



# EAST HARLEM REZONING PROPOSAL

## PROPUESTA PARA LA REZONIFICACION DEL ESTE DE HARLEM

Scoping Hearing Presentation  
*Reunión Pública del Alcance de Trabajo*

December 15, 2016  
*15 de diciembre de 2016*

# Community Engagement – Recommendations

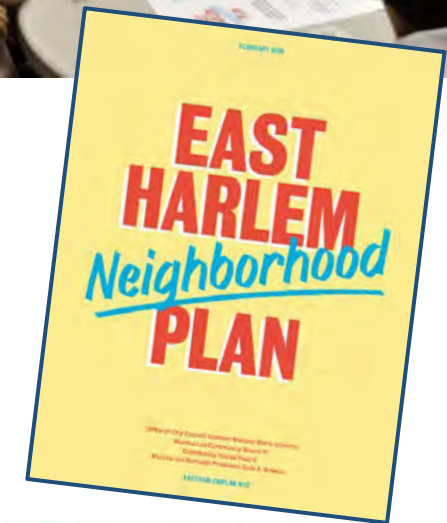
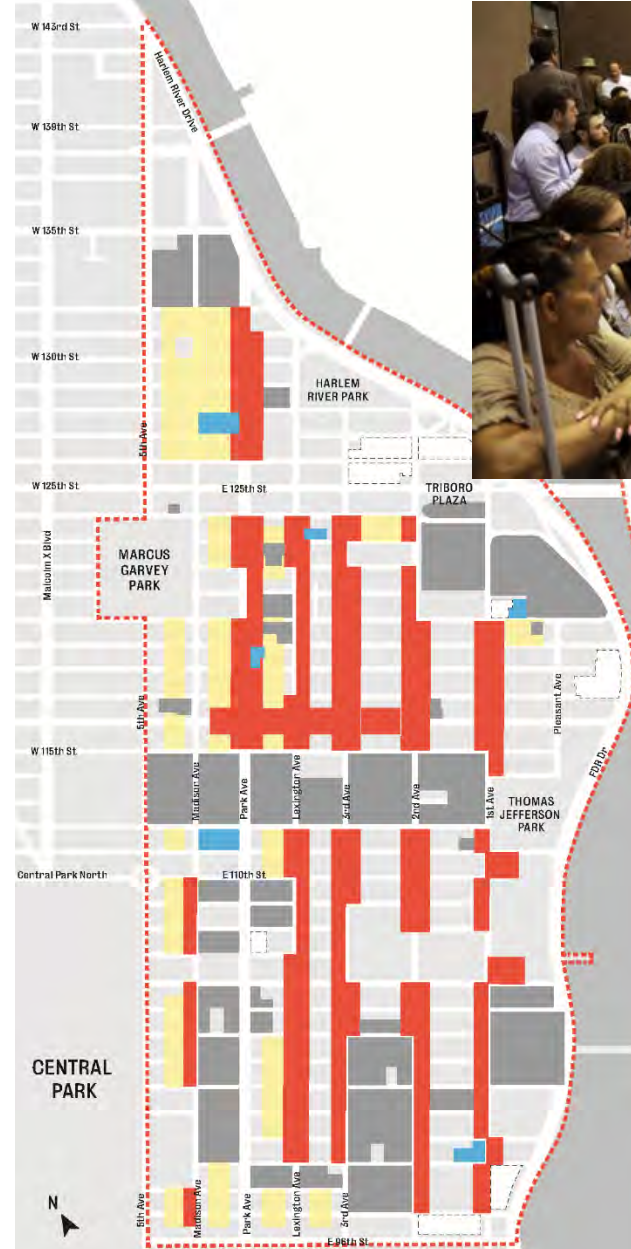
## Participación de la Comunidad – Recomendaciones

### Recommendations include:

- Increase the amount of **affordable housing**
- Preserve important East Harlem buildings and reinforce **neighborhood character**
- Allow for increased density in select places to create more affordable housing and **spaces for jobs**

### Recomendaciones incluyen:

- Proveer **vivienda asequible**
- Preservar edificios históricos importantes del Este de Harlem y re-enforzar el **carácter comunitario existente**
- Permitir aumentar la densidad de viviendas y comercios en lugares específicos para proporcionar oportunidades de vivienda asequible y **espacios para empleos**



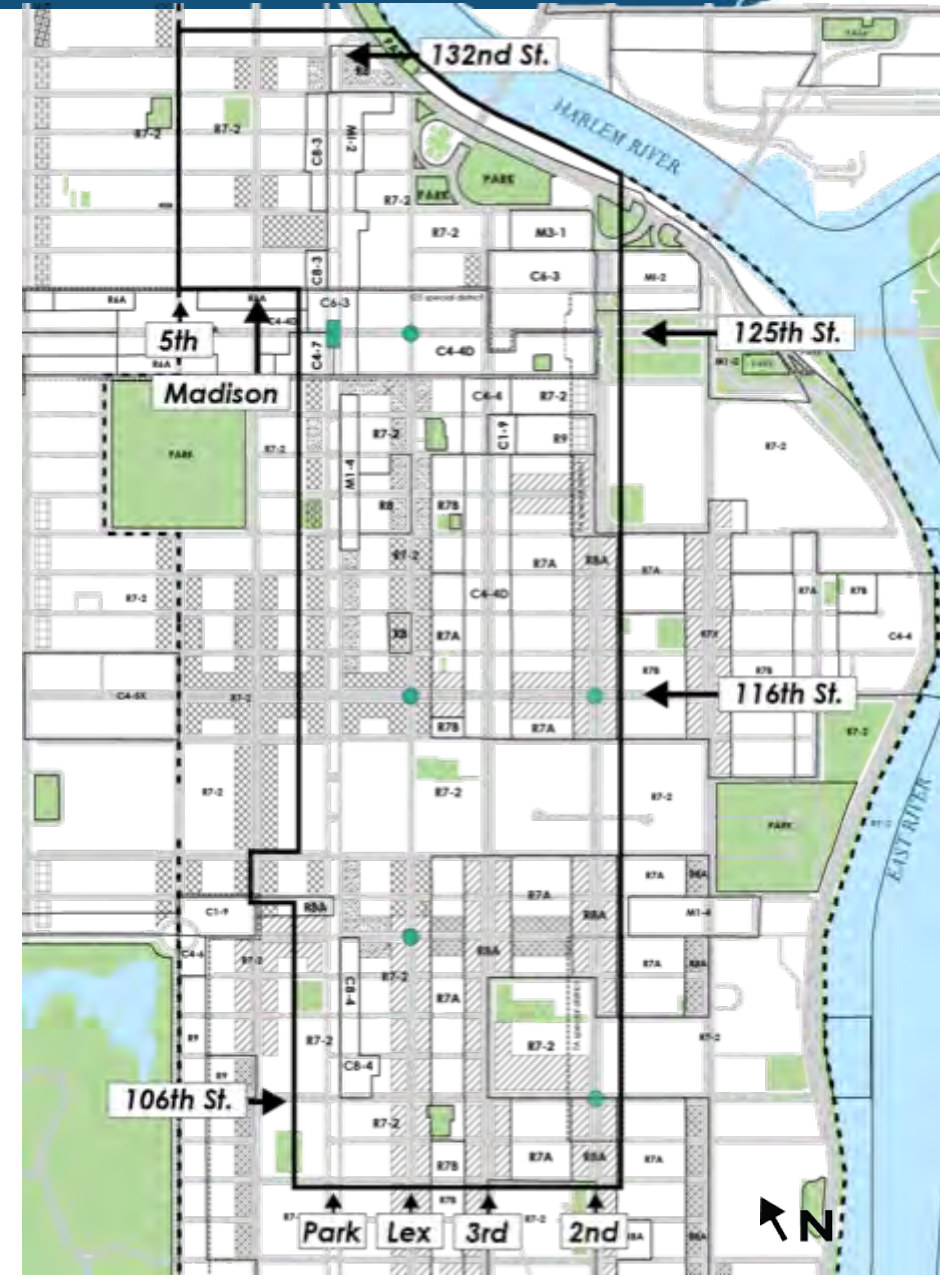
#### RECOMMENDED REZONING AREAS

- Proposed rezoning: privately-owned sites
- Proposed rezoning: publicly-owned sites
- Proposed rezoning for preservation privately-owned sites
- Pipeline sites: plans underway
- Existing NYCIA Developments (no proposed rezoning)

# Existing Zoning in East Harlem

## Zonificación Existente del Este de Harlem

- **Rezoning in 2003** increased density along major avenues and introduced contextual zoning to many mid-blocks east of Lexington Avenue
- **Special 125<sup>th</sup> Street District** adopted in 2008
- Most of the neighborhood originally zoned with **tower districts** in 1961
- Existing auto-oriented commercial and manufacturing districts **do not allow residential use**
- **Special Transit Land Use Districts** mapped in 1970s in anticipation of Second Ave. Subway
- **Rezoning del año 2003** *permitted* aumentar desarrollo a lo largo de las avenidas principales, y también introdujo requisitos contextuales en varios cuadros situados al este de la Avenida Lexington
- **Distrito Especial de la Calle 125** fue aprobado en el año 2008
- *Una gran parte del barrio* fue zonificado en el año 1961, permitiendo edificios “torres” en la comunidad
- *Distritos existentes* permiten uso de suelo comercial y automotriz, **no permiten viviendas**
- **Distritos Especiales de Tránsito** fueron establecidos en la década de los años 1970, anticipando el Metro de la Segunda Avenida



