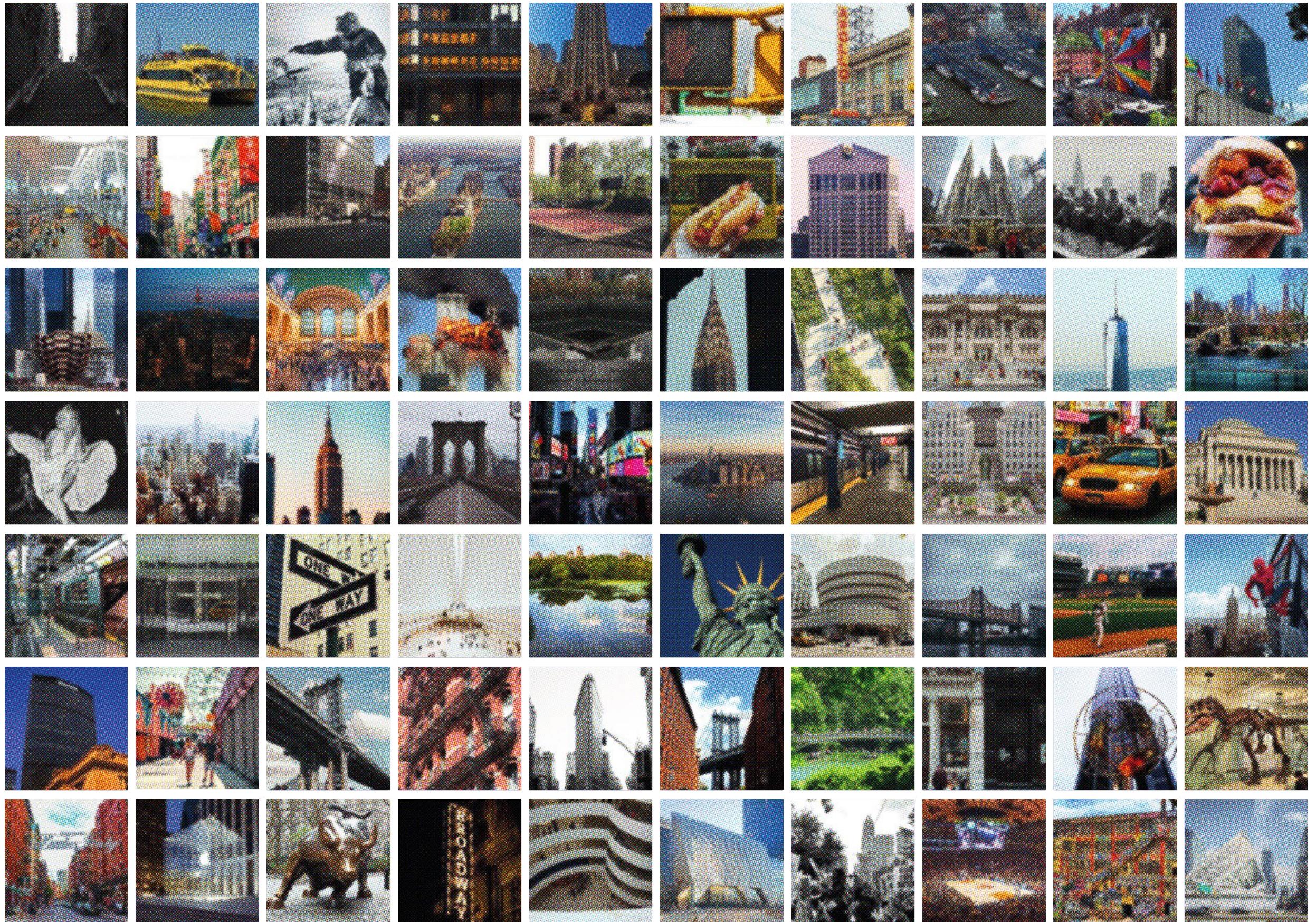
# TALES OF NEW YORK CITY

New York City, metropolis par excellence, everyone has a very personal idea of this city even though they might have never visited it in person. Yet many of these individual images share something in common that binds them together; and it is precisely the idea that there is a collective imaginary of the city of New York, the starting point for the research done in this work, that attempts to capture and narrate the present-day soul of this metropolis.

Much of the city's collective imagination is closely linked to Western popular culture, of which New York is still a major center.

Popular culture therefore has been used as a tool to identify two narratives that portrait two extremes of the city. On one hand stands the city of capital, ruled by the hegemony of real estate, their architectural translation being the Pencil Towers, and on the other the city of segregation, and its spaces as the projects of public housing.

These two extremes are used to identify what is the middleground, the common citizens of the city and the influences that this extreme polarization has on their daily life.



# **1.1**

## **TALES OF THE CITY**

**1.1.1**  
**Folklore**

**1.1.2**  
**Capital City**

**1.1.3**  
**Segregation City**

**1.1.4**  
**Extremes face-off**

## 1.1.1 FOLKLORE

If we trace popular culture through the various decades of the last century, it would be possible to observe how the growth of the city both physically and culturally never stopped. Films such as *The Bowery* set in the first decade of the last century tell of the pioneering spirit of the first immigrants, life in the downtown tenements full of overcrowding, crime and disease. This soon evolved into the unrestrained luxury and gambling of the Jazz Age, during the Roaring Twenties, vividly narrated by Fitzgerald in his autobiographical novel *The Great Gatsby* or in his collection *Tales of the Jazz Age*. Not even the coming of the Great Depression was enough to put the symbolic construction sites of modernity such as the Empire State Building and Chrysler Building on hold, even though works such as *Hard Times* by Studs Terkel depicted the daily hardships of its citizens.

Films like *The House on 92nd Street* show the period of the second world war through the eyes of a Newyorker FBI spy who tries to keep the secrets of the atomic bomb from a Nazi cell. By the end of the Second World War, the city had completely emerged from the Depression era both as a new world center of manufacturing and as a mecca for modern artists such as Marcel Duchamp, Fernand Leger, Wassily Kandinsky, and Piet Mondrian, who would later influence the future generation of artists in the Metropolis, including Jackson Pollock himself.

In the 1950s New York became the capital of the music industry, hosting the headquarters of three international majors: RCA, Columbia Records and Decca, as well as most of the music publishers and many recording studios. This ferment contributed to the birth of the genre that would later be known as rock & roll, derived from cover versions of country and rhythm-and-blues songs.

Thanks to its relaxed, inclusive attitude, and the affordable housing stock, in the 60s, Greenwich Village became the epicenter of protest music led by characters such as Pete Seeger, as well as hosting in its basements young emerging artists like Bob Dylan.

Preciselly in Washington Square one Sunday a group of protesters was assaulted by the police for loudly chanting, as protest, the national anthem. From Greenwich Village also started the protest led by Jane Jacobs, against the slum clearance and Urban Renewal practiced by Robert Moses, which stopped the project of the expressway that would have gone though the Village, effectivelly destroying it.

Parallel to the protests in the Village, on the fifth floor of 231 East 47th Street, up in Midtown, the now established Andy Warhol, opened his first Factory Studio. A meeting point and party place for artists, superstars and prominent personalities of the city, as well as the artist's workshop; his Studio, located inside a former industrial factory and later converted into a hub of creativity, it's what might have lead to the future popularity of Lofts, which two decades later, will make unaffordable parts of the city like SoHo.

At the dawn of the '70s, due to the economic recession that hit the United States, the city of New York was in danger of bankruptcy, which it avoided by reducing the number of public workers such as policemen, firemen and teachers. 500'000 manufacturing jobs had been lost, middle class families had moved to the suburbs, and the city was ravaged by protests, violent crime, arson and robbery. It is precisely this New York that has been transposed into several films that have tried to portray, with extreme crudeness, the decayed state in which the city layed. In *Dog Day Afternoon*, we are shown the desperation of Al Pacino who robs a bank to pay for the gender reassignment operation of his lover, in *Mean Streets* the story of a dissatisfied Little Italy gangster (Harvey Keitel), who struggles to reconcile his religion with his willingness to indulge in microcriminality, in *Panic in Needle Park* the effect of heroin on the relationship of two youngsters (Al Pacino and Kitty Winn) is immortalized, and in *Taxi Driver* Travis Bickle, a Vietnam War veteran, tries to save two young women from the corruption and decadence of the city.

But beneath the challenges and harsh realities the city faced on the surface, there were booming underground communities of musical experimentation and artistic expression. By the begining of the 60s, music was rapidly changing in New York City. Punk, glam, disco, hip-hop, minimalist composition, and a new waves of jazz and salsa were emerging from the

nightclubs, basements, and parks of all five boroughs. And it was precisely the clubs of the New York scene such as Café Au Go Go, Gaslight Café, CBGB and Max Kansas City, the former one just a stone's throw from one of Warhol's Factory, that were at the heart of the exchange of opinions and influences between artists of all kinds, and it was therefore not uncommon to meet personalities such as Jimi Hendrix, Bruce Springsteen, the Ramones and David Bowie, who shared ideas and collaborations after concerts, just like in the Parisian salons of the late 1800s.

In the early 1980s, ten years after the Beatles split up, the whole world mourned the death of John Lennon, who was killed on the doorway of his residence across from Central Park as he returned from a Hell's Kitchen recording session along with his wife and artist Yoko Ono. This event opened the door to a decade that would see the city emerge from the financial crisis thanks to investments in the real estate market and a modest boom of Wall Street.

Under Mayor Koch's leadership, began the conversion of low-end rental housing, in dilapidated neighborhoods, into cooperatives and condominiums, attracting young professionals and high-end businessmen, inspiring films like Wall Street, which tell the story of a young broker willing to do it all to reach the top of the company he works for.

Despite these changes, violent crime, robbery and prostitution were still the order of the day on the streets, while the city also had to deal with a huge crack epidemic. The complex sociocultural factors of those years made New York a central site of the AIDS pandemic that struck communities already heavily marginalized by the city's mainstream society. From this profound health crisis emerged the street art of Keith Haring, his art, which adorned the walls of the city, was a hymn to life but also a cry of protest that brought awareness to issues such as AIDS, social injustice, gay rights and the dangers of nuclear weapons.

The city's crime rate continued to rise until the mid-90s when the newly elected Republican mayor Rudy Giuliani, adopted a policy of zero tolerance towards micro criminality, with controversial methods, managed to drastically reduce the city's crimes, managing to give the city a safe image again. Simultaneously, New York City has also been able to attract more business and convert abandoned industrial neighborhoods into attractive artistic or residential districts; examples include the Meatpacking District, Chelsea and Williamsburg, bringing real estate values to never seen before heights.

This newfound confidence in New York City has been embraced in popular culture with lighter-hearted films and television series that aim to glorify the glamour of city life, the shopping spree on Fifth Avenue, the exclusivity of parties and fashion shows and designer clothes as seen in Sex and the City; or the countless romantic comedies that depict the hardscrabble love lives of the citizens of the Big Apple, with the inevitable walk in Central Park and the generic happy ending.

At the turn of the millennium, New York City was once again growing rapidly, Manhattan had reached the highest number of inhabitants in recorded history, the dot com bubble had made wall street the fastest growing market in the world, and the days of bankruptcity seemed to be a distant memory. It was precisely this newfound status as the center of Western culture that made New York the target of the world's most famous terrorist attack, and yet again even this terrible trauma did not stop the city's growth. Its resilience was immediately demonstrated with a campaign that took the concept of the famous "I ❤ NY" slogan designed in '77 and transformed it into "I ❤ NY More Than Ever" with a small black spot on the bottom of the heart that recalled the location of the World Trade Center in Lower Manhattan.

Ironically, New York has often been the set of disaster movies, whether it was the aliens in Independence Day, the meteorite in Deep Impact or the prophetic instant climate change in The Day After Tomorrow. Although New York was not hit by a sudden Ice Age, in October of 2012, the city was struck by Hurricane Sandy that flooded streets, tunnels and subway lines in Lower Manhattan causing millions of dollars in damages.

So today, among the endless tales of the city, it is possible to find two common angles New York the city ruled by money, with its luxurious settings overlooking Central Park, shopping in the extremely expensive Fifth Avenue or the exclusive lofts of TriBeCa; and its opposite side, the city of segregation, the tales of working class housing, and the ghetto culture, the daily struggle and the will to retaliate.

List on following pages:

Movies set in New York: [https://en.m.wikipedia.org/wiki/List\\_of\\_films\\_set\\_in\\_New\\_York\\_City](https://en.m.wikipedia.org/wiki/List_of_films_set_in_New_York_City)

Books set in New York: [https://en.m.wikipedia.org/wiki/List\\_of\\_books\\_set\\_in\\_New\\_York\\_City](https://en.m.wikipedia.org/wiki/List_of_books_set_in_New_York_City)

Songs set in New York: [https://en.m.wikipedia.org/wiki/List\\_of\\_songs\\_about\\_New\\_York\\_City](https://en.m.wikipedia.org/wiki/List_of_songs_about_New_York_City)

# NEW YORK CITY IN MOVIES

**1900s:** What Happened on Twenty-third Street, New York City - Electrocuting an Elephant - Coney Island at Night - The Thieving Hand - **1910s:** Regeneration - Lights of New York - Coney Island - The Delicious Little Devil - **1920s:** The Saphead - Manhandled - The Rag Man - Subway Sadie - East Side, West Side - The Jazz Singer - Lights of New York - The Cameraman - The Broadway Melody - Gold Diggers of Broadway - **1930s:** The Divorcee - Reaching for the Moon - Street Scene - Sidewalks of New York - Central Park - Lawyer Man - The Bowery - Dancing Lady - Deluge - Dinner at Eight - Footlight Parade - Gold Diggers of 1933 - Hallelujah, I'm a Bum - Hold Your Man - The House on 56th Street - King Kong - Lady for a Day - Little Women - Son of Kong - It Happened One Night - Manhattan Melodrama - The Thin Man - Annie Oakley - Dangerous - If You Could Only Cook - A Night at the Opera - Romance in Manhattan - The Great Ziegfeld - Libeled Lady - Mr. Deeds Goes to Town - My Man Godfrey - Dead End - Nothing Sacred - **1940s:** Beyond Tomorrow - City for Conquest - Edison the Man - I Love You Again Lillian Russell - Little Nellie Kelly - Remember the Night - Babes on Broadway - Citizen Kane - The Devil and Miss Jones - Here Comes Mr. Jordan - Mr. Bug Goes to Town - Mr. & Mrs. Smith the Strawberry Blonde - Cat People - Holiday Inn - The Pride of the Yankees - Saboteur - Tales of Manhattan - Tarzan's New York Adventure - Woman of the Year - Yankee Doodle Dandy Heaven Can Wait - The Seventh Victim - Arsenic and Old Lace - Bowery to Broadway - Buffalo Bill - Cover Girl - Going My Way - The Hairy Ape - Laura - Christmas in Connecticut - The Clock - The Bell of St. Mary's - The House on 92nd Street - The Lost Weekend - Scarlet Street - A Tree Grows in Brooklyn - The Brute Man - The Dark Corner - Deception - House of Horrors The Locket - Down to Earth - Gentleman's Agreement - Kiss of Death - The Lady from Shanghai - Life with Father - Miracle on 34th Street - The Bishop's Wife - Easter Parade - Force of Evil - Mr. Blandings Builds His Dream House - My Girl Tisa - The Naked City - Portrait of Jennie - Sorry, Wrong Number - Up in Central Park - Adam's Rib - C-Man - East Side, West Side - The Heiress - Holiday Affair - Little Women - On the Town - Port of New York - The Window - **1950s:** All About Eve - The Killer That Stalked New York - Side Street - The Tattooed Stranger - Where the Sidewalk Ends - Detective Story - I Can Get It for You Wholesale - Lullaby of Broadway - When Worlds Collide - The Belle of New York - Don't Bother to Knock - The Story of Will Rogers - The Beast from 20,000 Fathoms Dream Wife - Houdini - How to Marry a Millionaire - Little Fugitive - The Moon Is - Blue Pickup on South Street - The Glass Wall - Executive Suite - It Should Happen to You Living It Up - On the Waterfront - Rear Window - Sabrina - Witness to Murder Woman's World - Daddy Long Legs - Guys and Dolls - Killer's Kiss - Marty - The Naked Street - The Seven Little Foys - The Seven Year Itch - The Catered Affair - Lovers and Lollipops - Miracle in the Rain - The Solid Gold Cadillac - The Wrong Man - 12 Angry Men - An Affair to Remember - The Bachelor Party - Beau James - Desk Set - Edge of the City - Funny Face - The Garment Jungle - The Giant Claw - A King in New York - Man of a Thousand Faces - On the Bowery - Slaughter on Tenth Avenue - Sweet Smell of Success - Bell, Book and Candle - Marjorie Morningstar - Stage Struck - The Best of Everything - It Happened to Jane - Middle of the Night - North by Northwest - Shadows - The World, the Flesh and the Devil - Pillow Talk - **1960s:** The Apartment Bells Are Ringing - Butterfield 8 - Let's Make Love - Murder, Inc. - Pay or Die - Weddings and Babies - Blast of Silence - Breakfast at Tiffany's - The Connection - The Hustler - Pocketful of Miracles - Something Wild - West Side Story - The Young Savages - If a Man Answers - Madison Avenue - The Manchurian Candidate - Requiem for a Heavyweight - That Touch of Mink - Two for the Seesaw - America, America - Critic's Choice - Sunday in New York - Love with the Proper Stranger - The Cool World - Empire - Marnie - The Pawnbroker - The World of Henry Orient - How to Murder Your Wife - A Man Called Adam - A Thousand Clowns - Who Killed Teddy Bear - Any Wednesday - Chelsea Girls - The Group - A Man Called Adam - Mister Buddwing - You're a Big Boy Now - A Fine Madness - David Holzman's Diary - How to Succeed in Business Without Really Trying - The Incident - The President's Analyst - Up the Down Staircase - Valley of the Dolls - Wait Until Dark - Who's That Knocking at My Door - Fitzwilly - Andy Warhol's Flesh - Bye Bye Braverman - Coogan's Bluff - Destroy All Monsters - The Detective - Funny Girl - Greetings - Mingus: Charlie Mingus 1968 - No Way To Treat A Lady - The Night They Raided Minsky's - The Odd Couple - Planet of the Apes - The Producers - Rosemary's Baby - Sweet November - Where Were You When the Lights Went Out - Cactus Flower - Hello, Dolly! - John and Mary - Me, Natalie - Midnight Cowboy - Popi - Putney Swope - Sweet Charity - Topaz **1970s:** Andy Warhol's Trash - Beneath the Planet of the Apes - The Boys in the Band - Cotton Comes to Harlem - Hercules in New York - Hi, Mom! - Husbands - I Never Sang for My Father - Joe - The Landlord - Love Story - Lovers and Other Strangers - Loving - On a Clear Day You Can See Forever - The Sidelong Glances of a Pigeon Kicker - The Out-of-Towners - The Owl and the Pussycat - Where's Poppa? - The Anderson Tapes - The Pursuit Of Happiness - Bananas - Believe in Me - Born to Win - Carnal Knowledge - Cry Uncle! - Desperate Characters - The French Connection - The Gang That Couldn't Shoot Straight - The Hospital - Klute - Little Murders - Made for Each Other - A New Leaf - The Panic in Needle Park - Plaza Suit - Shaft - Such Good Friends - Taking Off - The Telephone Book - They Might Be Giants - Who Is Harry Kellerman and Why Is He Saying Those Terrible Things About Me? - Across 110th Street - Ciao! Manhattan - Come Back, Charleston Blue - Fritz the Cat - The Heartbreak Kid - The Godfather - The Hot Rock - The Possession of Joel Delaney - Shaft's Big Score - Super Fly - To Find a Man - Up the Sandbox - Valachi Papers - Badge 373 - Bang the Drum Slowly - Black Caesar - Cops and Robbers - From the Mixed-Up Files of Mrs. Basil E. Frankweiler - Godspell - Gordon's War - Heavy Traffic - Hell Up in Harlem - Jeremy - Live and Let Die - Massage Parlor Murders - Mean Street - Serpico - The Seven-Ups - Shamus - Sisters - Solyent Green - The Stone Killer - The Way We Were - Willie Dynamite Claudine - Crazy Joe - Death Wish - The Education of Sonny Carson - For Pete's Sake - The Gambler - The Godfather Part II - Harry and Tonto - Italianamerican - Law and Disorder - The Lords of Flatbush - The Super Cops - The Taking of Pelham One Two Three - Aaron Loves Angela - Coonskin - Deadly Hero - Dog Day Afternoon - Hester Street - Once Is Not Enough - The Man in the Glass Booth - The Prisoner of Second Avenue - Report to the Commissioner - Sheila Levine Is Dead and Living in New York - The Sunshine Boy - Three Days of the Condor - The Front - God Told Me To - Harry and Walter Go to New York - King Kong - Marathon Man - Network - The Next Man - Next Stop, Greenwich Village - Taxi Driver - Andy Warhol's Bad - Annie Hall - Audrey Rose - Emanuelle in America - End of the World - Exorcist II: The Heretic - The Goodbye Girl - Heroes - New York, New York - News from Home - Opening Night - The Rescuers - Roseland - Saturday Night Fever - The Sentinel - Short Eyes - Sorcerer - Thieves - The Turning Point - Bloodbrothers - Bye Bye Monkey - Eyes of Laura Mars - Fingers - Girlfriends - King of the Gypsies - Matilda - Paradise Alley - Slow Dancing in the Big City - Somebody Killed Her Husband - Superman - An Unmarried Woman - The Wiz - All That Jazz - Boardwalk - Chapter Two - The Driller Killer - Going in Style - Hair - In the Laws - Kramer vs. Kramer - Last Embrace - Love At First Bite - Manhattan - Rich Kids - The Wanderers - The Warriors - **1980s:** Blank Generation - Cannibal Holocaust - Cruising - The Dogs of War - Dressed to Kill - The Exterminator - Fame - Fatso - The First Deadly Sin - Gloria - Hero at Large - It's My Turn - The Jazz Singer - Just Tell Me What You Want - Maniac - Night of the Juggler - Permanent Vacation - Raging Bull - Times Square - Tribute - Willie & Phil - Windows - Stir Crazy - Arthur - Brooklyn Bridge - The Chosen - Downtown 81 - Escape from New York - Eyewitness - The Fan - Fort Apache the Bronx - Ghost Story - Heavy Metal - Ms. 45 - My Dinner with Andre - Nighthawks - Nightmare - Only When I Laugh - Prince of the City - Ragtime - So Fine - They All Laughed - Vortex - Wolfen - 1990: The Bronx Warriors - Annie - Author! Author! - Basket Case - The Clairvoyant - Forty Deuce - Hanky Panky - Hey Good Lookin' - I, the Jury - I'm Dancing as Fast as I Can - Kiss Me Goodbye - The Last Horror Film - A Little Sex - My Favorite Year - The New York Ripper - Night Shift - Q - Six Weeks - Smithereens - Sophie's Choice - Soup for One - Still of the Night - Tempest - Tootsie - Wrong Is Right - Scarface - Copkiller - Daniel - Escape from the Bronx - Exposed - The Hunger - The King of Comedy - Liquid Sky - Lovesick - Romantic Comedy - Staying Alive - The Survivors - Trading Places - Two of a Kind - Variety - Vigilante - Wild Style - Without A Trace - Alphabet City - Beat Street - Body Rock - Broadway Danny Rose - Brother From Another Planet - C.H.U.D. - The Cotton Club - Extremitor 2 - Falling in Love - Fear City - Garbo Talks - Ghostbusters II - The Lonely Guy - Mixed Blood - Moscow on the Hudson - The Muppets Take Manhattan - The Natural - Old Enough - Once Upon a Time in America - Over the Brooklyn Bridge - The Pope of Greenwich Village - Romancing the Stone - Splash - Stranger Than Paradise - Unfaithfully Yours - After Hours - Brewster's Millions - A Chorus Line - Death Wish 3 - Desperately Seeking Susan - Fast Forward - Insignificance - Krush Groove - The Last Dragon - The Protector - The Purple Rose of Cairo - Rappin' - Remo Williams: The Adventure Begins - Santa Claus The Movie - South Bronx Heroes - Turk 182! - Year of the Dragon - 9½ Weeks - An American Tail - Brighton Beach Memoirs - "Crocodile" Dundee - F/X - Hannah and Her Sisters - Heartburn - Highlander - Jumpin' Jack Flash - Legal Eagles - Off Beat - The Park Is Mine - Parting Glances - Quiet Cool - She's Gotta Have It - Sid and Nancy - Something Wild - Angel Heart - An Autumn's Tale - Baby Boom - Batteries Not Included - The Believers - China Girl - Fatal Attraction - Forever, Lulu - Graveyard Shift - Moonstruck - Nuts - The Pick-Up Artist - Radio Days - The Secret of My Success - Someone to Watch Over Me - The Squeeze - Street Smart - Street Trash - Three Men and a Baby - Wall Street - Who's That Girl - Beaches - Big - Big Business - Bright Lights, Big City - Last Rites - Cocktail - Coming to America - Crocodile Dundee II - Crossing Delancy - Call Me - Fun Down There - Last Rites - Maniac Cop - Married to the Mob - Me and Him - Oliver and Company - Scrooged - Shakedown - Short Circuit 2 - Spike of Bensonhurst - Torch Song Trilogy - Working Girl - Black Rain - Blue Steel - Communion - Cookie - Crimes and Misdemeanors - Do the Right Thing - Family Business - Friday the 13th Part VIII: Jason Takes Manhattan - Ghostbusters II - Harlem Nights The January Man - Longtime Companion - Look Who's Talking - New York Stories - Rooftops - Sea of Love - Sidewalk Stories - The Unbelievable Truth - Vampire's Kiss - When Harry Met Sally... - Who Shot Patakango? **1990s:** Alice - The Bonfire of the Vanities - Cadillac Man - Frankenhooker - The Freshman - Ghost - The Rescuers Down Under - Misery - The Godfather Part III - Goodfellas - Green Card - Gremlins 2: The New Batch - Jacob's Ladder - Joe Versus the Volcano - King of New York - Maniac Cop 2 - Last Exit to Brooklyn - Look Who's Talking Too - Metropolitan - Loose Cannons - Mo' Better Blues - Q&A - Quick Change - Solar Crisis - State of Grace - Teenage Mutant Ninja Turtles - Three Men and Little Lad - The Butcher's Wife - 29th Street - All I Want for Christmas - Curly Sue - The Fisher King - Frankie and Johnny - Hangin' with the Homeboys - The Hard Way - Fievel Goes West - Jungle Fever - Delirious - New Jack City - What About Bob - Night on Earth - One Good Cop - Other People's Money - Out for Justice - The Prince of Tides - Queens Logic - The Refrigerator - Regarding Henry - Straight Out of Brooklyn - Strictly Business - The Super - Teenage Mutant Ninja Turtles II: The Secret of the Ooze - F/X2 - Bad Lieutenant - Boomerang - Freejack - This Is My Life - Glengarry Glen Ross - Hellraiser III: Hell on Earth - Hoffa - Home Alone 2: Lost in New York - Husbands and Wives - Juice - Used People - Just Another Girl on the I.R.T. - Malcolm X - Newsies - Night and the City - Scent of a Woman - Single White Female - A Stranger Among Us - Light Sleeper - The Age of Innocence - Maniac Cop 3 - A Bronx Tale - Carlito's Way - The Pickle - Coneheads - Freefall - Last Action Hero - Look Who's Talking Now - Manhattan Murder Mystery - Naked in New York - The Night We Never Met - Romeo Is Bleeding - The Saint of Fort Washington - Searching for Bobby Fischer - Six Degrees of Separation - Sleepless in Seattle - Silver - Strapped - Super Mario Bros. - Teenage Mutant Ninja Turtles III - Weekend at Bernie's II - We're Back! A Dinosaur's Story - Who's the Man - Above the Rim - Amateur - Bullet Over Broadway - The Cowboy Way - Crooklyn - Death Wish V: The Face of Death - Fresh - The Paper - Highlander III: The Sorcerer - The Hudsucker Proxy - I Like It Like That - It Could Happen to You - Little Women - Love Affair - Miracle on 34th Street - Mrs. Parker and the Vicious Circle - Nadja - Quiz Show - The Scout - The Shadow - The Stand - A Troll in Central Park - Vanya on 42nd Street - Wolf - The Addiction - Balto - The Basketball Diaries - Blue in the Face - Clockers - Denise Calls Up - Die Hard with a Vengeance - Dr. Jekyll and Ms. Hyde - Hackers - The Indian in the Cupboard - It Takes Two - Jeffrey - Kids - Kiss of Death - A Little Princess - Mighty Aphrodite - Money Train - Party Girl - Rumble in the Bronx - Sabrina - Smoke - The Usual Suspects - Vampire in Brooklyn - Bed of Roses - Bullet - City Hall - A Couch in New York - Daylight - Harriet the Spy - Dunston Checks In - Eddie - Ed's Next Move - Eraser - The First Wives Club - The Funeral - James And The Giant Peach - The Phantom - Girl 6 - Independence Day - The Mirror Has Two Faces - Mistrial - One Fine Day - Ransom - She's the One - Sleepers - Sunset Park - All Over Me - As Good as It Gets - Chasing Amy - Commandments - Conspiracy Theory - The Devil's Advocate - The Devil's Own - Donnie Brasco - The Fifth Element - Henry Fool - Kiss Me Guido - Men in Black II - Mimic - Night Falls on Manhattan - Titanic - One Night Stand - Picture Perfect - Spawn - Turbo: A Power Rangers Movie - Turbulence - 54 - Arnt - Armageddon - Belly - Celebrity - The City - Crossfire - Deep Impact - Gia - Godzilla - Great Expectations - Half Baked - He Got Game - Last Days of Disco - Living Out Loud - Nick Fury: Agent of S.H.I.E.L.D. - Operation Delta Force 3: Clear Target - A Perfect Murder - Pi - A Price Above Rubies - Rounders - The Siege - Stepmom - The Substitute 2: School's Out - U.S. Marshals - You've Got Mail - Aftershock: Earthquake in New York - Annie - 200 Cigarettes - Analyze This - The Astronaut's Wife - Being John Malkovich - Big Daddy - Black and White - The Bone Collector - Bringing Out the Dead - Cradle Will Rock - Cruel Intentions - End of Days - Eyes Wide Shut - Flawless - For Love of the Game - Light It Up - The Matrix - Meet Joe Black - Mickey Blue Eyes - Music of the Heart - The Out-of-Towners - Payback - Simply Irresistible - Stuart Little - Summer of Sam - Sweet and Lowdown - The Taking of Pelham One Two Three - The Thomas Crown Affair - Urban Menace - **2000s:** The Adventures of Rocky and Bullwinkle - Agent Red - American Psycho - Autumn in New York - Bait - Bambooozled - Bless the Child - Boiler Room - Bookwars - Center Stage - Coyote Ugly - Da Hip Hop Witch - Dark Days - Dinner Rush - The Family Man - Finding Forrester - Frequency - Hamlet - Happy Accidents - Highlander: Endgame - The Intern - Keeping the Faith - Little Nicky - Loser - Miss Congeniality - The Prince of Central Park - Requiem for a Dream - Shaft - Small Time Crooks - Urbania - X-Men - 15 Minutes - A.I.: Artificial Intelligence - Acts of Worship - The Caveman's Valentine - Cruel Intentions 2 - Don't Say a Word - Double Take - Final Fantasy: The Spirits Within - Head Over Heels - How High - Kate & Leopold - Kissing Jessica Stein - K-PAX - The Next Big Thing - The Royal Tenenbaums - Serendipity - Sidewalks of New York - Someone Like You - Tart - Town & Country - Vanilla Sky - The Young Girl and the Monsoon - Zoolander - 25th Hour - Ash Wednesday - Bomb the System - Brown Sugar - Catch Me If You Can - Changing Lanes - City by the Sea - Death to Smoochy - Deuces Wild - Divine Secrets of the Ya-Ya Sisterhood - Gangs of New York - Get a Clue - Hollywood Ending - Igby Goes Down - Life or Something Like It - Maid in Manhattan - Manito - Men in Black II - Mr. Deeds - Paid in Full - Panic Room - People I Know - Phone Booth - Raising Victor Vargas - Roger Dodger - Spider-Man - Stuart Little 2 - Sweet Home Alabama - Two Weeks Notice - Unfaithful - Washington Heights - Awara Paagal Deewana - Anger Management - Anne B. Real - Daredevil - Down with Love - Duplex - Elf - Homeless to Harvard: The Liz Murray Story - Honey - How to Lose a Guy in 10 Days - In America - In the Cut - Kal Ho Naa Ho - Kangaroo Jack - Love the Hard Way - Nikos the Impaler - Something's Gotta Give - Uptown Girls - X-2 - In Good Company - Birth - 13 Going on 30 - Alfie - Along Came Polly - Anacondas: The Hunt for the Blood Orchid - Confessions of a Teenage Drama Queen - The Day After Tomorrow - Devil Man - Dot Kill - Eternal Sunshine of the Spotless Mind - Fahrenheit 9/11 - FahrenHYPE 9/11 - The Forgotten - Heights - Hellboy - Jersey Girl - Lbs. - Little Black Book - The Manchurian Candidate - Maria Full of Grace - Melinda and Melinda - Mysterious Skin - New York Minute - P.S. - Raising Helen - Rick - Seed of Chucky - She Hate Me - Sky Captain and the World of Tomorrow - Spider-Man 2 - Taxi - The Terminal - Angel Rodriguez - Chasing Ghosts - Cinderella Man - Dark Water - Fantastic Four - Game 6 - Get Rich or Die Tryin' - Hitch - The Honeymooners - In Good Company - In the Mix - The Interpreter - King Kong - Little Manhattan - Lord of War - Mad Hot Ballroom - Madagascar - Mr. & Mrs. Smith - Mutual Appreciation - Native New Yorker - Unleashed - Nicky's Game - Prime - The Producers - Rent - The Sisters - The Squid and the Whale - Syriana - Two for the Money - War of the Worlds - The Pink Panther - 45 - 16 Blocks - The 9/11 Commission Report - Borat: Cultural Learnings of America for Make Benefit Glorious Nation of Kazakhstan - Bram Stoker's Dracula's Curse - A Cantor's Tale - Click - Coffee Date - Day Night Day Night - The Devil Wears Prada - Factory Girl - Fifty Pills - A Guide to Recognizing Your Saints - Inside Man - Jaan-E-Mann - The Night Listener - Just Like the Son - Just My Luck - Kabhi Alvida Naa Kehna - Kill the Poor - My Super Ex-Girlfriend - Night at the Museum - Puccini for Beginners - Shortbus - The Wild - Vettaiyadu Villaiyadu - World Trade Center - X-Men: The Last Stand - 1408 - Across the Universe - American Gangster - The Apocalypse - August Rush - Awake - Bee Movie - Brooklyn Rules - Live Free or Die Hard - The Bourne Ultimatum - Enchanted - Fantastic Four: Rise of the Silver Surfer - Highlander: The Source - I Am Legend - I Now Pronounce You Chuck & Larry - Khuda Kay Liye - Music and Lyrics - The Nanny Diaries - No Reservations - P.S. I Love You - Purple Violets - Reign Over Me - Resident Evil: Extinction - Rush Hour 3 - Spider-Man 3 - Suburban Girl - Tara Rum Pum - TMNT - WdelaZ - We Own the Night - 27 Dresses - Alone in the Dark II - American Loser - Batman: Gotham Knight - Beautiful Losers - Bolt - Cloverfield - The Day the Earth Stood Still - Deception - Definitely, Maybe - Disaster Movie - Doubt - Ghost Town - The Happening - Hellboy II: The Golden Army - Hookers in Revolt - How to Lose Friends & Alienate People - The Incredible Hulk - Jumper - Madagascar 2: Escape to Africa - Made of Honor - Max Payne - Meet Dave - Miracle at St. Anna - Mirrors - My Sassy Girl - Nick and Norah's Infinite Playlist - Nothing Like the Holidays - NYC: Tornado Terror - Pride and Glory - Punisher: War Zone - Righteous Kill - Iron-Man - Sex and the City - Syncedocne New York - The Visitor - The Wackness - What Happens in Vegas - You Don't Mess with the Zohan - 2012 - Adam - Ananda Tandavam - Bride Wars - Brooklyn's Finest - City Island - Cloudy with a Chance of Meatballs - Confessions of a Shopaholic - Dance Flick - Eden of the East: The King of Eden - Fighting - G.I. Joe: The Rise of Cobra - Kurbaan - The Hungry Ghosts - The International - Julie & Julia - New York - New York, I Love You - Night at the Museum 2: Battle of the Smithsonian - Notorious - Precious: Based on the Novel Push by Sapphire - The Proposal - State of Play - The Taking of Pelham 1 2 3 - Transformers: Revenge of the Fallen - Veronika Decides to Die - Watchmen - Whatever Works - **2010s:** All Good Things - Anjaana Anjaani - The Back-up Plan - Black Swan - Cop Out - Date Night - Eat Pray Love - Fair Game - The Four-Faced Liar - Get Him to the Greek - Gulliver's Travels - happythankyoumoreplease - Iron Man 2 - It's Kind of a Funny Story - Just Wright - Kick-Ass - Last Night - Letters to Juliet - Morning Glory - The Other Guys - Percy Jackson & the Olympians: The Lightning Thief - Remember Me - Salt - Sorcerer's Apprentice - Step Up 3D - The Switch - Tiny Furniture - Twelve - Wall Street: Money Never Sleeps - When in Rome - 2012: Ice Age - The Adjustment Bureau - Arthur - Beastly - Born to Be a Star - Captain America: The First Avenger - Dream House - Extremely Loud and Incredibly Close - Friends with Benefits - Limitless - Margaret - Margin Call - Meanwhile - Mr. Popper's Penguins - New Year's Eve - Night of the Living Dead: Origins 3D - Our Idiot Brother - The Pill - The Resident - Shame - The Sitter - The Smurfs - Something Borrowed Tower Heist - Union Square - 2 Days in New York - The Amazing Spider-Man - Arbitrage - The Avengers - The Bourne Legacy - Diary of a Wimpy Kid: Dog Days - The Dictator - English Vinglish - Forgetting the Girl - Freelancers - Journey 2: The Mysterious Island - Lola Versus - Madagascar 3: Europe's Most Wanted - Man on a Ledge - Men in Black 3 - Petunia - Premium Rush - Red Hook Summer - Safe - The Unspeakable Act - Wanderlust - What Maisie Knew - Keep the Lights On - American Hustle - Anchorman 2: The Legend Continues - Atlantic Rim - Blue Jasmine - Broken City - Chinese Puzzle - Dead Man Down - Empire State - Frances Ha - Generation Um - Inside Llewyn Davis - Kick-Ass 2 - Kill Your Darlings - The Mortal Instruments: City of Bones - Now You See Me - Oblivion - Percy Jackson: Sea of Monsters - Pokémon the Movie: Genesect and the Legend Awakened - Paranoia - Side Effects - Spiders 3D - The Great Gatsby - The Immigrant - The Inevitable Defeat of Mister and Pete - The Secret Life of Walter Mitty - The Smurfs 2 - The Wolf of Wall Street - Third Person - Vishwaroopam - World War Z - 5 Flights Up - 5 to 7 - The Amazing Spider-Man 2 - Penguins of Madagascar - The Angriest Man in Brooklyn - Angry Video Game Nerd: The Movie - Annie - Begin Again - Before We Go - Birdman - The Cobbler - Da Sweet Blood of Jesus - Deliver Us From Evil - The Disappearance of Eleanor Rigby - The Drop - John Wick - The Last Five Years - The Longest Week - Left behind - Listen Up Philip - Love Is Strange - Lucy - Mania Days - Match - A Most Violent Year - I Origins - The Other Woman - The Seven Five - Mr. Peabody & Sherman - Predestination - St. Vincent - Scumbag Hustler - Sharknado 2: The Second One - She's Funny That Way - Teenage Mutant Ninja Turtles - That Awkward Moment - Top Five - A Walk Among the Tombstones - Whiplash - Welcome to New York - While We're Young - Winter's Tale - About Ray - An Act of War - Avengers: Age of Ultron - A Very Murray Christmas - Brooklyn - Carol - Fantastic Four - Focus - Love Live! The School Idol Movie - Mistress America - Pay the Ghost - Pixels - Queen of Earth - Run All Night - Sleeping with Other People - Staten Island Summer - Ted 2 - The Big Short - The Intern - The Night Before - Trainwreck - The Walk - Carrie Pilby - Collateral Beauty - Ghostbusters - Money Monster - Norm of the North - Sully - Teenage Mutant Ninja Turtles: Out of the Shadows - Tallulah - The Secret Life of Pets - Nine Lives - Nerve - White Girl - Hands of Stone - Havenhurst - How to Be Single - Abacus: Small Enough to Jail - Doctor Strange - Fantastic Beasts and Where to Find Them - Cafe Society - Little Men - The Get Down - Patriots Day - Office Christmas Party - Beach Rats - Bushwick - Dean - Good Time - Going in Style - Golden Exits - The Greatest Showman - Jerry Before Seinfeld - John Wick: Chapter 2 - Lady Bird - Landline - 9/11 - The Only Living Boy in New York - Person to Person - Resident Evil: Vendetta - Return to Montauk - Roxanne Roxanne - Spider-Man: Homecoming - The Fate of the Furious - The Incredibles 2 - Jessica James - Gotti - The Meyerowitz Stories - Where Is Kyra? - Wonder Wheel - Wonderstruck - After Everything - The Commuter - The First Purge - Avengers: Infinity War - Ocean's 8 - Can You Ever Forgive Me? - If Beale Street Could Talk - Green Book - Spider-Man: Into the Spider-Verse - 21 Bridges - Avengers: Endgame - The Farewell - The Goldfinch - Hustlers - The Irishman - Isn't It Romantic - John Wick: Chapter 3 - Parabellum - The Lego Movie 2: The Second Part - Little Women - Marriage Story - A Rainy Day in New York - The Secret Life of Pets 2 - Spider-Man: Far From Home - The Sun Is Also a Star - Uncut Gems - The Upside - **2020s:** Shiva Baby - Soul - Clifford the Big Red Dog

# NEW YORK CITY IN BOOKS

**1800s:** A History of New York - Washington Irving / Eight Cousins - Louisa May Alcott / Rose in Bloom - Louisa May Alcott / Ragged Dick - Horatio Alger / Washington Square - Henry James / A Hazard of New Fortunes - William Dean Howells / Maggie: A Girl of the Streets - Stephen Crane / Yekl: A Tale of the New York Ghetto - Abraham Cahan / **1900s:** The House of Mirth - Edith Wharton (1905) / The Melting Pot - Israel Zangwill (1908) / Ashes of Roses - Mary Jane Auch (1911) / The Custom of the Country - Edith Wharton (1913) / The Rise of David Levinsky - Abraham Cahan **1920s:** The Age of Innocence - Edith Wharton (1920) / The Beautiful and Damned - F. Scott Fitzgerald (1922) / Old New York - Edith Wharton (1924) / Bread Givers - Anzia Yezierska (1925) / The Great Gatsby - F. Scott Fitzgerald (1925) / Manhattan Transfer - John Dos Passos (1925) / The Island Within - Ludwig Lewisohn (1928) / Plum Bun - Jessie Redmon Fauset (1929) **1930s:** Jews Without Money - Michael Gold (1930) / Doc Savage pulp fiction series - Kenneth Robeson (1933-1949) / Miss Lonelyhearts - Nathanael West (1933) / Call It Sleep - Henry Roth (1934) / The Thin Man - Dashiell Hammett (1934) / Turn, Magic Wheel - Dawn Powell (1936) / Roller Skates - Ruth Sawyer (1936) **1940s:** The Matchlock Gun - Walter D. Edmonds (1941) / The Saturdays - Elizabeth Enright (1941) / Stuart Little - E.B. White (1945) / The Fountainhead - Ayn Rand (1943) / Laura - Vera Caspary (1943) / A Tree Grows in Brooklyn - Betty Smith (1943) / The Big Clock - Kenneth Fearing (1946) / The Deadly Percheron - John Franklin Bardin (1946) / The Street - Ann Petry (1946) / Three Bedrooms in Manhattan - Georges Simenon (1946) / East Side, West Side - Marcia Davenport (1947) / I, the Jury - Mickey Spillane (1947) / The Last of Phillip Banter - John Franklin Bardin (1947) / The Victim - Saul Bellow (1947) / Consider / Her Ways - Frederick Philip Grove (1948) **1950s:** The Caine Mutiny - Herman Wouk (1951) / All-of-a-Kind Family - Sydney Taylor (1951) / Camilla - Madeleine L'Engle (1951) / The Catcher in the Rye - J. D. Salinger (1951) / A Walker in the City - Alfred Kazin (1951) / Go - John Clellon Holmes (1952) / The Caves of Steel - Isaac Asimov (1953) / Go Tell It On the Mountain - James Baldwin (1953) / Eloise - Kay Thompson (1955) / Cities in Flight (series) - James Blish (1955-1962) / Marjorie Morningstar - Herman Wouk (1955) / Atlas Shrugged - Ayn Rand (1957) / Bunny Lake Is Missing - Merriam Modell (writing as Evelyn Piper) (1957) / Breakfast at Tiffany's - Truman Capote (1958) / Brown Girl, Brownstones - Paule Marshall (1959) **1960s:** Franny and Zooey - J. D. Salinger (1961) / Another Country - James Baldwin (1962) / The Bell Jar - Sylvia Plath (1963) / Joy in the Morning - Betty Smith (1963) / Raise High the Roof Beam, Carpenters and Seymour: An Introduction - J. D. Salinger (1963) / Joe Gould's Secret - Joseph Mitchell (1964) / Last Exit to Brooklyn - Hubert Selby (1964) / Brendan Behan's New York - Brendan Behan (1964) / A Singular Man - J. P. Donleavy (1964) / An American Dream - Norman Mailer (1964) / The Doorbell Rang - Rex Stout (1965) / The Fortunate Pilgrim - Mario Puzo (1965) / Make Room! Make Room! - Harry Harrison (1966) / A Queer Kind of Death George Baxt (1966) / The Butterfly Kid - Chester Anderson (1967) / The Chosen - Chaim Potok (1967) / Rosemary's Baby - Ira Levin (1967) / Swing Low, Sweet Harriet - George Baxt (1967) / Tell Me How Long the Train's Been Gone James Baldwin (1968) / My Sister Eileen - Ruth McKenney (1968) / The Godfather - Mario Puzo (1969) / Topsy and Evil - George Baxt (1969) / The Cricket in Times Square - George Selden (1969) / It's Like This, Cat - Emily Cheney Neville (1963) / Harriet the Spy - Louise Fitzhugh (1964) / The Pushcart War - Jean Merrill (1964) / The Long Secret - Louise Fitzhugh (1965) / The Jazz Man - Mary Hays Weik (1966) / The Contender - Robert Lipsyte (1967) / From the Mixed-Up Files of Mrs. Basil E. Frankweiler - E.L. Konigsburg (1967) / Jennifer, Hecate, Macbeth, William McKinley, and Me, Elizabeth - E.L. Konigsburg (1967) / The Young Unicorns - Madeleine L'Engle (1968) **1970s:** Desperate Characters - Paula Fox (1970) / Mr. Sammler's Planet - Saul Bellow (1970) / Time and Again - Jack Finney (1970) / Enemies - Isaac Bashevis Singer (1972) / Umbrella Steps - Julie Goldsmith Gilbert (1972) / A Bomb Built in Hell - Andrew Vachas (1973) / A Fairytale of New York - J. P. Donleavy (1973) / Great Jones Street - Don DeLillo (1973) / Sheila Levine Is Dead and Living in New York - Gail Parent (1973) / The Taking of Pelham One Two Three - Morton Freedgood (1973) / Looking for Mr. Goodbar - Judith Rossner (1975) / Sophie's Choice - William Styron (1976) / Players - Don DeLillo (1977) / A Contract with God - Will Eisner (1978) / Dancer from the Dance - Andrew Holleran (1978) / Faggots - Larry Kramer (1978) / Happy All the Time - Laurie Colwin (1978) / The Stand - Stephen King (1978) / The Planet of Junior Brown - Virginia Hamilton (1971) / Freaky Friday - Mary Rodgers (1972) / Tales of a Fourth Grade Nothing - Judy Blume (1972) / The Genie of Sutton Place - George Selden (1973) / Nobody's Family is Going to Change - Louise Fitzhugh (1974) / A Billion for Boris (alt. title: ESP TV) - Mary Rodgers (1976) / Alan and Naomi - Myron Levoy (1977) **1980s:** L is for Lion: an Italian Bronx butch freedom memoir - Annie Lanzillotto (1981) / The Dark Tower: The Gunslinger - Stephen King (1982) / Last Angry Man - Gerald Green (1983) / Winter's Tale - Mark Helprin (1983) / Bright Lights, Big City - Jay McInerney (1984) / Duplicate Keys - Jane Smiley (1984) / Neuromancer - William Ford Gibson (1984) / Banana Fish (manga series) - Akimi Yoshida (1985-1994) / Blood Music - Greg Bear (1985) / Flood - Andrew Vachas (1985) / The New York Trilogy - Paul Auster (1985-86) / The Bachelor's Bride - Stephen Koch (1986) / Dreams of an Average Man - Dyan Sheldon (1986) / Money - Martin Amis (1986) / Social Disease - Paul Rudnick (1986) / War Cries Over Avenue C - Jerome Charyn (1986) / The Bonfire of the Vanities - Tom Wolfe (1987) / The Dark Tower II: The Drawing of the Three - Stephen King (1987) / Ice and Fire - Andrea Dworkin (1987) / Knight Life - Peter David (1987) / Paradiso Man - Jerome Charyn (1987) / Stars and Bars - William Boyd (1987) / Strega - Andrew Vachas (1987) / The Year of Silence - Madison Smartt Bell (1987) / Blue Belle - Andrew Vachas (1988) / People Like Us - Dominick Dunne (1988) / The Crazy Kill - Chester Himes (1989) / Emma Who Saved My Life - Wilton Barnhardt (1989) / A Fairy Tale of New York - J.P. Donleavy (1989) / Hard Candy - Andrew Vachas (1989) / I Pass Like Night - Jonathan Ames (1989) / Sarah Bishop - Scott O'Dell (1980) / Superfudge - Judy Blume (1980) / Annie on my Mind - Nancy Garden (1982) / Sometimes I Think I Hear My Name - Avi (1982) / Summer Switch - Mary Rodgers (1982) / The One Hundredth Thing About Caroline - Lois Lowry (1983) / So You Want to Be a Wizard - Diane Duane (1983) / In the Year of the Boar and Jackie Robinson - Bette Bao Lord (1984) / Motown and Didi - Walter Dean Myers (1984) / The Bronze King - Suzy McKee Charnas (1985) / The Cave Under the City - Harry Mazer (1986) / A Rat's Tale - Tor Seidler (1986) / Slake's Limbo - Felice Holman (1986) / Charley Skedaddle - Patricia Beatty (1987) / Remember Me to Harold Square - Paula Danziger (1987) / Scorpions - Walter Dean Myers (1988) / Silver Days - Sonia Levitin (1989) **1990s:** Billy Bathgate - E.L. Doctorow (1990) / Children of the Night - Mercedes Lackey (1990) / A Home at the End of the World - Michael Cunningham (1990) / The Mambo Kings Play Songs of Love - Oscar Hijuelos (1990) / Moon Palace - Paul Auster (1990) / Our House in the Last World - Oscar Hijuelos (1990) / Skinny Legs and All - Tom Robbins (1990) / Aftershock - Chuck Scarborough (1991) / American Psycho - Bret Easton Ellis (1991) / Day of Atonement - Faye Kellerman (1991) / Sacrifice - Andrew Vachas (1991) / Silver - Ira Levin (1991) / The Blindfold - Siri Hustvedt (1992) / The First Wives Club - Olivia Goldsmith (1992) / Good Fairies of New York - Martin Millar (1992) / Sweet Liar - Jude Deveraux (1992) / The Kaisho - Eric Lustbader (1993) / A Mother's Love - Mary Morris (1993) / Nude Men - Amanda Filipacchi (1993) / Closing Time - Joseph Heller (1994) / Down in the Zero - Andrew Vachas (1994) / A Feather on the Breath of God - Sigrid Nunez (1994) / Just Like That - Lily Brett (1994) / The Alienist - Caleb Carr (1995) / Footsteps of the Hawk - Andrew Vachas (1995) / Full Stop - Joan Smith (1995) / The Lady Who Liked Clean Restrooms - J. P. Donleavy (1995) / One Coffee With - Margaret Maron (1995) / World's Fair - E.L. Doctorow (1996) / The Book of Night with Moon - Diane Duane (1997) / A History of Violence - John Wagner (1997) / Lives of the Monster Dogs - Kirsten Bakis (1997) / Martin Dressler: The Tale of an American Dreamer - Steven Millhauser (1997) / Sewer, Gas and Electric - Matt Ruff (1997) / Sex and the City - Candace Bushnell (1997) / Snow in August - Pete Hamill (1997) / Underworld - Don DeLillo (1997) / The Waterworks - E.L. Doctorow (1997) / Always Hiding - Sophia G. Romero (1998) / Bringing Out The Dead - Joe Connelly (1998) / The Extra Man - Jonathan Ames (1998) / The Hours - Michael Cunningham (1998) / Last Days of Summer - Steve Kluger (1998) / Of Kings and Planets - Ethan Canin (1998) / Safe House - Andrew Vachas (1998) / The Willow Tree - Hubert Selby, Jr. (1998) / Wrong Information is being Given Out at Princeton - J. P. Donleavy (1998) / The Broken Hearts Club - Ethan Black (1999) / Choice of Evil - Andrew Vachas (1999) / Downsiders - Neal Shusterman (1999) / Glamorama - Bret Easton Ellis (1999) / Liberty Falling - Nevada Barr (1999) / Morningside Heights - Cheryl Mendelson (1999) / Motherless Brooklyn - Jonathan Lethem (1999) / The Silk Code - Paul Levinson (1999) / Vapor - Amanda Filipacchi (1999) / Murder on Astor Place (Gaslight Mystery series) - Victoria Thompson (1999) / Babyface - Norma Fox Mazer (1990) / Berts vidare betraktelser - Anders Jacobsson and Sören Olsson (1990) / The Mouse Rap - Walter Dean Myers (1990) / Voices After Midnight - Richard Peck (1990) / Monkey Island - Paula Fox (1991) / Nothing To Fear - Jackie French Koller (1991) / The Pigman and Me - Paul Zindel (1991) / Amy Elizabeth Explores Bloomingdale's - E.L. Konigsburg (1992) / Jumper - Steven Gould (1992) / Letters from Rifka - Karen Hesse (1992) / Who Was That Masked Man, Anyway? - Avi (1992) / Amy Dunn Quits School - Susan Richards Shreve (1993) / City of Light, City of Dark - Avi (1993) / The Kingdom of Kevin Malone - Suzy McKee Charnas (1993) / Missing Angel Juan - Francesca Lia Block (1993) / Scooter - Vera B. Williams (1993) / Behind the Lines - Isabelle Holland (1994) / Brooklyn Doesn't Rhyme - Joan W. Blos (1994) / Rite of Passage - Richard Wright (1994) / 2095 - Jon Scieszka (1995) / Adam Zigzag - Barbara Barrie (1995) / Lost In Cyberspace - Richard Peck (1995) / The Thief from Five Points - Louise Fitzhugh (1995) / Another Way to Dance - Martha Southgate (1996) / No-Thanks Thanksgiving - Ilene Cooper (1996) / Lily's Crossing - Patricia Reilly Giff (1997) / Where You Belong - Mary Ann McGuigan (1997) / Berts Babyface - Anders Jacobsson and SörenOlsson (1998) / Jazmin's Notebook - Nikki Grimes (1998) / The Kidnappers - Willo Davis Roberts (1998) / The Other Shepards - Adele Griffin (1998) / Dave at Night - Gail Carson Levine (1999) / Downsiders - Neal Shusterman (1999) / In the Forests of the Night - Amelia Atwater-Rhodes (1999) / Paperboy - Isabelle Holland (1999) / Rats - Paul Zindel (1999) **2000s:** The 25th Hour - David Benioff (2000) / The Amazing Adventures of Kavalier & Clay - Michael Chabon (2000) / Bodega Dreams - Ernesto Quiñonez (2000) / City of God - E. L. Doctorow (2000) / Killing Time - Caleb Carr (2000) / Minor Miracles - Will Eisner (2000) / Murder in Central Park - Michael Jahn (2000) / The Night Inspector - Frederick Busch (2000) / The Princess Diaries (series) - Meg Cabot (2000) / Redemption Song - Bertice Berry (2000) / The Toy Collector - James Gunn (2000) / About the Author - John Colapinto (2001) / Bad Connection - Michael Ledwidge (2001) / Black Water Transit - Carsten Stroud (2001) / Borrowed Tides - Paul Levinson (2001) / Box Office Poison - Alex Robinson (2001) / Clara Callan - Richard B. Wright (2001) / The Corrections - Jonathan Franzen (2001) / Fixer Chao - Han Ong (2001) / The Foreigner - Meg Castaldo (2001) / The Fourth Angel - Suzanne Chaizin (2001) / Going, Going, Gone - Jack Womack (2001) / The Good People of New York - Thisbe Nissen (2001) / The Grand Complication - Allen Kurzweil (2001) / The Haunting of Hip Hop - Bertice Berry (2001) / Hell's Kitchen - Chris Niles (2001) / High Maintenance - Jennifer Belle (2001) / The Hum Bug - Harold Schechter (2001) / Jeremy Thrane - Kate Christensen (2001) / Kissing in Manhattan - David Schickler (2001) / Look at Me - Jennifer Egan (2001) / Lucky Us - Joan Silber (2001) / The Manhattan Hunt Club - John Saul (2001) / Murphy's Law - Rhys Bowen (2001) / Rivington Street - Meredith Tax (2001) / Saturn's Return to New York - Sara Gran (2001) / Shooting Dr. Jack - Norman Green (2001) / Absolute Rage - Robert K. Tanenbaum (2002) / The Consciousness Plague - Paul Levinson (2002) / Death of Riley - Rhys Bowen (2002) / Disturbing the Peace - Nancy Newman (2002) / Dreamland - Kevin Baker (2002) / The Nanny Diaries - Emma McLaughlin and Nicola Kraus (2002) / The Navigator of New York - Wayne Johnston (2002) / Only Child - Andrew Vachas (2002) / Paradise Alley - Kevin Baker (2002) / Pipsqueak - Brian Wiprud (2002) / Save Karyn - Karyn Bosnak (2002) / Shopaholic Takes Manhattan - Sophie Kinsella (2002) / The Tea Rose - Jennifer Donnelly (2002) / Three Junes - Julia Glass (2002) / The Anniversary - Amy Gutman (2003) / The Fortress Of Solitude Jonathan Lethem (2003) / Carrie Pilby - Caren Lissner (2003) / Cosmopolis - Don DeLillo (2003) / Dead for Life - Ethan Black (2003) / The Devil Wears Prada - Lauren Weisberger (2003) / For the Love of Mike - Rhys Bowen (2003) / For Matrimonial Purposes - Kavita Daswani (2003) / Forever - Pete Hamill (2003) / The Furies - Fernanda Eberstadt (2003) / Hex - Maggie Estep (2003) / Imitation in Death - J.D. Robb (2003) / A Killing Gift - Leslie Glass (2003) / Kumna - Frank Corsaro (2003) / The Last Good Day - Peter Blauner (2003) / Love Me - Garrison Keillor (2003) / Lucia, Lucia - Adriana Trigiani (2003) / Moral Hazard - Kate Jennings (2003) / The Name of the Game - Will Eisner (2003) / Oracle Night - Paul Auster (2003) / Pattern Recognition - William Ford Gibson (2003) / The Pixel Eye - Paul Levinson (2003) / The Quality of Life Report - Meghan Daum (2003) / Sheet Music - M. J. Rose (2003) / Shopaholic Ties the Knot - Sophie Kinsella (2003) / Small Town - Lawrence Block (2003) / What I Loved - Siri Hustvedt (2003) / Absent Friends - S. J. Rozan (2004) / An Almost Perfect Moment - Binnie Kirshenbaum (2004) / Bergdorf Blondes - Plum Sykes (2004) / Between Two Rivers - Nicholas Rinaldi (2004) / Down Here - Andrew Vachas (2004) / The Green and the Gray - Timothy Zahn (2004) / In the Shadow of No Towers - Art Spiegelman (2004) / Joy Comes in the Morning - Jonathan Rosen (2004) / I Love Monkey - Kyle Smith (2004) / Matzo Ball Heiress - Laurie Gwen Shapiro (2004) / Monster Island - David Wellington (August 2004) / Nellie's Promise - Valerie Tripp (2004) / Oh, Play That Thing - Roddy Doyle (2004) / The Outside World - Tova Mirvis (2004) / Solos - Kitty Burns Florey (2004) / The Dark Tower VI: Song of Susannah - Stephen King (2004) / Under the Manhattan Bridge - Irene Marcuse (2004) / The White Rose - Jean Hanff Korelitz (2004) / The Brooklyn Follies - Paul Auster (2005) / The Curse of Ravenscourt: A Samantha Mystery - Sarah Masters Buckey & Jean-Paul Tibbles (2005) / Everyone Worth Knowing - Lauren Weisberger (2005) / Extremely Loud and Incredibly Close - Jonathan Safran Foer (2005) / The History of Love - Nicole Krauss (2005) / In Like Flynn - Rhys Bowen (2005) / Love Creeps - Amanda Filipacchi (2005) / Metropolis - Elizabeth Gaffney (2005) / Pinkerton's Sister - Peter Rushforth (2005) / The Year of Magical Thinking - Joan Didion (2005) / Beautiful Lies - Lisa Unger (2006) / Oh Danny Boy - Rhys Bowen (2006) / Nightlife - Rob Thurman (2006) / The Emperor's Children - Claire Messud (2006) / The Plot to Save Socrates - Paul Levinson (2006) / The Righteous Men - Sam Bourne (2006) / Size 12 Is Not Fat - Meg Cabot (2006) / Size 14 Is Not Fat Either - Meg Cabot (2006) / Tyrell - Coe Booth (2006) / Big Boned - Meg Cabot (2007) / Exit Ghost - Philip Roth (2007) / Moonshine - Rob Thurman (2007) / Queen of Babble in the Big City - Meg Cabot (2007) / The Invention of Everything Else - Samantha Hunt (2008) / Lush Life - Richard Price (2008) / Madhouse - Rob Thurman (2008) / Netherland - Joseph O'Neill (2008) / The Associate - John Grisham (2009) / Chronic City - Jonathan Lethem (2009) / Deathwish - Rob Thurman (2009) / Let the Great World Spin - Colum McCann (2009) / New York - Edward Rutherfurd (2009) / Love and Other Four-Letter Words - Carolyn Mackler (2000) / Miracle's Boys - Jacqueline Woodson (2000) / Over the Wall - John H. Ritter (2000) / Princess Diaries (series) - Meg Cabot (2000) / When I Dream of Heaven: Angelina's Story - Steven Kroll (2000) / 6-321 - Michael Laser (2001) / All The Way Home - Patricia Reilly Giff (2001) / Chipper - James Lincoln Collier (2001) / Don't You Know There's A War On? - Avi (2001) / The Revenge of Randall Reese-Rat - Tor Seidler (2001) / The School Story - Andrew Clements (2001) / Secret in St. Something - Barbara Brooks Wallace (2001) / Spellbound - Janet McDonald (2001) / Ashes of Roses - Mary Jane Auch (2002) / Bluish - Virginia Hamilton (2002) / Boy Next Door - Meg Cabot (2002) / Chill Wind - Janet McDonald (2002) / Frog King - Adam Davies (2002) / Gossip Girl - Cecily von Ziegesar (2002) / Hey Kid, Want to Buy a Bridge? - Jon Scieszka (2002) / Micawber - John Lithgow (2002) / My Heartbeat - Garret Freymann-Weyr (2002) / Twelve - Nick McDonell (2002) / Vampire State Building - Elizabeth Levy (2002) / The World of Henry Orient - Nora Johnson (2002) / Gregor the Overlander (series) - Suzanne Collins (2003) / A House of Tailors - Patricia Reilly Giff (2004) / City of Bones - Cassandra Clare (2005) / Percy Jackson and the Olympians series - Rick Riordan (2005) / Brookland - Emily Barton (2006) / Missing You - Meg Cabot (2006) / Jinx - Meg Cabot (2007) / The Night Tourist - Katherine Marsh (2007) / Mine All Mine - Adam Davies (2008) / When You Reach Me - Rebecca Stead (2009) **2010s:** The Thieves of Manhattan - Adam Langer (2010) / A Manhã do Mundo, The Morning of the World - Pedro Guilherme-Moreira (2011) / Tabloid City: A Novel - Pete Hamill (2011) / Open City - Teju Cole (2012) / The Gods of Gotham - Lyndsay Faye (2012) / The Man Who Wouldn't Stand Up - Jacob M. Appel (2012) / The Submission - Amy Waldman (2012) / The Biology of Luck - Jacob M. Appel (2013) / Bleeding Edge - Thomas Pynchon (2013) / The Goldfinch - Donna Tartt (2013) / The Interestings: A Novel - Meg Wolitzer (2013) / We are Not Ourselves: A Novel - Matthew Thomas (2014) / Modern Lovers - Emma Staub (2016) / A Little Life -- Hanya Yanagihara (2016) / The Outlaws of Maroon - John Curl (2019) / Waterfront: A Walk Around Manhattan - Phillip Lopate (2010) / Cowboy - John Wray (2010) / The Murderer's Daughters - Randy Susan Meyers (2010) / TimeRiders - Alex Scarrow (2010) / TimeRiders: Day of the Predator - Alex Scarrow (2010) / Bunheads - Sophie Flack (2011) / TimeRiders: The Doomsday Code - Alex Scarrow (2011) / TimeRiders: Gates of Rome - Alex Scarrow (2012) / New York Stories - Renald Iacovelli (2013) / Modern Lovers - Emma Straub (2016) / The City We Became - N. K. Jemisin (2020)

