

PROJECTE :

# Reformant les cases en filera de Harlem

PROJECT :

# Redevelopment of the Harlem row house

AUTORS / AUTHORS :

AQ Crusor Architects : Alessandro Cimini, Anthony Q. Crusor, Ignacio Lamar

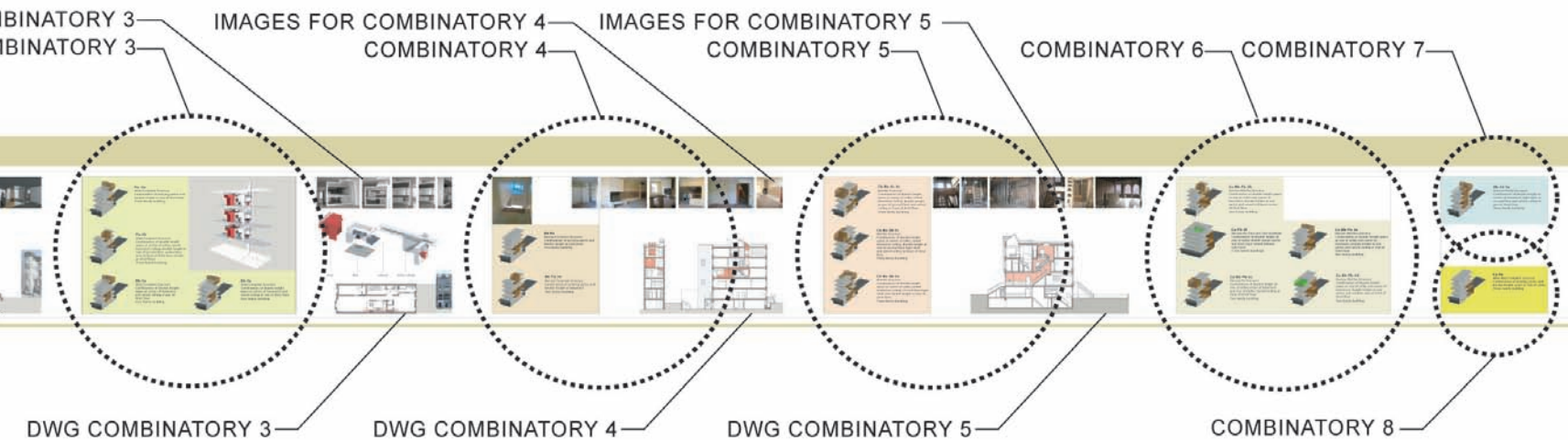
Quaderns d'arquitectura i urbanisme

3

4

5

6



**Quaderns** : REFORMANT LES CASES EN FILERA DE HARLEM : AQ Crusor Architects

El desenvolupament colonial i després postcolonial de l'illa de Manhattan va començar per l'extrem sud (The Battery) i gradualment va anar pujant cap al nord fins a ocupar tota l'illa a començament del segle xx. Durant la darrereria del segle xix, Harlem continuava oferint àmplies extensions de terreny.

Les classes més benestants van establir uns veïnats petits però selectes al voltant del Mount Morris Park i de Hamilton Heights durant les dècades de 1870 i 1890. Tot i que sovintejaven les finques amb grans cases unifamiliars aïllades, el més habitual en el teixit urbà emergent propi de Harlem va ser l'establiment de cases adossades. El desenvolupament d'aquesta tipologia al Mount Morris i a Hamilton Heights incloïa grans mansions en filera, individualitzades amb una ornamentació i uns detalls ostentosos.

Al tombant de segle xx, Harlem es trobava immers en un gran *boom* immobiliari. Impulsada en part per la contínua expansió

cap al nord de Manhattan, la construcció del sistema de metro IRT a començament de la dècada de 1900 va portar una urbanització fins i tot més ràpida dels terrenys lliures a Harlem. Com a part d'aquesta expansió, els arquitectes i constructors van crear unes cases adossades més petites per a residents amb rendes mitjanes. Aviat aquests edificis més estrets van omplir els carrers secundaris del Harlem central i els van convertir en una successió d'illes i més illes de cases en filera.

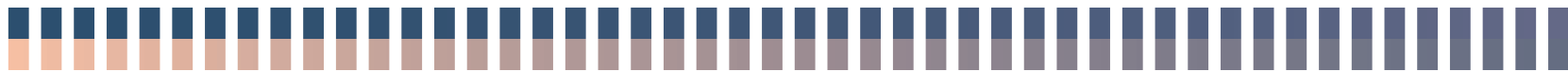
A les darreries de la dècada de 1910, el *boom* immobiliari es va esfondrar i va deixar els constructors amb moltes cases per ocupar. El inquilins afroamericans, que fins aquell moment havien tingut prohibit l'accés al mercat de l'habitatge de Harlem, van ser benvinguts per omplir el buit de les cases desocupades.

En el cas de les cases adossades, moltes es van subdividir per convertir-se en espais on es llogaven habitacions per rendibilitzar al màxim els ingressos per lloguer. Després de la Segona Guerra

Mundial, Harlem va viure una situació de desinversió, acompanyada per l'abandonament de les propietats per part dels arrendadors. L'estereotip de Harlem com a quinta essència del gueto urbà americà es va consolidar durant els 50 anys següents.

Amb l'arribada del segle xxi, la remodelació de Nova York com a centre global, i particularment la de Manhattan, ha provocat una segona onada d'especulació immobiliària a Harlem. Amb motiu de la seva posició geogràfica a l'illa de Manhattan i com a infraestructura supervivent de l'esquema d'habitatge del segle xix, les cases adossades de Harlem van buscades com a tipologia edificatòria ideal per reformar.

La transformació subseqüent de les cases en filera de Harlem, que de residències unifamiliars al segle xix es van convertir en cases on es llogaven habitacions al segle xx, i que ara passen per una tercera reencarnació a causa de la pressió immobiliària del segle xxi, planteja un complex ventall de possibilitats.



First the colonial then the post-colonial development of Manhattan Island started at the southern tip (the Battery) and gradually pushed north to consume the entire island by the early 20th century. During the later part of the 19th century, Harlem was still undeveloped, with large open tracts of land.

Small but exclusive neighbourhood enclaves around Mount Morris Park and Hamilton Heights were settled by the wealthy during the 1870s and 1880s. Although there were large free-standing single-family houses on estates, more typically the establishment of the 'party wall' row house as the single-family residence of choice represented a large part of the emerging urban fabric in Harlem. The row-house development of Mount Morris and Hamilton Heights included wide, individualised row houses with ostentatious ornamentation and detail.

At the turn of the 20th century, Harlem became immersed in a major real-estate speculation boom. Partially fuelled by the ongoing northward development of Manhattan in general, the construction of the IRT subway system in the early 1900s brought with it the

even more rapid development of open tracts of land in Harlem.

As part of the ongoing development of Harlem, architects and developers created a smaller row house for middle-income residents. These narrower buildings filled the side streets of central Harlem with block after block of row-house fabric.

Harlem's real-estate boom collapsed in the late 1910s, leaving developers with unoccupied housing. Previously denied entry into the Harlem housing market, African-American tenants were welcomed by property owners to fill the vacancies in the unoccupied housing.