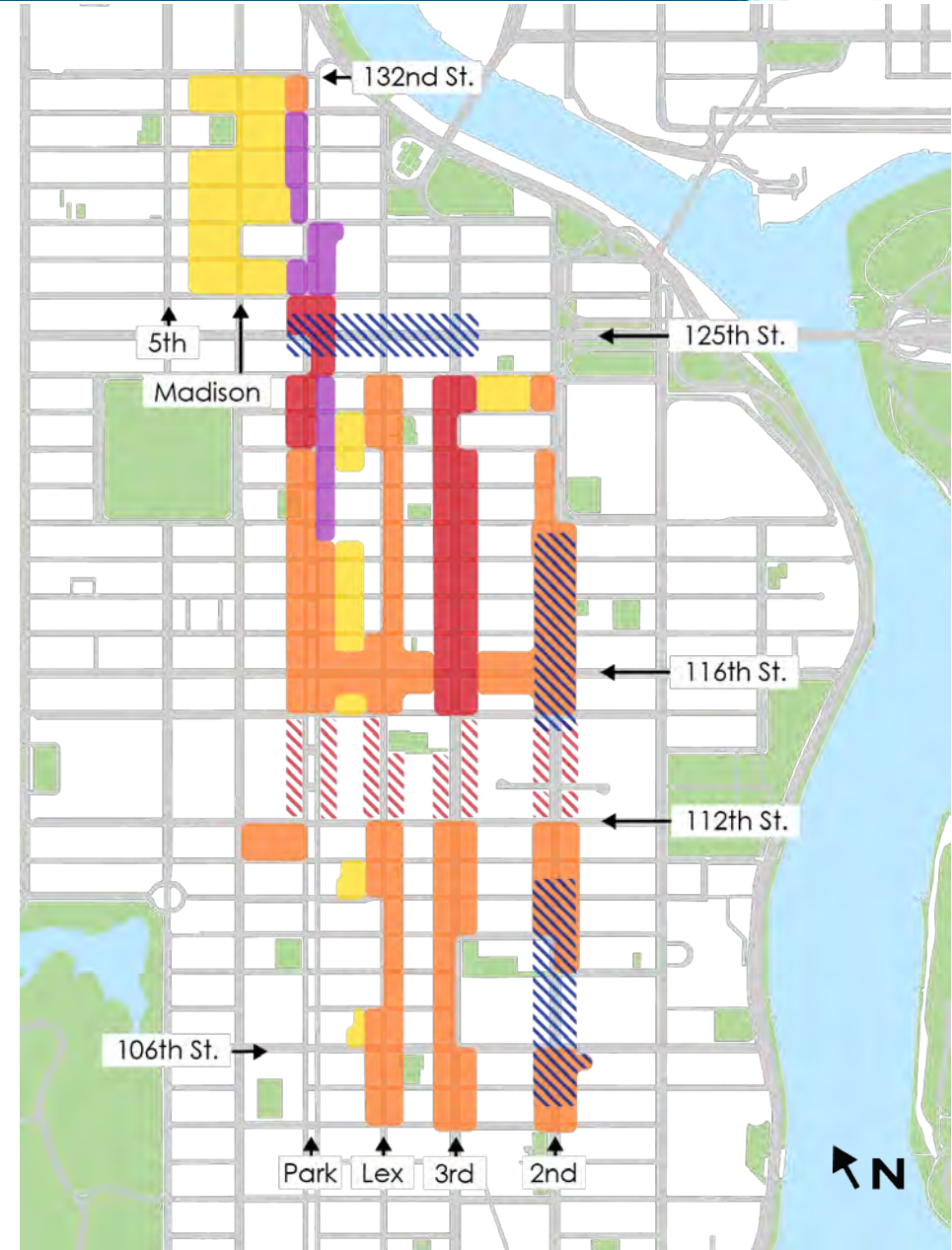
# DCP East Harlem Rezoning: Proposed Zoning Approach

## Rezonificación del Este de Harlem: Enfoque de Planificación

- Orientation towards commercial **corridors**
- Focus on **transit-oriented development**
- Balance of **growth** and **preservation**



- *Orientar el desarrollo hacia **las áreas comerciales***
- *Desarrollo ubicado en áreas **cerca del Metro***
- *Balanced **new construction** in relation to the **preservation of existing buildings***



# DCP East Harlem Rezoning: Proposed Actions

## Rezonificación del Este de Harlem: Las Acciones Propuestas

Zoning **Map**  
**Amendments**

Zoning **Text**  
**Amendments**

Amend **Urban**  
**Renewal Plan**

Determination of  
Consistency with  
the **Waterfront**  
**Revitalization**  
**Program (WRP)**

East 111<sup>th</sup> Street /  
**SustaiNYC Site**

*Enmiendas al Mapa  
de Zonificación*

*Modificaciones al  
Texto de Zonificación*

*Enmiendas al **Plan de**  
**Renovación Urbana***

*Determinación de  
conformidad con el  
**Programa de**  
**Revitalización de la**  
**Zona Costera***

*La Calle 111 Este /  
Sitio de  
“SustaiNYC”*






# DCP East Harlem Rezoning: Growth Strategies

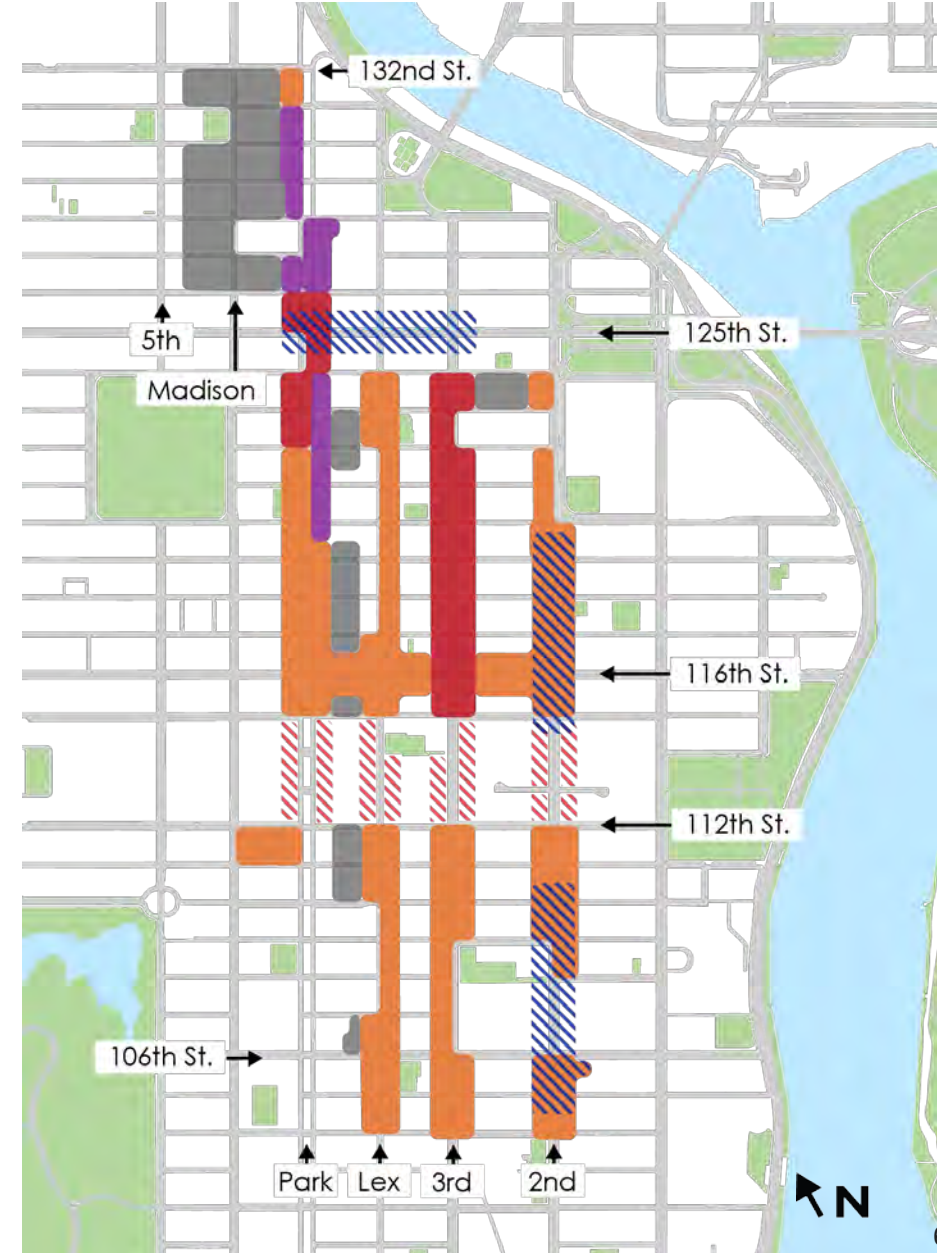
## Rezonificación del Este de Harlem: Estrategia de Crecimiento y Desarrollo