# NEW YORK CITY IN SONGS

"New York Lights" by Jimi Bertucci / "New New York" by The Cranberries / "The New New York" by Tru-Life / "The New New Yorker" by My Life Story / "New Times Square" by Chris Rea / "New World...New York...Paradise" by Paradise / "New York" by The Boxer Rebellion / "New York" by Chubby Jackson And His Orchestra / "New York" by Alicia Keys / "New York" by Arrogance / "New York" by Artificial Funk / "New York" by AZ / "New York" by Bay City Rollers / "New York" by Cameo / "New York" by The Caravelles / "New York" by Cat Power / "New York" by Continental Drifters / "New York" by The Crash / "New York" by The Creatures (Italian act) / "New York" by Diesel Disko (Dutch act) / "New York" by DJ Pulse (drum and bass pioneer) / "New York" by Donald Brown (musician) / "New York" by Dreams / "New York" by Ed Sheeran / "New York" by Eskimo Joe / "New York" by Flower / "New York" by The Flowers of Romance / "New York" by Francis Lai / "New York" by The Game / "New York" by Geoffrey Downes & The New Dance Orchestra / "New York" by George Fenton / "New York" by The Gladiators / "New York" by Guy Mardel / "New York" from How to Marry a Millionaire / "New York" by Joe Purdy / "New York" by John Lewis / "New York" by Ken Hensley / "New York" by Lady Gaga / "New York" by Leon & Toky AKA Superhero / "New York" by Lesley Langley / "New York" by Lil' Louis / "New York" by Le Butcherettes / "New York" by Lesley Langley / "New York" by Konstruktivits / "New York" by Marc Ricci featuring Anthony Bambury / "New York" by Melissa Horn / "New York" by Men & Volts / "New York" by Michael Rose / "New York" by Miles Jaye / "New York" by Nikki Sudden / "New York" by Nino Ferrer / "New York" by Nuggets / "New York" by Ornette Coleman / "New York" by Ozark Mountain Daredevils / "New York" by Paloma Faith / "New York" by Patty Pravo / "New York" by Paul Weller / "New York" by Prozzak / "New York" by The Rentals / "New York" by Revolutionary Ensemble / "New York" by Rhubarb / "New York" by Richard Ashcroft / "New York" by Sex Pistols / "New York" by Shig & Buzz (featuring Peter Miller (musician)) / "New York" by Snow Patrol / "New York" by Stephen Fretwell / "New York" by String Driven Thing / "New York" by St. Vincent / "New York" by Supercharge / "New York" by The Templars / "New York" by The Sea / "New York" by Thegiornalisti (Italian act) / "New York" by Tome / "New York" by Urban Cone / "New York" by Vennaskond / "New York" by X-Mas Twins / "New York" by Yellowman / "New York" by The Zombies / "New York" by Ferde Grofé (From 'Hudson River Suite') / "New York 10022" by Jeff Collins / "New York 19" by Roland Hanna Trio / "New York 1910" by Nathaniel Shilkret / "New York 1963 - America 1968" by Eric Burdon / "New York 4AM" by Sauter-Finegan Orchestra / "New York 85" by Nino Ferrer / "New York '93" from Summer Song (musical) / "New York After Hours" by Eddie Gale / "New York Afternoon" by Richie Cole / "New York and Chicago" music by Albert Von Tilzer; lyrics by Junie McCree / "New York As A Muse" by Yoko Ono / "New York At Night" by Kelly Marie / "New York at Night" by Willie Nile / "New York Avec Toi" by Téléphone / "New York Avenue Bridge" by Royal Trux / "New York Avignon" by Nicolas Peyrac / "New York Baby" by Leona Naess / "New York Baca" by Michał Urbaniak & Urszula Dudziak / "New York /Bars" by Brenda Russell / "New York Belongs to Me" by Roger Miret and the Disasters / "New York - Berlin - Paris" by Blue System / "New York Bittersweet Symphony" by ASAP Rocky / "New York Blackout" by The Mighty Sparrow / "New York Blackout" by Soul Asylum / "New York Bound" by the Critters / "New York Boy" by Neil Diamond / "New York/Brazil" by Lee Ritenour / "New York Breakdown" by Doctor Ross / "New York Broken Toy" by Nazareth / "New York Bullseye" by The Shadows of Knight / "New York Buzz" by Crescent City Gold / "New York By Night" by Dennis Parker / "New York Can Wait" by Tyler Hilton / "New York Central" by Son House / "New York Charlie, Goodbye" by Gary Burr / "New York/Chicago" by Mark Imperial / "New York Child" by Adam Bomb / "A New York Christmas" by Rob Thomas / "New York City" by ATC / "New York City" by Al Kasha / "New York City" by Alex M.O.R.P.H. / "New York City" by Alex Oriental Experience / "New York City" by Alphonse Mouzon / "New York City" by Artful Dodger / "New York City" by Atlantis / "New York City" by Big Youth / "New York City" by Black Russian / "New York City" by Bobby Lee / "New York City" by Boney M / "New York City" by Brotherhood Of Man / "New York City" by Christie / "New York City" by The Chainsmokers / "New York City" by Clean Living / "New York City" by Clarence Reid / "New York City" by Cub, covered by They Might Be Giants / "New York City" by Damon and Naomi / "New York City" by Delbert McClinton / "New York City" by The Demics / "New York City" by The Destruktors / "New York City" by Don Fardon / "New York City" by Duncan Brothers / "New York City" by Eddi Reader / "New York City" by Emigrate / "New York City" by Evergreen / "New York City" by Fist / "New York City" by Flashlight Brown / "New York City" by The Fleshtones / "New York City" by Frances Black / "New York City" by Gatlin Brothers / "New York City" by Gil Scott-Heron / "New York City" by Glen Adams / "New York City" by Hanoi Rocks / "New York City" by Harris Chalkitis / "New York City" by Henry Gross / "New York City" by The Heptones / "New York City" by Herman Chin Loy / "New York City" by Homer / "New York City" by Homestead / "New York City" by I Roy / "New York City" by Israel Vibration / "New York City" by Joey Ramone / "New York City" by John Lennon and Yoko Ono / "New York City" by Johnny Rivers / "New York City" by Jonas Fjeld Rock'n'Rolf Band / "New York City" by Katja Ebstein / "New York City" by Keith Caputo / "New York City" by Ken Tobias / "New York City" by Kevin Johnson / "New York City" by Kristin / "New York City" by Kylie Minogue / "New York City" by Lead Belly / "New York City" by Lenny Breau / "New York City" by Lenny Kravitz / "New York City" by Little Louie Vega / "New York City" by The Lox / "New York City" by Madball / "New York City" by Peter Malick and Norah Jones / "New York City" by The Manhattans / "New York City" by Mason Jennings / "New York City" by Mayday / "New York City" by Meadowmuffin / "New York City" by Mike Hurst (producer) / "New York City" by Mimi & J.P. Foucault / "New York City" by Miroslav Vitous / "New York City" by Moe / "New York City" by The Mojo Men / "New York City" by The Nuns / "New York City" by The Outfield / "New York City" by Owl City / "New York City" by Pat McGlynn Band / "New York City" by Paul Sahlin / "New York City" by Paul van Dyk / "New York City" by Peter Malick Group / "New York City" by Peter Pringle / "New York City" by Ph.D. / "New York City" by The Precisions / "New York City" by Punch Brothers / "New York City" by Puzzle / "New York City" by Revanche / "New York City" by Roxy / "New York City" by Sham 69 / "New York City" by Sidney Barnes / "New York City" by Snowball / "New York City" by Sonia Dada / "New York City" by Stanley Clarke / "New York City" by Statler Brothers / "New York City" by Stisism / "New York City" by Sue Lawrence / "New York City" by Suzy Roche / "New York City" by T. Rex / "New York City" by Tabou Combo / "New York City" by Tom Wilson And The Florida Razors / "New York City" by Tritons / "New York City" by Troy Ave / "New York City" by Ursuline Kairson / "New York City" by Veronica Unlimited / "New York City" by Village People / "New York City" by Wild Horses / "New York City" by Winston Soso (socia) / "New York City" by Womack & Womack / "New York City 4am" by Bonnie and the Boys / "New York City Band" by New York City Band / "New York City Beat" by Man 2 Man / "New York City Blackout" by Blues Image / "New York City Blues" by Bonnie Koloc / "New York City Blues" by Country Weather / "New York City Blues" by Duke Ellington / "New York City Blues" by Johnny Green & The Greenmen / "New York City Blues" by Merle Haggard / "New York City Blues" by Neil Sedaka / "New York City Blues" by The Yardbirds / "New York City Boy" by Christi Roxxe / "New York City Boy" by Mabel / "New York City Boy" by Pet Shop Boys / "New York City Bump" by Black Rock / "New York City By Day" by Thomas Newman / "New York City Christmas" by The Cover Girls / "New York City Cops" by The Strokes / "New York City Cowboys" by Randy Barlow / "New York City Don't Mean Nothing" by Savatage / "New York City Dream" by Tommy McLain / "New York City Dues" by Johnny Rivers / "The New York City Ghost" by Herbie Harper / "New York City Girl" by Billy Joe Shaver / "New York City Girl" by John Waite / "New York City Girl" by Modern Talking / "New York City Girls" by Reverend Horton Heat / "New York City Has No Power" by Phoebe Buffay, (Lisa Kudrow) / "New York City Here I Come" by Albert Hammond / "New York City Hotel Blues" by Margot & the Nuclear So & So's / "New York City, I Ain't Afraid Of You" by Michael Wendroff / "New York City Is Killin Me" by Ray LaMontagne / "New York City Is Waiting" by Björn Skifs / "New York City (Just Another Night In)" by Star Sisters / "New York City Kingsize Rosewood Bed" by Charlie Daniels Band / "New York City Life" by David Cassidy / "New York City Lights" by Sophie Ellis-Bextor / "New York City Moves to the Sound of L.A." by Funeral Party / "New York City Nights" by Eli Nissan / "New York City Nights" by Leif Garrett / "New York City Pakistan" by Terre Roche / "New York City Police" by Vladimir Cosmo / "New York City Rain" by Edward Hand / "New York City Refugee" by Bob A. Feldman / "New York City RFD" by Waylon Jennings / "New York City Rhythm" by Barry Manilow / "New York City (Saint in the City)" by The Academy Is... / "New York City (Send My Baby Home)" by Dig Richards / "New York City Serenade" by Bruce Springsteen / "New York City Snow" by Johnny Rodriguez / "New York City Song" by Dion / "New York City Song" by Linda Hargrove / "New York City Streets" by Life Force / "New York City Streets" by Triumph / "The New York City Strut" by 24th Street Band / "New York City Suite" by Walter Murphy / "New York City Suite 409" by Lee Clayton / "New York City Twist" by The Candymen / "New York City War Call" by Lost Boyz / "New York City Winter" by Pete Hicks & Nick Magnus / "New York City (Who Am I?) by Splinter / "New York City Woman" by Sunburst Band (featuring Dave Lee (DJ)) / "New York City You Ain't" by Potiquor / "New York City (You're a Woman)" by Al Kooper / "New York City's A Lonely Town" by Dick Jensen / "New York, Cloud 9" by Ken Muramatsu / "New York Collapse" by Sassafras / "New York Communications" by Kamasutra / "New York Connection" by Sweet / "New York Connection" by Terry Brooks & Strange / "New York Connection" by Tom Scott / "New York Connection Blues" by Frank Dell / "New York Cowboys" by Randy Barlow / "New York Dash" by Keith Emerson / "The New York Debut Of An L.A. Artist (Jazz Crowd)" by Andy Prieboy / "New York Dem Want Go" by Jim Irie / "New York Doll" by David Dundas / "New York Dream's Suite" by Happy The Man / "New York Electric Street Music" by Larry Young / "New York Eyes" by Nicole McCloud and Timmy Thomas / "New York Fever" by The Toasters / "New York Full" by Michigan & Smiley / "New York Gangsta" by LL Cool J / "New York Giants" by Big Punisher / "New York Girl" by Freelance Vandals / "New York Girl" by Simon F Featuring Steve Stevens / "New York Girls" by The Mooney Suzuki / "New York Girls" by Morningwood / "New York Girls" by Steeleye Span / "The New York Girls Club" by Rebecca Pidgeon / "New York Good Sugar" by Kathy McCord / "New York Goodbye" by Frummox / "New York Groove" by Hello, Ace Frehley / "New York Groover" by The Gorillas / "New York Guitar" by David Matthews / "New York (Harlem Session)" by Nuggets / "New York Hippodrome" by John Philip Sousa / "New York (Hold Her Tight)" by Restless Heart / "New York Hole" by Dan Melchior Und Das Menace / "New York House" by Jellybean / "New York Hustle" by David A. Stewart / "New York, I Love You But You're Bringing Me Down" by LCD Soundsystem / "New York in a Nutshell" by Tony Acquaviva / "New York in the Fifties" by Stephen Bishop / "New York Injection" by Bob Florence / "New York City (In The Night)" by Marvin Scott / "New York in the 70s (Sesame St.)" by Catherine Feeny / "New York in the Spring" by Catherine Feeny / "New York Inside My Head" by Bob Florence / "New York Is a Christmas Kind of Town" by Marah / "New York Is a Jungle Festival" by Herbie Mann / "New York Is a Woman" by Suzanne Vega / "New York Is Closed Tonight" by Barry Greenfield / "New York Is Killing Me" by Gil Scott-Heron / "New York Is My Home" by Dion and Paul Simon / "New York Is My Kind Of Town" by Metropolis / "New York Is Rockin'" by Curtis Stigers / "New York Is Rockin'" by Willie Nile / "New York (Is Sure A Funny City)" by Fishbaugh, Fishbaugh & Zorn / "New York Is the Moon" by Duffo / "New York Is The Place" by Brooklyn Express / "New York Is The Same Old Place" by Buddy De Silva / "New York City Is Waiting" by Björn Skifs / "New York Is Where I Live" by Steve Tyrell / "New York Is Where I'd Rather Be" by Dave Crawford / "New York Isn't Such A Bad Old Town" by John Golden / "New York Jets" by Emmitt Till / "New York Jig" by Seamus Shannon / "New York Joe and Red Neck Tennessee" by Freddie Hart & The Heartbeats / "New York Kids" by Marc Jordan / "New York — L.A." by Grandmaster Melle Mel & Scorpio / "New York Ladies" by Michael Chapman / "New York Lady" by Burt Bacharach / "New York Lament" by Horace Silver / "New York Life" by Monte Carlo / "New York Lights" by Fort Atlantic / "New York Liner" by Dave Matthews / "New York, London, Amsterdam" by Captain Tinrib and Steve Thomas / "New York — London - Paris - Chicago" by Soup / "New York London Paris" Spleen by Art Of Noise / "New York, Los Scandalous" by Mellow Man Ace / "New York Mama" by Doc & Prohibition / "New York Mambo" by Johnny Colon / "New York Melody" by Joachim Heider & Michael Holm / "New York Mellow" by Bob James / "The New York Mets" by The Duke of Iron / "New York Mining Disaster 1941" by Bee Gees / "A New York Minute" by Alan Licht / "New York Minute" by Don Henley / "New York Minute" by Mobile / "New York Minute" by The Skatalites / "New York Minute" by Zoetrope / "New York Mood (New Haircut and a Busted Lip)" by Tom Waits / "New York Moon" by Louise Redknapp / "New York Morning" by elbow / "New York Morning" by Gunhill Road / "New York Moves" by Demo Cates / "New York Muscle" by A.R.E. Weapons / "New York: My Port Of Call" by Jimmy Roselli / "New York Nagaram" by AR Rahman / "New York Neighbors" by King Django / "New York, New York" by Charlie Ainley / "New York, New York" by Ben Verder / "New York, New York" by The Dictators / "New York, New York" by The Dogg Pound feat. Snoop Dogg / "New York, New York" by Gerard Kenny / "New York, New York" by Grandmaster Flash and the Furious Five / "New York, New York" by Ja Rule featuring Fat Joe and Jadakiss / "New York, New York" by Johnny Winter / "New York, New York" by Marc Jordan / "New York, New York" by The Masterbuilders / "New York, New York (Moby song)" by Moby ft. Debbie Harry of Blondie / "New York, New York" by Money Bazz / "New York, New York" by Nina Hagen / "New York, New York" from the musical On the Town / "New York, New York" by Back Street Crawler / "New York, New York" by Paul Maddox & DJ GRH / "New York, New York" by Plus Instruments / "New York, New York" by Ryan Adams / "New York, New York" by Starship Orchestra / "New York, New York" by Watsonian Institute / "New York, New York" by Wired / "New York, New York (It's A Helluva Town)" by Bobby Short / "New York, New York, New York" by Martha Wainwright / "New York, New York" by B.o.B featuring Alicia Keys / "New York, New York (The People's Paradise)" by Mickey Baker / "New York-New York's A Lonely Town" by Adolph Green and Betty Comden / "New York Nights" by Amant II / "New York Nights" by David Fennell & Wendy Grose / "New York Nights" by Recoil / "New York / N.Y." by Nina Hagen / "New York, NY 10009" by Black 47 / "New York On Sunday" by Paulette McWilliams / "New York On My Mind" by John McLaughlin / "New York Paranoia" by Bram Tchaikovsky / "New York Paranoia" by Love Machine / "New York Party" by Early B / "New York Police State" by Agnostic Front / "New York Polka" by Lauren Newton / "New York Rain" by Last Autumn's Dream / "New York Rainings" by Charles Hamilton featuring Rita Ora / "New York Rapper" by Bobby Jimmy And The Critics Russ Parr / "The New York Reel" by Tactics / "New York Rhapsody" by George Gershwin / "New York - Rio - Tokyo" by Trio Rio / "New York Ryder Music" by Agallah / "New York Satyricon Zany" by Andy Bown / "New York Scene" by Sadao Watanabe / "New York City (Send My Baby Home)" by Digby Richards / "New York Serenade" from Rosalie / "New York Shit" by Busta Rhymes / "New York Shuffle" by Capp/Pierce Orchestra Featuring Ernie Andrews / "The New York Shuffle" by Graham Parker / "New York Shuffle" by Lionel Hampton / "New York Sidewalk" by UB40 / "New York Situation" by Milo And The Kings / "New York Skiffle" by Half Man Half Biscuit / "New York Skyline" by Francie Conway / "New York Skyline" by Garland Jeffreys / "New York Slave" by Sam Signaoff / "New York Slave" by The Blood Brothers / "New York Slip Away" by Shirley Lites / "New York Snow" by Lunch At Allen's / "New York Sokaklarinda" by MFÖ / "New York Song" by Modern Skirts / "The New York Song" by Skytone / "New York Soul" by Jon Bellion / "New York Soul - Pt. ii" by Jon Bellion / "New York Special" by Peter Herbolzheimer Rhythm Combination & Brass / "New York Stakes" by Pete Haycock / "New York State of Mind" by Alicia Keys, Nas, and Rakim / "New York State of Mind" by Billy Joel; covered by Mel Tormé and others / "New York Stories" by Judy Niemack & Jim McNeely / "New York Stories" by Justin Johnson & 3PO / "New York Strait Talk" by Gang Starr / "New York Street Song (No Easy Way)" by The Four Seasons / "New York Strut" by Fist-O-Funk Orchestra / "New York Strut" by Masayoshi Takanaka / "New York Studio 1959" by Flat Duo Jets / "New York Style" by Fatback Band / "New York Subway" by Casey Rankin / "New York Suite In C Major" by Robin Gibb and RJ Gibb / "New York Summer" by Louise Melcher / "New York Sun" by Tyla Gang / "New York Survivor" by Good Rats / "New York Takeover" by Jay-Z, Nas, and Tru Life / "New York Tax" by Harry Belafonte / "New York Telephone Conversation" by Lou Reed / "New York Television" by Michel Laurent / "New York Tendaberry" by Laura Nyro / "New York Theme" by Tom Waits / "New York, Thirty-One" by Richard Anthony / "New York Time" by Night Ranger / "New York Times" by Bobbi Humphrey / "New York Times" by Cat Stevens / "New York Times" by City Boy / "The New York Times" by David Grahame / "New York Times" by David Hess / "The New York Times" by Gene Watson / "New York Times" by J. Cole, 50 Cent and Bas / "New York Times" by The Motels / "New York Times" by Terumasa Hino / "New York To California" by Mat Kearney / "New York To Chicago" by Chubby Jackson / "New York To Moscow" by Jimmy Ross With The M.T. Foundation / "New York To New Orleans" by Pee Wee King & His Golden West Cowboys / "New York Törpe-1 & 2/Pygmy Of New York-1 & 2 by Peter Ogi / "New York Town" by Black 47 / "New York Town" by Dion & The Belmonts / "New York Town" by The Dixie Belles / "New York Town" by Johnny Paycheck / "New York Town" by Rick James / "New York Town" by Woody Guthrie / "New York Trader" by Hedgehog Pie / "The New York Trains" by Del McCoury Band / "New York Turnaround" by Rocky Hill / "New York Twist" by Don Covay / "New York Twist And Freeze" by Orlie And The Saints / "New York Undercover" by DJ Muggs / "New York, USA" by Serge Gainsbourg / "New York Used To Feel Like Home" by Anna Maria / "New York Vampires" by The Nuns / "New York Wakes" by Horslips / "New York Was Great" by The Raveonettes / "New York What Is Funky" by Ultramagnetic MCs / "New York, What's the Matter with You? (Good Bye My Tango)" by Raymond Hubbell / "New York Windy Day" by Frank Ricotti & Mike de Albuquerque / "New York Wine And Tennessee Shine" by Dave & Sugar / "New York Woman" by Cashman & West / "New York Woman" by George Jackson / "New York Woman" by Jack Starr / "New York Woman (Of Ebony Shade)" by Rennie Ren / "New York Woman Serenade" by Creation / "New York (Ya Out There?)" by Rakim / "New York Yankee Polka" by Conn. Twins Orchestra / "New York, You're Going Crazy" by Ernie Smith / "New York Zien" by The Scene / "The New Yorker" by Baby Washington / "The New Yorker" by David Chesky / "The New Yorker" by Hi-Tek / "New Yorker" by John Crisp / "New Yorker" by Johnny Ringo / "New Yorker" by Tank Source / "New Yorker In Exile" by Arnold McCuller / "New Yorkin" by The Whole Darn Family / "New York's A Lonely Town" by The Trade Winds / "New York's Alright (If You Like Saxophones)" by Fear / "New York's In Love" by David Bowie / "New York's Jewels" by Jack's Angels / "New York's Movin'" by Ahzz / "New York's My Home" by Gordon Jenkins / "New York's Not My Home" by Jim Croce / "New York's Not My Home" by Kid Rock / "New York's On Fire" by Classical Two / "New York's On Fire" by Seventh Avenue / "New York's One Soulful City" by Hank Crawford / "New York's So Nice They Named It Twice" by Rich Fudoli / "New York World's Fair" by Wilbert Harrison / "The Night That New York Cried" by Prelude / "Night Time In New York" by Teenage Head / "Nights In New York City" by Jan Bradley / "Nights Over New York" by MC Miker G & DJ Sven

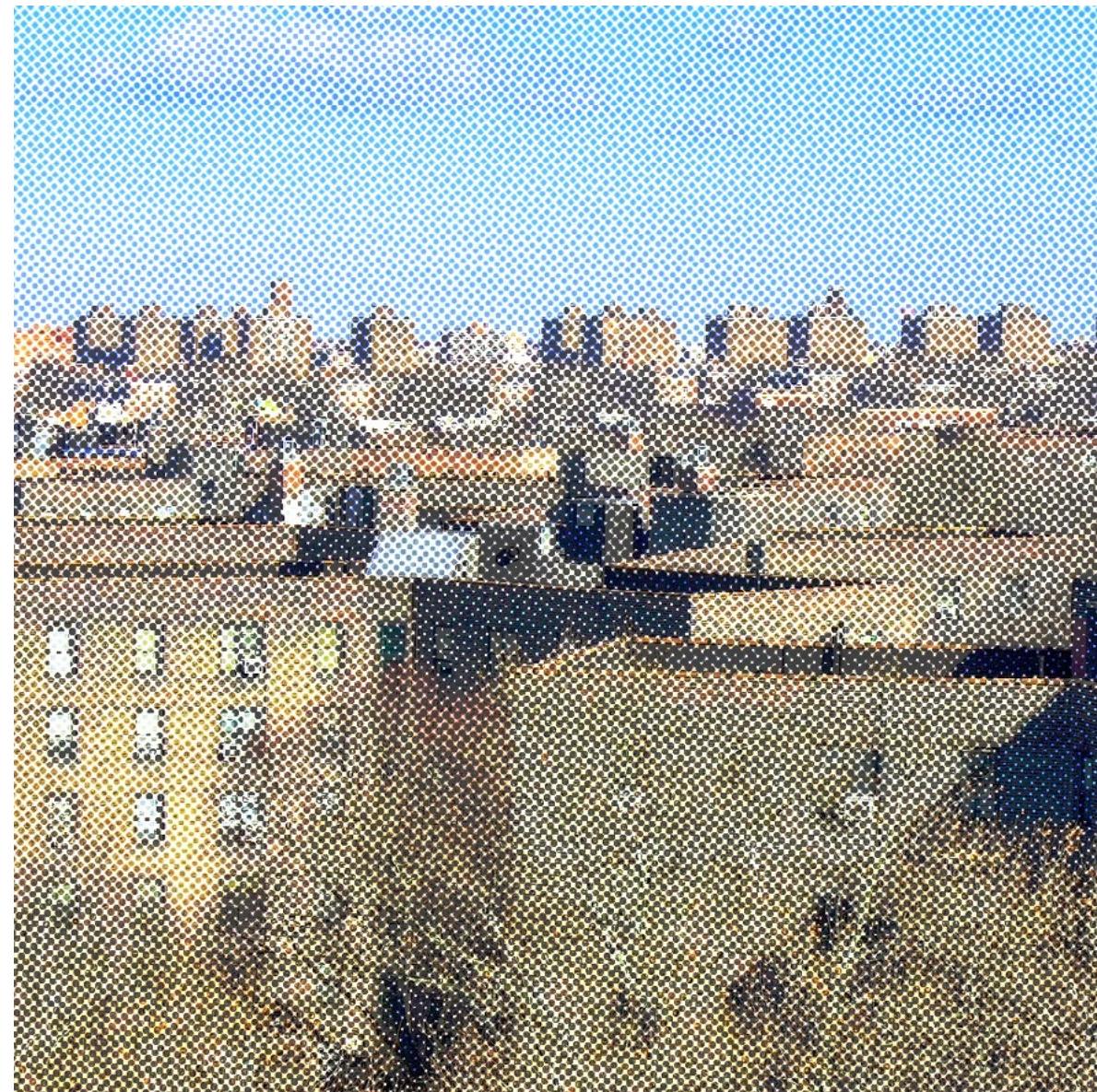
## Capital City

1.1 Tales of the city



## Segregation City

1.1.1 Folklore



## 1.1.2 CAPITAL CITY

The city of capital, represented in works that portray the luxurious lives of Manhattan's elite, is intrinsically linked to the exorbitant value gained by the real estate industry, which currently makes up to 60% of global resources with a total value of \$217 trillion, equivalent to 36 times the value of all gold ever mined in the world.

For New York City, real estate has been the lifeline that has helped lift the city's fortunes since the crisis of the 1970s. This attitude has meant that the Department of Urban Planning has gradually granted to large construction companies the permits for the making of large interventions, thus creating a "Real Estate State", in which the main role and decision-making on the development of the city is entrusted to the profit made by the construction industry.

<sup>7</sup> Stein Samuel,  
'Capital City  
Gentrification and the  
Real Estate State'  
(London: Verso Books,  
2019)

Samuel Stein in his book Capital city, compares the importance of real estate in New York to oil during the boom in Texas, and how this importance is sustained regardless of political party, from Republican Mayor Michael Bloomberg to the much lauded progressive Democratic Mayor Bill de Blasio, Stein shows the bipartisan commitment to real estate development and rising property values above all else. In the real estate state, planners are tasked with spurring gentrification with tax cuts and increasing zoning exclusion through luxury developments. Showing that in the neoliberal political order, real estate has come to influence all levels of political life.<sup>7</sup>

Stein argues that although urban planning is a task that has existed since the earliest human settlements, the urban planner is a fairly recent profession whose history is often intertwined with that of oppression. "Proto-planners," as Stein notes, promoted the "murderous westward expansion"

of the United States and planned and facilitated slavery through plantations and systemic racial inequalities eminent from decades of upending.

From this perspective then, planning is closely tied to the expansion of capitalism, the focus of the city's spatial and economic development. It follows, therefore, that the modus operandi of capitalist planning is to produce value through space: to increase the values of private property through the "highest and best use" of the land on which it is built. Consequently from this angle gentrification is no longer just a by-product of capitalist development, but becomes an essential and exploitable tool for its expansion.

The city is therefore seen only as a land to be exploited through real estate investments, each time more and more exaggerated.

A heady confluence of engineering prowess, urban planning loopholes and an unparalleled concentration of personal wealth, along with the city's ever-present mantra of "Forms follow Finance," have thus spawned a new species of building, super tall, super skinny and super expensive: the "Pencil Towers."

Generally designed by starchitects, they are built on modestly sized lots and extruded for dozens of floors thanks to the purchase of the transferable "Air Rights"<sup>8</sup> of the surrounding properties, which not only allow to build higher but also guarantee that the project will not need a public session to be approved. They are therefore conceived as a product of extreme luxury and advertised as such by glossy brochures that ensure the exclusivity of the services offered within them, to be then purchased by billionaires who in the best case will use them for a few months a year.

Comparing 4 well-known examples of Pencil Towers: 432 PARK AVENUE, 53W53, 56 LEONARD STREET and 111 WEST 57th it is possible to note the extremely exclusive nature of these objects. Except for the Vinoly building, which offers a small public plaza to the right of its entrance, none of these towers considers the possibility of offering space back to the city, yet the entrance lobbies are mostly used to house the concierge, or lounge bars, or retail space for high end customers.

423 Park Avenue, progenitor of the Pencil Towers of NY, whose infinite grid, according to the architect, was inspired by a trash can, has succeeded in the highest alchemical expression, to transform trash into gold, considering the

<sup>8</sup> Transferable development rights (TDRs): These allow landowners to buy unused air space from neighbouring buildings and reallocate it to their own so they can build higher

8 Chen Stefanos, ‘The Downside to Life in a Supertall Tower: Leaks, Creaks, Breaks’, *The New York Times*, May 4 2021 [WWW document]. URL <https://www.nytimes.com/2021/02/03/realestate/luxury-high-rise-432-park.html> (accessed 10 May 2021).

95 million spent for the purchase of its penthouse. This transformation although, risks being an elaborate game of smoke and mirrors given the complaints of its residences, that include: millions of dollars in water damage and plumbing problems; frequent elevator malfunctions; and walls that creak like a ship's galley.<sup>8</sup>

One of the many boasts of 111 West 57 is that it was built by encompassing the building of the historic German piano manufacturer Steinway Hall, transforming what was once a hall where major musical figures such as Sergei Rachmaninoff, Nina Simone, and Marvin Gaye gave concerts, into a small private museum, located between the lobby and the mailbox. Its silhouette, more slender than that of all the other towers, was inspired by a quill pen, its facade covered with costume shaped terracotta tiles and framed by bronze profiles.

53W53, whose silhouette is the materialization of the zoning law itself, thus concretizing the drawings of Hugh Ferris, offers the exclusivity of being integrated within the urban campus of the Museum of Modern Art, assuring its tenants early access to the Museum's exhibitions, should they ever get bored with their indoor pool and private SPAs.

Finally, Herzog & de Meuron's phantasmagorical tetris villas in Tribeca are supported at the base by the first and only permanent public artwork by Indian artist Anish Kapoor, ironically known for having purchased the exclusive rights to VantaBlack, the blackest paint ever created.

In all four towers, there are also swimming pools, spas, gyms, cinemas and conference rooms for the exclusive use of the tenants.

By comparing the render images used to promote the sale of the apartments it is possible to highlight the generic quality of these spaces. Large windows that frame and scan the city from above, fine finishes and designer furniture. This approach is used to appeal to as many millionairs as possible.

Like plants with long branches that are given too much fertilizer, these buildings are a symptom of a city watered with too much money. The world's population of individuals with assets of at least \$30 million has now surpassed 250,000, and they are all in need of a safe place to store their wealth. More than a third of them are based in North America, and those from riskier economic climates choose New York real estate as a sheltered place to park their money.<sup>9</sup>

9 Wainwright Oliver, ‘Super-tall, super-skinny, super-expensive: the ‘pencil towers’ of New York’s super-rich’, *The Guardian*, February 5 2019 [WWW document]. URL <https://www.theguardian.com/cities/2019/feb/05/super-tall-super-skinny-super-expensive-the-pencil-towers-of-new-yorks-super-rich> (accessed 4 May 2021).

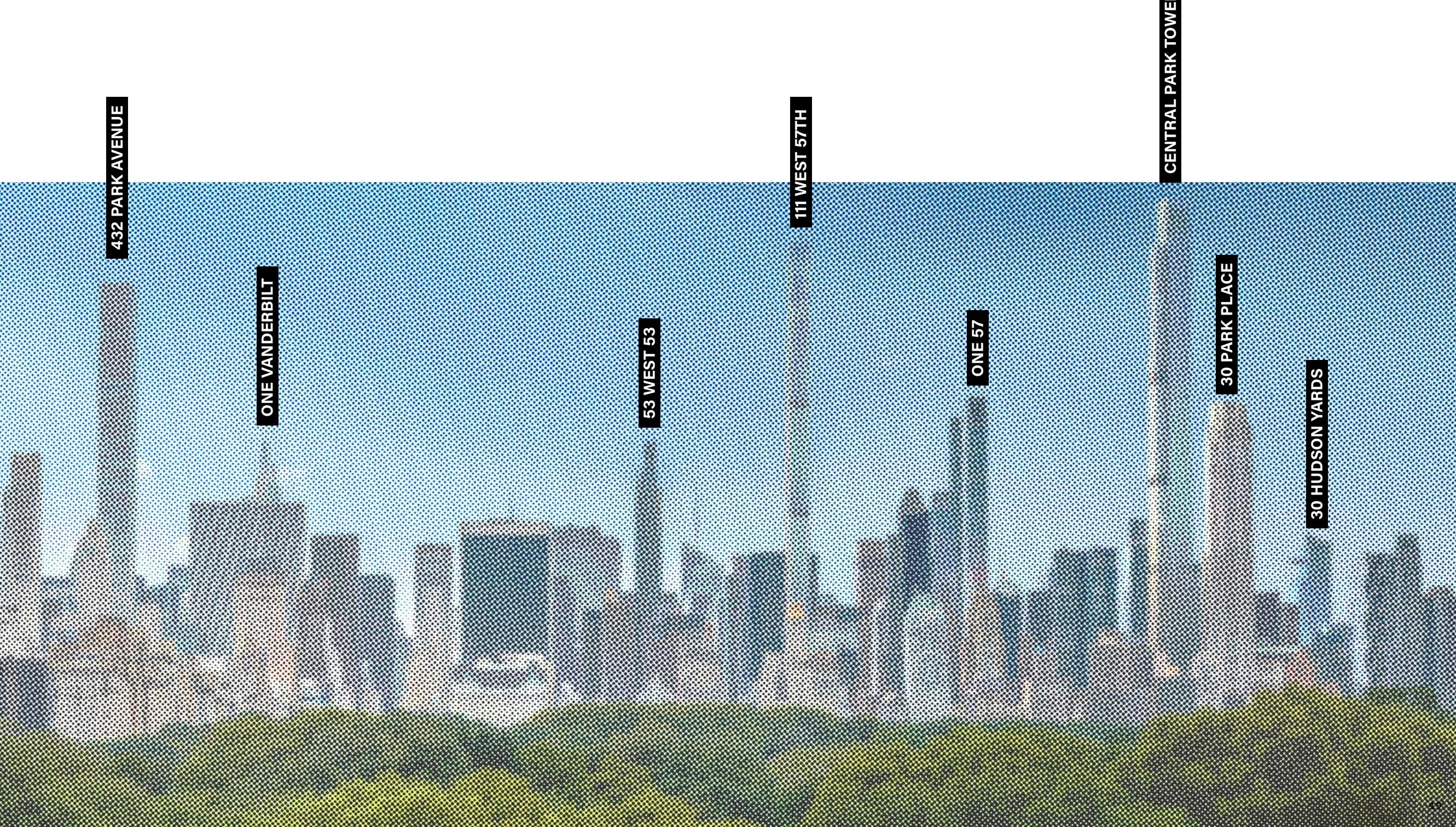
**IT IS RARE IN THE HISTORY OF ARCHITECTURE FOR A NEW TYPE OF BUILDING TO EMERGE. THE ROMANS' DISCOVERY OF CONCRETE BIRTHED THE GREAT DOMES AND FORTIFICATIONS OF ITS EMPIRE. THE VICTORIANS' DEVELOPMENT OF STEEL LED TO AN ERA OF MAJESTIC BRIDGES AND VAULTED TRAIN SHEDS. THE AMERICAN INVENTION OF THE ELEVATOR CREATED THE FIRST SKYSCRAPERS IN CHICAGO. NOW, WE ARE SEEING A NEW TYPE OF STRUCTURE THAT PERFECTLY EMBODIES THE 21ST-CENTURY AGE OF TECHNICAL INGENUITY AND EXTREME INEQUALITY. A HEADY CONFLUENCE OF ENGINEERING PROWESS, ZONING LOOPHOLES AND AN UNPARALLELED CONCENTRATION OF PERSONAL WEALTH HAVE TOGETHER SPAWNED A NEW SPECIES OF SUPER-TALL, SUPER-SKINNY, SUPER-EXPENSIVE SPIRE.<sup>9</sup>**

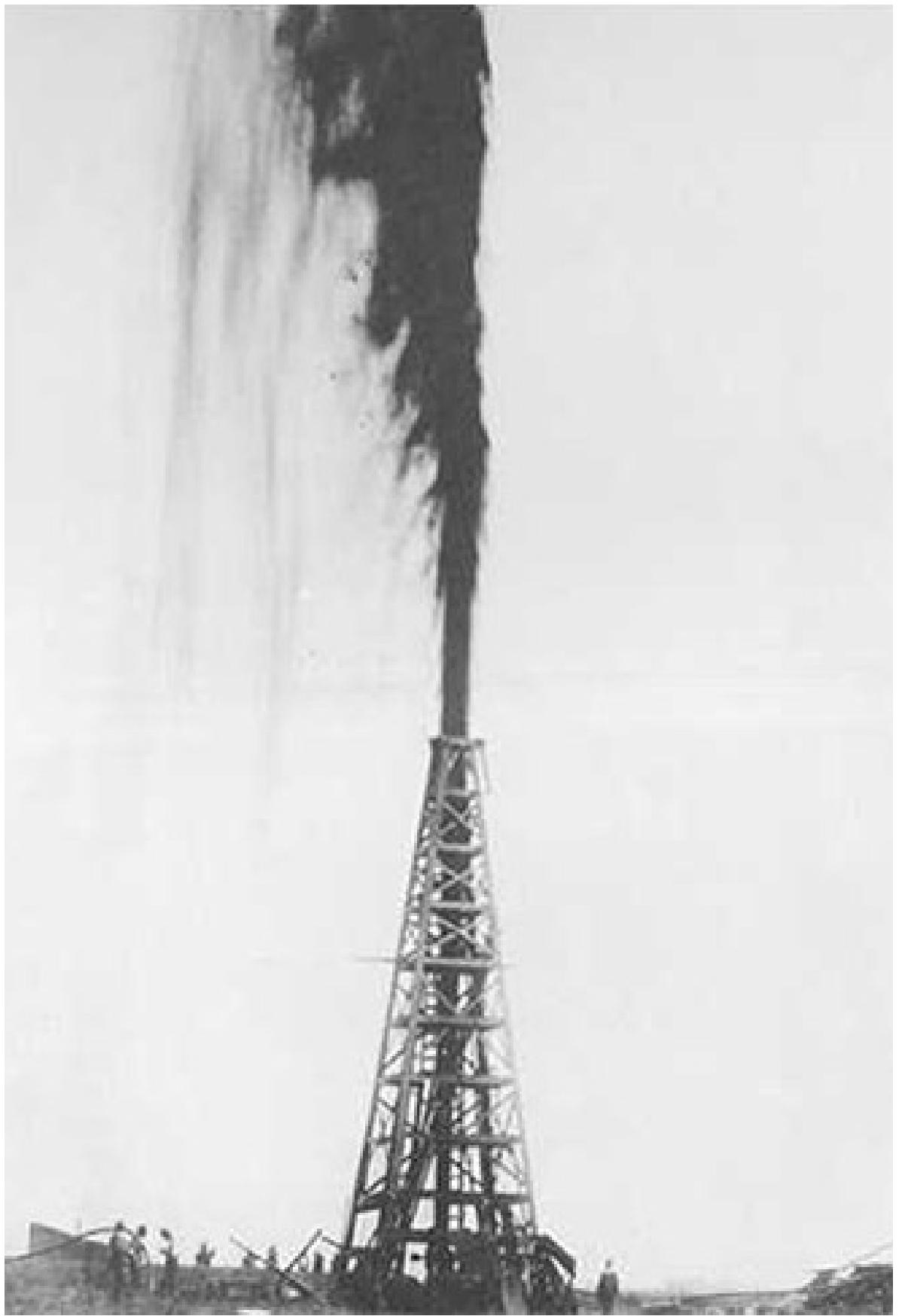
Since the global financial crisis of 2008, luxury housing has become a new global currency, providing investors with both a tangible asset and a certain prestige that cannot be found in stocks and hedge funds.

The continuing volatility of financial markets has spurred buyers to seek safe havens in real estate, from London to New York, via Hong Kong and Dubai, generating stratospherically priced buildings as they pass through and

coining a whole new category that defies the usual rules of the market: "the trophy property".

Next to fine wine, colored diamonds and archived degrees, a full-floor apartment in a Pencil Tower overlooking Central Park is a substantial addition to an investor's trophy case. Except that it's not just a toy in a safe, but a very prominent presence in the city skyline that everyone has to put up with.



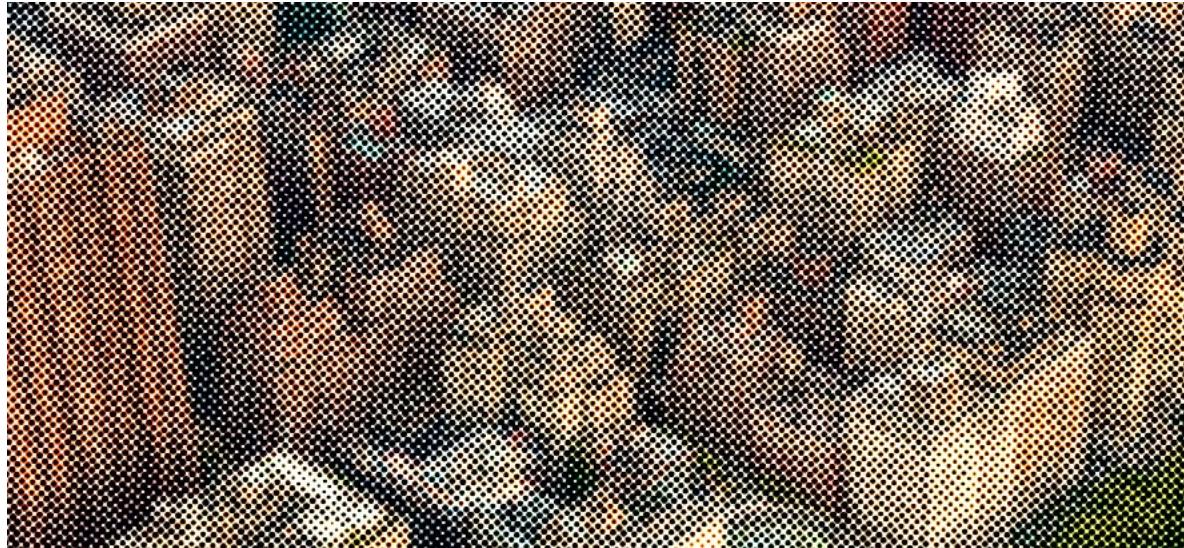


1.1 Tales of the city

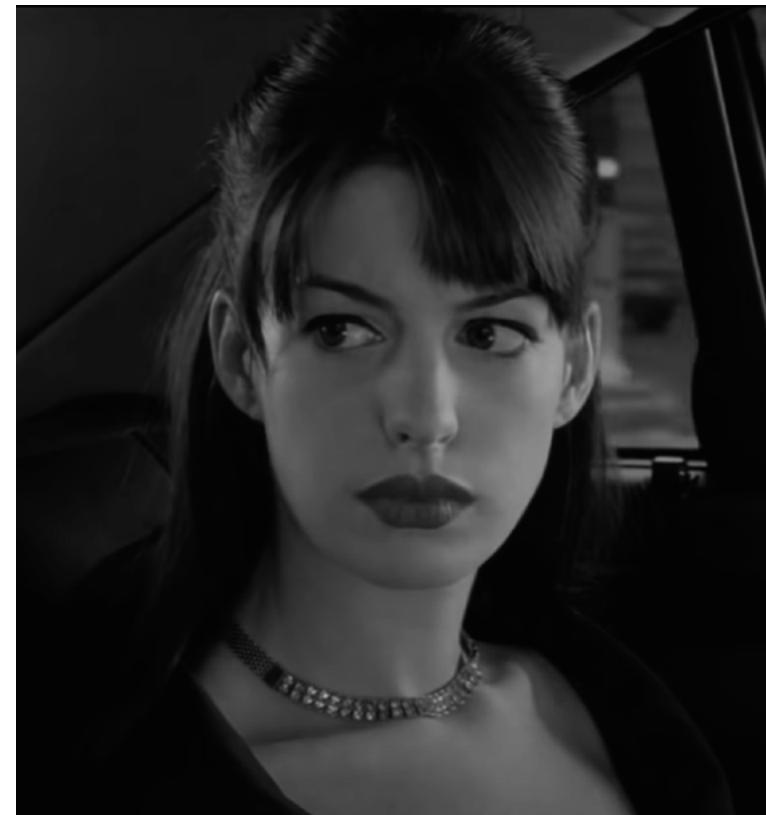


1.1.2 Capital City

**IN POPULAR CULTURE  
THAT IS THE CITY  
OF MIRANDAS AND  
CARRIES, SHOPPING  
ON 5TH AVENUE AND  
PARTIES IN LUXURIOUS  
PENTHOUSES.**



"But what if this isn't what I want?  
I mean what if I don't wanna live  
the way you live?"



"Oh, don't be ridiculous. Andrea.  
Everybody wants this.  
Everybody wants to be us."

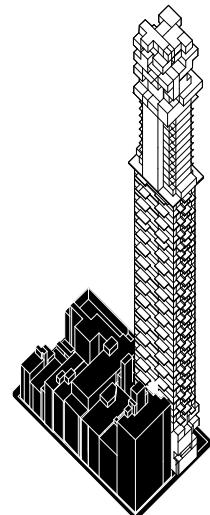
*The Devil Wears Prada*, David Frankel  
(20th Century Fox, 2006)

## Pencil Towers

### 56 Leonard street Herzog & de Meuron

Stories: 60  
Apartments: 145  
Total area: 46.450 sqm  
Construction period: 2007-2017

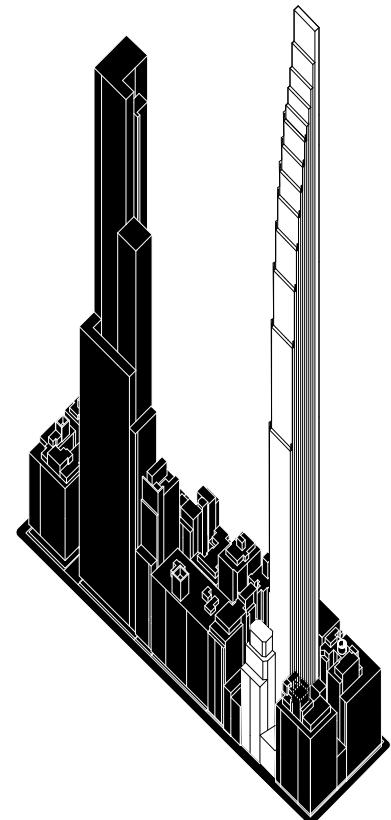
Cost: 1,47 billion \$



### 111 WEST 57th street Shop Architects

Stories: 84  
Apartments: 60  
Total area: 53.172 sqm  
Construction period: 2014-2021

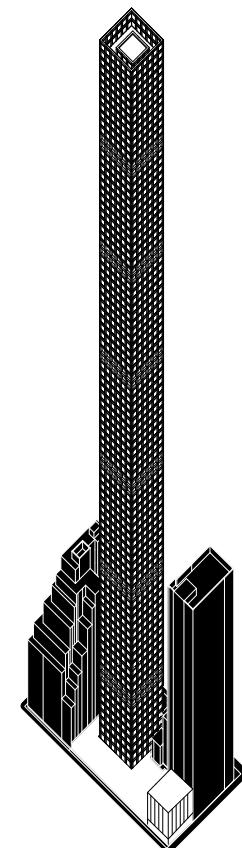
Cost: 2 billion \$



### 432 PARK AVENUE Rafael Vinoly Architects

Stories: 87  
Apartments: 147  
Total area: 38.335 sqm  
Construction period: 2012-2015

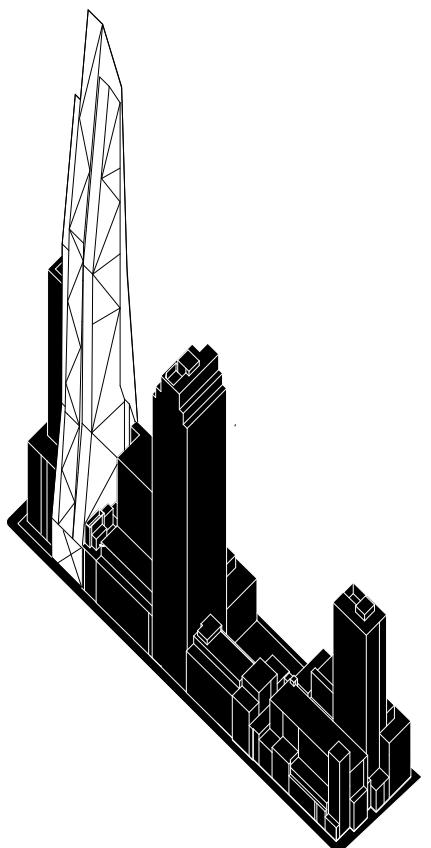
Cost: 1.25 billion \$



### 53W53 Jean Nouvel

Stories: 77  
Apartments: 145  
Total area: 70.000 sqm  
Construction period: 2014-2019

Cost: 1.7 billion \$

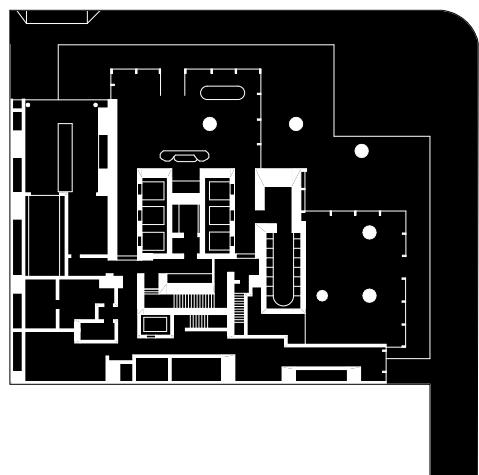


# Lobby

## 56 Leonard street

Lobby area: 1300 sqm

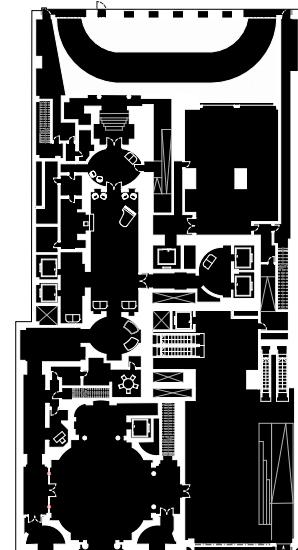
Skyscraper services:  
library  
cinema-theater  
pool  
spa  
lounge  
gym  
conference room



## 111 WEST 57th street

Lobby area: 1900 sqm

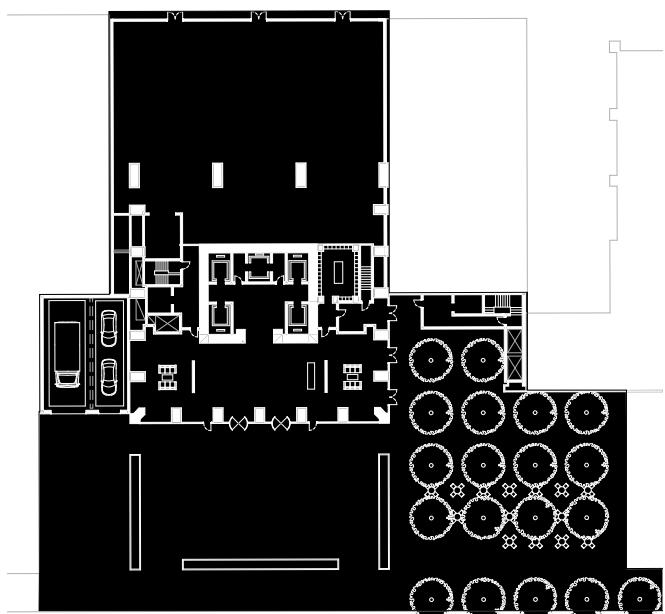
Skyscraper services:  
pool  
spa  
conference room  
library



## 432 PARK AVENUE

Lobby area: 1550 sqm

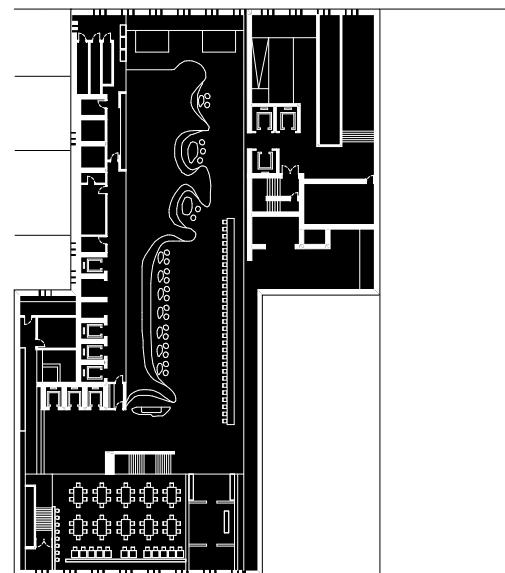
Skyscraper services:  
gym  
pool  
spa  
library  
cinema  
conference room  
relax room



## 53W53

Lobby area: 2000 sqm

Skyscraper services:  
MOMA entrance  
pool  
wine room  
nursery  
library  
lounge



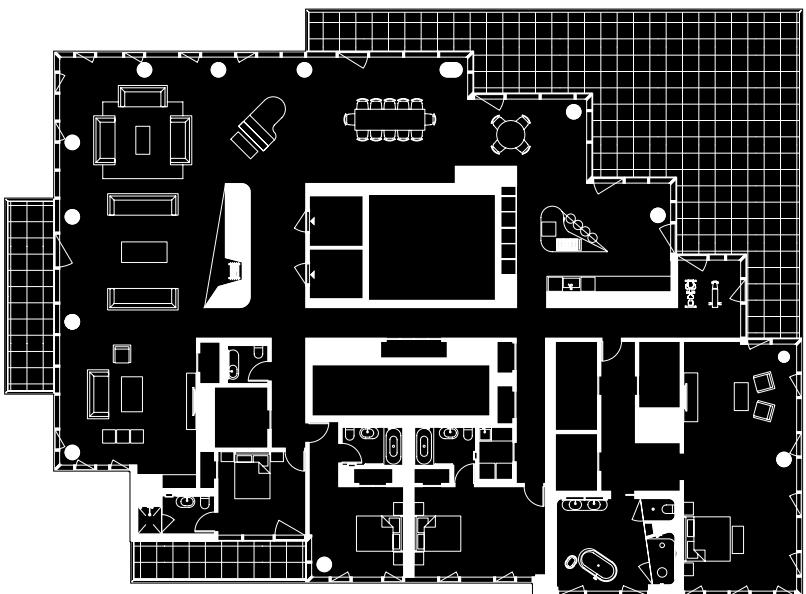
# Units

## 56 Leonard street

Internal area: 600 sqm  
External area: 150 sqm

4 bedroom  
5 bathroom  
2 rooms  
dining room  
kitchen  
library  
gym  
entrance  
balcony  
2 terraces

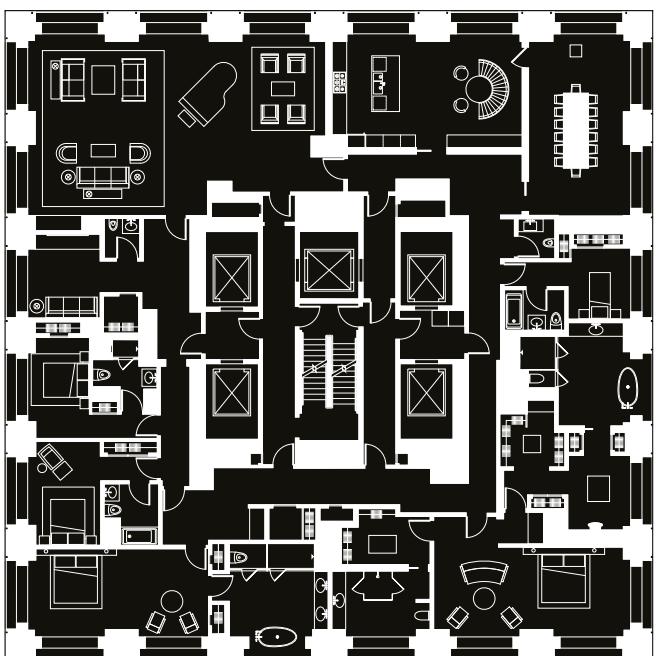
Cost: 27 million \$



## 432 PARK AVENUE

Area: 750 sqm  
  
5 bedroom  
6 bathroom  
2 rooms  
dining room  
kitchen  
library  
entrance

Cost: 79 million \$



## 111 WEST 57th street

Area: 360 sqm

3 bedroom  
3 bathroom  
room  
dining room  
kitchen  
walk-in closet  
terrace

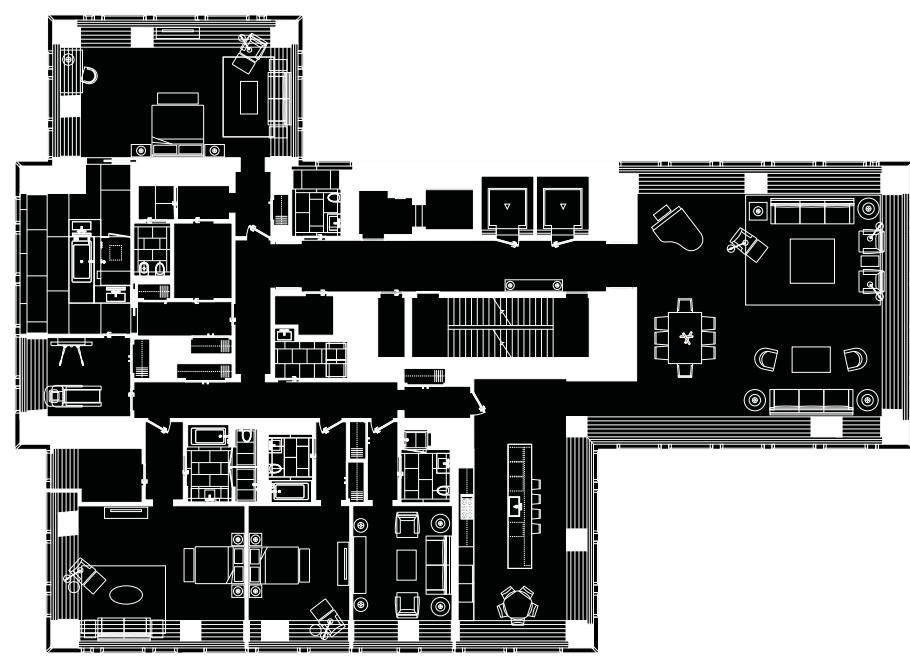
Cost: 30 million \$



## 53W53

Area: 650 sqm  
  
4 bedroom  
4 bathroom  
room  
dining room  
kitchen  
entrance

Cost: 46 million \$



# Views

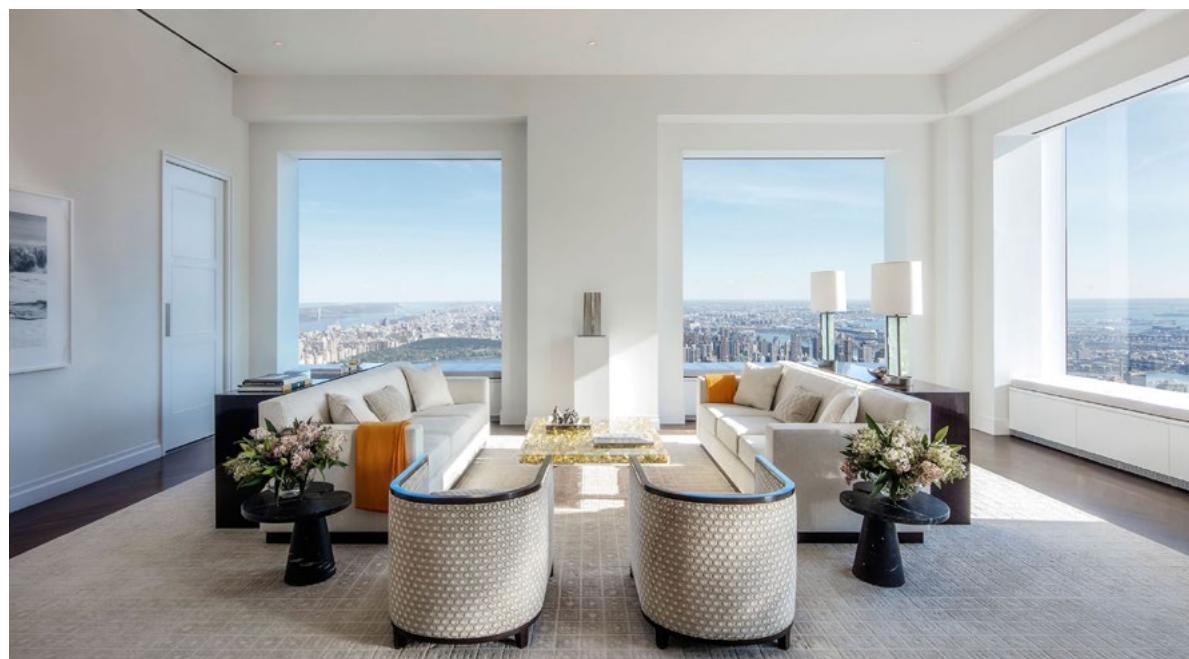
56 Leonard street



111 WEST 57th street

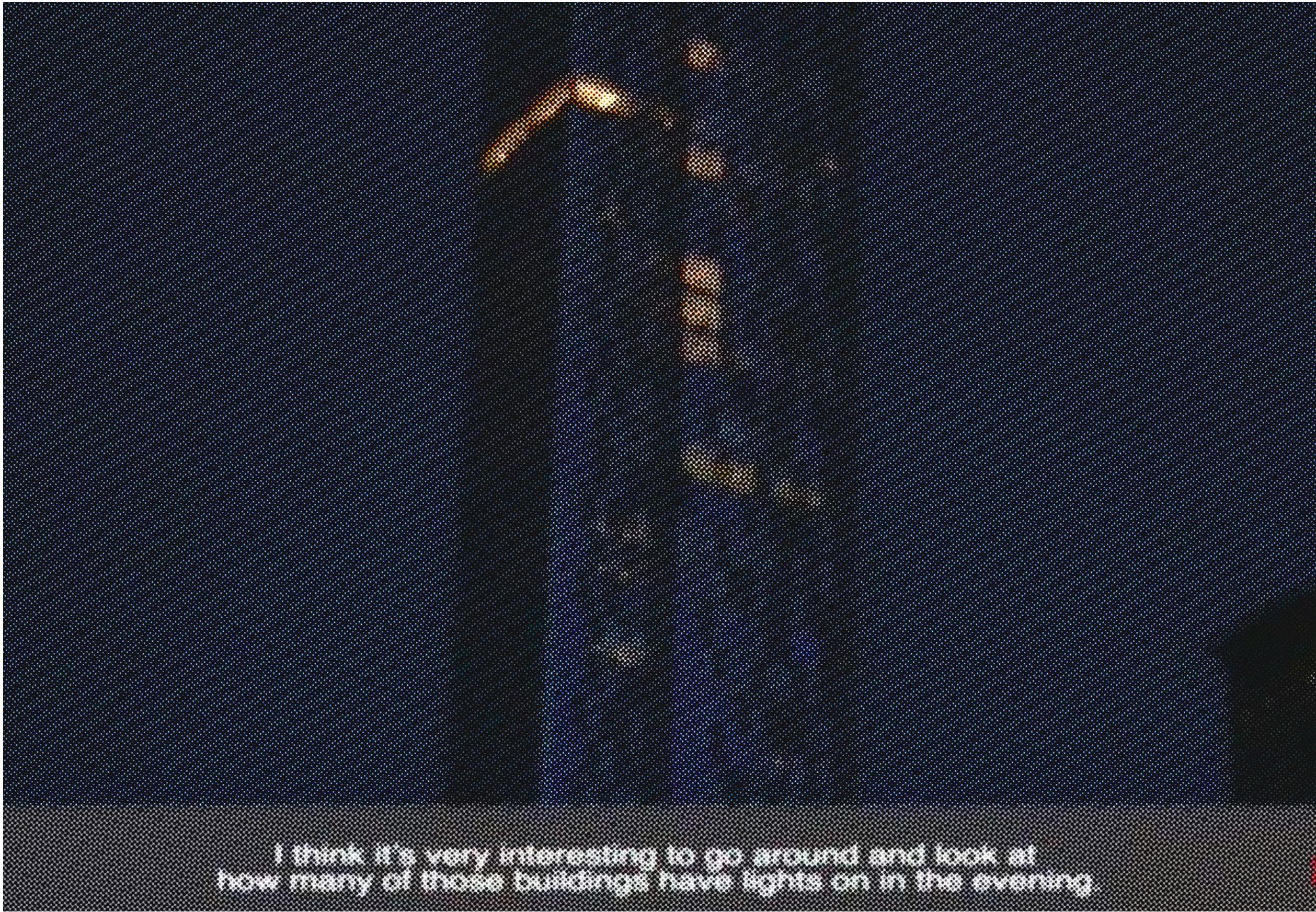


432 PARK AVENUE



53W53





I have always been drawn to the beauty and power of how many of us can live together in one place.

# 1.1.3 SEGREGATION CITY

Segregation City represents the other extreme of the city. It is popularly associated with the word "Ghetto", areas of a city that represent ethnic enclaves formed because of mass migration, both from outside and within the city, of groups who had limited funds and employment opportunities and ended up aggregating into neighborhoods with low-cost housing. Historically, these neighborhoods were characterized by social unrest and diseases such as typhoid and tuberculosis.

An index called the Index of Dissimilarity, based on a study conducted by sociologists Douglas Massey and Nancy Denton in 1980 produced 5 indices that are used to indicate the level of segregation in a given community: uniformity, clustering, exposure, centralization, and concentration.<sup>10</sup> Uniformity is defined as the difference between the percentage of a minority group in a particular area of a city, compared to the city. Exposure is the probability that a minority and a majority party will come into contact with each other. Clustering is the grouping of different minority groups in a single space; clustering often leads to a large ghetto and the formation of hyperghettoization. Centralization measures the tendency of members of a minority group to be in the center of an urban area, often calculated as the percentage of a minority group living in the middle of a city (as opposed to suburban areas). Concentration is the dimension that refers to the actual amount of land a minority group lives on within its particular city. The greater the segregation within that area, the less land a minority group will control. A high value of this index indicates a hypersegregation of the community examined. Historically, patterns of hypersegregation began in the early 20th century when African Americans and European immigrants who moved to large American cities often concentrated in the inner city to get manufacturing jobs. The influx of new residents, especially

African Americans, caused many white residents to move to the suburbs in the White Flight. As industry began to move out of the downtown area, the new residents lost the steady jobs that had brought them to the area, and many, could not leave the city and became poorer and poorer. This created the downtown ghettos that form the core of hypersegregation. Although the Civil Rights Act of 1968 banned discrimination in housing on the basis of race, previously established housing patterns saw the perpetuation of segregation. Census data from 2010 show that 29 metropolitan areas exhibited black-white hypersegregation. Two areas-Los Angeles and New York City-showed white-Hispanic hypersegregation, while no metropolitan areas showed hypersegregation for Asians or Native Americans.

An overrepresentation of a particular ethnicity or race, vulnerability to crime, social problems, dependence on government, and lack of political power characterizes contemporary African American ghettos. Sharon Zukin explains that through these reasons, society rationalizes the term "bad neighborhoods."<sup>11</sup> Zukin points out that these circumstances are largely related to racial concentration, residential abandonment, deconstruction, and reconstitution of community institutions. Many scholars diagnose this fragmented and poorly facilitated view of the United States as "the era of extremes".

This term argues that inequalities of wealth and power reinforce spatial separation; for example, someone may interconnect the growth of gated communities with the continued "ghettoization" of the poor. Other factors, both social and political in nature, can also be highlighted as contributing to the implementation and maintenance of segregation in cities including: exclusive zoning practices, discriminatory practices around homeownership, attitudes and preferences toward housing location, gentrification, historical housing discrimination, and location of public housing.

Just as with the Pencil Towers, it is therefore possible to identify in The Projects, the large public housing complexes, the architectural translation of the city of segregation, its population being composed as follows: 44% black, 44% Hispanic, 5% Asian, 5% and white 2% other.<sup>12</sup>

Their construction started in 1950 during the process of Urban Renewal, to address the need for affordable housing; they were designed according to modernist ideals of towers in the park, and were already a source of criticism from the likes of Jane Jacobs, who in chapter 11 of the famous *Death and Life of Great American Cities*, "The Need for Concentration," wrote

<sup>10</sup> Massey Douglas S., and Nancy A. Denton. 'The Dimensions of Residential Segregation' *Social Forces* 67, no. 2 (1988): 281–315

<sup>11</sup> Zukin Sharon. 'How 'Bad' Is It?: Institutions and Intentions in the Study of the American Ghetto', *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 22; Iss. 3 (1998). (accessed 2 April 2021)

<sup>12</sup> NYCHA New York City Housing Authority, STATISTICS PROVIDED BY THE PERFORMANCE TRACKING AND ANALYTICS DEPARTMENT (2021) Report, Resident-Data-Book-Summary

<sup>13</sup> Jacobs Jane, 'The Death and Life of Great American Cities' [Vita e morte delle grandi città americane, saggio sulle metropoli americane]. (Torino: Einaudi, [1961] 2009)

against the standardization of buildings and the emphasis on noncharacterized open space in the new housing projects. In a careful and complex analysis, she recommended a much higher density of people per acre to produce vibrant and successful neighborhoods. She was a fierce critic of formulas and called "average" density calculations a "statistical monstrosity much used by reformers," although she later pushed to quantify, her ideal density which was about 500 people per acre.<sup>13</sup>

Trying to run for cover Lawrence Halprin (1916-2009) was hired by the John V. administration to hypothesize ways in which the city could repair the damage done to the urban and social fabric by sterile, and often dangerous, tower projects in the park.

His team's report, called *New York, New York* was a wide-ranging and brilliant study of the quality, character, and significance of open space in urban design, offering solutions that are still relevant today, such as housing densification interventions in The Projects' parking lots.<sup>14</sup>

Halprin called for increasing densities, both of population and built-up area, which he believed would thus create more vibrant neighborhoods. Although he was as careful as Jacobs to warn of the difficulty of any analysis of ideal densities, he ventured, "certainly 500-600 people per acre is acceptable with new technology and new methods of achieving comfort."

Referring again to contemporary culture, besides scandalous newspaper headlines, songs like Where I am from (Jay-Z), denounce how the Projects' situation has not improved with time. Associated therefore with the stigma of drugs and violent crime, in almost all American cities the large housing projects have been considered a failure and consequently demolished, New York City is one of the few cities in which they are still standing although the lack of funds makes their proper maintenance impossible.

As before, 4 emblematic projects have been considered: WILLIAMSBURG HOUSES, TAFT HOUSES, JOHNSON HOUSES, QUEENSBRIDGE HOUSES.

Williamsburg houses, is the oldest project of the 4, and the largest, built under the Federal Housing Program. Constructed in 1938 in Brooklyn, it is a complex of 20 buildings 4 stories high and originally open to whites only, occupying an area equivalent to 12 blocks. The Williamsburg Houses buildings are positioned to create a sequence of courtyards, playgrounds, and ball fields interlinking them; a school and a community

Jane Jacobs, chairman of the Comm. to save the West Village holds up documentary evidence at press conference at Lions Head Restaurant at Hudson & Charles Sts.



**J: "THERE IS A QUALITY EVEN MEANER THAN OUTRIGHT UGLINESS OR DISORDER, AND THIS MEANER QUALITY IS THE DISHONEST MASK OF PRETENDED ORDER, ACHIEVED BY IGNORING OR SUPPRESSING THE REAL ORDER THAT IS STRUGGLING TO EXIST AND TO BE SERVED."**

Robert Moses with a model of his proposed Battery Bridge



*R: "I RAISE MY STEIN TO THE BUILDER  
WHO CAN REMOVE GHETTOS WITHOUT  
REMOVING PEOPLE AS I HAIL THE CHEF  
WHO CAN MAKE OMELETS WITHOUT  
BREAKING EGGS."*

building are part of the project, and two curvilinear pedestrian paths allow people to cross the complex. The buildings are modeled after silhouettes resembling a capital "H," a lowercase "h," and a "T." The "T" shaped buildings are in the middle of the complex with the "H" shaped buildings surrounding them. The apartments have been oriented toward the sun at a 15-degree angle. The facades of each building are made of exposed bricks walls, and the entrances to the buildings are marked with blue tiles and stainless steel canopies.

Just two years later the QUEENSBIDGE HOUSES project was built in Long Island City, Queens. The complex consists of 96 six-story buildings that are distinguished by the distinctive silhouette of two Ys connecting at the base. The architects used this shape hoping to give residents more privacy and access to sunlight as opposed to the traditional cross shape. Also to reduce the already efficient costs, it was chosen that the elevators would only stop at the 1st, 3rd and 5th floors. A series of avenues and small lawns divide the buildings in the complex. Also in the complex are several basketball courts and playground areas lined with seatings.

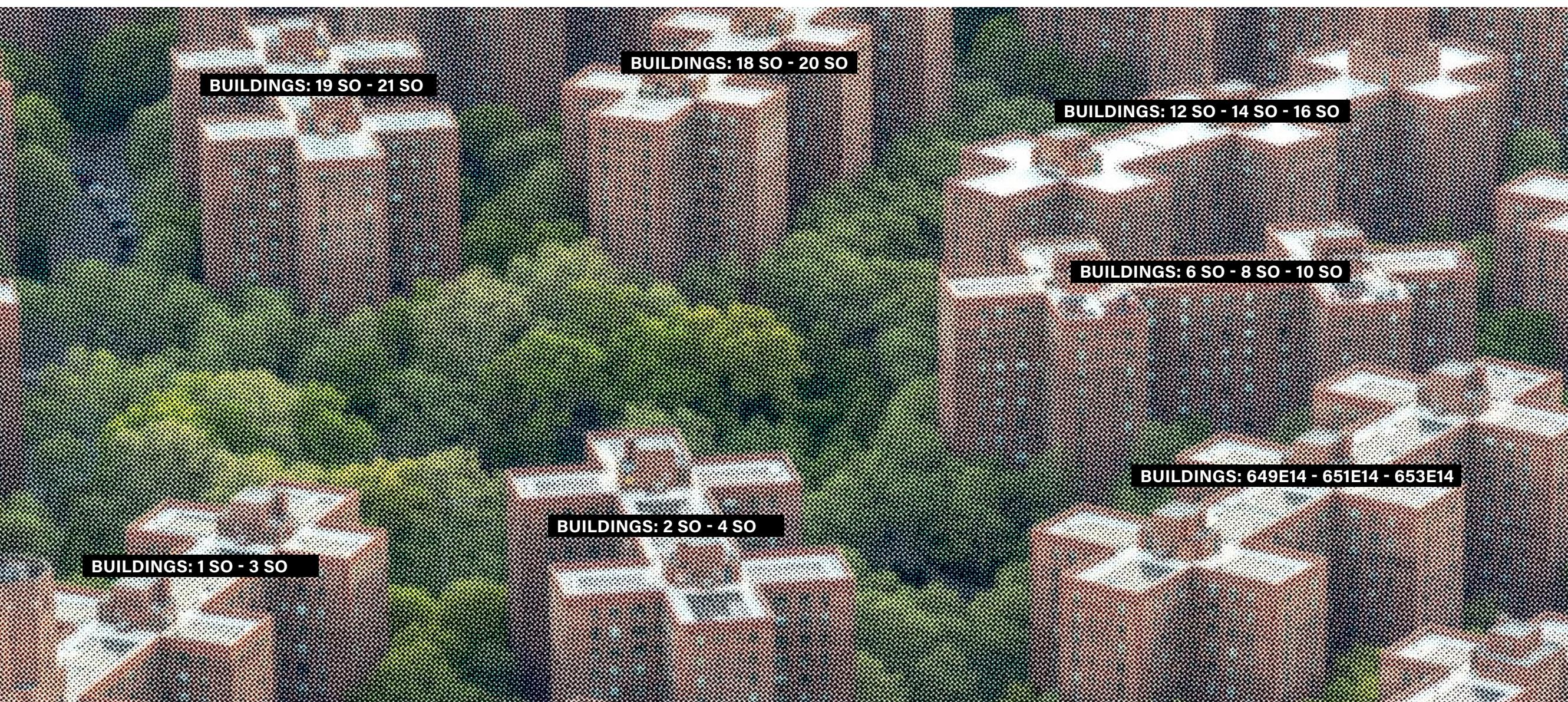
Across Vernon Boulevard is Queensbridge Park, the main recreation area for the complex's tenants. During the 1950s, management changed the racial balance of Queensbridge by moving all households whose income was above \$3,000 per year, most of whom were white, into middle-income housing projects, and replacing most of these tenants with African American and Latino families. On one hand, this decision provided safe housing for many low-income African American and Latino families; on the other, it enacted racial segregation within the complex.

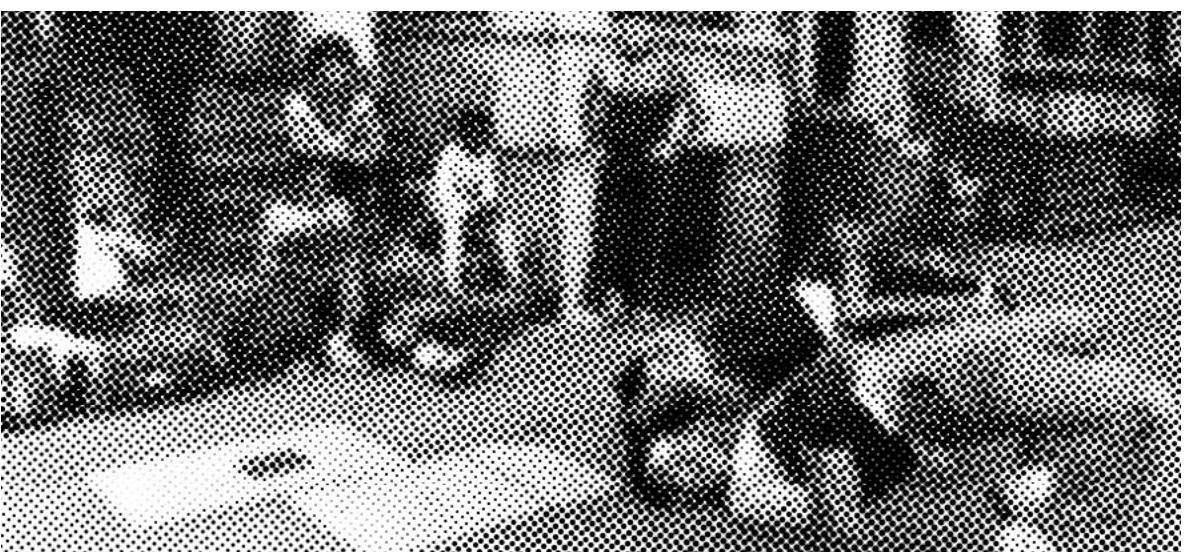
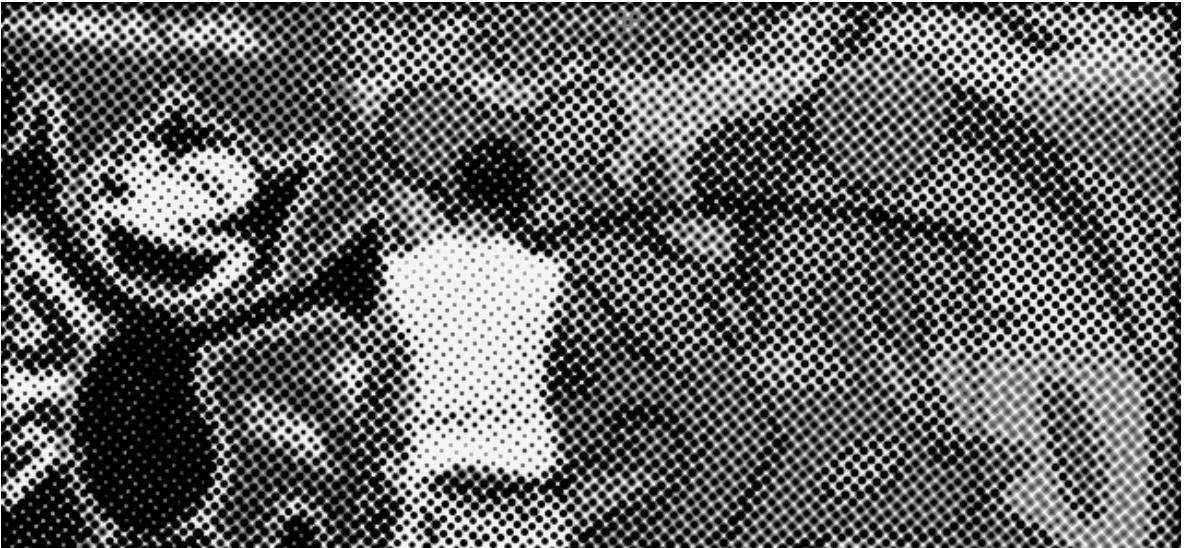
The Johnson Houses are a building complex opened in the 1950s in East Harlem, Manhattan, as part of the slum clearance process that razed much of the neighborhood in those years, greatly reducing its density. The project comprises 10 tower buildings of 14 floors each, one of them houses the community center and the kindergarten on its ground floor. In addition, in the space between the buildings a playground that borders the East Harlem Neighborhood Health Action Center is housed.

Taft Houses were built in the 70s, also in Harlem. Nineteen stories high, the typical building comprises floors entirely occupied by 4 housing units on each side and connected by a barycentric stairwell that bisects the building. These generously sized apartments are like the Penn South development in Chelsea, with half of the unit devoted to private areas (bedrooms, bathrooms and storage) and half to a large living room and a pass-through kitchen connected to a dining

area. NYCHA administrators limited the apartments to single-family rentals and banned boarders from the complex. The combination of strict occupancy controls, large units, and low land cover on vast superblock sites generated a population density of just 410 people per acre despite the tall 19-story buildings.

