

# The Harlem 125th Street Rezoning

For over 100 years, Harlem's 125th St. was a hub of arts and culture. Once serving as the Main Street for the Black community that thrived in the neighborhood. The area was home to prominent historic landmarks, like the Renaissance, where Duke Ellington performed, and the Child's Memorial Temple Church of God in Christ, where Malcolm X's funeral was held. But all that has changed now. What happened?

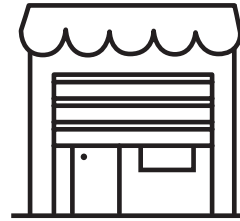
In 2008, the Department of City Planning proposed a rezoning to increase the maximum size of buildings on 125th St. Before 2008, the zoning on 125th St. mostly allowed four- to six-story residential buildings, with commercial uses on the ground floor. Many community members opposed the plan. Some agreed that change was necessary to protect residents and local businesses from displacement, but feared that the city would not take their opinions on future development into account (see back for details). The chair of Community Board 10 (CB 10) proposed several of the community's requests in a public hearing. CB 10 voted to conditionally support the rezoning, as long as their City Council Member continued to advocate for these concerns while plans were being finalized.

In the end, the City Council voted to rezone 125th St. as a "Special District," requiring ground-floor retail, as well as arts and entertainment uses for new buildings constructed between 124th St. to 126th St., from Broadway to Second Ave. Community members had advocated for protections for local businesses, but rising property values attracted many national chain stores, and encouraged the development of housing that was not affordable to the residents who lived there. While the community was successful in advocating for changes to the plan early on, many of the city's promises remain unfulfilled.

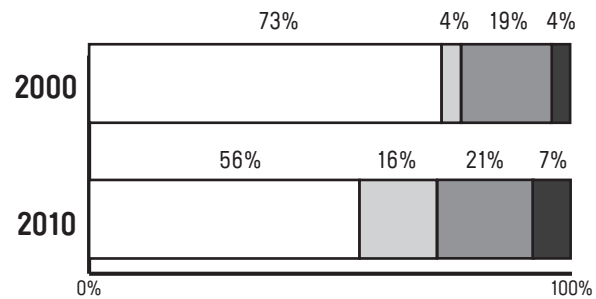


125th Street in 2007 (top) and 2016 (bottom)

## How has the neighborhood changed?



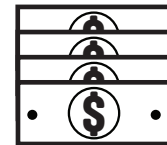
**638**  
small businesses closed  
the year after  
the rezoning



Race/Ethnicity in Harlem

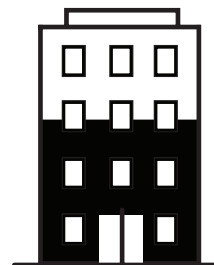


**\$24,089**  
2000



**\$44,674**  
2010

Median Family Income



**62% of families**  
spent more than 30% of  
their income on rent in  
2014

## What the community asked for...

## What the city promised...

## What's happened so far...

### AFFORDABLE HOUSING



- Enough affordable housing to meet the needs of local residents
- Protections for tenants against eviction

- 46% of apartments planned for Harlem would be "income targeted," with 900 set aside for families of four earning \$46,000 or less a year

- Only 49 "affordable" units have been built since the rezoning. These units are targeted to families earning between \$35,450 and \$106,350, which is out of reach for many residents
- Only 5% of new units are affordable to the average resident, based on the average income at the time of the rezoning which was just over \$22,000 per year

### PRESERVATION OF LOCAL BUSINESS



- Assistance for businesses that would be displaced by the rezoning

- "Active use" requirements along 125th St., which required that all buildings feature uses that benefit the public on the ground floor (arts, retail, restaurants)

- 638 ground floor businesses closed in 2009 alone, most of which belonged to long-time business owners
- Many large commercial chains have taken up residence on 125th St.