- New housing
- Economic development
- Infrastructure investments
- Pedestrian enhancements

- *Viviendas nuevas*
- *Desarrollo económico*
- *Mejorar la infraestructura*
- *Mejorar la experiencia peatonal*

-  Residential
-  Commercial
-  Commercial Overlay
-  Mixed Use
-  Special Transit Land Use District

-  *Residencial*
-  *Comercial*
-  *Superposición Comercial*
-  *Uso Mixto*
-  *Distrito Especial de Uso de Suelo de Tránsito*



# Special East Harlem Corridors District

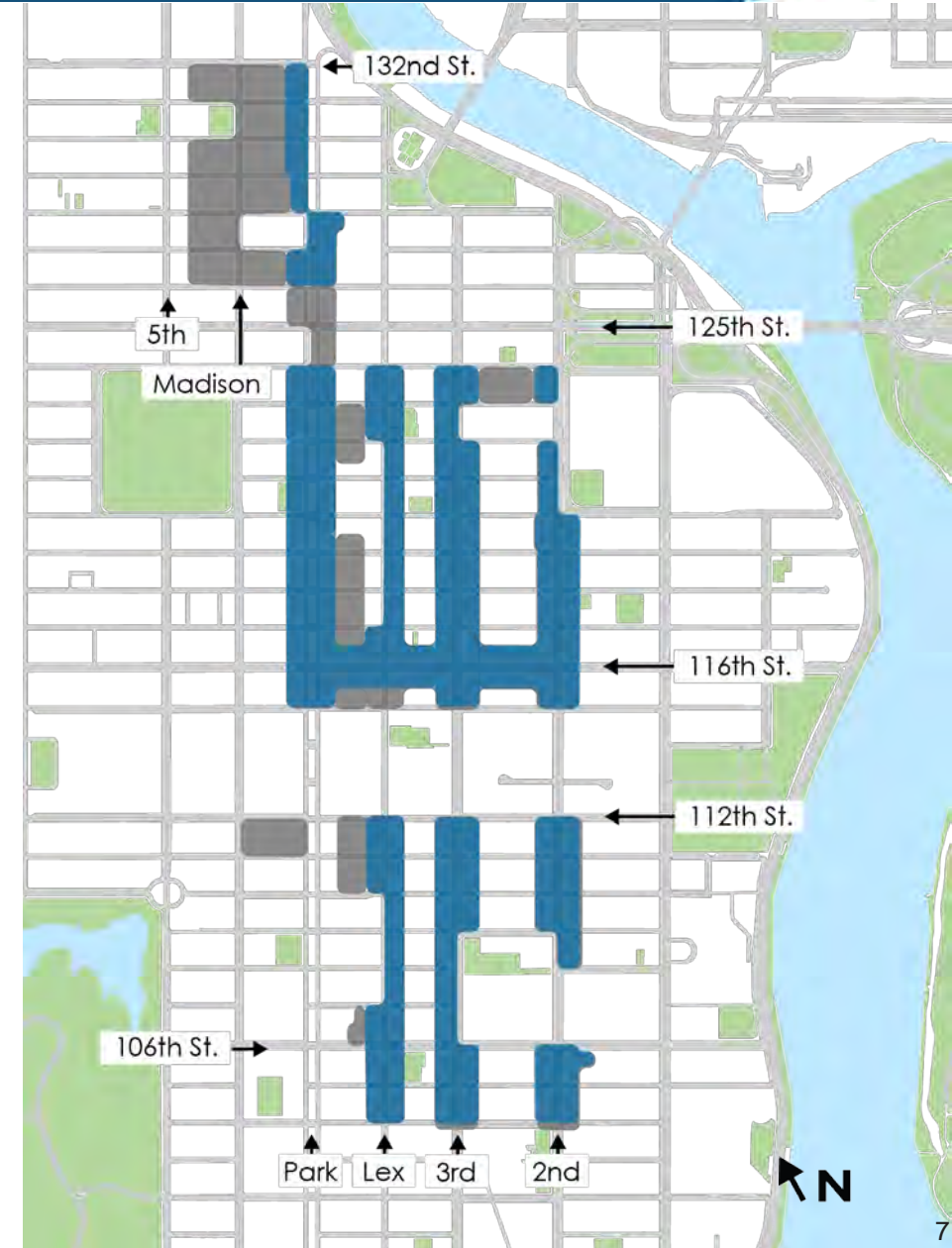
## El Distrito Especial de los Corredores del Este de Harlem

- **No parking requirement**
- Street wall provisions
- **Transparency**
- **Non-residential use requirement** in select areas
- Customized building envelopes
- Other “**enhanced commercial**” provisions

 Special East Harlem Corridors District

- *No habrán requisitos de estacionamiento para las viviendas*
- *Controles que regularían las condiciones de fachada de calle*
- *Medidas de diseño de las ventanas de planta baja*
- *Requisito de uso de suelo no residencial en áreas específicas*
- *Envolventes de edificios*
- *Medidas especiales para “zonas comerciales mejoradas”*

 Distrito Especial de los Corredores del Este de Harlem



# Growth Strategy – Housing

## Estrategia de Crecimiento - Vivienda

**New housing** in areas where it can be accommodated, with a major emphasis on **affordability**

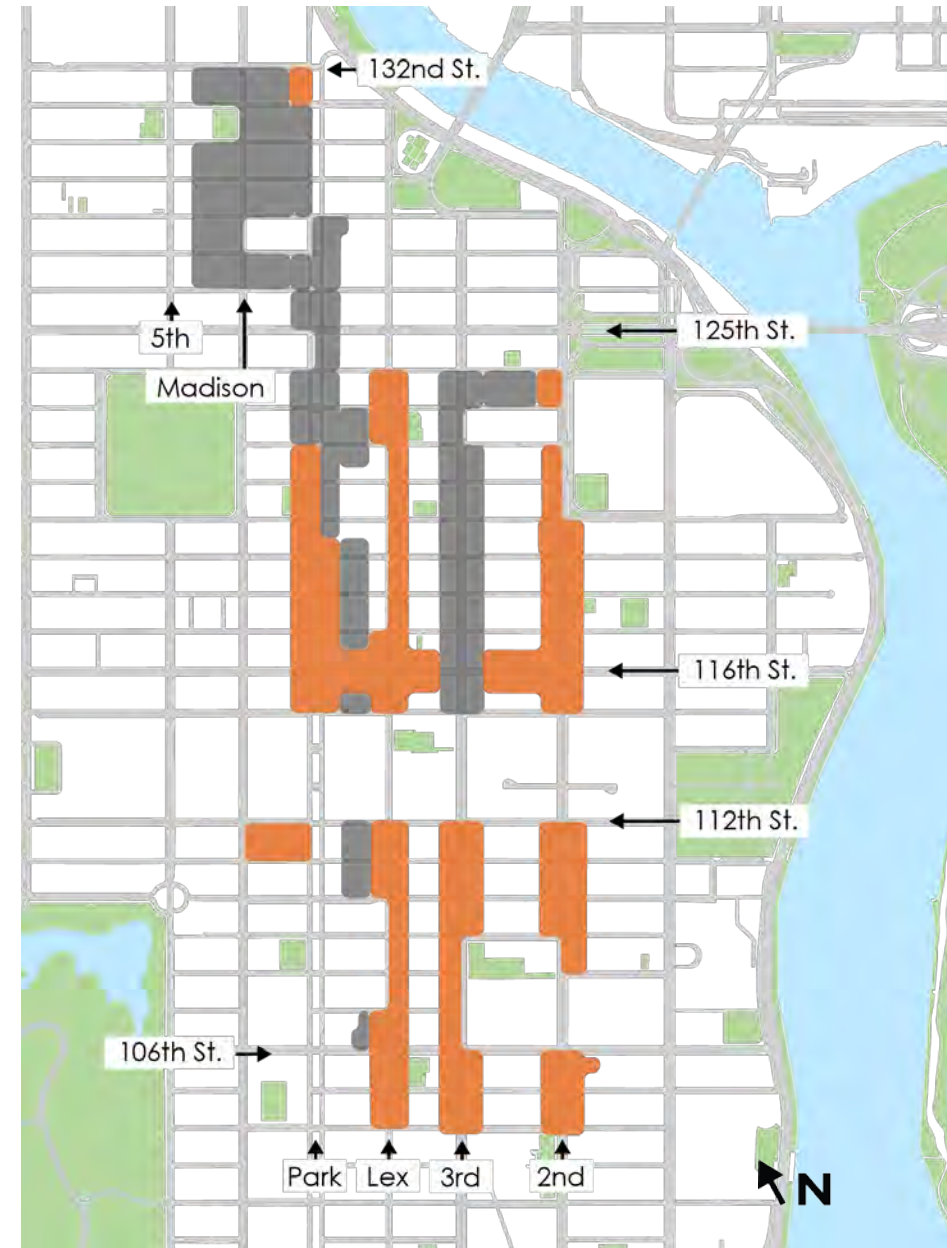
- Opportunities for new housing on privately-owned sites
- Require a share as affordable through **Mandatory Inclusionary Housing**
- Additional subsidized units at **public sites** throughout East Harlem