In the case of the row houses, many were subdivided into rooming houses (hotels) as a means of maximising rental income. Post-World War II saw large-scale disinvestment in Harlem coupled with the abandonment of property by landlords. The stereotype of Harlem as the quintessential American urban ghetto was solidified for the next 50 years.

At the turn of the 21st century, the redevelopment of New York City as a global centre and Manhattan in particular



Inicialment, l'equip d'AQ Crusor Architects vam establir un servei especialitzat per a la rehabilitació interior de les cases adossades (conegudes com *brownstone*) de tot Harlem. El 1996 el despatx va rebre l'encàrrec municipal d'un projecte de desenvolupament que volia reformar i convertir en edificis d'apartaments plurifamiliars les estructures de 33 cases en filera que es distribuïen en una illa quadrada d'edificis al centre de Harlem.

Per comptes de tractar cada edifici com un projecte independent, cercàvem un procés que unifiqués tots els edificis, els quals, encara que eren de la mateixa tipologia, tenien amplades, alçades i graus de deteriorament diversos. La nostra metodologia tenia dos components: 1) la selecció de volums verticals jeràrquics i 2) la vinculació als atributs clau de l'envoltant i l'empremta de l'edifici. Les combinacions resultants van proporcionar una barreja de distribucions que el constructor va rebutjar per considerar-les

massa pròpies del centre (el *downtown*) per a una comunitat tan perifèrica com Harlem.

Posteriorment vam poder treballar amb clients particulars per comprovar i posar en pràctica la nostra teoria i el nostre plantejament. Generalment, l'edifici resultant ha atret una ocupació residencial plurifamiliar en apartaments. Tot i així, la nostra familiaritat amb les possibilitats volumètriques dins de l'envoltant de l'edifici ens va portar a investigar la utilització d'aquesta tipologia més enllà de l'ús residencial.

Fa poc hem aconseguit l'encàrrec per a la transformació d'una casa adossada abandonada en un centre d'activitats ambientals i en oficines de l'organització WE ACT (Acció Mediambiental del Harlem Occidental). Com a part d'un moviment ecologista més ampli dins de la comunitat arquitectònica dels Estats Units, WE ACT promou les pràctiques sostenibles en les edificacions de Harlem i defensa la justícia mediambiental a l'interior de les comunitats

afroamericanes i llatines de tota la ciutat de Nova York.

Aquesta transformació d'una casa adossada de Harlem en un centre comunitari i d'oficines demostra la flexibilitat inherent de la tipologia dels edificis dins del continu urbà.

*El despatx d'AQ Crusor Architects vol expressar el seu reconeixement als següents col·laboradors pel seu treball en els projectes de les cases en filera: Juan Carlos Oviedo, Surella Segu, Roland Whitley, Liana Yangson-Wilcox.*

has triggered a second wave of real-estate speculation in the district. Because of its geographical position on the island of Manhattan and the remaining infrastructure of 19th-century housing fabric, Harlem's row houses are sought after as a choice building typology for redevelopment.

The subsequent transformation of Harlem row houses, originally 19th-century single-family residences, into 20th-century rooming houses, and now their third reincarnation as part of the 21st-century speculation boom raises a complex array of possibilities.

Initially, AQ Crusor Architects established a niche service, performing gut rehabilitation for row house (brownstone) buildings throughout Harlem. In 1996, the practice was Architect of Record for a development project to renovate 33 row-house structures, distributed in a square block in central Harlem, converting them into multifamily apartment buildings.

Rather than approach each individual building as a separate project, we sought a process that would unify all the buildings,

which, although belonging to the same typology, were of varying widths, heights and stages of disrepair. Our methodology had two components: (1) the selection of hierarchical vertical volume(s) married to (2) key attributes of the building's envelope and footprint. The resultant combinations provided a mix of design layouts which were rejected by the developer as 'too downtown' for the uptown (Harlem) community.

Subsequently, we were able to work with private clients in order to test and implement our theory and approach. More typically, the resultant building has attracted a multifamily (apartment) residential occupancy. However, our familiarity with a range of volumetric possibilities within the building envelope prompted us to investigate the use of the typology beyond residential usage.

Recently, we were able to obtain a commission for the transformation of an abandoned row-house building for use as an environmental centre and offices for the WE ACT organisation (West Harlem Environmental Action). As part of a larger

green movement within the United States architectural community, WE ACT promotes sustainable building practices in Harlem and is an advocate for environmental justice within African-American & Latino communities all over New York City.

The present-day transformation of a Harlem row house into a community centre and office attests to the inherent flexibility of the building typology within the urban continuum.

The office of AQ Crusor Architects wishes to acknowledge the following contributors for their work on the row-house projects: Juan Carlos Oviedo, Surella Segu, Roland Whitley, Liana Yangson-Wilcox

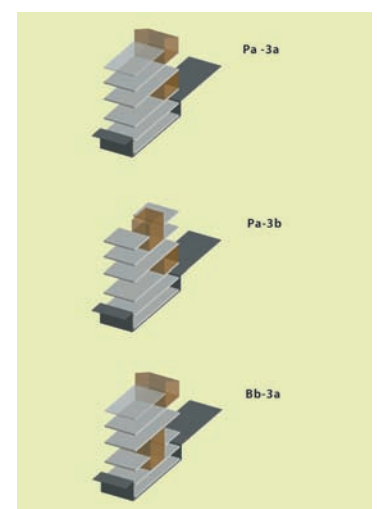
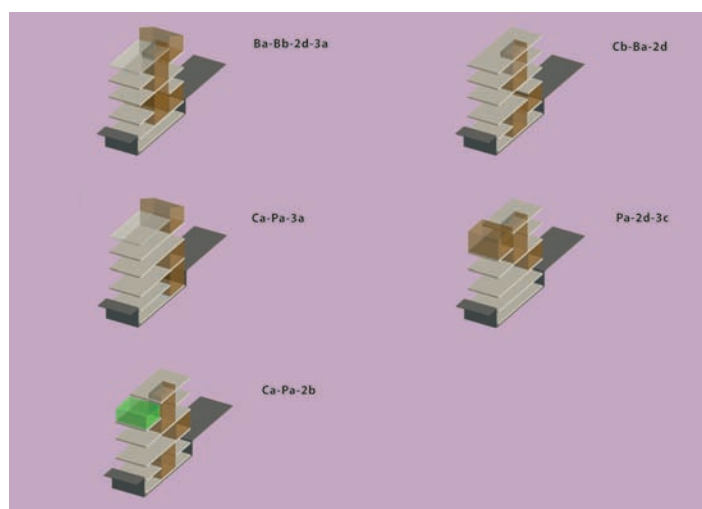
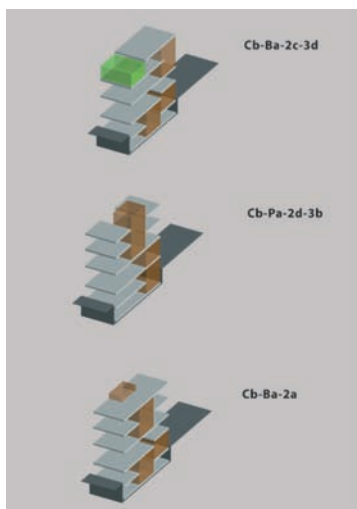
	a	b	c	d	e	f
3 third floor						
2 second floor						
P parlor						
B basement						
C cellar						

