

### **(a) EL EFECTO EN EL CARÁCTER Y ASPECTO DE LOS VECINDARIOS QUE SE ENCUENTRAN ALREDEDOR**

*Por ejemplo: el número de pisos, los retrocesos promedio en el proyecto, el volumen y la escala, el diseño paisajístico, la iluminación, el acceso a lugares públicos, los espacios abiertos y los senderos para caminar.*

El complejo de Midtown está situado geográficamente dentro de la zona urbanizada de la Ciudad de Santa Fe, en un sitio previamente desarrollado. Los usos del suelo del complejo tenían un carácter institucional, con sistemas limitados de calles conectados con las zonas adyacentes y redes de infraestructura que no permiten la creación de un distrito urbano de uso mixto, tal como se indica en las Directrices de Planificación de Midtown aprobadas (Resolución 2018-54). El Plan Maestro de Midtown promueve el desarrollo sostenible, facilitando un desarrollo compacto de uso mixto, con movilidad multimodal y redes de infraestructura verde.

El Plan Maestro de Midtown, la Enmienda del Plan General y la Zonificación PUD C-2 (el Plan de Desarrollo del Suelo) tienen un efecto complementario en el carácter y la apariencia de los corredores comerciales adyacentes existentes, y crea una conectividad multimodal diseñada para una mayor seguridad de los ciclistas y peatones, así como también permite la creación de conexiones automovilísticas con los vecindarios de los alrededores y con la ciudad.

Proyecto LINC en Midtown. El Plan Maestro y la Zonificación de Midtown son compatibles con la zona de influencia del proyecto Midtown LINC, que promueve el desarrollo de un corredor de uso mixto y orientado a los peatones. La zonificación de Midtown permitirá el mismo límite de altura de 62 pies, en conformidad con el proyecto LINC (más un máximo de 10 pies para el ascensor y para el equipo necesario para el techo).

Vecindarios residenciales de los alrededores. El Plan Maestro de Midtown abarca los vecindarios de los alrededores utilizando los mismos parámetros de altura y volumen establecidos en el proyecto LINC, garantizando así la consistencia con el carácter, la apariencia y la escala de las parcelas adyacentes a la zona de Midtown LINC. Sin embargo, hay que tener en cuenta que los vecindarios existentes no colindan con el complejo de Midtown y están protegidos del sitio por redes de calles, corredores comerciales, parques y espacios abiertos.

Propietarios adyacentes. El Plan Maestro de Midtown ofrece la flexibilidad necesaria para trabajar con los propietarios adyacentes a fin de crear conexiones de uso del suelo más sólidas entre las zonas comerciales cercanas y establecer un distrito urbano más integrado que el que existe actualmente, así como una estrategia por fases para aumentar la conectividad entre el complejo y las redes de calles e infraestructuras adyacentes.

**(b) EL EFECTO EN LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE FÍSICO** *Por ejemplo: árboles, espacios abiertos, ríos, arroyos, llanuras de inundación, espacios de roca, escarpes, generación de basura, riesgo de incendio, materiales peligrosos, zonas de servicio, etc.*

El Plan Maestro de Midtown facilita el desarrollo en el centro de la ciudad, donde el desarrollo compacto, de uso mixto y de mayor densidad disminuye la presión a desarrollar un espacio abierto regional, importante para el hábitat natural y los sistemas hidrológicos. El Plan Maestro de Midtown promueve sistemas internos de infraestructura verde que preservan los árboles existentes, utilizan las pendientes naturales y mejoran los espacios abiertos existentes para manejar eficazmente la presión del agua y las aguas pluviales en las áreas adyacentes y la infraestructura pública. El sistema de infraestructura verde de Midtown trabajará conjuntamente para filtrar e infiltrar el agua con el fin de mejorar la calidad del agua al entrar en el acuífero.

El Plan Maestro incluye:

Calles verdes. Las calles verdes son un elemento integral del sistema de manejo del agua. Por ejemplo, las calles y banquetas, dependiendo de su capacidad de tráfico, tienen requisitos de diseño y construcción mediante el uso de materiales de pavimentación permeables, jardines de lluvia y conducción de canales abiertos inspirados en las acequias.

