

Neighborhood Defenders: Participatory Politics and America's Housing Crisis

Katherine Levine Einstein

Maxwell Palmer

David M. Glick

Boston University

Boston University Initiative on Cities

April 8, 2019

55 Regent St



55 Regent Street: The Response

- ▶ There are a variety of concerns among various neighbors, but I'll just speak to mine which are the density. I feel is very high....I feel that having four units in that building with one parking space each is insufficient and that's my objection.

55 Regent Street: The Response

- ▶ There are a variety of concerns among various neighbors, but I'll just speak to mine which are the density. I feel is very high....I feel that having four units in that building with one parking space each is insufficient and that's my objection.
- ▶ I've done a little research and this is all information from the property database in Cambridge....We're in Zone B, my understanding is that there's a 2500....minimum square foot requirement per dwelling. And I think this development is very non-compliant and that's my objection.

55 Regent Street: The Response

- ▶ There are a variety of concerns among various neighbors, but I'll just speak to mine which are the density. I feel is very high....I feel that having four units in that building with one parking space each is insufficient and that's my objection.
- ▶ I've done a little research and this is all information from the property database in Cambridge....We're in Zone B, my understanding is that there's a 2500....minimum square foot requirement per dwelling. And I think this development is very non-compliant and that's my objection.
- ▶ It's cost us over \$100,000 to have this work done [on my house]. My concern is that....demolition is going to affect all the work we've done.....That's our biggest concern.

Public Participation in Housing Policy

- ▶ Accumulation of land use regulations means that projects involving the development of more than one housing unit frequently have to go through multiple Planning/Zoning Board meetings

Public Participation in Housing Policy

- ▶ Accumulation of land use regulations means that projects involving the development of more than one housing unit frequently have to go through multiple Planning/Zoning Board meetings
- ▶ Meetings typically solicit input from public, especially abutters

Public Participation in Housing Policy

- ▶ Accumulation of land use regulations means that projects involving the development of more than one housing unit frequently have to go through multiple Planning/Zoning Board meetings
- ▶ Meetings typically solicit input from public, especially abutters
- ▶ Creates multiple potential veto points where citizen objections can stop or delay the development of new housing

Public Participation in Housing Policy

- ▶ Accumulation of land use regulations means that projects involving the development of more than one housing unit frequently have to go through multiple Planning/Zoning Board meetings
- ▶ Meetings typically solicit input from public, especially abutters
- ▶ Creates multiple potential veto points where citizen objections can stop or delay the development of new housing
- ▶ Veto points could be a good thing if they empower neighborhoods against developer excess

Participatory Inequality

- ▶ Unintended consequences for democratic representativeness

Participatory Inequality

- ▶ Unintended consequences for democratic representativeness
- ▶ Central question: who participates at community meetings and what are their views?

Meeting Minutes

- ▶ Downloaded all Planning Board and Zoning Board meeting minutes from 2015-2017 for 97 cities/towns in MA

Meeting Minutes

- ▶ Downloaded all Planning Board and Zoning Board meeting minutes from 2015-2017 for 97 cities/towns in MA
- ▶ Collected data from all meetings discussing the construction of > 1 housing unit

Meeting Minutes

- ▶ Downloaded all Planning Board and Zoning Board meeting minutes from 2015-2017 for 97 cities/towns in MA
- ▶ Collected data from all meetings discussing the construction of > 1 housing unit
 - ▶ Accessory apartments

Meeting Minutes

- ▶ Downloaded all Planning Board and Zoning Board meeting minutes from 2015-2017 for 97 cities/towns in MA
- ▶ Collected data from all meetings discussing the construction of > 1 housing unit
 - ▶ Accessory apartments
 - ▶ 50-unit apartment complex

Meeting Minutes

- ▶ Downloaded all Planning Board and Zoning Board meeting minutes from 2015-2017 for 97 cities/towns in MA
- ▶ Collected data from all meetings discussing the construction of > 1 housing unit
 - ▶ Accessory apartments
 - ▶ 50-unit apartment complex
- ▶ Meeting minutes for these towns featured: names, addresses, and positions on proposed housing developments

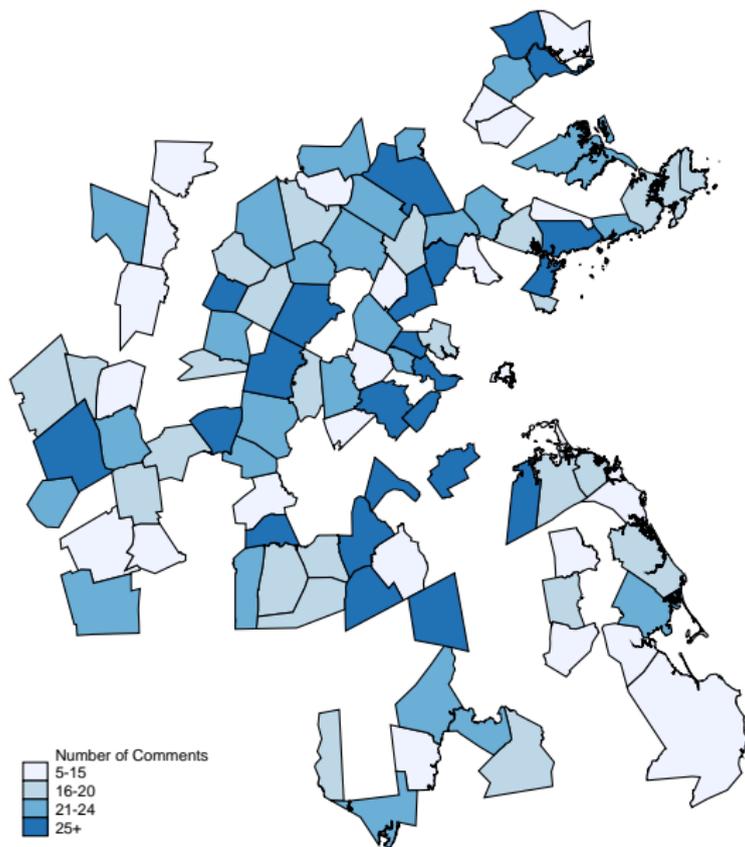
Meeting Minutes

- ▶ Downloaded all Planning Board and Zoning Board meeting minutes from 2015-2017 for 97 cities/towns in MA
- ▶ Collected data from all meetings discussing the construction of > 1 housing unit
 - ▶ Accessory apartments
 - ▶ 50-unit apartment complex
- ▶ Meeting minutes for these towns featured: names, addresses, and positions on proposed housing developments
- ▶ In some cases, minutes also included reasons given for this positions

Meeting Minutes

- ▶ Downloaded all Planning Board and Zoning Board meeting minutes from 2015-2017 for 97 cities/towns in MA
- ▶ Collected data from all meetings discussing the construction of > 1 housing unit
 - ▶ Accessory apartments
 - ▶ 50-unit apartment complex
- ▶ Meeting minutes for these towns featured: names, addresses, and positions on proposed housing developments
- ▶ In some cases, minutes also included reasons given for this positions
- ▶ $N = 3,327$ commenters and $N = 4,268$ comments

Towns with Public Comments



Christine Gilbert of 56 Westminster Ave. thanked the board for their efforts and expressed hope for a compromise between the project and the neighbors. She also expressed concerns about traffic and pedestrian safety. Ed Temblay of 76 Wright Street expressed concern about parking and snow removal. Gary Kalajian of 24 Nourse Street is concerned about the height of the building. John Leonard, Town Meeting Member, Precinct 17, 26 Grove Street asked about Deed Restrictions for affordable housing, dumpster location and trash pick-up. Pam Hallett responded that there will be a deed restriction ensuring the units will be affordable to low and moderate income households in perpetuity. Lisa Heinz of Sunset Rd. expressed concern about curb elevation. Bob Levane of 26 Lantern Ln. spoke in support of the project. Michael Vest shared his experience as a tenant with HCA and expressed his support. John Guist, Town Meeting Member, and Neal Mongold, 12 Brattle Place, shared their support for HCA and the project. Dave Berggren of 2 Reservoir Rd. expressed concern about shadow impacts and flooding. Chris Loreti of 56 Adams Street inquired about setbacks, the parking reduction zoning bylaw, and whether the project would go to the Conservation Commission. Jenny Raitt replied that it would. William Thorndike of 1165R Mass Ave spoke in support of the project. Kate Casa of 62 Wollaston Rd. and Patricia O'Connor Prindle of 13 Newport Street supported the project. Tami Kalajian expressed concern about flooding, pedestrian safety and the size of the project. Tom Nee of 76 River Street supported the project. Suzanne McLeod of 61 Mountain Ave. supported the projected but preferred a more unique design. Linnea Berggren of 2 Reservoir Rd. expressed concern about parking overflow on adjacent streets. Tom Mansfield of 11 Lowell Street Place expressed concern about the project size and its shadow impact.

Atty. Nelson said it will be for speculation. It will be a high quality house for the neighborhood.

Frances Hanson, 42 Shannon Road asked, what type of house will be built there?

Atty. Nelson said he is not sure at this time.

Ms. Hanson asked, if they will be required to finish the road there?

Mr. Colantuoni said they will be required to comply with the Department of Public Works road requirements.

Alfred Franca, 38 Shannon Road asked, if this house will have a basement, as he has drainage concerns regarding that property?

