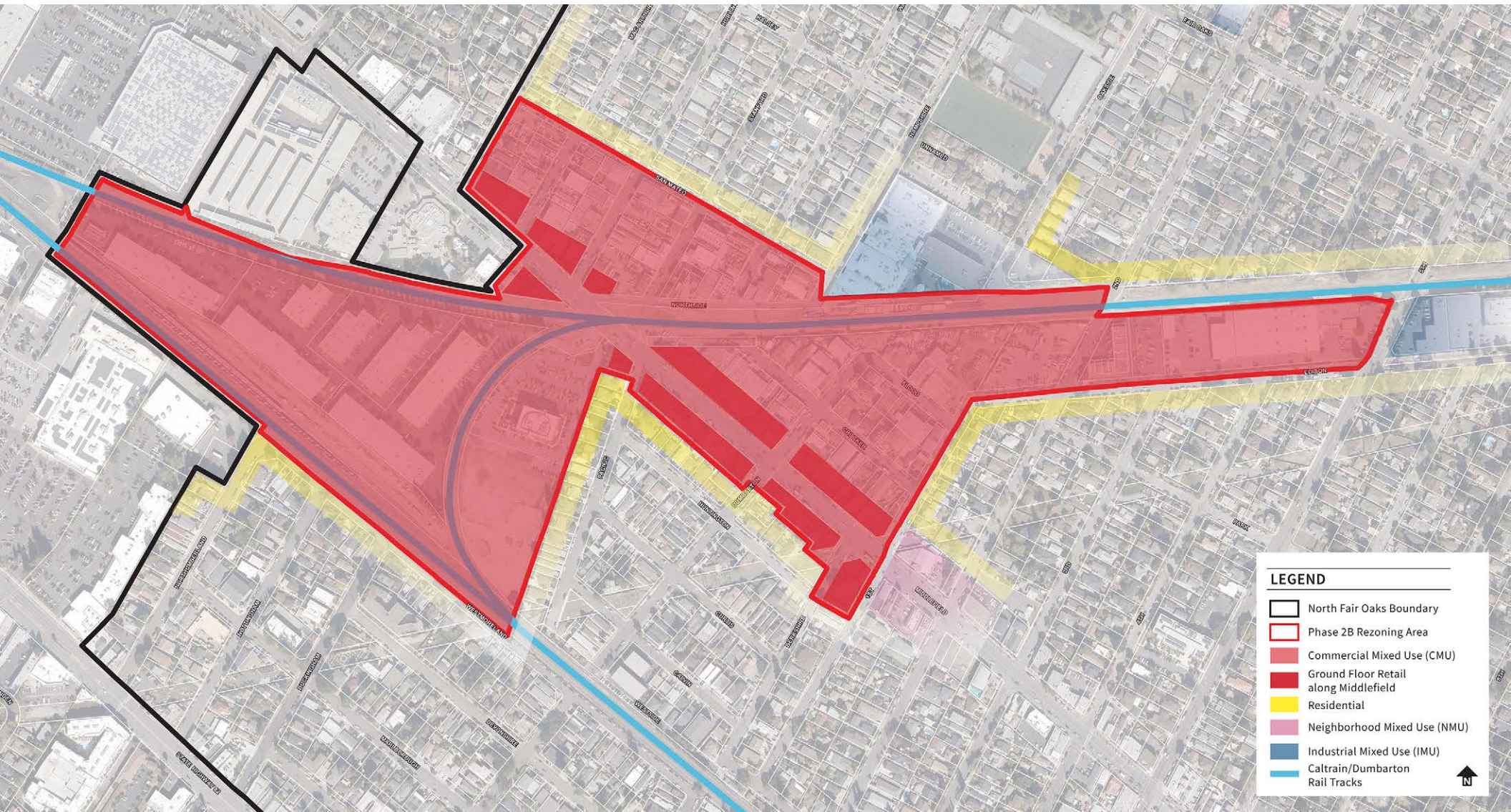


Phase 2B Commercial Mixed Use | Proposed Land Uses



For more information, contact:

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

Para preguntas en español, contacte a:

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

For more information about the rezoning in North Fair Oaks, please visit:
<http://planning.smcgov.org/rezoning>

Phase 2B Commercial Mixed Use | Proposed Land Uses



The area within Phase 2B is designated as Commercial Mixed Use, encouraging a mix of multifamily housing, commercial uses (e.g. general retail, restaurants, pharmacies, and others), and institutional uses (schools, childcare facilities, etc.). For properties along Middlefield Road, ground floor commercial uses with residential uses above would be allowed without any special approvals or permits. For areas off of Middlefield Road, 100% residential developments would also be allowed without special approvals or permits. Institutional uses in both areas would require special approval.

Most existing types of commercial uses currently permitted in these areas would be allowed by the new zoning. However, it is likely that auto service and repair businesses (gas stations, body shops, engine repair, smog, and others), may be disallowed. Existing disallowed uses would become *legal non-conforming*, meaning they could still operate, but no new uses of these types would be allowed. Most types of heavier industrial uses (manufacturing, storage of toxic materials, etc.) would also be disallowed, although lighter industrial uses (R&D and others) compatible with commercial and residential uses might be allowed with special approval.

Overall, allowed uses would include:

- All types of multi-family housing
- Locally-oriented commercial uses, such as restaurants, retail shops, coffee shops, and markets
- Smaller-scale local- and regionally-oriented uses, such as grocery stores, medical offices and pharmacies
- Public uses, including libraries, clinics, and community service agencies
- Potentially, smaller-scale industrial uses with special approval



El área dentro de la Fase 2B se designa como Uso Mixto Comercial con el objetivo de proporcionar una combinación de vivienda multifamiliar, usos comerciales (por ejemplo, comercio minorista, restaurantes, farmacias y otros) y usos institucionales (escuelas, guarderías, etc.). Para propiedades a lo largo de Middlefield Road, se permitiría el desarrollo de usos comerciales en la planta baja con residenciales por encima sin ninguna aprobación o permiso especial. Para áreas fuera de Middlefield Road, los desarrollos que son 100% residenciales también se permitirían sin permisos especiales. Los usos institucionales en ambas áreas requerirían una aprobación especial.

La zonificación nueva permitiría la mayoría de los tipos de usos comerciales existentes. Sin embargo, es probable que no se permitan los negocios de servicio y reparación de automóviles (estaciones de servicio, talleres de reparación, smog y otros). Los usos existentes no permitidos se convertirían en *usos no conformes*, lo que significa que aún podrían operar, no se permitirían nuevos usos de estos tipos. La mayoría de los usos industriales más pesados (fabricación, almacenamiento de materiales tóxicos, etc.) también serían rechazados, aunque los usos industriales más ligeros compatibles con los usos comerciales y residenciales podrían permitirse con una aprobación especial.

En general, los usos permitidos incluirían:

- Todo tipo de viviendas multifamiliares
- Usos comerciales, como restaurantes, tiendas minoristas, y cafeterías
- Usos locales y regionales, como mercados, consultorios médicos y farmacias
- Usos públicos, incluyendo bibliotecas, clínicas y agencias de servicio comunitario
- Potencialmente, usos industriales de menor escala con aprobación especial



Examples of mixed use developments with ground floor retail | Ejemplos de desarrollos de uso mixto con usos comerciales en la planta baja