The Projects can thus be taken as an example to show that although a project might work well on paper, its success is often ensured by its administration as well as its social dimensions, which are at least as important as the urbanistic standards, if not more so.

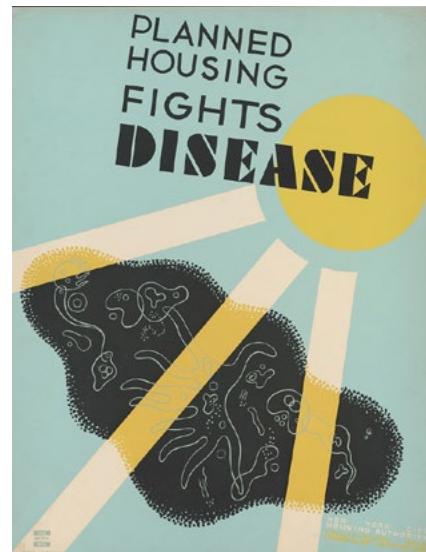
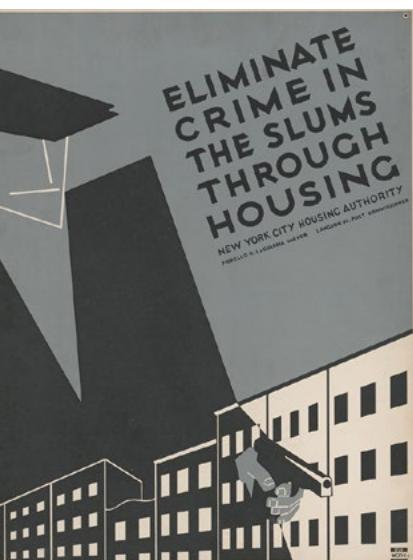
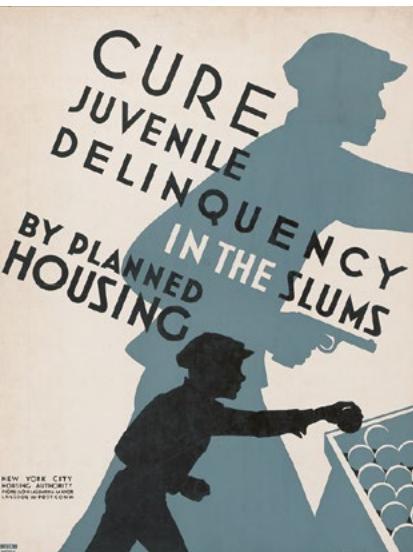




**IN POPULAR CULTURE THAT IS  
THE CITY WHERE THE LAW OF  
THE STRONGEST RULES.  
IT IS ALSO THE BIRTHPLACE  
OF URBAN ART FORMS THAT  
HAVE BECOME PART OF THE  
CITY'S IMAGINARY.**



**"I'm up the block, round the corner,  
and down the street  
From where the Pimps, Prostitutes,  
and the Drug Lords meet"**<sup>15</sup>



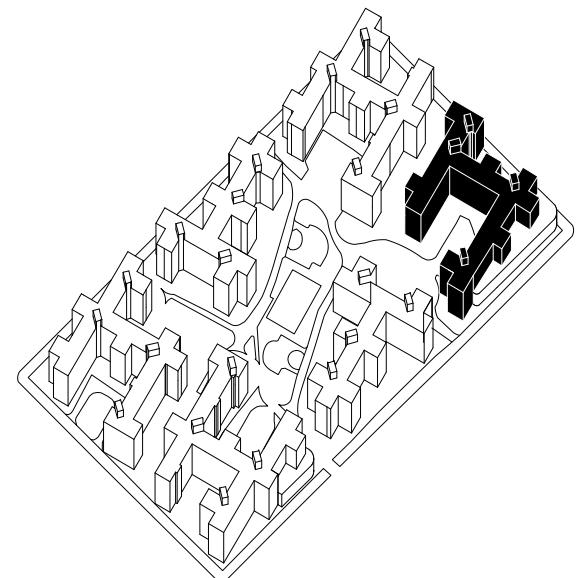
15 *Where I'm From*,  
Jay-Z, 1997, written  
by  
Norman Whitfield,  
Deric "D-Dot"  
Angelettie, R.  
Lawrence & JAY-Z

Posters promoting  
planned housing as  
the solution to a  
host of inner-city  
problems, 1936  
Source:  
Library of congress  
archive

**WILLIAMSBURG HOUSES**  
Richmond Shreve

Stories: 4  
Apartments: 1630  
Total area: 93.000 sqm  
Inhabitans: 3200  
Construction period: 1938

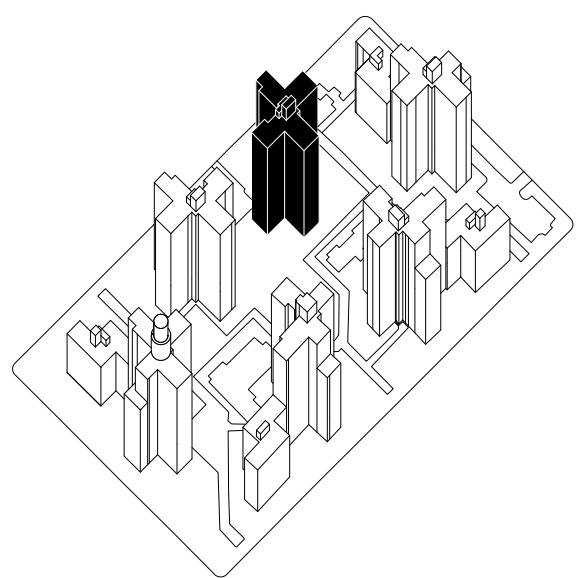
Costo: 13 billion \$



**JOHNSON HOUSES**  
Julian Whittlesey

Stories: 14  
Apartments: 1310  
Total area: 48.000 sqm  
Inhabitans: 3070  
Construction period: 1948

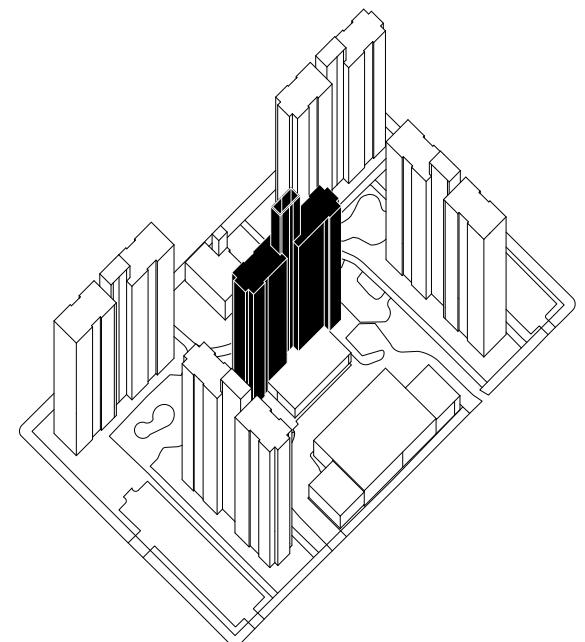
Cost: 14.5 billion \$



**TAFT HOUSES**  
Nycha

Stories: 19  
Apartments: 1470  
Total area: 49950 sqm  
Inhabitans: 3075  
Construction period: 1962

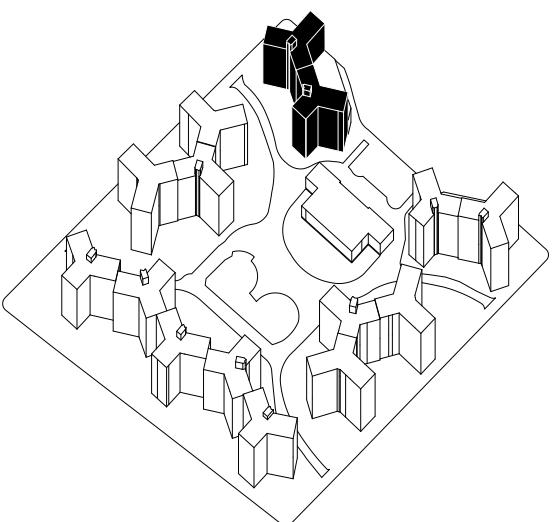
Cost: 29 billion \$



**QUEENSBIDGE HOUSES**  
William F.R. Ballard

Stories: 6  
Apartments: 3142  
Total area: 82.400 sqm  
Inhabitans: 3025  
Construction period: 1940

Cost: 6.5 billion \$

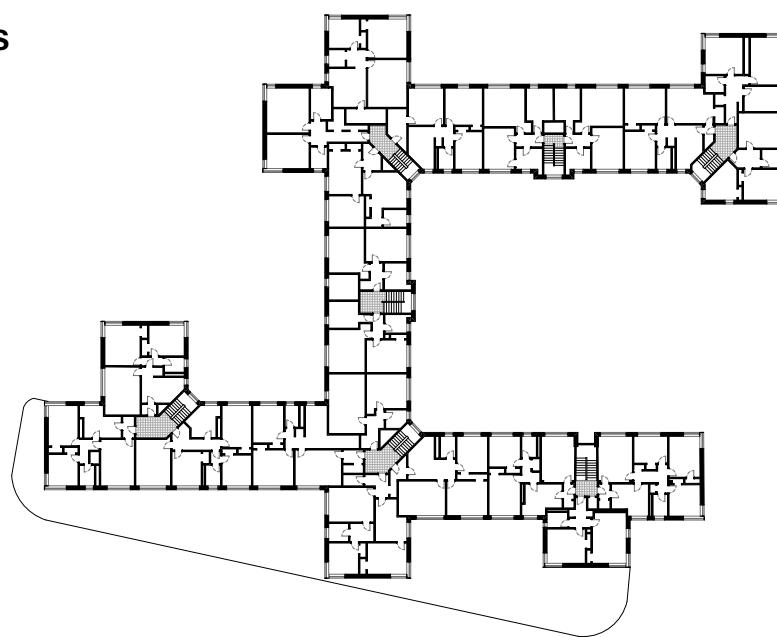


### WILLIAMSBURG HOUSES

Floor area: 1550 sqm

Floor apartments: 19  
Floor inhabitans: 4

Building services:  
nursery  
laundry  
7 social units  
7 laboratories  
playgrounds



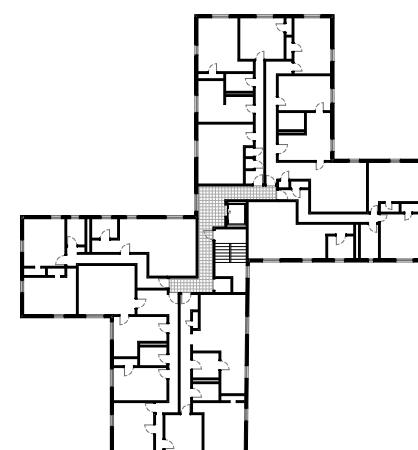
Average rent: 512 \$

### JOHNSON HOUSES

Floor area: 510 sqm

Floor apartments: 6  
Floor inhabitans: 5

Building services:  
nursery  
playgrounds



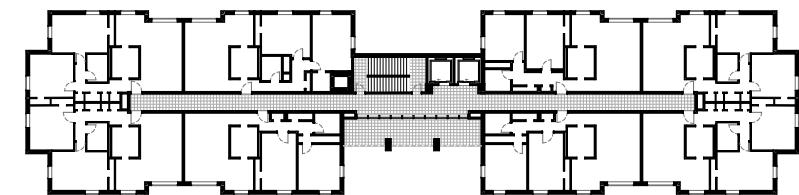
Average rent: 573 \$

### TAFT HOUSES

Floor area: 775 sqm

Floor apartments: 8  
Floor inhabitans: 5

Building services:  
nursery  
supermarket  
playgrounds



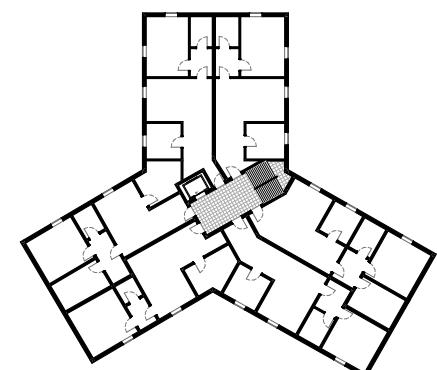
Average rent: 539 \$

### QUEENSBIDGE HOUSES

Floor area: 480 sqm

Floor apartments: 6  
Floor inhabitans: 4

Building services:  
shopping center  
nursery  
6 playgrounds  
3 nursery  
library

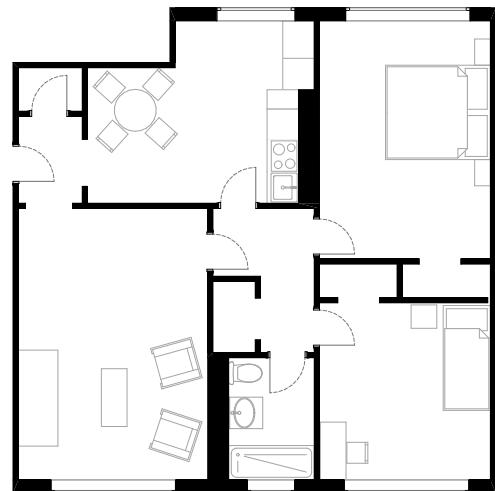


Average rent: 556 \$

**WILLIAMSBURG HOUSES**

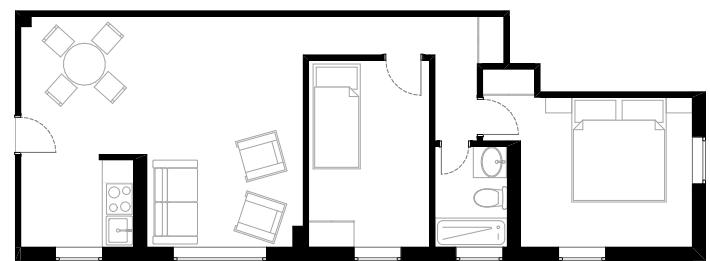
Floor area: 58 sqm

2 bedroom  
bathroom  
dining room  
kitchen

**JOHNSON HOUSES**

Area: 70 sqm

2 bedroom  
bathroom  
dining room  
kitchen

**TAFT HOUSES**

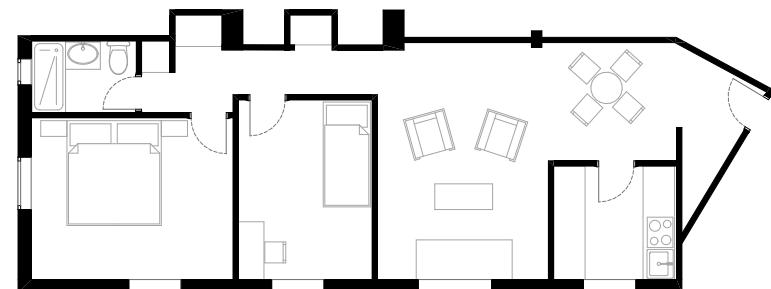
Area: 67 sqm

2 bedroom  
bathroom  
dining room  
kitchen

**QUEENSBRIDGE HOUSES**

Area: 55 sqm

2 bedroom  
bathroom  
dining room  
kitchen



WILLIAMSBURG HOUSES



TAFT HOUSES



JOHNSON HOUSES



QUEENSBRIDGE HOUSES





We need permanent fixes

## 1.1.4 EXTREMES FACE-OFF

Inequality is the term that best describes the disparity that exists between Capital City and Segregation City.

But what is inequality? Typically, inequality is defined by a combination of economic measures referring to income and wealth. Entire populations, in the language of statistics, are measured and managed according to their place on the inequality spectrum: patronage for the 1%, morality for the ambiguous "middle class," and austerity for the rest. This economic inequality is, however, inseparable from social inequalities of another kind, particularly in housing provision. More than a building type or market sector, housing is a primary architectural act, where architecture is understood as that which makes real estate real. It begins when a line is drawn that separates the interior from the exterior and, ultimately, one house from another. The relationship that results under the domain of real estate development is, by its very structure, unequal.<sup>16</sup>

Housing thus occupies a central position in the debate over inequality, which is a dual discourse: numerical and narrative.

The data narratives that make inequality intelligible are made material through architecture. Unsurprisingly, architecture reflects and helps produce the prevailing social and economic order. Buildings embody the rules, regulations, and imaginations that gave rise to this order. Architecture is therefore intrinsically connected with political and financial endeavors through program and form, types and styles. This brings us to a question: if architecture contributes to socioeconomic disparities, could it also do the opposite?

Although no one type of building or architectural style creates inequality, recent studies have shown that it was not skyscraper elevators or outdoor galleries that led to "failed

architecture." Rather, as mentioned above, it was the social dimensions: unemployment, racial segregation, and the concentration of single-parent families among its residents, as well as, and among other factors, like the large cost constraints in construction and operations dependent on minimal rents, that led to its downfall.

Thus, if architecture does not create inequality per se, it has the power to normalize it. The creation of new architecture therefore also provides a relatively easy, if illusory, solution to social and economic problems. Designing a new building is much easier than solving the problems of poverty, unemployment, substance abuse and crime. Physical determinism of this sort, common during the Urban Renewal processes of the 1950s and 1960s, is not unlike the assumptions underlying the early New Deal clearance projects, in which the elimination of "slums" or "blighted areas" was imagined to solve the social, economic, and public health problems of the people who lived there. Although few of the people displaced by the redevelopment ever actually moved into the new buildings.

The new housing models proposed were based on design indicators such as minimum size, light, natural ventilation and access to open space, and we have seen repeatedly these principles proposed over time as ways of solving inequality.

Real estate development, on the other hand, is intrinsically linked to the principle of inequality and feeds off of it in order to maintain its hegemony, so it has no interest in proposing solutions to the problem.

The concept and practice of real estate development is based on certain assumptions. These assumptions reveal the extent to which the logic of real estate development under capitalism has taken over the way we see the world. This logic has led us to view principles constructed over time and under specific historical circumstances as axiomatic, self-evident truths. The first hegemonic assumption is that space and its underlying land can be subdivided and owned: that individuals or corporations can hold title to a circumscribed piece of the planet's surface, along with the space above or below it. This ownership entitles one to the occupation, use, and exploitation of any natural resources in that space.

A second basic assumption for real estate is that space can be sold and traded. Space is a commodity like any other, like a car, a sweater, or a bar of gold. As property, space is not passed on only through family ties, but is freely negotiable through contractual arrangements.

## **INEQUALITY:<sup>17</sup>**

**THE UNFAIR SITUATION IN SOCIETY  
WHEN SOME PEOPLE HAVE MORE  
OPPORTUNITIES, MONEY, ETC. THAN  
OTHER PEOPLE**

**A LACK OF EQUALITY OR FAIR  
TREATMENT IN THE SHARING OF WEALTH  
OR OPPORTUNITIES**

**A SITUATION IN WHICH MONEY OR  
OPPORTUNITIES ARE NOT SHARED  
EQUALLY BETWEEN DIFFERENT GROUPS  
IN SOCIETY**

**IT IS COMMON TO DEFINE  
EGALITARIANISM IN TERMS OF AN  
INEQUALITY ORDERING, WHICH IS  
SUPPOSED TO HAVE SOME WEIGHT IN  
OVERALL EVALUATIONS OF OUTCOMES**

A third axiom is that the price of a piece of space to be sold, or the rent to be charged for its use, is determined by a market, by supply and demand, and not through any other mechanism.

Recently, a fourth and final axiom has developed, according to which, as property, land can become a financial instrument. establishing space as collateral to be borrowed, as security for a loan, and allowing the debt on that property to be resold to other creditors, in this way what is in the beginning the most tangible and real form of property has become the most fungible.

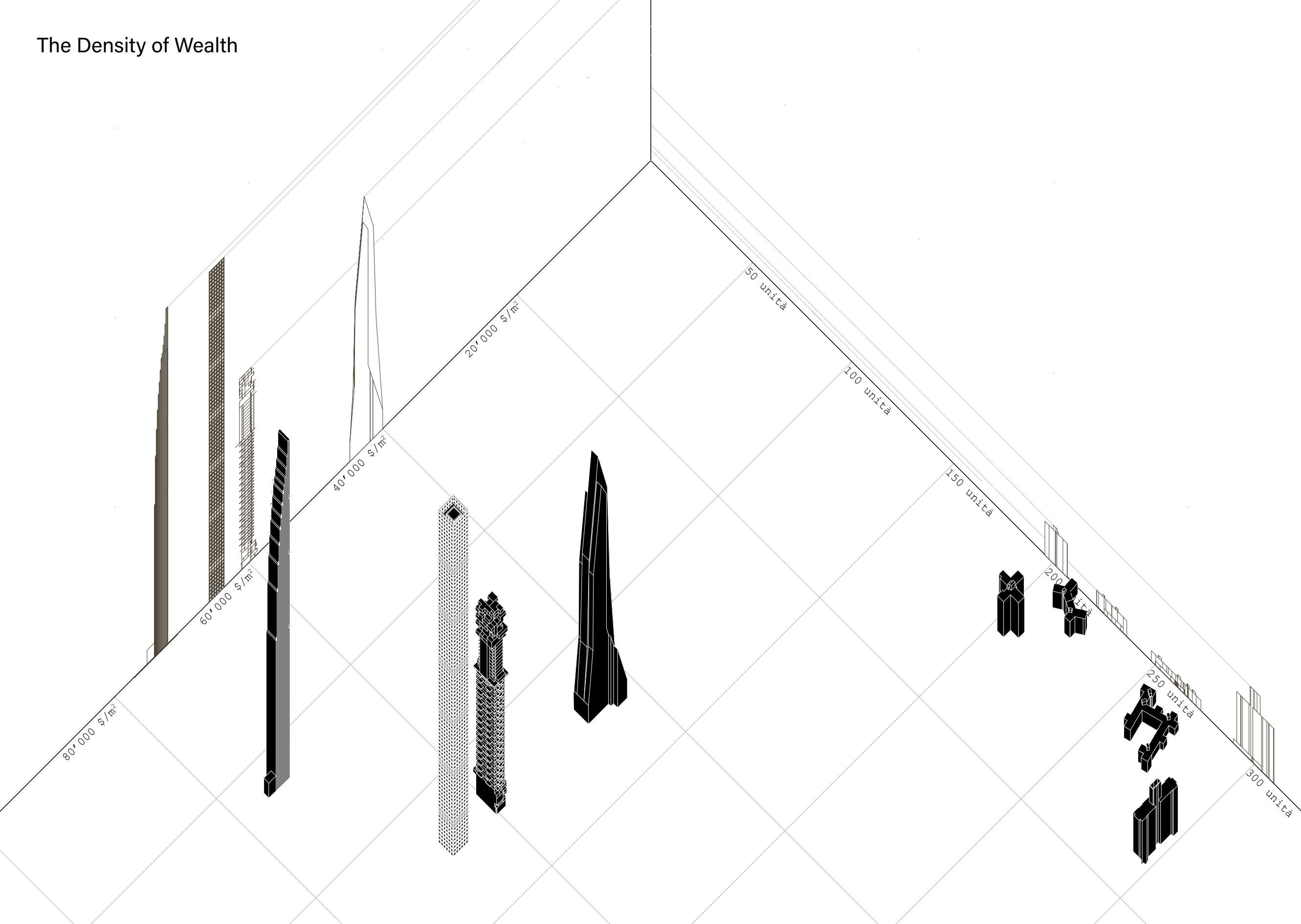
Under this hegemony, real estate development is fundamentally speculative. It is based on increasing the value of a piece of land or property in the expectation that its resale value will be greater than the original payment made. Thus, in most forms of real estate development, the exchange value of a property, i.e., how much its sale will bring to market, is more important than its use value as a functional benefit it brings to its residents.

These categories are not clearly separable, and with an owner-occupied property, the two goals overlap. Because market value is nonetheless considered paramount, homeownership has often been promoted as a key defense against both income and wealth inequality. The premise is that property values should rise, allowing households to accumulate wealth and incur debt against that wealth to provide liquidity. However, this may not always happen as it didn't during the 2008 crisis with the subsequent foreclosure of thousands of American families.

Real estate therefore does not think of providing solutions for the citizens of the cities in which it operates, but simply of increasing its own value. Comparing in terms of cost, housing and density the building types of the Towers in the Park and the Pencil Towers makes this even more clear.

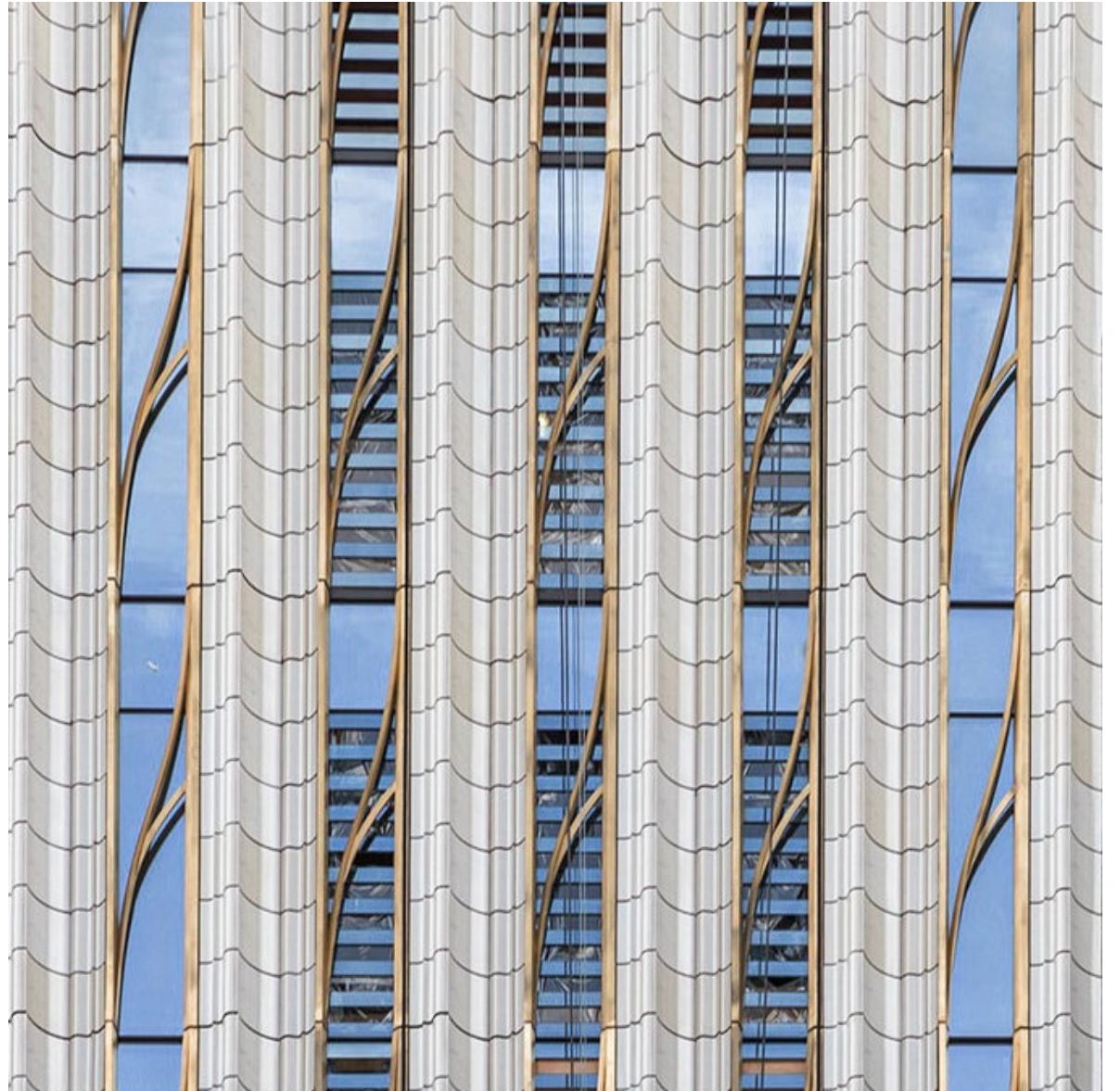
<sup>17</sup> Definitions taken from <https://dictionary.cambridge.org/it/dizionario/inglese/inequality>

# The Density of Wealth

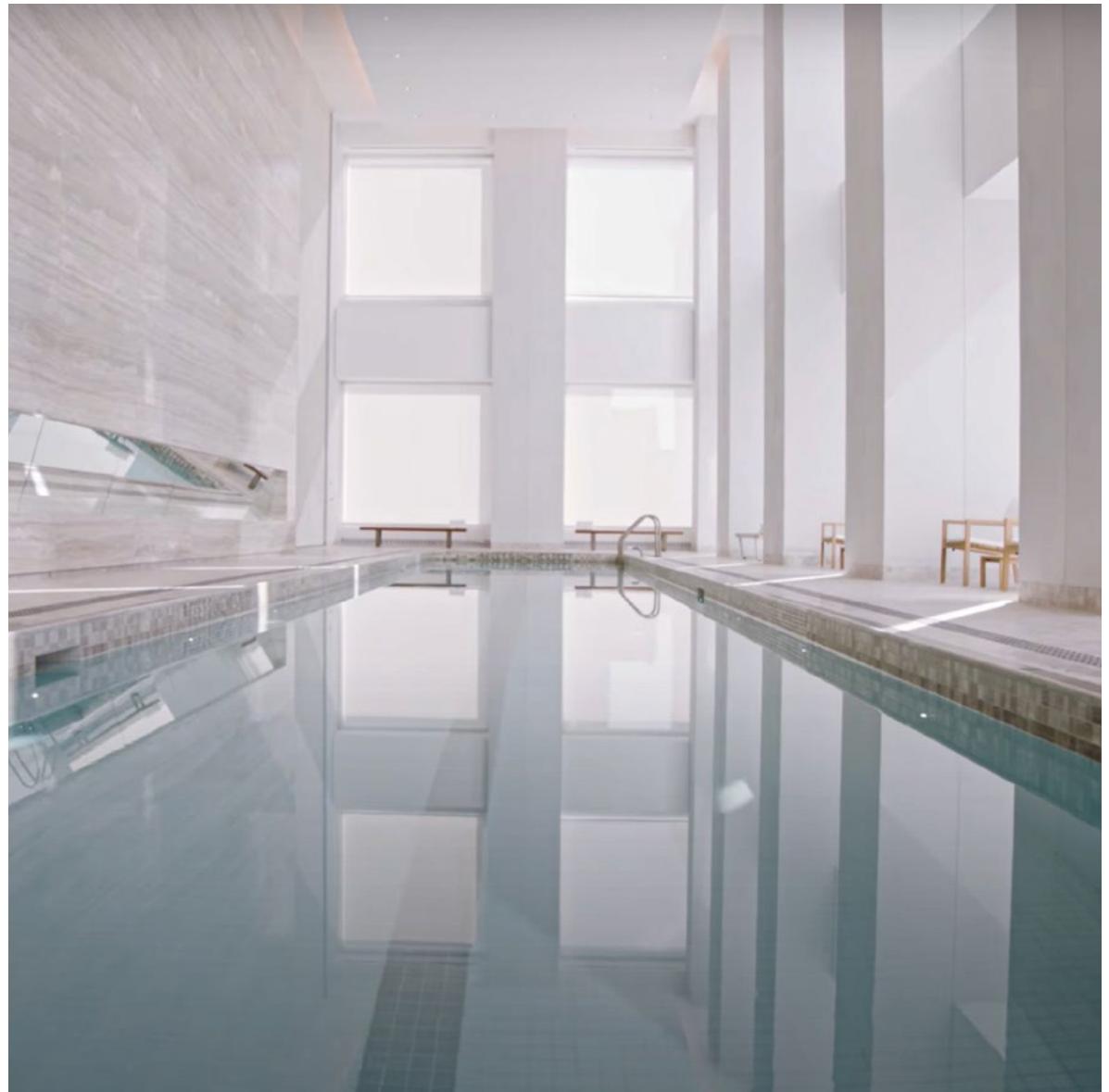




1.1 Tales of the city



1.1.4 Extremes face-off





1.1 Tales of the city



1.1.4 Extremes face-off







1.1.4 Extremes face-off



1.1 Tales of the city



1.1.4 Extremes face-off



1.1 Tales of the city



1.1.4 Extremes face-off

## 1 TALES OF NEW YORK CITY

New York City, metropoli per eccellenza, probabilmente ogni persona ha un'idea molto personale di questa città pur non avendola mai visitata di persona. Eppure molte di queste immagini individuali hanno qualcosa di comune che le lega; ed è proprio l'idea che esista un immaginario collettivo della città di New York, la base di partenza per il lavoro di indagine di questa ricerca che prova a catturare e raccontare l'anima odierna di questa metropoli.

Molto dell'immaginario collettivo della città è strettamente legato alla cultura popolare occidentale, di cui New York è tutt'oggi una capitale.

La cultura popolare è dunque utilizzata come strumento per individuare due narrative che rappresentano i due estremi della città, da una parte la città del capitale, governata dall'egemonia del real estate con la loro rappresentazione architettonica le Pencil Towers, dall'altra la città della segregazione, e i suoi spazi nei progetti di case popolari. Questi due estremi sono utilizzati per individuare il cittadino comune della città e le influenze che questa estrema polarizzazione ha nella sua vita quotidiana.

### 1.1.1 Folklore

Se percorriamo la cultura popolare per vari decenni del secolo scorso è possibile notare come la crescita della città sia a livello fisico che culturale non si sia mai arrestata. Film come The Bowery ambientati nel primo decennio del secolo scorso raccontano dello spirito pionieristico dei primi immigrati, la vita nei tenements in centro città piena di sovraffollamento, criminalità e malattie, che ben presto si evolveranno nel lusso sfrenato e gioco d'azzardo dei Roaring Twenties, vividamente raccontati da Fitzgerald nel suo romanzo autobiografico The Great Gatsby o la sua raccolta Tales of the Jazz Age. Neppure l'arrivo della Grande Depressione è riuscita a mettere in pausa grandi i cantieri simbolo della modernità come quelli dell'Empire State Building e Chrysler Building, anche se opere come X raccontavano i disagi quotidiani degli abitanti.

Il periodo della seconda guerra mondiale è raccontato da pellicole come The House on 92nd Street che attraverso gli occhi di una spia Newyorkese al servizio dell'FBI cerca di proteggere i segreti relativi alla bomba atomica da un cellula nazzista. Alla fine del secondo conflitto mondiale la città riemerse completamente fuori dalla depressione sia come nuovo polo mondiale della manifattura che mecca di artisti moderni quali Marcel Duchamp, Fernand Leger, Wassily Kandinsky, and Piet Mondrian che influenzarono in seguito la futura generazione di Artisti della Metropoli tra cui Jackson Pollock stesso.

Negli anni 50 New York diventa capitale dell'industria musicale ospitando gli headquarters di tre Major Internazionali: RCA, Columbia Records e Decca, oltre alla maggior parte degli editori musicali e molti studi di registrazione. Proprio questo fermento ha contribuito alla nascita del genere che sarà poi noto come rock & roll, derivato da versioni cover di canzoni country e rhythm-and-blues.

Grazie alla sua attitudine rilassata, inclusiva, e alla presenza di case accessibili, negli anni 60, il Greenwich Village diventò l'epicentro della musica di protesta guidato da personaggi come Pete Seeger, oltre ad

ospitare nei suoi scantinati giovani artisti emergenti come Bob Dylan.

Proprio a Washington Square una domenica un gruppo di protestanti fu assaltato dalla polizia dopo aver cantato in coro l'inno nazionale. Dal Greenwich Village partì anche la protesta condotta da Jane Jacobs, contro lo slum clearance e Urban Renewal praticato da Robert Moses, che fermò il progetto dell' expressway che avrebbe distrutto il Village.

Parallelamente alle proteste nel Village, al quinto piano del 231 East 47th Street a Midtown, l'ormai affermato Andy Warhol, apriva il suo primo Factory Studio punto di ritrovo e locale di feste per artisti, superstar e personalità di spicco della città, oltre che laboratorio dell'artista; e forse proprio allo Studio, situato all'interno di un ex fabbrica industriale e in seguito convertita in un hub di creatività, si dovrà la futura popolarità dei Loft, che renderanno inaccessibili, due decenni dopo, aree della città come SoHo.

All'alba degli anni '70, a causa della recessione economica che colpì gli Stati Uniti, la città di New York rischiava la bancarotta, che ha evitato riducendo il numero di funzionari pubblici quali poliziotti, vigili del fuoco ed insegnanti. 500'000 mila posti di lavoro legati alla manifattura erano andati perduti, le famiglie del ceto medio si erano spostate nei sobborghi, e la città era devastata da proteste, crimini violenti, incendi dolosi e rapine. Proprio questa New York è stata trasposta in svariati film che hanno provato a raccontare con estrema crudezza lo stato decadente in cui versava la città. In Dog Day Afternoon, vediamo la disperazione di Al Pacino che rapina una banca per pagare l'operazione di riassegnazione di genere all'amante, in Mean Streets assistiamo alla storia di un piccolo gangster insoddisfatto di Little Italy (Harvey Keitel), che lotta per conciliare la sua religione con la sua indulgenza nella microcriminalità, in The Panic in Needle Park è immortalato l'effetto dell'eroina sulla relazione di due giovani (Al Pacino e Kitty Winn) e in Taxi Driver è raccontata la storia di Travis Bickle, veterano della guerra del Vietnam, che cerca di salvare due giovani dalla corruzione e decadenza della città.

Ma al di sotto delle sfide e delle dure realtà che la città doveva affrontare in superficie, esistevano comunità underground di sperimentazione musicale ed espressione artistica in forte espansione. A partire dagli anni '60, la musica stava cambiando rapidamente a New York. Punk, glam, disco, hip-hop, composizione minimalista e nuove wave del jazz e della salsa stavano emergendo dai nightclub, dagli scantinati e dai parchi di tutti e cinque i distretti. E proprio i club della scena Newyorkese come Café Au Go Go, Gaslight Café, CBGB e Max Kansas City, per altro a due passi da una delle Factory di Warhol, erano alla base dello scambio di opinioni e influenze fra artisti di ogni genere, e non era quindi raro incontrarvi personalità come Jimi Hendrix, Bruce Springsteen, i Ramones e David Bowie, che si scambiavano idee e collaborazioni, dopo i concerti, proprio come accadeva nei salotti parigini di fine '800.

All'inizio degli anni 80, dieci anni dopo la separazione dei Beatles, il mondo intero ha pianto la morte di John Lennon, ucciso all'ingresso della sua residenza di fronte a Central Park, mentre tornava da uno studio di

registrazione di Hell's Kitchen con la moglie e artista Yoko Ono.

Questo evento apriva le porte ad una decade che avrebbe visto la città uscire dalla crisi finanziaria grazie ad investimenti nel mercato immobiliare e al modesto boom di Wall Street.

Sotto la guida del sindaco Koch iniziò così la conversione, di alloggi in affitto di fascia bassa, di quartieri dilapidati, in cooperative e condomini che hanno attratto giovani professionisti e uomini d'affari di alto livello, ispirando film come Wall Street, che raccontano la storia di un giovane broker disposto a fare tutto per raggiungere i vertici della compagnia per cui lavora.

Nonostante questi cambiamenti, i crimini violenti, rapine e prostituzione erano ancora all'ordine del giorno nelle strade, inoltre la città doveva fare fronte ad una grandissima epidemia di crack. I complessi fattori socioculturali di quegli anni resero New York un luogo centrale della pandemia di AIDS che colpì le comunità già fortemente marginalizzate dalla società mainstream della città. Da questa profonda crisi sanitaria emerse la street art di Keith Haring, la sua arte, che adornava i muri della città, era un inno alla vita ma anche un grido di protesta che portava consapevolezza per temi quali l'AIDS, l'ingiustizia sociali, i diritti gay e i pericoli di armi nucleari.

Il tasso di criminalità della città continuo a salire fino a metà degli anni '90 quando il neo eletto sindaco repubblicano Rudy Giuliani, adottò una politica di tolleranza zero verso la microcriminalità, che per quanto potesse avere metodi controversi, è riuscita a ridurre drasticamente i crimini della città riuscendo a donare alla città di nuovo un'immagine sicura. Parallelamente New York è stata anche in grado di attirare più affari e convertire i quartieri industrializzati abbandonati in quartieri artistici o residenziali attraenti; esempi includono il Meatpacking District, Chelsea e Williamsburg, portando li valori immobiliari a nuove vette.

Questa nuova sicurezza di New York è stata accolta nella cultura popolare con film e serie televisive dai toni più leggeri che miravano a glorificare la glamourità della vita nella città, lo shopping sfrenato nella quinta strada, l'esclusività dei parties e delle sfilate di moda e dei vestiti griffati come in Sex and The City; oppure le innumerevoli commedie romantiche che raccontano le vite sentimentali, con tutte le sue difficoltà, dei cittadini della grande mela, con l'immancabile passeggiata a Central Park e il generico lieto fine.

Alla svolta del millennio New York City era di nuovo in rapida crescita, Manhattan aveva raggiunto il massimo storico di abitanti, Wall Street dopo la bolla del dot com era il mercato più fiorente del mondo, e la bancarotta sembrava ormai un ricordo passato. Proprio questo ritrovato status di centro della cultura occidentale l'ha resa bersaglio dell'attacco terroristico più famoso della storia, eppure nemmeno questo terribile trauma è riuscito ad arrestare la crescita della città. La resilienza della città si è dimostrata immediatamente con un campagna che riprendeva il concept del famoso slogan "I ❤ NY" ideato nel '77 e trasformandolo in "I ❤ NY More Than Ever" con una piccola chiazza nera sulla parte inferiore del cuore che richiamava la posizione del World Trade Center a Lower Manhattan.

Ironicamente New York è spesso stata set di film

catastrofici, fossero gli alieni di Independence Day, il meteorite di Deep Impact oppure il profetico cambiamento climatico istantaneo di The Day After Tomorrow. Sebbene New York non sia stata colpita da un'improvvisa era Glaciale nel Ottobre del 2012 la città è stata colpita dall'uragano Sandy che ha allagato strade, tunnel e linee della metropolitana a Lower Manhattan.

Oggi dunque, tra le infinità di racconti della città, è possibile trovare due angolazioni più comuni New York la città governata dal capitale, con le sue lussureggianti ambientazioni che si affacciano su Central Park, lo shopping nella costosissima quinta strada o gli esclusivi soft di TriBeCa; e il suo estremo opposto, la città della segregazione, il racconto delle case popolari, e la cultura del ghetto, la lotta quotidiana e la volontà di rivalsa.

### 1.1.2 Capital City

La città del capitale, raccontate nelle opere che descrivono le lussureggianti vite dell' Elite di Manhattan, è intrinsecamente legata all'esorbitante valore acquisito dell'industria edilizia, che attualmente costituisce il 60% delle risorse globali con un valore totale di \$217 trilioni, che equivale a 36 volte il valore di tutto l'oro mai minato nel mondo.

Per New York City il real estate è stata l'ancora di salvezza che ha aiutato a risollevarle le sorti della città a partire dalla crisi degli anni '70. Questa attitudine ha fatto in modo che il dipartimento di Urban Planing concedesse gradualmente alle grandi imprese edilizie i permessi necessari per la realizzazione di ingenti interventi, creando così di fatto un "Real Estate State", nel quale il ruolo principale e decisionale sullo sviluppo delle città è affidato al profitto apportato dall'industria edilizia.

Samuel Stein nel suo libro Capital city, paragona l'importanza della proprietà immobiliare a New York al petrolio in Texas, e di come quest'importanza sia sostenuta indipendentemente dal partito politico, dal sindaco repubblicano Michael Bloomberg al tanto lodato sindaco democratico progressista Bill de Blasio, Stein dimostra l'impegno bipartisan per lo sviluppo immobiliare e l'aumento dei valori immobiliari sopra ogni altra cosa. Nello stato immobiliare, i pianificatori hanno il compito di stimolare la gentrificazione con riduzioni fiscali, aumentare la suddivisione in zone e incentivare gli sviluppi del lusso. Dimostrando che nell'ordine politico neoliberista, il settore immobiliare è arrivato a influenzare tutti i livelli della vita politica.

Stein sostiene che sebbene la pianificazione urbana sia un compito che è esistito fin dai primi insediamenti umani, l'urban planner è una professione piuttosto recente e la cui storia è spesso intrecciata con quella dell'oppressione. I "proto-pianificatori", come osserva Stein, hanno promosso l'"espansione omicida verso ovest" degli Stati Uniti e hanno pianificato e facilitato la schiavitù attraverso le piantagioni e le disuguaglianze razziali sistemiche eminenti da decenni di "ribaltamento".

In quest'ottica quindi la pianificazione è strettamente legata all'espansione del capitalismo, fulcro dello sviluppo spaziale ed economico della città. Ne consegue dunque che, il modus operandi della pianificazione capitalistica è produrre valore attraverso lo spazio: aumentare i valori della proprietà privata attraverso l'"highest and best use" della terra su cui è costruita. Da questo punto di vista

quindi la gentrificazione, non è più solo un sottoprodotto dello sviluppo capitalistico, ma diventa strumento essenziale e sfruttabile per la sua espansione.

La città dunque è vista unicamente come suolo da sfruttare attraverso investimenti immobiliari via via più eclatanti.

Un'inebriante confluenza di abilità ingegneristiche, scappatoie urbanistiche e un'impareggiabile concentrazione di ricchezza personale, insieme al sempre presente mantra della città "Forms follow Finance", hanno generato così una nuova specie di edificio, super alto, super magro e super costoso: le "Pencil Towers". Generalmente progettate da archistar, sono costruite su lotti di modeste dimensioni e vengono estruse per decine di piani grazie all'acquisto degli "Air Rights" delle proprietà circostanti, che non solo permettono di costruire più in alto ma garantiscono anche che il progetto non abbia bisogno di una seduta pubblica per essere approvato. Sono dunque pensate come prodotto di lusso estremo e pubblicizzate come tali da patinate brochure che assicurano l'esclusività dei servizi offerti al loro interno, per essere quindi acquistate da miliardari che nel migliore dei casi le sfrutteranno per pochi mesi all'anno.

Paragonando dunque 4 noti esempi di Pencil Towers: 432 PARK AVENUE, 53W53, 56 LEONARD STREET e 111 WEST 57th è possibile constatare la natura estremamente esclusiva di questi oggetti. Escludendo l'edificio di Vinoly che offre una piccola piazza pubblica alla destra dell'ingresso, nessuno di queste torri tiene in considerazione la possibilità di offrire dello spazio alla città, eppure Lobby d'ingresso sono unicamente sfruttate per ospitare la concierge, oppure un lounge bar oppure ancora uno spazio commerciale.

423 Park Avenue, capostipite delle Pencil Towers di NY, la cui infinita griglia, a detta dell'architetto, ispirata ad un cestino della spazzatura, è riuscita nella massima espressione alchemica ossia trasformare la spazzatura in oro, considerato i 95 milioni spesi per l'acquisto della sua penthouse. Questa trasformazione tutta via rischia di essere solo un elaborato gioco di specchi considerato i reclami dei condomini che includono: milioni di dollari di danni causati dall'acqua e problemi idraulici; frequenti malfunzionamenti dell'ascensore, e muri che scricchiano come la galea di una nave.x

Uno dei molteplici vantaggi del 111 West 57 è quello di essere stato costruito inglobando l'edificio della storica casa produttrice di pianoforti tedesca Steinway Hall, trasformando quella che era una volta una hall in cui hanno tenuto concerti importanti personalità musicali come Sergei Rachmaninoff, Nina Simone e Marvin Gaye in un piccolo museo privato, di passaggio tra la hall e la cassetta delle lettere. La sua sagoma, più snella di quella di tutte le altre torri, ispirata da penna d'oca, è rivestita da mattonelle di terracotta sagomate da un profilo su misura e incominciate da profilati in bronzo.

53W53, la cui silhouette è la materializzazione della zoning law stessa, concretizzando così i disegni di Hugh Ferris, offre l'esclusività di essere integrato all'interno del campus urbano del Museum of Modern Art, assicurando così ai suoi inquilini l'accesso anticipato alle mostre del Museo, nel caso si stufassero della loro piscina coperta.

Infine le fantasmagoriche ville tetris di Herzog & de Meuron a Tribeca sono sostenute alla base dalla prima e unica opera pubblica permanente dell'artista indiano Anish Kapoor, ironicamente noto per aver acquistato i diritti esclusivi per l'utilizzo del VantaBlack, la pittura più nera mai creata. In tutte le torri non mancano poi piscine, Spa, palestre, cinema e sale conferenze ad uso esclusivo dei locatari.

Paragonando le immagini render utilizzate per promuovere la vendita degli appartamenti mette in luce la genericità di questi spazi. Ampie vetrate che incorniciano e scrutano la città dall'alto, finiture pregiatissime e mobili di design.

Come le piante con lunghi rami a cui viene somministrato troppo fertilizzante, questi edifici sono il sintomo di una città irrigata con troppi soldi. La popolazione mondiale di individui con un con un patrimonio di almeno 30 milioni di dollari, ha ora superato le 250.000 persone, tutte bisognose di un posto sicuro dove immagazzinare le proprie ricchezze. Più di un terzo di loro ha sede in Nord America, e quelli provenienti da climi economici più rischiosi prediligono gli immobili di New York come luogo riparato per parcheggiare i loro soldi.

**È RARO NELLA STORIA DELL'ARCHITETTURA CHE EMERGA UN NUOVO TIPO DI EDIFICO. LA SCOPERTA DEL CEMENTO DA PARTE DEI ROMANI HA DATO VITA ALLE GRANDI CUPOLE E FORTIFICAZIONI DEL LORO IMPERO. LO SVILUPPO VITTORIANO DELL'ACCIAIO HA PORTATO ALL'ERA DEI PONTI MAESTOSI E DEI CAPANNONI FERROVIARI A VOLTA. L'INVENZIONE AMERICANA DELL'ASCENSORE HA CREATO I PRIMI GRATTACIELI A CHICAGO. ORA, STIAMO VEDENDO UN NUOVO TIPO DI STRUTTURA CHE INCARNA PERFETTAMENTE L'ERA DEL 21<sup>o</sup> SECOLO DI INGEGNO TECNICO E DI ESTREMA DISUGUAGLIANZA. UN'INEBRIANTE CONFLUENZA DI PRODEZZE INGEGERISTICHE, SCAPPATOIE URBANISTICHE E UN'IMPAREGGIABILE CONCENTRAZIONE DI RICCHEZZA PERSONALE HANNO GENERATO INSIEME UNA NUOVA SPECIE DI GUGLIA SUPER ALTA, SUPER MAGRA E SUPER COSTOSA.**

A partire dalla crisi finanziaria globale del 2008, le abitazioni di lusso sono diventate una nuova valuta mondiale, fornendo agli investitori sia un bene tangibile che un certo prestigio che non può essere trovato in azioni e hedge funds. La continua volatilità dei mercati finanziari ha spronato gli acquirenti a cercare rifugi sicuri nel real estate, da Londra a New York, passando per Hong Kong e Dubai, generando al loro passaggio edifici dai prezzi stratosferici e coniando una categoria tutta nuova che sfida le solite regole del mercato: la proprietà trofeo.

Accanto al vino pregiato, ai diamanti colorati e alle archiviate lauree, un appartamento a piano intero in una Pencil Tower con vista su Central Park è un'ottima aggiunta alla bacheca dei trofei dell'investitore. Se non fosse che non è solo un gingillo in una cassaforte, ma una presenza molto ingombrante nello skyline della città che tutti devono sopportare.

**NELLA CULTURA POPOLARE È LA CITTÀ DELLE MIRANDE E DELLE CARRY, DELLO SHOPPING SULLA 5TH AVENUE E DELLE FESTE NEGLI ATTICI DI LUSSO.**

### 1.1.3 Segregation City

Segregation City rappresenta l'altro estremo della città. Popolarmente essa è associata alla parola "Ghetto", ossia aree di una città che rappresentano enclavi etniche formatesi a seguito di fenomeni di migrazione di massa sia esterne che interne alla città di gruppi che avevano fondi e opportunità di lavoro limitati e finirono per aggregarsi in quartieri con alloggi a basso costo. Storicamente questi quartieri erano caratterizzati da disordini sociali e malattie come il tifo e la tubercolosi.

Un indice chiamato Index of Dissimilarity, basato su uno studio condotto dai sociologi Douglas Massey and Nancy Denton nel 1980 ha prodotto 5 indici che sono utilizzati per indicare il livello di segregazione di una determinata comunità: uniformità, raggruppamento, esposizione, centralizzazione e concentrazione. L'uniformità è la differenza tra la percentuale di un gruppo di minoranza in una particolare area di una città, rispetto alla città nel suo insieme. L'esposizione è la probabilità che una minoranza e un partito di maggioranza entrino in contatto tra loro. Il clustering è il raggruppamento di diversi gruppi minoritari in un unico spazio; il raggruppamento porta spesso a un grande ghetto e alla formazione di iperghettizzazione. La centralizzazione misura la tendenza dei membri di un gruppo minoritario a trovarsi al centro di un'area urbana, spesso calcolata come percentuale di un gruppo minoritario che vive nel mezzo di una città (al contrario delle aree periferiche).

La concentrazione è la dimensione che si riferisce alla quantità effettiva di terra su cui vive una minoranza all'interno della sua particolare città. Maggiore è la segregazione all'interno di quella particolare area, minore è la quantità di terra che un gruppo di minoranza controllerà. Un'elevata valore di questo indice indica una un'ipersegregazione della comunità esaminata.

Storicamente i pattern relativi all'ipersegregazione sono cominciati all'inizio del XX secolo quando gli afroamericani e gli immigrati Europei trasferitosi nelle grandi città Americane spesso si concentravano nel centro città per ottenere posti di lavoro nell'industria manifatturiera. L'afflusso di nuovi residenti, specialmente di afroamericani, ha fatto sì che molti residenti bianchi si trasferissero nei sobborghi in quella che è stata poi conosciuta come White Flight. Quando l'industria iniziò a spostarsi dal centro città, i nuovi residenti persero i posti di lavoro stabili che li avevano portati nell'area, e molti, non furono in grado di lasciare la città e diventando sempre più poveri. Questo ha creato i ghetti del centro città che costituiscono il nucleo dell'ipersegregazione.

Anche se il Civil Rights Act del 1968 ha vietato la discriminazione negli alloggi su base razziale, i modelli abitativi stabiliti in precedenza hanno visto il perpetuarsi della segregazione. I dati del censimento del 2010 mostrano che 29 aree metropolitane mostravano un'ipersegregazione bianco-nera. Due aree - Los Angeles e New York City - mostravano ipersegregazione bianco-ispagnola, mentre nessuna area metropolitana mostrava ipersegregazione per gli asiatici o per i nativi americani.

I ghetti afroamericani contemporanei sono caratterizzati da una sovrarappresentazione di una particolare etnia o razza, vulnerabilità al crimine, problemi sociali, dipendenza dal governo e mancanza di potere politico. Sharon Zukin spiega che attraverso queste ragioni, la società razionalizza il termine "quartieri cattivi". Zukin sottolinea che queste circostanze sono in gran parte legate alla concentrazione razziale, all'abbandono

residenziale, decostituzione e ricostituzione delle istituzioni comunitarie. Molti studiosi diagnosticano questa visione frammentata e scarsamente facilitata degli Stati Uniti come "l'era del estremi." Questo termine sostiene che le disuguaglianze di ricchezza e potere rafforzano la separazione spaziale; per esempio, la crescita delle gated community può essere interconnessa con la continua "ghettizzazione" dei poveri. Si possono inoltre evidenziare altri fattori di natura sia sociale che politiche che concorrono ad attuare e mantenere la segregazione nelle città tra cui: pratiche di zonizzazione esclusive, pratiche discriminatorie sulla proprietà della casa, atteggiamenti e preferenze nei confronti dell'ubicazione degli alloggi, gentrificazione, discriminazione storica dell'edilizia abitativa e ubicazione degli alloggi pubblici.

Proprio come accade con le Pencil Tower, è dunque possibile individuare nei Projects, i grandi complessi di alloggi pubblici, la traduzione architettonica della città della segregazione, essendo la sua popolazione così composta: 46% neri, 44% ispanici, 5% asiatici e 4% bianchi.

Costruiti a partire dal 1950 nel processo di Urban renewal, per fare fronte alla necessità di case a prezzi accessibili; sono stati progettati secondo gli ideali modernisti di torri nel parco, e furono già fonte di critiche da personaggi come Jane Jacobs che nel capitolo 11 del famoso Death and Life of Great American Cities, "The Need for Concentration", scrisse contro la standardizzazione degli edifici e l'enfasi sullo spazio aperto dei nuovi progetti di edilizia abitativa. In un'analisi attenta e complessa, ha raccomandato una densità di persone per acro molto più elevata per produrre quartieri vivaci e di successo. Era una feroce critica delle formule e definì i calcoli della densità "media" una "mostruosità statistica molto usata dai riformatori", sebbene abbia poi spinto per quantificare, la sua densità ideale che era di circa 500 persone per acro.

Provando a correre al riparo Lawrence Halprin (1916-2009) è stato invitato dall'amministrazione John V. Lindsay a ipotizzare modi in cui la città avrebbe potuto riparare al danno fatto al tessuto urbano e sociale da sterili, e spesso pericolosi, progetti di torre nel parco.

Il rapporto della sua squadra, chiamato New York, New York fu uno studio della qualità, del carattere e del significato dello spazio aperto nella progettazione urbana, ampio e brillante, offriva soluzioni rilevanti ancora oggi come interventi di densificazione abitativa nei parcheggi dei Projects.

In generale, Halprin richiedeva una densità crescente, sia della popolazione che dell'area edificata, che secondo lui avrebbe creato così quartieri più vivaci. Sebbene fosse attento quanto Jacobs a mettere in guardia dalla difficoltà di qualsiasi analisi delle densità ideali, azzardò: "certamente 500-600 persone per acro sono accettabili con le nuove tecnologie e i nuovi metodi per raggiungere il comfort".

Facendo ancora una volta riferimento alla cultura contemporanea, oltre ai titoli scandalistici dei quotidiani, canzoni come Where I am from (Jay-z), denunciano come la situazione dei Projects non sia andata migliorando con il tempo. Associati quindi allo stigma di droga e crimini violenti, in quasi tutte le città americane i grandi progetti

di housing sono stati considerati un fallimento e conseguentemente demoliti, New York City è una delle poche città in cui sono ancora in piedi sebbene la mancanza di fondi renda la loro corretta manutenzione impossibile.

Anche per i Projects sono dunque stati considerati 4 progetti emblematici: WILLIAMSBURG HOUSES, TAFT HOUSES, JOHNSON HOUSES, QUEENSBIDGE HOUSES.

J: "C'è una qualità ancora più meschina della bruttezza o del disordine, e questa qualità più meschina è la maschera disonesta di un ordine finto, ottenuto ignorando o sopprimendo l'ordine reale che lotta per esistere e per essere servito".

R: "Alzo il mio calice al costruttore che può rimuovere i ghetti senza rimuovere le persone come acclamo il cuoco che può fare le omelette senza rompere le uova".

Williamsburg houses, è il progetto più anziano dei 4, ed i più grande costruito sotto il Federal Housing Program. Edificato nel 1938 nel distretto di Brooklyn è un complesso di 20 edifici dell'altezza di 4 piani ed originariamente aperto solo a bianchi, occupa un'area equivalente di 12 isolati. Gli edifici delle Williamsburg Houses sono posizionati in modo da creare una sequenza di cortili, campi da gioco e campi da palla tra di loro; una scuola e un edificio comunitario fanno parte del progetto e due percorsi pedonali curvilinei permettono di attraversare il complesso. Gli edifici sono modellati secondo sagome che ricordano una "H" maiuscola, una "h" minuscola e una "T". Gli edifici a forma di "T" sono nel mezzo del complesso con gli edifici a forma di "H" che li circondano. Gli appartamenti sono orientati verso il sole con un angolo di 15 gradi. Le facciate di ogni edificio sono colorate in mattoni marrone chiaro e gli ingressi degli edifici sono contrassegnati da piastrelle blu e tettoie in acciaio inossidabile.

Di solo due anni dopo è il progetto delle QUEENSBIDGE HOUSES costruito a Long Island City nel Queens. Il complesso è composto da 96 edifici a sei piani che si distinguono per la caratteristica sagoma di due Y che si collegano alla base. Questa forma è stata utilizzata dagli architetti nella speranza di donare ai residenti una maggiore privacy e accesso alla luce solare rispetto alla tradizionale forma a croce. Inoltre per ridurre i costi, già efficienti, è stato scelto che gli ascensori si fermassero solo al 1°, 3° e 5° piano. Gli edifici del complesso sono divisi da una serie di viali e piccoli prati. Inoltre nel complesso sono presenti diversi campi da basket e aree giochi fiancheggiate da sedute. Dall'altra parte di Vernon Boulevard si trova Queensbridge Park, il principale luogo di svago per gli inquilini del complesso. Durante gli anni '50, la direzione ha cambiato l'equilibrio razziale di Queensbridge trasferendo tutte le famiglie il cui reddito era superiore a \$ 3.000 all'anno, la maggior parte delle quali erano bianche, in progetti di edilizia abitativa a reddito medio, e sostituendo la maggior parte di questi inquilini con famiglie afroamericane e latine. Da una parte questa decisione ha fornito alloggi sicuri a molte famiglie afroamericane e latine a basso reddito, dall'altra ha promulgato la segregazione razziale del complesso.

Johnson Houses sono un complesso edilizio inaugurato negli anni '50 nel quartiere di East Harlem a Manhattan, facente parte del processo di slum clearance che in quegli anni ha raso al suolo gran parte del quartiere

riducendone estremamente la densità edilizia. Il progetto è composto da 10 edifici a torre di 14 piani di cui uno ospita al piano terra il community center e l'asilo. Inoltre negli spazi tra gli edifici sono presenti un campi da gioco che confinano con East Harlem Neighborhood Health Action Center.

Taft Houses sono state edificate negli anni 70, sempre nel quartiere di Harlem. Alto 19 piani l'edificio tipo è composto da piani interamente occupati da 4 unità abitative per lato collegate da un corpo scala baricentrico che divide in due l'edificio. Questi appartamenti di dimensioni generose sono simili allo sviluppo Penn South di Chelsea, con metà dell'unità dedicata ad aree private (camere da letto, bagni e ripostiglio) e metà a un ampio soggiorno e una cucina di passaggio collegata a una zona pranzo. Gli amministratori del NYCHA hanno limitato l'affitto degli appartamenti ad una singola famiglia e hanno bandito dal complesso i pensionanti. La combinazione di rigorosi controlli di occupazione, grandi unità e bassa copertura del suolo in vasti siti di superblocchi ha generato una densità di popolazione di appena 410 persone per acro nonostante gli alti edifici di 19 piani.

I Projects possono essere dunque presi come esempio per dimostrare che sebbene un progetto funzioni bene sulla carta, il suo successo è spesso garantito dalla sua amministrazione oltre che dalla sua dimensione sociale che sono almeno importanti quanto i rapporti aereo illuminanti, se non di più.

NELLA CULTURA POPOLARE È LA CITTÀ DOVE VIGE LA LEGGE DEL PIÙ FORTE.  
È LA CULLA DI FORME D'ARTE URBANA CHE SONO DIVENTATE PARTE DELL'IMMAGINARIO DELLA CITTÀ.

#### 1.1.4 Extremes face-off

Disugualanza è il termine che meglio descrive la disparità che esiste tra la città della segregazione e la città del capitale.

Ma che cos'è la diseguaglianza? Tipicamente, la diseguaglianza è definita da una combinazione di misure economiche riferite a reddito e ricchezza. Intere popolazioni, nel linguaggio della statistica, sono misurate e gestite in base al loro posto nello spettro della diseguaglianza: clientelare per l'1%, moralità per l'ambigua "classe media" e austerità per il resto. Questa diseguaglianza economica è, tuttavia, inseparabile da disparità sociali di altro tipo, in particolare nella fornitura di alloggi. Più che un tipo di edificio o un settore di mercato, l'abitare è un atto architettonico primario, dove l'architettura è intesa come ciò che rende reale il bene immobile. Inizia quando viene tracciata una linea che separa l'interno dall'esterno e, infine, una casa dall'altra. La relazione che risulta sotto il dominio dello sviluppo immobiliare è, per la sua stessa struttura, diseguale.

L'alloggio occupa dunque una posizione centrale nel dibattito sulla diseguaglianza che è un discorso dalla duplice duplice natura: numerico e narrativo.

Le narrazioni dei dati che rendono intelligibile la diseguaglianza sono resi materiali attraverso l'architettura. Non ci sorprende che l'architettura rifletta e contribuisca a produrre l'ordine sociale ed economico prevalente. Gli edifici incarnano le regole, i regolamenti e

le immaginazioni che hanno dato vita a questo ordine. L'architettura quindi intrinsecamente collegata con gli sforzi politici e finanziari attraverso programma e forma, tipi e stili. Sorge dunque la domanda: se l'architettura contribuisce alle disparità socioeconomiche, potrebbe anche fare il contrario?

Sebbene nessun tipo di edificio o stile architettonico crea diseguaglianza in quanto tale, recenti studi hanno dimostrato che non sono stati gli ascensori dei grattacieli o le gallerie all'aperto a portare all'"architettura fallita". Piuttosto, come detto in precedenza, sono state le dimensioni sociali: la disoccupazione, la segregazione razziale e la concentrazione di famiglie monoparentali tra i suoi residenti, nonché, e tra altri fattori, i grandi limiti di costo nella costruzione e nelle operazioni dipendenti da affitti minimi, che hanno portato alla sua fine.

Se quindi l'architettura non crea diseguaglianza in sé, essa ha il potere di naturalizzarla. La creazione di una nuova architettura fornisce quindi anche una soluzione relativamente facile, anche se illusoria, ai problemi sociali ed economici. Progettare un nuovo edificio è molto più semplice che risolvere problemi di povertà, abuso di sostanze, disoccupazione e criminalità. Il determinismo fisico di questo tipo, comune durante i processi di Urban Renewal degli anni Cinquanta e Sessanta, non è diverso dai presupposti alla base dei primi progetti di sgombero del New Deal, in cui si immaginava l'eliminazione delle "baraccopoli" o delle "aree degradate" per risolvere i problemi sociali, economici e di salute pubblica delle persone che vi abitavano.

Sebbene poche delle persone sfollate dalla riqualificazione si siano mai effettivamente trasferite nei nuovi edifici. I nuovi modelli abitativi proposti erano basati su indicatori progettuali quali di dimensioni minime, luce, ventilazione naturale e accesso allo spazio aperto, e questi principi nel corso del tempo sono stati più e più volte visti come principi risolutori della diseguaglianza.

Lo sviluppo immobiliare d'altro canto è intrinsecamente collegato al principio di diseguaglianza e proprio di esso si nutre per poter mantenere la sua egemonia, non ha dunque nessun interesse nel proporre soluzioni al problema.

Il concetto e la pratica dello sviluppo immobiliare si basano su determinati presupposti. Questi presupposti rivelano fino a che punto la logica dello sviluppo immobiliare sotto il capitalismo si è impadronita del modo in cui vediamo il mondo. Questa logica ci ha portato a considerare i principi costruiti nel tempo e in circostanze storiche specifiche come verità assiomatiche e auto-evidenti. Il primo presupposto egemonico è che lo spazio e la sua terra sottostante possano essere suddivisi e posseduti: che individui o corporazioni possano detenere un titolo su un pezzo circoscritto della superficie del pianeta, insieme allo spazio sopra o sotto di esso. Questa proprietà, quindi, dà diritto all'occupazione, all'uso e allo sfruttamento di qualsiasi risorsa naturale in quello spazio.

Un secondo presupposto fondamentale per gli immobili è che lo spazio possa essere venduto e scambiato. In altre parole, lo spazio è un bene come un altro, come un'auto, un maglione o un lingotto d'oro. In quanto proprietà, lo spazio non si trasmette esclusivamente attraverso legami

familiari, ma è liberamente negoziabile attraverso accordi contrattuali.

**DISEGUAGLIANZA:  
LA SITUAZIONE INGIUSTA NELLA SOCIETÀ QUANDO ALCUNE PERSONE HANNO PIÙ OPPORTUNITÀ, DENARO, ECC. DI ALTRE  
UNA MANCANZA DI UGUAGLIANZA O DI TRATTAMENTO EQUO NELLA CONDIVISIONE DELLA RICCHEZZA O DELLE OPPORTUNITÀ  
UNA SITUAZIONE IN CUI IL DENARO O LE OPPORTUNITÀ NON SONO CONDIVISE EQUAMENTE TRA I DIVERSI GRUPPI DELLA SOCIETÀ  
È COMUNE DEFINIRE L'EGUALITARISMO IN TERMINI DI ORDINE DI DISEGUAGLIANZA, CHE SI SUPPONE ABBIA UN CERTO PESO NELLE VALUTAZIONI COMPLESSIVE DEI RISULTATI**

Un terzo assioma è che il prezzo di un pezzo di spazio da vendere, o l'affitto da addebitare per il suo utilizzo, sia determinato da un mercato, cioè dalla domanda e dall'offerta, e non attraverso altri meccanismi.

Recentemente si è sviluppata un quarto e ultimo assioma secondo cui, in quanto proprietà, la terra possa diventare uno strumento finanziario. Stabilire spazi come garanzia da prendere in prestito, a garanzia di un prestito, e consentire la rivendita del debito su tale proprietà ad altri creditori, così facendo quella che è in linea di principio la forma di proprietà più tangibile e reale, è diventata la più fungibile.

Sotto questa egemonia, lo sviluppo immobiliare è fondamentalmente speculativo. Si basa sull'aumento di valore di un terreno o di una proprietà, nell'aspettativa che il suo valore di rivendita sia superiore al pagamento originale effettuato. Pertanto, nella maggior parte delle forme di sviluppo immobiliare, il valore di scambio di un immobile, ossia quanto la sua vendita porterà sul mercato è più importante del suo valore d'uso come beneficio funzionale apporta ai suoi residenti. Queste categorie non sono chiaramente separabili e, nel caso di un proprietario che occupa la proprietà, i due obiettivi si sovrappongono. Poiché il valore di mercato è comunque considerato di primaria importanza, la proprietà della casa è stata spesso promossa come una difesa fondamentale sia contro il reddito che contro la diseguaglianza di ricchezza. La premessa è che il valore degli immobili dovrebbe aumentare, consentendo alle famiglie di accumulare ricchezza e indebitarsi a fronte di tale ricchezza per fornire liquidità. In pratica però non è detto che questo accada sempre come è successo durante la crisi del 2008 con le conseguenti preclusioni di migliaia di famiglie americane.

Il real estate quindi non pensa a procure soluzioni per i cittadini delle città in cui opera, ma semplicemente ad aumentare il proprio valore. Paragonando in termini di costo, alloggi e densità le tipologie edilizie delle Torri nel parco e le Pencil Towers rende ancora più evidente questo discorso.

## **1.2**

### **COMMON LIVES**

**1.2.1**  
**Common People**

**1.2.2**  
**Common Apartments**

# 1.2.1 COMMON PEOPLE

<sup>18</sup> Byrne John Aidan, ‘The exodus of New York City’s endangered middle class’, *New York Post*, December 22 2018 [WWW document]. URL <https://nypost.com/2018/12/22/the-exodus-of-new-york-citys-endangered-middle-class/> (accessed 21 May 2021)

Demographic data  
Source: U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates Tables: S1900, B01001, B11002, B11002, B19001, B25024, B25075, B08006  
Streeteasy: NYC Price Index NYC Rent Index

The extreme polarization of the city toward the two extremes has meant that the middle class already declining in previous decades is now beating a full retreat. Analysts say the most at-risk residents are leaving the city in numbers not seen since the Depression.

After decades of severe income erosion against relentless taxes, rising costs of living and wage reductions because of technological changes, the full extent of this exodus is laid bare in the latest U.S. Census data, which showed that the city is losing about 100 residents every day, a figure that still does not reflect the impact that the COVID-19 pandemic has had on the city.

Peter C. Earle, an economist at the American Institute for Economic Research, studying this data has stated that New York’s rich are getting richer, and even the poorest are getting richer but not rich enough to fall into the middle class, he also says that it is not unreasonable to think that middle class earnings are falling faster in New York than in other major U.S. cities, because of the high, and rising, cost of housing and other costs of living in the city.<sup>18</sup>

According to census data, New York City’s middle class comprises 48% of the city’s residents, with a median annual income between \$30,000 and \$60,000. 31% have lower incomes and the ranks of the wealthy make up 21% of New York City residents.

However, this has not always been the case. In 1970, nearly 25% of the city’s households had a median income. Even then, New York City was not the realm of the middle class, but in that respect its households looked much more like those in the rest of the United States.