Meeting Minutes

- ▶ % Oppose

Meeting Minutes

- ▶ Names and addresses allow for merge with MA voter file and CoreLogic Property Records

Meeting Minutes

- ▶ Names and addresses allow for merge with MA voter file and CoreLogic Property Records
- ▶ Demographic variables

Meeting Minutes

- ▶ Names and addresses allow for merge with MA voter file and CoreLogic Property Records
- ▶ Demographic variables
 - ▶ Homeownership

Meeting Minutes

- ▶ Names and addresses allow for merge with MA voter file and CoreLogic Property Records
- ▶ Demographic variables
 - ▶ Homeownership
 - ▶ Age

Meeting Minutes

- ▶ Names and addresses allow for merge with MA voter file and CoreLogic Property Records
- ▶ Demographic variables
 - ▶ Homeownership
 - ▶ Age
 - ▶ Party ID

Meeting Minutes

- ▶ Names and addresses allow for merge with MA voter file and CoreLogic Property Records
- ▶ Demographic variables
 - ▶ Homeownership
 - ▶ Age
 - ▶ Party ID
 - ▶ Length of registration at address (proxy for length of residence)

Meeting Minutes

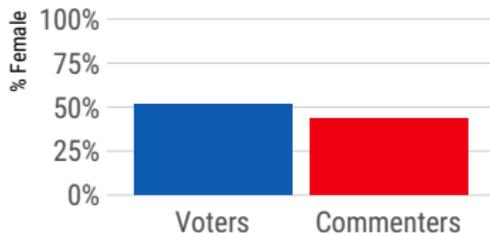
- ▶ Names and addresses allow for merge with MA voter file and CoreLogic Property Records
- ▶ Demographic variables
 - ▶ Homeownership
 - ▶ Age
 - ▶ Party ID
 - ▶ Length of registration at address (proxy for length of residence)
 - ▶ Vote history

Meeting Minutes

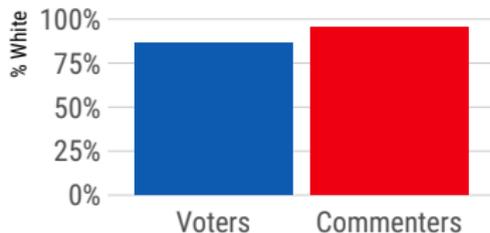
- ▶ Names and addresses allow for merge with MA voter file and CoreLogic Property Records
- ▶ Demographic variables
 - ▶ Homeownership
 - ▶ Age
 - ▶ Party ID
 - ▶ Length of registration at address (proxy for length of residence)
 - ▶ Vote history
 - ▶ Race (Name matching algorithm)

Results: Participants Compared to Voter File

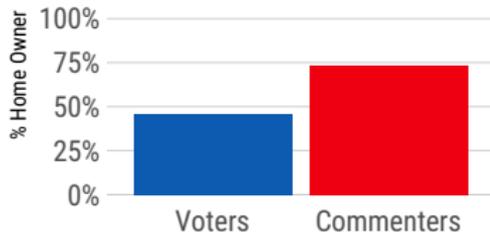
Gender



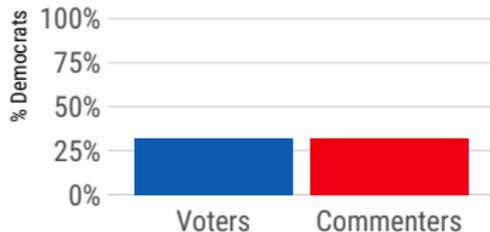
Race



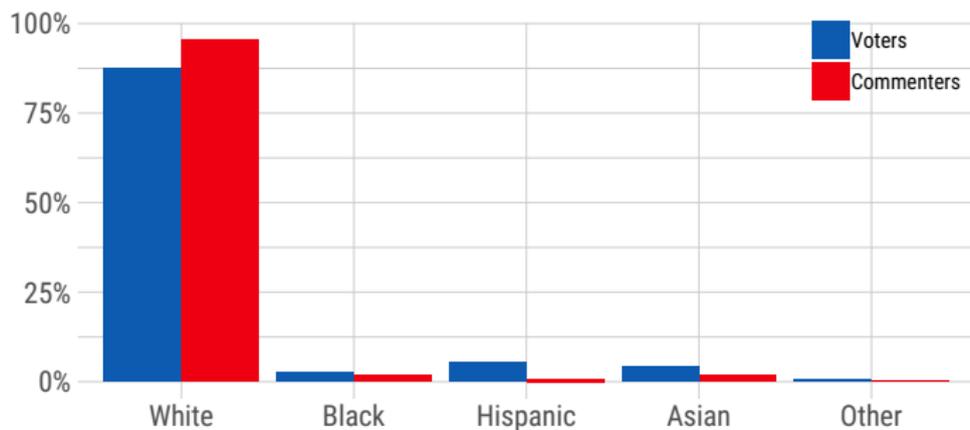
Home Owners



Democrats



Results: Participants Compared to Voter File by Race



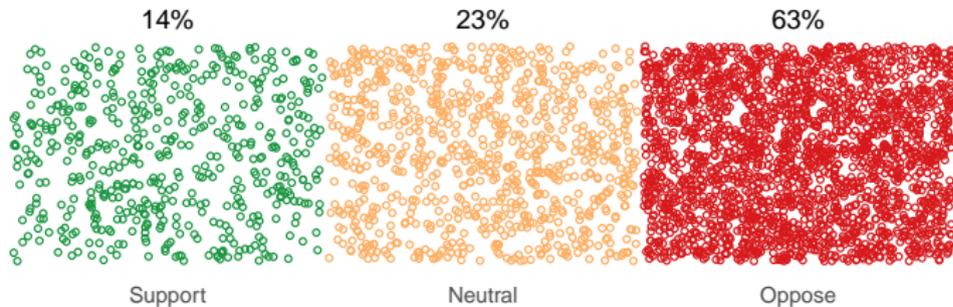
Latino Surnames

- ▶ 3 of 313 commenters in towns that were >10% Latino had a Latino surname

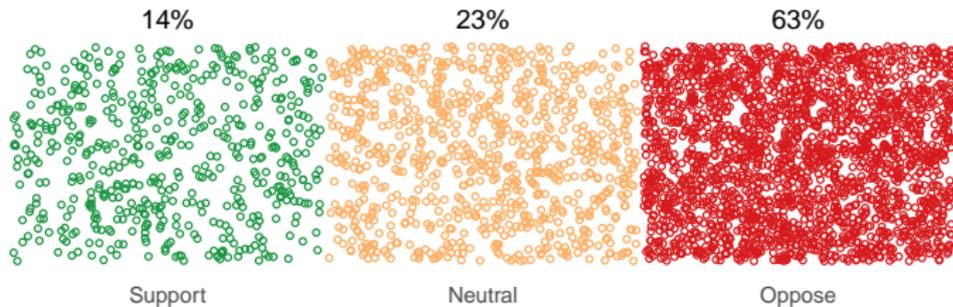
Latino Surnames

- ▶ 3 of 313 commenters in towns that were >10% Latino had a Latino surname
- ▶ 1 of 42 commenters in Lawrence, MA (75% Latino) had a Latino surname

Results: Participants' Positions

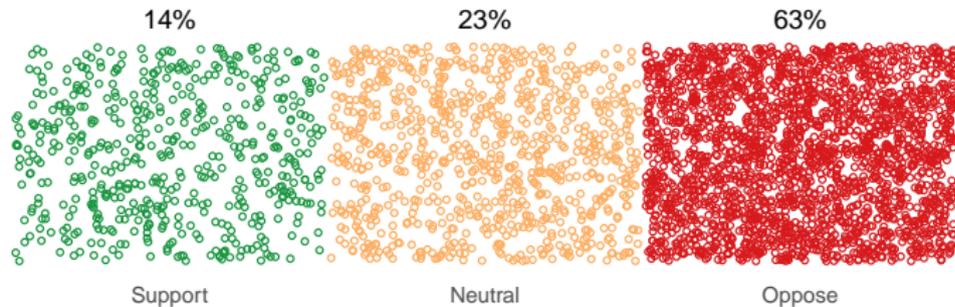


Results: Participants' Positions



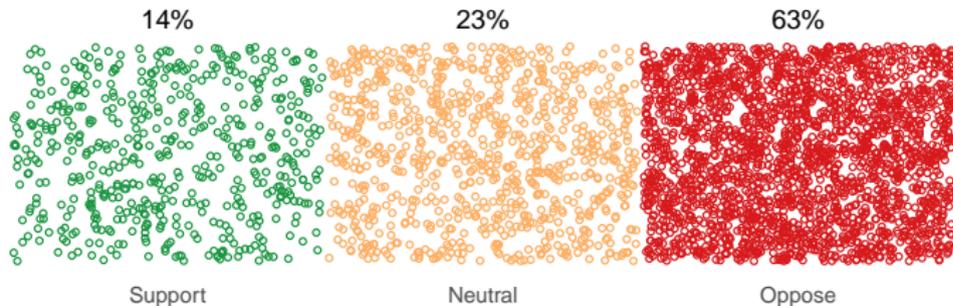
- Predictors of opposition

Results: Participants' Positions



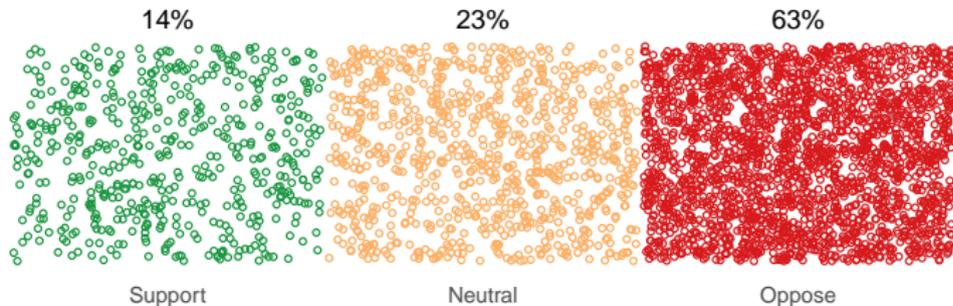
- ▶ Predictors of opposition
 - ▶ White

Results: Participants' Positions



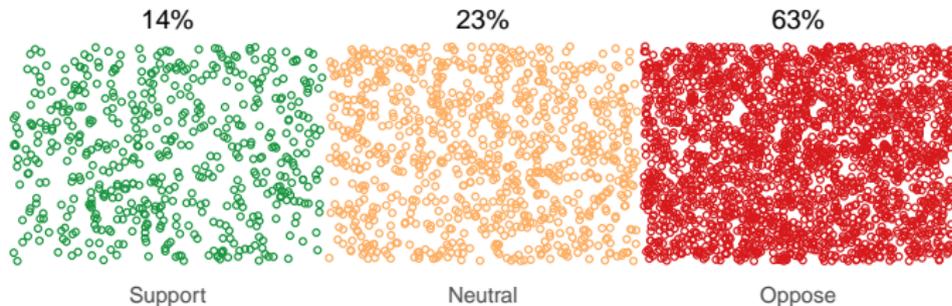
- ▶ Predictors of opposition
 - ▶ White
 - ▶ Homeowner