TOOLS

1

2

3



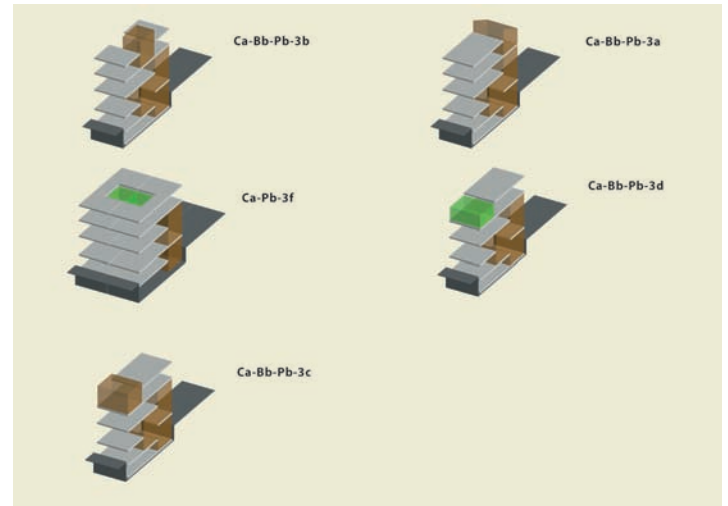
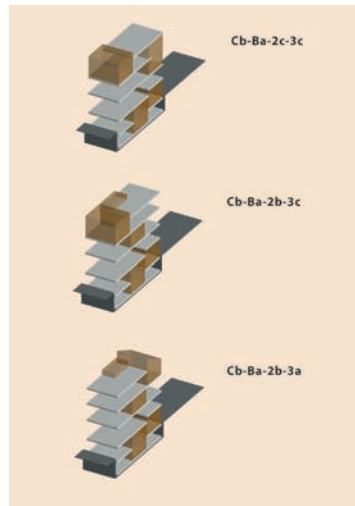
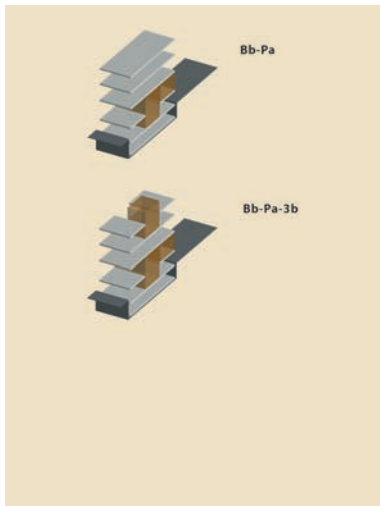
# Quaders : REDEVELOPMENT OF THE HARLEM ROW HOUSE : AQ Crusor Architects

			COMPLETE STRUCTURE	PARTIAL STRUCTURE	NO STRUCTURE
STRUCTURE	COMPLETE STRUCTURE Capability of salvaging existing stair from 1st. to 2nd. floor	WIDE BUILDING	building addresses: -west 137th Street -west 132nd Street -west 132nd Street -west 131st Street -west 129th Street -west 118th Street	building addresses: -west 136th Street -west 132nd Street -west 132nd Street -west 126th Street -Manhattan Ave.	building addresses: -west 132nd Street -west 132nd Street
		PARTIAL STRUCTURE Vertical height @ existing floors to remain even if structure is damaged; new beams to be rest in existing beam pockets.			
STRUCTURE	NO STRUCTURE Sometimes four walls	WIDE BUILDING	building addresses: -west 136th Street -west 136th Street -west 132nd Street -west 132nd Street -west 127th Street -west 126th Street -west 122nd Street	building addresses: -west 136th Street	building addresses: -west 121st Street -west 131st Street -west 131st Street
		MID BUILDING			
WIDTH	WIDE BUILDING 17'-0" + Capability of two code compliant rooms across width of building	WIDE BUILDING			
		MID BUILDING			
WIDTH	MID BUILDING 15'-6" to 16'-1" Vertical height @ existing floors to remain even if structure is damaged; new beams to be rest in existing beam pockets.	WIDE BUILDING	building addresses: -west 137th Street -west 132nd Street -west 132nd Street -west 131st Street -west 129th Street -west 118th Street	building addresses: -west 136th Street -west 126th Street	building addresses: -west 133rd Street -west 132nd Street -west 130th Street -Fifth Ave. -west 120th Street
		MID BUILDING			
WIDTH	NO STRUCTURE Sometimes four walls	WIDE BUILDING			
		MID BUILDING			

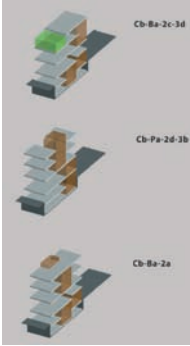
4

5

6



## Quaderns : REFORMANT LES CASES EN FILERA DE HARLEM : AQ Crusor Architects



### Cb-Ba-2c-3d

- MITJÀ / SENSE ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la part central del celler, sostre elevat a la planta baixa, doble espai a la part posterior de la segona planta i àrea exterior a la part davantera de la tercera planta (estudi a la tercera planta).  
Edifici per a tres famílies.

- WIDE-MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at centre of cellar, raised basement ceiling, double height at rear of second floor and outdoor area at front of third floor (studio on third floor).  
Three-family building.

### Cb-Pa-2d-3b

- MITJÀ / SENSE ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la part posterior del celler i doble espai a la part central de la segona planta.  
Edifici per a tres famílies.

- MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at rear of cellar, double height at centre of second floor.  
Three-family building