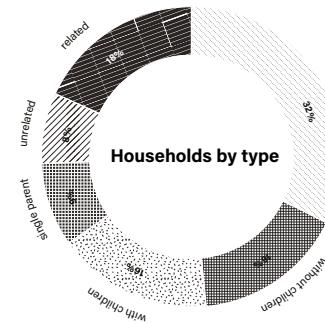
## DEMO- GRAPHICS

**8'336'817 inhabitants**

**3'211'033 households**

**4'053'197 employed**

**3'546'601 housing units**



## Occupa- tions

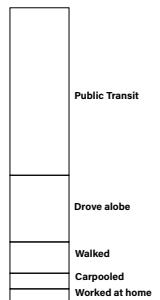
**Private wage & Salary workers** 3'254'663

**Government workers** 531'838

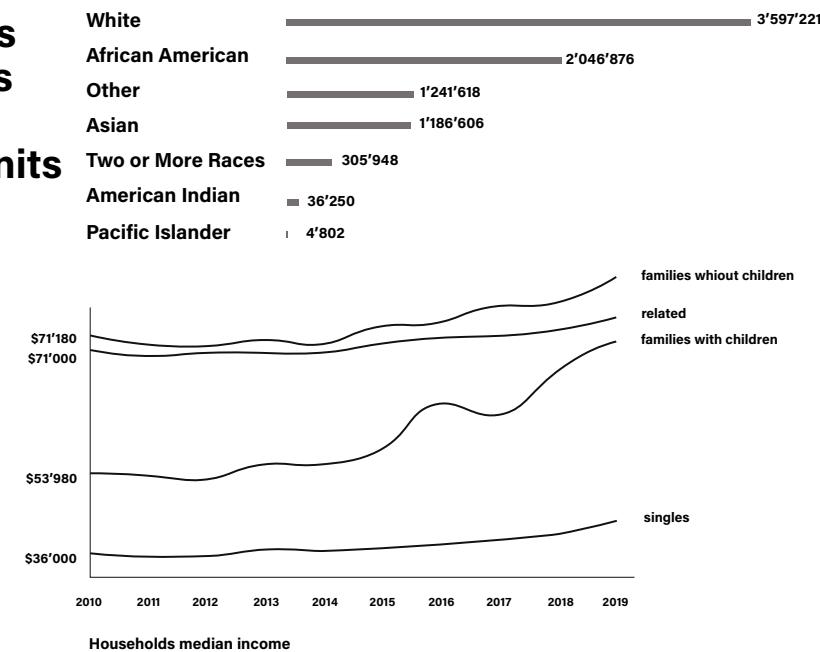
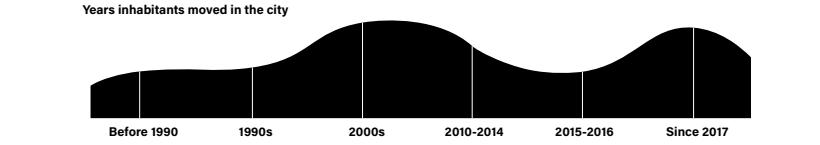
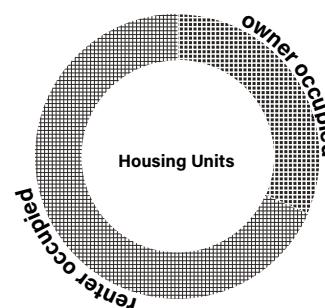
**Self-employed workers** 261'635

**Unpaid family workers** 5'061

**Transpor-  
tation to  
work**  
Mean travel  
time to work  
**41min**



## Housing costs



**Median House Value** 3'254'663

**Median Rent Price** 531'838

**261'635**

**5'061**



**Studio** 7% **1 Bedrooms** 34% **2 Bedrooms** 33% **3+ Bedrooms** 26%

**Household Size** 32% 29% 17% 12% 10%

**"THE NEW YORKERS I SPOKE TO THOUGHT THEIR CITY WAS ACTUALLY SLIPPING. IT WAS HAPPENING WITHIN THEIR LIFESPANS. THEY WERE WITNESSING DEFORESTATION OF THEIR SHOPS, THE KILLING OFF OF DIVERSE SPECIES. ONE MENTIONED "AIR PEOPLE," THOSE YOU USED TO SEE WALKING THE STREETS OF MANHATTAN WHOSE PRESENCE MADE YOU THINK: WHAT DO THEY LIVE ON, AIR? SOME PEOPLE NEEDED TO EXPUNGE THEIR PERSONAL LIST OF WHAT WAS GONE, TO GET IT OUT THERE AND ACKNOWLEDGED, TO SAY THE NAMES OF THE MISSING AND THE DEAD OUT OF REVERENCE AND RESPECT."**<sup>19</sup>

Even more striking was the long-term decline of middle-income neighborhoods within New York City. In the '70s, these neighborhoods, where the typical family earned a median income, comprised nearly half of all neighborhoods in the city. Whereas in 2019, only 6 Manhattan boroughs had a majority of residents of the middle class.

New York City is thus the epicenter of a phenomenon that is also occurring in the rest of America's cities, but at a faster pace.

The decline of middle-class neighborhoods reflects broader national trends: globalization of trade, technological advances, the shrinking power of labor unions, and changes in family structure. These forces have combined to produce fewer jobs paying middle-class wages and more families inhabiting both the lower and upper extremes of the income brackets.

The flight of the middle class from cities over the past three decades has caused many neighborhoods to shift toward lower-income status. For example, Mount Hope in the Bronx was solidly middle class in 1970. Today, most of its residents earn less than two-thirds of the typical New York City household income. Other neighborhoods have moved in the opposite direction. Brooklyn's Park Slope and Windsor Terrace neighborhoods were home to mostly middle-income families in 1970, but in the 1980s and 1990s they attracted new, more affluent residents, triggering the gentrification process that has made Brooklyn what we know today. Today these are among the most expensive neighborhoods in the city and contain relatively few low- or middle-income families.

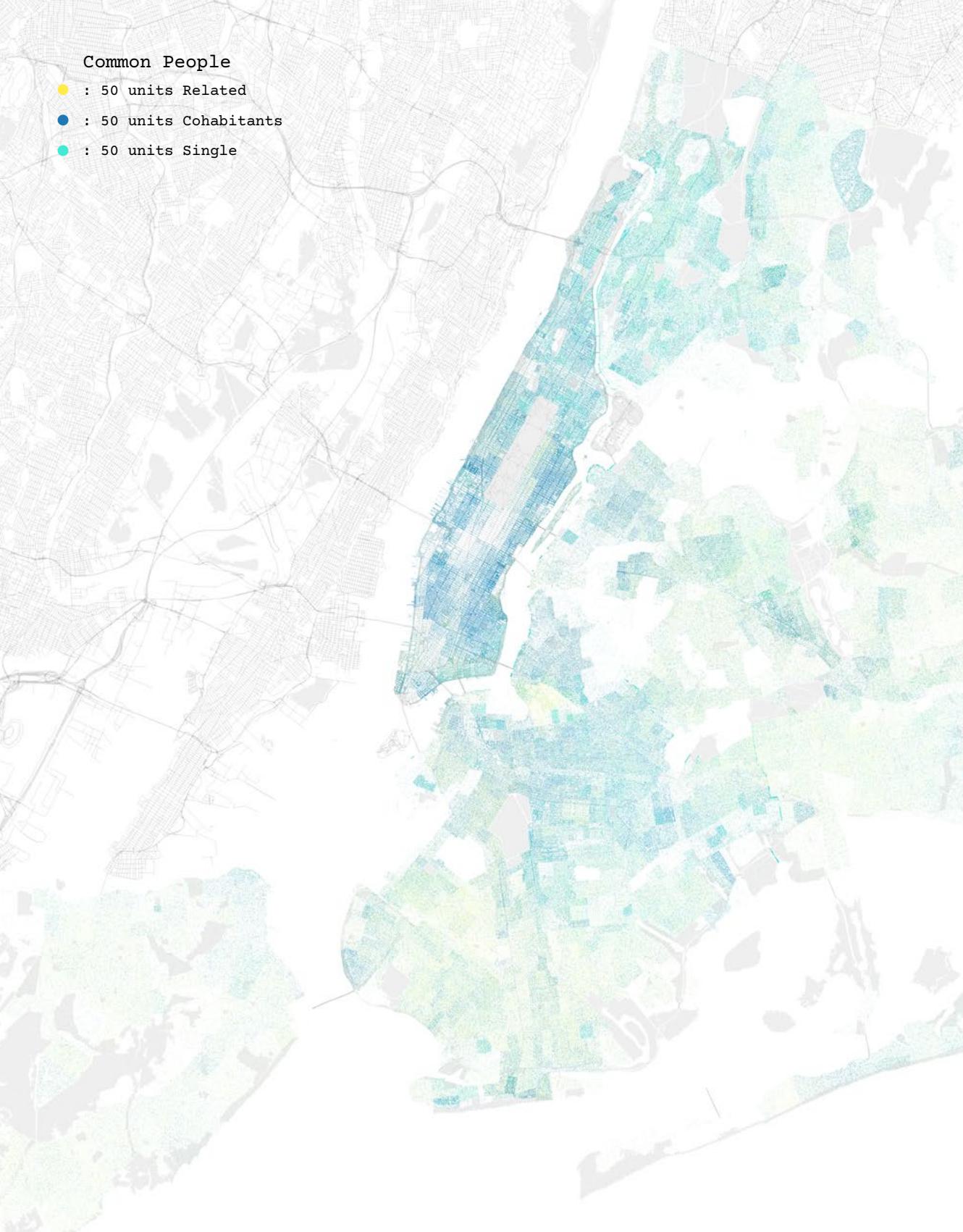
Craig Taylor in his book "New Yorkers A City and Its People in Our Time" tells the story of the city through the daily lives of its common inhabitants, showing how they often suffer firsthand the changes exerted on the city by both unrestrained building speculation and the endless struggle against segregation.<sup>19</sup> It is therefore possible to see that middle-income and economically integrated neighborhoods are important ingredients for a healthier city, forming a kind of "social glue" that binds lower and higher income areas, mediating the interests of residents at the economic extremes.

It is therefore among the metropolis' priorities to create and nurture middle-class families and neighborhoods, where affordable housing is a central part of this equation, together with access to basic services and safety. Their deterioration in the 1970s and 1980s fueled the flight of middle-class families and the dissolution of their neighborhoods; their resurgence could reverse this trend.

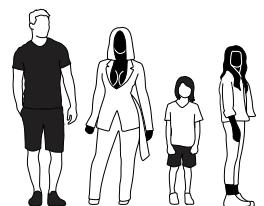
<sup>19</sup> Craig Taylor, 'New Yorkers: A City and Its People in Our Time' (New York: W.W. NORTON & COMPANY, 2020) pag. 21

Following Map Data from: U.S. Census Bureau, American Community Survey 1-Year Estimates Tables: S1900

Following quotes are taken from Craig Taylor, 'New Yorkers: A City and Its People in Our Time' W.W. (New York: NORTON & COMPANY, 2020)



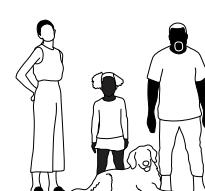
Related



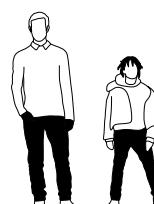
Two or more children



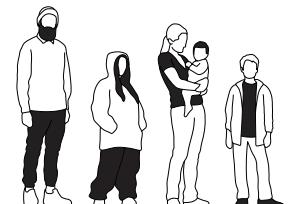
Senior



Traditional



Single Parent



Recomposed

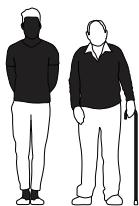


Couple

Cohabitannts



Roomates

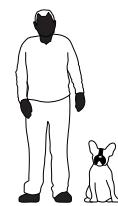


Elderly +  
Caregiver



Couple dependent parent

Single



Veteran



Worker



Freelance



Student



Artist

"What makes New York different is the concentration of people from so many different backgrounds. I don't think it's really a challenge. I think it's a benefit. It's a deal that, to deal with so many different aspects, different languages, different customs"

PETE MEEHAN  
A cop

"I don't know about this for the other cities, but for sure in New York, the city plays a big role. New York itself almost becomes like a presence"

DEBORAH KARLSSON  
A psychologist

"It's almost always at night when I'm alone and I'm by myself. That I feel like if I push one of those buildings, this whole set will fall over and it'll be like a real nighttime sky. It's fucking weird. A real, an actual world. You know like something about all those buildings just being a facade"

JAIQUAN FAYSON  
A painter

"Sometimes I notice that there's a kind of thinking of gentrification of this wall, right, that has no consciousness and it's just coming, rather than key decision makers in the city who are signing contracts, right? Sending them to their lawyers, having their assistants read them over, actually signing off, shaking hands, sitting in meetings with people who are going to get tax breaks to do the development that will actually create the gentrification that we talk about in the abstract. It's actually not abstract."

SONIA RODRIGUEZ  
A protester

"Everyone comes to the city thinking, I can earn my freelancer salary, I can live with a roommate in a great part of town, and I won't care about saving for the future. I don't want to paint New Yorkers as being victims because we've chosen to live here."

Anonymous banker

"We were urban pioneers. Which basically is the notion that you go into a neighborhood that nobody wants to be in, and then you invest in that neighborhood both financially and artistically, with your blood, sweat, and everything. You build roots there. You create something, a place where people can flower in their art and music. And then you just get kicked out."

STEVE ROSENTHAL  
The owner of a recording studio

"I saw it in my own family. They were wary of the neighborhood changing. We've got to get out of here . . . "

BOB SAUTER  
A former bus driver

"When my parents bought the brownstone that I grew up in it was an SRO, which is Single Room Occupancy. There's still some SROs that exist in Manhattan, but—very rare. There used to be a lot more of them. That's the way a lot of people lived. It was very affordable because all you had was a room, a shared bathroom in the hallway, and a pay phone in the hallway. People didn't have leases, they paid weekly rent. It was like a hotel or a hostel."

BEN TURSHEN  
A meditation teacher

"THE IDEA OF COMING to New York and making it with \$30 in your pocket? That can't happen anymore. There's going to be a shift in what you see coming out of New York, and it's kind of sad. Because the people who are succeeding aren't succeeding because of coincidence or merit, it's because they're all connected. And they're in this weird insulated bubble."

MAGGIE PARKER  
A nanny

"when people came here, immigrants, there was a lot of hope for something new, but the primary feeling was fear, desperation, being uprooted from your home, a lot of them fleeting. It was just horrible. The conditions were so horrendous in those areas. In those tenement houses"

SONDRA SHAYE  
A healer

"People miss what the city used to be. They don't see New York as it was. The architecture and the clothing; the mannerisms, they miss that. They're still trying to seek that. You walk through the city tryin' to find out the history of the city."

MICHAEL RODRIGUEZ  
A seeker

"I get capitalism. I understand it. I ran a business, two businesses for a combined sixty years. I get capitalism. But I don't think this is capitalism. I think this real estate disease is something different. It's purely speculative. It doesn't offer any value to the city."

NASIM ALMUNTASER  
A bodega owner

## 1.2.2 COMMON APARTMENTS

<sup>20</sup> The requirements given here are exemplary and taken from New York City Department of Housing Preservation and Development's "New Construction Guidelines"

<sup>21</sup> The definition of the apartment's typologies are taken from real estate website such as: Street Easy and Zillow

If the homes of two extremes were easy enough to identify, it is harder to identify Common People housing into a single typology. In fact, this impossibility is a consequence of the breadth of the class, which lies between the extremes, and the relative social and economic differences that it includes. Diverse realities lead to multiple declinations, ranging from historic buildings to new construction, from apartment cuts to lofts, depending on need and availability.

Although the census shows that on average New York City houses are comprised of four rooms, the variety of homes within the city is endless. A viable way to present a picture of the average house, is to trace it to seven typologies defined by the real estate market.<sup>21</sup>

In the U.S., in order for a bedroom to be declared legal, it must meet requirements and criteria that are locally regulated but defined by state and federal guidelines. The minimum floor area of a bedroom cannot be less than 110 square feet in area, corresponding to approximately 11 square meters. In addition, it must have access to natural light and air, and have a closet with a minimum size of 2 x 5 feet, equivalent to 60 x 150 cm.<sup>20</sup>

The smallest of the typologies is known as "Studio" and is composed of a single room, bathroom excluded, which combines living and sleeping area (and varies from 250 to 500 sqft). Sometimes the bed is placed in alcove spaces to separate it from the living area. There are two variants of the Studio, the Junior Four and Junior One, in which a room is added that has no windows and whose surface area is less than 80 sqft, therefore not properly considered a room according to the city's norms, although its use is usually that. If the living area and the sleeping area are distinctly separate and both have a window, you have what is known as One Bedroom; adding

another room logically results in the Two Bedroom, i.e. two rooms connected by a common space which is usually the kitchen. These varieties are commonly found in almost every building in the city.

Older, pre- and post-war buildings, such as Tenements, host apartments called Railroad which are generally composed of three rooms connected uninterruptedly with no distribution space.

An apartment occupying an entire floor of a building, is known by the market as Floor-Through, and its surface area will consequentelly vary depending on the floor plan of the building that houses it.

Apartments distributed on two, or more levels are defined as Duplex or more rarely Triplex. They house the sleeping area with a bathroom on the upper levels and overlook a living area on the lower floor through a double-height space.

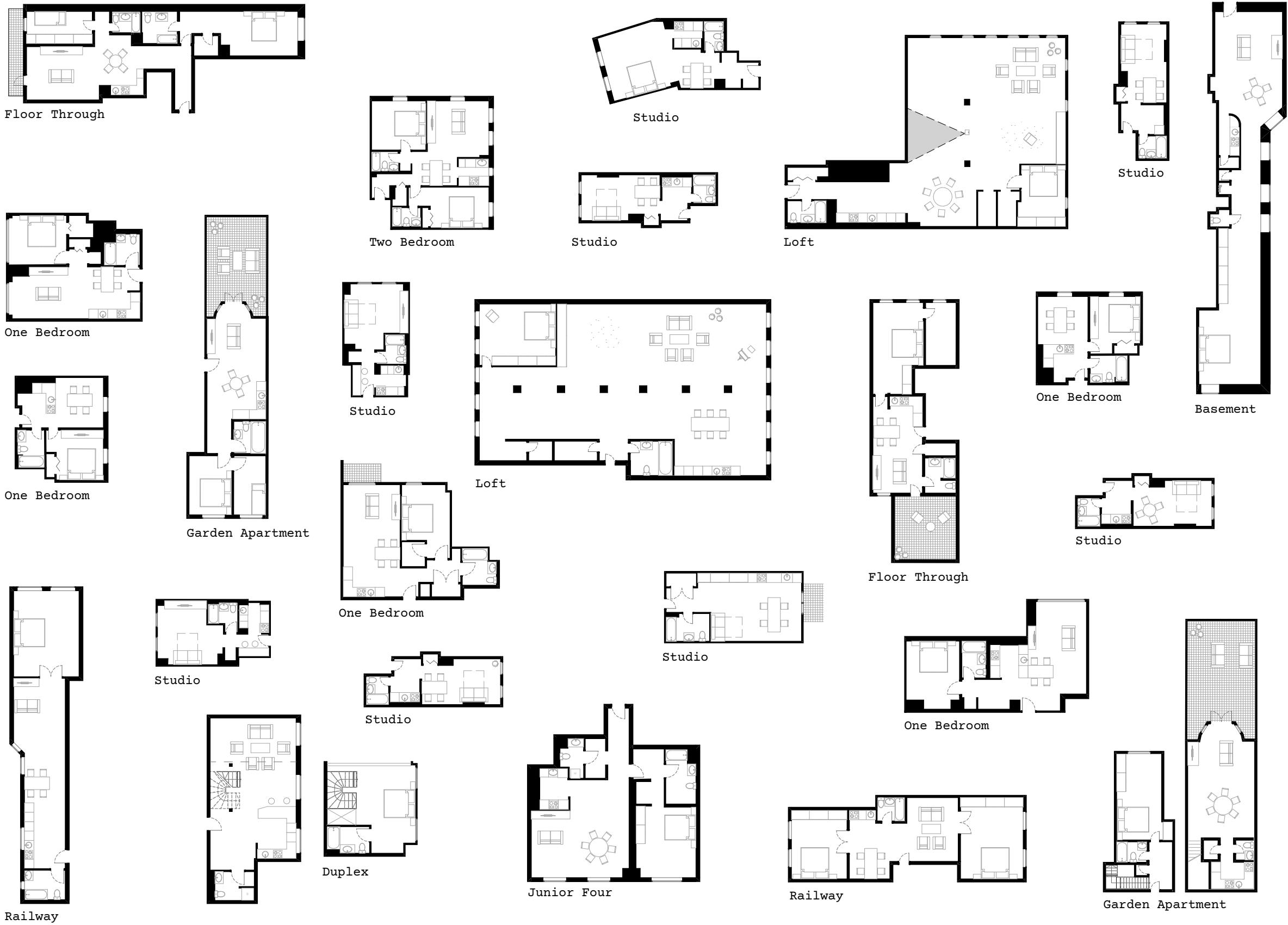
On the ground floor of the townhouses, are the Garden apartments, which offer exclusive access to the inner courtyard of the building, usually preferred by couples with children and pets.

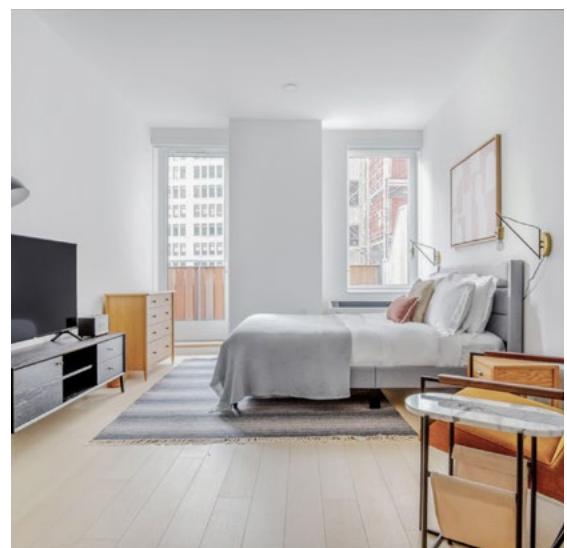
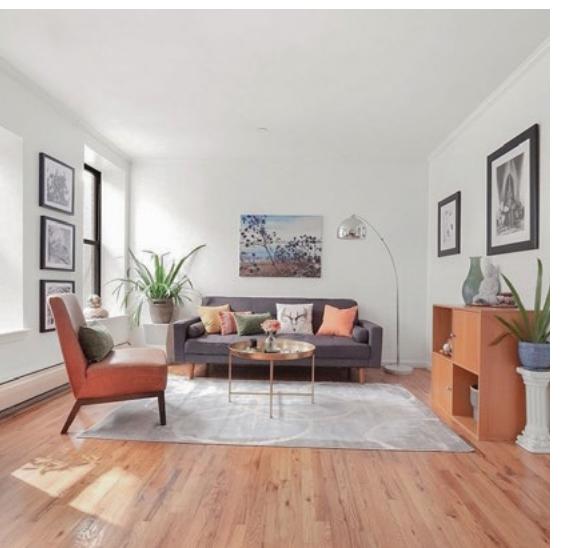
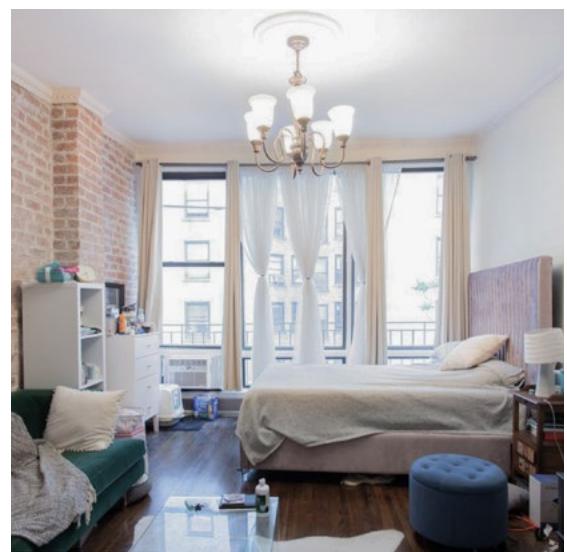
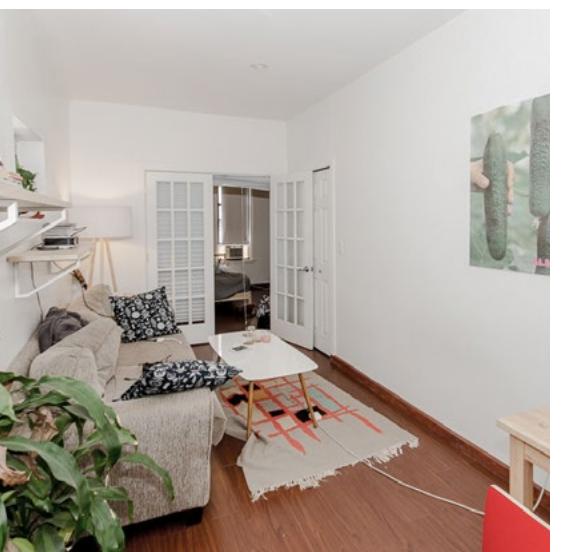
Touching the limits of legality, on the basement floor of buildings such as Town-houses or Tenements, it is possible to find the Basement Apartments, placed in the basement floor. To be legal, these apartments must have at least half of their useful height above the level of the sidewalk to meet minimum hygienic conditions.

Finally, are Lofts, which are commonly within former factories, and is the typology that has made famous former industrial districts such as SoHo. High ceilings, large windows and more generous open floor plans characterize them compared to a Studio. Although they were born as reuse spaces for artists, lofts today are increasingly unaffordable.

Precisely because of the high differentiation, and the difficulty of defining it, it is misleading to summarize in a single building typology the entire class we identified by the Common People. Therefore, it is preferable to consider the whole through the various facets that it assumes, in order to have a clearer vision of the subject in question.

The following floor plans are redraws from ads of market website and so are the pictures





No one can afford to live in New York  
Yet, eight million people do.

### 1.2.1 Common People

L'estrema polarizzazione della città verso i due estremi ha fatto sì che la classe media già in calo nei decenni precedenti ora battesse in piena ritirata. Secondo gli analisti gli abitanti più a rischio lasciano la città in numeri che non si vedevano dalla Depressione.

Dopo decenni di forte erosione del reddito contro tasse implacabili, l'aumento del costo della vita e le riduzioni dei salari dovute ai cambiamenti tecnologici, l'intera portata di questo esodo è messa a nudo negli ultimi dati del censimento americano, che ha dimostrato che la città sta perdendo circa 100 residenti ogni giorno, dato che non riflette ancora l'impatto che la pandemia di COVID-19 ha avuto sulla città.

Peter C. Earle, economista presso l'American Institute for Economic Research, studiando questi dati ha affermato che i ricchi di New York stanno diventando più ricchi, ed anche i più poveri stanno diventando più ricchi ma non sufficientemente ricchi da rientrare nella classe media, inoltre afferma che non è irragionevole pensare che i guadagni della classe media stiano calando più velocemente a New York che in altre grandi città degli Stati Uniti, a causa dell'alto, e crescente, costo delle abitazioni e di altri costi della vita nella città.

Secondo i dati del censimento la classe media di New York City comprende il 48% dei residenti della città, con un reddito medio annuo compreso tra \$ 30.000 e \$ 60.000. Il 31% ha redditi più bassi e le fila dei ricchi rappresentano il 21% dei residenti di New York City.

Tuttavia non è sempre stato così. Nel 1970, quasi il 25% delle famiglie della città aveva un reddito medio. Anche allora, New York non era il regno della middle class, ma sotto questo profilo le sue famiglie assomigliavano molto di più a quelle del resto degli Stati Uniti.

Ancora più sorprendente, è stato il declino a lungo termine dei quartieri a medio reddito all'interno di New York. Nel 1970, questi quartieri, dove la famiglia tipica guadagnava un reddito medio, comprendevano quasi la metà di tutti i quartieri della città. Mentre nel 2019, solo 6 distretti di Manhattan presentavano una maggioranza di abitanti nella classe media.

**"I NEWYORKESE CON CUI HO PARLATO PENSARANO CHE LA LORO CITTÀ STESSE EFFETTIVAMENTE SCIVOLANDO, STAVA ACCADENDO NELL'ARCO DELLA LORO VITA. ERANO TESTIMONI DELLA DEFORESTAZIONE DEI LORO NEGOZI, DELL'UCCISIONE DI SPECIE DIVERSE. UNO HA MENZIONATO LE "PERSONE DELL'ARIA", QUELLE CHE VEDEVI CAMMINARE PER LE STRADE DI MANHATTAN LA CUI PRESENZA TI FACEVA PENSARE: DI COSA VIVONO, DI ARIA? ALCUNE PERSONE AVEVANO BISOGNO DI ESPUNGERE LA LORO LISTA PERSONALE DI CIÒ CHE NON C'ERA PIÙ, DI RENDERLA NOTA E RICONOSCIUTA, DI DIRE I NOMI DEGLI SCOMPARI E DEI MORTI PER RIVERENZA E RISPETTO".**

New York è quindi l'epicentro di un fenomeno che si sta presentando anche nel resto delle città americane, ma ad un passo più accelerato. Il declino dei quartieri della classe media riflette tendenze nazionali più ampie: globalizzazione del commercio, progressi tecnologici, potere sempre più ridotto dei sindacati e cambiamenti nella struttura familiare. Queste

forze si sono combinate per produrre meno posti di lavoro che pagano gli stipendi della classe media e più famiglie che abitano sia gli estremi inferiori che quelli superiori delle fasce di reddito.

La fuga della classe media dalle città negli ultimi tre decenni ha fatto sì che molti quartieri si spostassero verso lo status di basso reddito. Ad esempio, Mount Hope, nel Bronx, era solidamente borghese nel 1970. Oggi, la maggior parte dei suoi residenti guadagna meno di due terzi del reddito tipico della famiglia di New York. Altri quartieri si sono mossi nella direzione opposta. I quartieri di Park Slope e Windsor Terrace di Brooklyn ospitavano per lo più famiglie a reddito medio nel 1970, ma negli anni '80 e '90 hanno attratto nuovi abitanti più abbienti innescando così il processo di gentrificazione che ha reso Brooklyn quella che conosciamo oggi. Oggi questi sono tra i quartieri più costosi della città e contengono relativamente poche famiglie a basso o medio reddito.

Craig Taylor nel libro "New Yorkers A City and Its People in Our Time" racconta la città attraverso le storie quotidiane dei suoi abitanti ordinari, dimostrando quanto essi spesse volte subiscano in prima persona i cambiamenti esercitati sulla città sia dalla speculazione edilizia senza freni, sia dalla lotta infinita alla segregazione. E' dunque possibile notare che i quartieri a reddito medio ed economicamente integrati sono ingredienti importanti per una città più sana, essi formando una sorta di "collante sociale" che lega le aree a reddito più basso e quelle a reddito più alto, mediando gli interessi dei residenti agli estremi economici.

E' quindi fra le priorità della metropoli creare e coltivare famiglie e quartieri medi, dove l'alloggio a prezzo accessibile è parte centrale di quest'equazione, seguito dall'accesso ai servizi di base e alla sicurezza. Il loro deterioramento negli anni '70 e '80 ha alimentato la fuga delle famiglie della classe media e la dissoluzione dei loro quartieri, la loro rinascita potrebbe invertire questa tendenza.

#### 1.2.1 Common Apartments

Se le case dei due estremi erano abbastanza facili da identificare, è più difficile identificare le case della gente comune in un'unica tipologia. In effetti, questa impossibilità è una conseguenza dell'ampiezza della classe, che si trova tra gli estremi, e delle relative differenze sociali ed economiche che comprende. Realtà diverse portano a molteplici declinazioni, che vanno dagli edifici storici alle nuove costruzioni, dai tagli di appartamenti ai loft, a seconda delle necessità.

Sebbene il censimento indichi che in media le abitazioni di New York siano composte da quattro camere, la varietà di alloggi della città è infinita. Per provare a presentare un quadro dell'alloggio medio è possibile ricondurla a sette tipologie definite dal mercato immobiliare.

Nel territorio degli Stati Uniti una camera da letto per essere dichiarata legale deve soddisfare dei requisiti e dei criteri regolati a livello locale ma definiti da linee guida statali e federali. Il minimo della superficie di una camera non può essere inferiore a 110 piedi quadrati di area, corrispondenti a circa 11 metri quadrati. Inoltre deve

essere garantito un accesso alla luce naturale e all'aria e possedere un armadio con dimensioni minime di 2 x 5 piedi, equivalenti a 60 x 150 cm.

La più piccola delle tipologie è conosciuta come "Studio" ed è composta da un'unica stanza, bagno escluso, che unisce living e zona notte (e variano da 250 a 500 sft), ed alcune volte il letto è collocato in spazi alcove per separarlo dalla zona giorno. Due sono le varianti dello Studio la Junior Four e Junior One, in cui si aggiunge un locale che non possiede finestre e la cui superficie è minore di 80 sqft, quindi non considerabile propriamente una camera secondo le norme della città, sebbene solitamente il suo uso sia quello. Se la zona giorno e la zona notte sono distintamente separate ed entrambe hanno una finestra si ha quella che è nota come One Bedroom; aggiungendo un'altra camera si ottiene la Two Bedroom, ossia due camere collegate da uno spazio comune che è solitamente la cucina. Queste varietà sono riscontrabili comunemente in quasi tutti gli edifici della città.

All'interno di edifici più vecchi, pre e post bellici, come i Tenements, sono presenti appartamenti chiamati Railroad i quali sono generalmente composti da tre stanze collegate in successione senza alcun spazio di distribuzione. Mentre nel caso un appartamento occupi un'intero piano tipo questo è noto come Floor-Through, e la sua superficie varierà logicamente a seconda della pianta dell'edificio che lo ospita.

Appartamenti distribuiti su due o più livelli sono definiti come Duplex o Triplex. Essi ospitano ai livelli superiori la zona notte con bagno annesso e si affacciano su una zona living al piano inferiore tramite uno spazio a doppia altezza.

Al piano terra delle townhouses sono presenti i Garden apartments, che offrono accesso esclusivo al cortile interno dell'edificio, solitamente abitate da coppie con bambini.

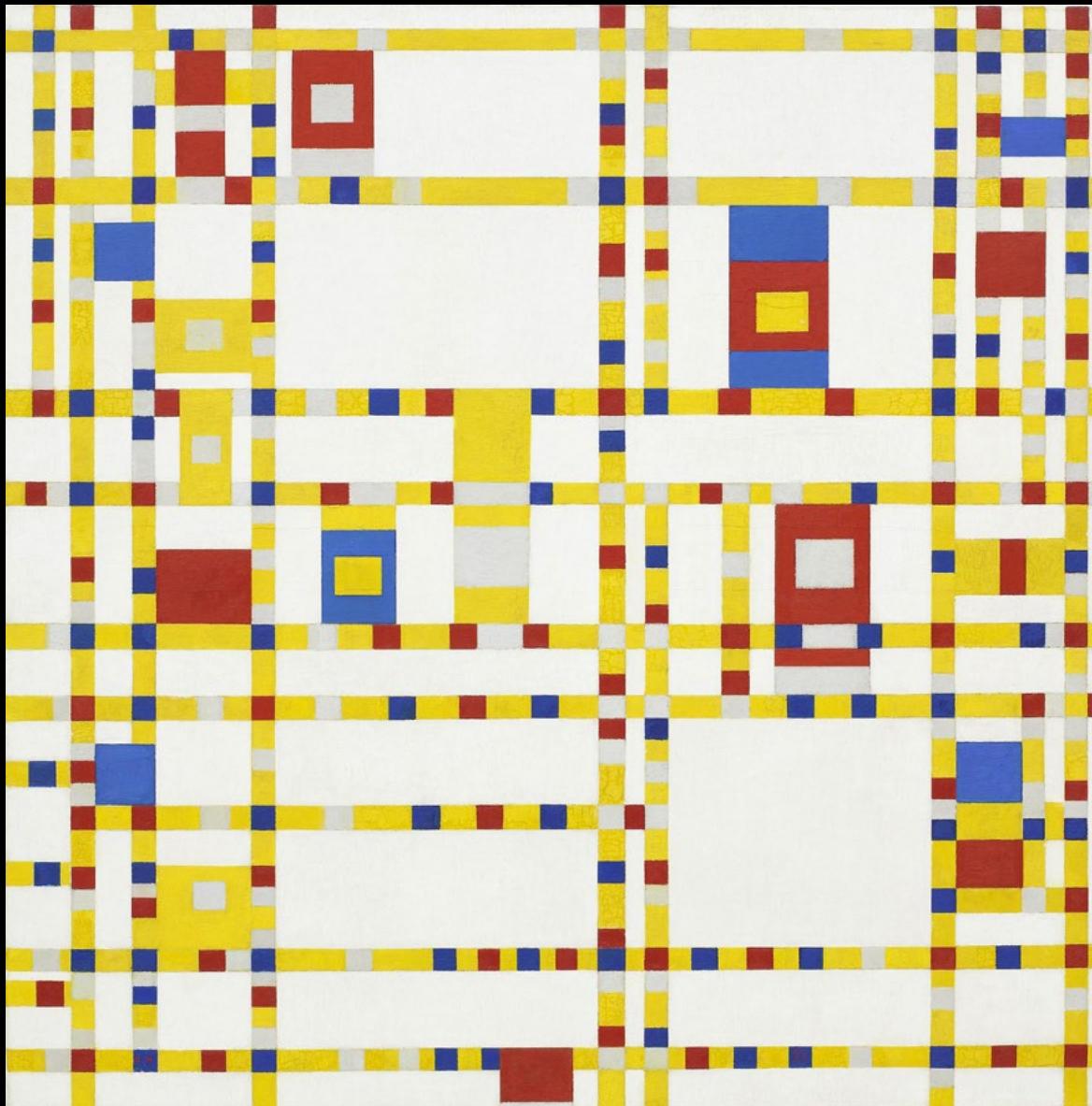
Sfiorando i limiti della legalità, al piano terra di edifici come Town-houses o Tenements, è possibile incontrare i Basement Apartment, ricavati nei piani seminterrati. Per essere considerati legali questi appartamenti devono avere almeno metà della loro altezza utile oltre al livello del marciapiede.

Infine i Loft, generalmente sono collocati all'interno di ex fabbriche, ed è la tipologia che ha reso famosi quartieri ex-industriali come SoHo. Sono caratterizzati da alti soffitti, ampie finestre e da piante libere più generose rispetto a quelle di uno Studio. Sebbene siano nati come spazi di riuso per artisti, i loft oggi hanno prezzi sempre più inaccessibili.

Proprio per l'elevata differenziazione, causa della difficoltà di definirla, risulta fuorviante la riassunzione in un singolo simbolo rappresentativo per l'intera classe identificata dalla Common People. Dunque è preferibile considerare l'insieme attraverso le varie sfaccettature che assume, al fine di avere una visione più chiara del soggetto in questione.

## 2

# MULTIDIMENSIONAL NEW YORK CITY



The problem associated with the lack of Affordable Housing is not a recent issue for New York City. Over the years, various urban policies and architectural solutions have been implemented to keep prices affordable and avoid driving New Yorkers out of New York.

Policies such as rent regulation, Inclusionary Zoning and public housing have tried to contain the exorbitant prices of the metropolis, however the demand for affordable housing has never been fully met. This chapter therefore outlines the main current urban policies that seek to secure and increase the amount of affordable housing in New York. This critical reading is followed by a proposal for a new urban policy that aims to create a new building layer for the city.

The second half of the chapter searches, through a Matrix comparison different of diffrent maps: morphological, legislative and functional, a possible fertile ground that can serve as a point of experimentation for the new urban policy. Once the area has been identified, we proceed to the cataloguing of its morphological blocks to acquire a basic reconstruction of the most widespread housing typology there.

## **2.1**

### **URBAN POLITICS FOR AFFORDABLE HOUSING**

**2.1.1**

**NYCHA: New York City Housing Authority**

**2.1.2**

**Inclusionary Zoning**

**2.1.3**

**Rent Regulation**

**2.1.4**

**Rooftop Zoning**



## 2.1.1 NYCHA: NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY

America's first housing authority, founded in 1934 to address the Great Depression housing crisis through publicly financed apartments, has as its mission to provide low- and moderate-income New Yorkers with quality, affordable apartments.

Although NYCHA also owns medium-density buildings, historically NYCHA has been associated with high-density urban "projects" which, starting with garden city ideals, have produced the so-called towers in the park. Buildings designed to accommodate the greatest number of people and give them ample open areas.

Although on paper they might seem good projects, soon the projects began to be associated with criminal acts and violence, resulting in urban and social decay. A possible explanation for these events can be found in the theories of Jane Jacobs, who in *Life and Death of Great American Cities*, explains how at the base of this decay are mainly social reasons.<sup>22</sup>

As projects are built to replace pre-existing communities, and as they are disconnected from the rest of the urban microcosm, the new buildings are fertile ground for distrust between unknown inhabitants, who, no longer having ties with their original community, struggle to establish new social relationships.

NYCHA 2020 FACT SHEET, a report published by the agency itself for transparency policies, states that currently NYCHA would need \$40 billion to rehabilitate its buildings, but the Housing and Urban Development Department has decided to reduce funding to encourage public-private collaboration. Based, on this principle the de Blasio administration announced in December 2018 a 10-year plan called NYCHA 2.0 with the intention of accumulating 24 billion. This plan,

Map data: New York City Housing Authority [NYCHA] Performance Tracking & Analytics Department (February 2021)

22 Jacobs Jane, 'The Death and Life of Great American Cities' [Vita e morte delle grandi città americane, saggio sulle metropoli americane]. (Torino: Einaudi, [1961] 2009)

however, has come under fierce criticism for fear that doing so would allow NYCHA properties to become private domain. Currently, in order to have access to its housing it is necessary to fill out an online application, valid for two years, in which, after selecting two district preferences the following informations must be provided:

- Total household income
- Family composition
- Current living situation

Once the request is completed, a priority code is assigned based on the information provided and the applicant is placed on a waiting list for an eligibility interview. Once accepted, it is guaranteed that the rent contribution will never exceed 30% of the family income.

Despite all the controversy, 97% of the available units are occupied and as of March 2020 there were 176,646 households on the waiting list.<sup>23</sup>

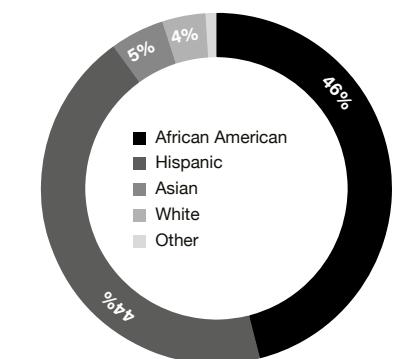
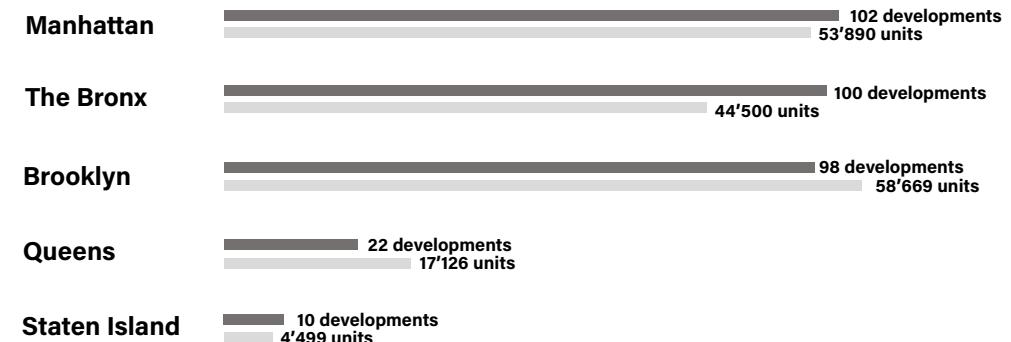
23 NYCHA New York City Housing Authority (2020) Report, *NYCHA 2020 FACT SHEET*

Demographic data  
Source: New York City Housing Authority:  
<https://eapps.nycha.info/NychaMetrics>

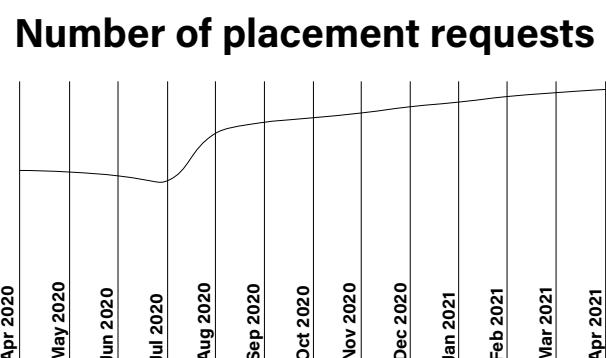
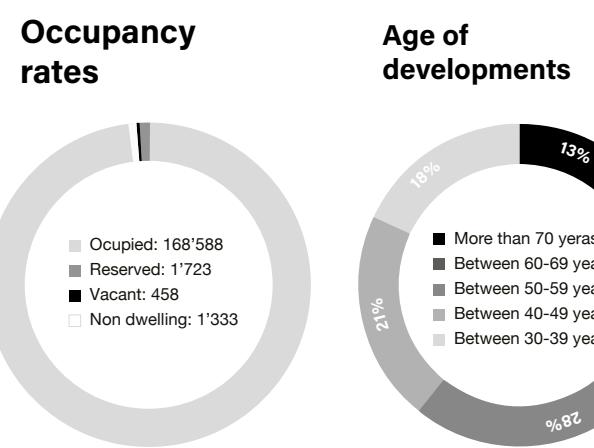
# NYCHA METRICS

**166'389 families**  
**365'806 residents**  
**11'569 employees**  
**177'666 units**

## Developments in the five boroughs



**Average public housing family's income:**  
**\$25,602**



**Average public housing family's monthly rent:**  
**\$548**



## 2.1.2 INCLUSIONARY ZONING

Inclusionary Zoning are urban policies that grant a bonus in buildable volume in exchange for a percentage of affordable units in the same building for middle and low-income people. There are mandatory and voluntary policies, and New York City has 3 programs that fall under inclusionary zoning: R10 Program, Designated Areas Program and Mandatory Inclusionary Housing.

### R10 Program:

First created in 1987, this program is available in most high-density residential and commercial areas, concentrated mostly in Manhattan, marked as R10 in the Zoning Regulation. The Zoning Resolution is a law that organizes how land may be used. It establishes an orderly pattern of development across neighborhoods and the city by identifying what may be built on a piece of property.

The program allows the increasing of the maximum FAR<sup>24</sup> from 10 up to 12, if building units for residents earning less than 80% of Area Median Income. For every sqft of affordable housing built, the floor area can increase between 1.25 and 3.5 sq ft, depending on whether the affordable units are built in the new building or offsite.

### Designated Areas Program:

Program created in 2005 to promote the mixture of residents of different incomes. Areas where this program is applicable are mapped in Appendix F of the Zoning Resolution, and generally correspond to medium to high density areas. It grants that new developments, or expansions that constitute more than 50% of the existing floor area, that allocate at least 20% of their residential floor area to Affordable Housing may receive a floor area bonus of 33% above the allowed base FAR.

Map Data: Department of City Planning, (2020) ‘Mandatory Inclusionary Housing (MIH)’, <https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page> (accessed 21 October 2020).

<sup>24</sup> FAR is the ratio of total building floor area to the area of its zoning lot. Each zoning district has an FAR which, when multiplied by the lot area of the zoning lot, produces the maximum amount of floor area allowable on that zoning lot.

### Mandatory Inclusionary Housing:

Adopted in 2016 Mandatory Inclusionary Housing is a mandatory law that requires the construction of affordable units for areas marked in Appendix F of the Zoning Resolution. It is applied for buildings with more than 10 units or larger than 12,500 sqft. New buildings that include between 11 and 25 units can pay a fee to the Affordable Housing fund instead of building the affordable units.

The program can be applied in four ways:

- Option 1: 25% of the housing must be affordable, on average, to households making 60% of Area Median Income or around \$47,000 a year for a household of three. Council changed this option so that 10% of the housing must be affordable to households making an average of 40% of Area Median Income. For example, a 100-unit building would have to have 25 affordable apartments, of which 10 would need to be affordable at an average of 40% of Area Median Income.
- Option 2: 30% of the housing must be affordable, on average, to households making 80% of Area Median Income, or around \$62,000 a year for a household of three.
- Workforce Option: 30% of the housing must be affordable, on average, to households making 115% of Area Median Income, or around \$93,000 a year for a household of three. Within this, 5% of the housing must be set aside for households at 70% Area Median Income and 5% at households at 90% Area Median Income. Council added the required income bands at 70% and 90% of AMI and also lowered the overall percentage of AMI from 120% to 115%.
- New Council Deep Affordability Option: 20% of the housing must be affordable, on average, to households making 40% of Area Median Income, or around \$31,000 a year for a household of three.<sup>25</sup>

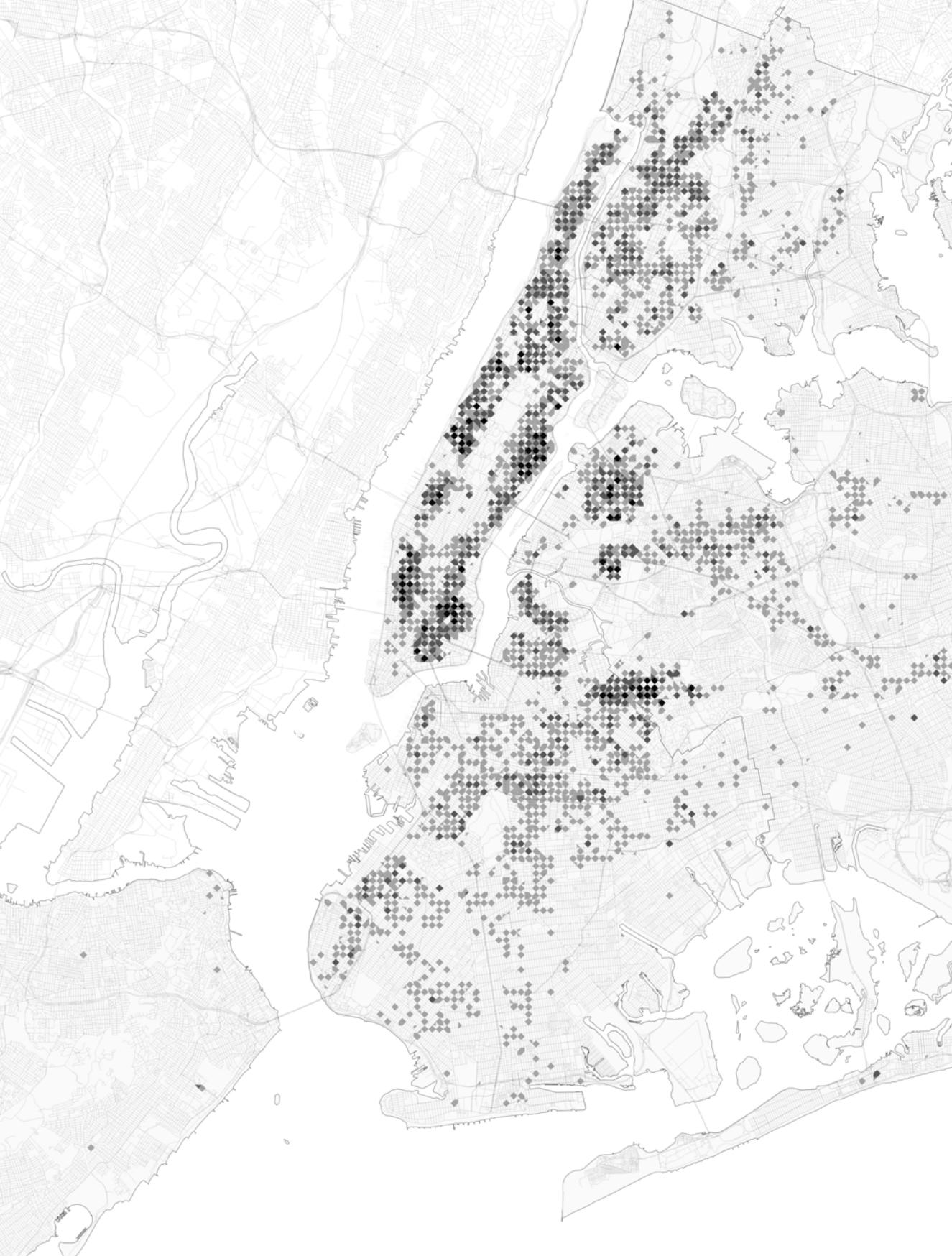
Although these laws aim to ensure the presence of affordable units in certain areas of the city, they fail to stop the advance Gentrification, and paradoxically can be used to accelerate it. For example, the recent Hudson Yards project guarantees the minimum number of affordable units required by law, but does not consider the urban transformations that it entails, making its context highly unaffordable, thus forcing low- and middle-income residents to move outside the neighborhood to carry out their daily needs, thus failing the idea of social integration of different income brackets.

<sup>25</sup> Department of City Planning, ‘Zoning Handbook’ (New York, 2018)

Table Data: US Census, American Community table Area median Income for New York City

AMI	Household Income	Affordable 2BR Rent
40%	\$31'080	\$775/month
60%	\$46'620	\$1'150/month
80%	\$62'150	\$1'550/month
100%	\$77'700	\$1'950/month
120%	\$93'240	\$2'350/month

## 2.1.3 RENT REGULATION



Rent regulation policies aim to ensure the affordability of rents for the units to which they apply, and they also prescribe obligations and rights of owners and tenants. In the city of New York there are approximately 1 million units with rent regulated under two different laws, Rent Control and Rent Stabilization.

Rent control is a law established after World War II that guarantees a rental price that cannot exceed the Maximum Base Rent, which is the maximum price established for that unit, and is calculated taking into account the costs of: property taxes, water and sewer expenses, operation and maintenance expenses, return of capital and vacancy allowances and collections.

Every two years the landlord can decide to increase the rental cost by a maximum of 7.5%, until the Maximum Base Rent is reached; moreover, tenants are protected from eviction by allowing them to live there even without contract renewal. This type of rent is guaranteed for life as long as the apartment has been continuously occupied since July 1, 1971. If at the time of the tenant's death no relative had lived in the apartment for at least two years, the apartment will become de-regulated if it is located in a building with less than six units, or it will become rent stabilized if it is located in a building with more than six units. According to the New York City Department of Housing Preservation and Development there are currently 27,000 rent-controlled units in New York City.

The second rent regulation policy, Rent Stabilization, applies to buildings with more than six units generally built before 1974 and not already subject to Rent Control, however owners of newer buildings are offered the opportunity to participate in exchange for tax deductions. The law provides that the

Map Data: NYS Homes and Community Renewal, (2018) ‘2018 Building Registrations filed with NYS Homes and Community Renewal (HCR)’ <https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/resources/rent-stabilized-building-lists/> (accessed 2 December 2020)

rent can be increased once a year according to criteria decided by the NYC Rent Guidelines Board and generally never exceeds \$2,700 per month. In addition to protection from disproportionate rent increases the law also provides protection for tenants from eviction unless for legal causes, and at the end of the contract the landlord is obligated to offer renewal for one or two years at the tenant's option. If the unit owner no longer receives tax-exempt benefits, the apartment may become deregulated. There are currently approximately 1 million rent stabilized units in New York City.<sup>26</sup>

## Section 8

Also included under the administration of the NYCHA together with New York City Housing Preservation & Development and New York State Homes and Community Renewal, is the voucher program known as Section 8, the eighth section of the Housing Act of 1937.

The Housing Choice Voucher Program provides "tenant-based" rental assistance. Landlords are not obligated to take part in the voucher program. In addition, these laws do not apply in all areas of the city and the program remains voluntary in most places. Voucher amounts vary by city or county, unit size and other factors.

The program also allows people to apply their monthly voucher toward the purchase of a home, with over \$17 billion going toward such purchases each year.

Once individuals receive a voucher, they have a limited amount of time, usually 2 to 4 months, to find a unit with an available owner that meets HUD's housing standards. If they do not find a suitable home within this period of time, the applicant loses their voucher and must reapply.

Because of the 2008 recession, waiting lists for Section 8 vouchers have lengthened tremendously to 10-20 year wait times, and many cities have closed applications for new applicants. Voucher amounts are based on fair market rents (FMRs) calculated in the metropolitan area by the HUD. Recently, a Small Area Fair Market Rents (SAFMR) program reduced the area over which rents are calculated to the zip codes included in major metropolitan areas. This is still a disadvantage for lower incomes because how high the AMI is in New York.

**AND SO A NEW LANDLORD TAKES OVER  
A BUILDING, AND THEY SAY: WELL, I'M  
GONNA SEE IF I CAN BUY TENANTS  
OUT. I'M GONNA SEE IF I CAN HARASS  
TENANTS OUT. I'LL DO CONSTRUCTION  
ON THE BUILDING, AND MAYBE TENANTS  
WILL JUST GIVE UP. I'LL SEE IF I CAN  
BRING FRAUDULENT CASES AGAINST  
THEM AND SEE IF THEY'LL JUST STOP  
AND GIVE UP. I'LL BRING EVICTION  
CASES AND MAYBE I'LL NEGOTIATE  
SOMETHING WITH THEM CAUSE I'LL  
GET THEM TIRED. SO THEY CAN SPEND  
MONEY AND TIME, LANDLORDS, TO TRY  
TO GET TENANTS OUT, AND TENANTS  
JUST CAN'T TAKE OFF TIME FROM WORK.**<sup>27</sup>

## 2.1.4 ROOFTOP ZONING

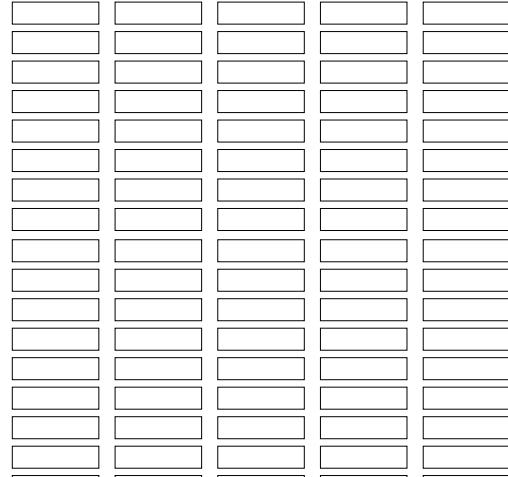


Tied to the theme of growing inequality in contemporary metropolises, an exhibition held between November 2014 and May 2015 at the Museum of Modern Art in New York City titled *Uneven Growth: Tactical Urbanisms for Expanding Megacities*, aimed to challenge current assumptions about the relationships between formal and informal urban development, Bottom-up and Top-down approaches, and to address potential shifts in the roles that architects and urban designers might assume regarding the growing inequality of current urban development.

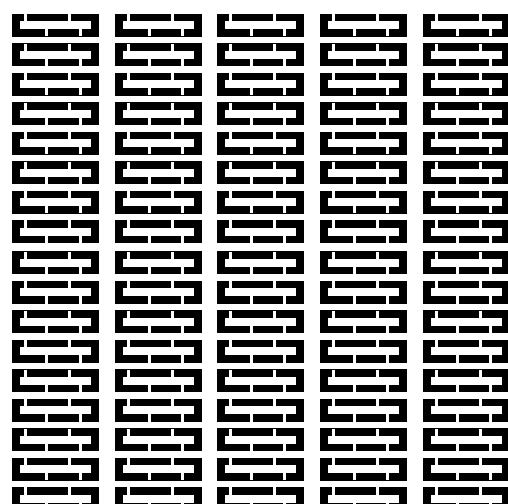
The resulting proposals, which were presented, considered how emerging forms of Tactical Urbanism, might respond to alterations in the nature of public space, housing, mobility, spatial justice, environmental conditions and other important issues in proximity to future urban contexts. Concurrent with the exhibition were workshops in which multi-disciplinary research teams would develop their proposals for 6 megacities: Hong Kong, Istanbul, Lagos, Mumbai, New York City, and Rio de Janeiro.<sup>28</sup>

Map Data: Department of City Planning, (2020) ‘MapPLUTO’ <https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page> (accessed 27 October 2020)

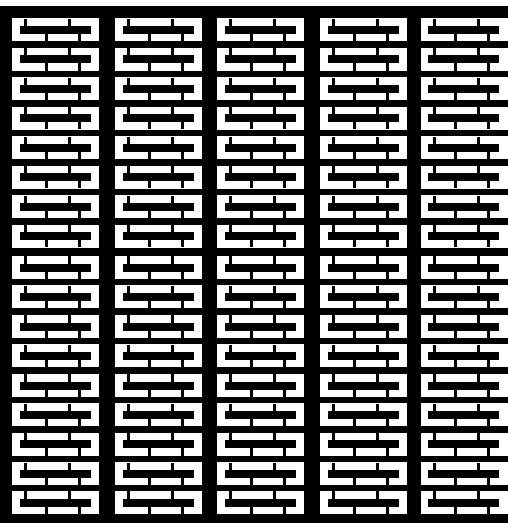
28 Gadanho Pedro, Burdett Richard, Cruz Teddy, Harvey David, Sassen Saskia, Tehran Nader, ‘*Uneven Growth: Tactical Urbanisms for Expanding Megacities*’ (New York: Museum of Modern Art, 2014)



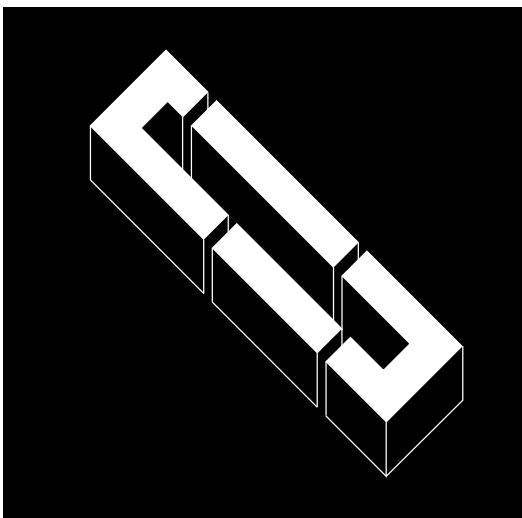
Empty Grid



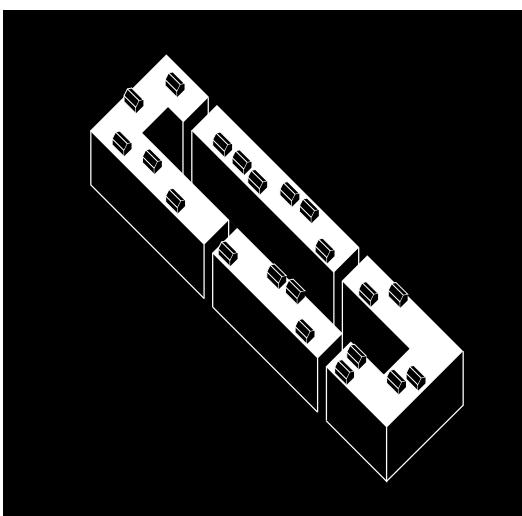
Used



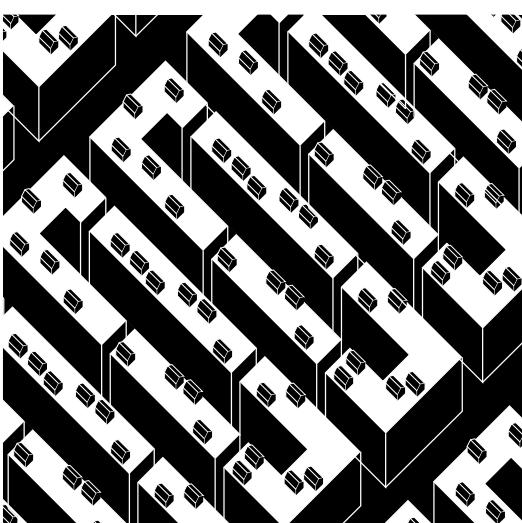
Under Used



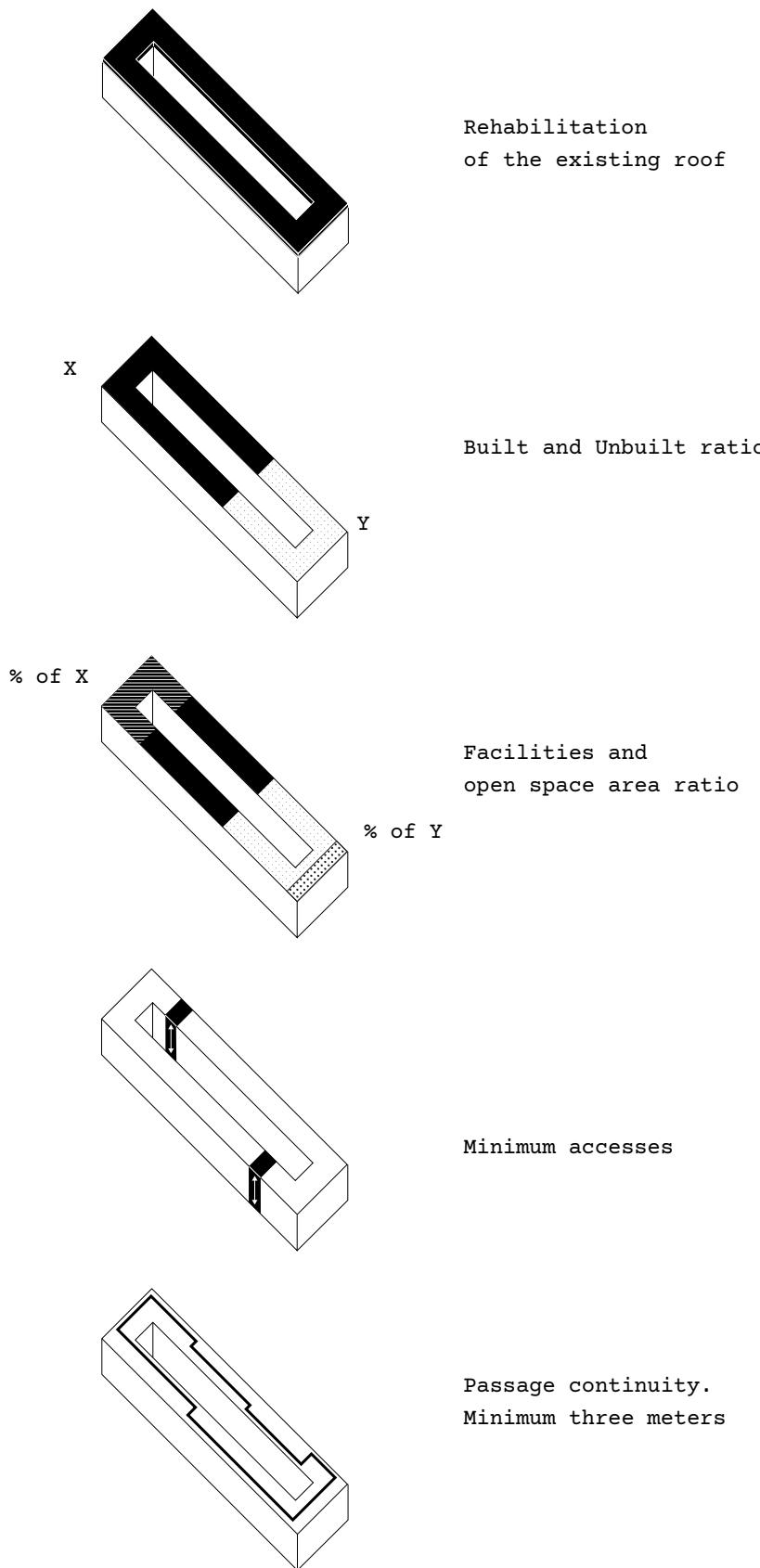
New Layer



Developed Layer



Affordable City



The research for New York City was co-conducted by SITU Studio (New York), and Co-Habitation strategies (Rotterdam-New York). It produced two different approaches to the housing crisis: Cohabitation Strategies proposed a new administrative entity, the Housing Cooperative Trust, which challenges traditional conceptions of ownership. Land and buildings become collectively owned by city governments, nonprofits, community stakeholders, and tenants to ensure permanent affordable housing while building social equity for future generations.<sup>29</sup> SITU Studio proposes that neighborhood-based Community Growth Corporations open up underutilized space to incremental growth. Outside neighborhoods collectively fund community-wide improvements that provide access to rooftops, courtyards, and other occupiable spaces, facilitating a new kind of informal rooftop urbanism for a city with high building density.<sup>30</sup>

This thesis work, beginning from the concept of boosting existing communities by taking advantage of underutilized spaces, proposes a new urban policy called "Rooftop Zoning," which, using a typical Manhattan grid block as its basic element, envisions regulating the city's rooftops as new buildable spaces.

In a mosaic in which only the vanishing lines remain free, the legitimate question to ask is whether it is really necessary for the district and more generally for the metropolis to investigate the possibilities of the few remaining free fragments, or whether a different way can be sought.

The map of available flatroofs of buildings under 6 stories height strengthens the proposed scenario of Rooftop Zoning, by showing the amount of available spaces. Proposing the surface of the rooftops as a new building level is conceptually a tabula rasa of the existing context, without the downsides of demolition. The potential of this idea is easily understood by the vastness of areas of the intervention.

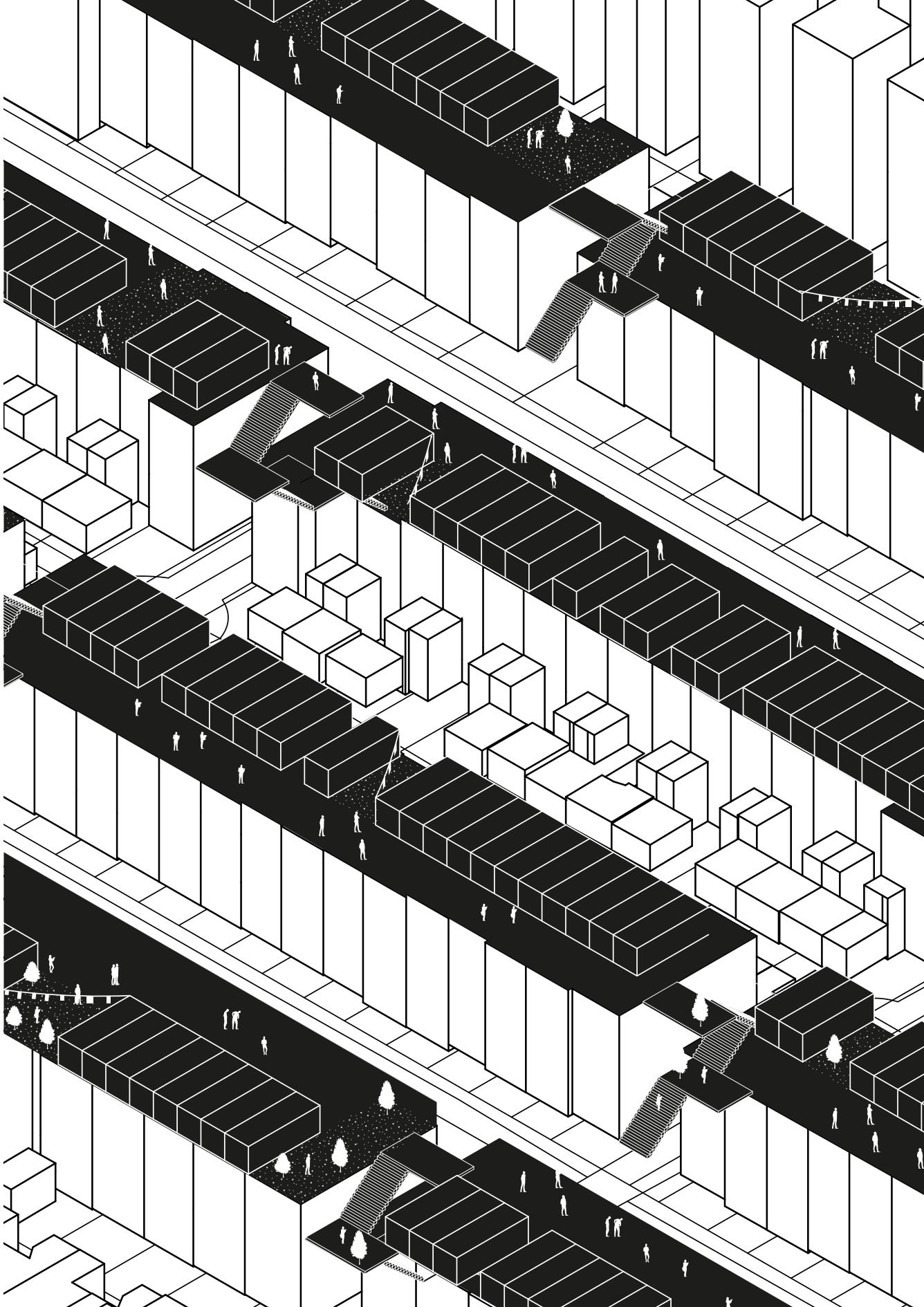
The extreme density common to the different blocks of the city, which was initially a limitation, now represents an advantage according to this concept. In fact, the greater the density of the blocks, the greater the continuity of surface they offer to the new policy. This reversal fortifies the reasoning for preferring, the most saturated and diffuse blocks without forgetting the bigger picture, that is, the other blocks of reduced size or not completely densified, which in the future could become new surfaces.

29 SITU Studio, (2014) 'Museum of Modern Art: Invisible New York' <https://situ.nyc/research/projects/museum-of-modern-art-invisible-new-york> (accessed 21 December 2020)

30 COHABITATION STRATEGIES (2014) 'Uneven Growth' <http://www.cohstra.org/?portfolio=uneven-growth>

31 Busch Akiko, 'Rooftop Architecture: The Art of Going Through the Roof' (New York: Henry Holt & Co; First Edition, 1991)

ROOFTOP ADDITIONS ARE THE BEST CONTENDERS TO RECEIVE A NEW ARCHITECTURAL SIDE. MANY OLDER BUILDINGS WERE NOT CONTRACTED TO THE MAZIMUM DENSITY PERMITTED BY THE ZONING AND BUILDING CODES ESTABLISHED LATER. ALSO, SUCH BUILDING, WHILE PERHAPS UNDERBUILT IN TERMS OF HIGHT, MAY HAVE BEEN OVERBUILT IN TERMS OF STRUCTURE AND SUPPORT. THE STEEL BEAMS THAT SUPPORT THE ROOFTOPS OF MANY OF THESE BUILDINGS MAY ALSO SUPPORT THE ADDITIONAL WEIGHT OF A ROOFTOP CONSTRUCTION.<sup>31</sup>



## 2 MULTIDIMENSIONAL NEW YORK CITY

Il problema legato alla mancanza di Affordable Housing non è una questione recente a New York. Nel corso degli anni sono state implementate diverse politiche urbane e soluzioni architettoniche per mantenere prezzi accessibili ed evitare di cacciare i Newyorkers da New York.

Politiche come la regolazione di affitti, Inclusionary Zoning e public hosting hanno provato a contenere gli esorbitanti prezzi della metropoli, tuttavia la richiesta di alloggi affordable non è mai stata soddisfatta. Questo capitolo dunque illustra le principali politiche urbane attuali che cercano di garantire ed aumentare il numero di alloggi accessibili delle città.

A questa lettura critica segue la proposta per una nuova politica urbana che mira a creare un nuovo layer edificabile per la città.

### 2.1.1 NYCHA: New York City Housing Authority

Primo ente Americano, fondato nel 1934 per combattere la crisi di alloggi dovuta dalla grande depressione tramite appartamenti finanziati pubblicamente, ha come missione quella di fornire a low- and moderate-income New Yorkers appartamenti di qualità garantendone affordability.

Sebbene possiedano anche edifici a media densità, storicamente NYCHA è associata ai "projects" sviluppi urbani ad alta densità che, partendo da ideali di città giardino, hanno prodotto le così dette torri nel parco. Edifici pensati per accogliere il maggior numero di persone ed donarle ampi spazi aperti.

Nonostante sulla carta potessero sembrare buoni progetti, ben presto i projects iniziarono ad essere associati ad atti criminali e di violenza, con conseguente decaduta urbana e sociale. Una possibile spiegazione di tali eventi può essere riscontrata nelle teorie di Jane Jacobs, che in *Life and Death of Great American Cities*, esplica come alla base di questo decadimento siano presenti prevalentemente ragioni sociali. Essendo i projects costruiti per sostituire le comunità preesistenti, ed essendo essi slegati dal resto microcosmo urbano, i nuovi edifici sono terreno fertile per sfiducia tra abitanti sconosciuti, che non avendo più legami con la loro originale comunità faticano a stabilire nuovi rapporti sociali.