Results: Participants' Positions



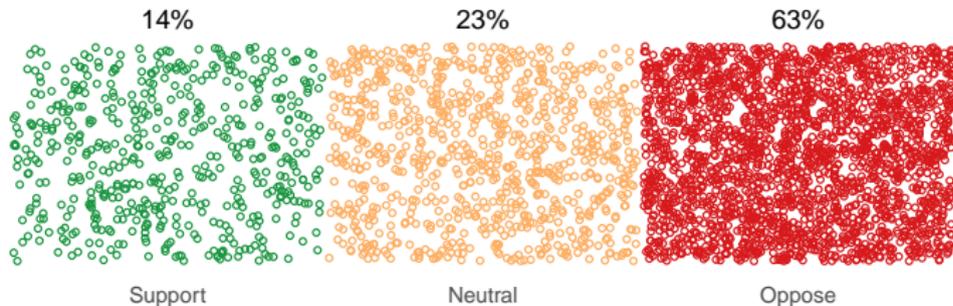
- ▶ Predictors of opposition
 - ▶ White
 - ▶ Homeowner
 - ▶ Republican

Results: Participants' Positions



- ▶ Predictors of opposition
 - ▶ White
 - ▶ Homeowner
 - ▶ Republican
 - ▶ Number of comments

Results: Participants' Positions

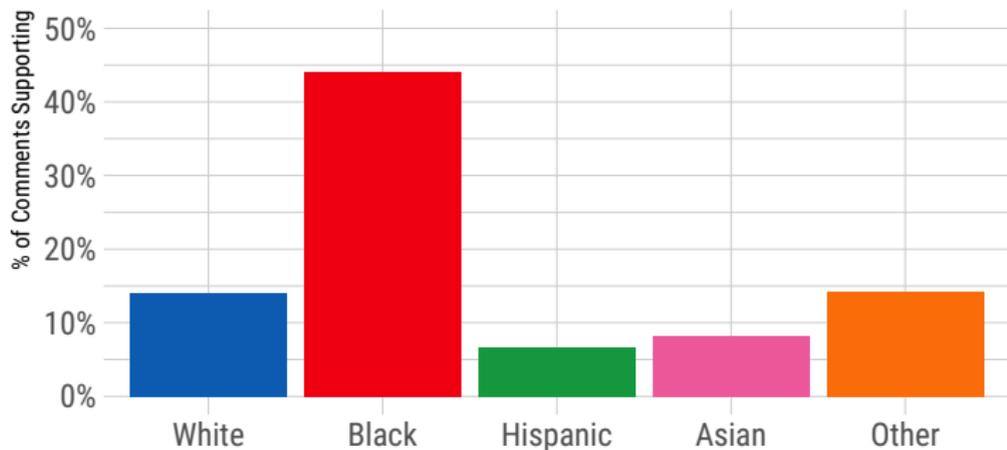


- ▶ Predictors of opposition
 - ▶ White
 - ▶ Homeowner
 - ▶ Republican
 - ▶ Number of comments
 - ▶ Infrequent voting

Black Voters Are More Likely to Speak in Support of Development

Comments Supporting Housing Development

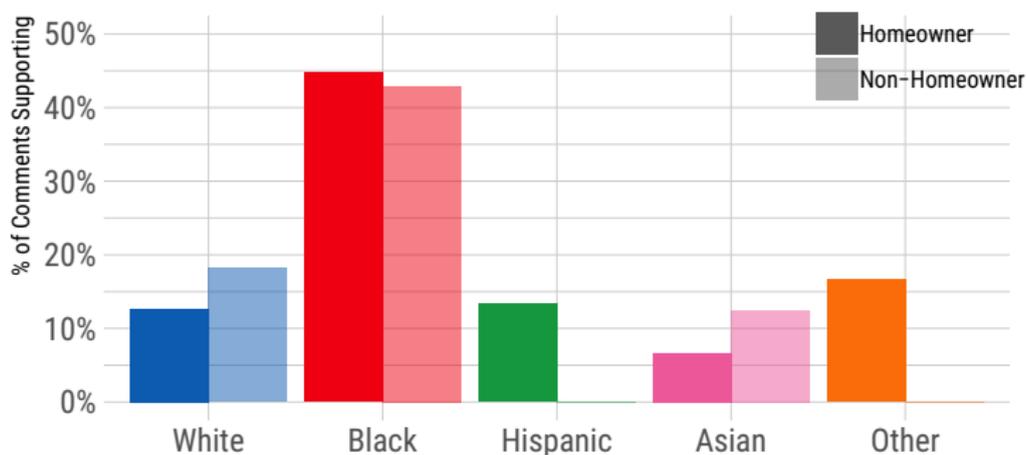
by Commenter Race



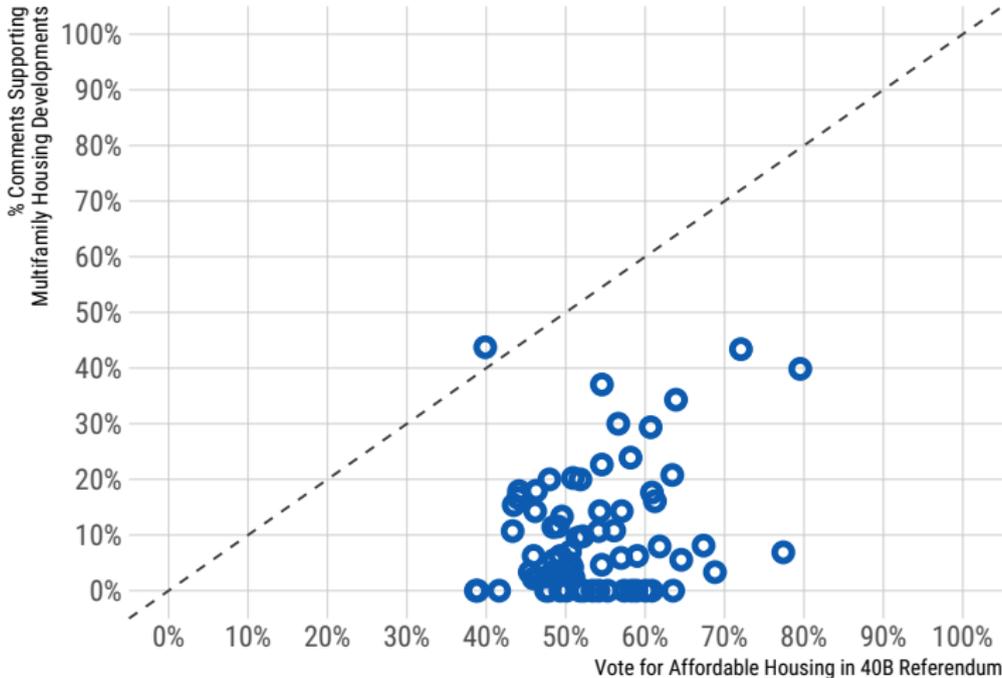
Black Voters Are More Likely to Speak in Support of Development... Even After Accounting for Homeownership

Comments Supporting Housing Development

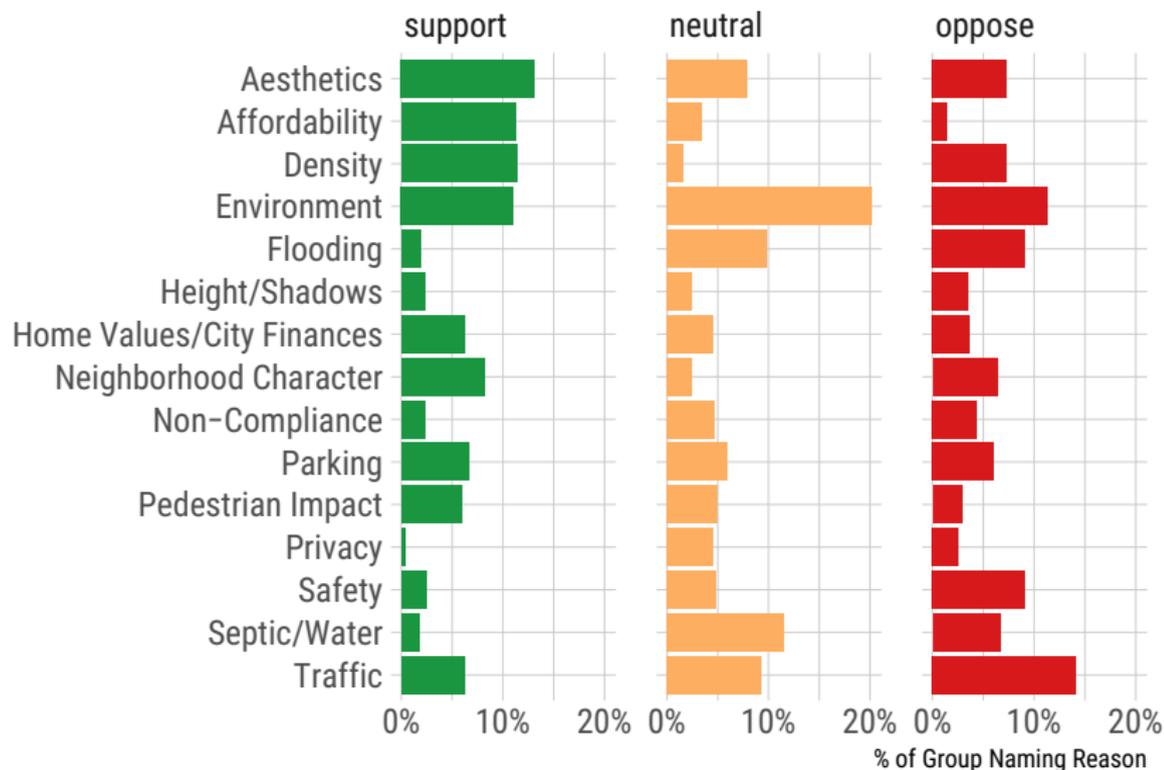
by Commenter Race and Homeownership



Mass Public Generally More Supportive of Housing



Top 10 Reasons Given by Position Taken



Land Use Regulations and Expertise

- ▶ High level of expertise (e.g., “He stated that as an engineer he knows what kinds of games can be played with numbers. He gives no credibility to these counts. He added that Merrimack College traffic is not de minimus....He asked for a written report from the DPW on the impacts of proceeding with the facility.”)