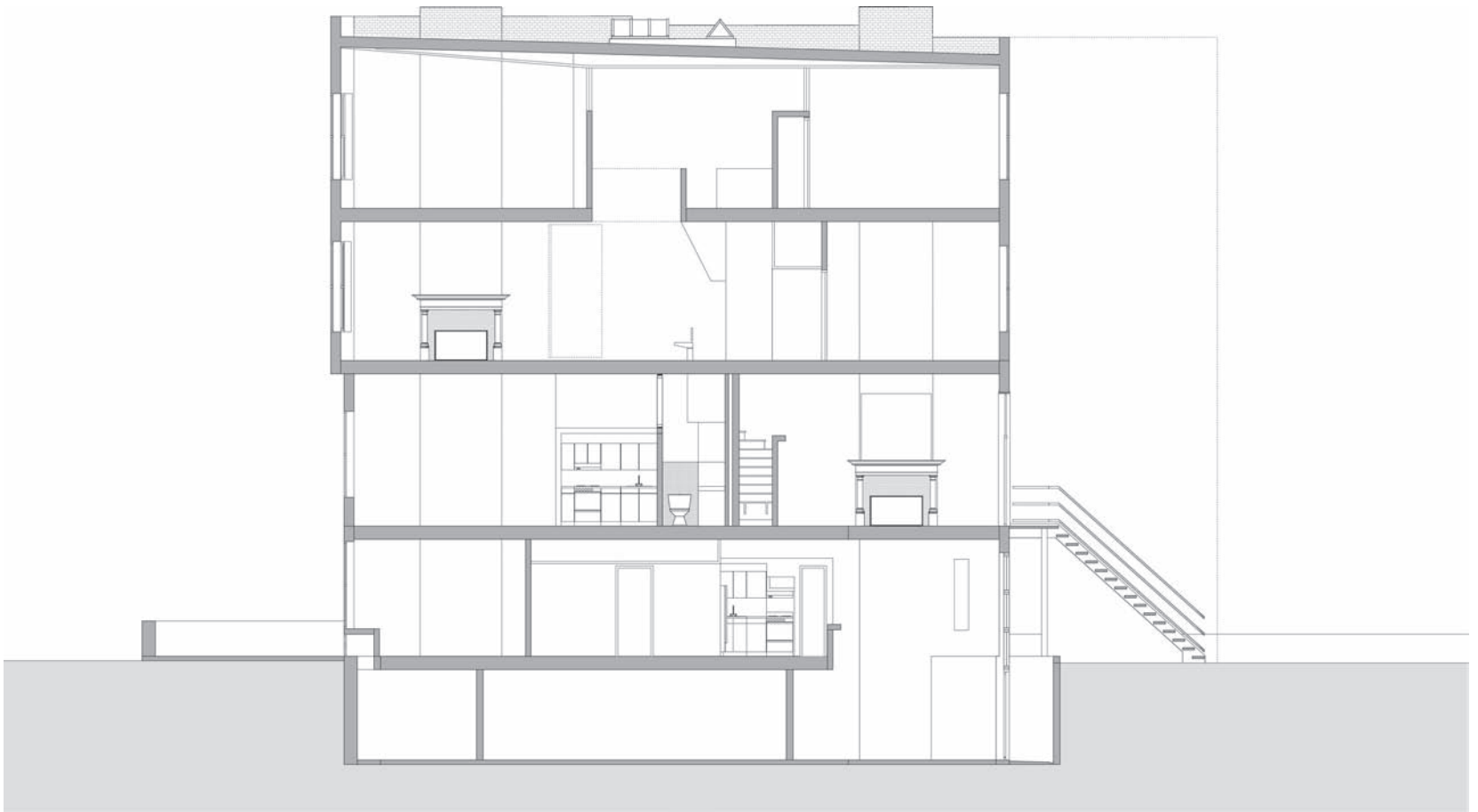
### Cb-Ba-2a

- AMPLE MITJÀ / SENSE ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la part posterior del celler, sostre elevat a la planta baixa i doble espai a la part central de la segona planta.  
Edifici per a dues famílies.

- MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at centre of cellar, raised basement ceiling, double height at centre of second floor.  
Two-family building



## Quaderns : REDEVELOPMENT OF THE HARLEM ROW HOUSE : AQ Crusor Architects





### Ba-Bb-2d-3a

#### • AMPLE - MITJÀ / ESTRUCTURA PARCIAL

Combinació de sostre elevat i doble espai a la part central de la planta baixa, a la segona planta i a la part posterior de la tercera planta.

Edifici per a tres famílies.

#### • WIDE-MID- / PARTIAL STRUCTURE

Combination of double height at centre and raised ceiling in basement, light shaft on second floor and raised ceiling at rear of third floor.

Three-family building

### Ca-Pa-3a

#### • AMPLE / ESTRUCTURA PARCIAL

Combinació de doble espai a la part posterior del celler, sala existent i sostre elevat a la part posterior de la tercera planta.

Edifici per a tres famílies.

#### • WIDE / PARTIAL STRUCTURE

Combination of double height at rear of cellar, existing

parlour and raised ceiling at rear of third floor.  
Three-family building

### Ca-Pa-2b

#### • AMPLE - MITJÀ / ESTRUCTURA PARCIAL

Combinació de la sala existent, doble espai a la part central del celler i doble espai a la part central de la segona planta.

Edifici per a tres famílies.

#### • WIDE-MID- / PARTIAL STRUCTURE

Combination of existing parlour with double-height space at centre of cellar and double height at centre of second floor.

Three-family building

### Cb-Ba-2d

#### • AMPLE - MITJÀ / ESTRUCTURA PARCIAL

Combinació de doble espai a la part central del celler, sostre elevat a la planta baixa i celobert a la part central de les

plantes segona i tercera.  
Edifici per a tres famílies.

#### • WIDE-MID- / PARTIAL STRUCTURE

Combination of existing parlour with double-height space at centre of cellar and double height at centre of second floor.

Three-family building

### Pa-2d-3c

#### • MITJÀ / ESTRUCTURA PARCIAL

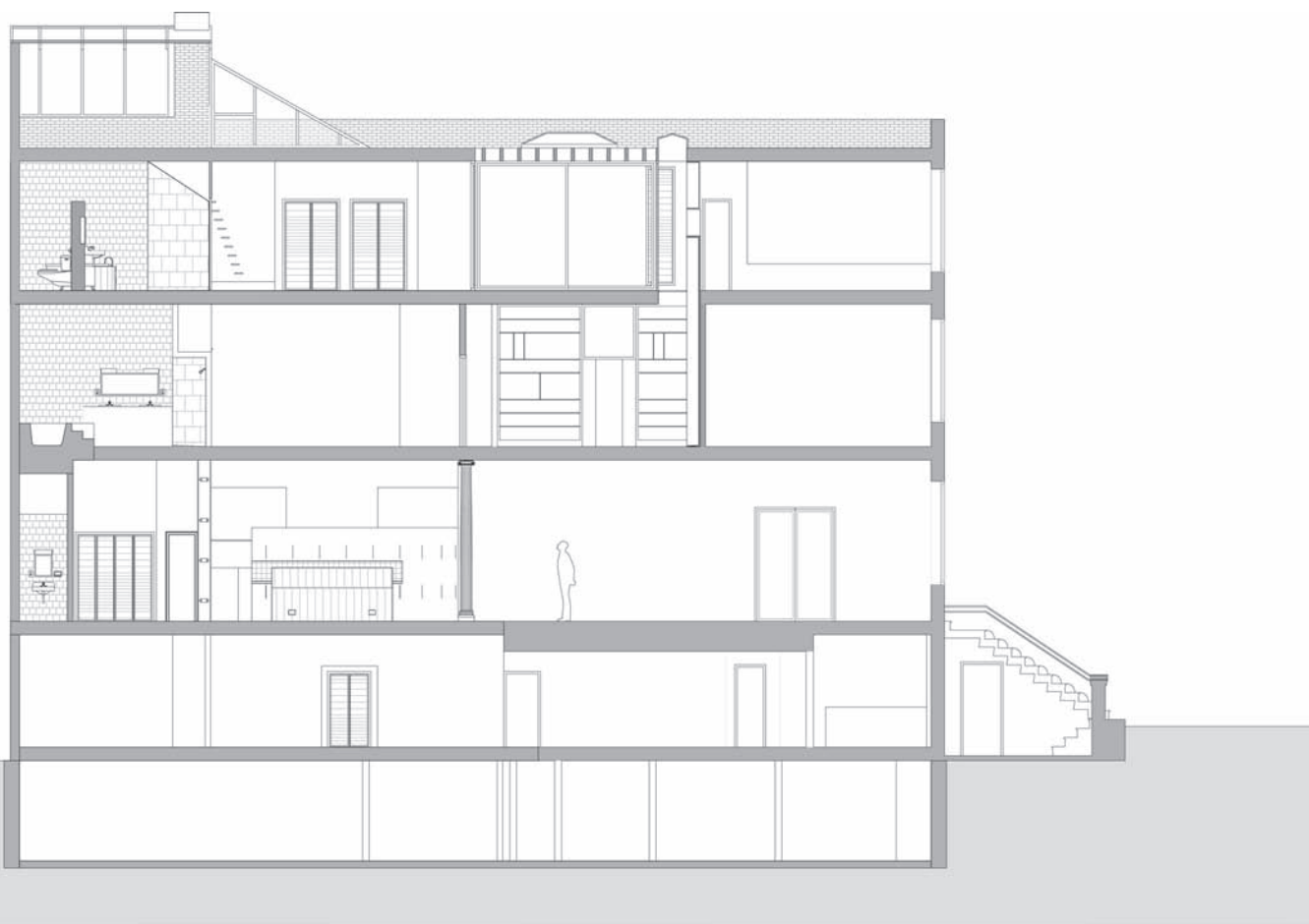
Combinació de la sala existent, celobert a la segona planta i sostre elevat a la part davantera de la tercera planta.