NYCHA 2020 FACT SHEET, un report pubblicato dall'ente stesso per le politiche di trasparenza, dichiara che attualmente NYCHA avrebbe la necessità di 40 miliardi di dollari per poter risanare i propri edifici, ma l'Housing and Urban Development Department ha deciso di ridurne i fondi per incoraggiare così la collaborazione tra pubblico e privato. Basandosi su questo principio l'amministrazione de Blasio ha annunciato nel dicembre del 2018 un piano di 10 anni chiamato NYCHA 2.0 con l'intento di accumulare 24 miliardi. Questo piano però è stato oggetto di feroci critiche per timore che così facendo le proprietà potessero diventare di dominio privato. Attualmente per poter accedere agli alloggi è necessario compilare una richiesta online, dalla validità di due anni, in cui, dopo aver selezionato due preferenze di distretti devono essere fornite:

- Total household income

- Family composition

- Current living situation

Completata la richiesta si è assegnati un codice di priorità in base alle informazioni fornite e si viene inseriti all'interno di una lista d'attesa per un'intervista di eleggibilità. Una volta accettati è garantito che il contributo di affitto non superi mai il 30% del guadagno familiare.

Nonostante tutte le controversie, il 97% delle unità disponibili è occupato e a marzo del 2020 la lista di attesa contava 176'646 famiglie.

### 2.1.2 Inclusionary Zoning

Inclusionary Zoning sono politiche urbane che garantiscono un bonus in volumetria costruibile in cambio di una percentuale di unità affordable nello stesso edificio per persone di medio e basso reddito. Esistono politiche mandatarie e volontarie, la città di New York ha 3 programmi che ricadono nell'inclusionary Zoning: R10 Program, Designated Areas Program e Mandatory Inclusionary Housing.

R10 Program:

Primo programma creato nel 1987, è disponibile nella maggior parte delle aree residenziali e commerciali ad alta densità, concentrati per la maggior parte a Manhattan, contrassegnati come R10 nella Zoning Regulation di New York City.

Il programma consente di aumentare il massimo FAR da 10 fino a 12 se si costruiscono unità per residenti con guadagno minore dell'80% del Area Median Income. Per ogni sqft di affordable housing costruito, l'area di piano può aumentare tra 1.25 e 3.5 sqft, a seconda se le unità affordable sono costruite nel nuovo edificio o offsite.

Designated Areas Program:

Politica creata nel 2005 per promuovere una mixità tra abitanti con diversi redditi. Le aree in cui è applicabile questo programma sono mappate nell'appendice F della Zoning Resolution, e generalmente corrispondono ad aree da media ad alta densità. Prevede che i nuovi sviluppi, o ampliamenti che costituiscono più del 50% della superficie esistente, che destinano almeno il 20% della loro superficie residenziale ad Affordable Housing possono ricevere un bonus di superficie del 33% oltre la superficie di base consentita.

Mandatory Inclusionary Housing:

Addottato nel 2016 il Mandatory Inclusionary Housing è una legge obbligatoria per le aree contrassegnate nell'Appendice F della Zoning Resolution, in cui vengono costruite più di 10 unità abitative oppure già di 12'500 sqft. Per nuove costruzioni che comprendono tra le 11 e le 25 è possibile pagare una tassa al fondo per Affordable Housing invece di costruire le unità affordable.

Il programma prevede 4 possibili modalità di applicazione:

- Option 1: 25% of the housing must be affordable, on average, to households making 60% of Area Median Income or around \$47,000 a year for a household of three. Additionally, Council changed this option so that 10% of the housing must be affordable to households making an average of 40% of Area Median Income. For example, a 100-unit building would have to have 25 affordable apartments, of which 10 would need to be affordable at an average of 40% of Area Median Income.

- Option 2: 30% of the housing must be affordable, on average, to households making 80% of Area Median Income, or around \$62,000 a year for a household of three.

- Workforce Option: 30% of the housing must be affordable, on average, to households making 115% of Area Median Income, or around \$93,000 a year for a household of three. Within this, 5% of the housing must be set aside for households at 70% Area Median Income and 5% at households at 90% Area Median Income. Council added the required income bands at 70% and 90% of AMI and also lowered the overall percentage of AMI from 120% to 115%.

- New Council Deep Affordability Option: 20% of the housing must be affordable, on average, to households making 40% of Area Median Income, or around \$31,000 a year for a household of three.

Sebbene queste leggi mirino a garantire la presenza di unità affordable in determinate aree della città, esse falliscono dal punto di vista dell'avanzamento della Gentrification, e paradossalmente accelerano suddetto processo. Per esempio il recente progetto di Hudson Yards, garantisce il numero minimo di unità affordable previste dalla legge, tuttavia non tiene conto delle trasformazioni urbane che comporta rendendo il contesto altamente unaffordable, costringendo così gli abitanti con un reddito medio-basso a spostarsi per svolgere le proprie necessità quotidiane, fallendo così l'idea di integrare socialmente le diverse fasce di reddito.

### 2.1.3 Rent Regulation

Le politiche di regolazioni d'affitto hanno come obiettivo quello di garantire l'affordability degli affitti per le unità alle quali si applicano, inoltre prescrivono obblighi e diritti di proprietari ed inquilini. Nella città di New York esistono circa 1 milione di unità con affitto regolato secondo due leggi diverse, Rent control e Rent stabilization.

Il rent control è una legge stabilita nel secondo dopoguerra che garantisce un prezzo di affitto che non può superare il Maximum Base Rent, ossia il prezzo massimo stabilito per quell'unità, che è calcolato tenendo conto delle spese di: tasse sugli immobili, spese per l'acqua e le fognature, spese di esercizio e manutenzione, restituzione del capitale e indennità di sfitto e riscossione.

Ogni due anni il proprietario può decidere di aumentare di un massimo del 7.5% il costo d'affitto, fino a raggiungere il Maximum Base Rent; gli inquilini, inoltre, sono protetti dallo sfratto permettendo di viverci anche senza rinnovo del contratto. Questa tipologia di affitto è garantita a vita a patto che l'appartamento sia stato continuamente occupato dal 1 di Luglio del 1971. Se alla

morte dell'inquilino nessun parente vi ci abitava da almeno due anni l'appartamento diventerà deregolarizzato se si trova all'interno di un edificio con meno di sei unità abitative oppure passerà alla tipologia di contratti rent stabilized se si trova in un immobile con più di sei unità. Secondo il New York City Department of Housing Preservation and Development attualmente la città di New York può contare su 27'000 unità rent controlled.

La seconda politica di regolazione d'affitto, rent stabilization, è applicata a edifici con più di sei unità generalmente costruiti prima del 1974 e non soggetti già al rent control, tuttavia ai proprietari di edifici più recenti è offerta la possibilità di partecipare in cambio di detrazioni di tasse. La legge prevede che l'affitto possa essere aumentato una volta all'anno secondo criteri decisi dal NYC Rent Guidelines Board e generalmente non supera mai 2'700 \$ al mese. Oltre alla protezione dall'aumento degli affitti in modo spropositato la legge prevede anche la protezione degli inquilini da sfratto se non per motivi legali, al termine del contratto il proprietario è obbligato ad offrire il rinnovo per uno o due anni a scelta dell'inquilino. Se il proprietario dell'unità non riceve più i benefici dell'esenzione delle tasse, l'appartamento può diventare deregolarizzato. Attualmente circa 1 milione di unità con affitto stabilizzato sono presenti a New York.

Section 8:

Sotto la gestione del NYCHA è compreso anche il programma di voucher noto come Section 8, ottava sezione del Housing act del 1937.

Il programma di voucher per la scelta dell'alloggio fornisce assistenza per l'affitto "basata sull'inquilino": i proprietari non sono obbligati a partecipare al programma voucher. Inoltre queste leggi non sono applicabili in tutte le aree e il programma rimane volontario nella maggior parte dei luoghi. Il programma consente inoltre alle persone di applicare il loro buon mensile per l'acquisto di una casa, con oltre 17 miliardi di dollari destinati a tali acquisti ogni anno. Gli importi dei voucher variano a seconda della città o della contea, della dimensione dell'unità e da altri fattori.

Una volta che gli individui ricevono un voucher, hanno un periodo di tempo limitato, di solito da 2 a 4 mesi, per trovare un'unità con un proprietario disponibile che soddisfi gli standard abitativi del HUD. Se non trovano un alloggio, perdono il voucher e devono fare nuovamente domanda. A seguito della crisi del 2008, le liste di attesa per i voucher della Sezione 8 si sono allungate enormemente fino a raggiungere tempi di attesa 10-20 anni, e molte città hanno chiuso le application per i nuovi candidati. Gli importi dei voucher si basano sugli affitti di mercato equo (FMR) calcolati nell'area dal HUD. Recentemente, è stato istituito un programma Small Area Fair Market Rents (SAFMR) per ridurre l'area su cui si calcolano gli affitti all'area ai codici postali compresi nelle principali aree metropolitane.

E COSÌ UN NUOVO PADRONE DI CASA RILEVA UN EDIFICIO E DICE: BENE, VEDRÒ SE POSSO COMPRARE GLI INQUILINI. VEDRÒ SE POSSO TORMENTARE GLI INQUILINI. COSTRUIRÒ L'EDIFICIO, E FORSE GLI INQUILINI SI ARRENDERANNO. VEDRÒ SE POSSO

INTENTARE CAUSE FRAUDOLENTE CONTRO DI LORO E VEDERE SE SI FERMERANNO E RINUNCERANNO. PORTERÒ CAUSE DI SFRATTO E FORSE NEGOZIERÒ QUALCOSA CON LORO PERCHÉ LI FARÒ STANCARE. COSÌ POSSONO SPENDERE SOLDI E TEMPO, I PADRONI DI CASA, PER CERCARE DI FAR USCIRE GLI INQUILINI, E GLI INQUILINI NON POSSONO PRENDERE FERIE DAL LAVORO.

#### 2.1.4 Rooftop Zoning

Legato al tema della crescente disuguaglianza delle metropoli contemporanee, una mostra tenutasi tra il novembre del 2014 e maggio del 2015 al Museum of Modern Art di New York intitolata *Uneven Growth: Tactical Urbanisms for Expanding Megacities*, aveva come obiettivo quello di sfidare le ipotesi attuali sulle relazioni tra sviluppo urbano formale e informale, Bottom up e Top down, e di affrontare i potenziali cambiamenti nei ruoli che architetti e progettisti urbani potrebbero assumere rispetto alla crescente disuguaglianza dell'attuale sviluppo urbano.

Le proposte risultanti, che furono presentate, presero in considerazione come le forme emergenti di *Tactical Urbanism*, possano rispondere alle alterazioni nella natura dello spazio pubblico, degli alloggi, della mobilità, della giustizia spaziale, delle condizioni ambientali e di altre importanti questioni in prossimità futuri contesti urbani. Contemporaneamente alla mostra sono stati organizzati Workshop in cui gruppi di ricerche multi disciplinari avrebbero sviluppato le loro proposte per 6 megacities: Hong Kong, Istanbul, Lagos, Mumbai, New York City, e Rio de Janeiro.

La ricerca per la città di New York è stata condotta da SITU Studio (New York), Co-Habitation strategies (Rotterdam-New York), ha prodotto due diversi approcci riguardanti la crisi di housing: *Cohabitation Strategies* propone una nuova entità amministrativa, il Housing Cooperative Trust, che sfida le concezioni tradizionali di proprietà. I terreni e gli edifici diventano di proprietà collettiva delle autorità cittadine, delle organizzazioni no-profit, delle parti interessate della comunità e degli inquilini per garantire alloggi permanenti a prezzi accessibili, costruendo nel contempo l'equità sociale per le generazioni future. SITU Studio propone alle Community Growth Corporations di quartiere di aprire spazi sottoutilizzati a una crescita incrementale. I quartieri esterni ai quartieri finanziari collettivamente miglioramenti a livello di comunità che forniscono accesso a tetti, cortili e altri spazi occupabili, facilitando una nuova tipologia di urbanismo informale sui tetti per una città con densità costruttiva elevata.

Questo lavoro di tesi partendo proprio dal concetto di incrementare le comunità già esistenti sfruttando spazi sotto utilizzati, propone una nuova politica urbana chiamata "Rooftop Zoning", che utilizzando come elemento base un isolato tipo della griglia di Manhattan, immagina di regolamentare l'edificazione dei tetti della città come nuovo suolo edificabile.

In un mosaico in cui rimangono libere solamente le linee di fuga, la domanda lecita da porsi è se sia davvero necessario, per il distretto e più in generale per la

metropoli, indagare sui rimanenti frammenti liberi così da saturare e soffocare gli ultimi respiri, oppure se si possa ricercare una strada differente.

Questa lettura fortifica lo scenario proposto del *Rooftop Zoning*, come possibile percorso da intraprendere per offrire una visione alternativa di intervento. Proponendo la superficie dei tetti come nuovo livello edificabile si effettua concettualmente una tabula rasa dell'esistente, senza effettuare demolizioni. La potenzialità di questa idea è facilmente intuibile dalla vastità di espansione dell'intervento in cui si potrebbe attualizzare.

L'estrema densità comune alle diverse forme di tassello, che inizialmente rappresentavano una limitazione, ora rappresenta un vantaggio secondo questo concetto. Infatti maggiore è la densità dei tasselli e maggiore è la continuità di superficie che offrono al nuovo suolo. Questo ribaltamento fortifica il ragionamento di prendere in considerazione, inizialmente, i tasselli maggiormente saturi e diffusi senza dimenticare il quadro d'insieme, ovvero gli altri tasselli di dimensioni ridotte o non del tutto densificati, che in futuro potrebbero diventare nuove superfici per il nuovo suolo.

LE AGGIUNTE SUI TETTI SONO I MIGLIORI CONTENDENTI PER RICEVERE UN NUOVO LATO ARCHITETTONICO. MOLTI EDIFICI PIÙ VECCHI NON SONO STATI COSTRUITI ALLA DENSITÀ MASSIMA CONSENTITA DALLE NORME DI ZONIZZAZIONE E DI COSTRUZIONE STABILITE IN SEGUITO. INOLTRE, TALI EDIFICI, MENTRE FORSE SONO SOTTOCOSTRUITI IN TERMINI DI ALTEZZA, POSSONO ESSERE STATI SOVRACCOSTRUITI IN TERMINI DI STRUTTURA E SUPPORTO. LE TRAVI IN ACCIAIO CHE SOSTENGONO I TETTI DI MOLTI DI QUESTI EDIFICI POSSONO ANCHE SOSTENERE IL PESO AGGIUNTIVO DI UNA COSTRUZIONE SUL TETTO.

## **2.2**

### **THE SEARCH OF A FERTILE NEIGHBORHOOD**

#### **2.2.1**

**Comparison**

#### **2.2.2**

**Matrix**

Following Maps:  
Department of City  
Planning, (2020)  
'MapPLUTO'  
<https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page> (accessed 27 October 2020)

## 2.2.1 COMPARISON

Concentrating the research of the fertile neighborhood within the island of Manhattan, considered as symbol of the issue, we want to highlight and emphasize that dealing with the issue at its core might lead the resolution of the problem itself, as the island of Manhattan represents the area most affected by the issue at hand while also presenting conspicuous constraints of different nature.

Working within the area of the island has the added value of showing a possible scenario to neighboring realities characterized by similar problems. It also embodies an example with the potential to develop similar concepts or declinations, united by a common denominator.

A first selection of potential areas are surveyed according to the presence and concentration of affordable units in the metropolis, and simultaneously according to the degree of their gentrification. Both themes are described in the thesis's foreword, which are the reason for the undertaking of this research.

According to the bi-univocal reasoning, previously discussed, of considering preferable an area with a firm major presence of affordable units and not yet gentrified, we distinguish six areas circumscribed by district boundaries. One can easily see that most of the selected areas are concentrated in the northern part of the island, north of Central Park, except for districts 3 and 4, the former isolated in the island's south and the later bordering the Financial District.

Therefore, choosing a district results from a specific analysis, which is implemented through an understanding of the characteristics of the potential needed to compare and make one neighborhood preferable to another. We based the

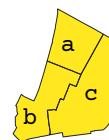
comparison of the districts on a common base drawing the figure ground maps, that shows the relationship between built and unbuilt environment, used to contextualise the potentialities studied. In addition, a further task of the morphological map is to highlight the current situation, of completion or vacancies of the lots within the urban grid.

The filters used for the investigation of the fertility of the territory are six, covering different fields but with the ultimate common goal of investigating the conditions and potential of each district. The greater presence of affordable units represents the first level of reading as the cornerstone of the research and subject to be protected, primarily from gentrification; this phenomenon marked as a risk to be avoided, as a devastator and marginalizer of different realities other than the elite class, such as the ones represented by the lower and middle class, which are forced to move away towards the borders of the island of Manhattan.

Other two maps show the presence of areas included in the aforementioned urban policies: Inclusionary zoning and NYCHA buildings adding two layers of insight. The greater quantity of areas in the former represents a greater potential for generating opportunities to improve the existing condition, while many buildings owned by the NYCHA symbolizes a ideally a presence of affordable units that already need to be taken care of, mainly because of the fragile social and cultural context that surrounds them, so the area with less housing would be preferable.

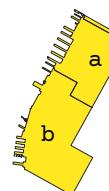
The heights maps possesses a value of extreme relevance regarding the concept of intervention, as they concern the morphological characteristics of the metropolis. Through this levels the differences in height of the many buildings emerge. It highlighted the homogeneity or inhomogeneity of the flat rooftop heights. So this finding allows to choose some areas with characteristics aligned to those sought by the Rooftop Zoning, which would be lower buildings that can establish a cohesive link with the existing daily life. We have evaluated the homogeneity and continuity of the surfaces as a situation of preference.

The last maps show the functional uses of the buildings. We used them to highlight the idea of functional mixture pioneered by scholars like Jane Jacobs. Three are the primary function considered: residential, offices and stores. Therefore, the districts with more mixed functions are evaluated positively, vice versa where there is a greater concentration of residential there is a tendency to consider those districts in a situation of disadvantage as the percentage of mixture decreases.



Manhattan community district 3

- a. East Village
- b. Chinatown
- c. Lower East Side



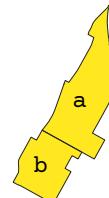
Manhattan community district 4

- a. Hell's Kitchen
- b. Hudson Yards - Chealsea - Flatiron District



Manhattan community district 9

- a. Hamilton Heights
- b. Manhattan Ville
- c. Morningside Heights



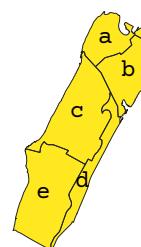
Manhattan community district 10

- a. Central Harlem North
- b. Central Harlem South



Manhattan community district 11

- a. East Harlem North
- b. East Harlem South

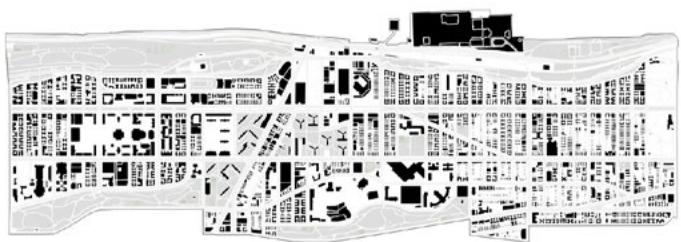
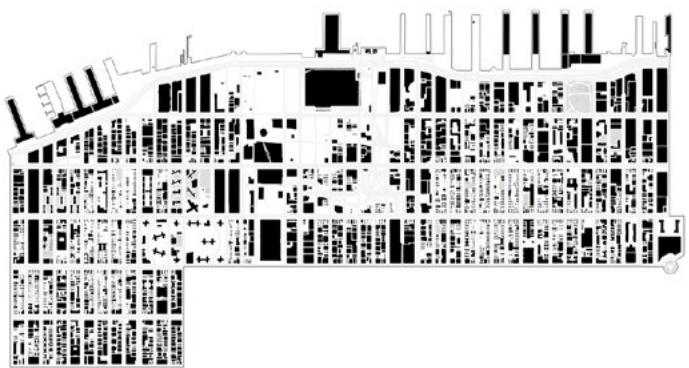


Manhattan community district 12

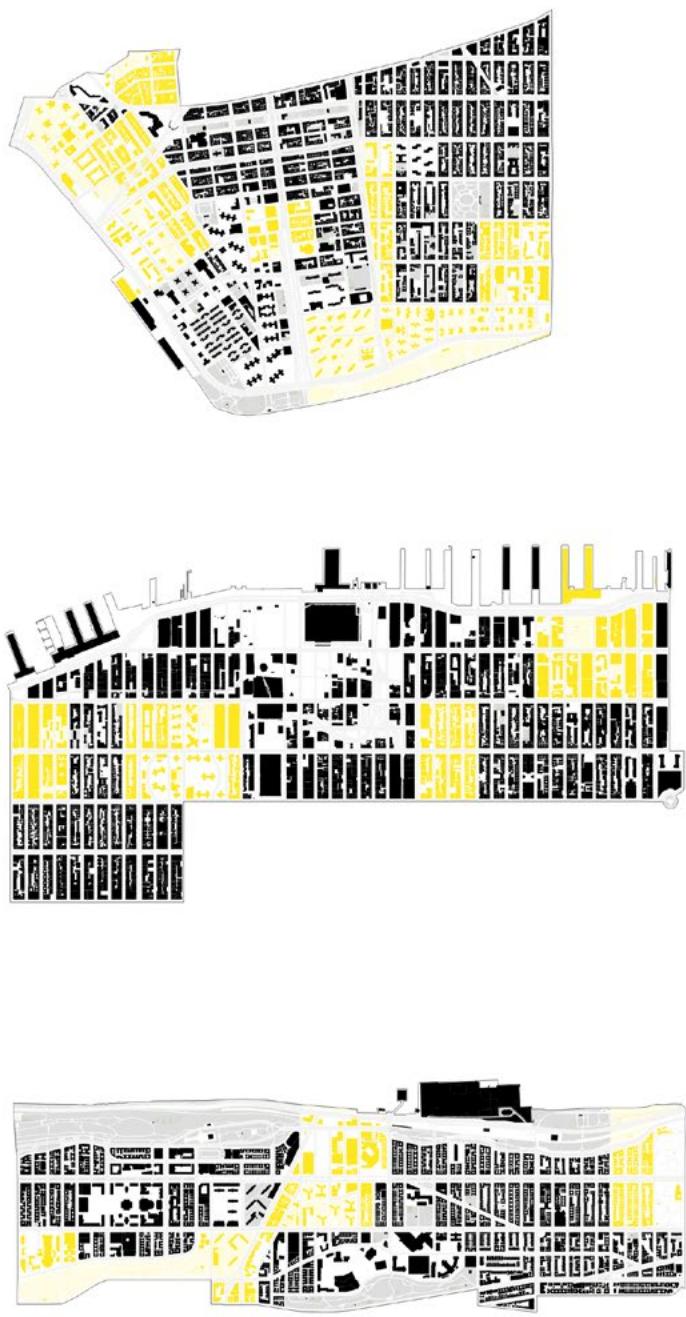
- a. Inwood Park
- b. Marble Hill-Inwood
- c. Washington Heights North
- d. Highbridge Park
- e. Washington Heights South

# Figure Ground

0 1 3km



## Affordability



30% Income 0 1 3km

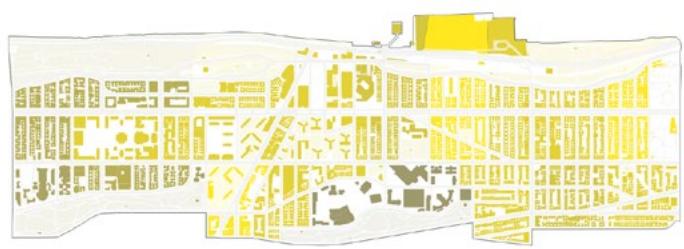
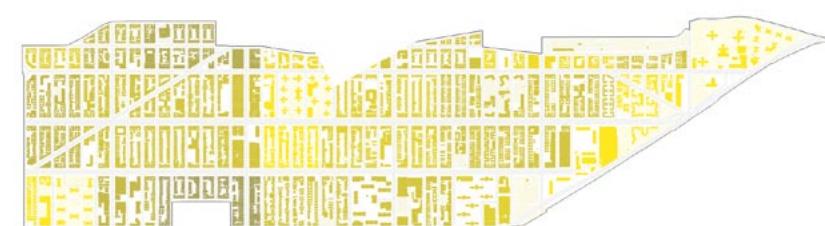
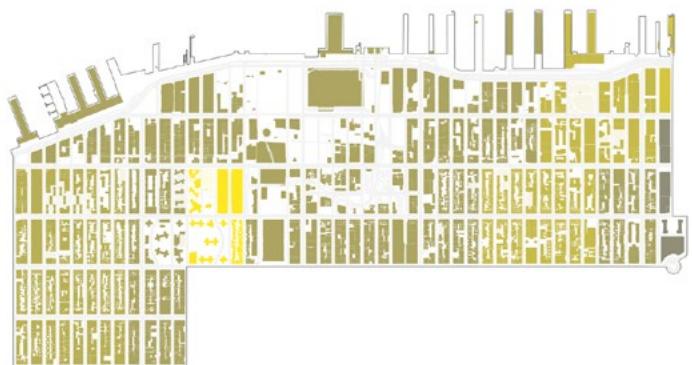
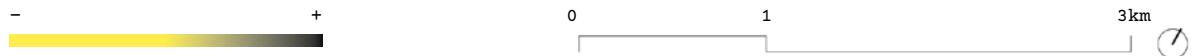


2.2.1 Comparison



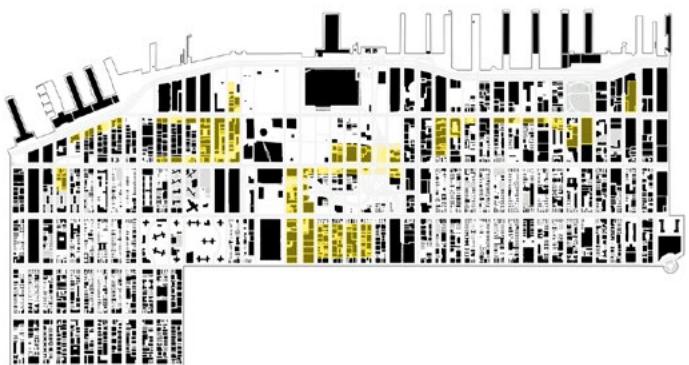
# Gentrification

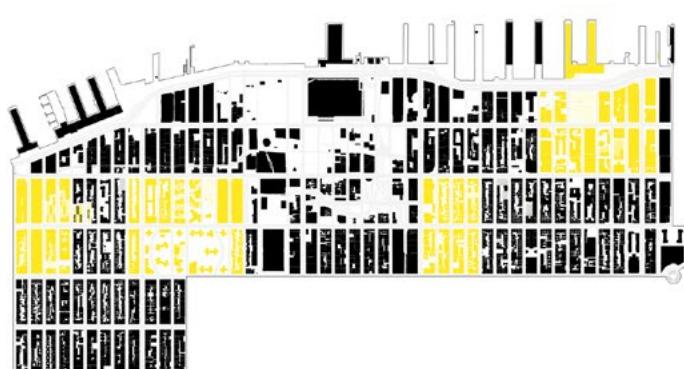
2.2 The search of a Fertile Neighborhood



2.2.1 Comparison

# Inclusionary Zoning





# Heights

0 1 3km



## Mixed uses

2.2 The search of a Fertile Neighborhood



2.2.1 Comparison

## 2.2.2 MATRIX

The variety of reading filters requires a support in order to compare the districts regarding the various analyzed layers. An appropriate tool for this purpose is found in the matrix, which is capable of putting various elements into a system, attributing a full, or fraction of, score depending on the value given to it. The aim of the matrix is to classify each individual district in the optimal condition regarding the subject in order to highlight the district with the most suitable and favorable conditions.

The final choice, but initial if considered in the temporal sense of a project, in a scenario in which they are all possible where they have already been selected regarding the key themes of the research, coincides with the district considered preferable regarding as it is the bearer of the greatest number of potentialities.

As far as the reading of affordability is concerned, it is clear how the distribution is irregularly spread or concentrated in some areas of the respective districts analyzed. The districts bordering the nerve center of the metropolis, such as District 3 and District 4, reflect a smaller grouping of affordable houses. This situation can be interpreted as a consequence of the process of Gentrification, which has been underway for some time now and is the principal actor in reducing the number of houses with affordable prices, thus making the remaining ones more and more an exception; pushing them to the outer and northern districts of the island. In fact, in these neighborhoods, there is a greater concentration of affordable lots, which exceed half of the lots in the area.

Although at first glance District 12 seems to be in the preferred condition, i.e. with a greater diffusion of affordable areas, it is mandatory to keep in mind that the heights of the built-up area

THE TORMENTING AND PRIMORDIAL NEED TO EXPLORE NEW PLACES, NEW TERRITORIES, NEW PLANETS HAS ALWAYS ACCOMPANIED AND FOMENTED MANKIND IN SEARCH OF A MORE SUITABLE ENVIRONMENT, THE PROVERBIAL LOCUS AMOENUS. THE QUESTION IS WHETHER IT IS REALLY NEEDED TO GO BEYOND THE BOUNDARIES, OR IF IT CAN BE FOUND WITHIN THE HABITAT IN WHICH WE LIVE. RELATING THIS DESIRE TO THE METROPOLIS OF NEW YORK, THE SEARCH FOR A NEW FERTILE NEIGHBORHOOD IN WHICH TO BUILD THE NEW IDEAL HABITAT CAN BE INVESTIGATED WITHIN AN EXISTING URBAN FABRIC WITHOUT HAVING TO PUSH OUTSIDE THE CITY LIMITS. THIS EXPLORATION CAN BE ACHIEVED BY LOOKING AT THE CITY FROM A DIFFERENT PERSPECTIVE, INVESTIGATING AREAS WITH THE POTENTIAL THAT IS SOUGHT IN NEW TERRITORIES.

are houses with a higher number of floors. According to this reflection, the attention shifts to District 10, where the analysis of the roof heights confirms it as the area with the highest number of possible buildings.

As already discussed, the risk of Gentrification, which is closely related to that of affordability, represents a layer of fundamental importance in the choice of the fertile district and is strongly evident in all the areas.

Some areas of the neighborhoods have already been struck by this phenomenon and consequently less at risk of it reoccurring and are represented within a black background color, while the areas at greater risk of the phenomenon are highlighted in yellow. Once again we can notice its relationship regarding un-affordability as highlighted through Districts 3 and 4. These areas have fallen victim of a deep-rooted Gentrification, which among other ways is implemented and fomented through the reduction of the number of affordable housing, generating a flywheel effect that speeds up the process and increases the intensity of the process of gentrification.

The district that stands out from the others is District 11 where the highest number of areas at risk of Gentrification are present, and evenly distributed within the neighborhood.

District 3 slightly exceeds District 11 in the amount of areas included in the policy of Inclusionary Zoning, and therefore proves preferable compared to the other districts with less potential for intervention such as the northern ones.

As far as the NYCHA buildings are concerned, the comparison shows a lower presence in District 12, the outermost of the island of Manhattan and the most desirable in the need's sense of lack in the number of apartments accessible according to the guidelines of the NYCHA.

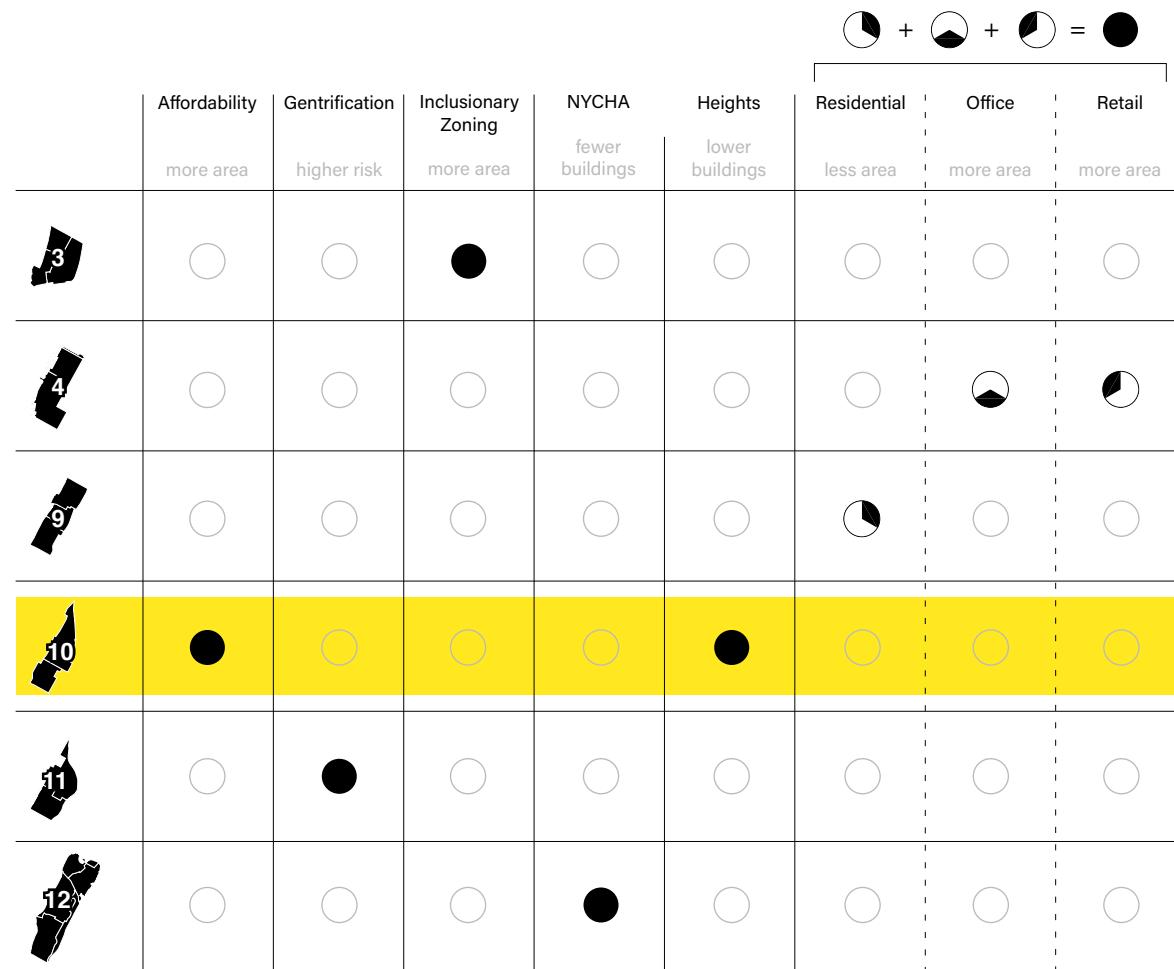
In the roof height layer, District 10 and 12 are highlighted. Their buildings reach lower heights that fit into the characteristics sought after. They are further compared according to the uniformity of the flat surfaces and their continuity considered a privileged aspect.

District 12 results, therefore, to be more fragmented in the division of its lots, as the urban grid, less regular in that area, generates blocks of reduced dimensions. Therefore, District 10 is preferable instead.

The maps of functions in their respective districts are articulated and divided into residential, offices and stores. They highlight that District 9 has less residential areas compared to the others, while District 4 a greater mixture of uses.

The Matrix reveals that District 10, which includes the North and South Harlem neighborhoods, is the only one to outperform the others in two comparisons. Respectively in the potential of the greater presence of accessible areas and in the level of rooftop heights, as greater presence of low buildings and with continuous flat surfaces.

This is the role assigned to the matrix, to summarize the diversified situations by comparing them in a complete and simultaneous vision, thus offering confirmation of the choice of the fertile district. Unexplored land and planet to be discovered, cradle of the new habitat suitable for the locus amoenus sought after by looking at the city with unaccustomed eyes.



## 2.2.1 Comparison

Concentrando la ricerca del quartiere fertile all'interno dell'isola di Manhattan, considerata come emblema della questione, si vuole mettere in luce e sottolineare che trattare la questione nel centro simboleggia la risoluzione del problema stesso; in quanto l'isola di Manhattan rappresenta l'area maggiormente segnata dalla questione e con cospicui vincoli di diversa natura.

Lavorare nell'area dell'isola possiede il valore aggiunto di mostrare un possibile scenario alle realtà limitrofe caratterizzate dalle problematiche equiparabili. Inoltre simboleggia un esempio con le potenzialità di sviluppare concetti analoghi o declinazioni dello stesso, accomunati da un minimo comune denominatore.

Una prima selezione delle aree con le caratteristiche di potenzialità ricercate sono indagate secondo le letture sulla presenza e concentrazione della classe media nella metropoli, e contemporaneamente secondo il fenomeno della Gentrificazione. Entrambe le letture sono descritte nella premessa del lavoro di tesi, motivo per cui si è avviata la ricerca.

Secondo il biunivoco ragionamento, precedentemente trattato, di considerare preferibile un'area con forte presenza della classe media e di Gentrificazione, si distinguono sei zone circoscritte dai confini dei distretti. Si può notare facilmente come la maggior parte delle aree selezionate sono concentrate nella parte settentrionale dell'isola, a nord di Central Park, con l'eccezione dei distretti 3 e 4 isolati nella parte meridionale dell'isola ai confini del Financial District.

Dunque scegliere un distretto è il risultato di un'analisi specifica, che viene attuata tramite la comprensione delle caratteristiche delle potenzialità necessarie per comparare e rendere preferibile un'area rispetto ad un'altra. Il confronto dei distretti è fondato su una base comune, che consiste nella rappresentazione del rapporto tra costruito e non costruito, utilizzata per mettere in evidenza le potenzialità studiate. Inoltre un ulteriore compito della mappa morfologica consiste nel marcare la situazione attuale, di completamento dello spazio costruibile all'interno della griglia urbana.

I filtri utilizzati per l'indagine di fertilità del territorio sono sei, riguardanti campi differenti ma con l'obiettivo ultimo comune di indagare le condizioni e le potenzialità del distretto. La maggiore presenza di Classe media rappresenta il primo livello di lettura in quanto caposaldo della ricerca e soggetto da tutelare, soprattutto dalla Gentrificazione. Questo fenomeno segnato come rischio da evitare in quanto devastatore ed emarginatore di realtà diversificate dalla classe elitaria, come quella rappresentata della classe media, che viene costretta ad allontanarsi verso i confini dell'isola di Manhattan.

Due ulteriori livelli di approfondimento sono la presenza di aree inserite nell'inclusionary zoning e di edifici di proprietà del NYCHA, New York City Housing Authority. La maggior quantità di aree del primo rappresenta una maggiore potenzialità di generatore di opportunità migliorativa della condizione esistente, mentre un numero elevato di edifici di proprietà del Nycha simboleggia una distribuzione già avvenuta e meno desiderabile a ripetersi in quel distretto.

Le finali indagini posseggono un valore di estrema rilevanza rispetto al concept di intervento, in quanto riguardano le caratteristiche morfologiche della metropoli. Tramite questo livello emergono le differenze di altezza dei numerosi edifici. Inoltre si mettono in evidenza l'omogeneità o la disomogeneità delle superfici piane di copertura. Quindi questo riscontro permette di preferire alcune aree con le caratteristiche allineate a quelle ricercate, ovvero edifici più bassi per poter creare un legame coeso con l'esistente e la vita quotidiana. Parallelamente si valuta in una situazione di preferenza l'omogeneità e la continuità delle superfici.

Per quanto concerne gli ultimi filtri di lettura, riguardanti le destinazioni d'uso, si fondono sull'idea di mixità e si suddividono in tre confronti: residenziale, uffici e negozi. Dunque i distretti con più aree adibite a usi differenti dal residenziale come uffici e negozi sono valutato positivamente, viceversa dove vi è una maggiore concentrazione di residenziale si tende a considerare quei determinati distretti in una situazione di svantaggio in quanto diminuisce la percentuale di mixità.

## 2.2.2 Matrix

La diversificazione dei filtri di lettura necessita di un supporto al fine della comparazione e il confronto tra i distretti rispetto ai vari livelli analizzati. Uno strumento appropriato per questo scopo è la matrice, che è in grado di mettere a sistema diversi elementi, attribuendo un punteggio pieno o frazione di esso a seconda del peso attribuitogli. L'obiettivo della matrice consiste nel classificare nella condizione ottimale ogni singolo distretto rispetto al tema trattato per evidenziare quello con le caratteristiche più idonee e favorevoli.

La scelta finale, ma allo stesso tempo iniziale se considerata nel senso temporale, in uno scenario in cui tutte sono possibili in quanto già selezionate rispetto a temi chiave della ricerca, coincide con il distretto considerato preferibile rispetto agli altri considerati in quanto possedente di maggior numero di potenzialità.

Per quanto riguarda la lettura della Affordability si evidenzia come la distribuzione sia diffusa in maniera irregolare oppure concentrata in alcune aree nei rispettivi quartieri analizzati. I distretti limitrofi al centro nevralgico della metropoli, come il Distretto 3 e il Distretto 4, rispecchiano un minore raggruppamento di case accessibili. Questa situazione può essere interpretata come conseguenza del tema della Gentrificazione, ormai avviato da tempo e attore principale nella riduzione del numero di case con prezzi accessibili e lasciando sempre di più un'eccezione quelle rimanenti verso i quartieri più esterni e settentrionali dell'isola. In questi quartieri, infatti, si riscontra una maggiore concentrazione di lotti accessibili, che superano la metà dei lotti dell'area.

Sebbene a prima vista il distretto 12 pare essere nella condizione preferibile, ovvero di maggiore diffusione di aree accessibili, bisogna tenere presente le altezze del costruito in quanto presenti abitazioni con un ridotto numeri di piani. Secondo questa riflessione l'attenzione si sposta sul Distretto 10, dove la lettura delle altezze conferma l'area con il maggiore numero di abitazioni accessibili.

IL TORMENTOSO E PRIMORDIALE BISOGNO DI ESPLORARE NUOVI LUOGHI, NUOVI TERRITORI, NUOVI PIANETI ACCOMPAGNA E FOMENTA L'UOMO DA SEMPRE ALLA RICERCA DI UN AMBIENTE PIÙ ADATTO, IL PROVERBALE LOCUS AMOENUS. L'INTERROGATIVO DA PORSI È SE SIA DAVVERO NECESSARIO SPINGERSI OLTRE I LIMITI, OPPURE SE SI POSSA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DELL'HABITAT IN CUI SI VIVE. RAPPORTANDO QUESTO DESIDERIO ALLA METROPOLI DI NEW YORK, LA RICERCA DI UN NUOVO QUARTIERE FERTILE, IN CUI COSTRUIRE IL NUOVO HABITAT IDEALE, SI PUÒ INDAGARE SU UN TESSUTO URBANO ESISTENTE SENZA DOVERSÌ SPINGERE FUORI DAI CONFINI DELLA CITTÀ. QUESTA ESPLORAZIONE SI PUÒ RAGGIUNGERE OSSERVANDO LA CITTÀ DA UN'ALTRA PROSPETTIVA, INVESTIGANDO LE AREE CON LE POTENZIALITÀ CHE SI RICERCANO NEI NUOVI TERRITORI.

Come già trattato il tema della Gentrificazione, strettamente legato a quello dell'Accessibilità, rappresenta un layer di fondamentale importanza nella scelta dei Distretti e risulta fortemente presente in tutte le aree messe a confronto. Alcune aree dei quartieri sono già state segnate da questo fenomeno e di conseguenza meno a rischio che si verifichi e sono rappresentate con la campitura di colore nero, mentre le aree a maggiore rischio del fenomeno sono campite di giallo. Ancora una volta si nota il rapporto con il filtro di indagine dell'Affordability tramite i Distretti 3 e 4, dove queste aree sono vittime di una Gentrificazione radicata, che tra le varie modalità si attua e si fomenta tramite la riduzione del numero di case accessibili, generando un effetto volano che velocizza il processo e ne aumenta l'intensità del avanzamento.

Il distretto che emerge rispetto agli altri è il Distretto 11 dove sono presenti il maggior numero di aree a rischio di Gentrificazione, distribuite uniformemente nei quartieri.

Il Distretto 3 supera leggermente il Distretto 11 per quantità di aree interessate dalla politica dell'Inclusionary Zoning, e quindi si dimostra preferibile rispetto agli altri distretti con minor potenziale d'intervento come quelli settentrionali.

Per quanto concerne la lettura degli edifici di appartenenza al NYCHA, il confronto mostra una minore presenza nel Distretto 12, il più esterno dell'isola di Manhattan e il più appetibile nel senso di necessità ad inserire ed aumentare il numero di appartamenti accessibili secondo le linee guida del NYCHA.

Nel layer delle altezze si mettono in luce i Distretti 10 e 12 con gli edifici che raggiungono minore altezza, affini alle caratteristiche ricercate. Si confrontano ulteriormente secondo l'uniformità delle superfici piane e della loro continuità considerando un aspetto privilegiante. Il Distretto 12 risulta, quindi, essere maggiormente frammentato nella divisione dei lotti, in quanto la griglia urbana genera una base di dimensioni ridotte. Per tanto si valuta in una situazione di preferenza il Distretto 10.

Dal filtro delle destinazioni d'uso riguardo ai rispettivi Distretti, articolati e suddivisi in residenziale, uffici, e negozi, emerge che: il Distretto 9 dispone di meno aree residenziali a confronto con gli altri, e il Distretto 4 più aree con una maggiore mixità di destinazione d'uso a uffici e negozi.

Come risultato si evidenzia che il Distretto 10,

comprendente i quartieri Nord e Sud di Harlem, sia l'unico a superare gli altri in due confronti. Rispettivamente nelle potenzialità della maggiore presenza di aree accessibili e nel livello delle Altezze, in quanto maggior presenza di edifici bassi e con continuità di superfici piane.

Questo è il ruolo della matrice, riassumere le diversificate situazioni comparandole in una visione completa e simultanea, offrendo così la conferma della scelta del distretto fertile, terra inesplorata e pianeta da scoprire, culla del nuovo habitat adatto ad ospitare il locus amoenus ricercato guardando la città con nuovi occhi.

## **2.3**

### **WELCOME TO HARLEM**

**2.3.1**  
**Harlem's Blocks**

**2.3.2**  
**Brownstone's Anatomy**



## 2.3.1 HARLEM' S BLOCKS

Following Maps:  
 Department of City  
 Planning, (2020)  
*'MapPLUTO'*  
<https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page> (accessed 27 October 2020)

32 Hercules Frank,  
 'To Live In Harlem',  
*National Geographic*,  
 February 1977, p. 178

33 LeRoy Alain Locke,  
 'The New Negro' (New  
 York: Atheneum, 1925)

The district of Central Harlem, which inherits its name from the Dutch city of Haarlem, wrote its own history influenced by a succession of economic cycles during parallel changes in the population of its inhabitants. In the beginning, Italian and Jewish demographics were the most representative, but later declined coincidentally with the great migration of the 20th century, making way for the black population that in the last century came to make up, at its peak, about 90% of the population of Harlem.<sup>32</sup>

Given the prevalence of the neighborhood's demographics, the rise of the New Negro movement, which began at the end of World War I, allowed the population to take a stand and make its voice heard, especially thanks to the architect and philosopher Alain LeRoy Locke, who popularized the concept through his anthology *The New Negro: An Interpretation*. The civil rights movement, closely linked to Harlem, developed later into what came to be known as the Harlem Renaissance. Artistic and cultural revival of the black American community, it fanned out into the diverse fields of art, theater, dance, fashion, politics, and music.<sup>33</sup>

From this desire and need to be heard, theaters such as the Apollo became known to the masses, as well as places of entertainment such as cafes, taverns, clubs, restaurants, and dance halls of the area filled the streets to the point of giving them the nickname "Swing Street". Harlem became the cradle to various shades of Jazz thanks to the innovation and liveliness of artists such as Duke Ellington, up to the groups and artists of R&B or Soul. In the world of dance new styles emerged, such as the Harlem shake.

The strong identity of Harlem was also shown recently, in 2017, when some real estate agents, also agents of Gentrification,

attempted to carry out an act of rebranding the neighborhood. To speed up the process of gentrification of certain areas of Harlem, they proposed to rebrand South Harlem SoHa, a more trendy abbreviation along the lines of the SoHo, the famous neighborhood located at the opposite end of the island, in Lower Manhattan, that takes its name from the area "South of Houston Street". Epicenter of an urban regeneration and consequent gentrification so extreme that transformed the neighborhood into a model, an archetype of the phenomenon, which has reverberated in many fields of the area, namely economic, cultural and architectural. The potentials of the area in which SoHO is located, together with the fascination triggered by the concentration of spaces such as lofts and the spread of fine architecture inhabited by artists, were some of the reasons that allowed gentrification to transform these spaces into boutiques for few and establish here some of the most expensive properties in the world.

Deeply affected and insulted by this label, citizens once again made their voices heard, protesting frightened by the consequences of real estate and rent increases, but even more dreadful of the loss of their neighborhood's identity.

With the support of many critics and politicians, residents opposed the Rebranding, pushing back on their desire to keep their neighborhood's name and history unchanged, as this article from July 6, 2017 of The New York Times reports:



A demonstration outside a Keller Williams real estate office hoping to capitalize on a nickname for part of Harlem.

34 Bellafante Gina, 'SoHa in Harlem? The Misguided Madness of Neighborhood Rebranding', *The New York Times*, July 6, 2017 <https://www.nytimes.com/2017/07/06/nyregion/soha-in-harlem-the-misguided-madness-of-neighborhood-rebranding.html>

"Has a breaking point in our tolerance for all of this manipulation been reached? The effort to rename a part of Harlem, so closely associated with a glory period in the history of American arts and letters, has met with a robust measure of political resistance. Late last month, Representative Adriano Espaillat, a Democrat, who represents the 13th Congressional District, held a news conference outside the Apollo Theater to assail the efforts at erasure. "Harlem is about an attitude, a personality, a legacy," he said more recently. "It is the capital of the African diaspora in the world."

Fearing further incursions, he introduced a resolution in Congress that would, as he put it, "keep Harlem Harlem." It would codify and enshrine the name. "We want Google maps or some app that gives you directions to let you know when you enter Harlem, to give you a message that says, 'You're in Harlem,'" Mr. Espaillat said. "We want you to be able to get off the F.D.R. and get a message that says, 'Welcome to Harlem.'" Whatever may come of this action, it stands at least as a meaningful act of protest against an industry that has been given too much power over the character and configuration of neighborhoods populated by minorities.

In the New York Legislature, a newly elected senator, Brian Benjamin, has sponsored a bill that would introduce a formal protocol for renaming a New York City neighborhood, which would involve the mayor's office, the City Council and community boards. Beyond that, it would inflict penalties on real estate brokers who advertised a property in a neighborhood that was essentially a fiction. The language of the resolution takes issue with the reclassification of parts of the Crown Heights section of Brooklyn as ProCro, a name that leaves the area sounding like an appliance, and the transition of parts of Sunset Park, also in Brooklyn, to Greenwood Heights. This switch is meant to capitalize on the presence of Green-Wood Cemetery. "In other words," the bill reads, "some realtors have concluded that it is more desirable to rename a neighborhood after the dead than associate it with those who have been living in that community for decades."<sup>34</sup>

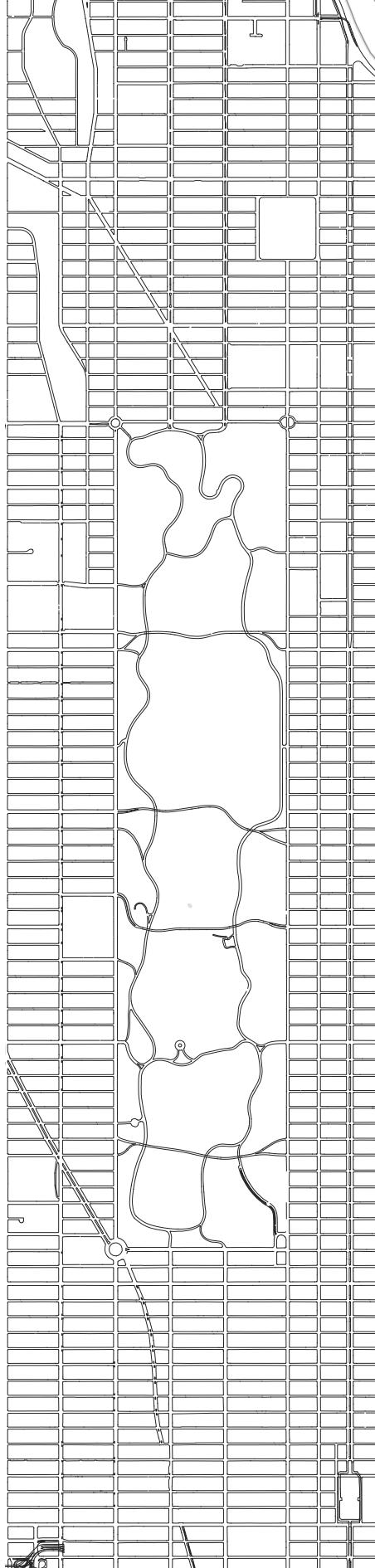
The cultural analysis of the neighborhood is combined with the morphological one whose protagonist is embodied by the urban grid, which expands throughout the island of Manhattan trapping even Harlem, and sees as its natural limit only the water that surrounds it.

The perpendicularity of the streets, which make up the grid, divides the fabric into typical rectangular lots, basic units, pieces of a larger mosaic that make up the work of Manhattan.

**"THE GRID MAKES THE HISTORY OF ARCHITECTURE AND ALL PREVIOUS LESSONS OF URBANISM IRRELEVANT. IT FORCES MANHATTAN'S BUILDERS TO DEVELOP A NEW SYSTEM OF FORMAL VALUES, TO INVENT STRATEGIES FOR THE DISTINCTION OF ONE BLOCK FROM ANOTHER.**

**THE GRID'S TWO DIMENSIONAL DISCIPLINE ALSO CREATE UNDREAMT OF FREEDOM FOR THREE DIMENSIONAL ANARCHY. THE GRID DEFINES A NEW BALANCE BETWEEN CONTROL AND DECONTROL IN WHICH THE CITY CAN BE AT THE SAME TIME ORDERED AND FLUID, A METROPOLIS OF RIGID CHAOS.**

**WITH THE IMPOSITION, MANHATTAN IS FOREVER IMMUNIZED AGAINST ANY (FURTHER), TOTALITARIAN INTERVENTION. IN THE SINGLE BLOCK THE LARGEST POSSIBLE AREA THAT CAN FALL UNDER ARCHITECTURAL CONTROL IT DEVELOPS A MAXIMUM UNIT OF URBANISTIC EGO."**<sup>35</sup>



This conformation has granted the continuous development of the metropolis over the years and consequently created views that aim towards infinity every time you look straight into an Avenue or Boulevard. Moreover, it can be perceived not only by walking at street level but also by standing on the terraces of the skyscrapers or from other viewpoints.

In Central Harlem some elements of different origin: natural and anthropological interrupted the regularity of the grid. These elements are characteristic for the area as they vary the uniform pattern of the grid that would otherwise be monotonous and equivalent; they can be summarized according to their shapes and the effect they generate on the grid by classifying and grouping them into: linear, irregular and regular.

The linear elements are the Harlem River, which represents the natural boundary of the district and produces irregularities to the fabric of the grid to the northern side, and St. Nicholas Avenue that connecting to Macombs Pl. cuts diagonally and severely the urban grid, generating differentiations in the blocks of the neighborhood.

The category of irregular shapes includes mostly parks such as Morningside Park, St. Nicholas Park and Jackie Robinson Park interposed at the boundary with the adjacent district, and formed by the natural elevation difference between the two areas. The remaining smaller forms including parks, amenity areas and green areas with inserted multi-story buildings correspond to the upper margin marked by the linear elements.

Finally, we highlight the grouping of regular shapes, composed of parks and the shapes generated by the open area of NYCHA housing, which sometimes partially interrupt the grid and secondary roads, as they engulf more adjacent blocks. In other cases the interruption also concerns the main axes such as Marcus Garvey Park bordering District 11, a further emblematic example is that of Central

Park, which besides interrupting several main axes and defining the southern limit of the area, represents the major interruption of the grid although its bond with it remains strong.

In fact, the expansion area of Central Park in the course of its development and expansion has remained respectful of the iron geometry of the grid, limiting itself to a perfect and orthogonal rectangle enclosed, in the first instance, by roads and, in the second, by skyscrapers, artificial sentinels in continuously growing to guard the anthropogenic park.

Enclosed by walls that scrape the sky, Central Park represents the lungs necessary for metropolitan life and finds its outlet intrinsically by contrasting open spaces with closed ones, relaxation areas with dizzying offices, grass with glass, oxygen with smog, water with asphalt. It counters the imprisonment of rigid rules; it rebels against the grid by mocking it from within; it breaks lines by transforming them into curves. Every road, passageway or bridge seems to have gone along with this protest, bending and shaping itself to the rhythm of strong seismic shocks, which have left their mark in the undulating forms that are reflected everywhere, from lakes to paths, from bridges to foliage.

In a three-dimensional metropolitan chessboard, where the pawns must follow precise orthogonal movements regulated by infinitely straight sidewalks, crosswalks rising from the subway and elevators to the skyscrapers, Central Park gives freedom of movement to the human, released from the rules, free to cross its curves made of paths, parks and small bridges.

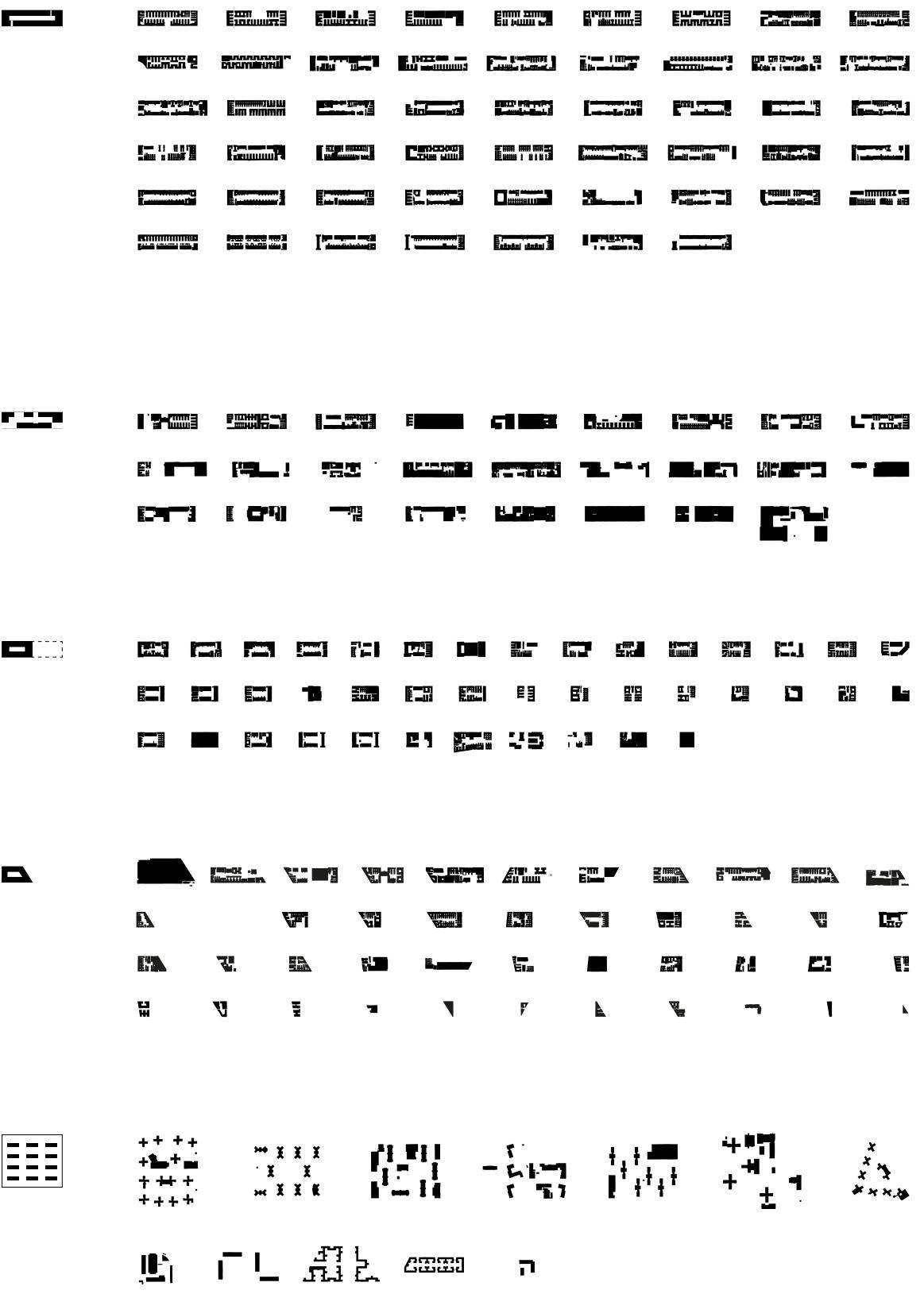
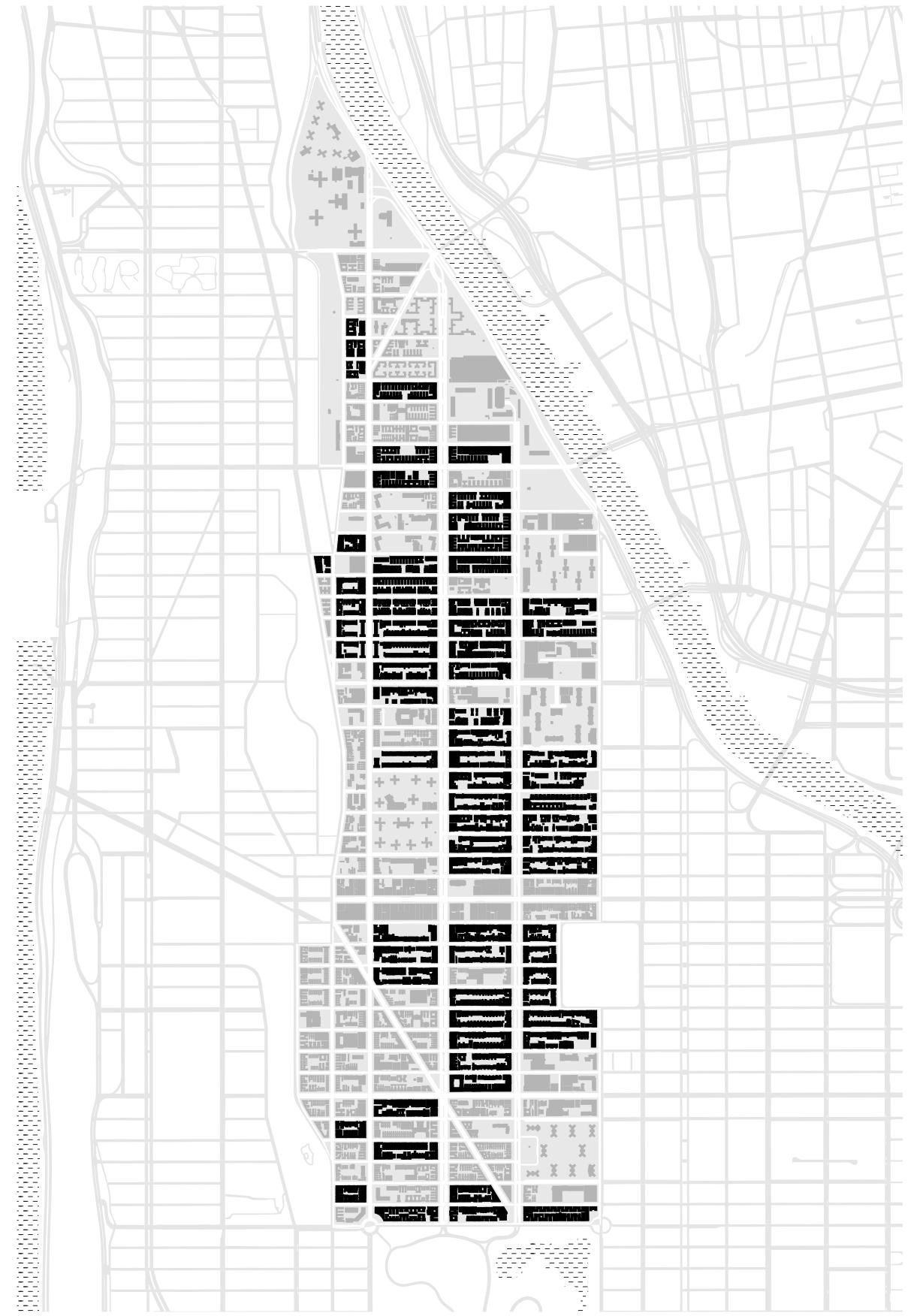
Faced with the insertions of elements that alter the monotony of the pattern of the urban grid, the result is a mosaic of blocks, where the pieces, which make up its whole, have great three-dimensional differences but at the same time a minimum common denominator. The common base comprises

2.3 Welcome to Harlem



Linear





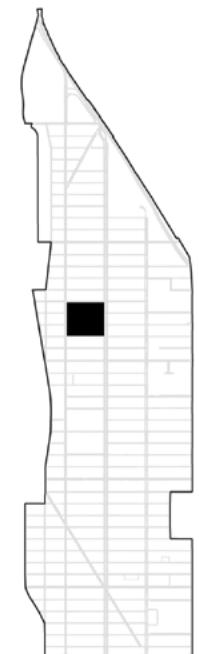


the rectangular block, which is declined in its half or irregular fraction of polygonal shape. The complex of multi-storey buildings inserted in the park, of different surface and spatial dimensions represents the exception. A further characteristic common to the different forms concerns the density of the blocks, mostly saturated or about to be filled, where the only unbuilt spaces are needed for air and light.

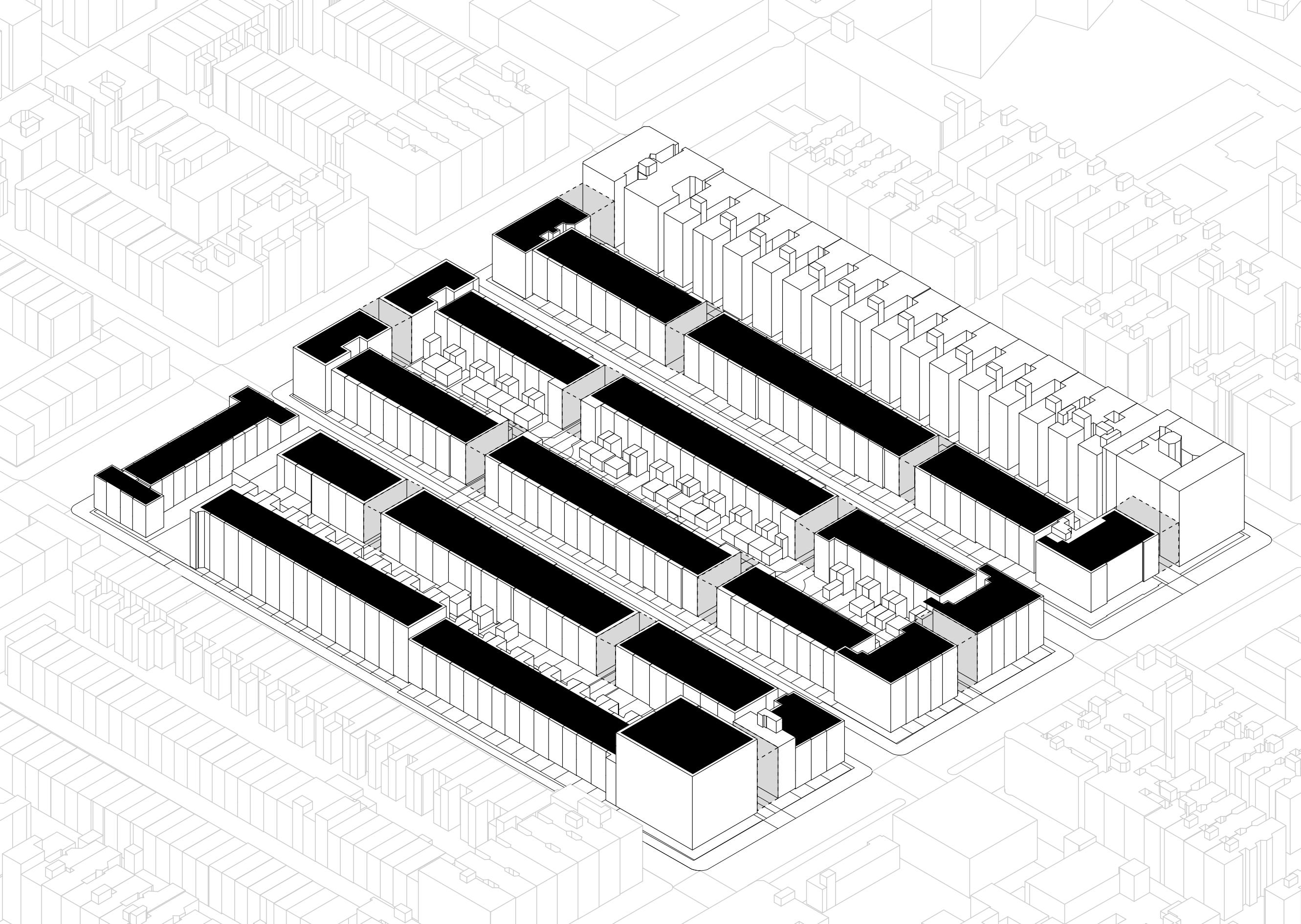
Focusing the attention on these types of dwellings it is possible to notice, already from the readings of the previous chapters on the extension of the buildings with a height not higher than four floors, common characteristics of allotment and construction without forgetting the similarities of facade and choice of finishes. In addition, a particular trend characterizes the distribution of architectural types, as agglomerated and repeated in series for great lengths.

In this research, we consider an area of three adjacent blocks of row houses, as a prototype for a possible future development. The area of interest within the fertile district reflects the common characteristics previously described, which is the reason for the choice of scale transition. The edges of the area of interest are defined by Adam Clayton Powell Jr. Boulevard and Frederick Douglass Boulevard and perpendicularly by West 137th Street and West 140th Street.

A common feature among the three blocks, beside the brownstones, is the presence of a narrower street longitudinal to the block that separates it symmetrically and orthogonal streets, which divide the lots but at the same time unite them, generating a physical and visual connection between them. Unfortunately, these spaces are hindered by architectural barriers, such as brick and steel gates, which perform the thankless task of limiting access and enjoyment of pedestrian and urban connections. The only form of positivity is symbolized by the presence of grass while mineral castings used as parking lots cover them most of the time. This condition does not represent a uniqueness in the fabric of the Harlem. In fact it is often repeated both in the context of the district itself and in those taken in comparison. However, what makes it a peculiarity of interest is the fact that these spaces are aligned and placed one in front of the other. Moreover, they are placed in a condition of relationship with the life of the city through the driveway and the sidewalks on one side and the secondary road that crosses the lot on the other.



PROJECT BLOCKS



## 2.3.2 BROWNSTONE'S ANATOMY

Two fates dominate the image of the New York townhouse: destroy them in the name of growth, or preserve them as expensive collectibles. Yet, in a city known for scraping the skies, the townhouse remains the workhorse of residential architecture. The humble townhouse has survived in Manhattan and thrived in the outer boroughs.

Neat rows of attached two- to five-story houses marched along residential blocks, forming unbroken street walls and housing an enormous variety of living arrangements, from single-family homes to crowded rooming houses. From the city's founding until about 1900, all but the poorest and wealthiest New Yorkers lived in townhouses. The solid townhouse has, and continues to be, a solid source of housing for every social and economic class in the city and a defining character on the streetscape. For over two centuries, these low linear compositions have been the vernacular of New York City.

These small buildings are an overlooked element of an urban building stock that draws strength and versatility from its varied forms. Despite the growth of New York real estate, about 40 percent of the city's households are in buildings with fewer than five units. Nearly four in five low-income New Yorkers paying market rent live in these small buildings. Nearly 40 percent of tenants in buildings with five or fewer units live in the same building as their landlord, according to a working paper by the Furman Center at New York University.

Demographically, tenants and owners living under the same roof are similar: they have lower incomes, and are more likely to be immigrant, Section 8 voucher holders than the general population. The townhouse is equally home to billionaires and public housing residents, but more importantly, it is a stable source of middle-class housing.

For these reasons, the townhouse - a form sometimes designated as the "missing center" of this city and other cities' current housing production - deserves close study. As the city grapples with impossibly high rents let us focus on a form that has housed so many New Yorkers of all kinds, past and present. There is much to learn about the housing crisis by examining the city through the analysis of these six stories.

The townhouse has been in continuous and fluctuating development in New York since the end of the American Revolution.<sup>36</sup> An essentially urban form, the townhouse responded to an intense demand for new housing in the rapidly growing city where high land costs and, later, the rectangular street grid, dictated deeply developed lots. Construction of a few stories remained the custom well into the nineteenth century, motivated in part by the city's relatively small buildable lots and the reluctance of officials to approve metal frame construction for taller buildings-which happened in 1889.

In addition, New Yorkers were reluctant to apartment living, which was considered low-class until the development of luxury apartments in the 1880s. The townhouse was a natural result of the market economy that drove many mass products: it met a demand and could be produced cheaply and on a large scale. Of equal importance, the townhouse appealed to the "peculiar strength of an Anglo-Saxon prejudice toward 'home' and property," in the words of housing historian Richard Plunz. While found throughout the country, townhouses proliferated in older northeastern cities, including New York City. The Dutch introduced the city's first townhouses in the mid-17th century. After Peter Stuyvesant delivered New Amsterdam to the English in 1664, the distinctive Dutch stepped roofs were succeeded by the simplified Georgian style. They once covered the land of office towers south of Canal Street with Federal-style row houses.

Despite changes over time and some notable variations on the type, the townhouse is known for its consistency. Virtually all the most expensive townhouses were built on speculation. Most contractors followed drawings and instructions in published guides known as "book of copies," leading to relatively standard floor plans and styles that were based on the builder's previous experience and copying skills. Cost savings resided in replicated building plans, shared partitions, and plumbing, sewer, and other systems installed simultaneously.

An enduring old feature is the prominent ledge (from the Dutch stoep, meaning step), a wide entrance staircase flush with one

36 Jackson Kenneth T. 'The Encyclopedia of New York City' (New York: Yale University Pr; 2<sup>o</sup> edition, 2011) definitions "Row Houses" and "Brownstones"

Stern Robert, A. M., Thomas Mellins, and David Fishman. 'New York 1880: Architecture and Urbanism in the Gilded Age' (New York: Monacelli, 1999)

Imagine below:  
 'PROPOSAL FOR A MONUMENT (TWO)'  
 Two iconic New York City brownstone stoops face each other as if in conversation – holding space for dialog around the built environment, gentrification and displacement, and monumentality.  
 Simultaneously, the work provides a physical space to rest, distantly gather, perform, and exchange. An audio component plays a series of "stoop stories" shared by NYC residents, elevating the average person and commonplace experience to the monumental.

side of the building. In the early nineteenth century, most row houses were between 18 and 25 feet wide, although some later shrank to 12 feet.