### NEIGHBORHOOD CULTURE

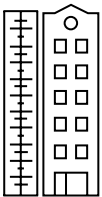


- Long-term protections for existing arts and cultural institutions

- Creation of an Arts and Entertainment District, which requires new developments over 60,000 square feet to use at least 5% of their floor space for arts and entertainment

- Many historic arts and cultural institutions, like the Renaissance and Childs Memorial Temple Church of God in Christ, have been demolished

### BUILDING HEIGHT REQUIREMENTS



- That the city reduce the proposed maximum building height

- A maximum building height of 195 feet

- No buildings have been built taller than 195 feet

## What Can Communities Do?

### Plan ahead

The most important way to shape the future of your neighborhood is to get involved early. Communities can create their own proposals for changing or preserving the zoning in their communities. The more proactive a community is, the better chance they have to shape the proposal, rather than just respond to someone else's.

### Organize together

Because of the Community Board voiced their opposition to the plan, the city did make some changes to maximum building heights and affordable housing provisions. This only happened because the community came together to organize around these issues. The only way to get what your community needs is to bring together as many voices as possible!

### Make it legally binding

In response to community demands in Harlem, the city made several promises. But promises aren't legally binding. Communities should make sure that promises made by the city, developers, or others are legally binding, and that community members have a plan to monitor commitments and make sure they're carried out.

# La rezonificación de la calle 125 en Harlem

Durante más de 100 años, la calle 125 en Harlem fue un lugar de arte y cultura. Fue la calle principal de la comunidad Afro-Americana que prosperó en el vecindario. En la zona se encontraban importantes sitios históricos, como el Renaissance, donde tocó Duke Ellington, y la iglesia Child's Memorial Temple Church of God in Christ, donde se celebró el funeral de Malcolm X. Pero todo eso cambió. ¿Qué ocurrió?

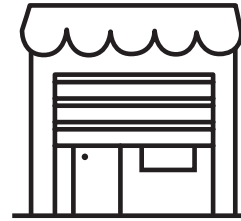
En 2008, el Departamento de Planificación Urbana propuso una rezonificación para aumentar la altura máxima de los edificios en la calle 125. Antes de 2008, la clasificación de la calle 125 permitía construir sobre todo edificios de viviendas de cuatro a seis pisos, con locales comerciales en la planta baja. Algunos pensaron que se necesitaba un cambio para proteger a los residentes y los comercios locales de ser desplazados, pero temían que la ciudad no tendría en cuenta sus opiniones sobre el desarrollo futuro de la zona (véanse más detalles al dorso). El presidente de la Junta Comunitaria 10 (CB 10) presentó varias de las solicitudes de la comunidad en una audiencia pública. CB 10 votó a favor de prestar apoyo condicional a la rezonificación, siempre que su representante en el Consejo de la Ciudad siguiera defendiendo esas inquietudes mientras se ultimaban los planes.

Finalmente el Consejo de la Ciudad votó a favor de reclasificar la calle 125 como un "Distrito Especial", donde habría comercios en la planta baja de los edificios y los nuevos edificios construidos en las calles 124 a 126 entre Broadway y la Segunda Avenida deberían incluir espacios dedicados a las artes y los espectáculos. Los miembros de la comunidad querían proteger los comercios locales, pero el aumento del valor de la propiedad atrajo a muchos comercios de cadenas nacionales y alentó la construcción de viviendas que no eran asequibles para las personas que vivían allí. Si bien la comunidad logró pedir cambios en el plan desde un primer momento, muchas de las promesas de la ciudad siguen sin cumplirse.

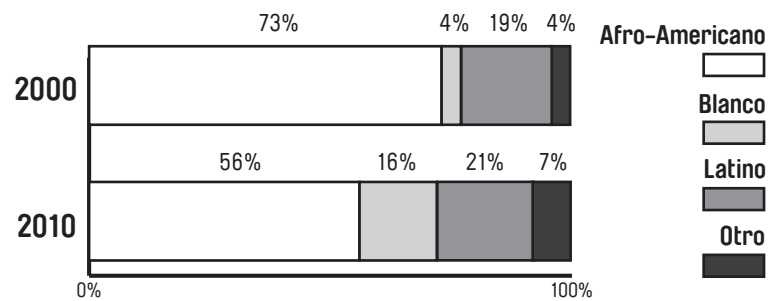


125th Street en 2007 (arriba) y 2016 (abajo)