Policy Impact

- ▶ Comments can directly persuade local officials not to approve a project

Policy Impact

- ▶ Comments can directly persuade local officials not to approve a project
- ▶ Electoral consequences

Policy Impact

- ▶ Comments can directly persuade local officials not to approve a project
- ▶ Electoral consequences
- ▶ Citizen willingness to pursue legal challenges

Policy Impact

- ▶ Comments can directly persuade local officials not to approve a project
- ▶ Electoral consequences
- ▶ Citizen willingness to pursue legal challenges
 - ▶ Multiple individuals in our data attended meetings with lawyers and identified themselves as lawyers

Policy Impact

- ▶ Comments can directly persuade local officials not to approve a project
- ▶ Electoral consequences
- ▶ Citizen willingness to pursue legal challenges
 - ▶ Multiple individuals in our data attended meetings with lawyers and identified themselves as lawyers
 - ▶ A few could be linked with lawsuits filed in the MA Land Court on the development in question

Policy Impact

- ▶ Comments can directly persuade local officials not to approve a project
- ▶ Electoral consequences
- ▶ Citizen willingness to pursue legal challenges
 - ▶ Multiple individuals in our data attended meetings with lawyers and identified themselves as lawyers
 - ▶ A few could be linked with lawsuits filed in the MA Land Court on the development in question
 - ▶ Quantitative analysis correlated lawsuits with lower levels of housing permitting

Policy Prescriptions

- ▶ Can we change the composition of meeting attendees?

Policy Prescriptions

- ▶ Can we change the composition of meeting attendees?
- ▶ Evidence from GOTV operations

Policy Prescriptions

- ▶ Can we change the composition of meeting attendees?
- ▶ Evidence from GOTV operations
 - ▶ Effect sizes usually fairly modest from very expensive interventions

Policy Prescriptions

- ▶ Can we change the composition of meeting attendees?
- ▶ Evidence from GOTV operations
 - ▶ Effect sizes usually fairly modest from very expensive interventions
 - ▶ Mobilization efforts may exacerbate rather than address participatory disparities

Policy Prescriptions

- ▶ Can we change the composition of meeting attendees?
- ▶ Evidence from GOTV operations
 - ▶ Effect sizes usually fairly modest from very expensive interventions
 - ▶ Mobilization efforts may exacerbate rather than address participatory disparities
- ▶ Concentrated costs and diffuse benefits of housing developments make it difficult to attract more attitudinally and demographically representative commenters

Policy Prescriptions

- ▶ Waiting period on decision-making

Policy Prescriptions

- ▶ Waiting period on decision-making
- ▶ Pre-register clear guidelines

Policy Prescriptions

- ▶ Waiting period on decision-making
- ▶ Pre-register clear guidelines
- ▶ Encourage public input on zoning, but then allow developers to build up to the limits of city/town zoning

Thank you!

MEETING THE CHALLENGE

Global Innovations in Urban Housing

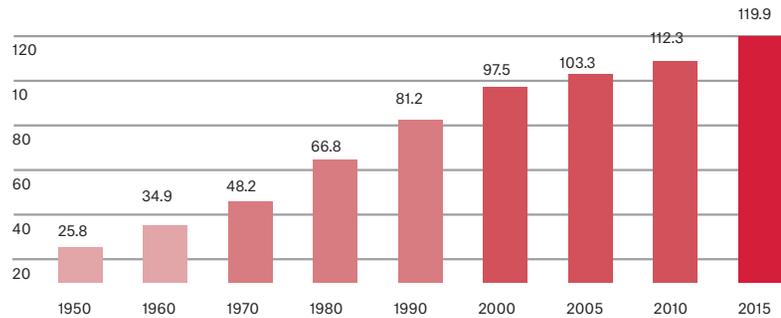
Boston University

April 8th, 2019

Surella Segú

EL CIELO ARCHITECTURE

COUNTRY GENERAL INFORMATION



Population

129,2 million
(2017)

Extension

1,960,189 km²
32 states
59 Metro Areas

Density

61 hab/ km²

Territorial Expansive of Cities

— Administrative Limit ● Metro Area



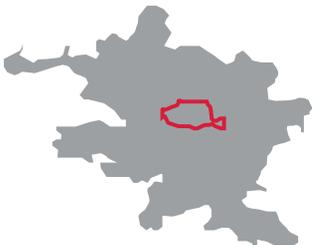
Guadalajara



Monterrey



Mexico Cty



Paris



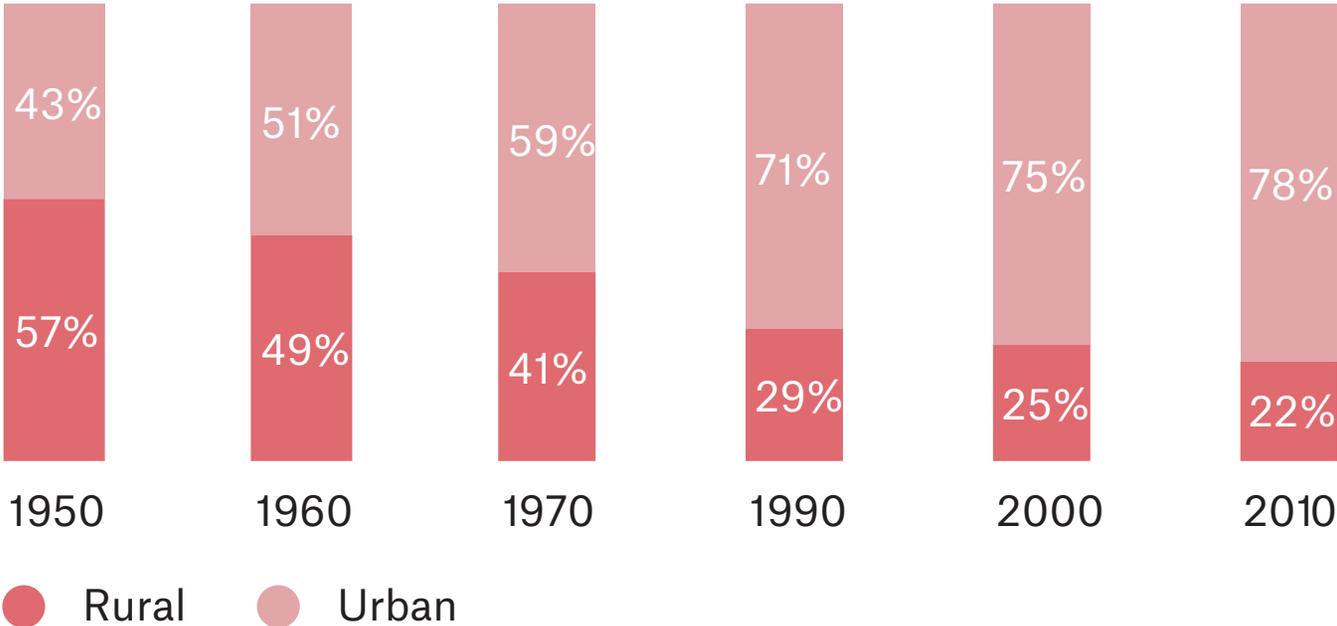
New York



London



RURAL AND URBAN POPULATION



2017

129,2 m
population

74.2%
live in urban areas

401
cities

13 cities over
1m habitantes

2030

137 m
population

83.2%
live in urban areas

961
cities

21 cities over
1m habitantes

¹ INEGI censo del 2010

² Proyección del Sistema Urbano Nacional (SUN), 2010-2030 (CONAPO)

INFONAVIT

National Institute for Housing Workers Fund

The largest mortgage lender in the world based on the size of its portfolio and its origination level

Originates

70%

of all mortgage loans in the country

1 of every **4**

Mexicans, live in a house financed by Infonavit

Manages

22%

of the pensions of workers

FINANCING

For home
acquisition

8 M LOANS

in 4 years

TOTAL PORTFOLIO \approx 879 B \$MXP

MANAGES

The worker's pensions
in a transparent and
competitive manner

HOUSING ACCOUNT

699 B \$MXP

In average, 500,000 credits are given every year.

1.2 Million mortgage and home improvement loans originated between January 2013 and December 2014

70's & 80's Market creator

Infonavit participates both in construction and housing financing





Nonoalco Tlatelolco / Mario Pani



El Rosario Development | J. Paul Getty Trust, Julius Shulman Photography Archive, Research Library, Getty Research Institute

90's Social mortgage lender

- Stop constructing
- Consolidates as a social mortgage lender
- Finance finished dwellings
- Develops and implements a detail building code



2001-2012 Fighting the housing deficit

Catalyzes its role as a loan provider and canalizes governmental subsidies. Massifies housing supply. Normative role passes to States/Municipalities





Fotografía: Jorge Páez de la Torre



Fotografía: Jorge Páez de la Torre / Ansa / Contrasto



Fotografía: Jorge Fabrega Tabata De Residat



Fotografía: Jorge Palacios en Terra De Ciudad

2013 Social security booster

Evolving its institutional framework and strategy to boost workers' social security:

Attend housing needs through financial solutions that improve quality of life. Pay efficient returns to right-holders' retirement savings. Housing model oriented to the development of competitive cities.



- **According to INEGI, there are about 5 million uninhabited dwellings in Mexico**
- **50,000 of these credits for new houses were given between 2010 and 2012**
- **Distant and isolated housing developments (abandoned houses ~3% of total loan portfolio)**





When the wearer is warm



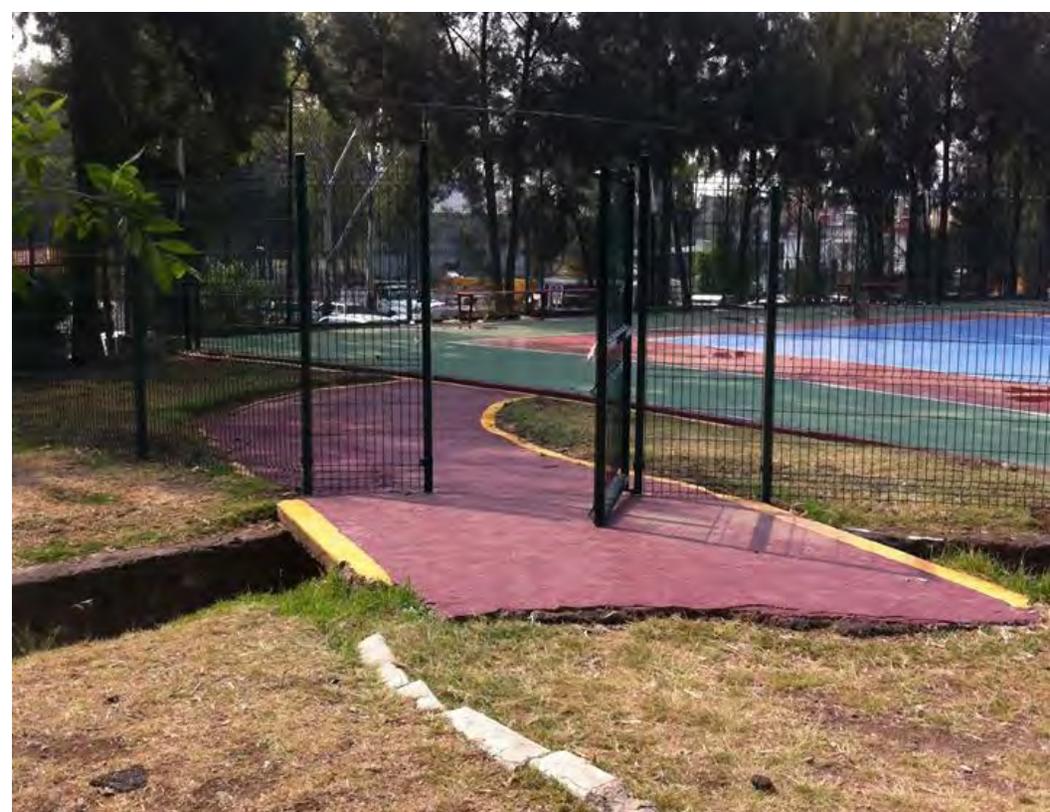
Outer shell layer

Fleece middle layer

A fleece insulation layer that sits under the exterior shell that features "exaggerated air cells" (larger holes in the fleece).