Parques y espacios abiertos. Los parques y espacios abiertos, así como las pendientes naturales del lugar, son la columna vertebral del sistema de manejo del agua de la infraestructura verde. La jardinería de los espacios abiertos públicos utilizará únicamente especies vegetales locales y resistentes a la sequía. Los jardines comunitarios serán un uso permitido y se fomentarán en la red de espacios abiertos.

Biofilia y diseño para la salud. El sistema de infraestructura verde de Midtown crea una red de espacios para la recreación saludable tanto pasiva como activa, así como una programación pública que se centrará en las artes y la cultura locales. Por ejemplo, el arroyo existente en el extremo este del complejo se mantendrá y mejorará como servicio público, con senderos para caminar y andar en bicicleta, jardines comunitarios y otras actividades recreativas. Los árboles existentes en el complejo se conservarán tanto como sea posible, y se prevé una amplia plantación de árboles en las calles para reemplazar los árboles eliminados. Los árboles de las calles están planeados para crear caminos sombreados durante los meses de clima cálido y para fomentar una experiencia saludable para los peatones. Todos los complejos residenciales contarán con espacios abiertos requeridos, así como con acceso a espacios abiertos comunitarios.

**(c) IMPACTOS EN SITIOS O ESTRUCTURAS PREHISTÓRICAS, HISTÓRICAS, ARQUEOLÓGICAS O CULTURALES, INCLUYENDO LAS ACEQUIAS Y EL CENTRO HISTÓRICO (DOWNTOWN)** *Por ejemplo: la compatibilidad del proyecto con los lugares históricos o culturales situados en la propiedad donde se propone el proyecto.*

Sitios prehistóricos, históricos y arqueológicos. El complejo de Midtown se encuentra dentro del Distrito de Revisión Arqueológica Suburbana, el cual requiere una autorización arqueológica para la rezonificación de más de 10 acres o para proyectos urbanos de más de 2 acres. Por lo tanto, se requerirá un permiso de autorización arqueológica como condición para la aprobación del Plan Maestro de Midtown en su versión final.

Sitios culturales y arquitectónicos. El complejo cuenta con ciertos edificios que fueron diseñados por reconocidos arquitectos. Ricardo Legorreta, arquitecto con sede en la Ciudad de México, diseñó el Complejo de Artes Visuales en 1999; y Phillippe Register, arquitecto con sede en Santa Fe, diseñó el Teatro Greer Garson, la Biblioteca Fogelson, el Edificio de Administración y el Salón Benildus entre 1950 y 1970. Estos edificios serán rehabilitados y reutilizados de forma adaptativa. Toda la rehabilitación de los edificios deberá cumplir con la documentación aplicable, las directrices de diseño y las aprobaciones requeridas por la Ciudad de Santa Fe.

Acequias. No hay acequias situadas en el complejo de Midtown o que lo atraviesen.

Distrito histórico. El complejo de Midtown no está situado dentro de ningún distrito histórico.

**(d) RELACIÓN CON LA DENSIDAD Y EL USO DEL SUELO EXISTENTES EN LA ZONA DE ALREDEDOR Y CON LOS USOS Y DENSIDADES DEL SUELO PROPUESTOS POR EL PLAN GENERAL DE LA CIUDAD** *Por ejemplo: cómo se cumplen los requisitos del Código de la Ciudad para la anexión y la rezonificación, los Distritos Históricos, el Plan General y otras políticas.*

Plan General. El Plan Maestro de Midtown es consistente con el Plan General de la Ciudad para el crecimiento, el desarrollo y las leyes de uso del suelo (Sección 3-G-1), y aborda directamente los diez temas del Plan General: Vivienda asequible, calidad de vida, alternativas de transporte, diversidad económica, crecimiento sostenible, carácter, forma urbana, centro de la ciudad orientado a la comunidad, desarrollo orientado a la comunidad y uso mixto. Midtown cumple con las siguientes Políticas de Orientación del Plan General:

- Debe haber una mezcla de usos y tipos de vivienda en todas las partes de la ciudad (Sección 3-G-2)
- Deberá haber un desarrollo de tipo "infill" (de relleno) con densidades que apoyen la construcción de viviendas asequibles y una mezcla designada de usos del suelo que proporcione un equilibrio adecuado en cuanto a oportunidades de comercio minorista de servicios y de empleo para abordar el crecimiento residencial en toda el Área Urbana (Sección 3-G-3)

Zonificación y desarrollo de unidades planificadas (PUD). El Plan Maestro de Midtown requiere una rezonificación del complejo de Midtown para convertirlo en un C-2 PUD, ya que actualmente la zonificación está restringida a usos del suelo públicos/institucionales y residenciales unifamiliares (R-5). Esta solicitud de zonificación permite el desarrollo de uso mixto establecido en las Directrices de Planificación de Midtown aprobadas.

Zonificación basada en la forma. El Plan Maestro y la solicitud de zonificación de Midtown incluyen normas de diseño basadas en el rendimiento y la forma, las cuales crean eficiencia en el proceso de revisión y desarrollo de la planificación. De acuerdo con la Ordenanza aprobada en el proyecto LINC, la zonificación basada en la forma establece un conjunto consistente de normas de diseño, a la vez que es un "marco de desarrollo" menos prescriptivo y flexible para un desarrollo incremental que responda eficazmente a los cambios en los mercados financieros y de desarrollo actuales y futuros, a la política pública y a los objetivos de desarrollo de la comunidad, así como a los avances en la planificación y el diseño medioambiental y energético.

Distrito del Corredor de Innovación Local (LINC) de Midtown. El Plan Maestro de Midtown se encuentra dentro de, y es consistente con, el proyecto aprobado LINC (SFCC 1987 Subsección 14-5.5(D)), el cual se extiende a lo largo de St. Michael's Drive, entre Cerrillos Road y St. Francis Drive. El Midtown LINC está "diseñado para ofrecer oportunidades de reurbanización mediante la creación de incentivos para la intensificación del uso" para "el desarrollo de usos mixtos". A través de la Resolución 2011-18, el Órgano de Gobierno reconoció a St. Michael's Drive como "un importante corredor comercial que se extiende a través del centro geográfico de la ciudad", y también reconoce la "necesidad de normas de superposición basadas en la forma y otros pasos adicionales en el plan de implementación para el corredor de St. Michael's Drive". La Resolución también reconocía "el potencial para un mayor beneficio económico y para la vida en comunidad que pueden alcanzarse a través de una mezcla de usos, la mejora en las opciones multimodales, corredores propicios para peatones y ciclistas, el establecimiento de espacios de reunión en los vecindarios y el embellecimiento de las vialidades mismas".

LEED-Gold City Santa Fe. En 2020, el Consejo de la Construcción Ecológica de los Estados Unidos (USGBC) concedió a la Ciudad de Santa Fe la certificación LEED Gold por su desempeño excepcional en la promoción de una ciudad sostenible y resistente. LEED (Liderazgo en Energía y Diseño Medioambiental) es el sistema de evaluación más utilizado en el mundo en materia de logros y liderazgo en el ámbito de sostenibilidad. El Plan Maestro de Midtown establece las bases para que la ciudad califique para el crédito de Centros Compactos y Completos (CCC) en el sistema de evaluación LEED para ciudades y comunidades que promueve el desarrollo compacto, de uso mixto y orientado al tránsito.

**(e) LOS EFECTOS EN EL ESTACIONAMIENTO, EN LOS PATRONES DE TRÁFICO, EN LA CONGESTIÓN VEHICULAR, EN LA SEGURIDAD PEATONAL, LOS IMPACTOS DEL PROYECTO EN EL FLUJO DE TRÁFICO PEATONAL O VEHICULAR Y LA FACILITACIÓN DE ACCESO A LOS SERVICIOS PARA LAS PERSONAS DISCAPACITADAS, LOS NIÑOS, LAS PERSONAS DE BAJOS RECURSOS Y LOS ANCIANOS** *Por ejemplo: un mayor acceso al transporte público, modos de transporte alternativos, mitigación del tráfico, impactos acumulativos del tráfico, acceso peatonal a determinados lugares y senderos peatonales nuevos o mejorados.*