 Residential

**Nuevas viviendas asequibles en áreas específicas que aportan desarrollo urbano.**

- *Oportunidades para nuevas viviendas en propiedades privadas*
- *Requisito que un porcentaje de viviendas sean asequibles a través del programa de **Vivienda Inclusiva Obligatoria** (MIH por sus siglas en Ingles)*
- *Viviendas subsidiadas en **propiedades públicas** en diferentes áreas del Este de Harlem*

 Residencial





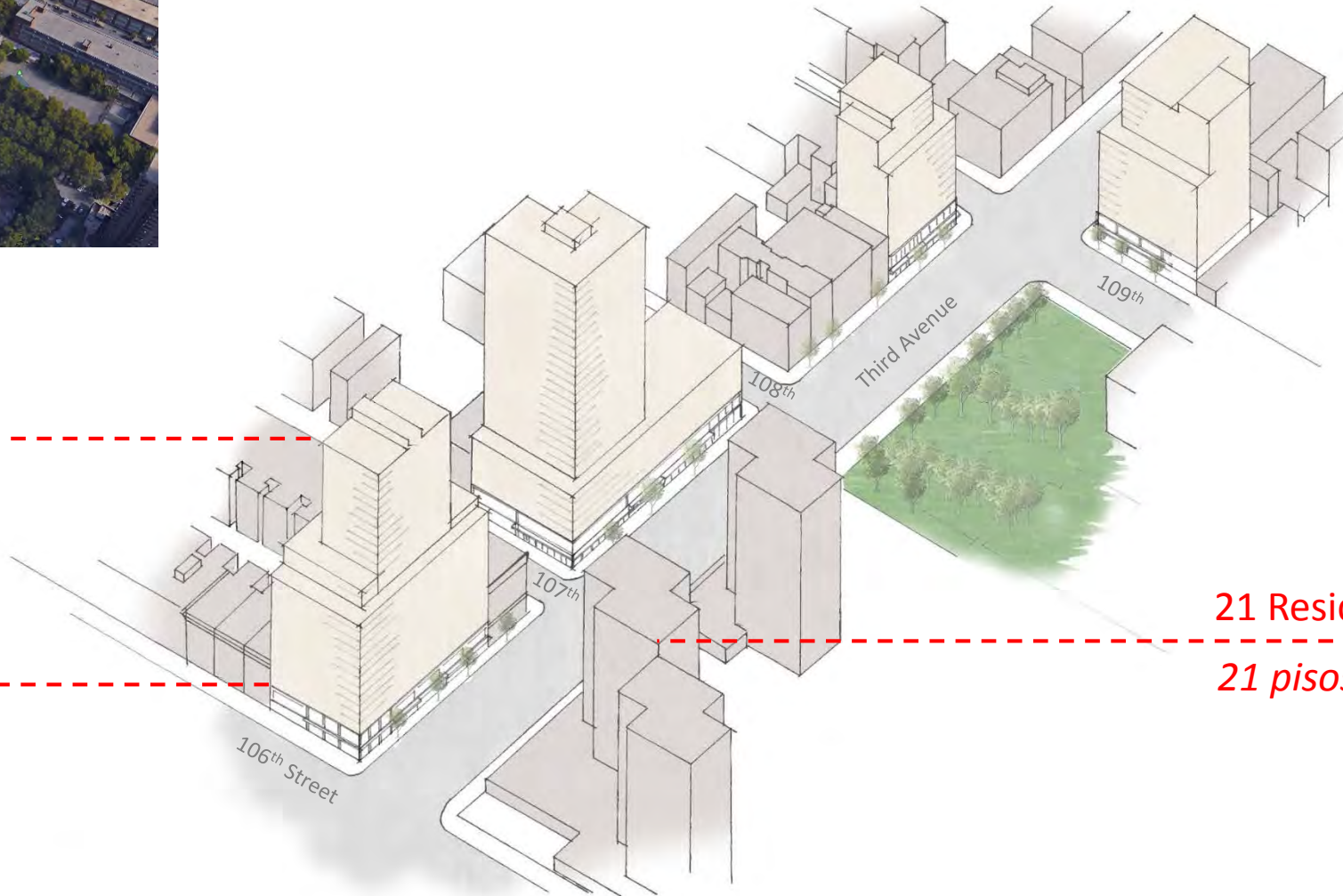
# 3<sup>rd</sup> Avenue from East 106<sup>th</sup> to East 109<sup>th</sup> Street Avenida 3 desde la Calle 106 Este hacia la Calle 109 Este



Existing 106<sup>th</sup> – 109<sup>th</sup> Street on 3<sup>rd</sup> Avenue  
Vista actual de ala zona

290' @  
26 Residential stories  
-----  
26 pisos residenciales

30' @  
2 Retail stories  
-----  
2 pisos comerciales






210' @  
21 Residential stories  
-----  
21 pisos residenciales

# Growth Strategy – Economic Development

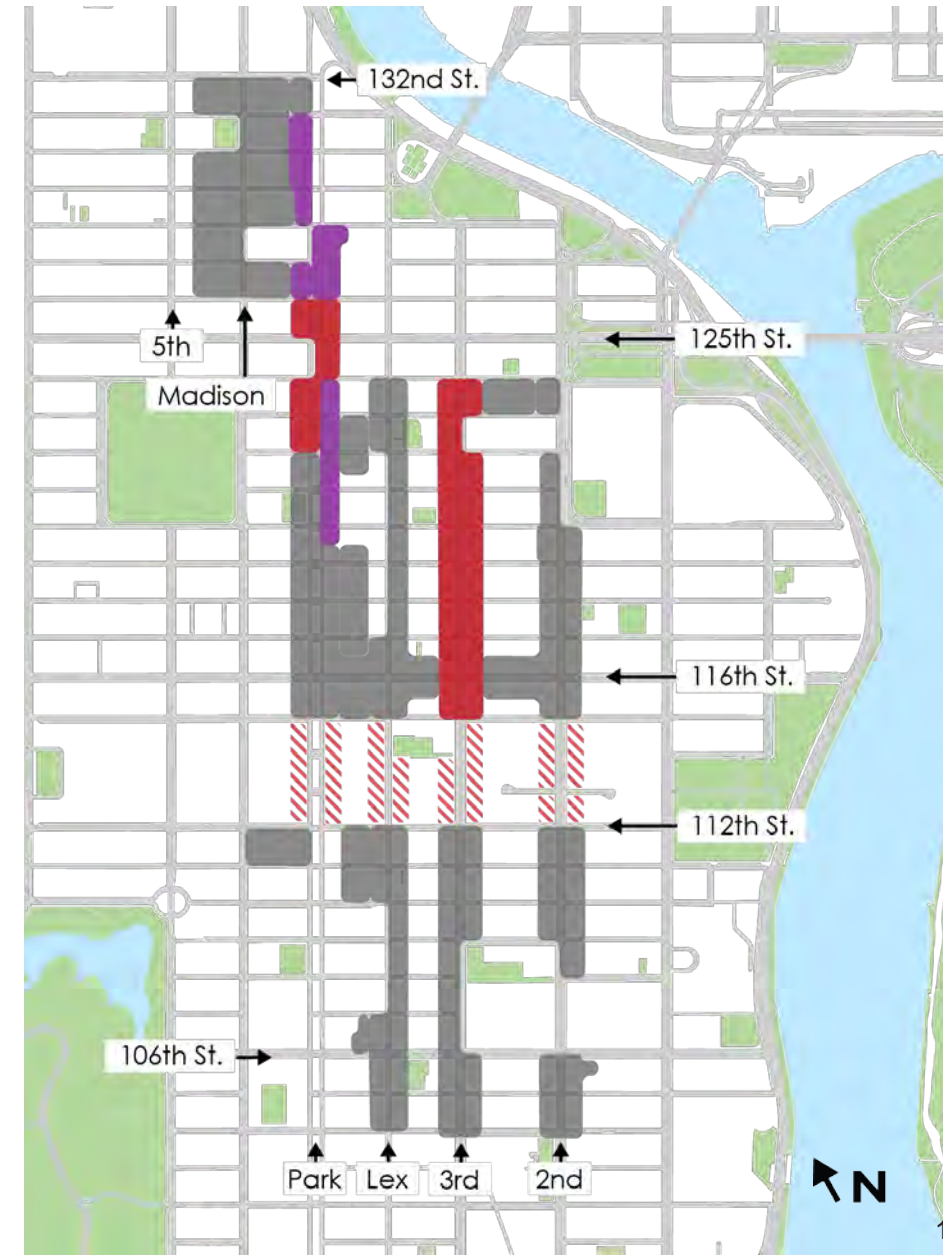
## Estrategia de Crecimiento – Desarrollo Económico

- Minimum **non-residential** floor area requirement
- **Mixed Use Districts** along Park
- **Commercial Districts** on major corridors in select areas
- **Commercial Overlays** for retail continuity
- Coordinated agency efforts

- *Usos activos **no residenciales** obligatorios en plantas bajas*
- ***Districtos de Utilización Mixta** a lo largo de la Avenida Park.*
- ***Districtos Comerciales** en los corredores principales*
- ***Superpocisiones Comerciales** para promover continuidad comercial*
- *Esfuerzos coordinados entre las agencias y la comunidad*