The exaggerated air cells also allow the wearer to regulate temperature and humidity by "venting and purging" the warm air and excess humidity by engaging the "Air Flow Ports".













Rinconada de los Ángeles, Mineral de la Reforma. Módulo 11.

URBAN DEVELOPMENT AREA

1. ANALYSIS AND STRATEGY

2. URBAN RENEWAL PROGRAMS

1. ANALYSIS AND STRATEGY

Specialized research documents



Atlas of abandoned housing



Community impact of urban artistic interventions



Housing
Deterioration Index



Comparative research and best practices
(France, Chile, USA and Mexico)

2. URBAN RENEWAL PROGRAMS

PROGRAMS	RESULTS
Pintemos México	<ul style="list-style-type: none"> 13,200 m² urban art murals 24,636 benefited dwellers 5,206 painted houses
Urban renewal	<ul style="list-style-type: none"> 32 light and shadow modules 16 Playgrounds 10 Reading Rooms 5 Community center / sports center 21 Plazas 14 Alleys 5,400m² urban art murals
Urban and social regeneration	<ul style="list-style-type: none"> -36 Housing development assessment -250,000 Houses -Development with the highest number of abandoned housing

COMMUNITY PARTICIPATION



PINTEMOS MÉXICO



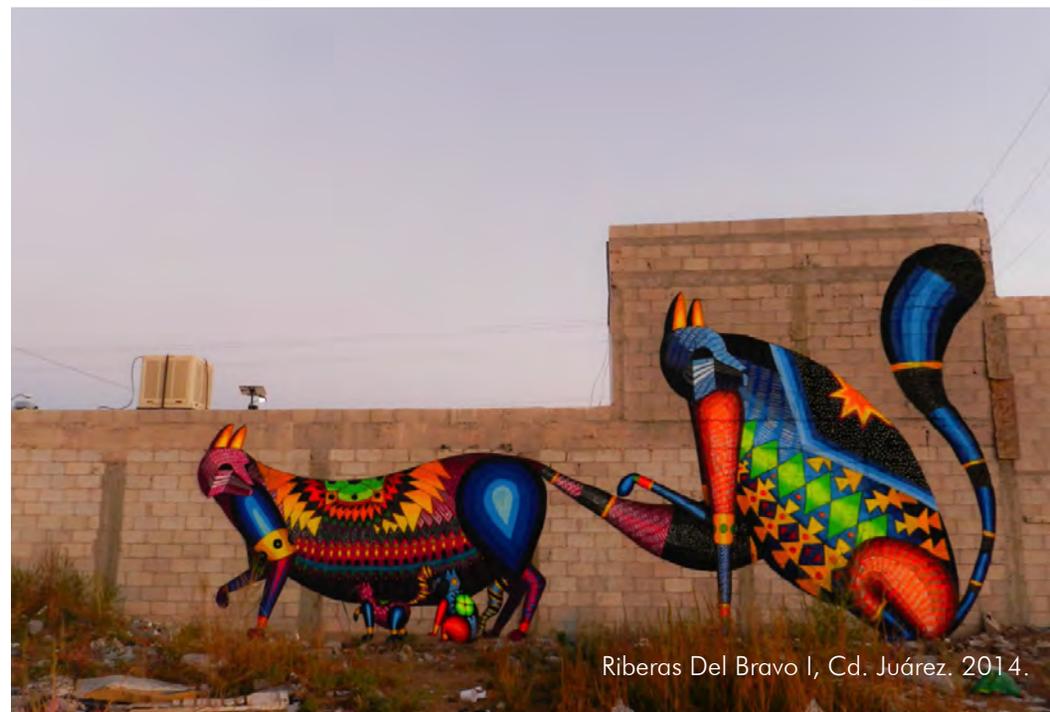
Villas del Real Iii, Ensenada 2014



Bonampak, Ocozocuahtla. 2014.



Arenales, Tampico, 2014



Riberas Del Bravo I, Cd. Juárez. 2014.



Polígono 108, Mérida, Yucatán, LUDENS.



Rinconada de los Ángeles, Mineral de la Reforma. Módulo 11.



Rinconada de los Ángeles, Mineral de la Reforma. Módulo 11.



Los Fresnos, Tepic, Nayarit. Fernanda Canales/Frida Escobedo.



Los Fresnos, Tepic, Nayarit. Fernanda Canales/Frida Escobedo.



Los Fresnos, Tepic, Nayarit. Fernanda Canales/Frida Escobedo.



San Pablo Xalpa E-F, CDMX. Periférica.



Puerto Moreno, Veracruz. Rozana Montiel.



Santa Fé Belén, CDMX. LUDENS.



Anáhuac, CDMX. Rojkind.



San Lorenzo, CDMX.



Tixcacal, Mérida. MLyS/Fernanda Canales



El Rosario, Oaxaca. Fernanda Canales

VALLE DE PUEBLA, MEXICALI

Housing typology: Single family house
Number of units: 10,601
Population: 26,111
Abandoned houses: 1,117