El Plan Maestro de Midtown está calificado como Centro Compacto y Completo (CCC) LEED en el centro geográfico de la ciudad. Un CCC se identifica como un centro que se encuentra a una distancia de ½ milla a pie de una zona que contiene usos mixtos, disponibilidad de transporte público, densidad y facilidad para caminar. El Plan también incluye una serie de normas integradas para reducir el consumo de energía, la contaminación y los daños a la salud humana provocados por los vehículos de motor, fomentando los desplazamientos multimodales. Para ser considerado un CCC, el Plan Maestro de Midtown cumple con los siguientes requisitos:

Acceso a instalaciones de transporte. Al menos el 90% de los edificios residenciales y no residenciales dentro del CCC están a una distancia de ½ milla a pie de las paradas de transporte público existentes o previstas. El complejo de Midtown está situado a menos de ¼ de milla de las paradas de autobús existentes en Cerrillos Road y St. Michael's Drive, y de la Estación Railyard de trenes regionales.

Acceso a usos diversos. Aproximadamente el 90% de todos los edificios residenciales y no residenciales dentro del CCC tienen acceso a al menos 10 usos diversos. El complejo de Midtown en general tiene acceso a al menos 10 usos diversos, los cuales incluyen: farmacia; centro de espectáculos familiares; gimnasio, club de salud, estudio de ejercicios; estilista; guarderías para adultos, ancianos o niños; centro de artes culturales; oficina gubernamental con atención al público; clínica médica con atención al público; biblioteca pública; parque público; centro de servicios sociales; oficina comercial y viviendas (100 o más unidades).

Visitabilidad y diseño universal. El Plan Maestro de Midtown proporciona banquetas, carriles para bicicletas y pasos peatonales seguros y cómodos, sin obstáculos y sin barreras, que pueden ser utilizados por un amplio grupo de personas, independientemente de su edad o capacidad. Todas las banquetas, carriles para bicicletas y pasos peatonales cumplirán con la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA) y las directrices nacionales o locales pertinentes. Los requisitos de desarrollo cumplirán con el programa LEED - crédito para el Desarrollo de Vecindarios para su Planificación y Diseño: Visitabilidad y diseño universal.

Instalaciones para bicicletas. El complejo de Midtown se encuentra a menos de un cuarto de milla de las redes ciclistas y peatonales existentes que conectan Midtown con los vecindarios de los alrededores. El Plan Maestro de Midtown incluye nuevas redes ciclistas y peatonales, así como requisitos para el almacenamiento de bicicletas, como por ejemplo los requisitos para el almacenamiento temporal de bicicletas en espacios públicos abiertos establecen que estos deben estar ubicados a menos de 100 pies de las entradas principales de los edificios más importantes.

**(f) IMPACTO EN LA BASE ECONÓMICA DE SANTA FE** *Por ejemplo: la disponibilidad de puestos de trabajo para los habitantes de Santa Fe; las repercusiones en el mercado de negocios locales; y cómo el proyecto apoya los esfuerzos de desarrollo económico para mejorar el nivel de vida de los vecindarios y sus negocios.*

El Plan Maestro de Midtown, como Centro Compacto y Completo (CCC) calificado por LEED, contempla un amplio crecimiento del desarrollo económico y la creación de empleos con gran cercanía entre los

centros de trabajo, la vivienda y el transporte multimodal. Midtown está situado en una zona de la ciudad que necesita reurbanización y cumple los requisitos para participar en los programas que ayudan a las ciudades a incentivar y aprovechar las inversiones en zonas de reurbanización con infraestructuras anticuadas, terrenos poco utilizados y en las que las ciudades tratan de promover la vivienda asequible, el crecimiento del empleo y un desarrollo compacto de uso mixto.

Zona de oportunidad. El complejo de Midtown está dentro de la Zona de Oportunidad 11.03, y la parte norte del proyecto Midtown LINC está dentro de la Zona de Oportunidad 10.02. El programa de Zonas de Oportunidad ofrece un incentivo fiscal para que los inversionistas reinviertan sus ganancias de capital sin realizar en Fondos de Oportunidad que se dedican a invertir en Zonas de Oportunidad.