Edifici per a tres famílies.

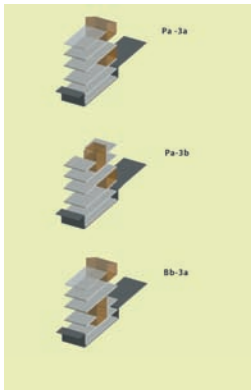
#### • MID- / PARTIAL STRUCTURE

Combination of existing parlour, second-floor light shaft and raised ceiling at front of third floor.

Three-family building





**Pa-3a**

• **AMPLADA GRAN / ESTRUCTURA COMPLETA**  
Combinació de la sala existent i doble espai a la part posterior de la tercera planta.

• **WIDE / COMPLETE STRUCTURE**  
Combination of existing parlour and double height at rear of third floor.  
Three-family building

**Pa-3b**

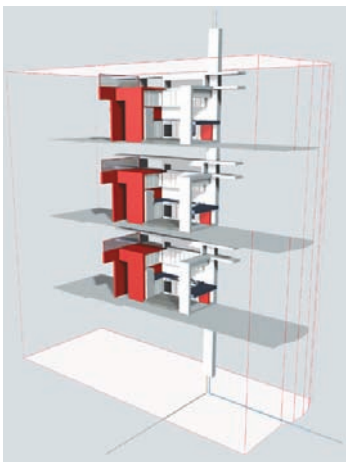
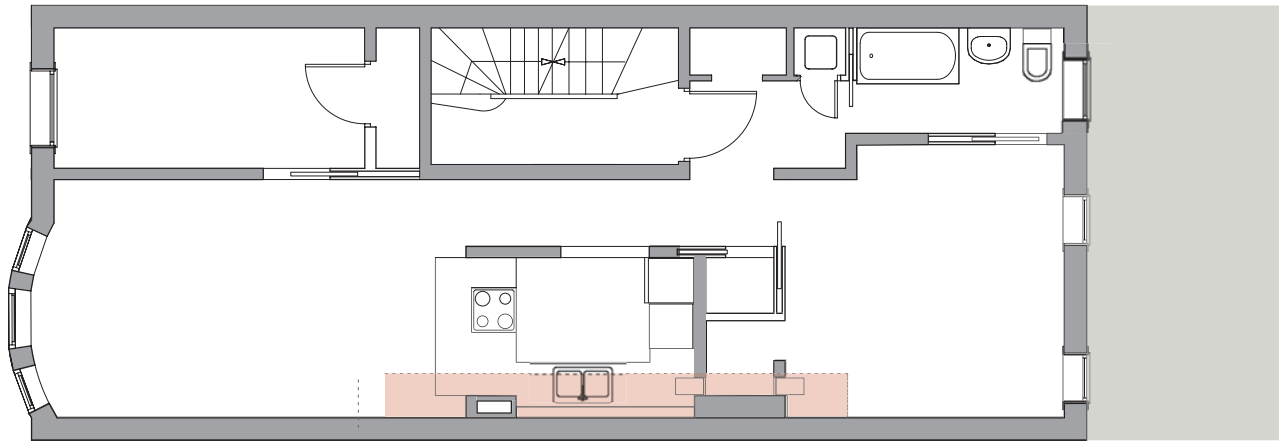
• **AMPLADA GRAN / ESTRUCTURA COMPLETA**  
Combinació de doble espai a la part central del celler, sostre elevat a la planta baixa, doble espai a la part posterior de la segona planta i àrea exterior a la part davantera de la tercera planta (estudi a la tercera planta).  
Edifici per a tres famílies.

• **WIDE / COMPLETE STRUCTURE**  
Combination of double-height space at centre of cellar, raised basement ceiling, double height at rear of second floor and outdoor area at front of third floor (studio on third floor).  
Three-family building