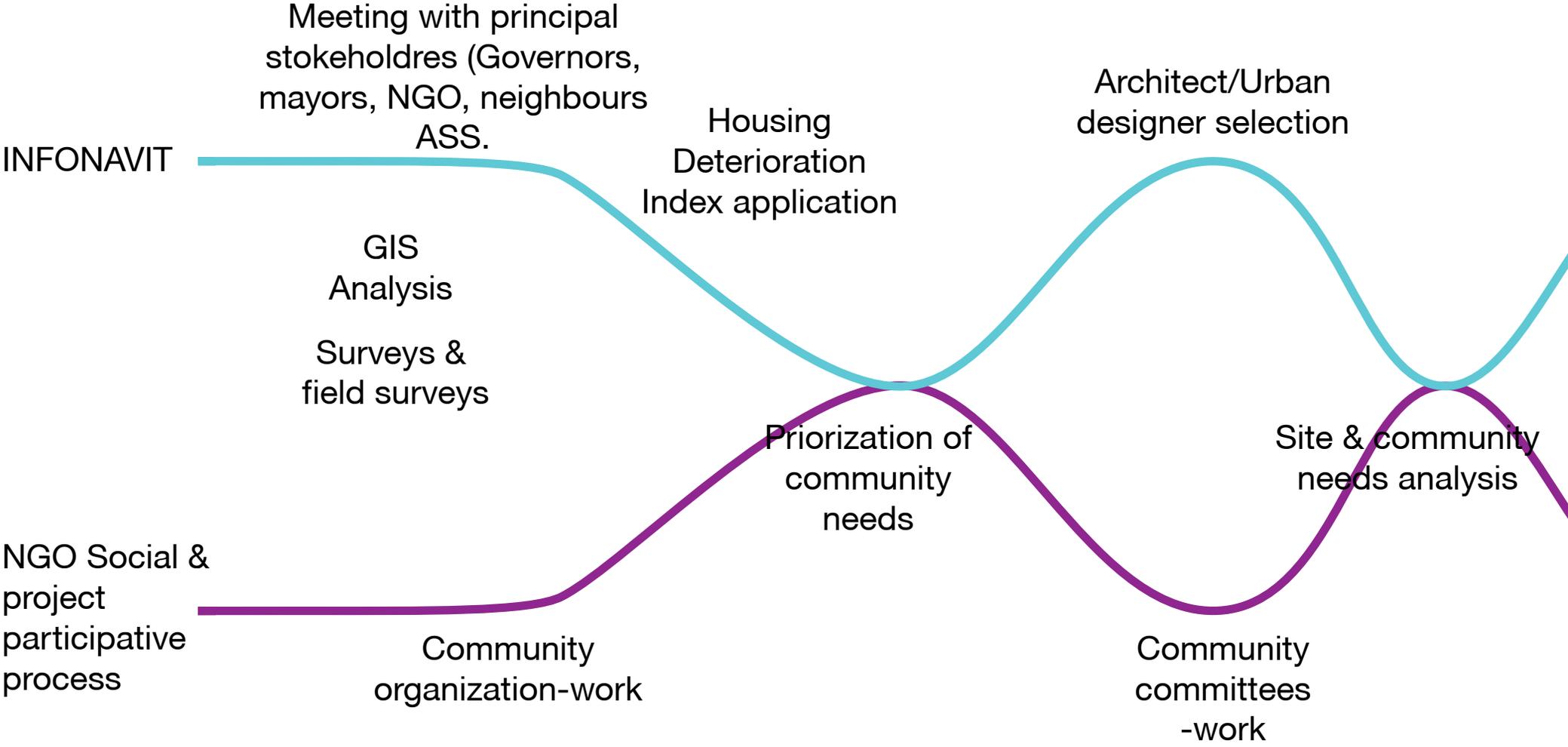


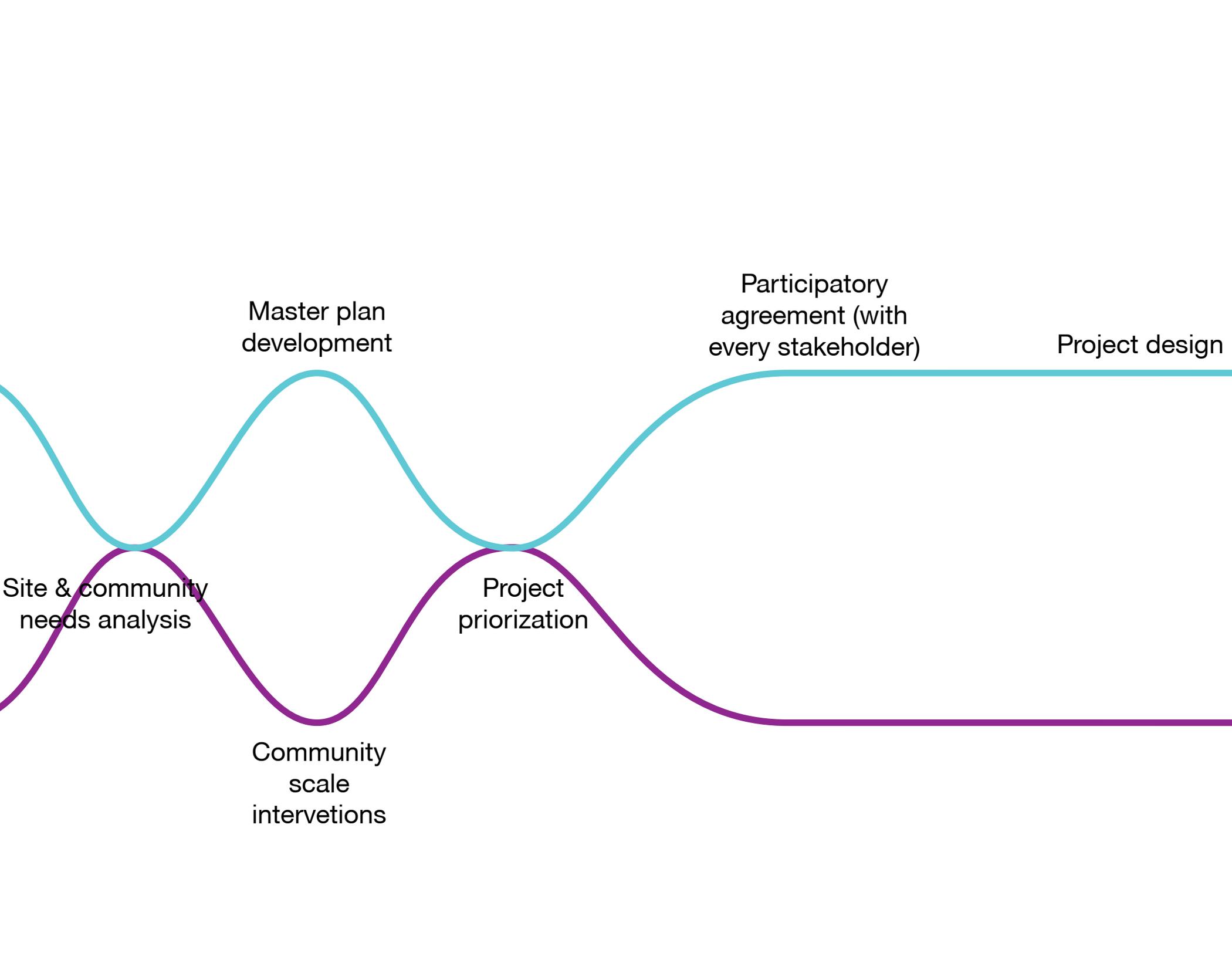
Mexicali population: 1,039,260



36 Diagnosis applying the Housing Deterioration Index in complexes with high levels of abandoned housing.

Around 250,000 single family housing where assessed.





Master plan
development

Participatory
agreement (with
every stakeholder)

Project design

Site & community
needs analysis

Project
prioritization

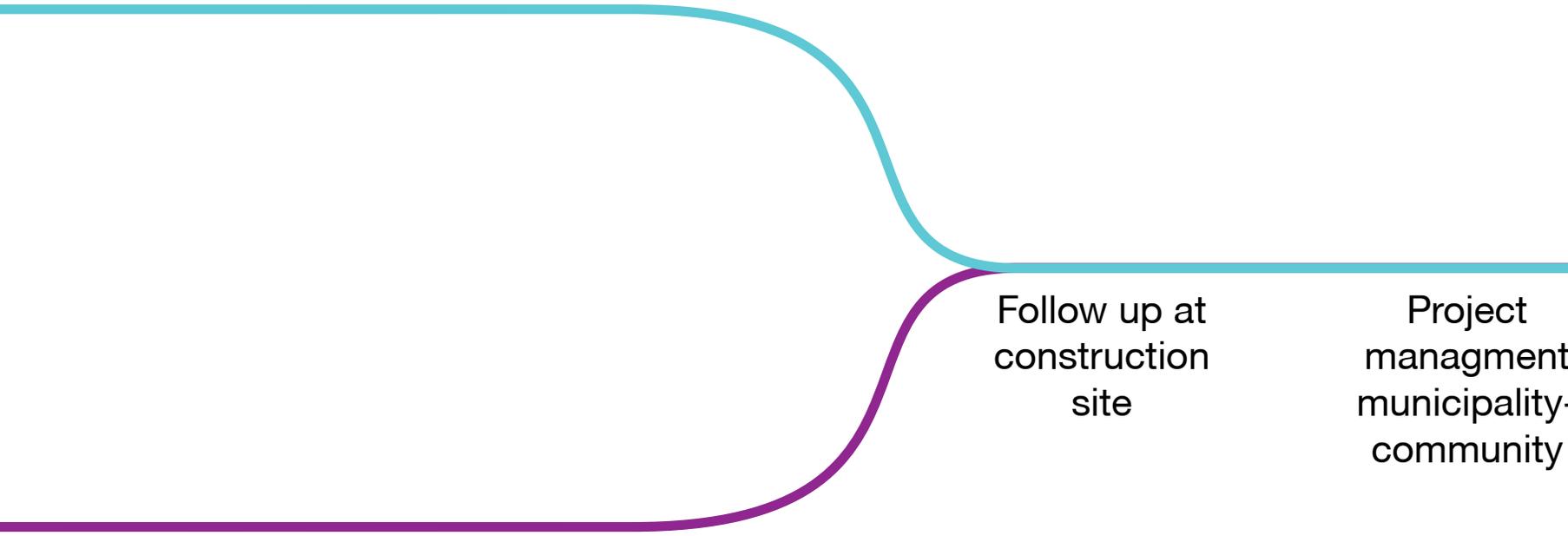
Community
scale
interventions

Project design

Construction

Follow up at
construction
site

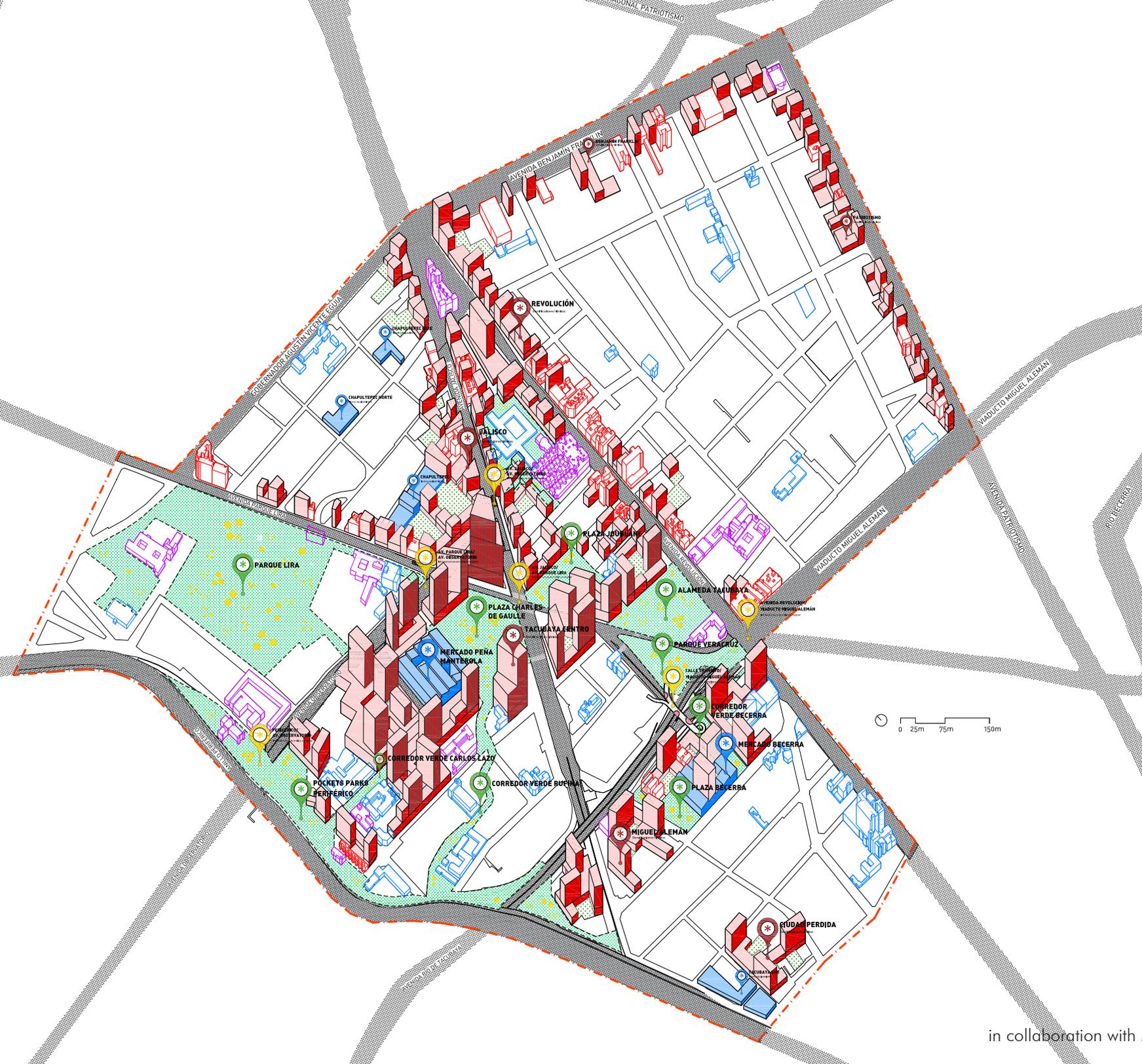
Project
managment
municipality-
community



STRATEGIC PLAN TACUBAYA

 Tacubaya





- Nuevas densificaciones
- Edificaciones corregibles
- Nuevos equipamientos exentos
- Equipamientos existentes
- Sistema de parques y plazas
- Nuevos patios verdes
- Edificaciones de valor patrimonial
- Limite del Polígono Tacubaya

STRATEGIC PLAN



Media
presentation

Information
center



COMMUNITY ENGAGEMENT

STRATEGIC PLAN



Media
presentation

Information
center



COMMUNITY ENGAGEMENT

Strategic
plan
website



STRATEGIC PLAN



Media
presentation
Information
center

3 Community
workshops
(kids)

COMMUNITY ENGAGEMENT



Strategic
plan
website



STRATEGIC PLAN



Media
presentation
Information
center

3 Community
workshops
(kids)

Interviews &
questionnaires to main
community actors

COMMUNITY ENGAGEMENT



Strategic
plan
website



STRATEGIC PLAN

Intermediate presentation: Findings.