Proyecto Midtown LINC. La zonificación existente de Midtown LINC incentiva el desarrollo de uso mixto y orientado a los peatones en terrenos poco utilizados.

Área Metropolitana de Reurbanización (MRA). Dentro de las áreas de la Zona de Oportunidad y del Midtown LINC, el complejo de Midtown está siendo evaluado para calificar como un MRA y crear una estructura de gobierno local, proporcionar a los negocios acceso a la Ley de Desarrollo Económico Local del Estado, negociar el valor de los terrenos y acceder a programas de apoyo tales como la financiación contra el desplazamiento y los terrenos baldíos.

El Plan Maestro de Midtown facilita el desarrollo económico local con usos del suelo centrados en las artes y la cultura, el sector multimedia, el entretenimiento y la tecnología específica a Santa Fe, lo que incluye las siguientes estrategias de desarrollo:

Ampliación de la producción cinematográfica. Ampliación de los Estudios Greer Garson para crear un estudio de producción vanguardista que atraiga, de forma competitiva, la producción cinematográfica y multimedia, incluyendo la pre y postproducción, así como para establecer una escuela de cine que garantice una mano de obra local capacitada que apoye a la industria de producción en expansión.

Estabilización de las artes comunitarias. Rehabilitación y reutilización del Teatro Greer Garson, del Centro de Artes Visuales, y preservación de la larga trayectoria del Instituto de Artes de Santa Fe (Santa Fe Arts Institute), para crear un centro artístico que active el complejo de Midtown y establezca las artes comunitarias en Santa Fe.

Innovación y tecnología. Desarrollar los componentes físicos fundamentales de un ecosistema local de crecimiento empresarial y de negocios, incluyendo el acceso a la banda ancha, telecomunicaciones de alta calidad, un espacio de trabajo conjunto, edificios de usos múltiples, un centro de tecnología y un espacio artístico y de creación, los cuales pueden ser combinados con oportunidades educativas, desarrollo de negocios privados y usos de la industria del cine y de los medios de comunicación emergentes.

**(g) EFECTO EN LA DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS ASEQUIBLES Y EN LAS OPCIONES DE VIVIENDA PARA TODOS LOS HABITANTES DE SANTA FE** *Por ejemplo: la creación, conservación o mejora de viviendas asequibles; la forma en que el proyecto contribuye a servir a personas de diferentes edades, ingresos y con diferentes tamaños de familia; la creación o conservación de espacios comerciales asequibles.*

El Plan Maestro de Midtown fomenta la existencia de vecindarios socialmente equitativos al permitir que habitantes de una amplia variedad de niveles económicos, tamaños y tipos de hogar y de diferentes edades vivan en el distrito y en la ciudad mediante las siguientes estrategias:

Zonificación inclusiva para la asequibilidad de la vivienda. Todos los desarrollos residenciales cumplirán con los requisitos existentes de Zonificación Inclusiva para la Asequibilidad de la Vivienda de la Ciudad. Dependiendo de si se desarrollan para la venta o para el alquiler, entre el 15 y el 20% de las propiedades ofrecidas cumplirán todos los requisitos de Zonificación Inclusiva para la Asequibilidad de la Vivienda. Dentro del complejo de Midtown no habrá ninguna otra alternativa al requisito del quince por ciento (no habrá tasa de sustitución).

Desarrollo de viviendas 100% asequibles. Además de la Zonificación Inclusiva, el Plan Maestro de Midtown designa ciertas parcelas para el desarrollo de viviendas 100% asequibles. Estas parcelas se reservarán para su venta directa a promotores calificados.

Diversos tipos de tenencia. El desarrollo residencial fomentará una mezcla de tenencias asequibles y a precio de mercado, incluyendo la propiedad, el alquiler y el fideicomiso de tierras. La variedad de tipos de vivienda permitidos contribuirá a la diversidad de oportunidades de tenencia.

