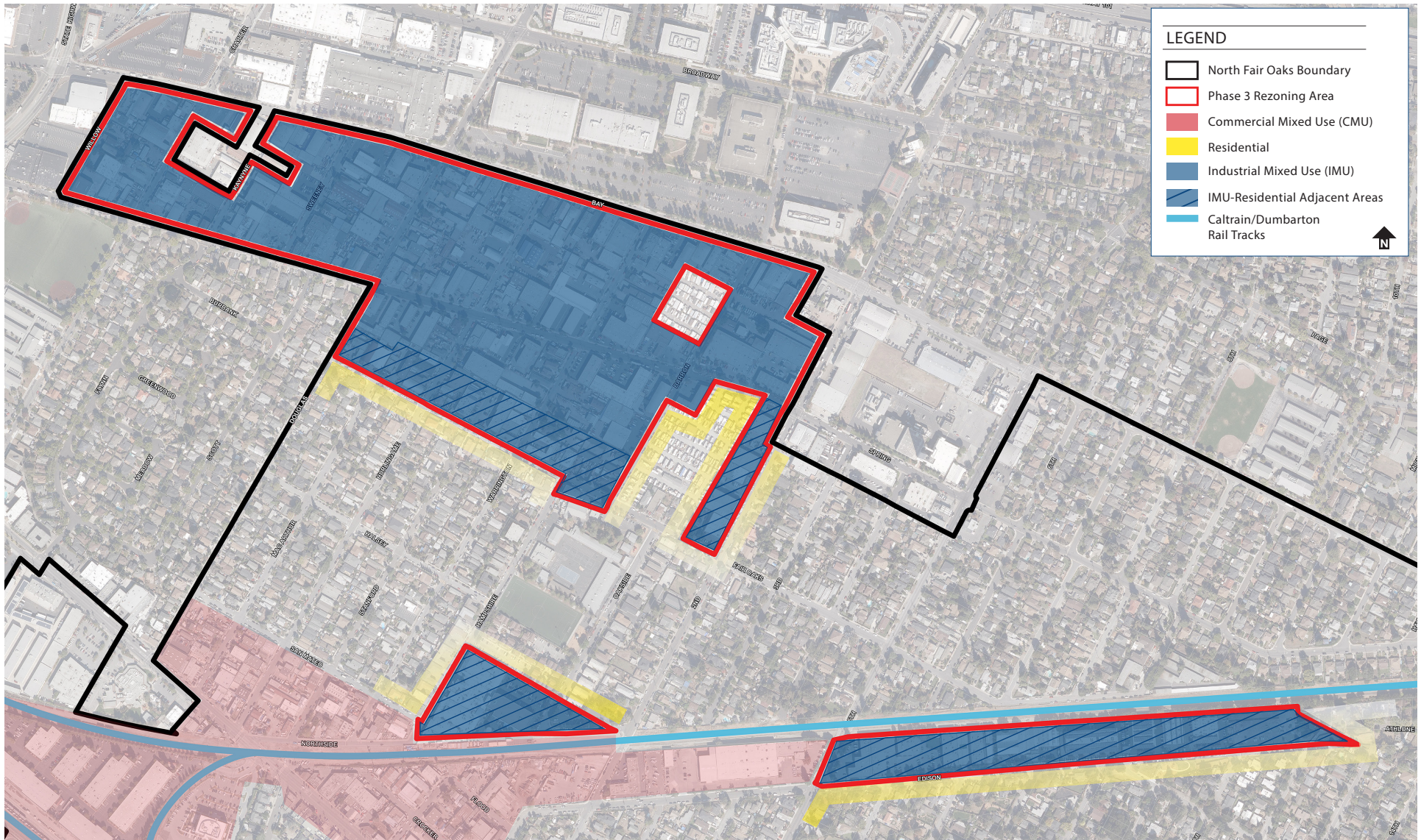


Fase 3 Uso Mixto Industrial | Usos y Normas Propuestos



Para Más Información:

Will Gibson, Urbanista
wgibson@smcgov.org
650-363-1816

Para preguntas en español, contacte a:

Ofelia Guner, Urbanista
oguner@smcgov.org
650-363-1869

Para obtener más información sobre la rezonificación en North Fair Oaks, visite:
<http://planning.smcgov.org/rezoning>

Fase 3 Uso Mixto Industrial | Usos y Normas Propuestas



La designación de Uso Mixto Industrial permite un desarrollo de densidad media a alta con un enfoque principalmente en usos industriales, al mismo tiempo que permite una combinación con usos comerciales, públicos e institucionales. El objetivo de esta categoría es preservar y promover generadores de empleo mientras cataliza la reutilización de edificios industriales para actividades comerciales, incluidos comercios minoristas y oficinas, estudios de artistas, viviendas de tipo loft, usos institucionales como escuelas, y centros deportivos.

Para las áreas adyacentes a los vecindarios residenciales, se aplicarán diferentes normas de uso del suelo. A diferencia de otras partes del distrito, no se permitirá oficinas, y se permitirá el desarrollo que es 100% residencial.

En general, los usos permitidos incluirían:

- Industrial ligero
- Comercial y minorista
- Institucional
- Viviendas de tipo “live-work”
- Oficina (limitada)
- Vivienda multifamiliar (limitada)

Unidades de “Live-Work”

Dentro del distrito de Uso Mixto Industrial, se permitirá viviendas de tipo “live-work” a través de permisos condicionales. Una unidad de “live-work” combina espacios de trabajo conectados con unidades residenciales, y funciona bien como una transición entre usos residenciales e industriales.



Ejemplos de viviendas de tipo live-work (espacios de trabajo conectados con unidades residenciales)



Las Normas Propuestas

Las normas de desarrollo para el distrito de Uso Mixto Industrial no proponen cambios grandes en la altura, el tamaño o el volumen permitido. La altura máxima de construcción permitida para el distrito es principalmente 40 pies, o 3 pisos, y aumenta hasta 60 pies solo para usos institucionales. El factor piso área (FAR) bajo esta designación varían de 0.75 a 1.25 según el uso.

Del mismo modo, los patios delanteros varían dependiendo del uso del suelo. Los patios laterales y traseros serán regulados por el código de construcción y contra incendios del Condado. En áreas donde la parte trasera de usos comerciales, institucionales o industriales son directamente adyacentes a los usos residenciales, en cuyo caso se requiere un retroceso mínimo de 20 pies.

	Residencial	Commercial (Minorista/Oficina)	Institucional	Industrial	Uso Mixto
Factor Piso Área (FAR)	-	0.75	1.25	1.25	1.0
Densidad Máxima (DU/AC)	40	-	-	-	40
Altura Máxima	40' (aprox. 3 pisos)	45' (aprox. 3 pisos)	60' (aprox. 4 pisos)	40' (aprox. 2 pisos)	40' (aprox. 3 pisos)
Patio Delantero (“Setback”)	5' min. 15' max.	0' min. 10' max.	0' min. 10' max.	10' min. 20' max.	Depende del uso de la planta baja
Stepback	No requerido	No requerido	No requerido	No requerido	No requerido
Estacionamiento	1.0 esp/0-1 dorm. 1.5 esp/2+ dorm. 1 esp de visita/ 5 viviendas	1 esp/400 p ²	1 esp/750 p ²	1 esp/750 p ²	Residencial 1 esp/vivienda No-Residencial 1sp/750 p ²



Ejemplos de edificios de uso mixto que combinan uso industrial con oficina, el comercio minorista y otros usos comerciales.