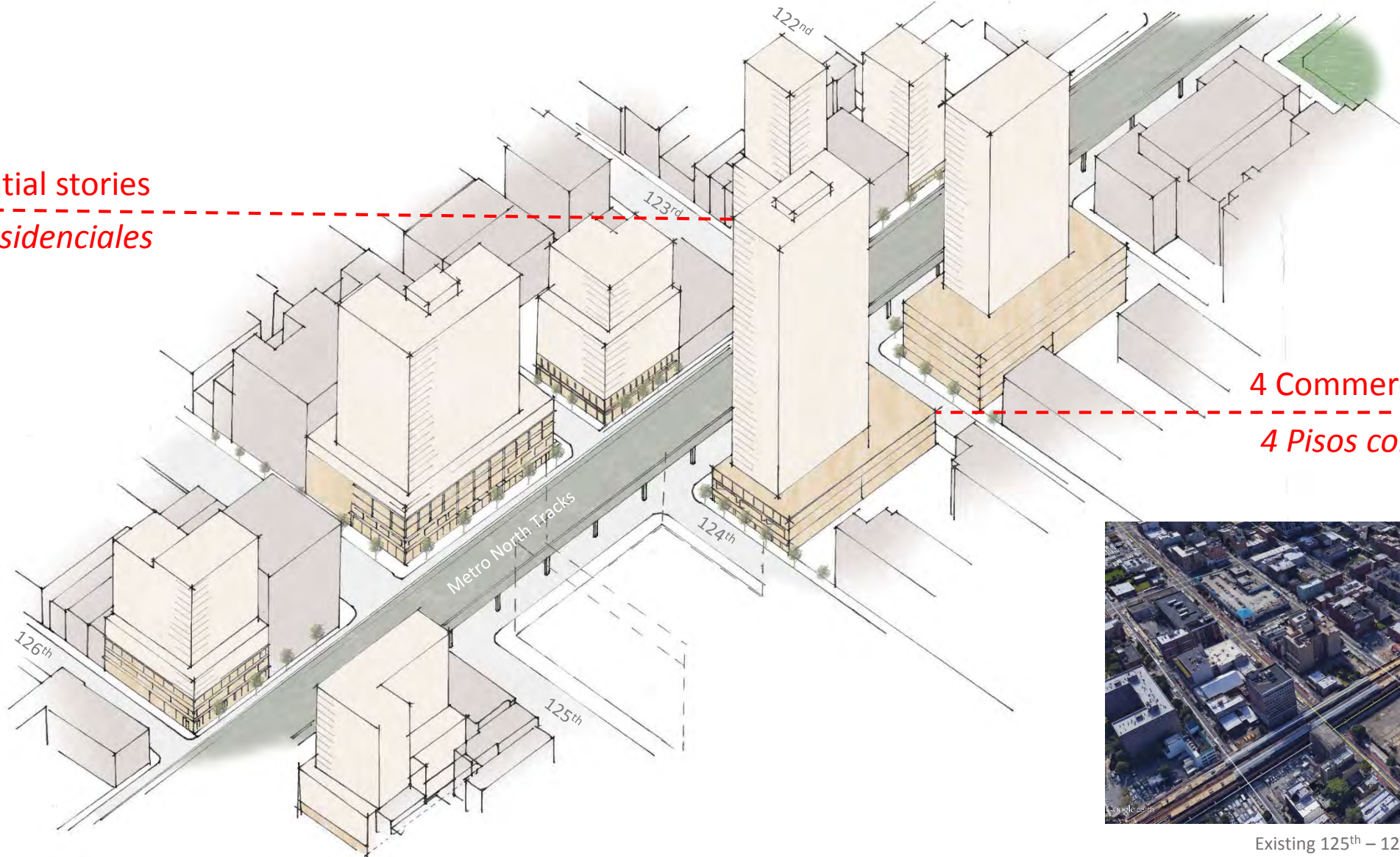
-  Commercial
-  Commercial Overlay
-  Mixed Use

-  Comercial
-  Superpocisión Comercial
-  Uso Mixto



# Park Avenue from East 122<sup>nd</sup> to East 125<sup>th</sup> Street Avenida Park desde la Calle 122 Este hacia la Calle 125 Este

330' @  
27 Residential stories  
27 Pisos residenciales



60' @  
4 Commercial stories  
4 Pisos comerciales

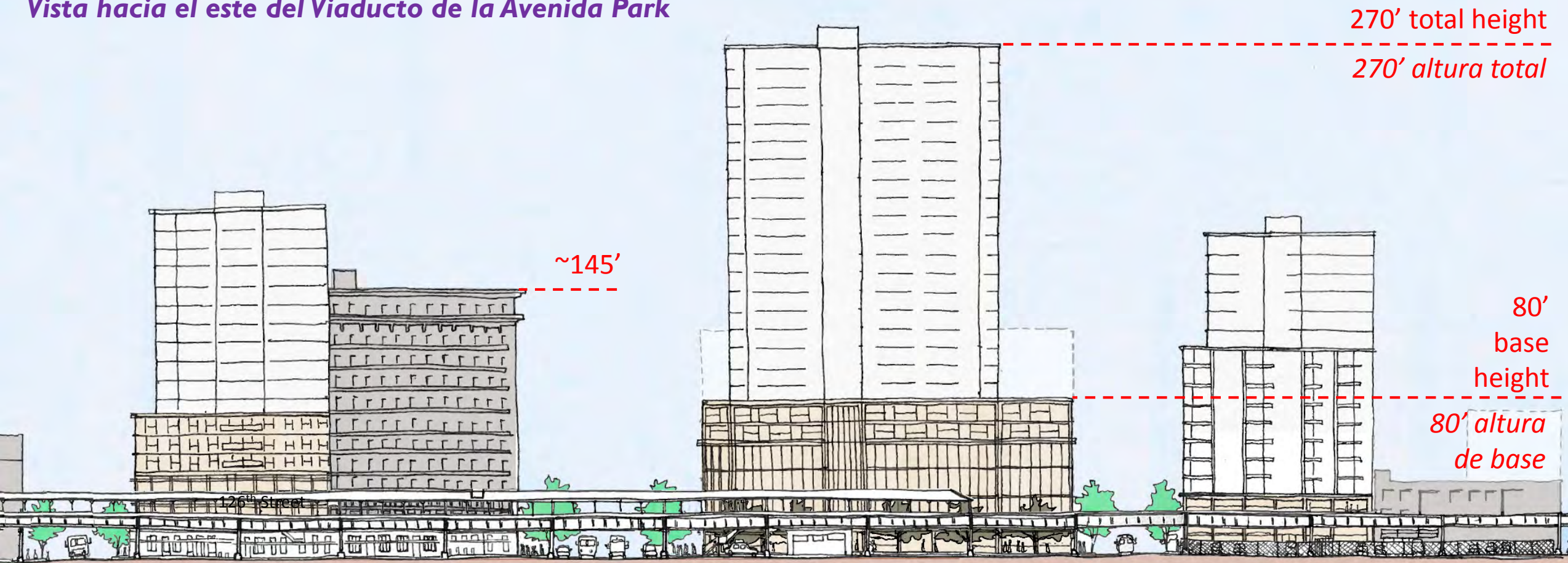


Existing 125<sup>th</sup> - 122<sup>th</sup> Street on Park Avenue  
Vista actual de ala zona

# Park Avenue Elevation- East 124<sup>th</sup> to 126<sup>th</sup> Street

## Elevación de la Avenida Park – desde la Calle 124 Este hacia la Calle 126 Este

**View facing east along the Park Avenue viaduct**  
*Vista hacia el este del Viaducto de la Avenida Park*



# Growth Strategy – Integrated Infrastructure

## Estrategia de Crecimiento – Infraestructura Integrada

### Special Transit Land Use (TA) District

Originally mapped in early 1970s

Facilitates incorporation of **Second Avenue Subway** infrastructure into new developments near stations.

Proposal would:

- Modify boundaries to correspond to current Second Avenue Subway plans
- Exempt subway infrastructure from floor area calculations