Diversas tipologías de vivienda. El desarrollo residencial se enfocará en la diversidad de viviendas dentro de varios tipos de estructuras residenciales de unidades múltiples, incluyendo dúplex o casas adosadas (townhouses), casas adosadas grandes con unidades secundarias, unidades de vivienda múltiples dentro de edificios pequeños sin ascensor, unidades de vivienda múltiples dentro de edificios medianos y grandes con ascensor, unidades de vivienda/trabajo. Las viviendas unifamiliares no son un uso del suelo permitido en el Plan Maestro de Midtown.

Vivienda/Trabajo. Las unidades de vivienda/trabajo contribuirán a crear un distrito dinámico de uso mixto orientado a los peatones. Las unidades de vivienda/trabajo permiten a las personas trabajar desde casa o crear nuevos negocios en pequeños espacios comerciales. Las unidades de vivienda/trabajo suelen beneficiar a los hogares con ingresos bajos y moderados, ya que compensan los gastos de alquiler con los ingresos del negocio o reducen los gastos de guardería mientras se trabaja desde casa.

Ampliar las opciones de vivienda asequible en toda la ciudad. Las viviendas asequibles en Midtown diversificarán las opciones de vivienda en la zona centro-norte de la ciudad y crearán más viviendas asequibles en las zonas sur y suroeste. La ubicación de Midtown conecta muy bien a viviendas y empleos con el acceso a redes multimodales que atraerán a hogares diversos.

**(h) EL EFECTO EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS, TALES COMO LOS BOMBEROS, LA PROTECCIÓN POLICIAL, LOS SERVICIOS ESCOLARES Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS O ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA COMO EL AGUA, LA ELECTRICIDAD, EL ALCANTARILLADO, LAS COMUNICACIONES, LOS SISTEMAS DE AUTOBUSES U OTROS SERVICIOS O INSTALACIONES** *Por ejemplo: la forma en la que el proyecto maximiza el uso eficiente o la mejora de la infraestructura existente; y si el proyecto contribuirá a la mejora de la infraestructura y los servicios públicos existentes.*

El Plan Maestro de Midtown incluye la reutilización y mejora de los servicios públicos existentes, complementados con nuevos servicios que crean un sistema integrado de infraestructuras sostenibles y edificios ecológicos. La intención es promover la salud pública, reducir el consumo de energía y agua, reutilizar materiales y reducir el impacto del nuevo desarrollo en los sistemas de infraestructura pública existentes. Además, el Plan Maestro crea un sistema conectado, multimodal y apto para peatones y ciclistas que incorpora diseños de calles verdes para fomentar las actividades saludables en el espacio público.

El desarrollo en el complejo de Midtown deberá cumplir, como mínimo, con los requisitos previos de LEED - Desarrollo de Vecindarios. También se buscarán créditos adicionales de la iniciativa LEED de Infraestructura y Construcción Ecológica (GIB). Todos los proyectos futuros deberán contar con aparatos eléctricos, incluyendo calefacción y refrigeración, eliminando así la necesidad futura de gas natural.

**(i) IMPACTOS EN EL SUMINISTRO DE AGUA, DISPONIBILIDAD Y MÉTODOS DE CONSERVACIÓN** *Por ejemplo: medidas de conservación y mitigación; uso eficiente de las líneas de distribución y sus recursos; efecto de la construcción o del proyecto en la calidad y el suministro de agua.*

El Plan Maestro de Midtown incluye una serie de estándares integrados para reducir el consumo de agua en interiores y exteriores, como se indica a continuación:

Reducción del uso de agua en espacios interiores. El uso de agua en espacios interiores se reducirá en un promedio del 20% con respecto a la base de referencia en los edificios nuevos y en los que se realicen renovaciones importantes como parte del proyecto. Todos los inodoros, urinarios, lavabos privados y cabezas de ducha recién instalados que sean elegibles para el etiquetado llevarán la etiqueta WaterSense o una especificación local equivalente. Las reducciones de agua en espacios interiores se diseñarán para cumplir con los requisitos de LEED v4 ND Prerrequisito GIB: Reducción del uso de agua en interiores como mínimo.