Row houses were invariably wood-frame dwellings with brick bearing walls; later designs were often fronted by a stone facade. Federal-style architecture dominated from about 1790 until about 1830. After periods of Greek Revival and Gothic Revival popularity, Italianate style buildings dominated from the late 1840s until the mid-1870s; thereafter popular fashions were more diverse, including Neo-Grec, Queen Anne, Romanesque, and Renaissance. The flexibility of the townhouse partly explains its ability to stand the test of time. They are adaptable to different economic classes, can accommodate commercial uses on the ground floor, and can be endlessly reconfigured for new living arrangements. Social mores once dictated the common mode of occupancy for the single-family use for which most townhouses were initially built.

The living room (first) floor was only for guests and special occasions - "a socially required space that was rarely used" - with the kitchen below and the bedrooms above. But those restrictions have long since dissolved, opening the door to a wide variety of uses. The development of the townhouse had been primarily confined, in the 19th century, to Manhattan and the Brooklyn waterfront. But by 1900, Manhattan was home to over two million people and Brooklyn to over a

million, compared to just 500,000 for the other three boroughs combined. Rapid population growth and rising land values demanded greater density and, along with engineering advances, made the row house obsolete in the city's more central neighborhoods. New building technologies, such as steel framing and elevators, additionally pressured the fabric of the city's townhouses. Apartment living, previously despised, had become fashionable again. Thus declaring the obsolescence of townhouses.<sup>37</sup>

New transportation technologies stimulated the construction of townhouses in the undeveloped expanses of the city. Introducing elevated rail lines and steam ferry service encouraged larger, medium-density development. The opening of the IRT subway in 1904, followed by the BMT and IND lines, intensified this growth. From the Upper West Side to Bedford-Stuyvesant, townhouse development can be traced along these extensions to both working-class and white-collar housing. Thus the townhouse became obsolete in one neighborhood, and desirable in the next.

Severe housing shortages in 1919 led the city to amend the apartment law to allow single-family townhouses to be subdivided into multi-unit buildings, thus prompting a wave of conversions. Real estate attorney Walter Fried recognized the changes taking place in his Upper West Side neighborhood in the early 1950s, when he noticed a dramatic increase in the number of garbage cans in front of the four-story brown houses: "And you knew what that meant: the owners were subdividing the apartments inside into smaller apartments, so that the same space that had been occupied by a family of five could now be occupied by twelve people."<sup>38</sup> The character of life in a townhouse changed significantly.

The crowded and unsanitary conditions of many subdivided townhouses made them emblems of urban decay. A 1962 report by the American Planning Association pointed to the design and qualities of the townhouse in fostering the formation of slums: The townhouse "perfectly illustrates the conditions of overcrowding, lack of light and air and open space, architectural monotony, and other environmental defects."<sup>39</sup> Across the country, inner-city neighborhoods considered slums were the targets of urban renewal. Replacing swaths of townhouses and Tenements with public housing projects, middle-income skyscrapers, and highways.

Yet the squalor of rental housing set the stage for the next role of the townhouse as a blueprint for a new generation of do-it-yourselfers. Intact clusters of townhouses gained new prestige.

37 Plunz Richard, '*History of Housing in New York City*' (New York: Columbia University Press; New York revised edition October 18, 2016)

38 Caro Robert, '*The Power Broker: Robert Moses and the Fall of New York*' (New York: Vintage Publishing, 2015)

39 Frank S., 'Row Houses'. Rep. no. 164. *American Society of Planning Officials* (1962)



A 1976 New York Times article summarized the evolution of a block of West 83rd Street brownstones: developers subdivided the land to "build elegant single-family row houses, which became rental homes for the middle class, which became slums, which are now chic brownstones. This is the way of the city."

An anatomical reconstruction of the basic building block of Harlem, the Brownstones, was used as the starting point for the development of the specific project within the neighborhood. In an analogy to the human body, the building is dissected to highlight its inner workings, first breaking it down into planes and then highlighting the structure (bones), distribution (veins) and systems (organs), and then reassembled into an anatomical section that summarizes the entire functioning of the building.

The brownstones follow the shapes of the other row houses; they are developed according to a rectangular lot with double facades, one towards the road and the opposite more reserved towards the inner court of the block. Its name derives from the sandstone cladding used as a building material, made from limestones dug from the area, which makes this type of house very distinguishable.<sup>40</sup>

A typical architectural detail of the Brownstones is the steep staircase, which rises from the street to allow access to its entrance. This element was considered hygienic at the time when many were built, since the streets were dirty with animal excrement. In addition, a further interpretation of the need to rise above street level may be the desire to get away from the daily urban traffic, produced by cars but even more so by people. Oppositely, but of the same interest, is the basement which is lowered from the street level to seek greater privacy from the eyes of passers-by and the chaos of the city.

In antithesis, the inner side offers a quieter view of the metropolis, through a space covered with the same finish of the street facade, but experienced more privately. In fact, as opposed to the more urban side, the flow of people on this side is reduced and its effects accordingly. This leads to an immersion in a more intimate space, where one can become aware of this circumstance by reflecting on the facing houses that foster the same atmosphere.

Going down a few steps one access a filter area, slightly underground compared to the street level. The basement, most of the times, has privileged access to the private courtyard in the inner court. Inside through the hallway and the staircase it is possible to reach the cellar floor, shared by several families. The upper floors are articulated in a very similar way, with

small differences in the use of internal spaces and in the access's size to the central staircase hallway. The development of these spaces is a consequence of some principles, which are highlighted in the structures, connections and systems. The perimeter walls coincide with the main structures of the Brownstone, and consequently the openings follow a precise pattern that outlines the typical characters of the facades. The stairs, placed in the darkest area of the house, represent a central element that allows the connection between the various floors, between inside and outside, and raised and underground floors. In the central area of the lot, parallel to the stairs, are located the service areas, bathrooms and kitchens, along with their facilities.

This arrangement ensures maximum use of light in the rooms bordering the facade walls. The rooms placed on the two opposite facades are often provided with fireplaces, originally indispensable to the functioning of the building; nowadays plant additions, such as air conditioners or heat pumps, can be refuted by the insertion of the external units of the system on the facade.

The juxtaposition of several units of Brownstones, with small morphological differences such as Bow-windows or cladding finishes, make up most of the facades of the lots in the district including the project blocks. The continuity of the frontage along the street is interrupted by the presence of specific urban typologies, characterized by larger dimensions or diversified forms derived from the function such as religious or school buildings. In other conditions, the interruption is caused by the presence of empty lots, which, looked at with real estate developer eyes, can be interpreted as the absence of construction. An example expressed are the areas derived from the roads that cross the lot, where the gates limit the use of these spaces and the potential inherent in their positioning and connection with the surrounding blocks.

## Book of copies



The Greek  
Revival Style



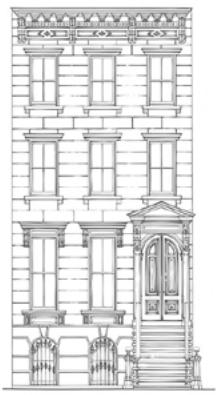
The Gothic  
Revival Style



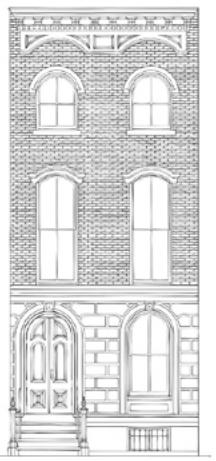
The Second  
Empire Style



The Neo-Grec  
Style



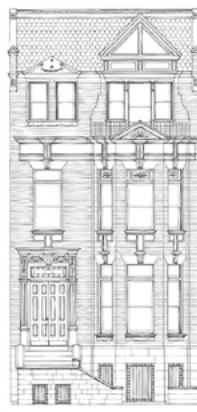
The Italianate  
Style



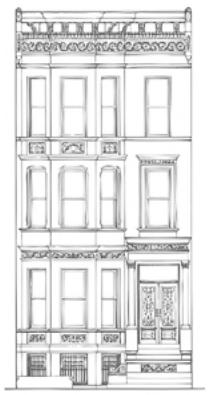
The Anglo-  
Italianate Style



The Romanesque  
Revival Style



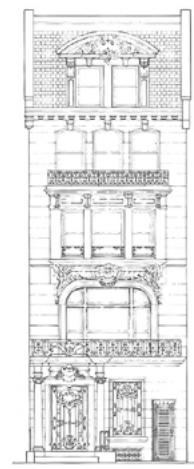
The Queen Anne  
Style



The Renaissance  
Revival Style



The Colonial  
Revival Style



The Beaux-Arts  
Style



The English Neo-  
Classical Style

New York City  
Landmarks  
Preservation  
Commissions, 'Rowhouse  
Manual' (New York:  
Printing for less,  
2016)

## 2.3 Welcome to Harlem

40°48'38.0"N 73°56'25.2"W



40°49'30.1"N 73°56'41.7"W



40°48'37.6"N 73°56'31.1"W



40°48'19.6"N 73°56'59.3"W



40°48'26.0"N 73°57'07.4"W



40°49'18.8"N 73°56'58.1"W



40°48'40.6"N 73°56'38.1"W



40°48'55.5"N 73°56'30.7"W



40°49'26.2"N 73°57'01.8"W



40°49'10.0"N 73°56'44.2"W



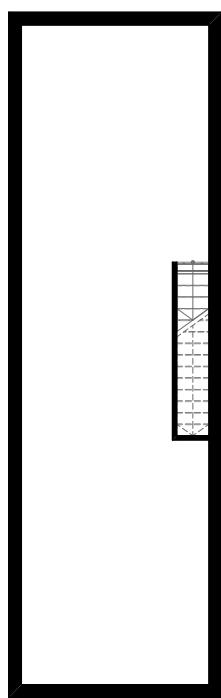
40°48'22.6"N 73°56'52.5"W



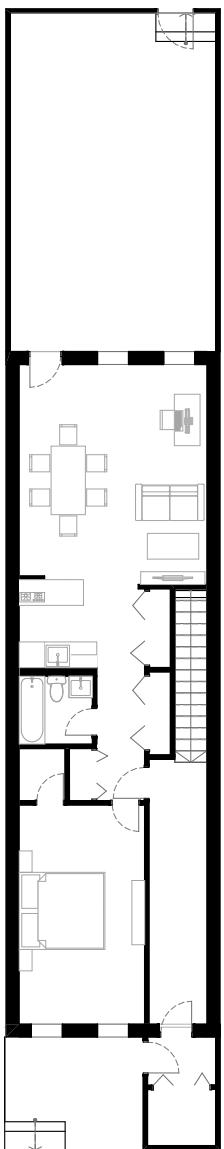
40°49'30.1"N 73°56'41.3"W



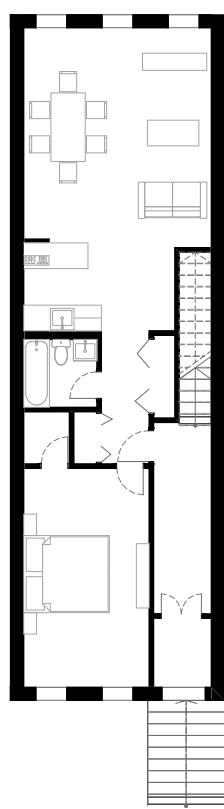
2.3 Welcome to Harlem



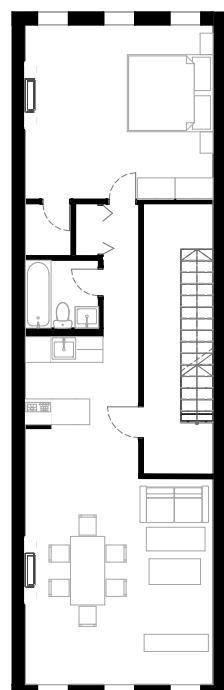
Cellar



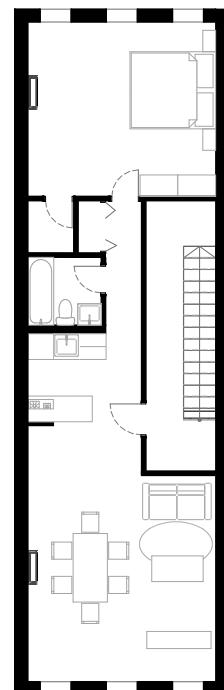
Basement



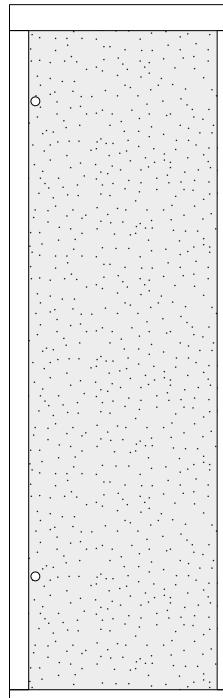
1st Story



2nd Story



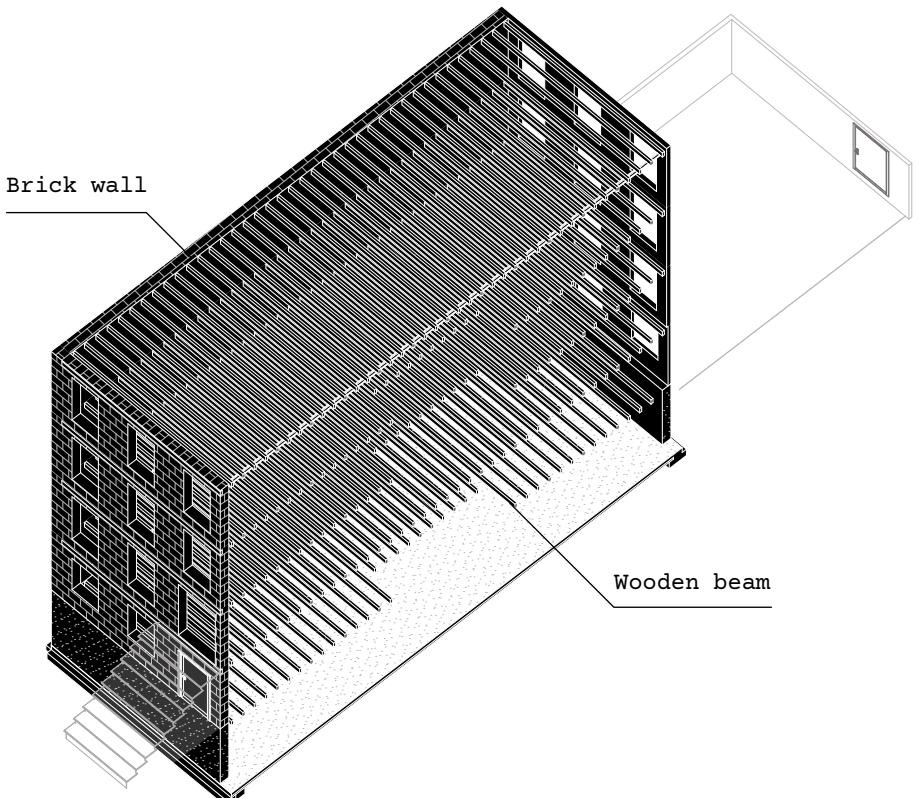
3rd Story



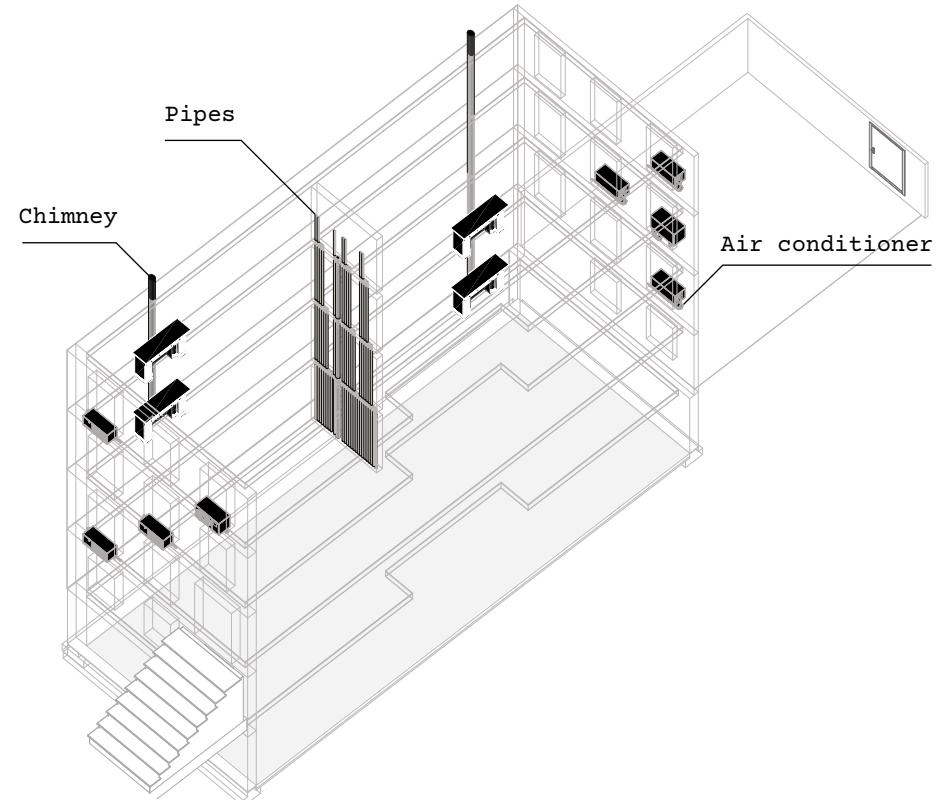
Roof

2.3.2 Brownstone's Anatomy

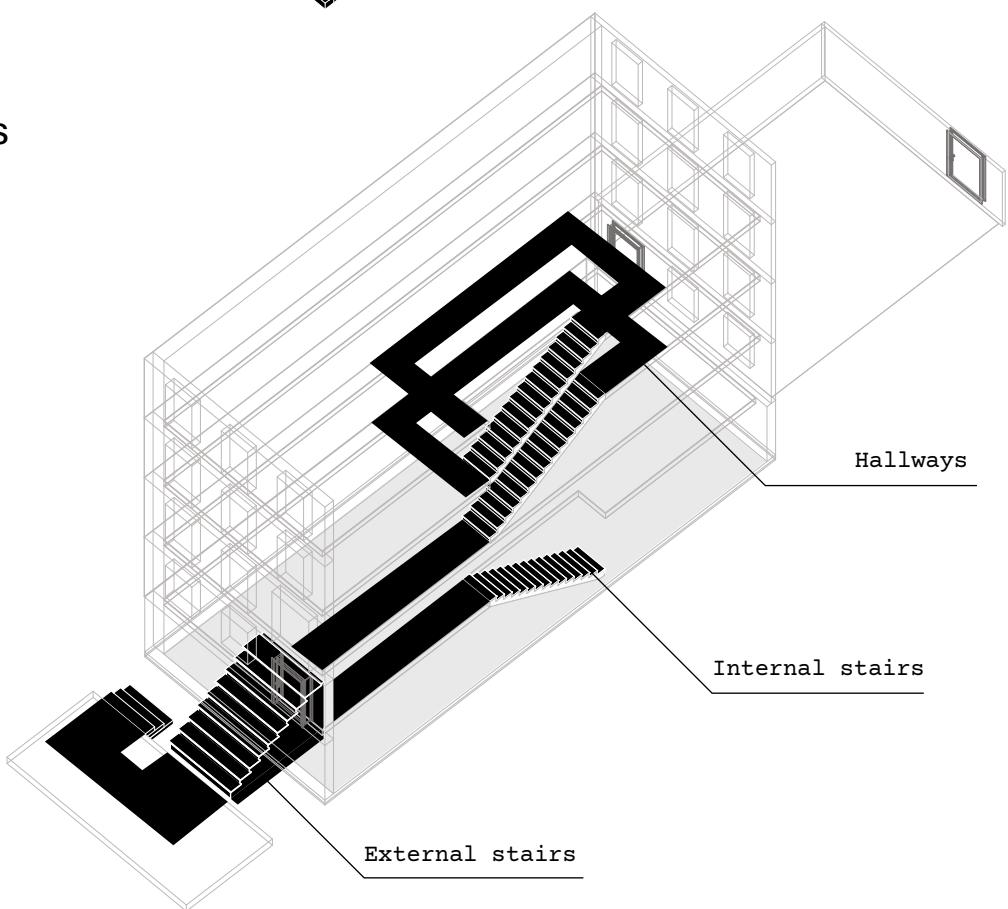
## Bones



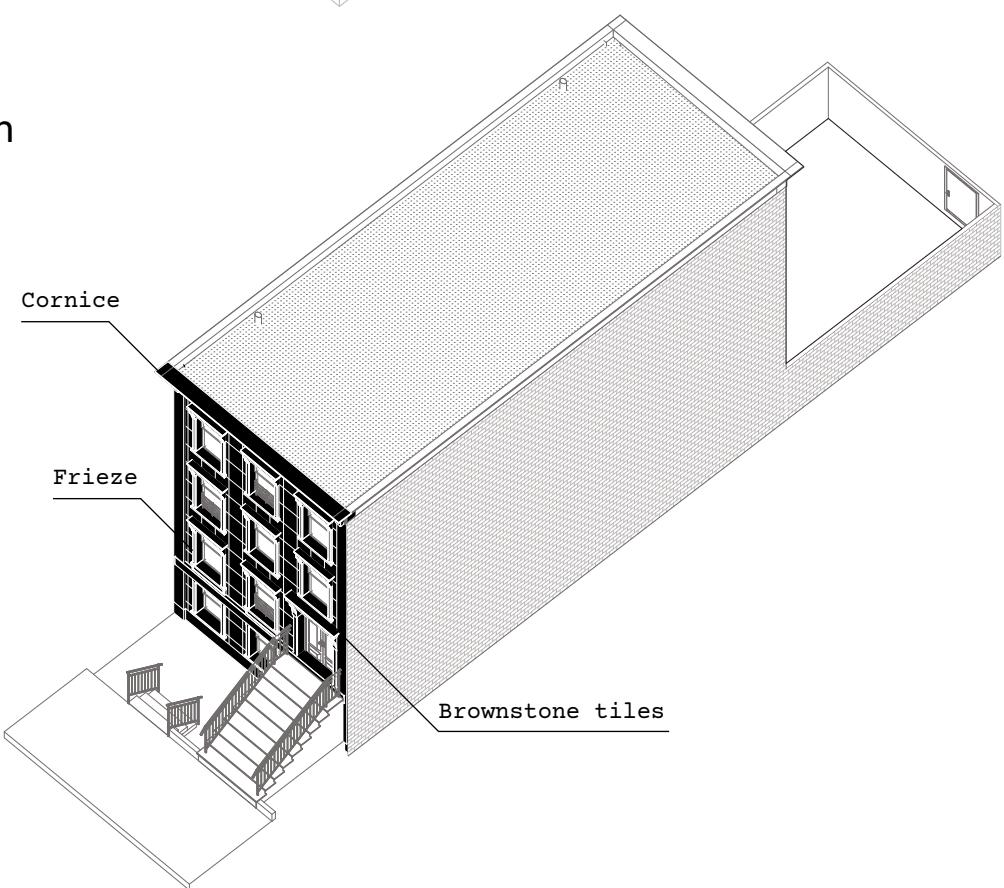
## Organs

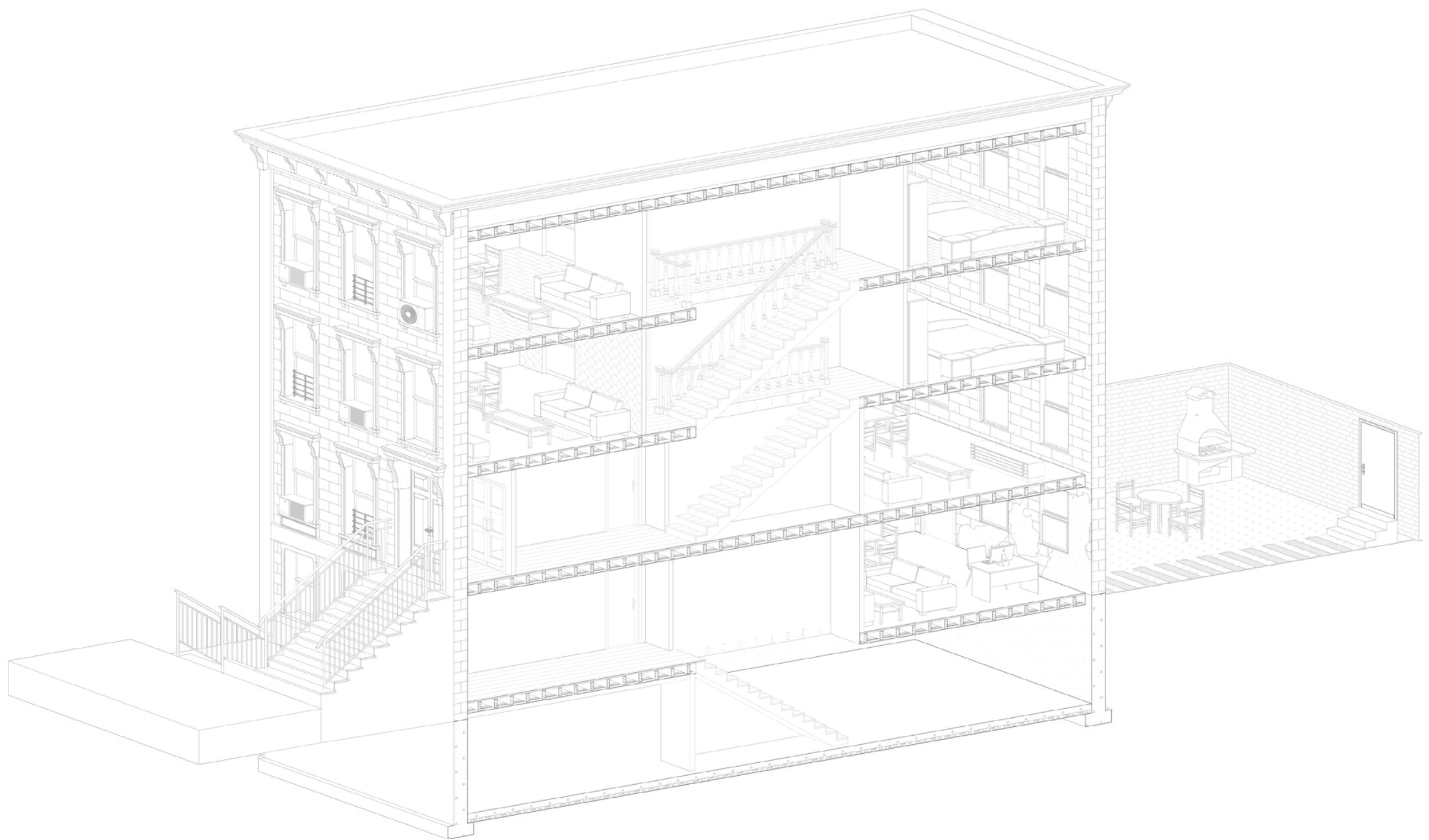


## Veins



## Skin







### 2.3.1 Harlem's Blocks

Il distretto di Central Harlem, che eredita il nome dalla città dei Paesi Bassi Haarlem, scrive la propria storia influenzata da un susseguirsi di cicli economici parallelamente a variazioni della popolazione dei propri abitanti. In un primo tempo la demografia italiana ed ebraica era la più rappresentativa, ma diminuì successivamente con l'arrivo della grande migrazione del 20° secolo; lasciando posto alla popolazione nera che nell'arco dell'ultimo secolo arrivò a costituire, nel picco del suo apice, circa il 90% della popolazione di Harlem.

Data la prevalenza sulla demografia del quartiere l'ascesa del movimento New Negro, intrapreso al temine del primo conflitto mondiale, poté prendere posizione e fare sentire la propria voce, soprattutto grazie all'architetto filosofo Alain Leroy Locke, che lo rese popolare tramite l'antologia *The New Negro: An Interpretation*. Il movimento della difesa e rivendicazione dei diritti civili, strettamente legato ad Harlem, si evolse nel Harlem Renaissance. Revival artistico e culturale della comunità nera americana, che si estende a ventaglio in diversificati campi dell'arte, del teatro, della danza, della moda, della politica e della musica.

Da questa volontà e necessità di farsi ascoltare si sono resi noti alle masse teatri come l' Apollo Theatre, luoghi di intrattenimento quali caffè, taverne, club, ristoranti, sale da ballo che riempivano strade fino a renderle riconoscibili come "Swing Street". Harlem diventa culla di svariate sfumature di Jazz grazie all'innovazione e vivacità di artisti del calibro di Duke Ellington, fino ai gruppi e artisti di R&B o Soul, nel mondo del ballo nascono nuovi stili come l'Harlem shake, famoso ballo popolare hip-hop.

La forte identità di Harlem si è dimostrata anche recentemente, nel 2017 per la precisione, quando alcuni agenti immobiliari, allo stesso tempo agenti della Gentrificazione, hanno tentato di compiere un atto di ridenominazione del quartiere.

Con l'obiettivo di accelerare la Gentrificazione di alcune aree di Harlem si è cercato di rinominare South Harlem in SoHa, abbreviazione più trendy nello stile del quartiere SoHo. Situato all'estremo opposto dell'isola, nel quartiere di Lower Manhattan, prende il nome dall'area "South of Houston Street". Epicentro di una rigenerazione e gentrificazione dell'area talmente importante da diventarne un modello, un archetipo di questo fenomeno, che ha generato cambiamenti in diversi campi: economici, culturali e architettonici. La potenzialità della zona in cui il quartiere è posizionato, e contemporaneamente grazie al fascino scaturito della concentrazione di spazi come loft e della diffusione di architetture di pregio abitate da artisti, sono stati alcuni dei motivi che ha permesso alla gentrificazione di trasformare questi spazi in boutique per pochi e immobili tra i più costosi dell'area del mondo.

Profondamente colpiti e insultati da questa etichetta, i cittadini ancora una volta hanno fatto sentire la propria voce, protestando spaventati delle conseguenze di aumenti immobiliari e di affitti ma ancora di più timorosi della perdita della storia del loro quartiere.

Con il supporto di molti critici e politici, i residenti si sono opposti al Rebranding, facendo forza sulla volontà di mantenere immutato il nome e la storia del loro quartiere, come si può leggere dall'articolo del 6 Luglio 2017 del The New York Times:

*"È stato raggiunto un punto di rottura nella nostra tolleranza per tutta questa manipolazione? Lo sforzo di rinominare una parte di Harlem, così strettamente associata a un periodo di gloria nella storia delle arti e delle lettere americane, ha incontrato una robusta misura di resistenza politica. Alla fine del mese scorso, il rappresentante Adriano Espaillat, un democratico, che rappresenta il 13° distretto del Congresso, ha tenuto una conferenza stampa fuori dall'Apollo Theatre per contrastare gli sforzi di cancellazione. "Harlem parla di un atteggiamento, una personalità, un'eredità", ha detto più recentemente. "È la capitale della diaspora africana nel mondo".*

*Temendo ulteriori incursioni, introduceva una risoluzione al Congresso che, come disse lui, "mantenesse Harlem Harlem". Codificherebbe e sancirebbe il nome. "Vogliamo mappe di Google o qualche app che ti dia indicazioni stradali per farti sapere quando entri ad Harlem, per darti un messaggio che dice: 'Sei ad Harlem'", ha detto il signor Espaillat. "Vogliamo che tu sia in grado di scendere dall'FDR e ricevere un messaggio che dice: 'Benvenuti ad Harlem.' Qualunque cosa possa derivare da questa azione, rappresenta almeno un significativo atto di protesta contro un'industria che è stata data troppo potere sul carattere e sulla configurazione dei quartieri popolati da minoranze.*

*Nella legislatura di New York, un senatore neoeletto, Brian Benjamin, ha sponsorizzato un disegno di legge che introdurrebbe un protocollo formale per rinominare un quartiere di New York City, che coinvolgerebbe l'ufficio del sindaco, il consiglio comunale e i consigli della comunità. Oltre a ciò, infliggerebbe sanzioni agli agenti immobiliari che pubblicizzavano una proprietà in un quartiere che era essenzialmente una finzione. Il linguaggio della risoluzione contesta la riclassificazione di parti della sezione di Brooklyn di Crown Heights come ProCro, un nome che fa sembrare l'area un elettrodomestico, e il passaggio di parti di Sunset Park, sempre a Brooklyn, a Greenwood Heights. Questo interruttore ha lo scopo di sfruttare la presenza del cimitero di Green-Wood. "In altre parole", si legge nel disegno di legge, "alcuni agenti immobiliari hanno concluso che è più desiderabile rinominare un quartiere con il nome dei morti piuttosto che associarlo a coloro che vivono in quella comunità da decenni".*

Alla lettura culturale del quartiere si accosta quella morfologica il cui personaggio protagonista è rappresentato dalla griglia urbana, che si espande in tutta l'isola di Manhattan intrappolando anche Harlem, vede come limite naturale l'acqua che la circonda.

La perpendicolarità delle vie, che compongono la griglia, divide il tessuto nei tipici lotti rettangolari, unità base, tasselli di un mosaico più ampio che compongono l'opera di Manhattan. Questa conformazione ha permesso lo sviluppo della morfologia metropolitana nel corso degli anni e conseguentemente crea viste verso l'infinito ogni volta che si alza lo sguardo in una Avenue o Boulevard. Inoltre è percepibile, non solamente camminando a livello stradale ma elevandosi nelle terrazze dei grattacieli o nei punti panoramici.

**"LA GRIGLIA RENDE IRRILEVANTE LA STORIA DELL'ARCHITETTURA E TUTTE LE PRECEDENTI LEZIONI DI URBANISTICA. COSTRINGE I COSTRUTTORI DI MANHATTAN A SVILUPPARE UN NUOVO SISTEMA DI VALORI FORMALI, A INVENTARE STRATEGIE PER DISTINGUERE UN BLOCCO"**

DALL'ALTRO. LA DISCIPLINA BIDIMENSIONALE DELLA GRIGLIA CREA ANCHE UNA LIBERTÀ INASPETTATA PER L'ANARCHIA TRIDIMENSIONALE. LA GRIGLIA DEFINISCE UN NUOVO EQUILIBRIO TRA CONTROLLO E DECONTROLLO IN CUI LA CITTÀ PUÒ ESSERE ALLO STESSO TEMPO ORDINATA E FLUIDA, UNA METROPOLI DI RIGIDO CAOS. CON L'IMPOSIZIONE, MANHATTAN È PER SEMPRE IMMUNIZZATA CONTRO QUALSIASI (ULTERIORE) INTERVENTO TOTALITARIO. NEL SINGOLO ISOLATO LA PIÙ GRANDE AREA POSSIBILE CHE PUÒ CADERE SOTTO IL CONTROLLO ARCHITETTONICO SI SVILUPPA UN'UNITÀ MASSIMA DI EGO URBANISTICO".

Nel distretto di Central Harlem la regolarità della griglia viene interrotta da alcuni elementi di diversa origine: naturale ed antropologica. Questi elementi sono caratterizzanti per l'area in quanto variano il pattern uniforme della griglia che indifferentemente sarebbe monotona ed equivalente; si possono sintetizzare secondo la forma e l'effetto che generano classificandoli e raggruppandoli in lineari, irregolari e regolari.

Gli elementi lineari sono il fiume Harlem, che rappresenta il limite naturale del distretto e produce irregolarità al tessuto della griglia nel lato settentrionale, e St. Nicholas Avenue che collegandosi a Macombs Pl. taglia diagonalmente e severamente il reticolto urbanistico, generando delle differenziazioni delle tipologie dei tasselli.

La categoria delle forme irregolari includono per la maggior parte parchi come Morningside Park, St. Nicholas Park e Jackie Robinson Park interposti a confine del Distretto 9 formati dal dislivello naturale tra le due aree. Le restanti forme di minore dimensioni comprendenti parchi, aree attrezzate e aree verdi con inseriti gli edifici multipiano, corrispondono al margine superiore segnato dagli elementi lineari.

Infine si evidenzia il raggruppamento delle forme regolari, composto da parchi ed edifici inseriti nel parco, che in alcuni casi interrompono parzialmente la griglia e strade secondarie, in quanto occupanti di più tasselli adiacenti. In altri casi l'interruzione riguarda anche gli assi principali come Marcus Garvey Park confinante con il Distretto 11, un ulteriore esempio emblematico è quello di Central Park, che oltre ad interrompere più assi principali e definire il limite meridionale dell'area, rappresenta la maggior interruzione della griglia sebbene rimanga forte il legame con essa.

Infatti l'area di espansione di Central Park nel corso del suo sviluppo e ampliamento è rimasta rispettosa della ferrea geometria reticolare della griglia, limitandosi ad un perfetto ed ortogonale rettangolo racchiuso, in prima battuta, da strade e, in seconda, da grattacieli, sentinelle artificiali in continuo aumento di un parco antropogenico.

Racchiuso dalle mura che grattano il cielo, Central Park rappresenta il polmone necessario alla vita metropolitana e trova il suo sfogo intrinsecamente contrapponendo spazi aperti a spazi chiusi, aree di relax a vertiginosi uffici, verde a vetro, ossigeno a smog, acqua ad asfalto. Contrasta la prigionia delle rigide regole, si ribella alla griglia beffandosene dal suo interno, rompe le linee trasformando in curve. Ogni strada, passaggio o ponte sembra aver assecondato questa protesta piegandosi e modellandosi al ritmo di forti scosse sismiche, che ne hanno lasciato il segno nelle forme ondulatorie e si rispecchiano in ogni dove, dai laghi ai percorsi, dai ponticelli alle fronde.

In una scacchiera metropolitana tridimensionale, dove le pedine sono obbligate a seguire precisi spostamenti ortogonali regolati da marciapiedi infinitamente dritti, attraversamenti pedonali risalite dalla metropolitana e ascensori per i grattacieli, Central Park dona libertà di movimento alle pedine umane, svincolate dalle regole, libere nell'attraversare le sue curve fatte di sentieri, parchi e ponticelli.

A fronte degli inserimenti degli elementi che alterano la monotonia del pattern della griglia urbana, il risultato è un mosaico di isolati, dove i tasselli, che compongono il suo insieme, possiedono delle differenze ma allo stesso tempo un minimo comune denominatore. La base comune consiste nell'isolato rettangolare, che viene declinato nella sua metà o una frazione irregolare di forma poligonale. L'eccezione è rappresentata dai complessi di edifici multipiano inseriti nel parco, di differente ingombro superficiale e spaziale. Un ulteriore caratteristica accomunante le diverse forme riguarda la densità dei tasselli per lo più saturi o in procinto di riempirsi, dove gli unici spazi non edificati sono necessari per aria e luce.

Focalizzando l'attenzione su queste tipologie di tasselli si può notare, già dalle letture dei capitoli precedenti sull'estensione degli edifici con altezza non superiore a quattro piani, caratteristiche comuni di lottizzazione e costruzione senza dimenticare le similitudini di facciata e scelte delle finiture. In aggiunta la distribuzione delle tipologie architettoniche è caratterizzata da un andamento particolare, in quanto agglomerati e ripetuti in serie per notevoli lunghezze.

Secondo questa ricerca si prende in considerazione un'area di tre tasselli adiacenti come prototipo di un possibile sviluppo futuro. L'area d'interesse all'interno del distretto fertile rispecchia le caratteristiche comuni precedentemente descritte, motivo della scelta del passaggio di scala. I margini dell'area d'interesse sono definiti da Adam Clayton Powell Jr. Boulevard e Frederick Douglass Boulevard e perpendicolaramente da West 137 th Street e West 140 th Street.

D'altro canto una caratteristica comune tra i tre tasselli d'interesse sono la presenza di una strada longitudinale al tassello che lo separa simmetricamente e strade ortogonali, che dividono i lotti ma allo stesso tempo li uniscono, generando una connessione fisica e visiva tra di essi.

Purtroppo questi spazi sono ostacolati da barriere architettoniche, quali cancelli in mattoni e acciaio, che svolgono l'ingratto compito di limitare l'accesso e la fruizione delle connessioni pedonali e urbane. L'unica forma di positività è simboleggiata dalla presenza di erba mentre il più delle volte è sostituita da colate minerali adibite a parcheggi. Questa condizione non rappresenta un unicum nel tessuto del quartiere di Harlem, infatti si ripetono spesso sia nel contesto del distretto sia in quelli presi a confronto. Tuttavia ciò che lo rende una particolarità, preferibile d'interesse è il fatto che questi spazi siano allineati e posti uno di fronte all'altro. Inoltre sono posti in condizione di relazione con la vita della città attraverso la strada carrabile e i marciapiedi da un lato e la strada secondaria, che attraversa il lotto, dall'altro.

### 2.3.2 Brownstone's Anatomy

Due destini dominano l'immagine della casa a schiera di New York: distruggerle in nome della crescita, o conservarle come oggetti da collezione costosi. Eppure,

in una città nota per grattare il cielo, la casa a schiera rimane il cavallo di battaglia dell'architettura residenziale. L'umile casa a schiera è sopravvissuta a Manhattan e ha prosperato nei quartieri esterni.

File ordinate di case attaccate da due a cinque piani marciano lungo i blocchi residenziali, formando muri stradali ininterrotti e ospitando un'enorme varietà di sistemazioni abitative, dalle case unifamiliari alle affollate affittacamere. Dalla fondazione della città fino al 1900 circa, tutti i newyorkesi, tranne i più poveri e i più ricchi, risiedevano in case a schiera. La solida casa a schiera ha, e continua ad essere, una solida fonte di alloggi per ogni classe sociale ed economica della città e un personaggio che definisce il paesaggio stradale. Per più di due secoli, queste basse composizioni lineari sono state il vernacolare di New York.

Questi piccoli edifici sono un elemento trascurato di un patrimonio edilizio urbano che trae forza e versatilità dalle sue varie forme. Nonostante la crescita del real estate di New York, circa il 40% delle famiglie della città si trova in edifici con meno di cinque unità. Quasi quattro su cinque newyorkesi a basso reddito che pagano un affitto di mercato vivono in questi piccoli edifici. Secondo un documento di lavoro del Furman Center della New York University quasi il 40% degli inquilini in edifici con cinque o meno unità abitative vive nello stesso edificio del proprietario.

Dal punto di vista demografico, inquilini e proprietari che vivono sotto lo stesso tetto tendono ad essere simili: hanno redditi più bassi, ed è più probabile che siano immigrati, titolari di voucher della Section 8 rispetto alla popolazione in generale. La casa a schiera ospita allo stesso modo miliardari e residenti di case popolari, ma soprattutto è una fonte stabile di alloggi della classe media.

Per questi motivi, la casa a schiera – una forma a volte designata come il "centro mancante" di questa città e dell'attuale produzione abitativa di altre città – merita uno studio approfondito. Mentre la città è alle prese con affitti incredibilmente alti mettiamo a fuoco una forma che ha ospitato così tanti newyorkesi di ogni genere, del passato e del presente. C'è molto da imparare sulla crisi di housing esaminando la città attraverso l'analisi di questi sei piani.

La casa a schiera è in continuo e fluttuante sviluppo a New York dalla fine della Rivoluzione americana. Una forma essenzialmente urbana, la casa a schiera rispondeva a un'intensa domanda di nuove abitazioni nella città in rapida crescita dove gli alti costi del terreno e, in seguito, la griglia stradale rettangolare, dettavano lotti sviluppati in profondità. La costruzione di pochi piani è rimasta l'usanza fino al XIX secolo, motivata in parte dai lotti edificabili relativamente piccoli della città e dalla riluttanza dei funzionari ad approvare la costruzione di strutture metalliche per edifici più alti cosa che accadde nel 1889.

Inoltre, i newyorkesi erano restii alla vita in appartamento, considerata di bassa classe fino allo sviluppo di appartamenti di lusso nel 1880. La casa a schiera era il risultato naturale dell'economia di mercato che ha guidato molti prodotti di massa: soddisfaceva una domanda e poteva essere prodotta a buon mercato e su larga scala. Di uguale importanza, la casa a schiera faceva appello alla "forza peculiare di un pregiudizio anglosassone verso la 'casa' e la proprietà", nelle parole dello storico dell'edilizia abitativa Richard Plunz.

Mentre si trovano in tutto il paese, le case a schiera proliferarono nelle vecchie città del nordest, inclusa New York City. Le prime case a schiera della città furono introdotte dagli olandesi a metà del XVII secolo. Dopo che Peter Stuyvesant consegnò New Amsterdam agli inglesi nel 1664, ai caratteristici tetti olandesi a gradini succedette lo stile georgiano semplificato. La terra delle torri di uffici a sud di Canal Street era un tempo ricoperta di case a schiera in stile federale.

Nonostante le modifiche nel tempo e alcune notevoli variazioni sulla tipologia, la casa a schiera è nota per la sua consistenza. Praticamente tutte le case a schiera più costose sono state costruite sulla speculazione. La maggior parte degli appaltatori ha seguito i disegni e le istruzioni nelle guide pubblicate note come "libri di modelli", portando a planimetrie e stili relativamente standard che si basavano sulla precedente esperienza e abilità di copiatura del costruttore. I risparmi sui costi risiedevano in piani di costruzione replicati, pareti divisorie condivise e impianti idraulici, fognari e altri sistemi installati contemporaneamente.

Un'antica caratteristica duratura è la sporgenza prominente (dal olandese stoep, che significa gradino), un'ampia scala d'ingresso a filo con un lato dell'edificio. All'inizio del XIX secolo, la maggior parte delle case a schiera erano larghe tra i 18 e 25 piedi, anche se in seguito alcune si sono ridotte a 12 piedi. Le case a schiera erano invariabilmente abitazioni con struttura in legno e muri portanti in mattoni; i disegni successivi erano spesso fronteggiati da una facciata in pietra. L'architettura in stile federale ha dominato dal 1790 circa fino al 1830 circa. Dopo periodi di popolarità del revival greco e del revival gotico, gli edifici in stile italiano hanno dominato dalla fine del 1840 fino alla metà degli anni 1870; in seguito le mode popolari furono più diverse, tra cui Neo-Grec, Queen Anne, Romanesque e Renaissance.

La flessibilità della casa a schiera spiega in parte la sua capacità di resistenza al tempo. Sono adattabili a diverse classi economiche, possono ospitare usi commerciali al piano terra e possono essere riconfigurate all'infinito per nuove sistemazioni abitative. I costumi sociali un tempo dettavano il modo comune di occupazione per l'uso unifamiliare per il quale inizialmente furono costruite la maggior parte delle case a schiera. Il salotto (primo) piano era solo per gli ospiti e le occasioni speciali - "uno spazio socialmente richiesto che veniva usato raramente" - con la cucina sotto e le camere da letto sopra. Ma quelle restrizioni si sono da tempo dissolte, aprendo la porta ai più svariati usi. Lo sviluppo della casa a schiera era stato principalmente confinato, nel XIX secolo, a Manhattan e al lungomare di Brooklyn. Ma nel 1900, Manhattan ospitava più di due milioni di persone e Brooklyn oltre un milione, rispetto ad appena 500.000 per gli altri tre distretti messi insieme. La rapida crescita della popolazione e l'aumento del valore dei terreni richiedevano una maggiore densità e, insieme ai progressi ingegneristici, resero obsoleta la casa a schiera nei quartieri più centrali della città. Le nuove tecnologie edilizie, come la struttura in acciaio e l'ascensore, esercitano ulteriore pressione sul tessuto delle case a schiera della città. La vita in appartamento, precedentemente disprezzata, è diventata di nuovo di moda. Dichiarendo così l'obsolescenza delle case a schiera.

Allo stesso tempo, le nuove tecnologie di trasporto hanno stimolato la costruzione di case a schiera nelle distese non sviluppate della città. L'introduzione di linee

ferroviarie sopraelevate e del servizio di traghetti a vapore ha incoraggiato uno sviluppo più ampio e a media densità. L'apertura della metropolitanaIRT nel 1904, seguita dalle linee BMT e IND, ha intensificato questa crescita. Dall'Upper West Side a Bedford-Stuyvesant, lo sviluppo di case a schiera può essere rintracciato lungo queste estensioni sia per la classe operaia che per i colletti bianchi. Così la casa a schiera è diventata obsoleta in un quartiere, e desiderabile in quello successivo.

La grave carenza di alloggi nel 1919 ha portato la città a modificare la legge sugli appartamenti per consentire la suddivisione delle case a schiera unifamiliari in edifici multi-unità, provocando così un'ondata di conversioni. L'avvocato immobiliare Walter Fried ha riconosciuto i cambiamenti in atto nel suo quartiere dell'Upper West Side all'inizio degli anni '50, quando ha notato un drammatico aumento del numero di bidoni della spazzatura di fronte alle case marroni di quattro piani: "E sapevi cosa significava: i proprietari stavano suddividendo gli appartamenti all'interno in appartamenti più piccoli, in modo che lo stesso spazio che era stato occupato da una famiglia di cinque persone potesse ora essere occupato da dodici persone." Il carattere della vita in una casa a schiera è cambiato in modo significativo.

Le condizioni di affollamento e insalubrità di molte case a schiera suddivise le rendevano emblemi di degrado urbano. Un rapporto del 1962 dell'American Planning Association indicò il disegno e le qualità della casa a schiera nel favorire la formazione degli slums: La casa a schiera "illustra perfettamente le condizioni di sovrappopolamento, mancanza di luce e aria e spazio aperto, monotonia architettonica e altri difetti ambientali". In tutto il paese, i quartieri del centro città considerati baraccopoli erano gli obiettivi del rinnovamento urbano. Fasce di case a schiera e Tenements sono stati sostituiti con progetti di edilizia popolare, grattacieli a reddito medio e autostrade. Eppure lo squallore delle case d'affitto, ha posto le basi per il prossimo ruolo della casa a schiera come progetto per una nuova generazione di fai-da-te. Grappoli intatti di case a schiera acquistarono nuovo prestigio. Un articolo del New York Times del 1976 riassumeva l'evoluzione di un blocco di brownstones della West 83rd Street: gli sviluppatori hanno suddiviso i terreni per "costruire eleganti case a schiera unifamiliari, che si sono trasformate in case d'affitto per la classe media, che sono diventate baraccopoli, che ora sono brownstone chic . Questa è la via della città».

Una ricostruzione anatomica del tassello base degli isolati di Harlem, le Brownstones, è stata utilizzata come base di partenza per lo sviluppo del progetto specifico nel quartiere. In analogia al corpo umano l'edificio viene sezionato per mettere in evidenza il suo funzionamento interno, prima scomponendolo in piani ed in seguito evidenziando la struttura (ossa), la distribuzione (vene) e gli impianti (organi), per poi essere ricomposto in una sezione anatomica che riassume l'intero funzionamento dell'edificio.

Le brownstones, seguono generalmente le forme delle case a schiera; si sviluppano secondo una forma rettangolare con doppio affaccio uno verso strada e l'altro opposto più riservato verso la corte interna del tassello. Inoltre la denominazione deriva dal rivestimento in arenaria utilizzato come materiale da costruzione, che rende distinguibile questa tipologia abitativa.

Un tipico dettaglio architettonico delle Brownstones è la ripida scalinata, che sale dalla strada per permettere

l'accesso all'ingresso. Questo elemento era considerato igienico all'epoca in cui molti furono realizzati, perché le strade erano sporche di escrementi animali. Inoltre un ulteriore lettura della necessità di doversi elevare rispetto al livello stradale può essere la volontà di allontanarsi dal traffico giornaliero urbano, prodotto dalle automobili ma ancora di più dalle persone. In maniera opposta ma con il medesimo interesse il piano interrato si scosta per cercare una maggiore privacy dagli occhi dei passanti e dal caos cittadino.

In antitesi il lato interno offre una vista più quiete della metropoli, per mezzo di uno spazio rivestito della medesima pelle dall'esterno, ma in contrapposizione per come viene vissuto. Infatti al contrario del lato più urbano i flussi sono ridotti ed i relativi effetti di conseguenza, questo comporta un'immersione in uno spazio più intimo, in cui si comprende questa circostanza riflettendosi nelle case di fronte collocate nella medesima situazione.

Scendendo qualche gradino si accede ad una zona filtro, leggermente interrato rispetto alla quota della strada. Questo piano interrato possiede il privilegio del cortile privato verso la corte interna. All'interno tramite il disimpegno e la scala si raggiunge il piano dello scantinato, usufruibile da più famiglie. Gli altri piani superiori si articolano in maniera molto simile con piccole differenze di utilizzo degli spazi interni e di ingombro per l'accesso al disimpegno della scala. Lo sviluppo degli spazi è conseguenza di alcuni principi, che sono traducibili nelle strutture nelle connessioni e negli impianti. I muri perimetrali coincidono con le strutture principali del Brownstone, e di conseguenza le aperture seguono uno schema preciso che ne delinea i caratteri tipici delle facciate. L'elemento centrale è rappresentato dalle scale, che permettono la connessione tra i vari piani e le differenze di quota tra interno ed esterno, tra piani rialzati e interrati. Nell'area centrale del lotto parallelamente alle scale sono locali gli spazi servizio, bagni e cucine, con i relativi impianti.

Questa sistemazione garantisce la massima fruizione di luce delle camere confinanti ai muri di facciata, limitandone invece, nello spazio per i servizi e di disimpegno. Le camere sistematiche sui due affacci opposti sono provviste di camini, originariamente indispensabili al funzionamento dell'edificio; oggi giorno le aggiunte impiantistiche, quali condizionatori o pompe di calore, sono riscontrabili nell'inserimento in facciata delle unità esterne dell'impianto.

L'affiancamento di più unità di Brownstones, con piccole differenze morfologiche quali Bow-window o finiture di rivestimento, compongono la maggior parte delle facciate dei lotti del quartiere comprese i tasselli di progetto. La continuità del fronte lungo strada viene interrotta dalla presenza di specifiche tipologie urbane, caratterizzate da maggiori dimensioni o forme diversificate e derivate dalla funzione come edifici religiosi o scolastici. In altre condizioni l'interruzione è conseguenza della presenza di vuoti, che guardati con occhi newyorkesi possono essere interpretati come assenza di costruito. Un esempio espresso sono le aree derivate dalle strade che attraversano il lotto, dove i cancelli limitano l'utilizzo di questi spazi e la potenzialità insita nel loro posizionamento e collegamento con i tasselli circostanti.

# 3 NEW YORK AFFORDABLE CITY

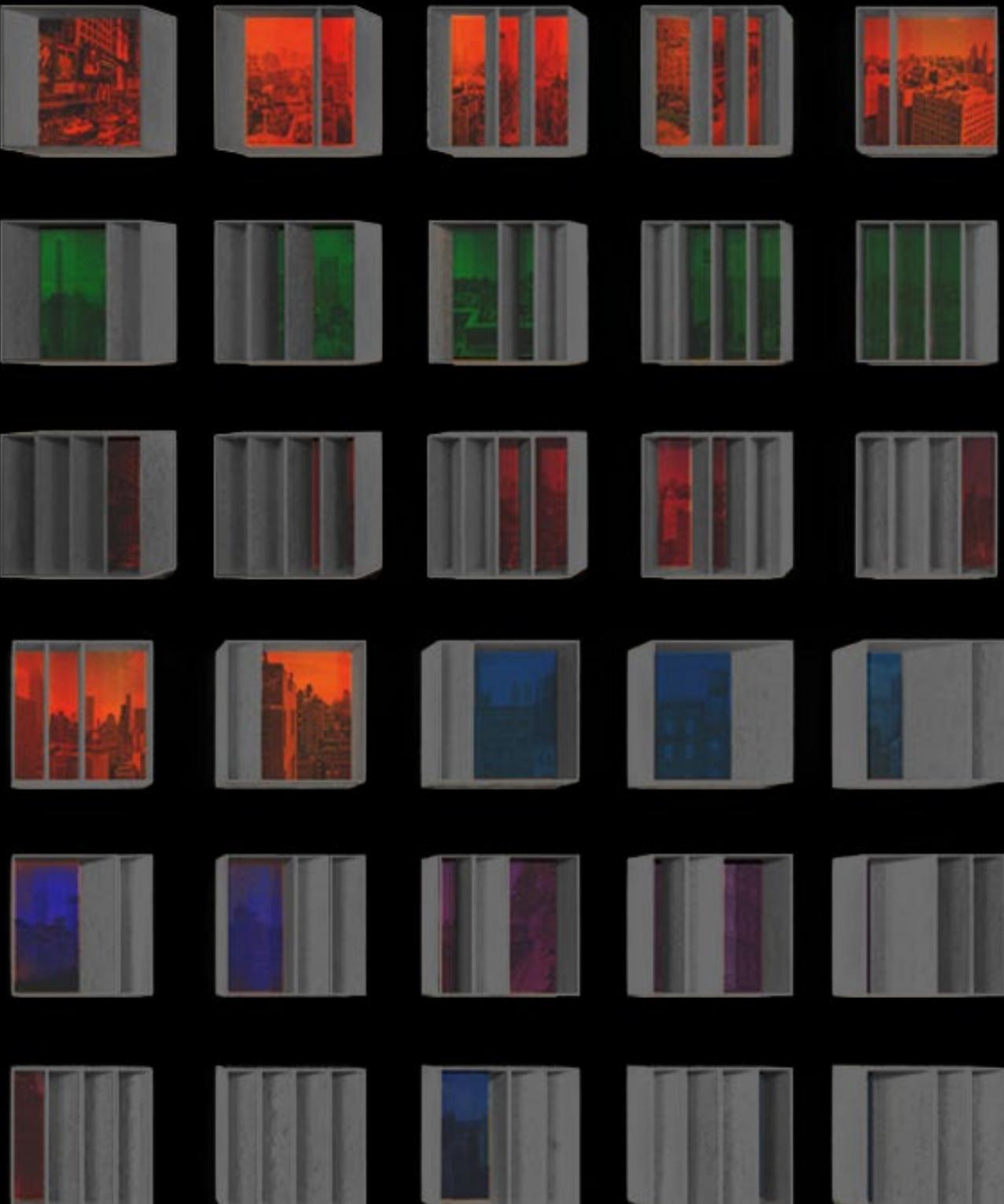
The project proposal offers an interpretation of the proposed new urban policy: Rooftop Zoning. By using the anatomical reading, developed in the previous chapter, of the most common housing typology present in the Harlem, the Brownstones, we propose housing of three different sizes (S,M,L) subsequently declined in six types of housing units that can be placed incrementally over time on the flat roofs of the Brownstones. The new housing units are designed to increase the number of affordable housing in the city harmoniously with the urban and social context, avoiding overbearing interference with the balance of existing communities, as would happen in the case of total or partial demolition.

The symbiotic relationship that is created between the new houses and the existing units wants to reflect an increase of the existing community, thus avoiding the displacement of the original inhabitants in the hope of not triggering the process of gentrification.

Being designed as prefabricated modules to be built offsite, the units can be placed on top of existing buildings at the same time cutting down on the onerous costs of the construction process and ensuring a high degree of quality, saving raw materials and energy.

The project therefore takes into account the social and functional mix desired by Jane Jacobs, creating at the same time places that have affinity with the definition of heterotopies by the French philosopher Michael Foucault, places that, unlike utopias, which are spaces without a real place and have a relationship of direct or inverted analogy with society, are instead real places, actual places, places that are predisposed in the very institution of society, that make up a kind of counter-spaces, a kind of actually realized utopias in which all the other real spaces that we can find within culture are, at the same time, represented, contested and overturned".<sup>41</sup> Co-habit results from the project, a system in which the various parts come together to form new spaces in which different communities can flourish.

<sup>41</sup> Foucault Michel, 'Utopie. Eterotopie' (Milano: Cronopio, 2006) p. 19



# **3.1**

## **PROJECT**

**3.1.1**  
**New Homes for Common People**

**3.1.2**  
**Construction**

**3.1.3**  
**Co-Habitat**

### 3.1.1 NEW HOMES FOR COMMON PEOPLE

Considering the different households described in Chapter 2, six housing units were designed based on a basic rectangular module of 45m<sup>2</sup>. The dwelling unit was ideally divided into four bands, one of which is intended to host a module that holds all the services of the dwelling, from the entrance space to the kitchen and bathroom besides the integrated furniture, storage rooms and stairs. In this way, we obtain a free and flexible plan that can accommodate the various needs of future inhabitants.

The longitudinally developed plan offers lighting and views of the city thanks to the windows placed on the two transverse sides of the rectangle, while the longitudinal sides are opaque. This allows to place side by side more housing units thus ensuring the possibility of future densification. In addition, each housing unit has been granted an outside threshold space that acts both as a filter and connection between the public dimension of the project and the private sphere of its inhabitants.

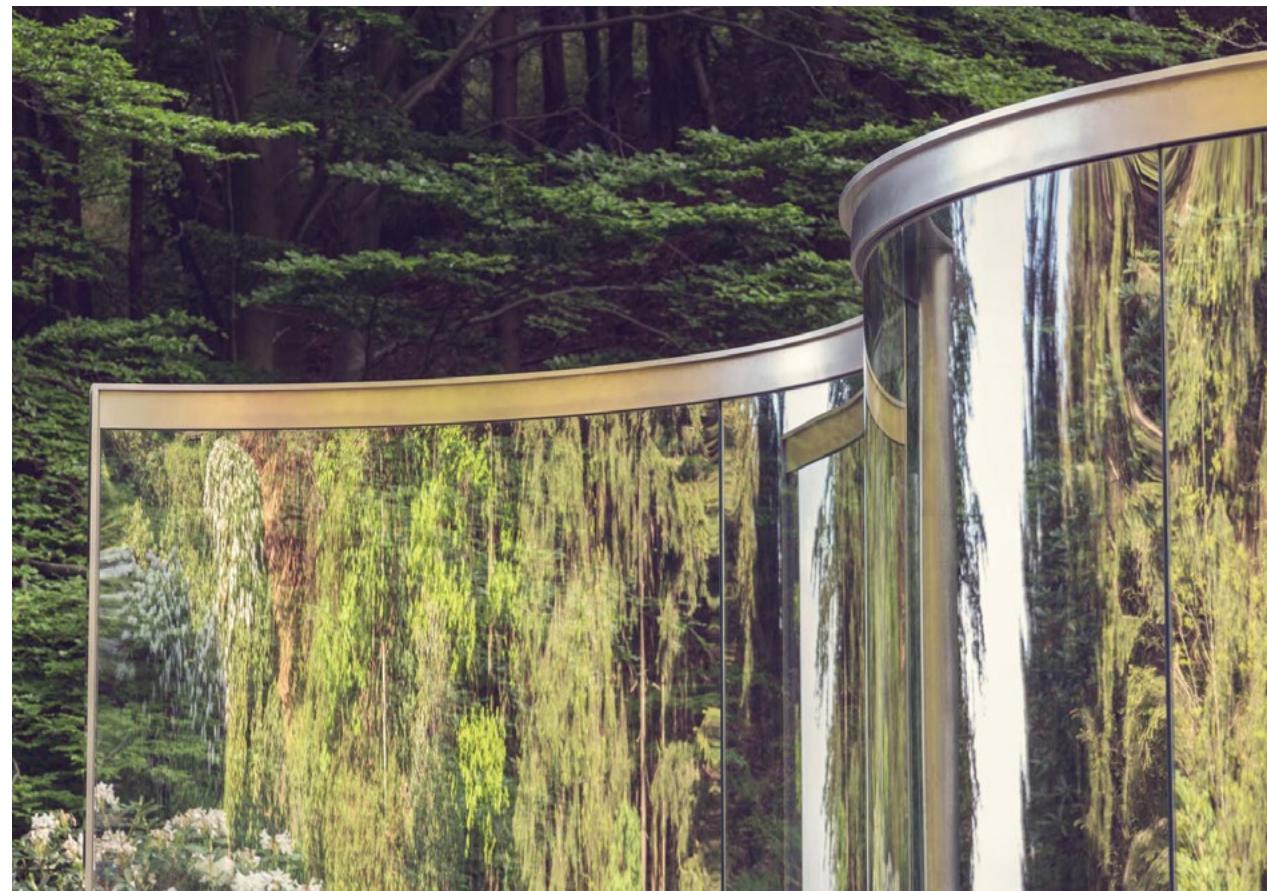
Part of the morphological study for the housing units comes from the study of minimal artists such as Donald Judd, Sol LeWitt and especially Dan Graham. His works defined as pavilions, halfway between sculpture and architecture, are a reference to the Capricci built in the gardens of the great European villas. However, unlike the follies, Graham's works are designed to make the viewer reflect, as well as entertain him.

Besides the use of steel to make plastic their geometric shapes, the artist uses two way mirrored glass, and these are the true soul of his work, and make the observer an integral and essential part. Moreover, they are not only placed within gardens but also in places within the city from which the work can observe and be observed at the same time. This is the case of the installation on the roof of the Dia Bacon Foundation or that on top of the Metropolitan Museum.

Graham's pavilions, therefore, touch on both visual art and architecture, without belonging to either. In this way, they allow the freedom to explore the two disciplines critically. Using two-way mirrored glass is a prime example of this. It has the quality of reflecting light like a mirror, but on the other side it remains transparent. This is why it is so widely used for office buildings: from the late 1970s onwards, urban development was increasingly dominated by the mirrored facades of imposing skyscrapers. These monuments of capitalism blended in with their surroundings, but at the same time their reflective surface acted as an impenetrable shield, providing protection from outside eyes. In exchange for these Graham offers his own pavilions as potential 'heterotypes'. The term, coined by French philosopher Michel Foucault, refers to places in a city that are 'different' and create a significant interruption in the continuum of everyday space.<sup>42</sup>

Contrary to Le Corbusier's definition of architecture, which assumed that architecture must be continually illuminated by the sun of the French Midi, otherwise its spell would be broken, Graham's architecture plays precisely with the mutability of atmospheric conditions, transforming the reflection and transparency of his works. This mysticism of light recalls romantic ideals and artists such as Caspar David Friederich.

42 Haton Brian, 'Dan Graham Pavilions' (Torino: Testo & Immagine, 2002)



Imagine below:  
Rooftop Urban Park  
Project, Dia Bacon  
Foundation, Dan  
Graham 1981-1991

These principles, together with the play of light and dark inspired by the septa of the Specific Objects of Donald Judd, are at the basis of the conception for the facades of the proposed housing modules. They delimit a threshold space between the public path on the roofs and the entrance of the various dwellings, thus creating a dynamic game of hide and seek as the inhabitants of these spaces pass on by. In addition, the choice of different metal finishes allows to relate to the urban context below and around, in a harmonious way, thus marrying with the rich vibrancy of decorations and colors of the Brownstones facades.

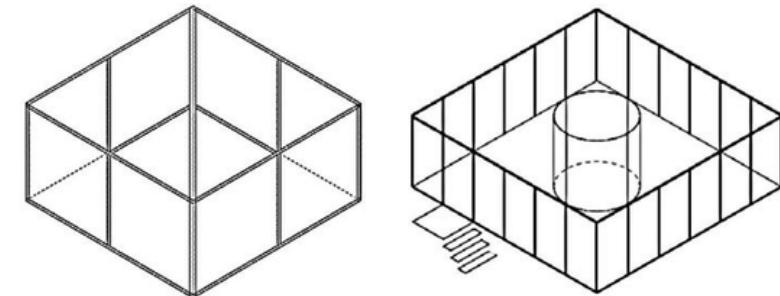
**"I THINK MY INTEREST ACTUALLY WAS THE IDEA THAT ART SHOULD BE INVOLVED WITH THE CITY PLAN AND NOT WITH THE WHITE CUBE. AT THAT TIME I THOUGHT THAT THE WHITE CUBE IS A SIMPLISTIC REDUCTION."**

## DAN GRAHAM



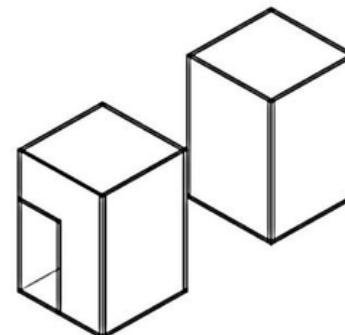
### Dan Graham's Pavilions.

Examples produced  
between 1978-1996.

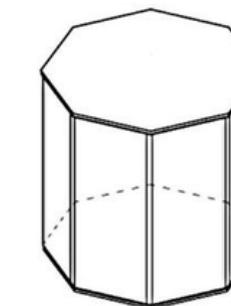


Pavilion/Sculpture for Argonne,  
1978.

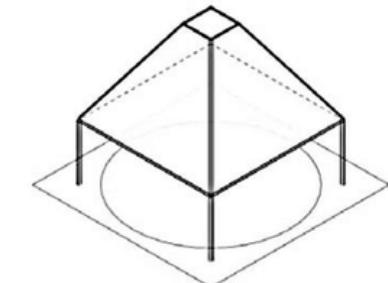
Two-way Mirror Cylinder inside  
Cube and Video Salon – Rooftop  
Park for DIA Center, 1981-91.



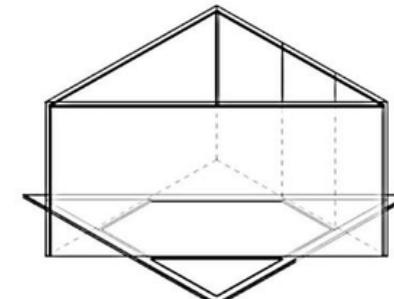
Two Adjacent Pavilions,  
1978-82.



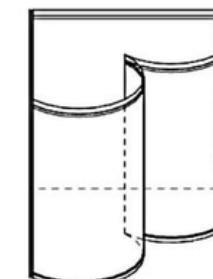
Octagon, 1987.



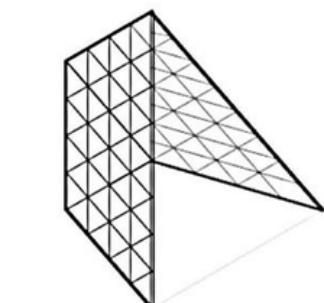
Skateboard Pavilion, 1989.



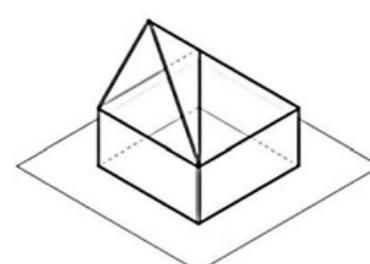
Star of David Pavilion, 1991-96.



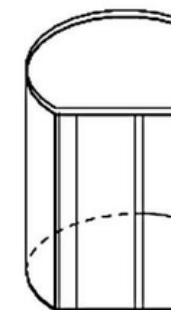
Heart Pavilion – Version II, 1992.



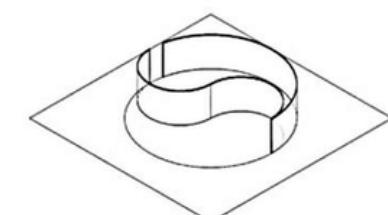
Gate of Hope, 1992.



Swimming Pool, 1992.

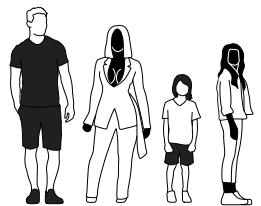


Parabolic Triangular Pavilion,  
1995-96.



Yin/Yang Pavilion, 1996.