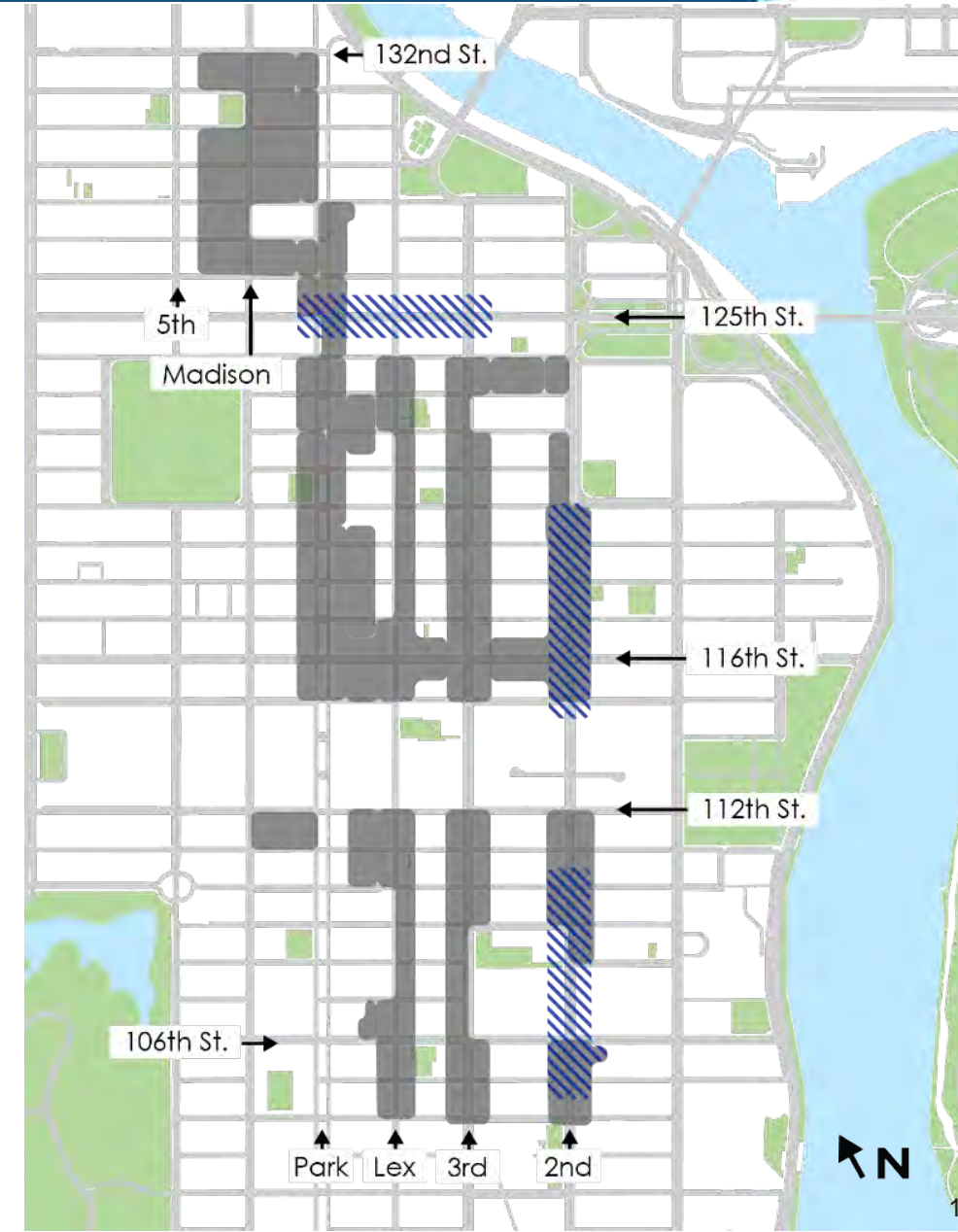
### Distrito Especial de Uso de Suelo de Tránsito

*Creado a principios de los años setenta*

*Facilita la incorporación de la infraestructura necesaria del Metro de la Segunda Avenida dentro de edificios nuevos que se ubicarán cerca de las estaciones.*

*La propuesta actual:*

- *Modificaría los límites geográficos del distrito para que correspondan a los planes actuales del Metro en la Segunda Avenida.*
- *Excluiría la infraestructura del metro de los cálculos de área del piso*



# Preservation Strategy – Context-Appropriate Development

## Estrategia de Preservación – Desarrollo Apropiado para el Contexto

In select areas, ensure that new buildings are **appropriate** for the **built context** of the surrounding area

**Discourage** the **demolition** of existing buildings

- Map preservation-oriented **contextual residential districts**

- Establish maximum FAR based on existing conditions
- Limit building heights through zoning

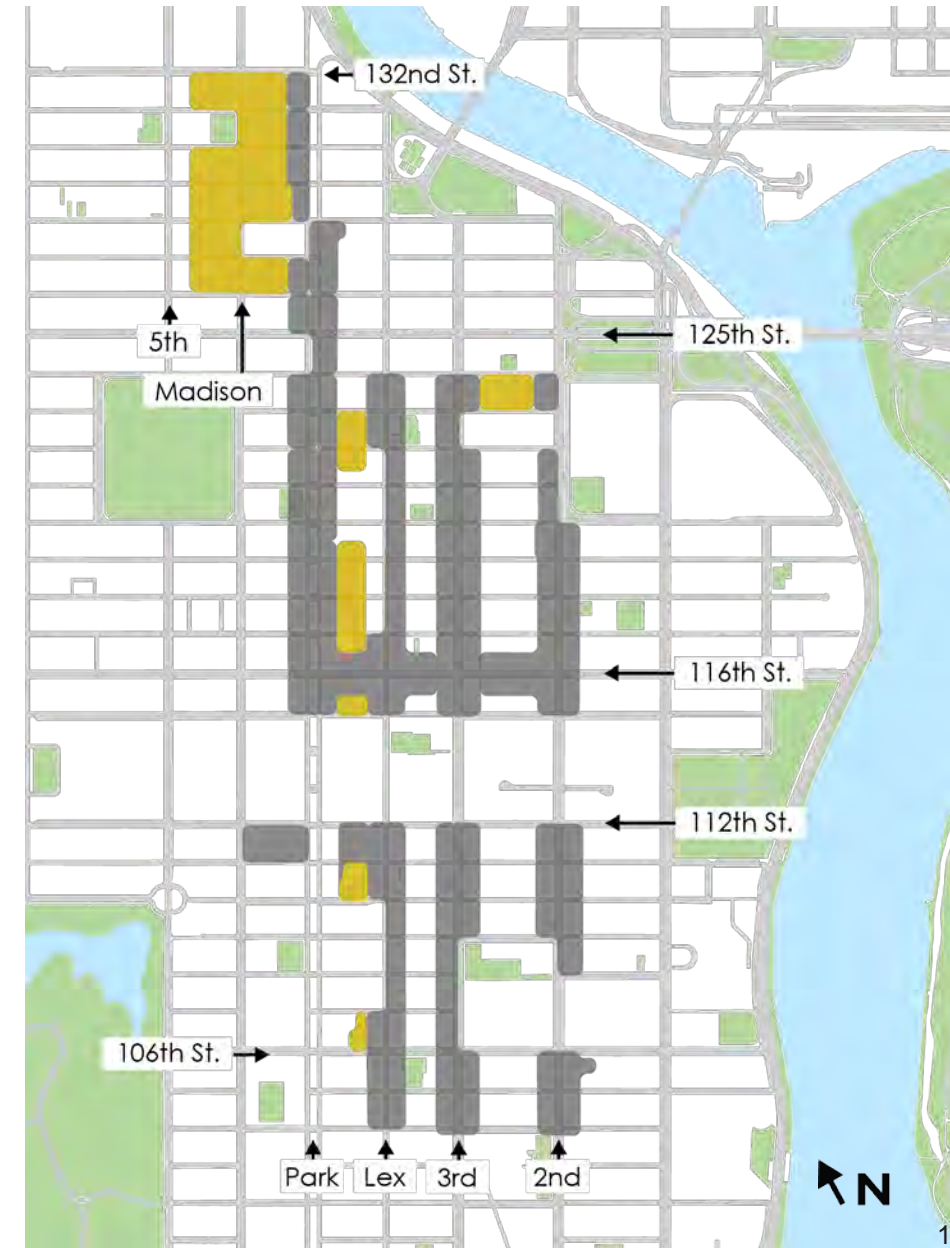
*En ciertas zonas, asegurar que los nuevos edificios sean **apropiados** para el **contexto existente** de la comunidad*

***Desalentar** la **demolición** de edificios existentes*

- *Establecer **distritos residenciales contextuales** que estén orientados hacia la preservación de viviendas*
  - *Limitar el área de suelo (FAR por sus siglas en Inglés) dependiendo de las condiciones existentes*
  - *Limitar la altura de los edificios a través de la zonificación*