Reducción del uso de agua en espacios exteriores. La reducción del uso de agua en espacios exteriores se logrará reduciendo las necesidades de agua para jardinería (LWR) del proyecto en un 30%, como mínimo, con respecto a la base de referencia calculada durante el mes de mayor riego del lugar. Las reducciones se lograrán primero mediante la selección de plantas y la eficiencia del sistema de riego.

**(j) EL EFECTO EN LAS OPORTUNIDADES DE INTEGRACIÓN COMUNITARIA Y EQUILIBRIO SOCIAL A TRAVÉS DEL USO MIXTO DEL TERRENO, EL DISEÑO ORIENTADO A LOS PEATONES Y LAS CONEXIONES ENTRE LOS VECINDARIOS, LOS CENTROS DE ACTIVIDAD RECREATIVA Y DE EMPLEO** *Por ejemplo: la manera en la que el proyecto mejora las oportunidades de integración y equilibrio de la comunidad a través de los usos mixtos del suelo, los centros comunitarios del vecindario y/o el diseño orientado a los peatones.*

Uso mixto, desarrollo compacto, calles caminables. El Plan Maestro de Midtown cumple con los requisitos para recibir el crédito para Centros Compactos y Completos (CCC) en el sistema de calificación LEED para Ciudades y Comunidades, el cual implementa la visión y los objetivos establecidos en las Directrices de Planificación de Midtown para un distrito caminable y de uso mixto. El Plan Maestro de Midtown incluye más de 8.27 acres para la producción cinematográfica, 720,000 pies cuadrados de espacio comercial para la creación de empleo, entre 750 y 1,500 viviendas, incluyendo viviendas asequibles, y 7.5 acres de espacio abierto. El nuevo desarrollo de uso mixto, las calles multimodales, incluyendo las zonas para bicicletas y peatones, y el acceso a los sistemas de transporte cercanos conectan al complejo de Midtown con las zonas comerciales de los alrededores y los vecindarios residenciales cercanos. El Plan Maestro de Midtown garantiza la cercanía entre viviendas y empleos con el acceso a los servicios y comodidades del vecindario en el centro de la ciudad.

Acceso a espacios cívicos y abiertos, instalaciones recreativas y escuelas cercanas. El Plan Maestro de Midtown propone una serie de espacios públicos abiertos y conectados, incluyendo una propuesta de conexión directa con el Parque Franklin Miles; senderos para bicicletas y peatones que se conectan a las redes existentes; una plaza central para eventos públicos; y conexiones seguras con las escuelas cercanas (Escuela Primaria Nava, Escuela Secundaria Milagro y Santa Fe High School).

Alcance y participación de la comunidad. El proceso de planificación de Midtown cuenta con el apoyo de la Ciudad de Santa Fe. De acuerdo con las Directrices de Planificación de Midtown, el proceso de planificación y reurbanización del complejo se llevará a cabo en tres fases:

1. Fase de concepto: Establecer los conceptos y principios básicos para guiar la planificación y el desarrollo futuros, incluyendo una visión y un conjunto de objetivos para el sitio.  
*Finalizada en agosto de 2018 con la aprobación de las Directrices de Planificación de Midtown por el Órgano de Gobierno - Resolución 2018-54.*
2. Fase de planificación: Crear planes de reurbanización y modelos financieros para su aprobación y aplicación.  
*En curso. Se completará en septiembre de 2022 con la aprobación de los Planes de Reurbanización de Midtown: Plan de Desarrollo del Suelo de Midtown y Plan de Desarrollo Comunitario de Midtown.*
3. Fase de implementación: Para guiar los proyectos de desarrollo a medida que se implementan los Planes de Reurbanización de Midtown aprobados.  
*Los promotores y operadores seleccionados a través del proceso de solicitud de propuestas (RFP) deberán organizar foros de participación comunitaria como parte del proceso de planificación del proyecto.*

**(k) EFECTO EN LA FORMA URBANA DE SANTA FE** *Por ejemplo: ¿cómo se cumplen las políticas del Plan General de la Ciudad actual? ¿El proyecto promueve una forma urbana compacta mediante un desarrollo "infill" de relleno adecuado? Análisis de los efectos del proyecto en los traslados dentro de la ciudad y entre los centros de empleo y residenciales.*

Facilidad de paso y conectividad. El Plan Maestro de Midtown incluye cuadras ajustadas para promover la transitabilidad mediante la limitación de sus dimensiones. Esto proporciona un alto grado de conectividad y densidad de intersección que distribuye el tráfico por todo el complejo y ofrece múltiples opciones de rutas para peatones y ciclistas dentro de un distrito de uso mixto, conectando a la gente con los puestos de trabajo y la vivienda, así como con los sistemas de tránsito.