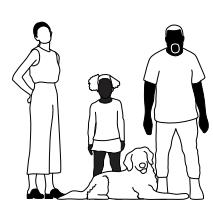
## Related



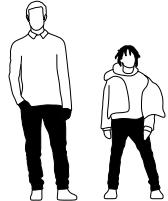
Two or more children



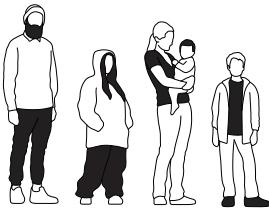
Senior



Traditional



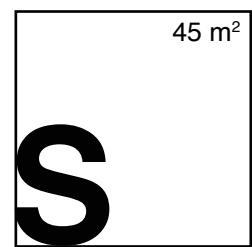
Single Parent



Recomposed

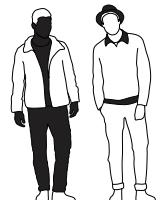


Couple

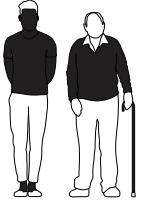


## 3.1 Project

### Cohabitants



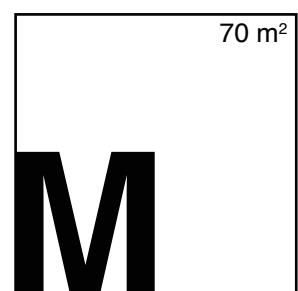
Roomates



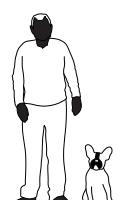
Elderly +  
Caregiver



Couple dependent parent



### Single



Veteran



Worker



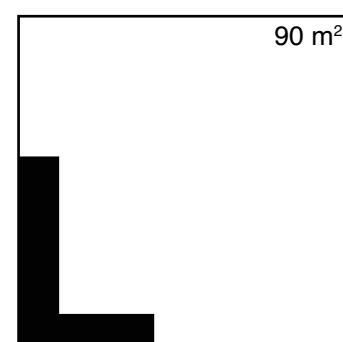
Freelance



Student

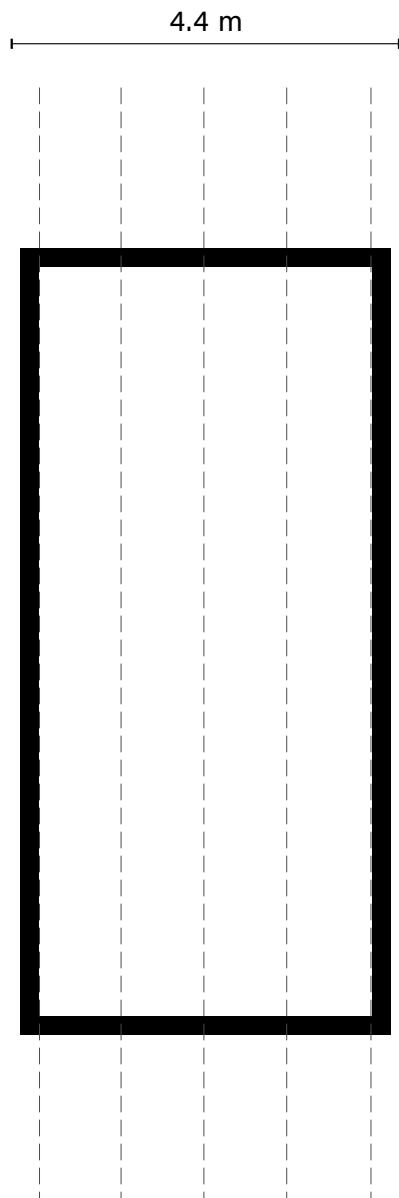


Artist



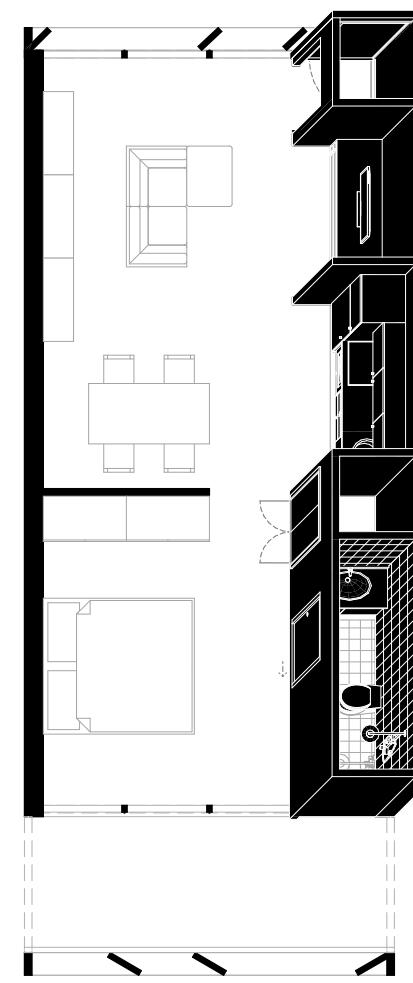
## Module

3.1 Project



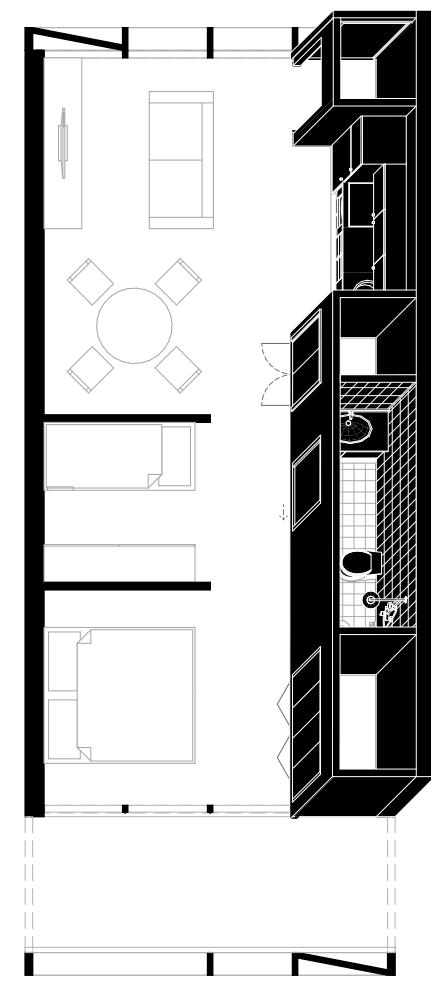
Module

Volume



Small A

45 m<sup>2</sup>



Small B

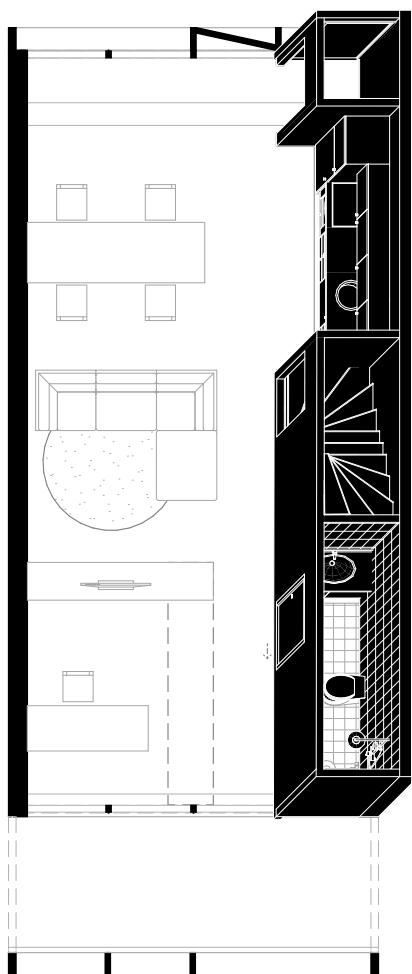
45 m<sup>2</sup>

## Small

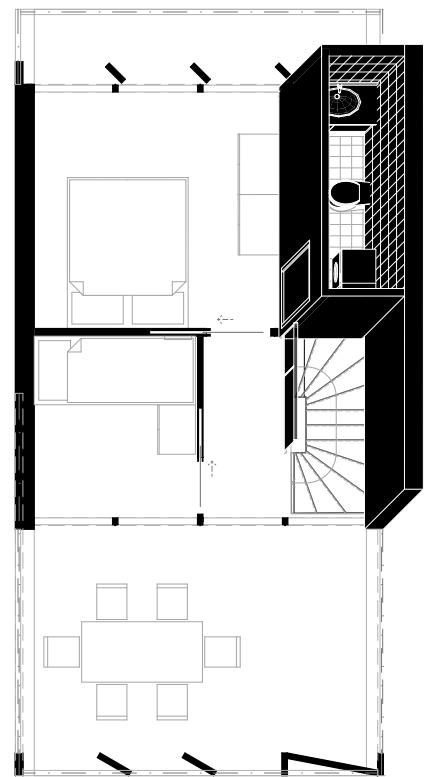
3.1.1 New Homes for Common People

# Medium

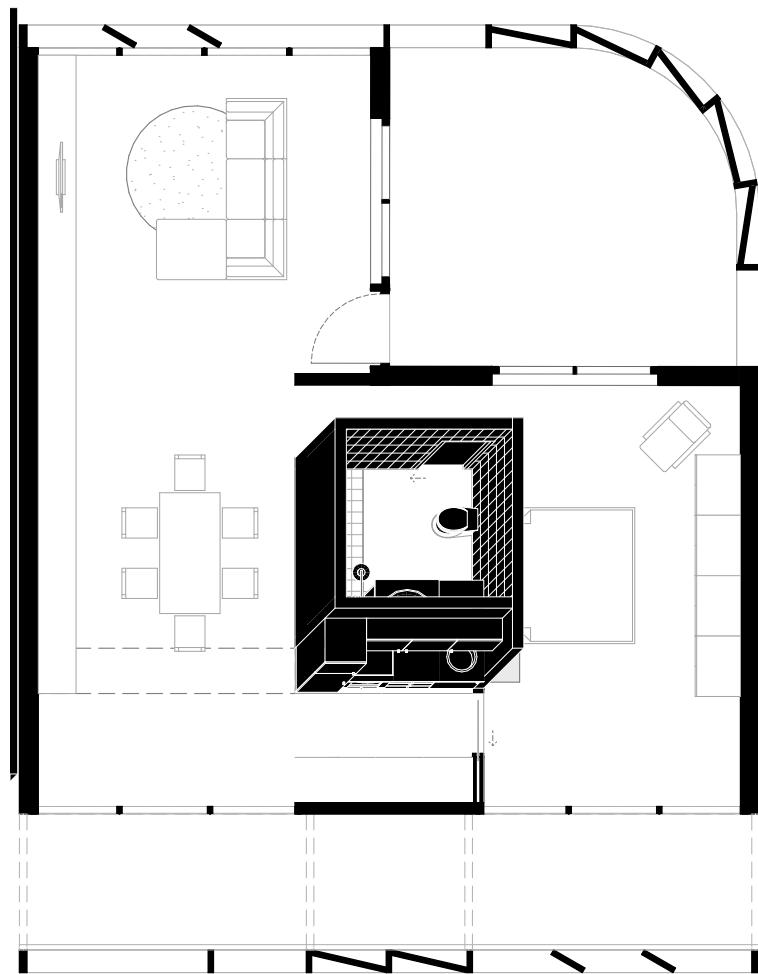
## 3.1 Project



Medium 1<sup>st</sup> floor      45/70 m<sup>2</sup>



Medium 2<sup>nd</sup> floor      70/70 m<sup>2</sup>

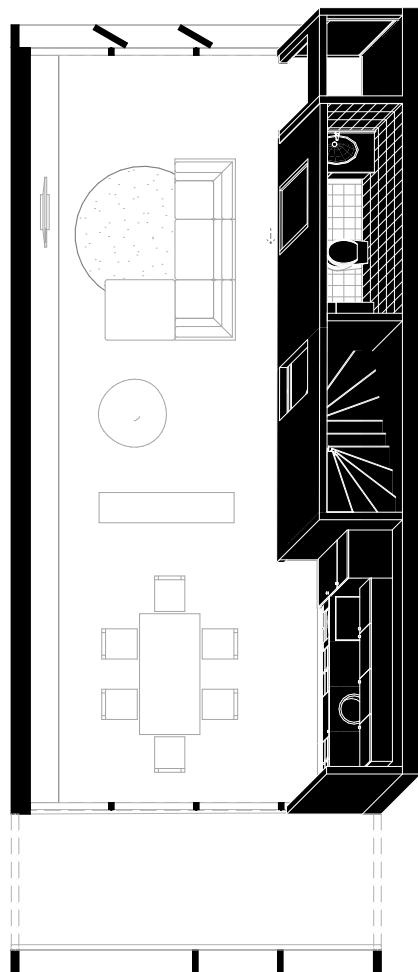


Medium      70 m<sup>2</sup>

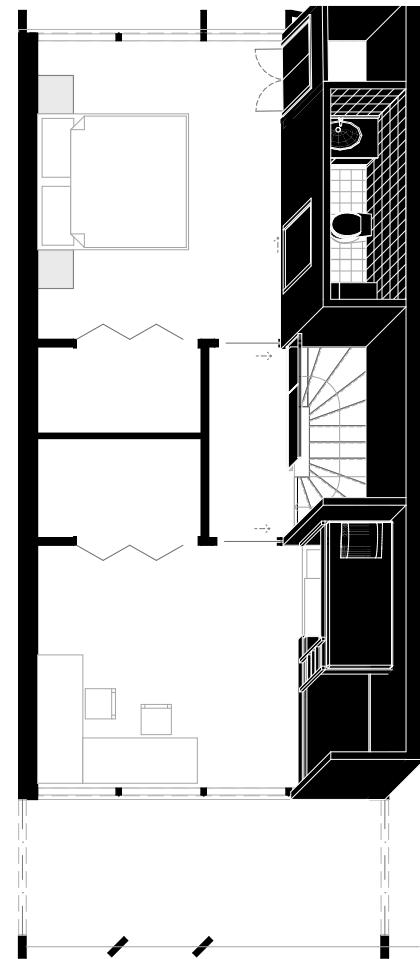
Scale 1:100

# Large

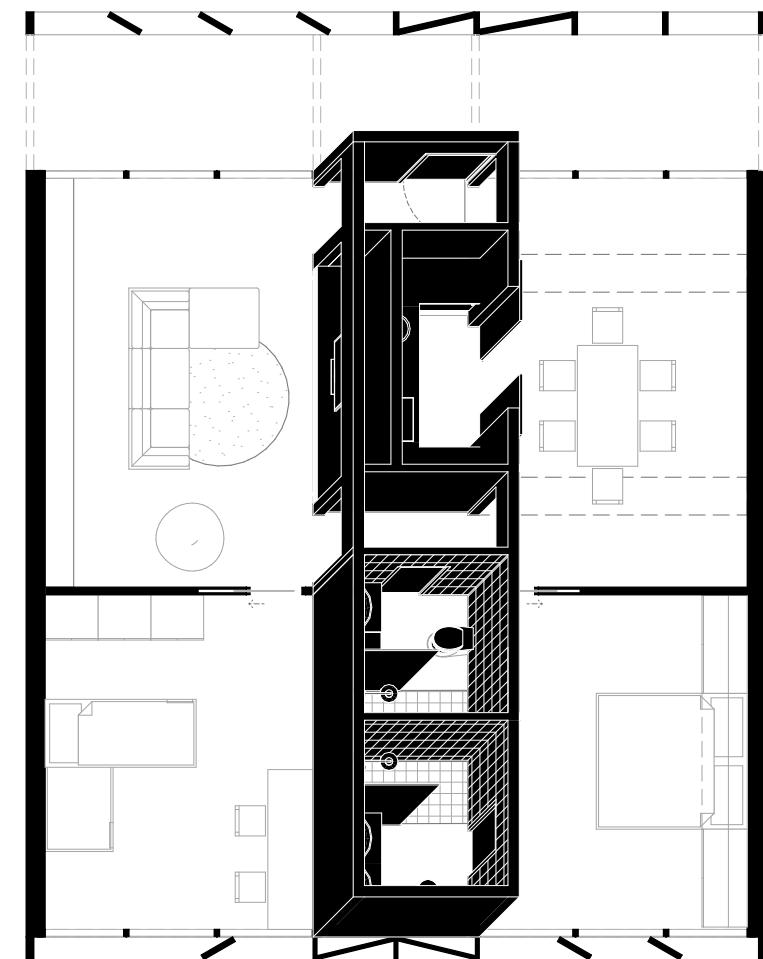
## 3.1 Project



Large 1<sup>st</sup> floor      45/90 m<sup>2</sup>



Large 2<sup>nd</sup> floor      90/90 m<sup>2</sup>



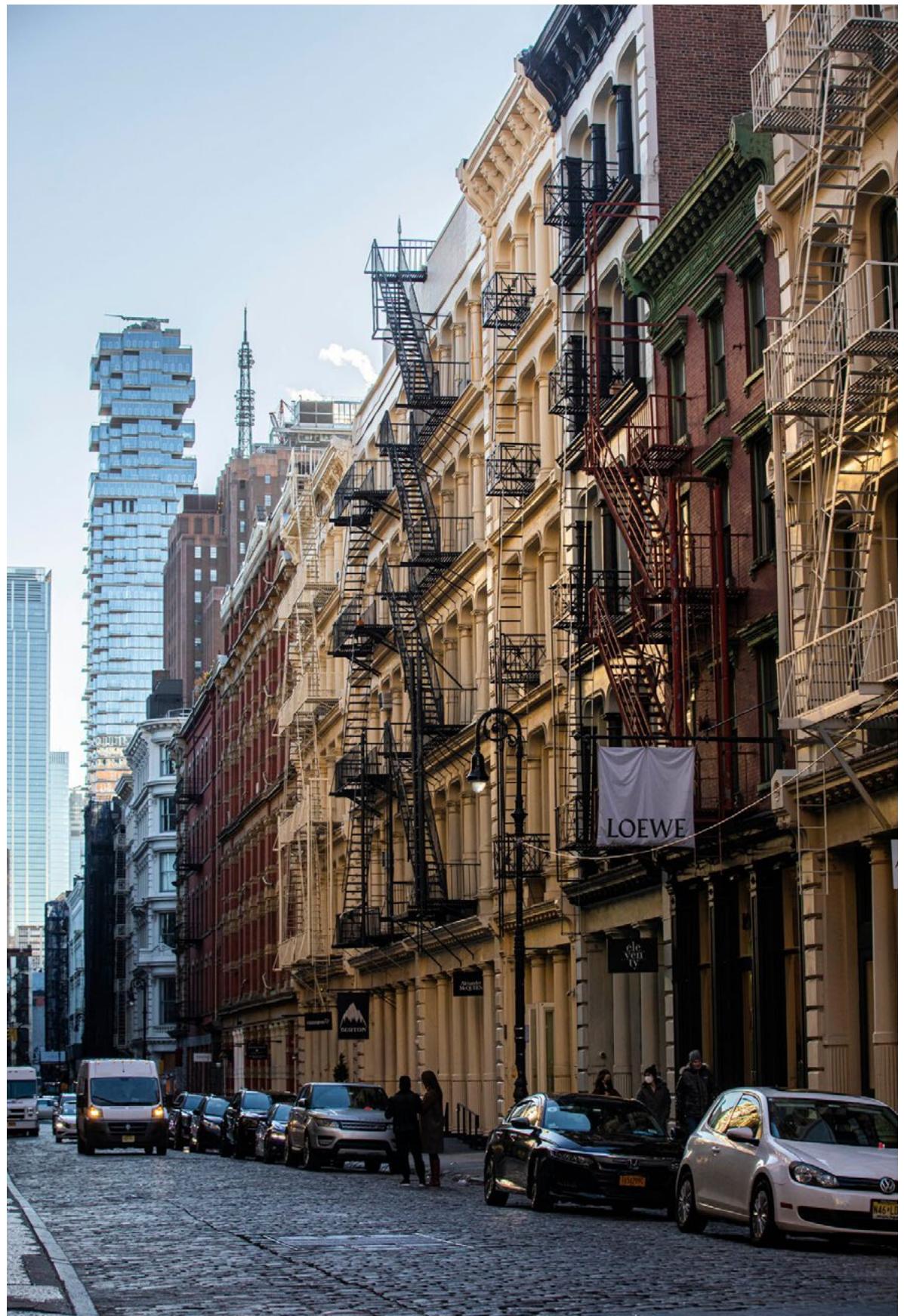
Large      90 m<sup>2</sup>

Scale 1:100

THE AMERICAN METROPOLIS PAR EXCELLENCE SOARS HIGH THANKS TO THE RESISTANT ROCK SUBSTRATE CLOSE TO THE SURFACE, WHICH PROVIDES IT WITH AN OPTIMAL BASE, BUT ABOVE ALL, BECAUSE IT EXPLOITS THE TECHNOLOGY AND POTENTIAL OF METAL, TAKING THE MATERIAL'S CAPABILITIES TO THE EXTREME. ALTHOUGH GLASS HAS TRIED TO REPLACE IT, METAL HAS NO RIVALS IN NEW YORK'S SCENE; ITS OMNIPRESENCE IN THE METROPOLIS ENSURES ITS LEADING ROLE. METAL TAKES CHARGE OF THE MIGHTY AND CONCEALED STRUCTURES OF BUILDINGS, BUT IT IS NOT SATISFIED WITH THIS HIDDEN ROLE AND TAKES ON THE TASK OF REFINING THE SKINS OF THE SLENDER SKYSCRAPERS, IT BENDS INTO THE MOST DIVERSE FORMS ON THE CITY FACADES AS IN THE CASE OF THE BEEKMAN TOWER, IT COVERS AND SHINES RADIANTLY IN THE SPIRE OF THE CHRYSLER BUILDING, IT CHANGES COLOR IN THE WROUGHT IRON EXTERIORS OF SOHO AND MELTS



TO BRING TO LIFE THE STATUE OF LIBERTY. IT IS IN THE MOVEMENT OF YELLOW CABS, IN THE SUBWAYS, FERRIES, PLANES, AND ELEVATORS THAT CARRY PEOPLE THROUGHOUT THE DAY. IT IS STILL IN THE BRIDGES, RAILROAD TRACKS, STAIRWAYS AND RAILINGS, AND IN THE STREET FURNITURE SCATTERED THROUGHOUT THE CITY. SO IT IS NOT FARFETCHED TO SAY THAT IT IS THE MATERIAL THAT SHAPES THE DELIRIOUS DREAM OF NEW YORK.





## 3.1.2 CONSTRUCTION

As far as the construction aspect is concerned, the units were thought of as prefabricated elements. As doing so would allow to cut down costs of building and time of realization. Prefabrication has always been a dream of modernist architects, and speculation of academic studies, but in our case it is an ideal solution to solve the city's problem.

The structural component of the units is researched and expressed through the use of light steel frame technology. In fact, light steel framing can be traced back to its mother technology of steel structures, but differs from it through an operation that is far from simple reduction, which involves a number of advantages in many of the fields concerned. The result is a more advanced technology compared to the original one.

Thanks to the reduced thickness of the profiles, an economic advantage is gained, because of the reduction of the quantity of material used, which also involves saving energy and resources of raw materials for the production of its many components.

In addition, this construction system has as its fundamental characteristic the lightness. Optimal in a situation of rooftop building inserted on top of an existing context, such as the one analyzed. In addition, the transport and organization of the site is also facilitated, and even the assembly of the work is made easier.

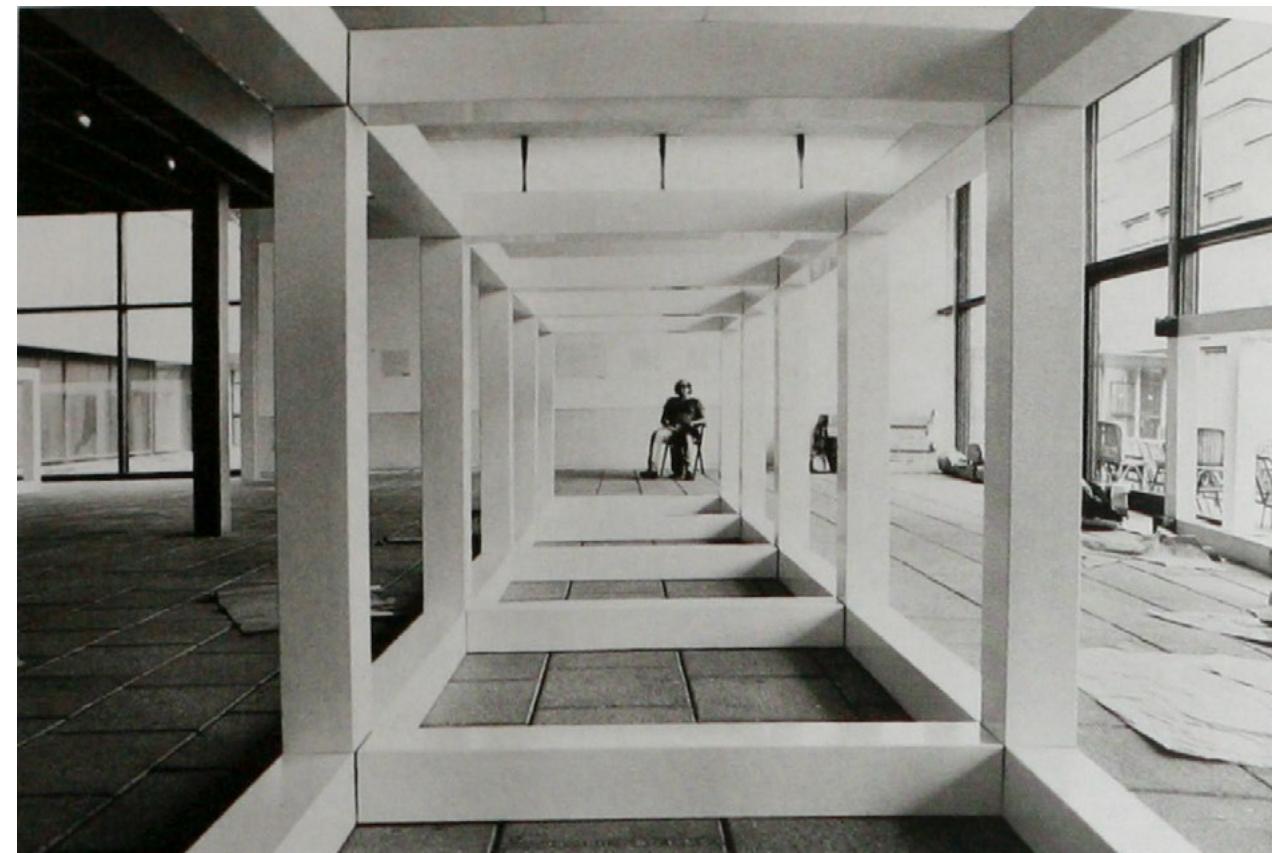
Inserted and coupled to the structural skeleton of the basic module, there are two insulating layers of different consistencies according to the position they occupy. The first one, made of soft mineral panels, is placed between the "C" and "U" metal profiles, the second one, also made of mineral panels but this time rigid ones, to facilitate and speed up the assembly. The insulation surrounds and encloses all the walls

but also the floor and ceiling of the housing unit to obtain a better thermal insulation aimed at a lowering the energy consumption and consequent needs of the unit.<sup>43</sup>

In the roofing of the housing units, an extensive green roof, which in parallel with an aesthetic role takes on occupies the last layer of the stratigraphy has a highly functional and performance efficient role. Contributing to lower the thermal transmittance of the housing system, thus ensuring less heat loss during the winter period and greater thermal resistance during the summer period.

We used metal not only in the structure but also in a fundamental role as the finishing component of the project. Maturing this vision and reinterpreting it, the external structures and finishes of the houses are composed. Where the heavy but resistant metal structures of New York are contrasted by Light Steel Frame of the skeleton of the new housing units. In assonance with the finishes of the metropolis and exploiting the physical properties of malleability, it is possible to get sheets of various shapes and finishes that allow to breathe the atmosphere of the city.

A sustainability issue related to metal concerns the production cycle of the material. In fact, for the production of metal, recycled material can be used as raw material, to decrease



the environmental and economic impact by cutting down the supply and initial processing. As resistance in terms of durability metal's is greater than that of other materials, such as wood, which require more frequent maintenance. A greater resistance benefits the life span of the component and that of the overall housing unit, as it decreases the need for replacement of parts and reduces the environmental impact of the entire life cycle of the project. Of fundamental importance is the role of protection from atmospheric agents for the underlying insulating layers, which protects and prevents degradation.

As far as the production cycle is concerned, there are two other fundamental aspects regarding the end life of the materials used that need to be considered: disassembly and recycling. The technology of Light Steel Frame associated with prefabrication facilitates the dismantling of the components of the housing units at the end of their life, so that they can be reused in other equivalent situations or reused for other purposes by treating them with more or less expensive processes. If a metal component cannot be reused or if it has already been reprocessed, it can be recycled to produce other raw materials.<sup>44</sup>

A strategic point of the proposed intervention is the translation of spatial studies into reality through the approach of the prefabricated building system, ideal in an already built context. In addition, compared to a construction site where buildings are made according to traditional methods, working through prefabrication reduces the waste of raw materials by about 40%. Considering the environmental and economic impacts resulting from processing waste, one can easily understand the importance of savings derived from this design, first, and the prefabrication secondly.

The idea of using this method was guided by the desire to interfere as little as possible in the daily life of people and the host environment, a choice that is consistent with the entire design process. The benefit of assembling the housing units of various sizes in a factory environment, and not on situ, has as its ultimate goal to clutter the project area for as little time as possible and speed up construction. Furthermore, during the design process of prefabrication, improvements are achieved in terms of design control, since all components work in unison in the final object. Because of a precise design and assembly in the factory, waste is reduced, and the quickness of mass production of housing units allows to lower their production costs.

44 Smith Ryan E., 'Prefab architecture: a guide to modular design and construction' (John Wiley & Sons, Inc., 2010)

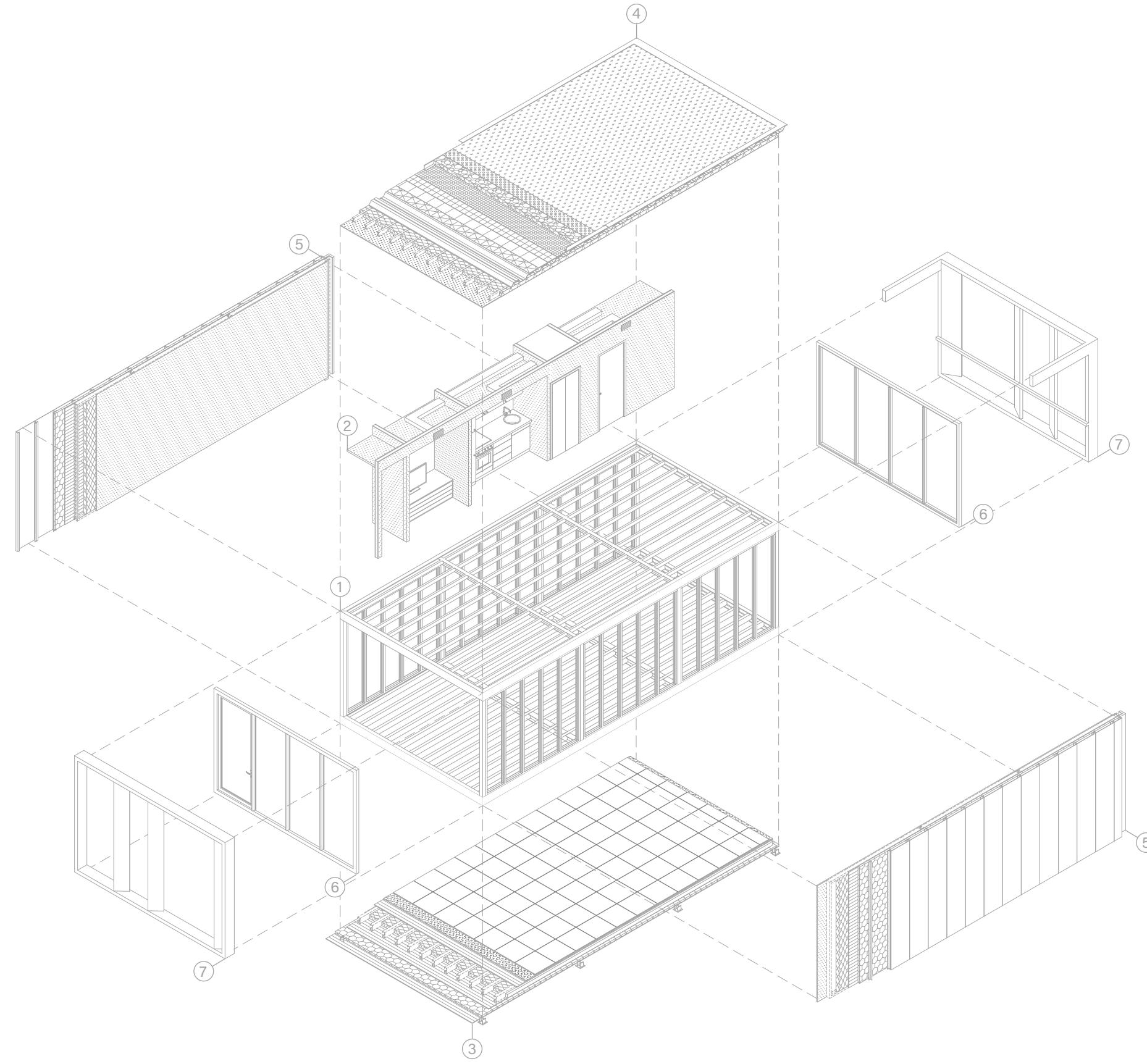
Even the assembly of windows and doors follows the philosophy of prefabrication. The simplification of the assembly is based on the combination of the mobile frame of the external window with the steel structure formed by C-profile beams. The composition produced consists of rectangular rings connected and equidistant, which strengthen the structure and trace the profile of the volume of the housing unit. The linear elements serve as support and junction between the different components.

Anchored to this part of the structure, a sunshade is placed against the transverse and transparent side of the volume, with rectangular aluminum profiles that shield the window according to their orientation. In addition to the function of filter, the shade has both an aesthetic value, recalling the character of the works of Donald Judd and a more functional value of step to reach the level of the units. Based on how the housing units are composed, the shielding is projected forward from the facade, defining a more private and intimate outdoor space, a filter from the common space.

The multifunctional block synthesizes service spaces, such as kitchen, bathroom, storage room, entrance, equipped wall and stairs, together with the technological systems. These spaces are concentrated in a single volume, responding to the same design and compositional guidelines of the whole project. Of no less importance, the volume in plasterboard or wood, which takes on the appearance of a piece of furniture, and it can be produced according to the concept of prefabrication.

A further compositional and technological theme concerns the addition of a railing along the cornices of existing buildings. The intent developed in the design is to recall the materiality and aesthetics of the characteristic and of the widespread elements, used as railings in the steep stairways connected to the street level or in the fire escapes placed on the facade of the context. To this is added the continuity of the element, which extends from the added stairs to the screens of the housing units. This is achieved through the use of vertical metal rods and plates with male-female joint, supported by load-bearing box elements. Placed in the background and connected by a small flange, they emphasize the feeling of continuity of the element.

### 3.1 Project



0 1 3 m

- 1 - Structure
- 2 - Equipped Block
- 3 - Internal Floor
- 4 - Rooftop
- 5 - External Cladding
- 6 - Fixture
- 7 - Facade

**1 - Structure**

C 220 beam 220 mm  
 box-shaped steel column 100 mm x 100 mm  
 U 150 profiles light steel frame 150 mm  
 C 150 profiles light steel frame 150 mm  
 U 100 profiles light steel frame 100 mm  
 C 100 profiles light steel frame 100 mm

**2 - Equipped block**

furniture  
 kitchen  
 closet  
 bathroom  
 system

**3 - Internal Floor**

wooden floor 15 mm  
 tile adhesive 20 mm  
 plywood panels 18 mm  
 soft mineral thermal insulation 100 mm  
 C 150 profiles light steel frame 150 mm  
 plywood panels 12 mm  
 hard mineral thermal insulation 50 mm  
 plywood panels 12 mm

**4 - Rooftop**

low plants  
 erosion control  
 growth medium 75 mm  
 filter fabric  
 drainage layer 50 mm  
 protection layer  
 root barrier  
 waterproof membrane  
 drainage layer, lightweight granular mix

**plywood panels 12 mm**

corrugated sheet 100 mm  
 soft mineral thermal insulation 50 mm  
 C 100 profiles light steel frame 100 mm  
 plasterboard panels 12 mm

**5 - External Cladding**

plasterboard panels 12 mm  
 U 100 profile light steel frame  
 C 150 profile light steel frame  
 soft mineral thermal insulation 100 mm  
 plywood panels 12 mm  
 hard mineral thermal insulation 50 mm  
 angular steel profile 50 mm x 50 mm  
 sheet metal 60 mm x 3300 mm

**6 - Fixture**

double glazed reflective window 80 mm x 100 mm

**7 - Facade**

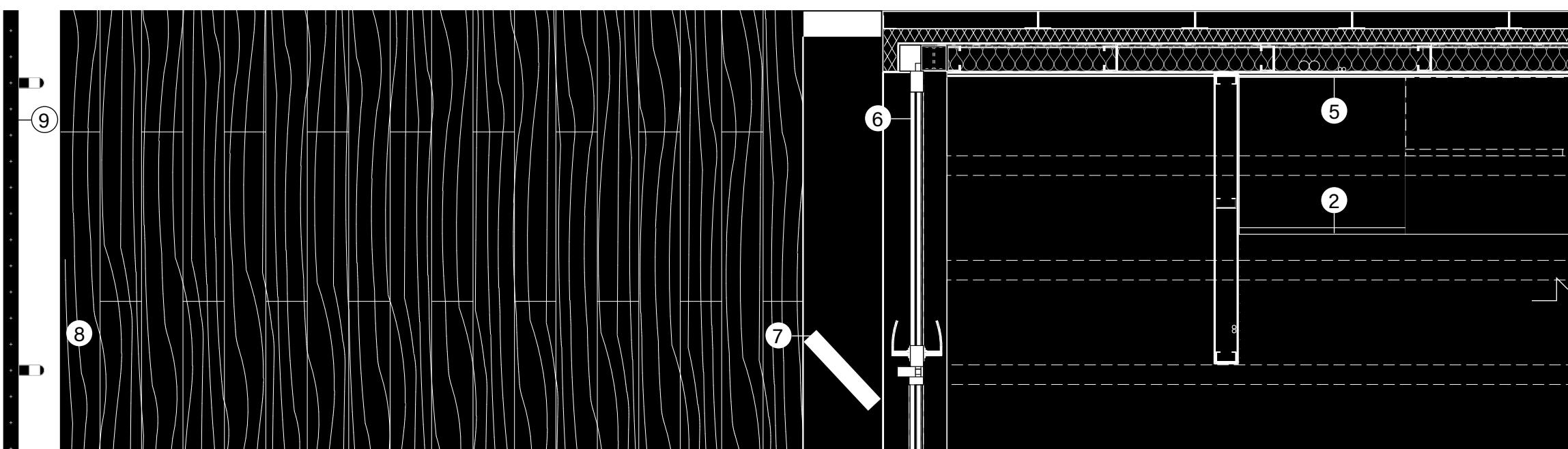
aluminium structure hollow 300 mm x 100 mm  
 aluminium partition hollow 350 mm x 75 mm

**8 - External Floor**

outdoor wooden floor 20 mm  
 steel profile for floating floor 30 mm  
 adjustable paving support 30-50 mm  
 concrete gutter 150 mm x 10 mm  
 waterproof membrane  
 plywood panels 40 mm  
 hard mineral thermal insulation 150 mm  
 IPE 150 beam 150 mm

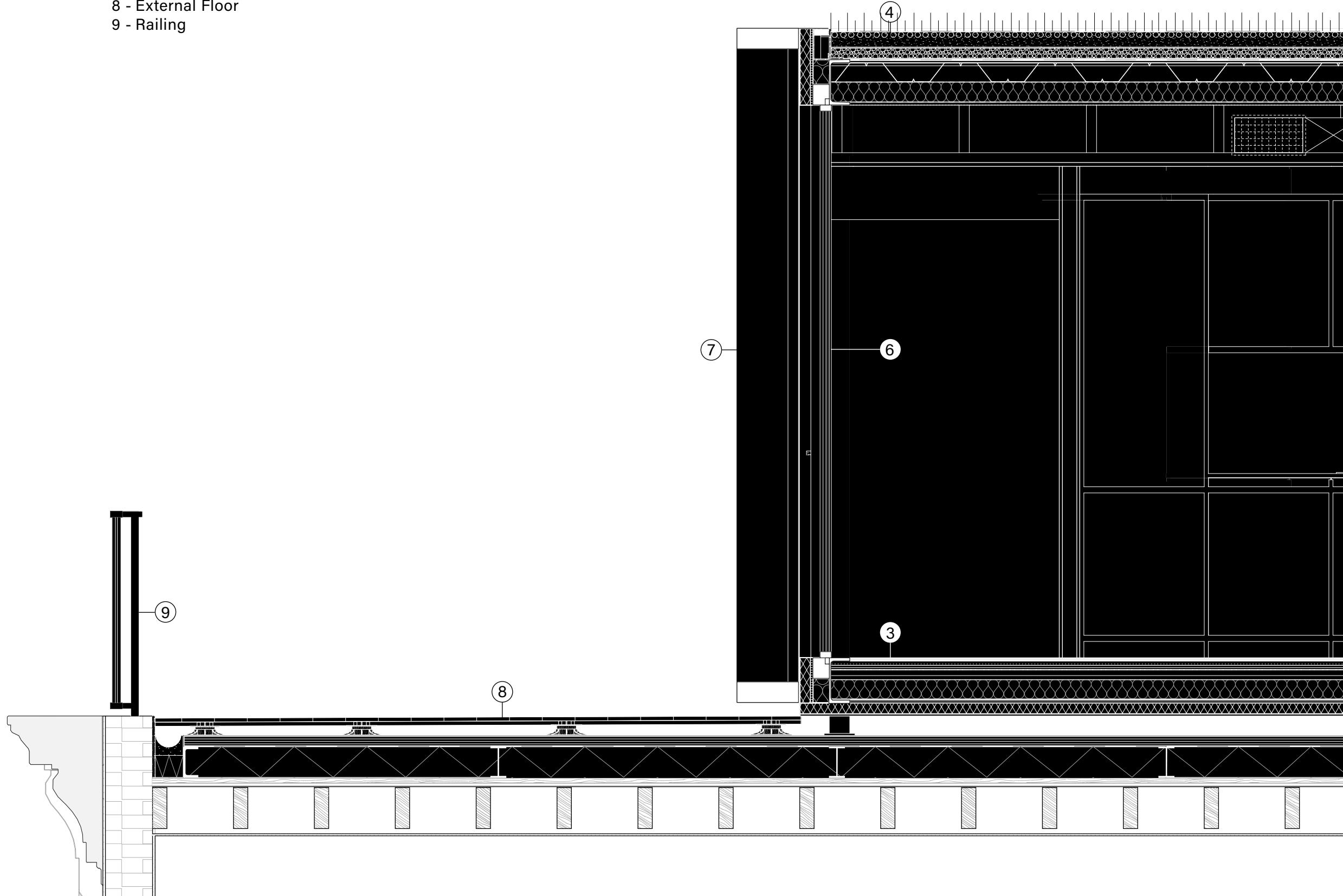
**9 - Railing**

steel railing 1000 mm  
 boxed upright in steel 50 mm x 50 mm



Scale 1:20

- 3 - Internal Floor
- 4 - Rooftop
- 6 - Fixture
- 7 - Facade
- 8 - External Floor
- 9 - Railing



## 3.1.3 CO-HABITAT

Habitat: /'habitat/ The natural home or environment of an animal, plant, or other organism.

45 Van Den Heuvel Dirk, 'Habitat: Ecology Thinking in Architecture' (Rotterdam: Nai Uitgevers Pub, 2020)

The term Habitat has not always been a central concept in architecture. As a specialized term from biology, anthropology, and social geography, it has a life, and history, of its own, external architecture. When it was adopted by architects in the mid-20th century, it was a source of inspiration and innovation, but it also caused conflict and upheaval. The term habitat has disrupted architecture. This may surprise, since the two seem naturally and closely related. After all, the term comes from the Latin *habitare*, meaning to inhabit. And architecture provides, among other things, homes and housing.<sup>45</sup>

When the term was introduced to architecture in the circles of CIAM, the renowned Congrès Internationaux d'Architecture Moderne, it became a much debated and controversial topic. It was post-World War II. In Europe, architects and planners were concentrating all their energy on the reconstruction of cities and their new expansions, the modernization of national economies, and the literal construction of new welfare arrangements.

46 Smithson Alison and Peter, 'Thoughts in Progress: The New Brutalism', *The New Architectural Design* April 1957

Besides rethinking the urgent issue of housing, the notion of habitat brought a profoundly new way of thinking about architecture and planning. No longer could buildings and cities be viewed as discrete, isolated objects; they had to be understood as part of a larger whole, an environment, or even a habitat. Architecture was no longer a discipline of autonomy, but something relational, embedded, conditional as well as contextual. Thinking of architecture in terms of habitat triggers a shift from a world of pure form to a social model.<sup>46</sup>

It combined the architectural values of permanence and

durability, or gave way to those of growth and change. Habitat as a central concept in architecture brought about a shift from architecture as an abstract, intellectual construct to a practice of working intuitively with the raw situation and the material at hand.

TEAM 10, the spiritual heir to CIAM, produced a Statement on Habitat in 1954, also known as The Doorn Manifesto<sup>47</sup>, which called on architects to think of their work as an intervention in an 'ecological field'. To explain such ecological fields, the document introduced the Valley Section by Scottish biologist Patrick Geddes. Like a diagram, the original Valley Section describes a progression of human civilization from rural habitation to the modern metropolis. For Team 10, it was a tool to understand the differences in context, density, and complexity that required different architectural solutions rather than generic, rationalist formulas. The Valley Section, ranging from isolated dwellings to hamlets and villages to towns and cities, was translated into a scale of association."

This scale of interconnected associations was to replace the doctrinaire separation of the four functions: dwelling, work, recreation (leisure use), and transportation. The aspiration was to do justice to the specific context of local cultural identity, but also to modernization.

The Smithsons identified four key terms to explain their understanding of the term habitat: identity, association, cluster, and mobility.<sup>48</sup> They carry over and lump these terms together at the bottom of Doorn's Manifesto in the phrase "the whole problem of habitat." They theorized these terms in their extensive writings in the 1950s, for example in relation to their well-known manifesto housing project, Golden Lane. They linked the two terms identity and association to relative sociocultural issues within the habitat question. They accumulate and collect housing patterns, spatial and architectural configurations that can sustain communities over time. Although historical precedent is part of the Smithsons' interest, they believe that modern forms of living should not simply repeat ancient ones. We must translate patterns of associations into 'new types', of 'modes of aggregation'. They therefore introduce the term 'cluster' as a generic, open-ended term, unburdened by 'historical connotations'. The fourth term 'mobility' complicates 'the whole problem of the environment'. For the Smithsons, mobility revolved around a new kind of freedom, not only in terms of movement but also in terms of social progress, an advance toward an egalitarian, welfare society, free from the limitations imposed by a class society.

47 Produced during an unofficial meeting of Team 10 signed by: Jaap Bakema, Aldo van Eyck, Daniel van Ginkel, Hans Hovens Greve Peter Smithson and John Voelcker

48 Smithson Alison and Peter, 'Cluster City: a new shape for the community', *Architectural Review* November 1957

In addition to environment, communications, and complexity, another striking term is 'ecology'. A diagram explains the reciprocities present between existing ecologies and change and those between habitat and landscape.

In 1956, the Smithsons concluded that a prerequisite for such reciprocity is the definition and provision of a "basic structure" that allows "maximum freedom for growth and change."

Among the projects presented at the Dubrovnik conference was a series that engaged intensely with the small scale and the local as a unique place to create specific identities from which a sense of belonging and community can flourish. They often derived the proposed spatial configurations from the study of historical and regional precedents with a particular interest in intermediate spaces that allow for negotiation between the private and public realms while accommodating social gathering. Aldo van Eyck's designs for playgrounds in Amsterdam are the best known example of socio-urban regeneration ideas developed within the CIAM and Team 10 frameworks. The American CIAM GAI (Group for Architectural Investigation) group, of which Team 10 member Blanche Lemco is a member, had proposed a scheme for suburban living centered on careful cluster planning of transitions between private, collective, and public spaces.

Moreover, in architecture, the term habitat has often been associated with vernacular, rural, primitive, and presumably unconscious culture. Lima Bo Bardi's Habitat magazine could be considered a fitting example, but so could Aldo van Eyck's fascination with Dogon culture and people. Using the term habitat to re-conceptualize Western urban design and the field of housing could therefore be considered an act of provocation.

The term habitat has therefore a long history in the field of architecture, and more recently it has become more often associated with the term ecology, which has both, a natural meaning especially if connected to the issue of climate change and global warming, but also a social one, if we consider the studies on social ecology by academics such as Erwin Anton Gutkind.<sup>49</sup>

The discourse on social ecology also harkens back to the central theme of the 2021 Venice biennale, "*How Will We Live Together?*" in both environmental and social terms.

Keeping in mind that most of the thinking about housing units has taken place around the paradigm of the nuclear family. Exemplifying the distinct values of public and private, suburban homes and modern apartments have been organized with reception areas, dining rooms, kitchens, living rooms,

single rooms for children, and carefully separated spaces for guests. These values extended beyond the family; they touched the organization of society and its institutions. New economic and ideological factors have slowly eroded this model, leaving room for other values that challenge its prevalence. Today, less than one-third of the world's families are nuclear families. New models have emerged such as single-person housing, extended or multigenerational families and, more generally, novel forms of cohabitation. And it is precisely in this climate of paradigm shift that the project proposed in this thesis is inserted. It aims, not only to solve the city's demand for affordable units, but proposes a possible scenario in which new public spaces can be used and shared to increase existing communities and integrate new tenants organically.<sup>50</sup>

Co-habitat is therefore the term chosen to indicate a possible new model of city living.

The project developed in this thesis therefore aims, besides solving the city's demand for affordable units, to propose a possible scenario in which new public spaces can be leveraged and shared to enhance existing communities and organically integrate new tenants. We have summarized these concepts under the term Co-habitat.

The decision to exploit unused rooftop space has several positive consequences, which were already subconsciously sought before proposing the Rooftop Zoning concept. A first improvement concerns the land consumption, which is reduced to zero compared to a parallel and opposite choice to build on a virgin space.

In addition, by placing itself on top of an existing structure, the works of foundations and any costly demolition necessary to achieve a new building are reduced to almost zero.

The placing on top of a built context should not be confused with an elitist action of placing itself above an existing reality, but the intent is to benefit both parties, both the inhabitants and new tenants of the neighborhood. In fact, adding services of public and private types, with new closed and open spaces, increases the comfort and quality of life of the entire system. Besides inserting activities lacking or insufficient, new areas are inserted, which in the existing urban morphology, developed over time, could not have taken shape.

As the number of inserted and diversified activities increases, the existing ones are also strengthened, as they complete the demands of the area's inhabitants and give new possibilities to new tenants.

<sup>49</sup> Baudoin P. and Valinsky R., Eds., *'How Will Live Together?'* (Venezia: La Biennale di Venezia, 2021)

The connection between the street level and the new level of the Rooftop Zoning, is represented with the element of the staircase. Positioned in a portion of the unexpressed area of the fenced streets, which connect the tiles in question. Eliminating the architectural barriers, which previously prevented the passage to the inner court, and leaving half of the area free, the new passage is respected, ensuring the connection with the upper level.

The staircase not only performs its functional task through ramps and elevators, but provides open-air covered spaces, usable as a place to rest or as a place for small service activities. We decline these spaces in different ways, some are double height, to allow greater flexibility in the use and creating terraces at the same time, which provide the possibility to enrich the differentiation of points of view. The stairs can be seen as affordances, places that encourage social interaction between inhabitants.

The typical feature of the Brownstones both on the street front and inside the courtyard, is represented by the scanning of the three openings, which are reinterpreted in the front of the stairs.

In addition, the alternation between the floors highlighted in the facade through the stringcourses and the finishes of the metal sheets and panels, recall once again the works of Donald Judd. The screens of the residential units are treated with the same characteristics. This reinforces the union and dialogue between the two elements, both of which relate to the city as a whole.

Besides the function of screening, explained in technical and compositional terms in the previous chapter, the panels, together with the slats of different sizes, are charged with the role of stylistic and spatial continuity of the design proposal. These are visible throughout the project area, first from the street looking up to the Brownstones' cornices, or from the interruption of the streets where the stairs are located. On the upper level, they act as dividers between common and private space, and articulate the filter spaces of access to the dwellings. Still, they are visible in the most intimate open spaces, where they frame the view of the city.

The flows at the top relate to the volumes of the housing units contrast with the rigid and perpendicular grid of the metropolis, through soft curves, created by the panels of the sunscreens and the volumes of the services. The perception of the public space is declared by this compositional choice, which accompanies the inhabitants during the path of the entire piece, both in the changes of trajectory and at the arrival



of the open spaces, also influenced by this principle extended to the scale of street furniture.

Densifying an area with a relatively low building index gives many people the opportunity to live in a neighborhood with a range of existing and functioning services developed over time to meet the needs of the population. In addition, people take advantage of existing infrastructure, such as the public transportation network that allows them to connect to various areas of interest from a business and recreational standpoint. The opportunity to live in a neighborhood that is already developed and consolidated makes it possible to live in a more comfortable manner and in most cases solves the problem of traveling long distances to work. The effect of this proposal falls positively on people and the environment. The reduction of the displacements involves saving in economic and environmental terms, as well as of psychological stress for the habitants.

Therefore the densification, compared with an alternative project of new construction, is able to increase the population mix of the areas of intervention, positively increasing the existing communities.

A further lack of the concerned areas is the distribution of public and green areas, now mostly concentrated in parks. The project ensures a widespread distribution of these spaces that the strict grid of the city had trapped in the irregular spaces of result or fenced in the rectangle of Central park surrounded by an increasingly high wall of skyscrapers.

With the inclusion of new human-scale open spaces of minute dimensions, compared to the existing large parks, a large network can be generated, with the inherent potential to equalize the extent of the New York grid.

These open spaces are not born with the dutiful and necessary task of inserting green areas into the over-mineralized city. They arise in conjunction and assonance with the city's new housing. Moreover, they intersect in a whole where the new building is intrinsically linked to the void. The void is not only an obligatory space of passage but it becomes itself a subject in dialogue with the whole.

Consequence of the inclusion of new areas with a ratio between full and empty spaces varied, is the improvement and redevelopment of the neighborhood and the comfort of life for current and future inhabitants, which limits the spread of the phenomenon of gentrification.

Further advantage for the inhabitants of the area is the energy efficiency of the existing roof made mandatory by the new





policy of Rooftop Zoning, with a consequent advantage on the reduction of consumption in environmental terms in the first place and economic in second.

Consequently to the re-roofing there is a second effect, that is an aesthetic and hedonistic improvement of the visual quality of the neighborhoods surrounding the areas of intervention treated. As it transforms a bituminous and irregular surface poorly lived in a living space and attractive made with materials and finishes widespread in the city.

In parallel to the aesthetic improvement there is an advancement from a functional point of view. Anticipating the law, which will officially come into force in 2024, all the roofs of the planned volumes are designed green. This action follows the will of the metropolis to become more sustainable for itself and for the whole environment. The benefits of the "technology" of green roofs are many, from the visual and aesthetic but more deeply from the climatic comfort that affects directly and transversally the metropolitan population and beyond.<sup>51</sup>

The reduction of the mineralized surface follows a positive contribution to the resolution of the issue of the absorption of rainwater. With an important percentage variation between mineralized and porous surfaces, favoring the latter the project is able to improve the absorption of rainwater without overloading existing infrastructure. Thanks to the diffusion and distribution of these permeable surfaces, the speed of absorption of horizontal surfaces is increased and conversely the speed of laminar flow of water typical of the run-off phenomenon is reduced. Another positive contribution of this technology is the contribution to the reduction of urban temperature rise thus reducing the heat island phenomenon.

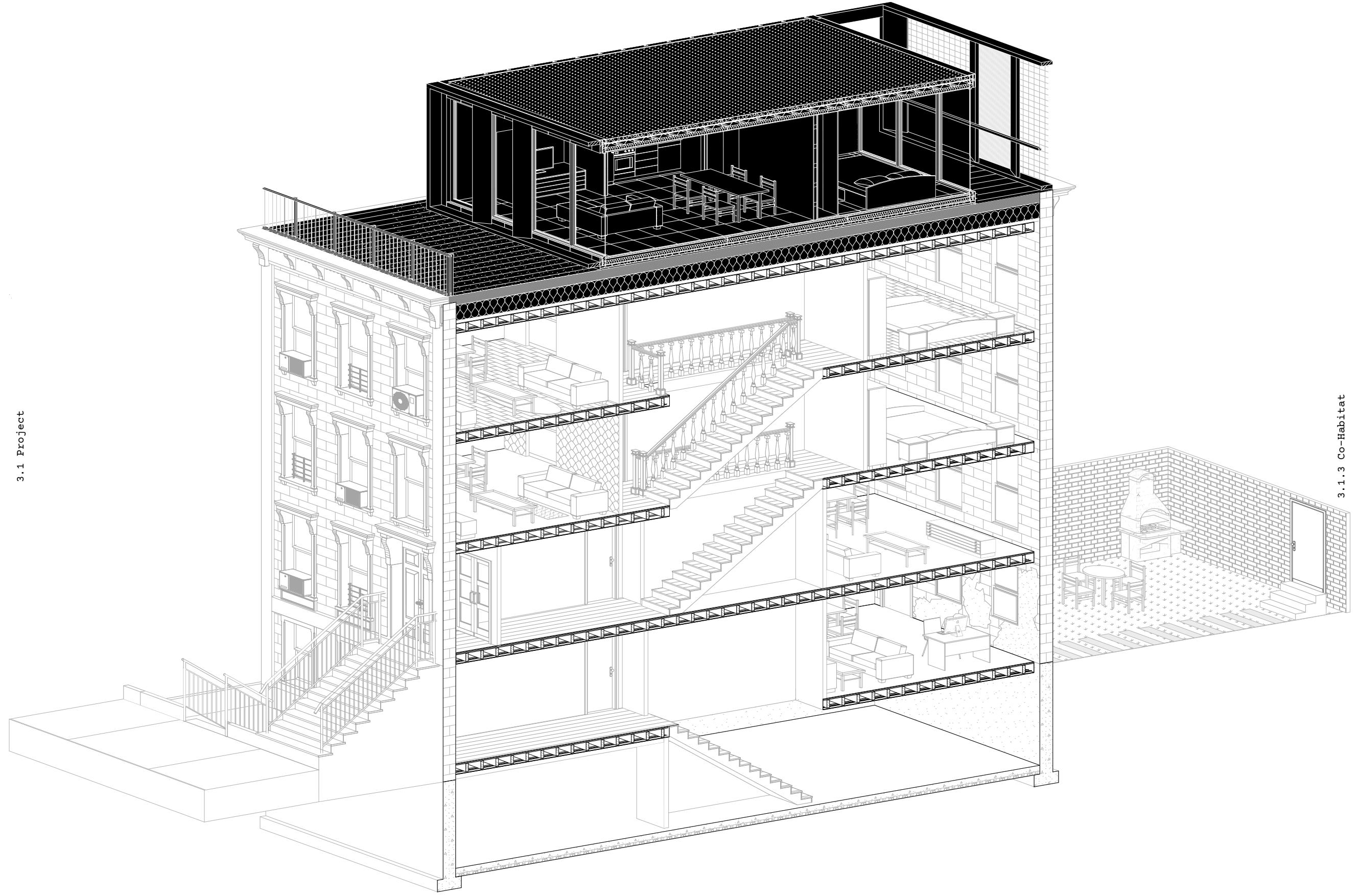
Left page:  
Working Space and a  
Retreat in the Garden  
by Boano Prišmontas.

The modular cabins come in three sizes – small, medium and large – and consist of prefabricated elements. A greater area can be created by combining a number of cabins to form a larger unit. The individual multiplex elements are manufactured in the London designer studio of the architects and delivered to site as flat-packs.

51 Part of the Climate Mobilization Act to strive for more efficient buildings, approved on April 2019

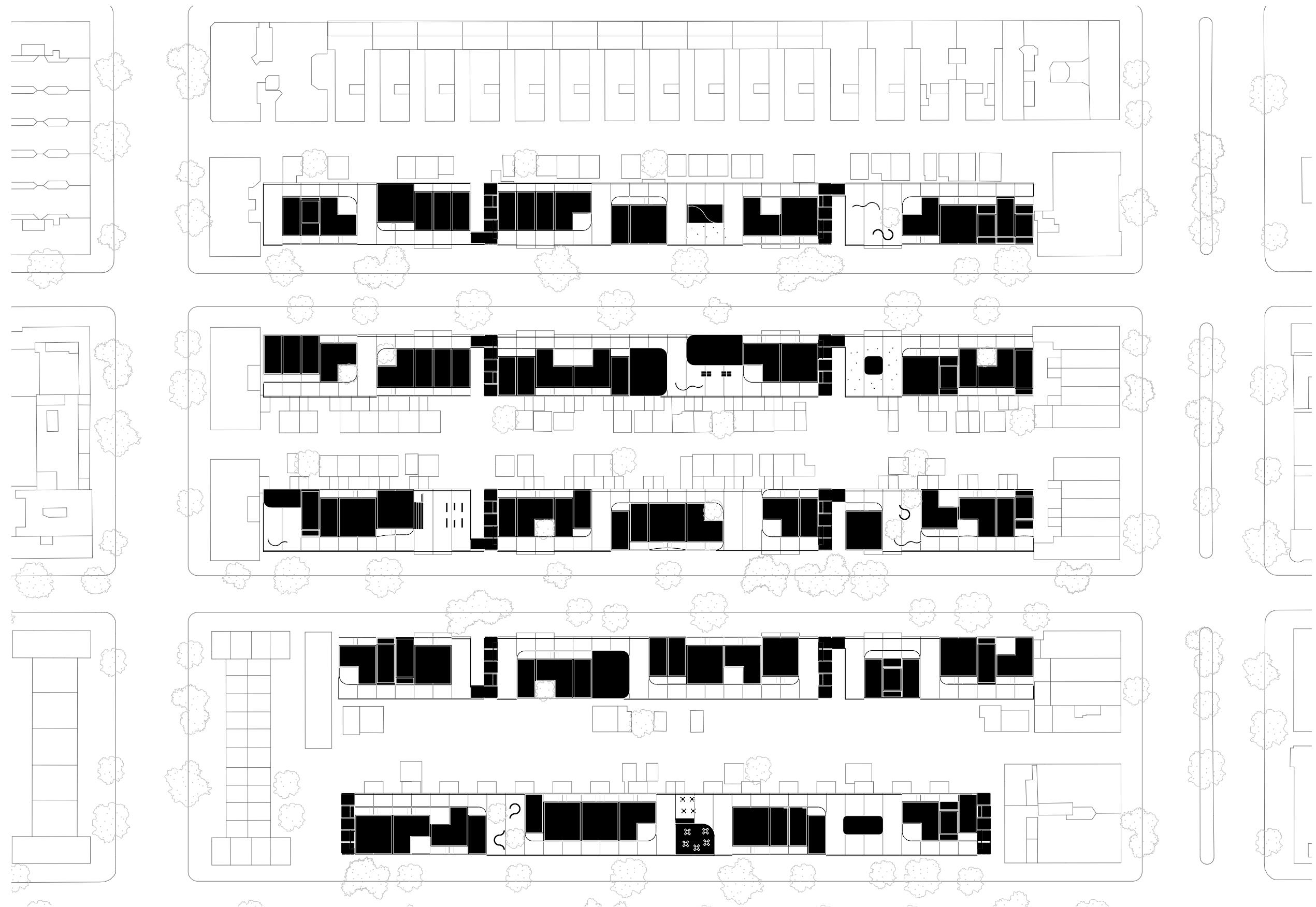
During The Covid Pandemic people rediscovered the pleasures of "tar beaches", going on their rooftop for sunbathing or to get some fresh air.