## ¿Cómo ha cambiado el vecindario?



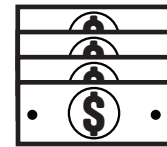
**638**  
pequeños comercios  
cerraron al año  
siguiente de la  
rezonificación



Raza/Etnia en Harlem

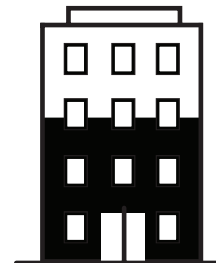


**\$24,089**  
2000



**\$44,674**  
2010

Ingreso Familiar Medio



**El 62% de las familias** dedicó más del 30% de sus ingresos a pagar el alquiler en 2014

## Lo que la comunidad pedía...

## Lo que la ciudad prometió...

## Qué ha ocurrido hasta ahora...

### VIVIENDAS ASEQUIBLES



- Suficientes viviendas asequibles para responder a las necesidades de los residentes locales
- Protección de los inquilinos contra los desalojos

- El 46% de los apartamentos planificados para Harlem estarían clasificados según los ingresos y 900 se reservarían a familias de cuatro personas con ingresos de 46.000 dólares o menos al año

- Solo se han construido 49 viviendas “asequibles” desde la re zonificación. Estas unidades están destinadas a familias que ganan entre 35.450 y 106.350 dólares, por lo que están fuera del alcance de muchos residentes
- Solo el 5% de las nuevas unidades son asequibles para el residente medio sobre la base del ingreso medio en el momento de la re zonificación, que era poco más de 22.000 dólares por año

### PRESERVACIÓN DEL COMERCIO LOCAL



- Asistencia para los comercios que se verían desplazados por la re zonificación

- Requisitos de “uso activo” en la calle 125, según los cuales todos los edificios deberían incluir en la planta baja usos que beneficiaran al público (artes, comercios minoristas, restaurantes)

- 638 negocios situados en la planta baja cerraron nada más que en 2009; la mayoría había estado en las manos del mismo propietario durante muchos años
- Muchas grandes cadenas comerciales se han instalado en la calle 125

### CULTURA DEL VECINDARIO

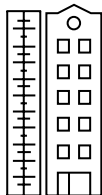


- Protección a largo plazo de las instituciones artísticas y culturales existentes

- Creación de un Distrito de Artes y Espectáculo, que exigiría que los nuevos edificios de más de 60.000 pies cuadrados dedicaran al menos el 5% de su superficie a las artes y los espectáculos

- Muchas instituciones artísticas y culturales como el Renaissance y Childs Memorial Temple Church of God in Christ han sido demolidas

### ALTURA DE LOS EDIFICIOS



- Que la ciudad redujera la altura máxima propuesta de los edificios

- Una altura máxima de los edificios de 195 pies

- No se han construido edificios de más de 195 pies de altura

## ¿Qué pueden hacer las comunidades?

### ✓ Planificar para el futuro

La manera más importante de dar forma al futuro de su vecindario es empezar a participar desde el primer momento. Las comunidades pueden crear sus propias propuestas para cambiar o preservar la clasificación de su comunidad. Cuanto más proactiva sea la comunidad, mejores perspectivas tendrá de dar forma a su propuesta, en lugar de limitarse a responder a la de otros.

### ✓ Organizarse

Porque la Junta Comunitaria expresó su oposición al plan, la ciudad hizo algunos cambios en las alturas máximas de los edificios y las disposiciones sobre viviendas asequibles. Esto solo ocurrió porque la comunidad se unió para organizarse en torno a estos problemas. La única forma de conseguir lo que su comunidad necesita es reunir tantas voces como sea posible.

### ✓ Lograr que sea jurídicamente vinculante

En respuesta a los pedidos de la comunidad en Harlem, la ciudad hizo varias promesas. Pero las promesas no son vinculantes. Las comunidades deben asegurarse de que las promesas hechas por la ciudad, los constructores u otros sean jurídicamente vinculantes, y que los miembros de la comunidad cuenten con un plan para vigilar los compromisos y asegurarse de que se cumplen.