Estándares de diseño y desarrollo. El Plan Maestro de Midtown incluye estándares de desarrollo que proporcionan una guía reguladora para el diseño de las fachadas de los edificios y su tamaño, con el fin de crear un vecindario urbano distintivo con una variedad de espacios públicos de alta calidad y orientados a los peatones. Los estándares de diseño promueven un patrón de desarrollo de distrito cohesivo que tiene una diversidad de tipologías de edificios y paisajes urbanos, creando un entorno público agradable y único específico a Santa Fe.

Patrones de cuadras y densidades. El Plan Maestro de Midtown establece un marco de desarrollo de cuadras que permite una diversidad de opciones de vivienda, así como de usos y escalas no residenciales, para crear un urbanismo estéticamente dinámico y atractivo, tal como se contempla en las Directrices de Planificación de Midtown. Los edificios más altos e intensos se sitúan a lo largo de las grandes calles peatonales de uso mixto cercanas al centro del complejo y conectan los corredores comerciales de los alrededores con el interior del complejo, mientras que los edificios más bajos y de menor escala se sitúan a lo largo de los paseos y de las calles de escala más íntima. Incluso en los casos en los que se utilice un solo tipo de edificio en toda la cuadra, los estándares de desarrollo requerirán que las condiciones de las fachadas y las alturas de los edificios se ajusten a los contextos de las calles y paseos adyacentes.

Estacionamiento. El Plan Maestro de Midtown sitúa las áreas de estacionamiento y de servicio en el centro de las cuadras, donde no afectan negativamente a los frentes de las calles y paseos.

Espacios abiertos y plaza pública. El Plan Maestro de Midtown incluye una variedad de tipos de espacios abiertos. Por ejemplo, los espacios abiertos situados en los patios centrales están conectados con las banquetas, y las fachadas con toldos y árboles proporcionan sombra, protegen a los peatones de las condiciones climáticas y crean un entorno público de alta calidad que fomenta la circulación a pie y en bicicleta. La plaza pública central estará rodeada de amplias banquetas y edificios de uso mixto con espacios a nivel de la calle diseñados para fomentar usos dinámicos como pequeños negocios, comercios minoristas, puestos de comida y reuniones en "espacios seguros"; un estándar de diseño urbano que promueve vecindarios saludables y espacios de reunión al aire libre, que se hicieron aún más deseables durante la reciente y actual pandemia.

Políticas del Plan General. El Plan Maestro de Midtown aborda directamente las diez áreas temáticas establecidas en el Plan General de la Ciudad: *Vivienda asequible, calidad de vida, alternativas de transporte, diversidad económica, crecimiento sostenible, carácter, forma urbana, centro de la ciudad orientado a la comunidad, desarrollo orientado a la comunidad y uso mixto.* El Plan Maestro de Midtown se basa fundamentalmente en principios de desarrollo sostenible para establecer una forma y un carácter urbanos que promuevan la transitabilidad a pie, la densidad compacta, el urbanismo saludable, el acceso al transporte público y un distrito de uso mixto. Estos elementos de uso del suelo y de desarrollo sostenible trabajan juntos para crear un lugar acogedor único en Santa Fe.

USGBC LEED: Desarrollo de vecindarios. El complejo de Midtown deberá cumplir, como mínimo, con los prerrequisitos de LEED - Desarrollo de Vecindarios. También se solicitarán otros créditos LEED para maximizar la oportunidad de crear un plan de desarrollo sostenible y ecológico coherente con el premio LEED Gold City de la ciudad por ser un Centro Compacto y Completo (CCC).