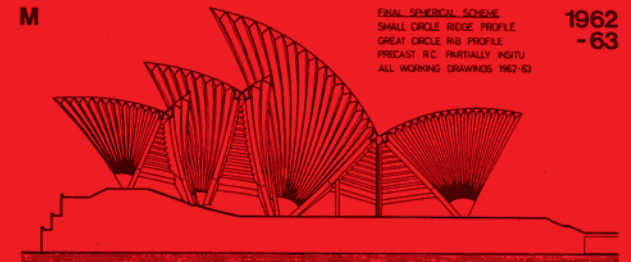
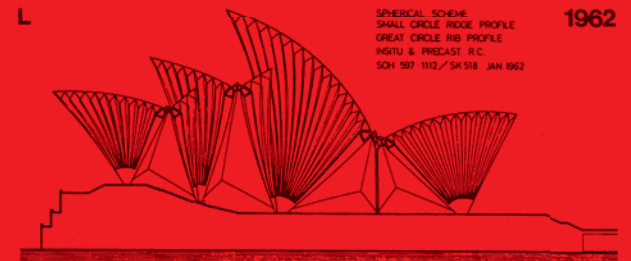
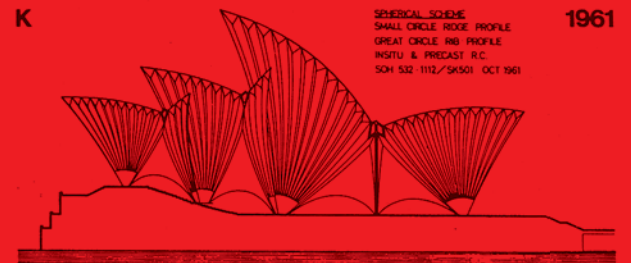
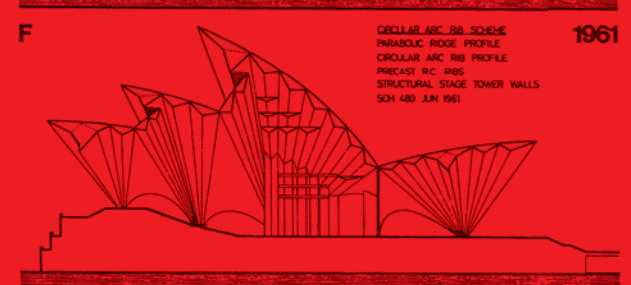
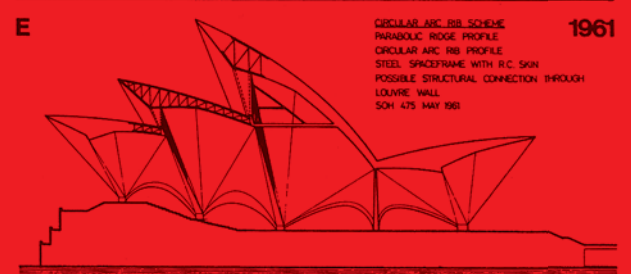
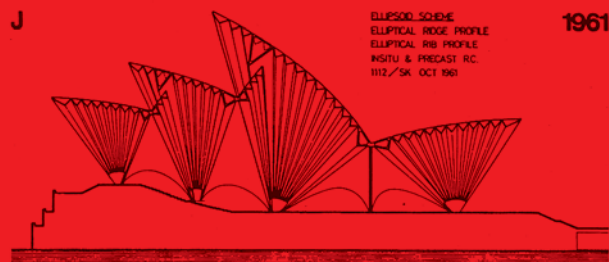
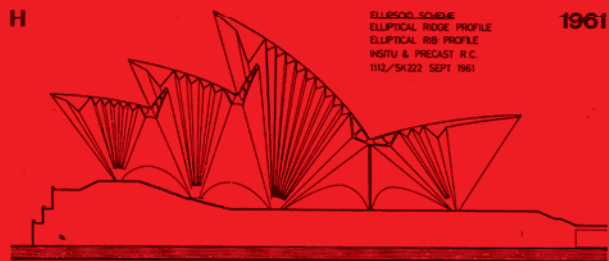
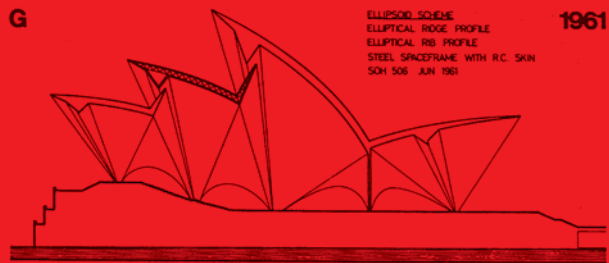
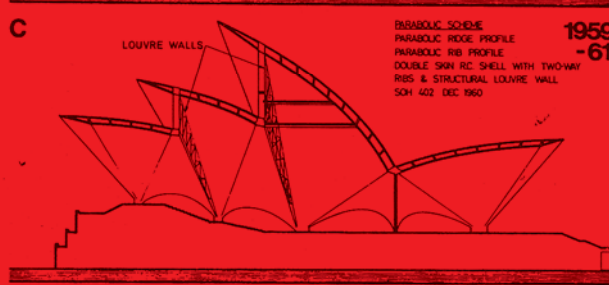
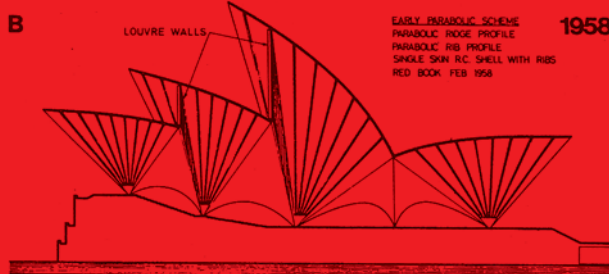
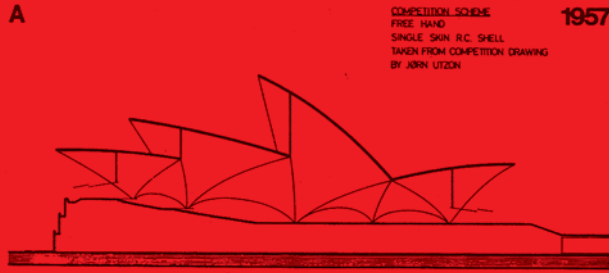
**Bb-3a**

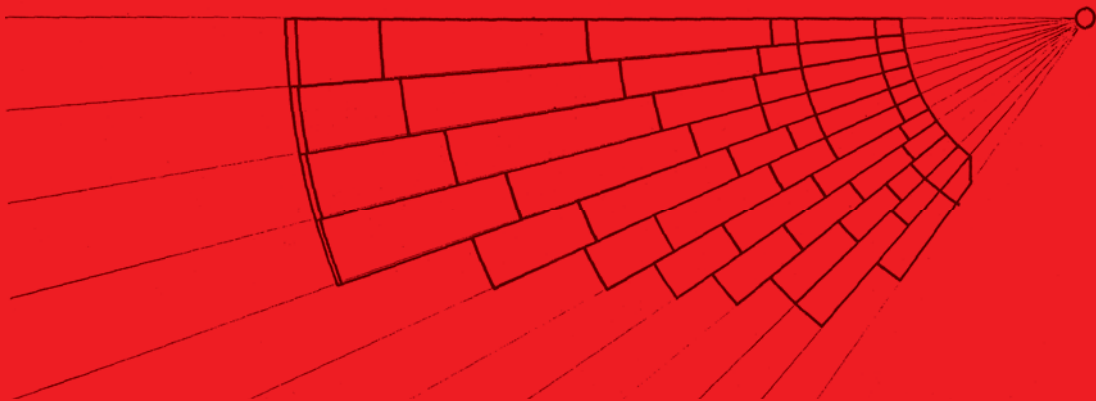
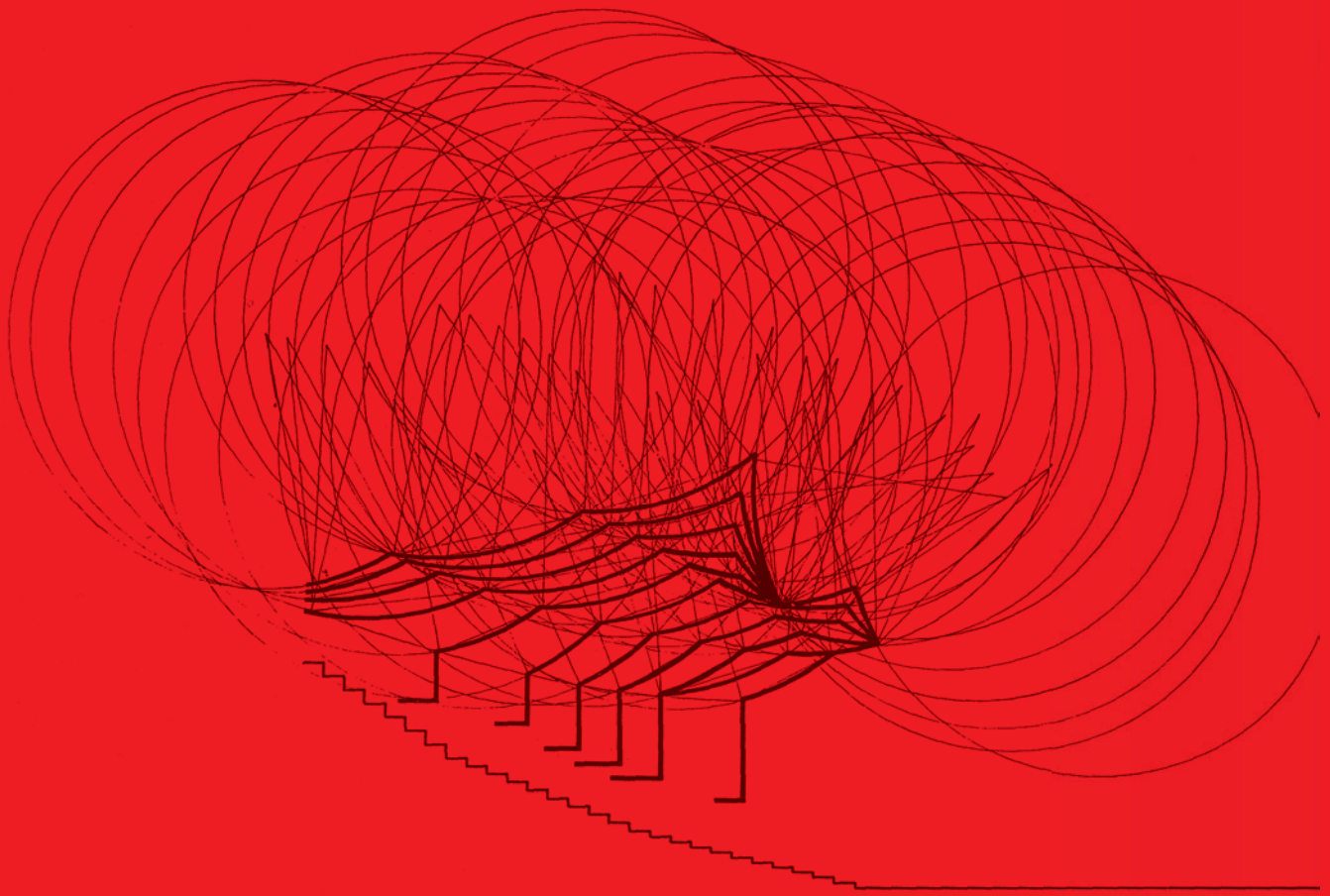
• **AMPLADA GRAN / ESTRUCTURA COMPLETA**  
Combinació de doble espai a la part central de la planta baixa i sostre elevat a la part posterior de la tercera planta.  
Edifici per a quatre famílies.