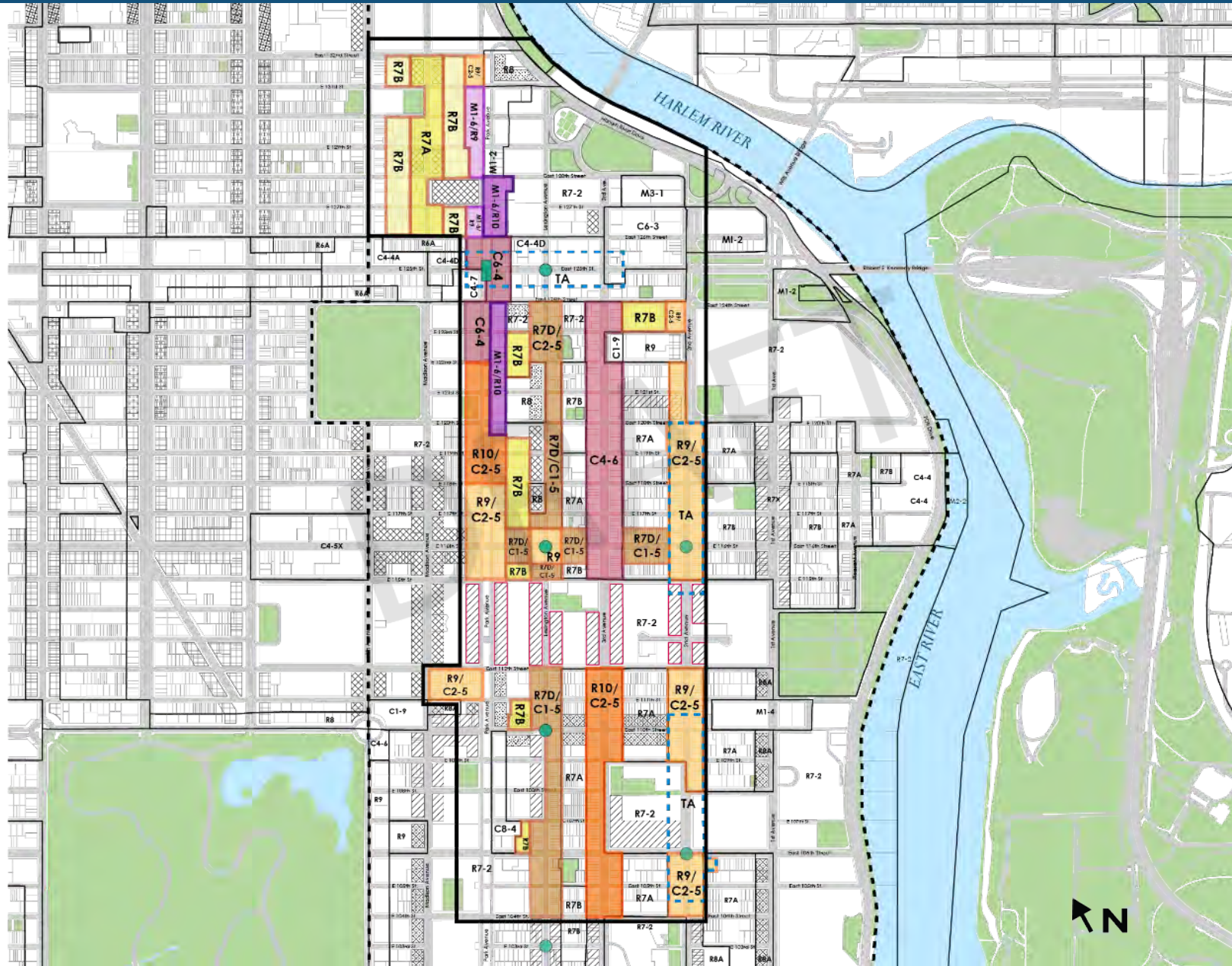
 Contextual Residential

 Distrito Residencial Contextual



# DCP East Harlem Rezoning Proposal

## Rezonificación del Este de Harlem: Zonificación Propuesta



# Environmental Review for Area-Wide Rezoning Proposals

## Revisión de Calidad Ambiental para Propuestas de Zonificación de Vecindario

The **Draft Scope of Work** includes the following:

- A description of the **Proposed Actions**
- An explanation of the **Analysis Framework**
- A general overview of what will be the content of the **Environmental Impact Statement (EIS)**
- **Tasks** associated with preparing the EIS

*El Borrador de Alcance del Trabajo incluye lo siguiente:*

- *Descripción de las **Acciones Propuestas***
- *Descripción del **Marco de Análisis***
- *Resumen general los contenidos de la **Declaración de Impacto Ambiental** (EIS por sus siglas en Ingles)*
- *Descripción detallada de las **tareas** asociadas con la preparación de la **Declaración de Impacto Ambiental***



# Environmental Review for Area-Wide Rezoning Proposals

## Revisión de Calidad Ambiental para Propuestas de Zonificación de Vecindario

The **Analysis Framework** defines the future that could be realized by the Proposed Actions and provides a consistent framework for the study of each impact category.

The environmental analyses assume a **development period of ten years**, which represents the amount of time in which developers would typically act following the rezoning action.

*El **Marco de Análisis** determina el futuro desarrollo urbano que podría ser realizado si las Acciones Propuestas llegan a ser aprobadas. Cada análisis y categoría de impacto considera el Marco de Análisis y sus implicaciones en cuanto al medio ambiente.*

*En los análisis preparados con respecto a las rezonificaciones grandes, tal como la rezonificación propuesta, se asume que el desarrollo de los edificios nuevos ocurrirá al cabo de **un período de 10 años**.*

# Environmental Review for Area-Wide Rezoning Proposals

## Revisión de Calidad Ambiental para Propuestas de Zonificación de Vecindario

The **Reasonable Worst-Case Development Scenario (RWCDS)** represents how certain properties in the proposed rezoning area could be expected to develop in the future under the following two scenarios:

- The future **without** the Proposed Actions (also referred to as the “**No-Action Condition**”), represents what could be expected to occur in the proposed rezoning area and the surrounding neighborhoods in the future if the Proposed Actions **were not** implemented.
- The future **with** the Proposed Actions (also referred to as the “**With-Action Condition**”) represents what could be expected to occur in the proposed rezoning area and the surrounding neighborhoods in the future if the Proposed Actions **were** implemented.

*El Escenario de Desarrollo Razonable para el Peor de los Casos (referido como “RWCDS”) representa la manera en cual ciertas propiedades dentro del área de rezonificación podrían desarrollarse en el futuro bajo los dos escenarios siguientes:*

- *El futuro **sin** las Acciones Propuestas (también referida como la “**Condición sin Acción**”), que representa lo que se espera que ocurrirá en el área de rezonificación (y sus alrededores) en el futuro si las Acciones Propuestas **no** se implementan.*
- *El futuro **con** las Acciones Propuestas (también referida como la “**Condición con Acción**”), que representa lo que se espera que ocurrirá en el área de rezonificación (y sus alrededores) en el futuro si las Acciones Propuestas **sí** se implementan.*

# Environmental Review for Area-Wide Rezoning Proposals

## Revisión de Calidad Ambiental para Propuestas de Zonificación de Vecindario

### Environmental Impact Statement (EIS)

#### Contents:

- The EIS will present a description of the Proposed Actions and their environmental setting;
- It will state the **environmental impacts** of the Proposed Actions and identify the **adverse effects** that cannot be avoided if the Proposed Actions are implemented;
- The EIS will include a discussion of **reasonable alternatives** to the Proposed Actions;
- And it will **describe mitigation** proposed to eliminate or minimize any significant adverse environmental effects.

### Contenido de la **Declaración de Impacto Ambiental** (“EIS”):

- *La EIS presentará una descripción de las Acciones Propuestas y su entorno ambiental*
- *Estipulará los **impactos al medio ambiente creados por las Acciones Propuestas** e identificará los **efectos adversos** que no se pueden evitar si se implementan las Acciones Propuestas;*
- *La EIS incluirá una discusión de **alternativas razonables** a las Acciones Propuestas;*
- *Y **describirá mitigación** propuesta para eliminar o minimizar cualquier efecto adverso al medioambiente.*

# East Harlem Rezoning: Draft Scope of Work & Analysis Framework

## La Rezonificación del Este de Harlem: Borrador de Alcance del Trabajo & Marco de Análisis

### Draft Scope of Work

- Describes proposed actions and analysis methodologies for the East Harlem proposal
- Methodologies in accordance with *CEQR Technical Manual Guidelines*
- All impact categories will be analyzed

### Analysis Framework

- 10-year analysis period for a **“build year” of 2027**
- Projected Development Sites analyzed for all impact categories
- Potential Development Sites analyzed for site-specific impact categories only
- Alternative: East 111<sup>th</sup> Street / SustainNYC Site will also be analyzed

### Borrador de Alcance del Trabajo

- Describe acciones propuestas y metodologías de análisis de la Rezonificación del Este de Harlem.
- Metodologías de acuerdo con el *Manual Técnico de Revisión de Calidad Ambiental (CEQR)*
- Todas las categorías de impacto se analizarán.

### Marco de Análisis

- Un periodo de análisis de 10 años para un "año de construcción" de 2027
- Los sitios de Desarrollo Proyectados serán analizados según todas las categorías de impacto
- Los sitios Potenciales de Desarrollo serán analizados según categorías de impactos específicas de cada sitio
- Alternativa de Desarrollo para la Calle 111 Este será incluida.

# East Harlem Rezoning: Reasonable Worst-Case Development Scenario

## La Rezonificación del Este de Harlem: Escenario de Desarrollo Razonable para el Peor de los Casos

Development Scenario includes **69 Projected Sites**

Increment for Projected Sites:

- + ~ 3,500 dwelling units
- + ~ 151,000 sf commercial space
- + ~ 99,000 sf community facility
- + ~ 132,000 sf manufacturing

RWCDS also identifies **32 Potential Sites**

Increment for **Alt-Scenario** Projected Sites (with East 111<sup>th</sup> Street Site):

- + ~ 4,150 dwelling units
- + ~ 180,000 sf commercial
- + ~ 160,000 sf community facility