Media presentation
Information center

3 Community workshops
(kids)

Interviews & questionnaires to main
community actors

COMMUNITY ENGAGEMENT

Strategic plan website



STRATEGIC PLAN

Intermediate presentation: Findings.

Media presentation
Information center

3 Community workshops (kids)

Interviews & questionnaires to main community actors

Community feedback

COMMUNITY ENGAGEMENT

Strategic plan website



STRATEGIC PLAN

Intermediate presentation: Findings.

Presentation

Media presentation
Information center

3 Community workshops (kids)

Interviews & questionnaires to main community actors

Community feedback

COMMUNITY ENGAGEMENT

Strategic plan website



STRATEGIC PLAN



Intermediate
presentation: Findings.

Presentation

Final
presentation

Media
presentation
Information
center

3 Community
workshops
(kids)

Interviews &
questionnaires to main
community actors

Community
feedback

Media
presentation



COMMUNITY ENGAGEMENT

Strategic
plan
website











TACUBAYA

UN PROYECTO INTEGRAL DE MEJORA URBANA

DECÁLOGO DEL PLAN ESTRATÉGICO TACUBAYA

- 1 El Plan Estratégico de Tacubaya integra en un único documento todas las capas de actividad que construyen la ciudad: sociedad, gobernanza, economía, movilidad, etc. Para ello, será esencial la participación de los habitantes implicados a los que se da voz a través del Plan de Participación Ciudadana.
- 2 El documento establece una serie de acciones de toda índole para ser realizadas a corto, mediano y largo plazo.
- 3 El documento establece los alineamientos para evaluar y corregir los proyectos de desarrollo urbano e inmobiliario que surjan en el polígono para conseguir su máxima adecuación al modelo de ciudad que se pretende.
- 4 La ciudad es para los ciudadanos y, muy especialmente, para los peatones. La peatonalización de la ciudad consiste en habilitar una nueva generación de espacios públicos, incentivar el uso de la bicicleta y los desplazamientos a pie, buscando disminuir progresivamente y notablemente la presencia del automóvil privado a base de reducir los cajones de estacionamiento devolviéndole ese espacio a las personas.
- 5 El plano de suelo es la clave del carácter que se pretende para Tacubaya, que se completa con el contenido de las plantas bajas y los primeros niveles de los edificios como espacios de generación de oportunidades. La Delegación luchará por el carácter permeable del plano del suelo y negociará con los inversores los programas deseables en estos niveles.
- 6 El patrimonio histórico es un elemento esencial de la Identidad de Tacubaya que el Plan Estratégico debe poner en valor, reforzar y activar ante cualquier acción urbana, arquitectónica o programática que surja en el futuro.
- 7 Tacubaya será pionera en la naturación del espacio urbano y su arquitectura. Este concepto se alinea directamente con la sensibilidad medioambiental y la sostenibilidad e implica a todos los elementos de la ciudad.
- 8 La ciudad no la construyen los edificios sueltos y aislados, sino los conjuntos urbanos en los que cada operación se inserta con sensibilidad y conciencia colectiva. El Plan Estratégico ofrecerá una serie de escenarios urbanos deseables para expresar a dónde se quiere ir y cuál es el ambiente urbano que se persigue.
- 9 El fin último del Plan estratégico es la generación de una nueva centralidad para Tacubaya que detone en el conjunto de la ciudad con un importante contenido social, económico y cultural, sin perder su identidad ni homogenearse a otros centros recientemente densificados de la ciudad respecto de los cuales Tacubaya quiera mantener su singularidad.
- 10 Se tiene previsto que el Plan Estratégico Tacubaya constituya la base documental y programática para la Revisión y Actualización del Programa Parcela de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, ya que en abril del 2019 se cumplieron 5 años desde su publicación. De esta manera, el esfuerzo de la creación de un documento tan completo e intencionado como se espera que sea el Plan Estratégico encontraría una manera óptima de convertirse en vinculatorio a la hora de guiar el desarrollo futuro del polígono.

EQUIPO REDACTOR

COORDINADOR: MextudioHerreros

FECHA: 2019

EQUIPO PRINCIPAL

DIRECTOR DE PROYECTO
COORDINACIÓN GENERAL
COORDINACIÓN EXPERTOS LOCALES
MATERIALES GRÁFICOS
PROYECTO EDITORIAL
ARQUITECTOS COLABORADORES
RECADROS

Juan Herrera, PhD, Arquitecto con Maestría
Enrique Salazar, Arquitecto con Maestría
Sandra Sosa, Arquitecta y Urbanista con Maestría
Patricia Sosa, Arquitecta con Maestría
Estelita Salazar y María Angélica Páez, Arquitectas con Maestría
Irene Berra, Arquitecta con Maestría
Alex Orive, Beca ARQUA de Prácticas

EXPERTOS LOCALES

COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN
SOCIOLOGÍA
ESPACIO PÚBLICO Y PAISAJE URBANO
MOVILIDAD
ECONOMÍA
HABITAT Y VIVIENDA

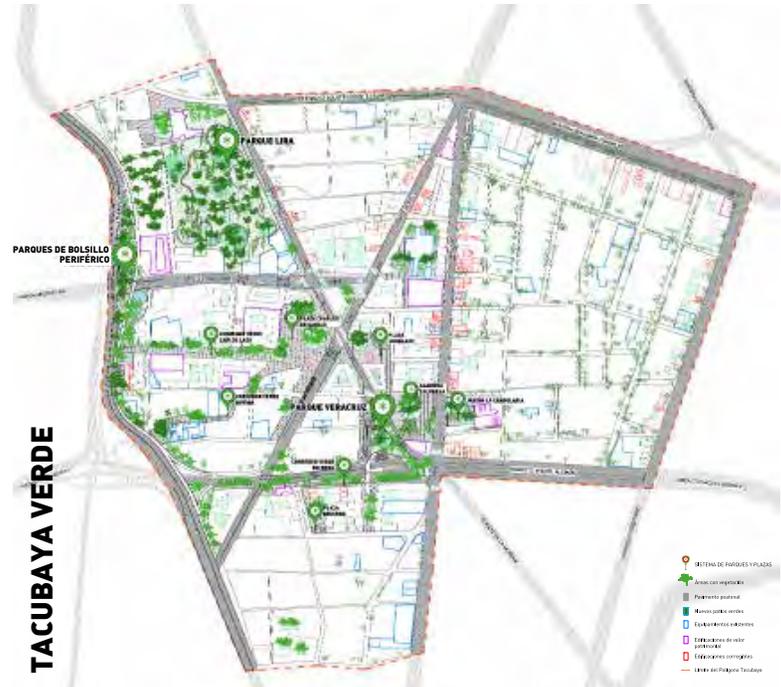
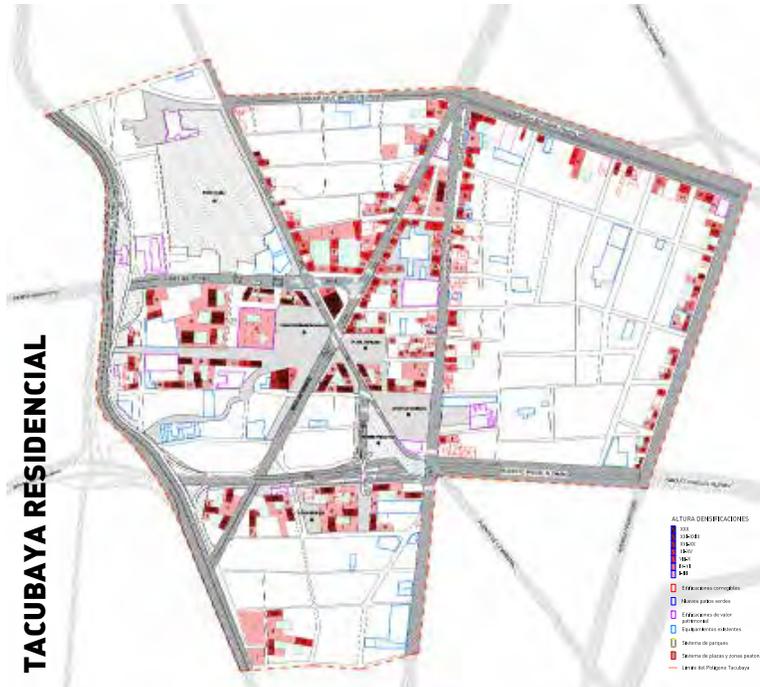
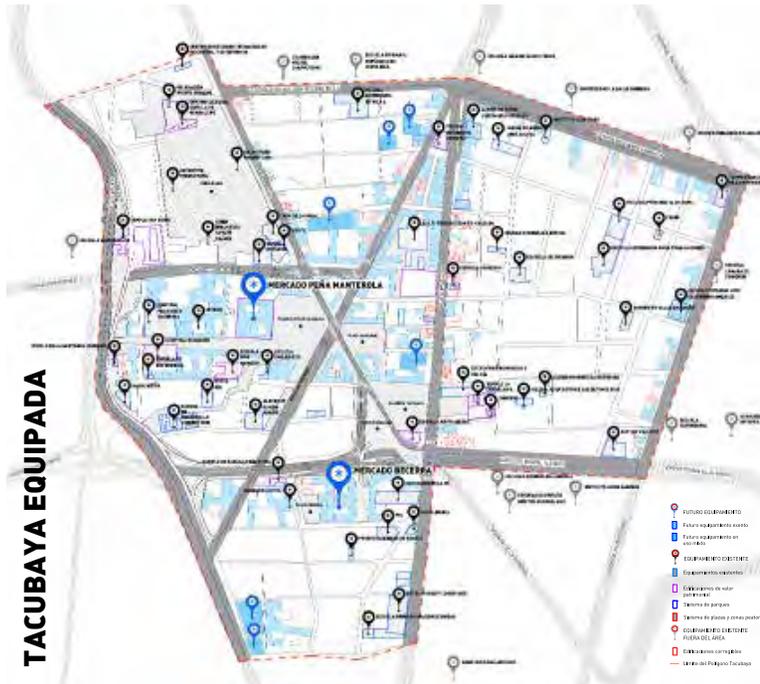
Ricardo Fernández, Ingeniero con Maestría
Ricardo Paredes, Arquitecto con Maestría
Thomas Casanova, Arquitecto con Maestría
Antonio López, Arquitecto del Territorio
Claudia Valdehara, Economista con Maestría
José Luis, Arquitecto y Urbanista con Maestría