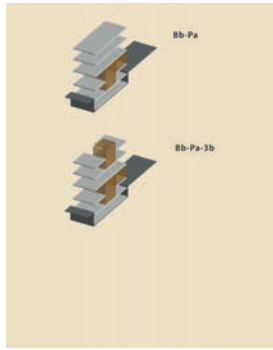
• **WIDE / COMPLETE STRUCTURE**  
Combination of double-height space at centre of basement and raised ceiling at rear of third floor.  
Four-family building



## Quaderns : REDEVELOPMENT OF THE HARLEM ROW HOUSE : AQ Crusor Architects





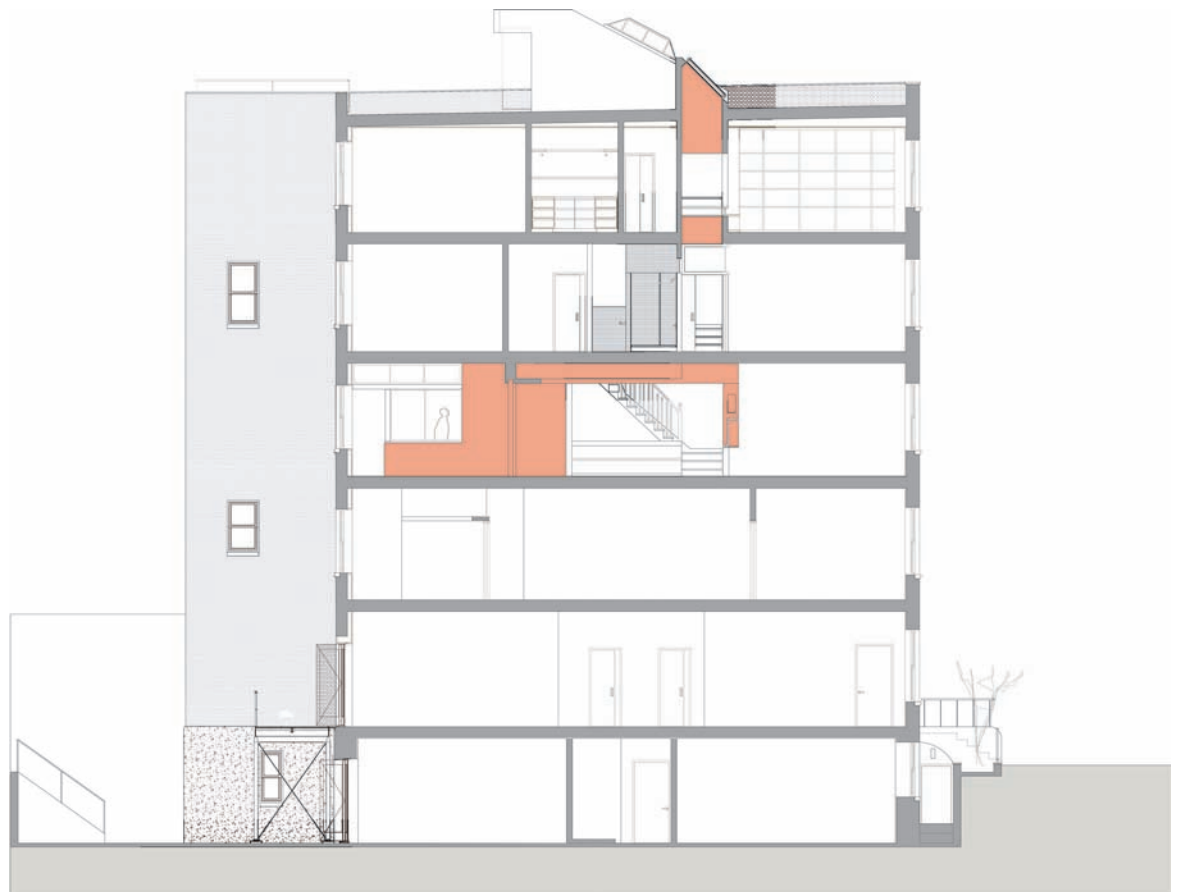


### Bd-Pa

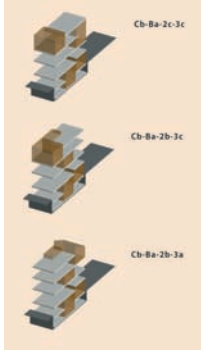
- **ESTRET / ESTRUCTURA COMPLETA**  
Combinació de la sala i doble espai a la planta baixa.  
Edifici per a dues famílies.
- **NARROW / COMPLETE STRUCTURE**  
Combination of existing parlour and double height in basement.  
Two-family building

### Bd-Pa-3b

- **ESTRET / ESTRUCTURA COMPLETA**  
Combinació de la sala existent i doble espai a la planta baixa.  
Edifici per a dues famílies.
- **NARROW / COMPLETE STRUCTURE**  
Combination of existing parlour and double height in basement  
Two-family building







### Cb-Ba-2c-3c

- MITJÀ / SENSE ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la part central del celler, sostre elevat a la planta baixa, doble espai a la part posterior de la segona planta i sostre elevat a la part davantera de la tercera planta.

Edifici per a tres famílies.

- MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at centre of cellar, raised basement ceiling, double height at rear of second floor and raised ceiling at front of third floor.

Three-family building

### Cb-Ba-2b-3c

- MITJÀ / SENSE ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la part central del celler, sostre elevat a la planta baixa, doble espai adjacent al celobert de la segona planta i sostre elevat a la part davantera de la tercera planta.

Edifici per a tres famílies.

- MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at centre of cellar, raised basement ceiling, double height at rear of second-floor light shaft and raised ceiling at front of third floor.

Three-family building

### Cb-Ba-2b-3a

- MITJÀ / SENSE ESTRUCTURA

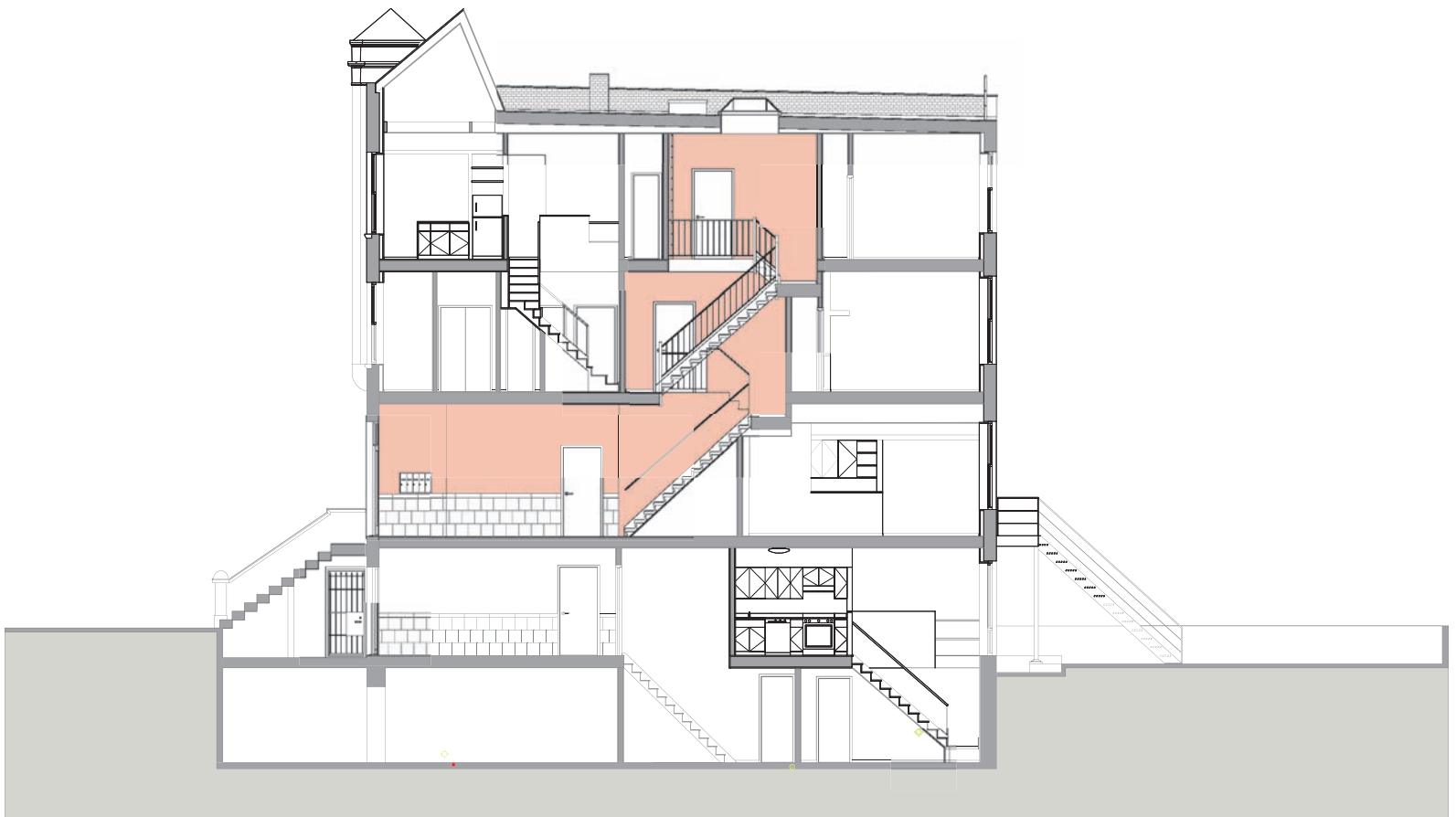
Combinació de doble espai a la part central del celler, sostre elevat a la planta baixa, celobert a la segona planta i doble espai a la part posterior de la tercera planta.

Edifici per a tres famílies.

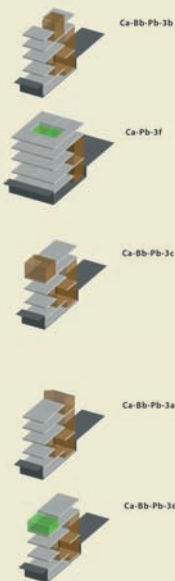
- MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at centre of cellar, raised basement ceiling, second-floor light shaft and double height at rear of third floor.

Three-family building



## Quaderns : REDEVELOPMENT OF THE HARLEM ROW HOUSE : AQ Crusor Architects



### Ca-Bb-Pb-3b

- MITJÀ - ESTRET / SENSE

#### ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la sala posterior i sostre elevat a la part central de la tercera planta. Edifici per a dues famílies.

- NARROW-MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at rear of parlour and raised ceiling at centre of third floor.

Two-family building

### Ca-Pb-3f

- ESTRET / SENSE ESTRUCTURA / EDIFICIS BESSONS

Combinació de doble espai a la part posterior del celler, doble espai a la sala posterior i pati interior compartit a la tercera planta.

Edificis per a dues famílies.

- NARROW / NO STRUCTURE / TWIN BUILDINGS

Combination of double height at rear of cellar, double-height parlour and third-floor shared

interior courtyard.  
2 two-family buildings

### Ca-Bb-Pb-3c

- ESTRET / SENSE ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la part posterior del celler, la part central de la planta baixa i la part posterior de la sala. Sostre elevat a la part davantera de la tercera planta.

Edifici per a dues famílies.

- NARROW / NO STRUCTURE

Combination of double height at rear of cellar, centre of basement and rear of parlour. Raised ceiling at front of third floor.

Two-family building

### Ca-Bb-Pb-3a

- MITJÀ - ESTRET / SENSE ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la part posterior del celler i a la central de la planta baixa, doble espai a la sala posterior i sostre elevat a la part posterior de la tercera planta.

Edifici per a dues famílies.

- NARROW-MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at rear of cellar and centre of basement, double height at rear of parlour and raised ceiling at rear of third floor.

Two-family building

### Ca-Bb-Pb-3d

- MITJÀ - ESTRET / SENSE

#### ESTRUCTURA

Combinació de doble espai a la part posterior del celler i a la central de la planta baixa, doble espai a la sala posterior i àrea exterior a la part davantera de la tercera planta.

Edifici per a dues famílies.

- NARROW-MID- / NO STRUCTURE

Combination of double-height space at rear of cellar and centre of basement, double height at rear of parlour and outdoor area at front of third floor.

Two-family building