El Escenario de Desarrollo incluye **69 a 70 Sitios Projectados**

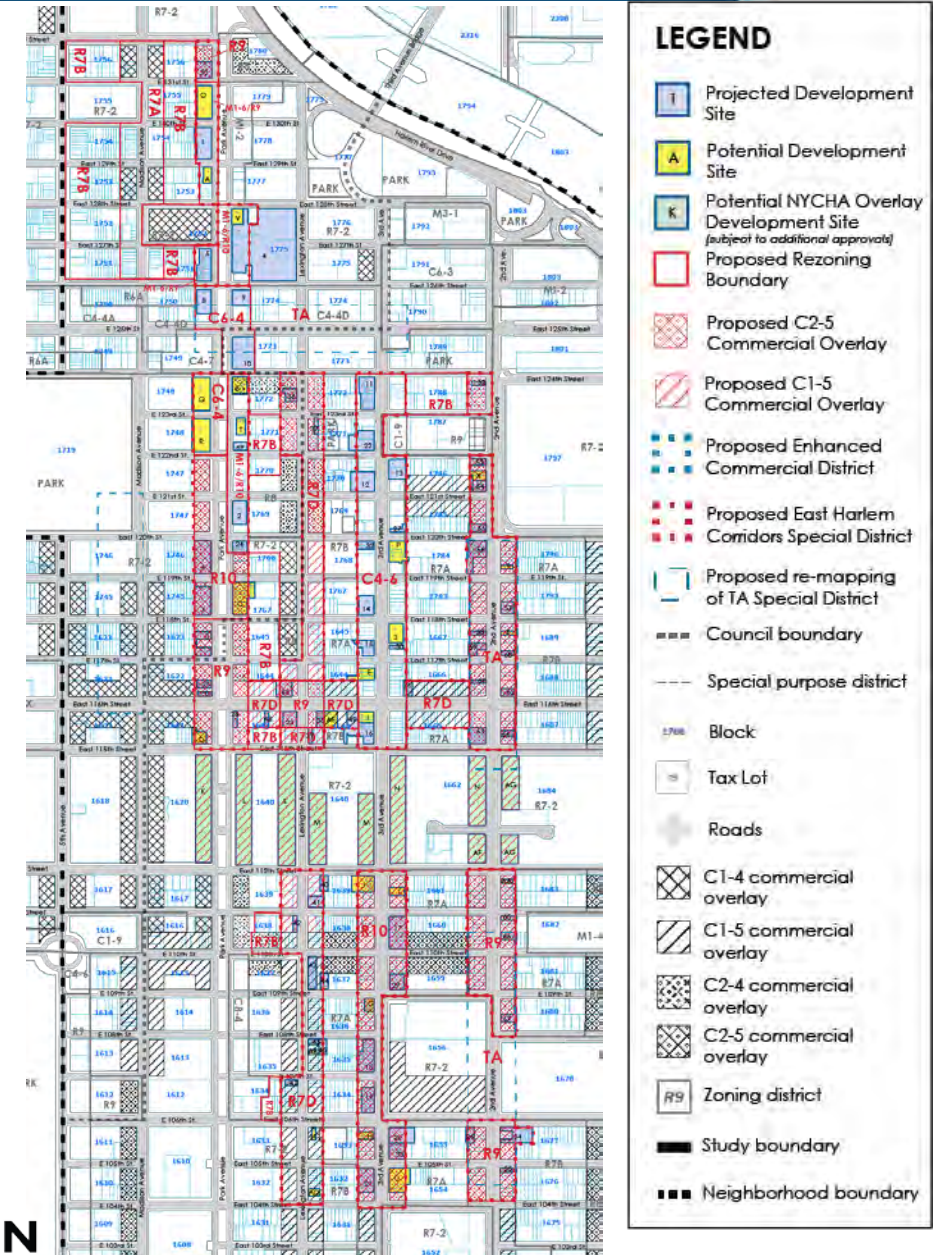
Incremento de los Sitios Projectados:

- + ~ 3,500 unidades de vivienda
- + ~ 151,000 pies cuadrados de espacio comercial
- + ~ 99,000 pies cuadrados de instalaciones comunitarias
- + ~ 132,000 pies cuadrados de manufactura

El RWCDS también identifica **32 Sitios Potenciales**

Incremento del los Sitios Projectados del **Escenario Alternativo** (incluyendo el sitio de la Calle 111 Este):

- + ~ 4,150 unidades de vivienda
- + ~ 180,000 pies cuadrados de espacio comercial
- + ~ 160,000 pies cuadrados de instalaciones comunitarias



# East Harlem Rezoning: EIS Chapters and Impact Categories

## La Rezonificación del Este de Harlem: Capítulos de la EIS y Categorías de Impacto

### Tasks

The EIS will be prepared to include the following **Tasks**, which are described in detail in the Draft Scope of Work:

- **Task 1: Project Description**
- **Task 2: Land Use, Zoning and Public Policy**
- **Task 3: Socioeconomic Conditions**  
This task includes consideration of:
  - Direct and Indirect Business Displacement
  - Indirect Residential Displacement
- **Task 4: Community Facilities and Services**  
This task includes consideration of:
  - Public Schools
  - Libraries
  - Child Care Centers

### Tareas

*La EIS estará preparado para incluir las siguientes Tareas, que se describen en detalle en el Borrador de Alcance del Trabajo:*

- ***Tarea 1: Descripción del Proyecto***
- ***Tarea 2: Uso del Suelo, Zonificación y Política Pública***
- ***Tarea 3: Condiciones Socioeconómicas***  
*Esta tarea incluirá consideración a:*
  - *Desplazamiento Comercial Directo y Indirecto*
  - *Desplazamiento Residencial Indirecto*
- ***Tarea 4: Instalaciones y Servicios Comunitarios***  
*Esta tarea incluirá consideración a:*
  - *Escuelas Públicas*
  - *Bibliotecas, y*
  - *Centros de Cuidado Infantil*

# East Harlem Rezoning: EIS Chapters and Impact Categories

## La Rezonificación del Este de Harlem: Capítulos de la EIS y Categorías de Impacto

### Tasks

- Task 5: Open Space
- Task 6: Shadows
- Task 7: Historic and Cultural Resources
- Task 8: Urban Design and Visual Resources
- Task 9: Natural Resources
- Task 10: Hazardous Materials
- Task 11: Water and Sewer Resources
- Task 12: Solid Waste and Sanitation Services
- Task 13: Energy

### Tareas

- *Tarea 5: Espacio Abierto*
- *Tarea 6: Sombras*
- *Tarea 7: Recursos Históricos y Culturales*
- *Tarea 8: Recursos Visuales y de Diseño Urbano*
- *Tarea 9 : Recursos Naturales*
- *Tarea 10: Materiales Peligrosos*
- *Tarea 11: Infraestructura de Agua y Alcantarillado*
- *Tarea 12: Residuos Sólidos y Servicios de Saneamiento*
- *Tarea 13: Energía*

# East Harlem Rezoning: EIS Chapters and Impact Categories

## La Rezonificación del Este de Harlem: Capítulos de la EIS y Categorías de Impacto

### Tasks

- **Task 14: Transportation**  
This task includes consideration of:
  - Traffic
  - Transit (Subway and Bus)
  - Pedestrians
  - Parking
- **Task 15: Air Quality**
- **Task 16: Greenhouse Gas Emissions and Climate Change**
- **Task 17: Noise**
- **Task 18: Public Health**
- **Task 19: Neighborhood Character**
- **Task 20: Construction**

### Tareas

- **Tarea 14: Transporte**  
*Esta tarea incluirá consideración a:*
  - *Tráfico*
  - *Tránsito (Metro y Autobús)*
  - *Peatones (y Seguridad Vehicular y Peatonal), y*
  - *Estacionamiento*
- **Tarea 15: Calidad del Aire**
- **Tarea 16: Emisiones de Gases de Efecto Invernadero y Cambio Climático**
- **Tarea 17: Ruido**
- **Tarea 18 : Salud Pública**
- **Tarea 19: Carácter del Vecindario**
- **Tarea 20: Construcción**



# East Harlem Rezoning: EIS Chapters and Impact Categories

## La Rezonificación del Este de Harlem: Capítulos de la EIS y Categorías de Impacto

### Tasks

- **Task 21: Mitigation**
- **Task 22: Alternatives**  
This task will include a development alternative with the East 111<sup>th</sup> Street Site
- **Task 23: EIS Summary Chapters**
  - Unavoidable Adverse Impacts
  - Growth-Inducing Aspects of the Proposed Action, and
  - Irreversible and Irrecoverable Commitments of Resources
- **Task 24** is the preparation of the **Executive Summary** of the EIS

### Tareas

- **Tarea 21: Mitigación**
- **Tarea 22: Alternativas**  
*Esta tarea incluirá una alternativa de desarrollo para el sitio ubicado en la Calle 111 Este*
- **Tarea 23: Capítulos de Resumen del EIS**
  - *Impactos adversos inevitables*
  - *Acciones que inducen al crecimiento de las Acciones Propuestas, y*
  - *Los compromisos irreversibles e irrecuperables de Recursos*
- **La Tarea 24** es la preparación del **“Resumen Ejecutivo”** del EIS

## Public Comments

**Please be respectful** and do not speak while others are conveying their comments for the record.

**Written comments** can be submitted to:

[EastHarlem@planning.nyc.gov](mailto:EastHarlem@planning.nyc.gov)

Department of City Planning, Environmental  
Assessment and Review Division  
120 Broadway, 31<sup>st</sup> Floor  
New York, NY 10271

## *Comentarios del Público*

*Favor de ser respetuoso, y no hablar mientras otros estan hablando.*

*Comentarios por Escrito:*

[EastHarlem@planning.nyc.gov](mailto:EastHarlem@planning.nyc.gov)

Department of City Planning, Environmental  
Assessment and Review Division  
120 Broadway, 31<sup>st</sup> Floor  
New York, NY 10271