EXPERTOS INTERNACIONALES

ORGANIZACIÓN URBANA
DIAGNÓSTICO Y PROGRAMACIÓN
DISEÑO URBANO
POLÍTICAS PÚBLICAS Y GOBIERNO
PÚBLICO Y GOBERNANZA

José M. Espinosa, PhD, Arquitecto con Maestría y Sociólogo
Germana Paredes, Arquitecta con Maestría
Javier Barrios, Arquitecto y Urbanista con Maestría
José Luis, PhD, Sociólogo con Maestría
José Luis, PhD, Sociólogo con Maestría

MextudioHerreros





TACUBAYA

UN PROYECTO INTEGRAL DE MEJORA URBANA



El PLAN ESTRATÉGICO TACUBAYA se desarrolla sobre el ámbito denominado POLÍGONO PARCIAL TACUBAYA que se sitúa en el extremo suroeste de la delegación Miguel Hidalgo con una extensión aproximada de 1.6ha. Como todo PLAN ESTRATÉGICO, éste también busca complementarse con un modelo de ciudad y desarrollar que las acciones propuestas se relacionen a los nuevos contextos que se plantean la ciudad como un conjunto de estructuras sociales, económicas, culturales y urbanas, afectadas todas ellas por variables como calidad del espacio público, equilibrio residencial, movilidad sostenible, infraestructuras y servicios suficientes, en relación al valor del patrimonio y gobernanza adaptada a las funciones expresadas por el documento. Pero hay más, porque más de todo tendrá sentido si no se da una vez asociada a los vecinos y grupos sociales que conciben en el Área de trabajo, residentes, locatarios de los mercados, profesionistas del transporte público, vendedores ambulantes, etc., que han participado activamente en los procesos de diagnóstico y propuestas del Plan Estratégico. El fin último es la recalificación completa, coherente y cohesionada de un fragmento de la ciudad antes y después de una personalidad propia que el Plan quiere reforzar.

El PLAN ESTRATÉGICO TACUBAYA es por lo tanto la hoja de ruta para iniciar esas transformaciones, y por eso, aporta un capítulo de ACCIONES que se proponen para ser desarrolladas a corto, medio y largo plazo. Aunque estas acciones se proponen para ser desarrolladas independientemente, contemplan las oportunidades y disposiciones económicas las ordenan. Se propone un ensayo de coherencia entre ellas a través de su agrupación en 5 escenarios que serán los nuevos contextos de la vida colectiva de la nueva Tacubaya, entendidos como una serie de acciones que se integran en un proyecto de arquitectura, paisajismo, infraestructuras y equipamientos cuya realización se considera esencial para mejorar los niveles de calidad de vida de la comunidad que quiere la mejor para su ciudad.

Estas acciones o conjuntos de acciones son las siguientes:

- Parque Lira
- Mercado Peña Manterola y Plaza Charles de Gaulle
- Plaza Joubland
- Estación del Periférico
- Corredor Verde y Estación Buñia
- Alameda Tacubaya
- Mercado Becebra
- Ciudad Perdida

Estos escenarios o acciones se apoyan en dos procesos de trascendencia extraordinaria para la zona:

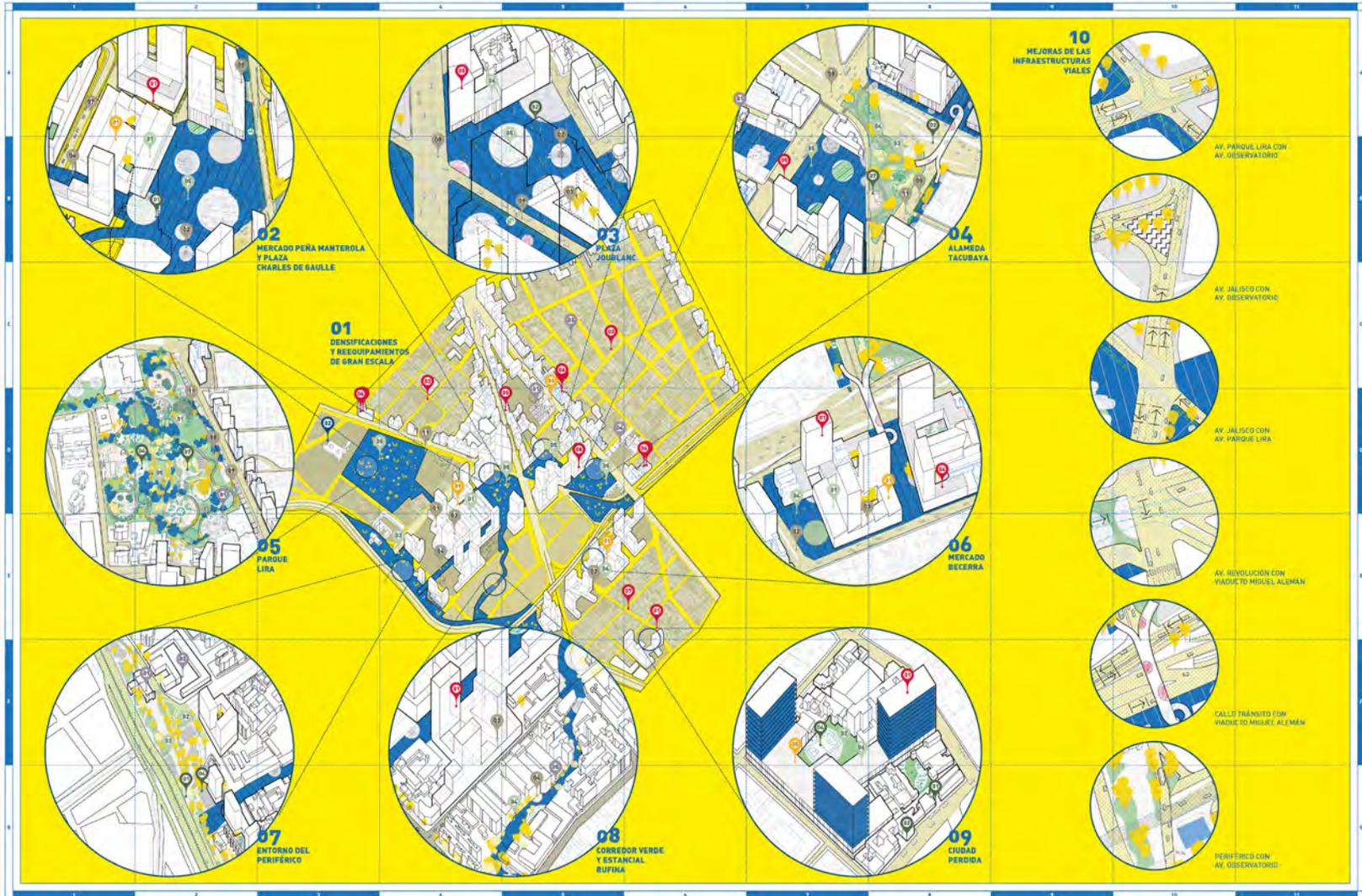
• El primero recoge la posición del PLAN ESTRATÉGICO frente al Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya -el SAC TACUBAYA- cuyas premisas, dimensiones y principios básicos emitidos por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, vislumbran por un proceso anterior a la redacción del PLAN ESTRATÉGICO. Ante este antecedente, el Plan Estratégico se siente obligado a "visualizar la ciudad realista" y preparar las correcciones oportunas dentro de las limitaciones de los instrumentos de los que dispone.

• El segundo es esencial y debe ser programado. Nos referimos a la reconstrucción de las precondiciones que la abundancia de infraestructuras, vialidad genera en el paisaje y que demanda una reafirmación ambiciosa de los valores de vitalidad que en la actualidad generan puntos de congestión y segregan la ciudad haciendo imposible una movilidad apropiada para peatones y ciclistas.



<http://www.miguelhidalgo.gob.mx/planestrategicotacubaya>

ACCIONES ESTRATÉGICAS



DENUNCIAS Y EQUIPAMIENTOS DE GRAN ESCALERA

01 El primer objetivo que nos plantea al inicio un aumento relativo de la densidad edificada y con ello de la altura de algunas edificaciones del centro ubicado en torno de los acontecimientos de mayor escala, es tener una mayor presencia a nivel urbano que el que tiene actualmente, con una estructura de usos mixtos. Esto con el fin de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

02 El segundo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

03 El tercer objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

04 El cuarto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

05 El quinto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

MERCADO PEÑA MANTEROLA Y PLAZA CHARLES DE GAULLE

02 El segundo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

03 El tercer objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

04 El cuarto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

05 El quinto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

PLAZA JOUBLAND

03 El tercer objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

04 El cuarto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

05 El quinto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

06 El sexto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

07 El séptimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

08 El octavo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

MERCADO BECEBRA

06 Con la finalidad de contribuir a los programas de desarrollo, bienestar y bienestar a convertirse en punto de referencia en la vida social y cultural del barrio, se plantea la transformación del edificio de Mercado Becebra en un espacio público que permita una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

07 El séptimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

08 El octavo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

09 El noveno objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

10 El décimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

11 El undécimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

CORREDOR VERDE Y ESTACIÓN BUÑIA

08 El octavo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

09 El noveno objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

10 El décimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

11 El undécimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

12 El duodécimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

13 El decimotercer objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIALES

10 En esta acción se proponen mejoras en las infraestructuras viales que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

11 El undécimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

12 El duodécimo objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

13 El decimotercer objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

14 El decimocuarto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

15 El decimoquinto objetivo que nos plantea es el de generar una mayor vitalidad en el espacio urbano, así como una mayor presencia de actividades comerciales y de servicios que permitan una mayor vitalidad en el espacio urbano.

thank you



surella.segu@gmail.com



surellacdmx

www.elcieloarchitecture.com