

PROYECTO DE REZONIFICACIÓN Y ENMIENDA DEL PLAN GENERAL DE NORTH FAIR OAKS

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El Condado de San Mateo está proponiendo cambios a la zonificación y otras regulaciones de desarrollo en varias partes de North Fair Oaks. Este proyecto incluye:

1. Enmiendas a los distritos de zonificación comerciales de uso mixto y vecinales de uso mixto existentes a lo largo de Middlefield Road, El Camino Real y 5th Avenue, para garantizar que las regulaciones de zonificación sean consistentes con los cambios recientes a la ley estatal, para mejorar la claridad y la facilidad de uso de los reglamentos, y para garantizar que los reglamentos de zonificación implementen los objetivos del Plan Comunitario de North Fair Oaks.
2. Rezonificación de varias áreas adyacentes a El Camino Real y Middlefield Road a un distrito de zonificación diferente, para permitir más desarrollo multifamiliar y comercial-residencial de uso mixto.
3. Revisión ambiental de los cambios propuestos, para garantizar que se identifiquen y aborden los impactos ambientales.

El alcance propuesto del proyecto se describe anteriormente, pero este proyecto también es una oportunidad para reunir una opinión más amplia de la comunidad sobre sus necesidades, condiciones y objetivos, aportes que pueden informar este proyecto o incorporarse en iniciativas futuras.

¿Qué es la Zonificación?

La zonificación son las normas que establecen lo que se puede construir en un inmueble determinado. La zonificación define el uso permitido de las estructuras (comercial, residencial, recreativo u otros usos), la altura y el tamaño permitidos de los edificios, dónde se puede ubicar un edificio en una propiedad y, a veces, la forma y el diseño del edificio, así como otros estándares. En North Fair



Ubicación del área del proyecto de rezonificación y modificación del plan general dentro de North Fair Oaks

Oaks, las reglamentaciones de zonificación están destinadas a implementar los objetivos y políticas más amplios de desarrollo y uso de la tierra del Plan Comunitario de North Fair Oaks, adoptado en 2011, que establece la visión de la comunidad para el desarrollo a largo plazo de North Fair Oaks.

DETALLES DEL PROYECTO

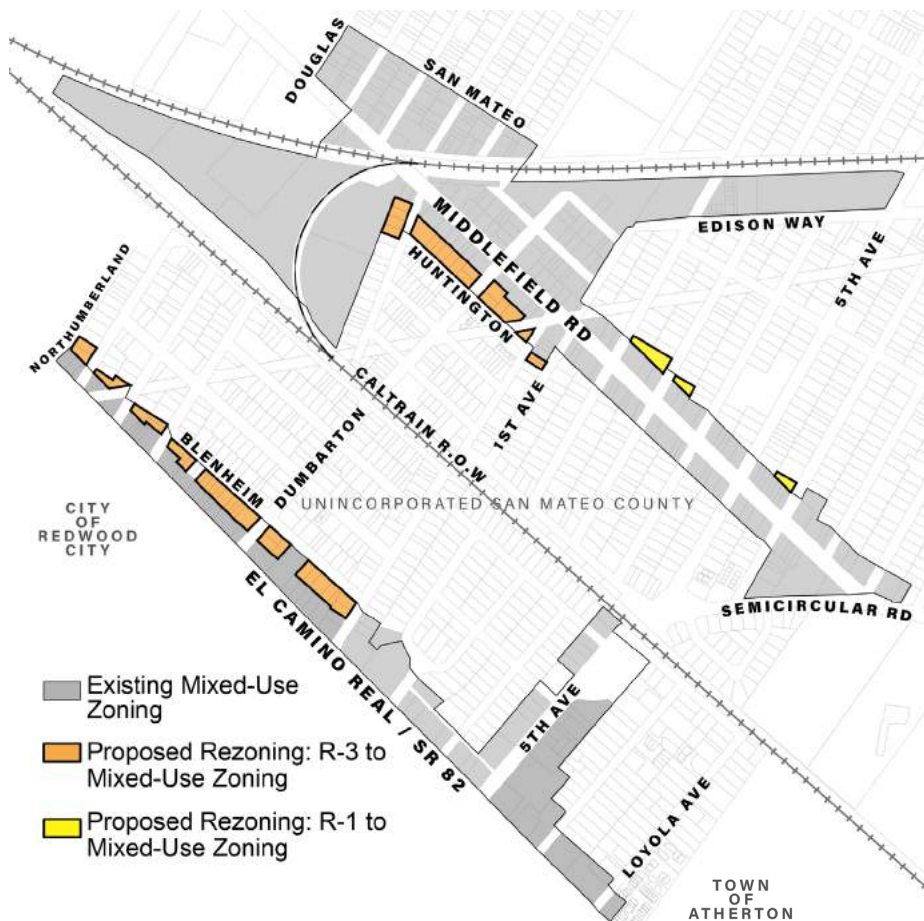
1. Enmiendas de zonificación. El proyecto propone enmiendas a los distritos de zonificación de uso mixto CMU-1, CMU-2, CMU-3, NMU y NMU-ECR existentes a lo largo de Middlefield Road, El Camino Real y 5th Avenue. Estos distritos permiten diversas intensidades de desarrollo mixto comercial y residencial, típicamente comercial en la planta baja y residencial arriba. Las enmiendas están destinadas a lograr:

- Cumplimiento de la legislación estatal.** Los cambios recientes a la ley estatal limitan estrictamente los procesos permitidos para la revisión y aprobación del desarrollo residencial en estas áreas, y las reglamentaciones de zonificación deben actualizarse para cumplir con estos cambios. En particular, el desarrollo residencial solo puede revisarse utilizando estándares objetivos de diseño y desarrollo, y la capacidad de celebrar audiencias sobre el desarrollo residencial es limitada. ("Estándares objetivos" son estándares que no requieren el ejercicio subjetivo de una opinión).
- Claridad, coherencia y usabilidad.** Tal como está escrito, el reglamento de zonificación puede ser difícil de entender e implementar. El proyecto propondrá enmiendas para asegurar que las regulaciones sean claras, consistentes, inequívocas y de fácil aplicación.
- Implementación del Plan Comunitario.** El proyecto evaluará qué tan bien las regulaciones existentes están implementando las metas y políticas del Plan Comunitario, y propondrá enmiendas para facilitar mejor la implementación.

El proyecto no propone cambios a la altura o densidad permitida en ninguno de los distritos de zonificación de uso mixto existentes.

2. Rezonificación. El siguiente mapa muestra las áreas propuestas para la rezonificación. Las áreas entre El Camino Real y Blenheim Avenue, y entre Middlefield Road y Huntington, actualmente están divididas en zonas para desarrollo residencial multifamiliar de densidad media. Las pocas parcelas al este de Middlefield Road están divididas en zonas para desarrollo residencial unifamiliar. Todas estas áreas serían rezonificadas para permitir una mayor altura y más unidades residenciales por acre, de manera similar a los distritos de zonificación de uso mixto directamente adyacentes a ellas.

3. Revisión ambiental. Como lo requiere la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), el proyecto incluirá una evaluación completa del impacto ambiental potencial actual y futuro de los cambios en las reglamentaciones de zonificación e incorporará medidas para abordar esos impactos.



ADOPCIÓN DE CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN

Cualquier cambio en los reglamentos de zonificación será revisado por el Consejo Comunitario de North Fair Oaks y la Comisión de Planificación del Condado y, en última instancia, debe ser adoptado por la Junta de Supervisores del Condado. Los comentarios y aportes del público informarán cada etapa del proyecto, incluidas la revisión y la adopción.

Mapa que muestra el área con zonificación de uso mixto (en gris) y parcelas que pueden cambiar de zonificación residencial a zonificación de uso mixto (en amarillo y naranja).

Obtenga más información sobre el proyecto y cómo participar en: www.RezoningNorthFairOaks.org

