

ANTECEDENTES DE PLANIFICACIÓN PARA LA REURBANIZACIÓN DEL COMPLEJO MIDTOWN

El complejo de Midtown (Complejo) se ha utilizado desde mediados del siglo XIX con fines educativos, y sirvió brevemente como hospital militar durante la Segunda Guerra Mundial. Después de la guerra, los Hermanos Cristianos (Christian Brothers) compraron las instalaciones del anterior hospital para establecer un campus universitario, que operó hasta 2009. La ciudad, comprometida a preservar su uso educativo con fines cívicos, compró el complejo y lo alquiló a una universidad privada con fines de lucro. La universidad paró sus operaciones y el control total del complejo volvió a la ciudad el 1 de julio de 2018.

La ciudad continúa con el compromiso cívico de crear un nuevo centro de la ciudad en lo que ahora es el centro geográfico de Santa Fe.

Fase de Concepto

La ciudad comenzó la Fase de Concepto conocida más comúnmente como el Proyecto del Campus de Midtown en agosto de 2018, proporcionando oportunidades para que el público desarrolle una visión y un concepto para el futuro del complejo. La renovación del complejo también se basa en investigaciones anteriores, como el estudio Re:MIKE para el rediseño del corredor de St. Michaels; Culture Connects; y la Encuesta Nacional de Ciudadanos de 2017 y el Informe Pollinating Prosperity.

La Fase de Concepto culminó en 2018 con la publicación de las Directrices de Planificación de Midtown, que el Órgano de Gobierno aprobó mediante la Resolución 2018-54. Éstas siguen guiando la visión, los objetivos y los esfuerzos de participación pública continuos para informar y regular el desarrollo del complejo.

Fase de Planificación

La Fase de Planificación de la ciudad comenzó en 2021-2022 e incluyó sesiones de planificación pública organizadas por la ciudad con el apoyo de organizaciones comunitarias para desarrollar un plan de participación pública viable para ayudar a informar los Planes de Redesarrollo de Midtown, los cuales incluyen tanto el Plan de Desarrollo del Suelo como el Plan de Desarrollo Comunitario. El Órgano de Gobierno revisará y aprobará el Plan de Desarrollo Comunitario y el Plan de Desarrollo del Suelo como un paquete conjunto denominado Planes de Redesarrollo de Midtown.

- **El Plan de Desarrollo del Suelo** regulará los usos del suelo, la zonificación y los planes de desarrollo (plan maestro), incluyendo las directrices y requisitos de diseño urbano, los patrones de densidad, la infraestructura y la circulación, los espacios abiertos, así como la construcción ecológica y la resiliencia del sitio, y la zonificación para la asequibilidad de la vivienda y otros beneficios de la política pública. Tanto la Comisión de Planificación como el Órgano de Gobierno la revisarán, y el Órgano de Gobierno votará para adoptar el Plan de Desarrollo del Suelo.

El Plan de Desarrollo del Suelo establece las normas de diseño y desarrollo que se indican a continuación para poner en práctica la visión del complejo de Midtown:

- Establecer los usos del suelo y las normativas de desarrollo específicas para el carácter arquitectónico del complejo de Midtown, de acuerdo con la zonificación básica C-2 y en conformidad con el proyecto Midtown LINC.

- Crear los estándares y requisitos de los espacios cívicos y abiertos para que también promuevan la resistencia de los suelos y la retención y detención del agua.
 - Establecer las principales vías públicas y otras formas de movilidad, dando prioridad a los patrones de circulación favorables para los peatones y las bicicletas.
 - Ser flexible para responder a la evolución de las condiciones del mercado, estableciendo un plan de parcelación y desarrollo gradual que permita que el complejo sea desarrollado por varios promotores privados calificados, con o sin fines de lucro.
 - Establecer el marco fundamental de desarrollo e infraestructura para un distrito de uso mixto que también preserve ciertos edificios "heredados" existentes para su reutilización adaptativa.
 - Crear los requisitos básicos basados en la forma para guiar el carácter arquitectónico del distrito de Midtown, incluyendo el diseño y la ubicación del espacio público, las condiciones de las banquetas y los frentes de las calles, los patrones de densidad, la masa contextual y los repliegues de los edificios.
 - Aprovechar la actual calificación de ciudad LEED-Gold del USGBC diseñando los Planes de Redesarrollo de Midtown basándose en el programa Desarrollo de Vecindarios de LEED. (Consejo de Construcción Ecológica de Estados Unidos - Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental), con un enfoque en los cuatro pilares del desarrollo sostenible: *equidad, medio ambiente, economía y cultura.*
- **El Plan de Desarrollo Comunitario** aplicará y alcanzará los objetivos de las políticas públicas en torno al desarrollo sostenible, con objetivos de desarrollo comunitario relacionados con la equidad, el medio ambiente, la economía y la cultura. El plan proporciona requisitos, asesoramiento y preferencias a medida que se implementa el desarrollo, el cual será incluido en las solicitudes de desarrollo de la ciudad. El Órgano de Gobierno adoptará el Plan de Desarrollo Comunitario mediante una Resolución.

Los Planes de Redesarrollo de Midtown están programados para ser revisados y aprobados en septiembre de 2022.

REZONIFICACIÓN DEL COMPLEJO

La ciudad propone rezonificar el complejo para convertirlo en un distrito C-2 PUD (Desarrollo de Unidades Planificadas), lo que permite el desarrollo del distrito de uso mixto descrito en las Directrices de Planificación de Midtown y en el Corredor de Innovación Local de Midtown (Midtown LINC).

La Ordenanza PUD C-2 hará referencia a los estándares de diseño y desarrollo del Plan de Desarrollo del Suelo, tal y como se ha indicado anteriormente. El primer paso en el proceso de adopción del Plan de Desarrollo del Suelo es la Notificación Vecinal Temprana requerida (ENN), en la que el equipo de desarrollo de Midtown de la ciudad presentará el plan maestro general y la recomendación de rezonificación a los habitantes y propietarios de los alrededores.

Las reuniones ENN deben realizarse antes de que el solicitante presente una solicitud a la ciudad con una propuesta de desarrollo. A la ENN le seguirán otros eventos de participación pública en colaboración con diversas organizaciones comunitarias y cívicas en julio y agosto de 2022. Las audiencias

públicas formales del Plan de Desarrollo del Suelo ante la Comisión de Planificación y el Órgano de Gobierno tendrán lugar en septiembre de 2022. La presentación de la ENN es el primer paso en el proceso de aprobación del Plan de Desarrollo del Suelo, el cual incluye:

1. Adopción del Plan Maestro: El Plan de Desarrollo del Suelo de Midtown
2. Enmienda al Plan General: De público/institucional a uso mixto transitorio
3. Rezonificación: de R-5 a C-2 PUD

La aprobación del Plan de Desarrollo del Suelo es esencial para crear un marco legal y reglamentario que permita que las futuras propuestas de desarrollo sean evaluadas por la ciudad y ejecutadas por los promotores para crear el distrito tal y como se prevé en las Directrices de Planificación de Midtown.