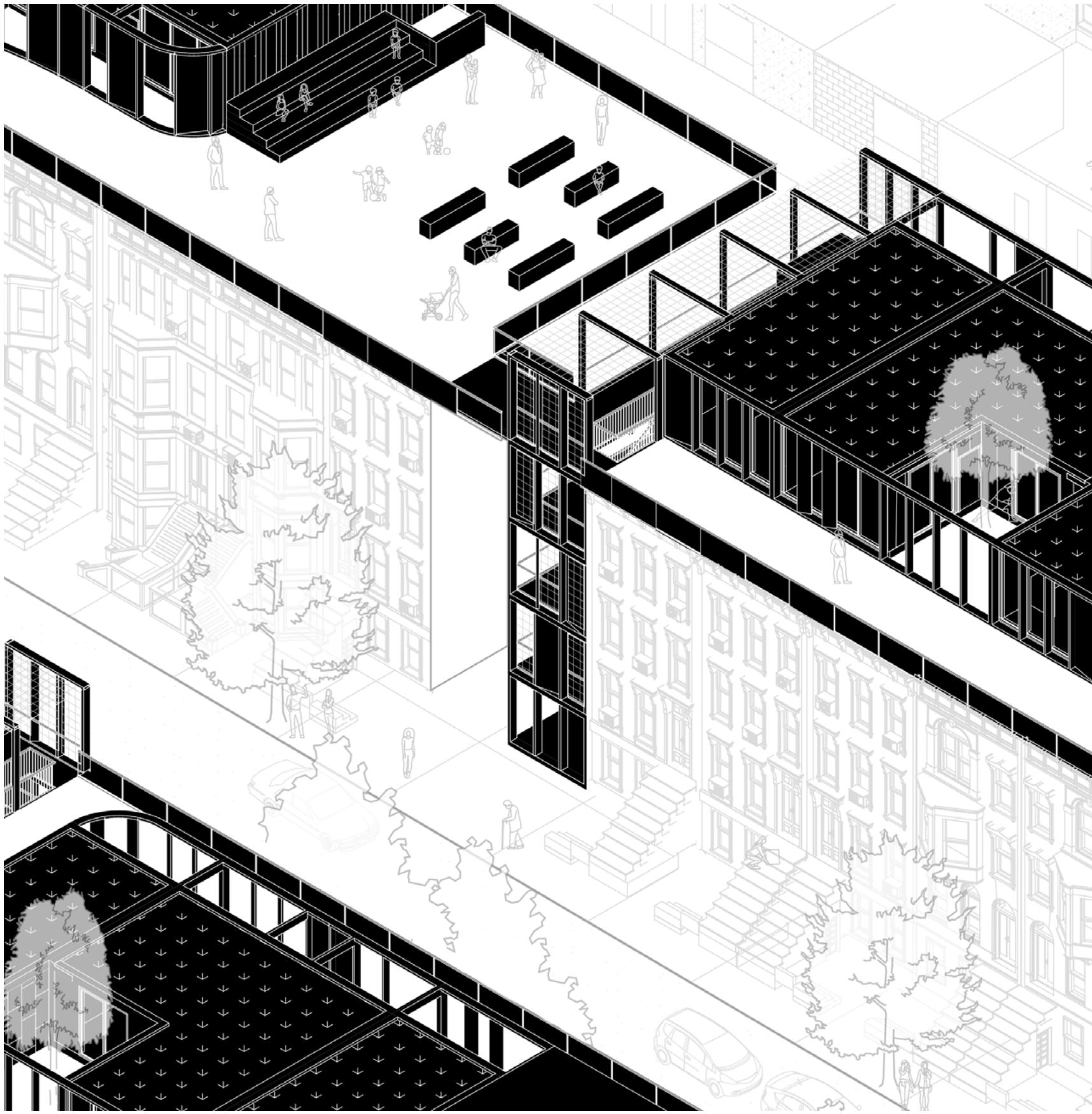




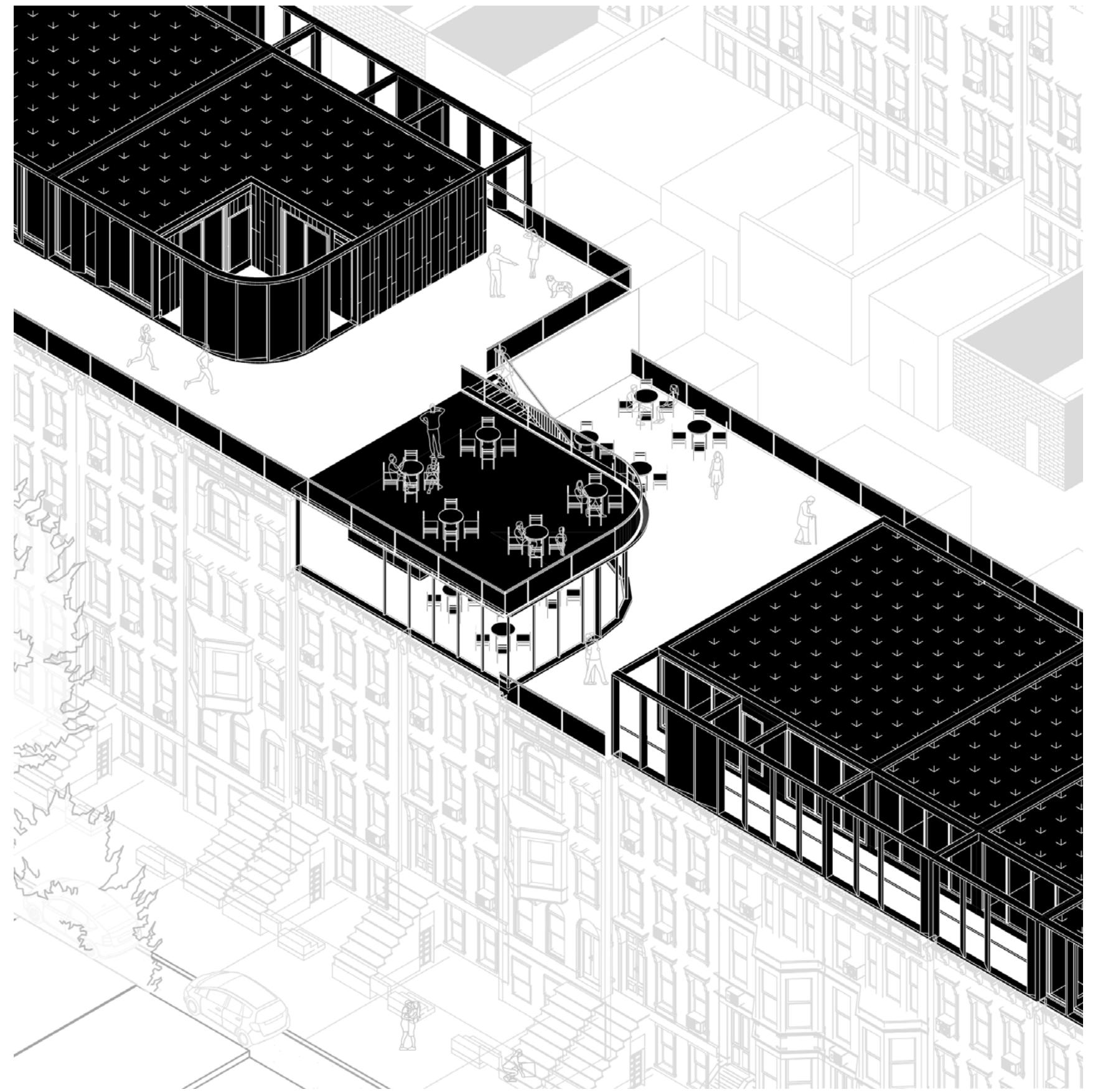
3.1 Project



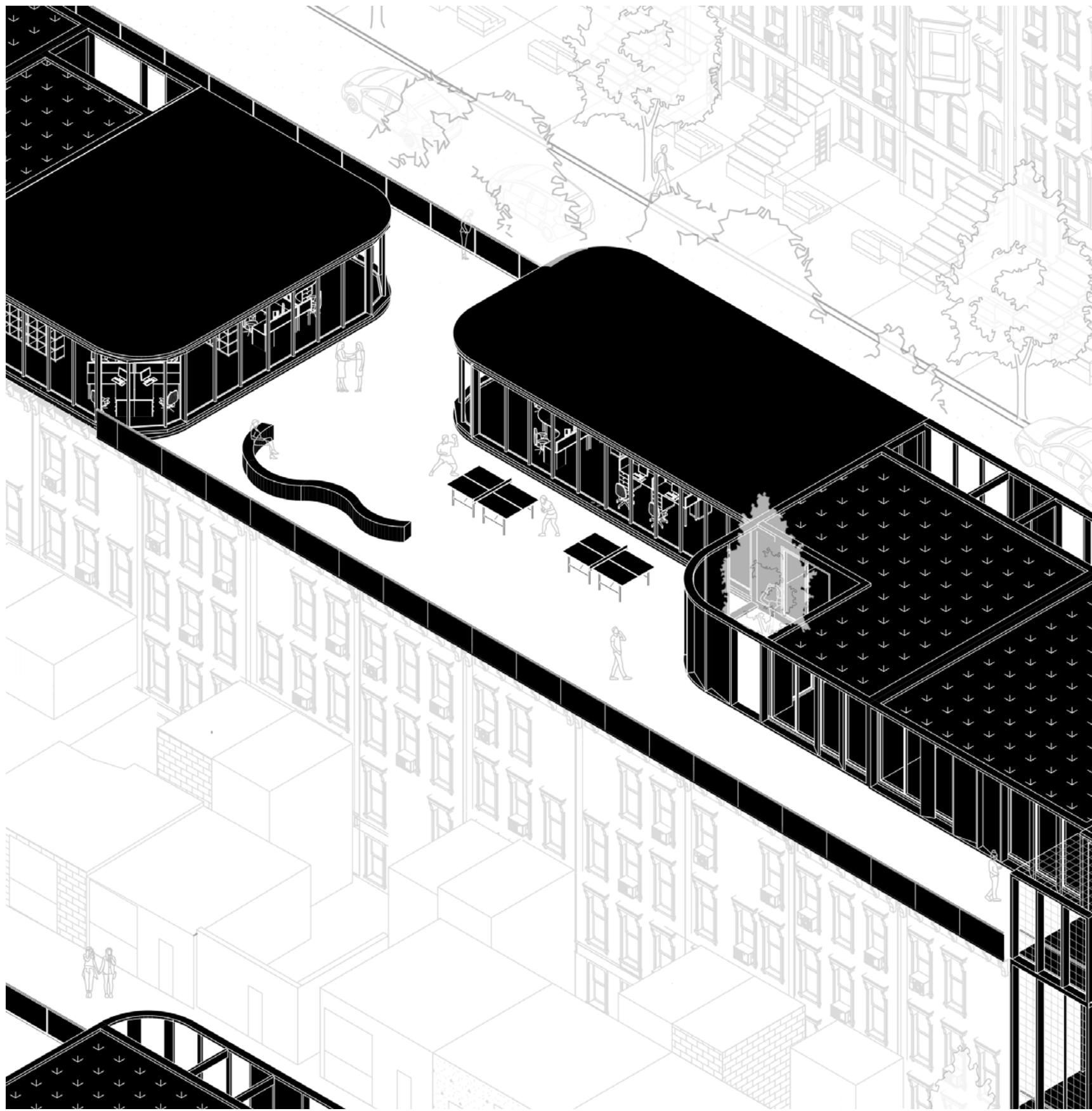
3.1 Project



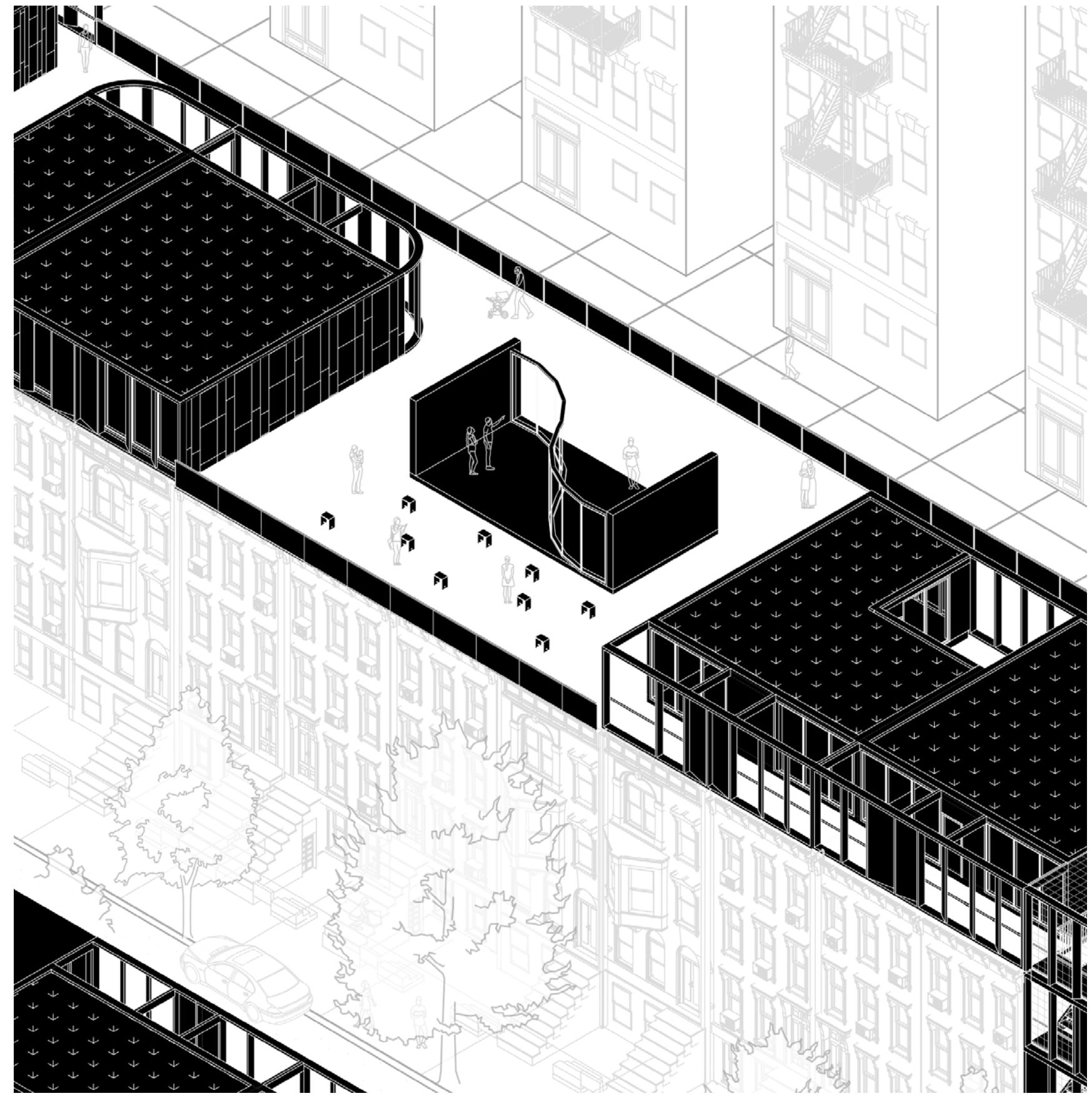
3.1.3 Co-Habitat



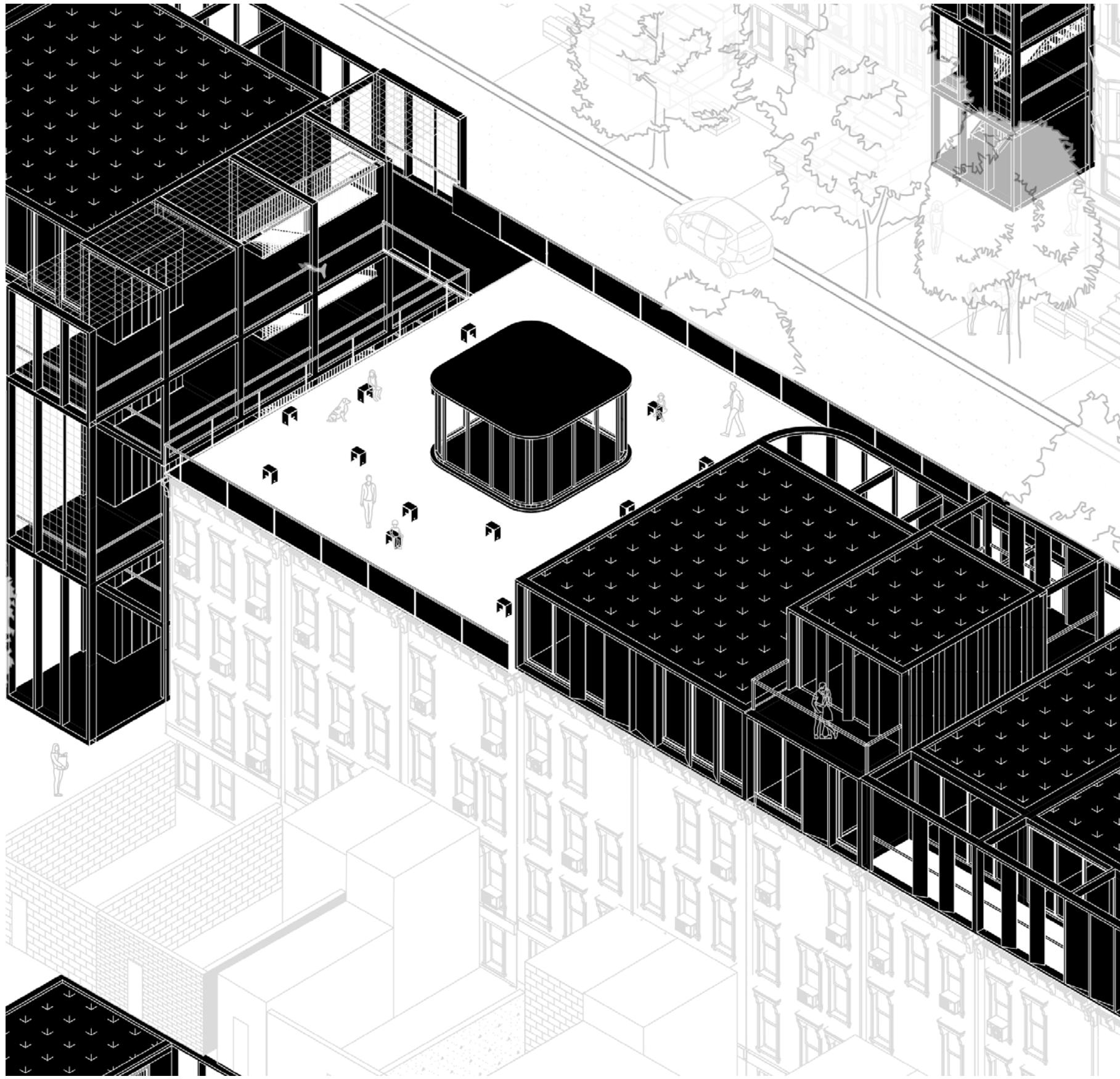
3.1 Project



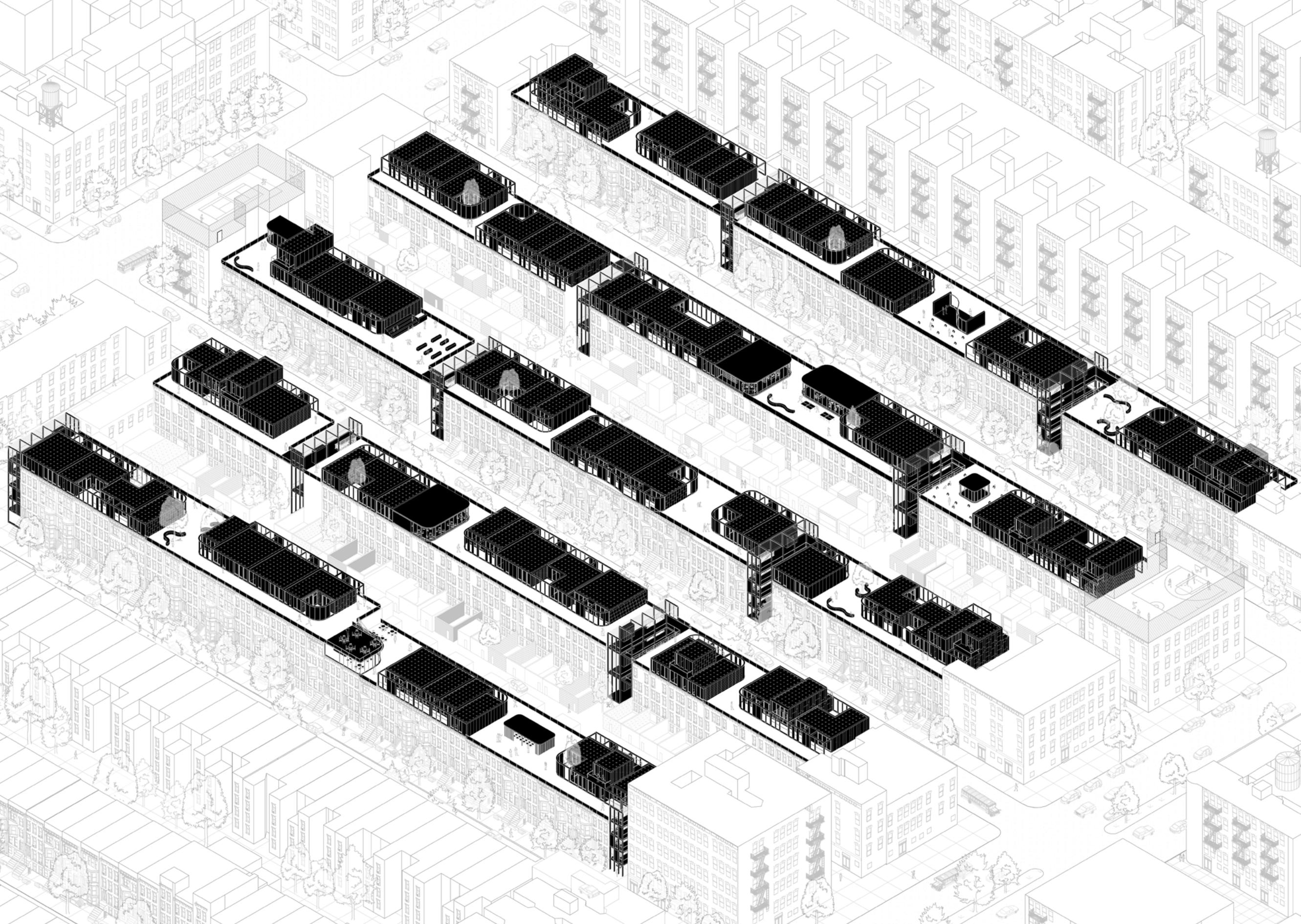
3.1.3 Co-Habitat



3.1 Project



3.1.3 Co-Habitat

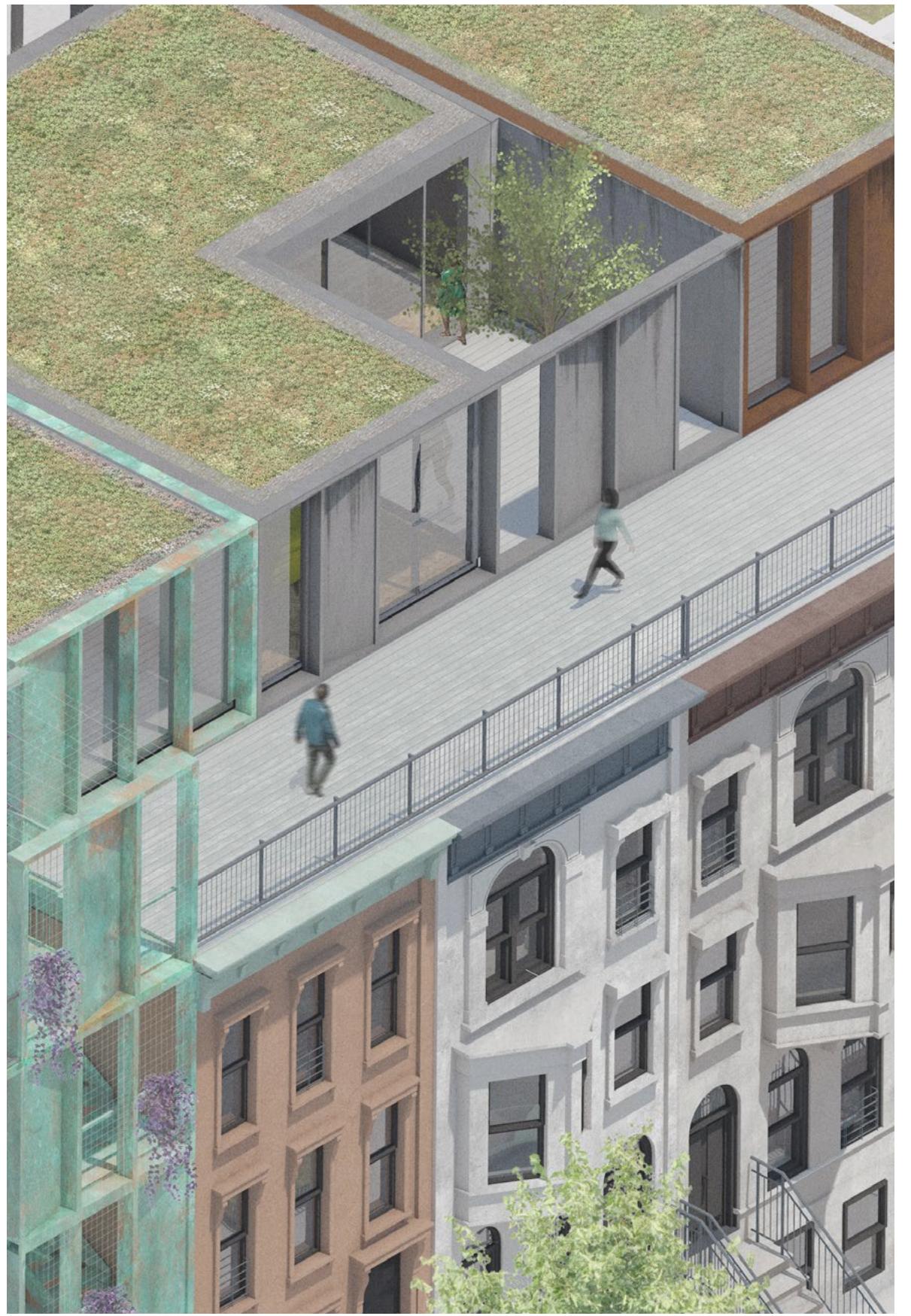




3.1 Project

3.1.3 Co-Habitat

3.1 Project



3.1.3 Co-Habitat







### 3 NEW YORK AFFORDABLE CITY

La proposta progettuale offre una possibile interpretazione della nuova politica urbana proposta: Rooftop Zoning. Utilizzando la lettura anatomico, sviluppata nel capitolo precedente, della tipologia abitativa più comune presente nel quartiere di Harlem, le Brownstones, si propongono alloggi di tre metrature diverse (S,M,L) successivamente declinate in sei tipologie di unità abitative che possono essere collocate in modo incrementale nel tempo sulle coperture piane delle Brownstones. Le nuove unità abitative sono pensate per accrescere il numero di alloggi affordable della città in maniera armonica con il contesto urbano e sociale, evitando di interferire prepotentemente con gli equilibri delle comunità esistenti, come accadrebbe nel caso di demolizioni totali o parziali.

La relazione simbiotica che si crea fra le nuove case e le unità esistenti vuole riflettere dunque anche un incremento della comunità preesistente evitando così di creare il displacement degli abitanti originali nella speranza di non innescare il processo di gentrificazione.

Essendo progettate come moduli prefabbricati da essere realizzate offsite, le unità possono essere collocate sopra gli edifici esistenti contemporaneamente abbattendo gli oneri costi del processo di cantierizzazione e garantendo un elevato grado di qualità, risparmiando materie prime ed energie.

Il progetto dunque tiene conto dei mix sociali e funzionali auspicati da Jane Jacobs, creando contemporaneamente luoghi che presentano affinità con la definizione di eterotropie del filosofo francese Michael Foucault, luoghi che, a differenza delle utopie, che sono spazi privi di un luogo reale ed intrattengono con la società un rapporto di analogia diretta o rovesciata, sono invece luoghi reali, luoghi effettivi, luoghi che sono predisposti nell'istituzione stessa della società, che costituiscono delle specie di controspazi, delle specie di utopie effettivamente realizzate in cui tutti gli altri spazi reali che possiamo trovare all'interno della cultura sono, al contempo, rappresentati, contestati e rovesciati". Co-habit è il risultato del progetto, un sistema in cui le varie parti si uniscono per formare nuovi spazi in cui le diverse comunità possano fiorire.

#### 3.1.1 New Homes for Common People

Tenendo conto dei diversi nuclei familiari descritti nel capitolo 2, sono state progettate sei unità abitative basate su un modulo base rettangolare di 45m<sup>2</sup>. L'unità abitativa è stata idealmente divisa in quattro fasce una delle quali è destinata ad ospitare un modulo che tenga insieme a tutti i servizi dell'abitazione, dallo spazio di ingresso, alla cucina e il bagno oltre a mobili integrati, ripostigli e scale. Così facendo si ottiene una pianta libera e flessibile che possa ospitare le svariate esigenze dei futuri abitanti.

La pianta sviluppata longitudinalmente offre illuminazione ed affacci sulla città grazie alle vetrate poste su i due lati trasversali del rettangolo, mentre i fianchi longitudinali sono opachi, questo permette di affiancare più unità abitative garantendo così la possibilità di una futura densificazione. Inoltre ad ogni alloggio è stato garantito uno spazio soglia all'aperto che agisce come contemporaneamente come filtro e collegamento tra la

dimensione pubblica del progetto e la sfera privata degli abitanti.

Parte dello studio morfologico per le unità abitative deriva dallo studio di artisti della minimal art come Donald Judd, Sol LeWitt e in particolare modo Dan Graham. Le sue opere definite pavilions, a metà tra sculture ed architetture, sono un richiamo ai Capricci costruiti nei giardini delle grande ville europee. Tuttavia al contrario delle follies le opere di Graham sono studiate per far riflettere, oltre che divertire, lo spettatore.

Oltre all'uso dell'acciaio per rendere plastiche le loro forme geometriche, l'artista usa vetri specchiati, e proprio questi sono l'anima della sua opera, di cui l'osservatore è parte integrante ed essenziale. Inoltre esse non sono collocate solo all'interno di giardini ma anche in luoghi della città da cui l'opera può osservare ed essere osservata al tempo stesso. Questo è il caso dell'installazione sul tetto del Dia Bacon o di quel su Metropolitan Museum.

I padiglioni di Graham quindi, toccano sia l'arte visiva che l'architettura, senza appartenere a nessuno dei due. In questo modo concedono la libertà di esplorare le due discipline in modo critico. L'uso del vetro a specchio a due vie ne è un esempio lampante. Ha la qualità di riflettere la luce come uno specchio, ma dall'altra parte rimane trasparente. Per questo è molto utilizzato per gli edifici per uffici: dalla fine degli anni '70 in poi, lo sviluppo urbano è stato sempre più dominato dalle facciate a specchio degli imponenti grattacieli. Questi monumenti del capitalismo si fondevano con l'ambiente circostante, ma allo stesso tempo la loro superficie riflettente fungeva da scudo impenetrabile, che forniva protezione dagli occhi dell'esterno. In cambio di questi Graham offre i propri padiglioni come potenziali eterotipi<sup>2</sup>. Il termine, coniato dal filosofo francese Michel Foucault, si riferisce a luoghi di una città che sono 'diversi' e che creano un'interruzione significativa nel continuum dello spazio quotidiano.

Al contrario della definizione di architettura di Le Corbusier, che presupponeva che l'architettura fosse continuamente illuminata dal sole del Midi Francese, pena la rottura dell'incantesimo, le architetture di Graham giocano proprio con la mutevolezza delle condizioni atmosferiche trasformando riflessione e trasparenza delle sue opere. Questo misticismo della luce fa richiamo ad ideali e artisti romantici come Caspar David Friederich.

Questi principi insieme al gioco di chiaro e scuro ispirato dai setti degli Specific Objects di Donal Judd, sono alla base del concepimento delle facciate dei moduli abitativi proposti. Esse delimitano uno spazio soglia tra il percorso pubblico sui tetti e l'ingresso delle varie abitazioni, creando così un dinamico gioco di vedo e non vedo alla percorrenza degli abitanti di questi spazi. Inoltre la scelta delle diverse finiture metalliche permette di relazionarsi con il contesto urbano sottostante e circostante, in maniera armonica, sposandosi così con la ricca varietà di decorazioni e colori delle facciate delle Brownstones.

*"Penso che il mio interesse in realtà fosse l'idea che l'arte dovrebbe essere coinvolta con il piano della città e non con il white cube. A quel tempo pensavo che il cubo bianco fosse una riduzione semplicistica".*

Dan Graham

LA METROPOLI AMERICANA PER ECCELLENZA SVETTA ALTA GRAZIE AL RESISTENTE SUBSTRATO RIAVVINCINATO ALLA SUPERFICIE TERRESTRE CHE RAPPRESENTA UN'OTTIMO BASAMENTO, MA SOPRATTUTTO PERCHÉ SFRUTTA LA TECNOLOGIA E POTENZIALITÀ DEL METALLO PORTANDO ALL'ESTREMO DELLE CAPACITÀ. PER QUANTO IL VETRO ABBIA CERCATO DI RIMPIAZZARLO, IL METALLO NON HA RIVALI NELLA SCENA NEWYORKESE; LA SUA ONNIPRESENZA NELLA METROPOLI GLI ASSICURA IL RUOLO DA PROTAGONISTA. IL METALLO SI FA CARICO DELLE PODEROSE E CELATE STRUTTURE DEGLI EDIFICI, MA NON SI ACCONTENTA DI QUESTO RUOLO NASCOSTO, ED ASSUME IL COMITO DI FINITURA NELLE PELLÌ DEGLI SLANCIATI GRATTACIELI, SI PIEGA NELLE FORME PIÙ SVARIATE DELLE FACCIADE COME NEL CASO DELLA BEEKMAN TOWER, RIVESTE E BRILLA DI LUCE NELLA CUSPIDE DEL CHRYSLER BUILDING, CAMBIA COLORE NEGLI ESTERNI IN FERRO BATTUTO DI SOHO E SI FONDE PER DARE VITA AL MONUMENTO DELLA STATUA DELLA LIBERTÀ. È NEL MOVIMENTO DEI TAXI GIALLI, NELLA METROPOLITANA, NEI TRAGHETTI, NEGLI AEREI E NEGLI ASCENSORI CHE ACCOMPAGNANO LE PERSONE DURANTE IL GIORNO. È IMMOBILE NEI PONTI, NEI BINARI, NELLE SCALE E NELLE RINGHIERE, E NEGLI ARREDI URBANI DISSEMINATI PER LA CITTÀ. NON È DUNQUE SBAGLIATO AFFERMARE CHE SIA IL MATERIALE CHE DA FORMA A NEW YORK.

#### 3.1.2 Construction

Per quanto riguarda l'aspetto tecnologico vigono gli stessi principi della filosofia progettuale minimalista, linee guida dello sviluppo delle abitazioni, che accompagnano le diversificate decisioni dallo scheletro, struttura delle unità, alla pelle di finitura.

La componente strutturale delle unità, si ricerca e si esplicita attraverso l'utilizzo della tecnologia in light steel frame. Infatti questa fonda le proprie basi ricalcando la tecnologia madre delle strutture in acciaio, ma si differenzia tramite un'operazione tutt'altro che semplice di riduzione, che comporta una serie di vantaggi in molteplici campi interessati. Il risultato consiste in una tecnologia più avanzata rispetto a quella di partenza. Grazie allo spessore ridotto dei profili si ottiene un vantaggio economico dovuto alla riduzione di quantità di materiale utilizzato, che comporta inoltre un risparmio energetico e di risorse in materie prime per la produzione delle diverse componenti. Inoltre questo sistema costruttivo ha come caratterista principale la leggerezza. Ottimale in una situazione di sopraelevazione inserito in un contesto, come quello analizzato e studiato. In aggiunta viene facilitato anche il trasporto e organizzazione del cantiere, e anche l'assemblaggio dell'opera è resa più semplice.

Inserito e accoppiato allo scheletro strutturale del modulo base vi sono due strati isolante di diversa consistenza in base alla posizione in cui sono collocati. Il primo in pannelli minerali morbidi è collocato tra i profili metallici a "C" e a "U", il secondo anch'esso in pannelli minerali ma rigidì per facilitarne e velocizzarne il montaggio. Il tutto circonda e racchiude le pareti insieme al pavimento e soffitto dell'unità abitativa per ottenere un migliore isolamento termico volto ad un minore consumo

energetico e conseguente fabbisogno dell'unità.

Nella copertura delle unità abitative, lo strato ultimo della composizione della stratigrafia della copertura è il tetto verde estensivo, che parallelamente ad un ruolo estetico assume un ruolo altamente funzionale e prestazionale. Contribuendo ad abbassare la trasmittanza termica del sistema abitativo, garantendo così una minore dispersione termica durante il periodo invernale e una maggiore resistenza termica durante il periodo estivo.

Il metallo è utilizzato non solamente nella struttura, ma ha un ruolo fondamentale anche per la componente di finitura dell'intervento. Maturando questa visione e reinterpretandola si compongono le strutture e le finiture esterne delle abitazioni. Dove alle pesanti ma resistenti strutture del metallo di New York si contrappongo Light Steel Frame degli scheletri delle unità abitative. In assonanza alle finiture della metropoli e sfruttando le proprietà fisiche di malleabilità è possibile ottenere lamiere di svariate forme e finiture che permettono di respirare l'atmosfera della città.

Un tema di sostenibilità legato al metallo riguarda il ciclo produttivo del materiale. Infatti per la produzione del metallo può essere utilizzato materiale riciclato come materia prima, così da poter diminuire l'impatto ambientale ed economico dovuto all'approvigionamento e alle lavorazioni iniziali. Come resistenza in termini di duratura è maggiore rispetto ad altri materiali, come il legno, che richiedono manutenzioni più frequenti. Una maggiore resistenza beneficia l'arco di vita del componente e complessivamente dell'unità abitativa in quanto diminuisce il bisogno di sostituzione delle parti e riduce l'impatto ambientale dell'intero ciclo di vita dell'opera. Di fondamentale importanza è il ruolo di protezione dagli agenti atmosferici nei confronti degli strati isolanti sottostanti, che proteggono ed evita il degrado.

Per quanto concerne ancora il ciclo produttivo sono da ricordare altre due aspetti fondamentali riguardanti il fine vita del materiali: il disassemblaggio e il riciclo della materia. La tecnologia del Light Steel Frame associata alla prefabbricazione facilita lo smantellamento delle componenti delle unità abitative al fine vita, così da poter riutilizzare le stesse in altri situazioni equivalenti oppure di riutilizzarle per altri scopi trattandole con lavorazioni più o meno dispendiose. Nel caso non si possa riutilizzare una componente in metallo oppure se fosse già stata rielaborata si procede con il riciclo per la produzione di altre materie prime.

Un punto strategico dell'intervento proposto è la traduzione degli studi spaziali in realtà tramite l'approccio del sistema costruttivo prefabbricato, ideale in un contesto fortemente edificato. In aggiunta rispetto ad un cantiere in cui le costruzioni sono realizzate secondo le metodologie tradizionali, lavorando tramite la prefabbricazione si riducono gli sprechi dei nuovi prodotti o materiali di circa il 40%. Considerando gli impatti ambientali ed economici derivanti da questi sprechi o scarti di lavorazione, si può facilmente intuire l'importanza del risparmio derivato dalla progettazione, in primis, e dalla realizzazione in secondo tempo.

L'idea di usufruire di questo metodo deriva dalla volontà di interferire nel minore modo possibile alla quotidianità delle persone e dell'ambiente ospitante, scelta coerente

all'intero processo progettuale. Il beneficio di assemblare le unità abitative di varie dimensioni in fabbrica e non il loco ha come scopo finale quello di ingombrare l'area di progetto il minore tempo possibile e velocizzare la cantierizzazione. Inoltre durante il processo progettuale della prefabbricazione si ottengono miglioramenti dal punto di vista del controllo progettuale, in quanto tutte le componenti sono studiate per funzionare all'unisono nell'opera finale. Conseguentemente ad una precisa progettazione e all'assemblaggio in fabbrica diminuiscono gli scarti delle lavorazioni, tenendo presente che la realizzazione in serie delle unità abitative permette di apprendere lo sviluppo del montaggio con l'effetto di abbassare i costi di produzione.

Anche il montaggio dei serramenti segue la filosofia della prefabbricazione. La semplificazione del montaggio si fonda sull'accostamento del telaio mobile dell'infissi esterno, alla struttura in acciaio formata da travi con profilo a C. La composizione prodotta è costituita da anelli rettangolari collegati ed equidistanti, che rafforzano la struttura e ne ricalcano in profilo del volume dell'unità abitativa. Gli elementi lineari servono da sostegno e giunzione tra i diversi componenti, un esempio è costituito dalle sezioni di trave con profilo HEA, che sollevano l'unità dal suolo, ovvero il tetto dell'esistente.

Ancora a questa parte di struttura e sempre dal lato corto e trasparente del volume viene addossata una schermatura, con profili rettangolari in alluminio che schermano a seconda dell'inclinazione con cui sono disposti. Oltre alla funzione di filtro, la schermatura allo stesso tempo possiede un valore estetico, richiamante il carattere delle opere di Donald Judd ed un valore più funzionale di gradino per raggiungere la quota di piano delle unità. In base a come sono composte le unità abitative si può distanziare la schermatura dalla facciata, creando uno spazio all'aperto più privato e intimo, oppure come filtro rispetto allo spazio di passaggio comune.

Il blocco multifunzionale sintetizza spazi servizio, quali cucina, bagno, ripostiglio, ingresso, parete attrezzata e scale, con le necessità impiantistiche. In un unico volume si concentrano questi spazi, rispondendo alle stesse linee guida progettuali e compositive. Non di inferiore importanza il volume in cartongesso o legno, che assume le sembianze di un arredo, può essere concepito secondo il concetto della prefabbricazione, con i relativi benefici equiparabili alla matrioska dell'unità abitativa che lo ospita.

Un ulteriore tema compositivo e tecnologico riguarda l'aggiunta del parapetto lungo i cornicioni degli edifici esistenti. L'intento sviluppato nella progettazione consiste nel richiamare la matericità e l'estetica dei caratteristici e diffusi elementi, adoperati come ringhiere nella ripide scalinate collegate al piano stradate o nelle scale antincendio poste in facciata. A questo si aggiunge la continuità dell'elemento, che si estende dalle scale aggiunte fino alle schermature delle unità abitative. Questo obiettivo si raggiunge tramite l'utilizzo di tondini verticali in metallo e piattine con incastro maschio-femmina, sostenuti da elementi scatolari portanti. Posti in secondo piano e collegati tramite una piccola flangia risaltano la sensazione di continuità dell'elemento.

### 3.1.3 Co-Habitat

Habitat: /'habitat/ The natural home or environment of an animal, plant, or other organism.

Il termine Habitat non è sempre stato un concetto centrale in architettura. Come termine specialistico della biologia, dell'antropologia e della geografia sociale, ha una vita, una storia e una propria architettura esterna. Quando è stato adottato dagli architetti a metà del XX secolo, è stato fonte di ispirazione e innovazione, ma ha anche causato conflitti e sconvolgimenti. In quanto tale, il termine habitat è stato dirompente per l'architettura. Questo potrebbe essere sorprendente, dal momento che i due sembrano naturalmente e strettamente correlati. Del resto il termine deriva dal latino habitare, ovvero abitare. E l'architettura fornisce, fra le altre cose, case e alloggi.

Quando il termine fu introdotto in architettura negli ambienti del CIAM, il rinomato Congrès Internationaux d'Architettura Moderne, divenne un argomento molto dibattuto e controverso. Era il secondo dopoguerra. In Europa, architetti e pianificatori concentravano tutta la loro energia nella ricostruzione delle città e delle loro nuove espansioni, nella modernizzazione delle economie nazionali e nella costruzione letterale dei nuovi accordi di welfare.

Oltre a ripensare all'urgente questione abitativa, la nozione di habitat ha portato un modo profondamente nuovo di concepire l'architettura e la progettazione. Non si potevano più considerare edifici e città come oggetti discreti e isolati, ma dovevano essere intesi come parte di un insieme più ampio, un ambiente o addirittura un habitat. L'architettura non era più una disciplina di autonomia, ma qualcosa di relazionale, incorporato, condizionale oltre che contestuale. Pensare all'architettura in termini di habitat innesca uno spostamento da un mondo di pura forma verso un modello sociale.

I valori architettonici della permanenza e della durabilità sono stati combinati con, o hanno lasciato il posto a, quelli della crescita e cambiamento. L'habitat come concetto centrale in architettura ha portato un cambiamento dall'architettura come un costrutto astratto e intellettuale a una pratica di lavorare intuitivamente con la situazione grezza e la materia a portata di mano.

Il TEAM 10, erede spirituale del CIAM, produsse uno Statement sull' Habitat nel 1954, anche noto come The Doorn Manifesto, che invitava gli architetti a pensare al proprio lavoro come un intervento in un 'campo ecologico'. Per spiegare tali campi ecologici, il documento ha introdotto la Valley Section del biologo scozzese Patrick Geddes. Come un diagramma, l'originale Valley Section descrive una progressione della civiltà umana dall'abitazione rurale alla moderna metropoli. Per il Team 10, è stato uno strumento per iniziare a comprendere le differenze di contesto, densità e complessità che richiedevano soluzioni architettoniche diverse e particolari piuttosto che formule generiche e razionaliste. La Sezione di Valle, che spazia dalle abitazioni isolate ai borghi e villaggi, ai paesi e alle città, è stata tradotta in una scala di associazione».

Questa scala di associazioni interconnesse doveva sostituire la separazione dottrinaria delle quattro funzioni:

abitazione, lavoro, svago (uso del tempo libero) e trasporto. L'aspirazione era quella di rendere giustizia al contesto specifico dell'identità culturale locale, ma anche di modernizzazione.

Gli Smithson identificarono quattro termini chiave per spiegare la loro comprensione del termine habitat: identità, associazione, cluster e mobilità. Questi termini sono riportati e accomunati al fondo del Manifesto di Doorn nella frase "l'intero problema dell'ambiente". Essi teorizzarono questi termini nei loro ampi scritti degli anni Cinquanta, ad esempio in relazione al loro noto progetto abitativo manifesto: Golden Lane. I due termini identità e associazione sono legati a questioni socioculturali relative all'interno della questione sull'habitat. Accumulano e raccolgono i modelli abitativi, le configurazioni spaziali e architettoniche che possono sostenere le comunità nel tempo. Sebbene il precedente storico faccia parte dell'interesse degli Smithson, essi ritengono che le forme di vita moderna non debbano semplicemente ripetere quelle antiche. I modelli di associazioni devono essere tradotti in "nuovi tipi", di "modi di aggregazione". Introducono dunque il termine 'cluster' come generico, termine aperto, sgravato da 'connotazioni storiche'.

Il quarto termine "mobilità" complica "l'intero problema dell'ambiente". Per gli Smithson, la mobilità ruotava attorno a un nuovo tipo di libertà, non solo in termini di movimento, ma anche in termini di progresso sociale, un avanzamento verso una società egualitaria, assistenziale, libera dai limiti imposti da una società di classe.

Oltre ad ambiente, alle comunicazioni e alla complessità, un altro termine che colpisce è quello di 'ecologia'. Un diagramma spiega le reciprocità presenti tra ecologie esistenti e cambiamento e quelle tra habitat e paesaggio. Nel 1956, gli Smithson conclusero che un presupposto per tale reciprocità è la definizione e la fornitura di una "struttura di base" che consenta "la massima libertà di crescita e cambiamento".

Tra i progetti presentati alla conferenza di Dubrovnik vi era una serie che si impegnava intensamente con la piccola scala e il locale come luogo unico per creare identità specifiche da cui far fiorire un sentimento di appartenenza e comunità. Le configurazioni spaziali proposte sono state spesso derivate dallo studio di precedenti storici e regionali con un particolare interesse per gli spazi intermedi che consentono la negoziazione tra l'ambito privato e pubblico, pur accogliendo l'incontro sociale. I progetti di Aldo van Eyck per i parchi giochi ad Amsterdam sono l'esempio più noto di idee di rigenerazione socio-urbana sviluppate negli ambiti del CIAM e del Team 10. Il gruppo americano CIAM GAI (Group for Architectural Investigation), di cui fa parte Blanche Lemco, membro del Team 10, aveva proposto uno schema per l'abitare suburbano incentrato su un'attenta pianificazione a grappolo delle transizioni tra spazi privati, collettivi e pubblici.

Inoltre in architettura, il termine habitat è stato spesso associato alla cultura vernacolare, rurale, primitiva e presumibilmente inconsapevole. La rivista Habitat di Lima Bo Bardi potrebbe essere considerata un esempio calzante, ma anche il fascino di Aldo van Eyck per la cultura e il popolo Dogon. Utilizzare il termine habitat per riconcettualizzare il design urbano occidentale e il campo dell'edilizia abitativa potrebbe quindi essere considerato

un atto di provocazione.

Il termine habitat ha dunque una lunga storia nel campo dell'architettura, e più recentemente è apre più spesso associato al termine ecologia, che ha sia, un'accezione naturale specialmente se connesso al tema del cambiamento climatico e al riscaldamento globale, ma anche sociale, se si considerano gli studi sull'ecologia sociale di accademici come Erwin Anton Gutkind

Il discorso sull'ecologia sociale rimanda anche al tema centrale della biennale del 2021 "How Will we live together", sia in termini ambientali che sociali. Tenendo a mente che la maggior parte delle riflessioni sulle unità abitative si è svolta intorno al paradigma della famiglia nucleare. Le case suburbane e gli appartamenti moderni, esaltando i valori ben distinti di pubblico e privato, si sono organizzati con aree di accoglienza, sale da pranzo, cucine, soggiorni, camere singole per i bambini, e spazi accuratamente separati per gli ospiti. Questi valori si estendono oltre la famiglia; vanno a toccare l'organizzazione della società e delle sue istituzioni.

Nuovi fattori economici ed ideologici hanno lentamente eroso questo modello lasciando spazio ad altri valori che sfidano la sua prevalenza. Oggigiorno meno di un terzo delle famiglie nel mondo è formato da famiglie nucleari. Nuovi modelli sono emersi come: abitazioni per persone single, famiglie allargate o multigenerazionali e più in generale nuove forme di convivenza. Ed è proprio in questo clima di cambiamento di paradigmi si inserisce il progetto proposto in questa tesi. Esso mira, non solo a risolvere la richiesta della città di unità a prezzo accessibile, ma propone un possibile scenario in cui nuovi spazi pubblici possano essere sfruttati e condivisi per incrementare le comunità esistenti e integrare in modo organico i nuovi inquilini.

Co-habitat è dunque il termine scelto per indicare un possibile nuovo modello di vivere la città.

Il progetto sviluppato in questa tesi dunque mira, oltre a risolvere la richiesta della città di unità a prezzo accessibile, a proporre un possibile scenario in cui nuovi spazi pubblici possano essere sfruttati e condivisi per incrementare le comunità esistenti e integrare in modo organico i nuovi inquilini. Tutti questi concetti sono stati riassunti con il termine Co-habitat.

La scelta di sfruttare le superfici inutilizzate dei tetti comporta un ventaglio di conseguenze positive, già ricercate sub-consciamente prima di proporre il concept riguardante il Rooftop Zoning. Un primo apporto migliorativo concerne il consumo di suolo, che viene azzerato rispetto ad una scelta parallela e opposta di edificare in uno spazio vergine. Inoltre ponendosi sopra ad una struttura già esistente si riducono quasi a zero le opere di fondazioni e di eventuali dispendiose demolizioni, necessarie per realizzare un nuovo volume di costruito.

Il porsi sopra ad un contesto costruito non va confusa con un'azione elitaria di porsi al di sopra di una realtà esistente, bensì l'intento è di giovare entrambe le parti, ovvero gli abitanti ed i nuovi inquilini delle aree e del quartiere. Infatti aggiungendo servizi di tipologie pubbliche e private, con nuovi spazi chiusi e aperti si incrementa il comfort e la qualità di vita dell'area in questione. Oltre a inserire attività carenti o insufficienti si

inseriscono nuove aree, che nella morfologia urbana esistente, sviluppatisi nel corso del tempo, non avrebbero potuto prendere forma.

Con l'aumentare delle attività inserite e diversificate si rafforzano anche quelle esistenti, in quanto completano le richieste degli abitanti dell'area e donano nuove possibilità ai nuovi inquilini.

La connessione tra il livello stradale e il nuovo livello del Rooftop Zoning, è rappresentata nell'elemento della scala. Posizionata in una porzione dell'area inespressa delle vie recintate, che connettono i tasselli in questione. Eliminando le barriere architettoniche, che precedentemente impedivano il passaggio verso la corte interna, e lasciando metà dell'area libera si rispetta il nuovo passaggio, garantendone la connessione con il livello superiore.

La scala non svolge solamente il suo compito funzionale attraverso rampe e ascensori, ma fornisce spazi coperti all'aperto, usufruibili come luogo di sosta o come luogo per piccole attività di servizio. Questi spazi sono declinati in maniere differenti, alcuni sono a doppia altezza, così da permettere maggiore flessibilità nell'utilizzo ed allo stesso si creano delle terrazze, che forniscono la possibilità di arricchire la differenziazione di punti di vista.

La caratteristica tipica delle Brownstones sia su fronte strada che interno cortile, è raffigurata dalla scansione delle tre aperture, che vengono reinterpretate nel fronte delle scale. In aggiunta, l'alternanza tra i solai evidenziati in facciata tramite le fasce marcapiano e le finiture delle lamiere e dei pannelli metallici, ricordano le opere di Donald Judd. Con le medesime caratteristiche sono trattate le schermature delle unità abitative. Ciò rafforza l'unione e il dialogo tra i due elementi, che si rapportano entrambi con la città.

Oltre alla funzione di schermatura, spiegata in termini tecnici e compostivi nel capitolo precedente, i pannelli insieme alle lamelle di differenti dimensioni si incaricano del ruolo di continuità stilistica e spaziale della proposta progettuale. Questi sono visibili in tutta l'area progettuale, in primo luogo dalla strada alzando gli occhi ai cornicioni dei Brownstones, oppure dall'interruzione delle vie dove sono locate le scale. Nel livello superiore fungono da divisorii tra spazio comune e privato, e articolano gli spazi filtro di accesso alle abitazioni. Ancora sono visibili negli spazi all'aperto più intimi, dove fanno dove incorniciano la vista della città.

I flussi nella parte superiore sono in rapporto con i volumi delle unità abitative. Si contrappongono al rigido e perpendicolare reticolo della metropoli, tramite curve morbide, ottenuto dai pannelli delle schermature e dai volumi dei servizi. La percezione dello spazio pubblico è dichiarata da questa scelta compositiva, che accompagna gli abitanti durante il percorso dell'intero tassello, sia nei cambi di traiettoria che all'arrivo degli spazi aperti, anch'essi influenzati da questo principio esteso fino alla scala dell'arredo urbano.

Densificare un'area con un relativo indice di costruzione basso concede la possibilità a molte persone di vivere in un quartiere con una serie di servizi esistenti e funzionanti sviluppati nel tempo per soddisfare le necessità della popolazione. Inoltre si usufruisce delle infrastrutture già esistenti, come la rete di mezzi pubblici che permette di collegarsi alle varie aree di interesse dal

punto di vista lavorativo e ricreativo. L'opportunità di abitare in un quartiere già sviluppato e consolidato permette di vivere in maniera più agiata e per la maggior parte dei casi risolve il problema di percorrere lunghe distanze per recarsi a lavoro. L'effetto di questa proposta ricade positivamente sulle persone e sull'ambiente. La riduzione degli spostamenti comporta un risparmio in termini economici ambientali e di stress psicologico per le persone. La densificazione, a confronto con un alternativo progetto di nuova costruzione, è in grado di incrementare la mixità della popolazione delle aree di intervento, accrescendo positivamente le comunità già esistenti.

Un ulteriore mancanza dei quartieri interessati è la distribuzione di aree pubbliche ed aree verdi, ora concentrate perlopiù nei parchi. Il progetto garantisce una diffusione capillare di questi spazi che la severa griglia della città ha intrappolato negli spazi irregolari di risulta o recintato nel rettangolo di Central park circondato da una muraglia sempre più elevata di grattacieli. Con l'inserimento di nuovi spazi aperti a misura d'uomo di dimensioni minute, rispetto ai grandi parchi esistenti si può generare un'ampia rete, con la potenzialità intrinseca di pareggiare l'estensione della griglia newyorkese. Questi spazi aperti non nascono con il doveroso e necessario compito di inserire aree verdi nella città troppo mineralizzata. Essi nascono in concomitanza e assonanza alle nuove abitazioni della città. Inoltre si intersecano in un tutt'uno dove il nuovo costruito è intrinsecamente legato al vuoto. Il vuoto non è solo spazio obbligato di passaggio ma diventa esso stesso soggetto in dialogo con il pieno. Conseguenza dell'inserimento di nuove aree con rapporto tra pieni e vuoti variato, è il miglioramento e la riqualificazione del quartiere e del comfort di vita per gli abitanti attuali e futuri, che limita la diffusione del fenomeno della gentrificazione.

Vantaggio ulteriore per gli abitanti dell'area è l'efficientamento energetico della copertura esistente resa obbligatoria dalla nuova politica del Rooftop Zoning, con un conseguentemente vantaggio sulla riduzione dei consumi in termini ambientali in primo piano ed economici in secondo. Di conseguenza al rifacimento del tetto vi è un secondo effetto, ovvero un miglioramento estetico ed edonistico delle qualità visive dei quartieri limitrofi alle aree di intervento trattate. In quanto si trasforma una superficie bituminosa e irregolare scarsamente vissuta in un spazio vivo e attrattivo realizzato con materiali e finiture diffuse nella città.

In parallelo al perfezionamento estetico vi è un avanzamento dal punto di vista funzionale. Inoltre condividendo ed anticipando la legge, che entrerà ufficialmente in vigore nel 2024, tutti i tetti dei volumi progettati sono pensati verdi. Questa azione asseconda la volontà della metropoli di rendersi più sostenibile per se stessa e per l'intera comunità. I benefit della "tecnologia" dei tetti verdi sono molteplici, da quello visivo ed estetico ma più in profondità dal comfort climatico che interessa direttamente e trasversalmente la popolazione metropolitana e non solo.

La riduzione della superficie mineralizzata consegue un apporto positivo alla risoluzione della questione dell'assorbimento delle acque meteoriche. Con un

importante variazione di percentuale tra superfici mineralizzate e porose; favorendo quest'ultime si è in grado di migliorare l'assorbimento delle acque meteoriche evitando di sovraccaricare le infrastrutture esistenti. Grazie alla diffusione e distribuzione di queste superfici permeabili, si aumenta la velocità di assorbimento delle superfici orizzontali ed inversamente si riduce la velocità di scorrimento laminale dell'acqua tipico del fenomeno del run-off. Un altro apporto positivo di questa tecnologia è il contributo alla riduzione dell'innalzamento della temperatura urbana riducendo così il fenomeno dell'isola di calore.

## Outcomes

New York da sempre considerata un laboratorio di sperimentazioni urbane potrebbe essere un luogo di partenza per la diffusione dell'idea proposta in Rooftop Zoning.

La potenzialità latente della nuova politica urbana deriva dal grande numero di aree con edifici di altezza compresa tra uno e sei piani e copertura piana. Per mezzo di queste caratteristiche è possibile applicare il processo progettuale in maniera radicale, dai tasselli del quartiere al distretto di Harlem, fino a raggiungere l'integrità dei sei distretti considerati a Manhattan. In caso la città decidesse di adottare questo scenario per fare fronte alla richiesta di 300.000 unità accessibili, esso sarebbe in grado di provvedere alle restante parte di circa 123.000 unità. Il piano della metropoli, Housing New York 2.0, prevede che la produzione di alloggi accessibili segua due percentuali differenti: 40% di nuova costruzione e 60% di conservazione.

Considerando il progetto pilota come metro di paragone, capace di ospitare 86 unità, è possibile quantificare il numero di alloggi, che potrebbero essere ospitati ad Harlem e in seguito nell'isola di Manhattan, tenendo presente tutti gli edifici sui cui può essere applicato il Rooftop Zoning. Se le caratteristiche di densità fossero mantenute invariate rispetto a quelle del progetto, il quartiere di Harlem sarebbe in grado di accogliere circa 3.600 unità e Manhattan circa 30.000.

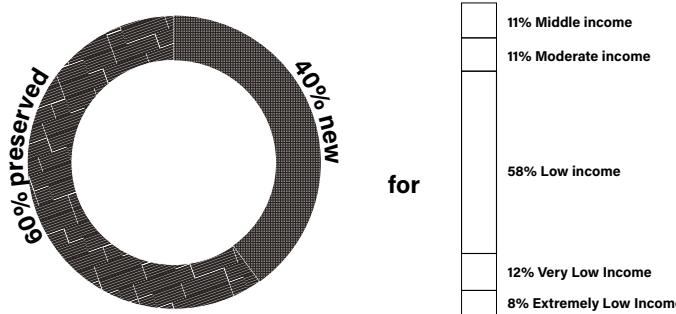
Provocatoriamente sarebbe possibile completare e suerare la richiesta rimanente di 49.200 nuove unità relative ai cinque Borough, raggiungendo la massima densità consentita dal Rooftop Zoning, e concetrarle interamente sui tetti dell'isola di Manhattan.

# Goals

300'000 Units

180'000 preserved

120'000 new units



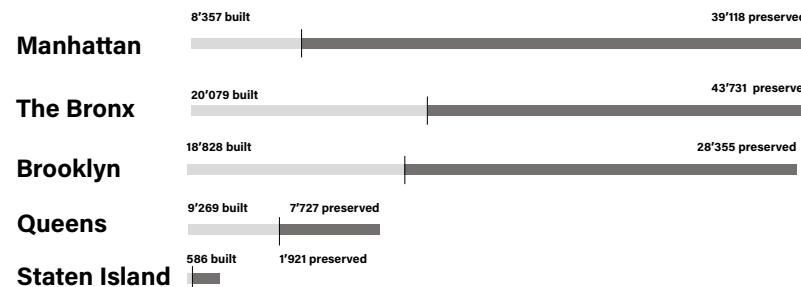
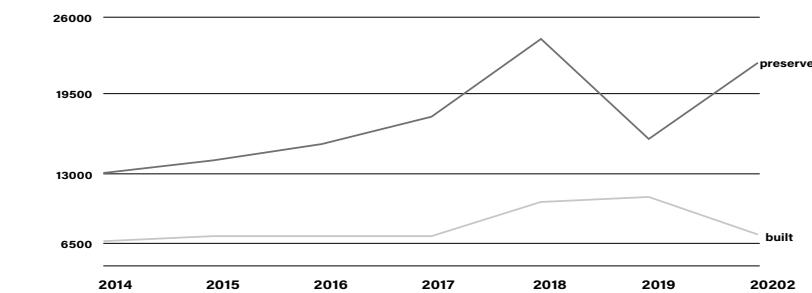
# Over the years

## As of 2020

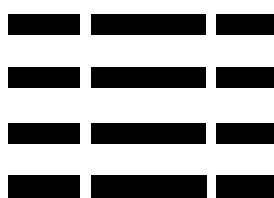
177'971 Units

120'852 preserved

57'119 new units



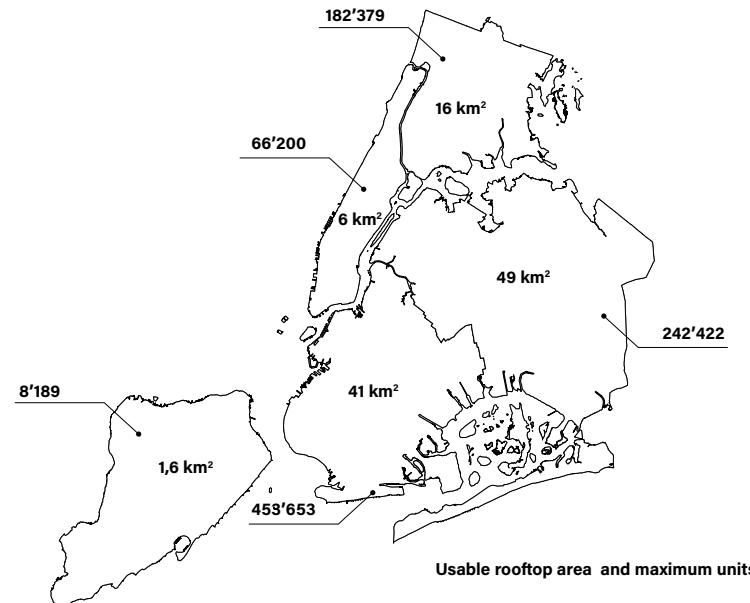
# Rooftop Zoning Possibilities



Project area: 0,017 km<sup>2</sup>

Project units: 86

Maximum units: 190



Glen Alicia for Mayor for housing & Economic Development (2017) Report, Housing New York: Three Years of Progress.  
New York City Housing <https://www1.nyc.gov/site/housing/action/by-the-numbers.page>  
Calculation exuted on the basys of mapPLUTO data set a ratio of project units

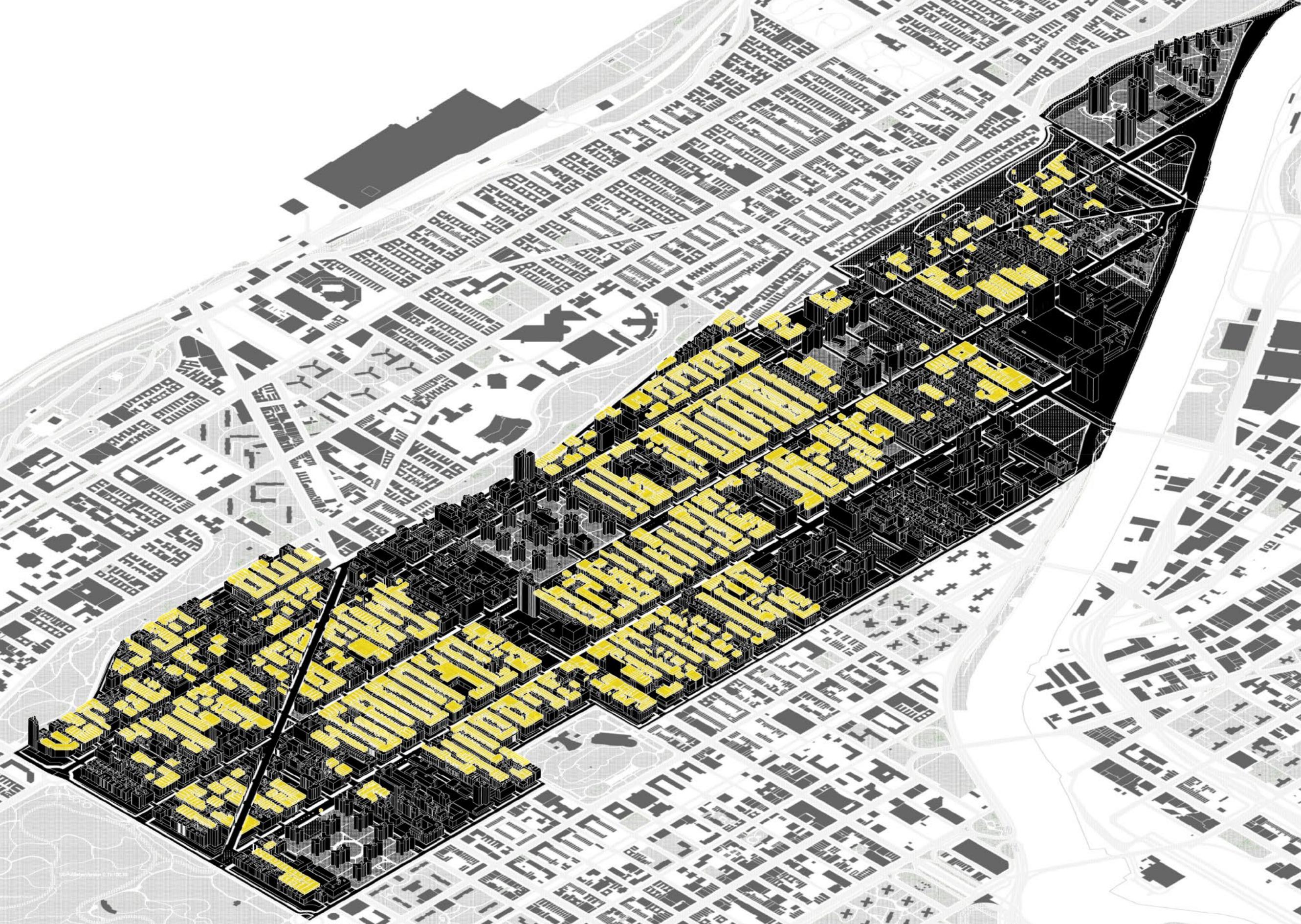
# Outcomes

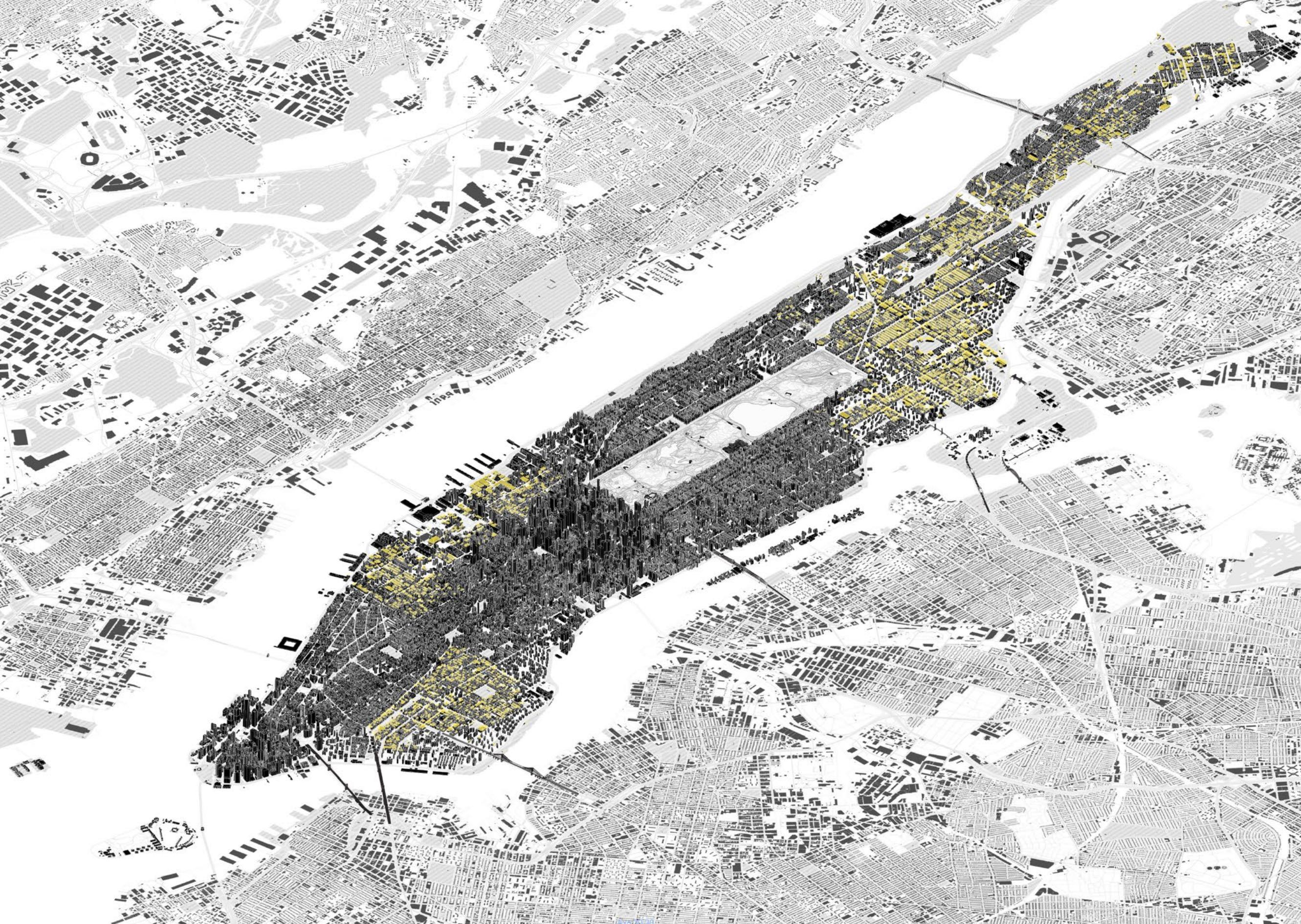
New York has always been considered a laboratory for urban experimentation and could be a starting point for implementing the concepts proposed in Rooftop Zoning.

The hidden potential of the new urban policy stems from the large number of areas with buildings whose flat roofs are between one and six floors. Through these characteristics, it is possible to apply the design process radically, from the blocks of the neighborhood, to the district of Harlem and up to the totality of the six districts considered in Manhattan.

The metropolis' plan, Housing New York 2.0, calls for the production of accessible housing to follow two different percentages: 40% new construction and 60% preservation. Should the city decide to adopt this scenario to address the afford mentioned demand for 300,000 affordable units, the new policy would be able to supply the remaining portion of approximately 123,000 newly built units. Considering the pilot project as a benchmark, capable of housing 86 units, it is possible to quantify the number of modules, that could be housed in Harlem and subsequently in the island of Manhattan, by considering all the buildings on which Rooftop Zoning can be applied. If the density characteristics were to be kept the same as in our project, Harlem would be able to accommodate around 3,600 units and Manhattan about 30,000.

Provocatively, it would be possible to envision a scenario that completes and exceeds the request for the remaining 49,200 new units relative to the five Boroughs, by reaching the maximum density allowed by Rooftop Zoning, and concentrate them entirely on the rooftops of the island of Manhattan.





# Bibliography

a+t research group, 'Density is Home - Housing' (Madrid: Communicatrix, 2010)

a+t research group, 'WHY DENSITY? Debunking the myth of the cubic watermelon' (Madrid: Communicatrix, 2010)

Baudoin P. and Valinsky R., Eds., 'How Will Live Together?' (Venezia: La Biennale di Venezia, 2021)

Bergdoll Barry, Reinhold Martin, 'Foreclosed: Rehousing the American Dream' (New York: Museum of Modern Art, 2012)

Busch Akiko, 'Rooftop Architecture: The Art of Going Through the Roof' (New York: Henry Holt & Co; First Edition, 1991)

Caro Robert, 'The Power Broker: Robert Moses and the Fall of New York' (New York: Vintage Publishing, 2015)

Craig Taylor, 'New Yorkers: A City and Its People in Our Time' (New York: W.W. NORTON & COMPANY, 2020)

Dagen Bloom Nicholas, Altwicker Matthias, 'Housing Density: From Tenements to Towers' (New York: An exhibition at The Skyscraper Museum, 2019)

Russi Nicola Paolo, 'Background: Il progetto del vuoto' (Macerata: Quodlibet, 2019)

Dagen Bloom Nicholas, Gordon Lesner Matthew, 'Affordable housing in New York: the people, places, and policies that transformed a city' (Princeton ; Oxford: Princeton University Press, 2016)

De Plazas Andre, 'Contracting Architecture: Materials Processes Structures a Handbook' (Boston: Birkhäuser, 2005)

Department of City Planning, 'Zoning Handbook' (New York, 2018)

DOGMA, 'LOVELESS: The Minimum Dwelling and its Discontent' (London: Black Square, 2019)

Foucault Michel, 'Utopie. Eterotopie' (Milano: Cronopio, 2006)

Gadanho Pedro, Burdett Richard, Cruz Teddy, Harvey David, Sassen Saskia, Tehran Nader, 'Uneven Growth: Tactical Urbanisms for Expanding Megacities' (New York: Museum of Modern Art, 2014)

Gutkind Erwin Anton, 'Community and Environment: A Discourse on Social Ecology' (New York: Watts, 1953)

Halprin Lawrence, 'New York New York: A Study of the Quality, Character, and Meaning of Open Space in Urban Design' (New York: City of New York Housing and Development Admin., 1968)

Harvey David, 'REBEL CITIES From the Right to the City to the Urban Revolution' (London: Verso Books, 2019)

Haton Brian, 'Dan Graham Pavilions' (Torino: Testo & Immagine, 2002)

Jackson Kenneth T., 'The Encyclopedia of New York City' (New York: Yale University Pr; 2° edition, 2011)

Jacobs Jane, 'The Death and Life of Great American Cities' [Vita e morte delle grandi città americane, saggio sulle metropoli americane]. (Torino: Einaudi, [1961] 2009).

Koolhaas Rem, 'Delirious New York: a retroactive manifesto for Manhattan' (Milano: Electa, [1978] 2001)

LeRoy Alain Locke, 'The New Negro' (New York: Atheneum, 1925)

Lockwood Charles, 'Bricks and Brownstone: The New York Row House 1783-1929' (New York: Rizzoli, 2003)

Martin Reinhold, Moore Jacob, Schindler Susanne, 'The Art of Inequality: Architecture, Housing, and Real Estate A Provisional Report' (New York: The Temple Hoyne Buell Center for the Study of American Architecture, 2015)

Moskowitz Peter, 'How to Kill a City: Gentrification, Inequality, and the Fight for the Neighborhood' (New York: Nation Books, 2019)

New York City Landmarks Preservation Commissions, 'Rowhouse Manual' (New York: Printing for less, 2016)

- O.M.A.- Koolhaas Rem and Mau Bruce, 'S, M, L, XL' (New York: Monacelli Press, 2002)
- Plunz Richard, 'A History of Housing in New York City' (New York: Columbia University Press; New York revised edition October 18, 2016)
- Sim David, 'Soft City: Building Density for Everyday Life' (New York: island Press, 2019)
- Smith E. Ryan, 'Prefab architecture: a guide to modular design and construction' (John Wiley & Sons, Inc., 2010)
- Stein Samuel, 'Capital City Gentrification and the Real Estate State' (London: Verso Books, 2019)
- Stern Robert A. M., Thomas Mellins, and David Fishman. 'New York 1880: Architecture and Urbanism in the Gilded Age' (New York: Monacelli, 1999)
- Van Den Heuvel Dirk, 'Habitat: Ecology Thinking in Architecture' (Rotterdam: Nai Uitgevers Pub, 2020)
- Zanelli Alessandro, 'Assemblage: la libertà costruttiva: il progetto d'abitazione mediante elementi industriali e kit personalizzabili' (Milano: Il Sole 24 Ore, 2010)
- Zukin Sharon, 'Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places' (New York Oxford University Press Reprint, 2011)

#### **Journal Article:**

Bellafante Ginia, 'SoHa in Harlem? The Misguided Madness of Neighborhood Rebranding', *The New York Times* (July 6 2017) <https://www.nytimes.com/2017/07/06/nyregion/soha-in-harlem-the-misguided-madness-of-neighborhood-rebranding.html> (accessed 10 March 2021)

Byrne John Aidan, 'The exodus of New York City's endangered middle class', *New York Post*, (December 22 2018) [WWW document]. URL <https://nypost.com/2018/12/22/the-exodus-of-new-york-citys-endangered-middle-class/> (accessed 21 May 2021)

Chen Stefanos, 'The Downside to Life in a Supertall Tower: Leaks, Creaks, Breaks', *The New York Times*, (May 4 2021) [WWW document]. URL <https://www.nytimes.com/2021/02/03/realestate/luxury-high-rise-432-park.html> (accessed 10 May 2021)

Frank S., 'Row Houses' Rep. no. 164., *American Society of Planning Officials*, (1962)

Hercules Frank, 'To Live In Harlem', *National Geographic*, (February 1977), p. 178

Massey Douglas S., and Nancy A. Denton. 'The Dimensions of Residential Segregation', *Social Forces* 67, no. 2 (1988): 281-315.

Smithson Alison and Peter, 'Thoughts in Progress: The New Brutalism', *The New Architectural Design* April (1957)

Smithson Alison and Peter, 'Cluster City: a new shape for the community', *Architectural Review* November (1957)

Wainwright Oliver, 'Super-tall, super-skinny, super-expensive: the 'pencil towers' of New York's super-rich', *The Guardian*, (February 5 2019) [WWW document]. <https://www.theguardian.com/cities/2019/feb/05/super-tall-super-skinny-super-expensive-the-pencil-towers-of-new-yorks-super-rich> (accessed 7 May 2021)

Zukin Sharon. 'How 'Bad' Is It?: Institutions and Intentions in the Study of the American Ghetto', *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 22; Iss. 3 (1998)

#### **Report:**

Glen Alicia for Mayor for housing & Economic Development (2017) Report, *Housing New York: Three Years of Progress*

NYCHA New York City Housing Authority, STATISTICS PROVIDED BY THE PERFORMANCE TRACKING AND ANALYTICS DEPARTMENT (2021) Report, *Resident-Data-Book-Summary*

NYCHA New York City Housing Authority (2020) Report, *NYCHA 2020 FACT SHEET*

Stein Samuel for Community Service Society (2021) Report, *Assessing De Blasio's Housing Legacy*

# Siteography

## Maps Data:

COHABITATION STRATEGIES (2014) '*Uneven Growth*' <http://wwwcohstra.org/?portfolio=uneven-growth> (accessed 16 November 2020)

Department of City Planning, (2020) '*Mandatory Inclusionary Housing (MIH)*'  
<https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page> (accessed 21 October 2020)

Department of City Planning, (2020) '*MapPLUTO*'  
<https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page> (accessed 27 October 2020)

Department of City Planning, (2020) '*NYC 3D Model by Community District*'  
<https://www1.nyc.gov/site/planning/data-maps/open-data.page> (accessed 24 November 2020)

Department of Housing and Urban Development (HUD), (2020) '*Area Median Income*'  
<https://www.hud.gov> (accessed 5 December 2020)

Department of Housing and Urban Development (HUD), (2020) '*Public Housing Developments*'  
<https://www.arcgis.com/home/item.html?id=02ac3c6cad154141905b1b7a4d4f90da> (accessed 6 November 2020)

NYS Homes and Community Renewal, (2018) '*2018 Building Registrations filed with NYS Homes and Community Renewal (HCR)*'  
<https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/resources/rent-stabilized-building-lists/> (accessed 2 March 2021)

SITU Studio, (2014) '*Museum of Modern Art: Invisible New York*'  
<https://situ.nyc/research/projects/museum-of-modern-art-invisible-new-york> (accessed 20 December 2020)

UC-Berkeley e NYU Center for Urban Science and Progress, (2019) '*Mapping Displacement and Gentrification in the New York Metropolitan Area*'  
<https://www.urbandisplacement.org/maps/ny> (accessed 15 April 2021)

United States Census Bureau, (2010-2018) '*Median household income*'  
[https://data.census.gov/cedsci/map?g=0400000US36.050000&tid=ACSST1Y2019.S1901&vintage=2019&layer=VT\\_2019\\_050\\_00\\_PY\\_D1&cid=S1901\\_C01\\_001E&mode=thematic](https://data.census.gov/cedsci/map?g=0400000US36.050000&tid=ACSST1Y2019.S1901&vintage=2019&layer=VT_2019_050_00_PY_D1&cid=S1901_C01_001E&mode=thematic) (accessed 22 January 2021)

## General Websites:

Census Bureau: <https://www.census.gov>

Department of Housing and Urban Development: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>

Dia Bacon Art Foundation: <https://www.diaart.org>

Museum of Modern Art New York: <https://www.moma.org>

New York City Housing Authority: <https://eapps.nycha.info/NychaMetrics>

New York City Housing <https://www1.nyc.gov/site/housing/action/by-the-numbers.page>

NYS Homes and Community Renewal: <https://apps.hcr.ny.gov/BuildingSearch/popup.aspx>

## Photo Credits

- 42 New York Times: <https://www.nytimes.com/2021/02/03/realestate/luxury-high-rise-432-park.html>.
- 43 Max Touhey
- 48 - 49 Andrew C. Nelson and Jose Hernandez, Sky-scaper Museum
- 50 Lucas Gusher
- 51 nycconstructionphoto.com
- 53 Max Touhey  
<https://ilquotidianoinclasse.quotidiano.net/inchiesta-497/non-toccate-la-fifth-avenue-per-favore/>  
<https://trinityfilmreview.squarespace.com/studio-54/>  
 (accessed 30 November 2020).
- 55 - 56 *The Devil Wears Prada*, David Frank, 2006
- 62 Shopark: <https://www.shoparc.com/projects/111-west-57-street-2/>
- 56 Leonard: <https://56leonardtribeca.com>
- 63 432 Park Avenue: <https://www.432parkavenue.com>
- 53w53: <https://www.53w53.com>
- 64 - 65 *Uneven growth* New York, Cohabitation Strategies, David Harvey
- 69 Phil Staniola - This image is available from the United States Library of Congress's Prints and Photographs division
- 70 C.M. Stieglitz, World Telegram staff photographer - Library of Congress. New York World-Telegram & Sun Collection.
- 72 - 73 Max Touhey
- 74 Tais Melillo
- 76 YouTube: [https://www.youtube.com/results?search\\_query=jay+z](https://www.youtube.com/results?search_query=jay+z)
- 77 Library of congress archive
- 84 Angel Franco for New York Times
- 85 Edwing J. Torres
- 86 - 87 *A Dream Deferred The Broken Promise of New York City Public Housing Local, USA*
- 94 Anish Kapoor
- 95 Adi Talwar
- 96 Shopark: <https://www.shoparc.com/projects/111-west-57-street-2/>
- 97 Andriy Prokopenko
- 98 432 Park Avenue, Penthouse Residence 92B, Interview with design Kelly Behun
- 99 NYCHA
- 100 Kent Johnson
- 101 Peter Foley for The Wall Street Journal
- 102 Giles Ashford
- 103 David Schalliol
- 104 432 Park Avenue, Penthouse Residence 92B, Interview with design Kelly Behun
- 105 Gabriella Bass
- 106 432 Park Avenue, Penthouse Residence 92B, Interview with design Kelly Behun
- 107 Kholood Eid fot The New York Times
- 108 432 Park Avenue, Penthouse Residence 92B, Interview with design Kelly Behun
- 109 Kelsey Ann Rose
- 110 - 111 *Affordable Urbanism*, n. 24, Monu
- 132 - 133 StreetEasy: <https://streeteasy.com>
- 134 - 135 Fran Lebowitz - Pretend its a city, Netflix, Martin Scorsese, 2021
- 138 Piet Mondrian, *Broadway Boogie Woogie*  
 MOMA: <https://www.moma.org>
- 197 Maria Alejandra Cardona for The New York Times
- 206 Apple Maps
- 212 Nicholas Knight Studio and Sara Morgan
- 218 Google Maps
- 237 Delfino Legnani
- 238 Bill Jacobson Studio
- 249 Charles Parker
- 250 William Wachter
- 251 Hiroko Masuike for The New York Times
- 252 Bob Jansen
- 253 Scott Umstattd
- 253 New York Today: <https://newyorktoday.it/statua-della-liberta/>
- 255 Croma Cultura: <https://www.cromacultura.com/minimal-art>
- 268 - 269 MoMA © 2020 Judd Foundation / ARS, New York
- 270 Raphaelle Macaron
- 271 Monika Hankova
- 320 - 321 Aidan Guyen



Un particolare ringraziamento  
A Nicola Russi e a Federico Coricelli per la libertà  
concessa nell'esplorare idee e concetti.  
Agli amici di PlaC per il sostegno morale  
A Torino per averci fatto da casa  
A New York per averci permesso di immaginare



Un ringraziamento a tutti coloro che hanno fatto parte di questo percorso nei loro rispettivi modi.

un semplice grazie a Mike e anche a Roy  
a chi mi ha fatto da casa e per chi sono stato una casa  
ai coabitanti di Via Petrarca  
alla compagnia degli architetti  
agli amici Astigiani di sempre  
a Massimo  
alla Musso Impianti  
a Chiara ed Ema  
ma specialmente a Mamma e Papà per tutto  
un grazie anche per AA

Carlo



Alla mia famiglia per avermi sempre sostenuto  
Agli amici di Via Petrarca e Via Principe per gli indimenticabili ricordi

Agli amici che ci sono sempre stati,  
A quelli che sono stati di passaggio,  
A quelli che decideranno di rimanere,  
A Carlo

Grazie

Senza di voi questo lavoro non sarebbe stato lo stesso  
Io non sarei stato lo stesso

Michele