

Stanislaus County

Rezoning Sites & Zoning Ordinance Revisions

Rezoning de sitios y revisiones de las
ordenanzas de zonificación



June 2025

Agenda/Orden del día

- Rezoning Sites/Sitios de Rezonificación
- Zoning Ordinance Revisions/Revisiones de la Ordenanza de Zonificación
- Objective Design Standards/Estándares de Diseño Objetivos





Rezoning Sites/Sitios de rezonificación

Housing Element & RHNA/Elemento de Vivienda y RHNA

- **Regional Housing Needs Assessment (RHNA)/Evaluación de las necesidades regionales de vivienda (RHNA)**
 - The **RHNA** is a state requirement that tells us how many homes we need to plan for in Stanislaus County/La **RHNA** es un requisito estatal que nos indica cuántas viviendas debemos planificar en el condado de Stanislaus.
 - The number of homes is updated every 8 years/El número de viviendas se actualiza cada 8 años.
 - The RHNA for Stanislaus County is 2,475 homes, broken into all income levels/La RHNA para el condado de Stanislaus es de 2,475 viviendas, divididas en todos los niveles de ingresos.

574	398	458	1,045
very low-income units	low-income units	moderate-income units	above moderate-income units
\$24,090-\$40,150	\$40,150-\$64,240	\$65,043-\$96,360	>96,360

Achieving the RHNA/Logrando el RHNA

- The County identified 944 units (46% of its total RHNA requirement)/
El condado identificó 944 unidades (46% de su requerimiento total de RHNA):
 - Units in planned/approved projects/Unidades en proyectos planificados/aprobados
 - Anticipated ADUs/ADU (unidades de vivienda accesorias) anticipadas
 - Sites with existing zoning/Sitios con zonificación existente

The County has a deficit of 1,100 units of it's RHNA (2,475 units), and therefore must rezone/El condado tiene una falta de 1,100 unidades de su RHNA (2,475 unidades) y, por lo tanto, debe rezonificar



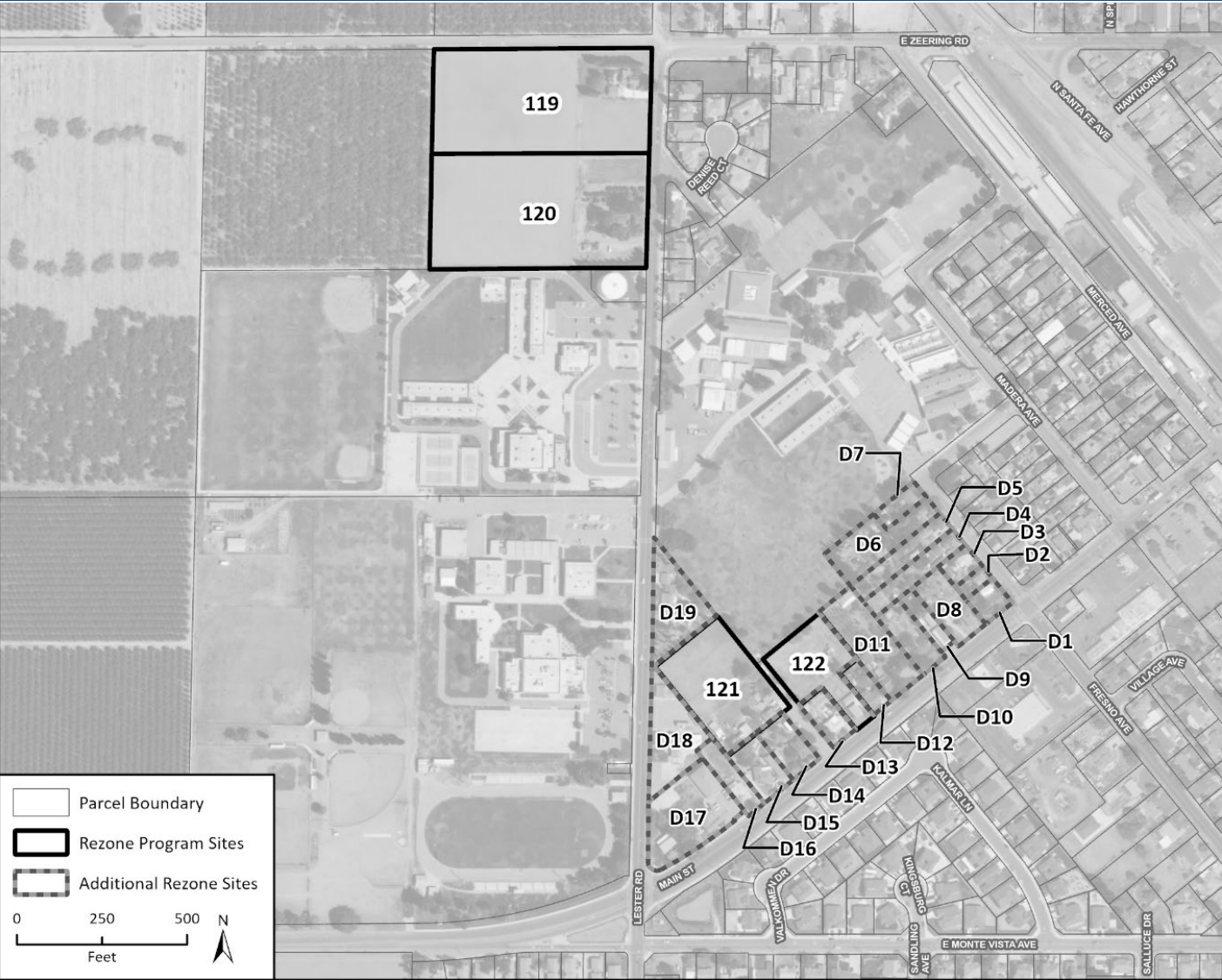
Rezoning/Rezonificación

The County identified 48 sites to be rezoned to higher density as part of the Housing Element Update/El condado identificó 48 sitios que se rezonificarán a una mayor densidad como parte de la Actualización del Elemento de Vivienda.

	Number of Parcels	Acreage	Lower-Income	Moderate-Income	Above Moderate-Income	Total
Denair	4	12.41	127	13	25	165
Empire	5	4.77	17	46	8	71
Keyes	3	4.45	58	18	2	78
North Ceres	4	7.97	97	18	1	116
Salida	3	1.40	0	18	3	21
South Ceres	1	4.18	76	7	0	83
Bret Harte (South Modesto)	10	29.67	481	101	8	590
West Modesto	18	23.44	248	107	15	370
Total	48	88.29	1,104	328	62	1,494

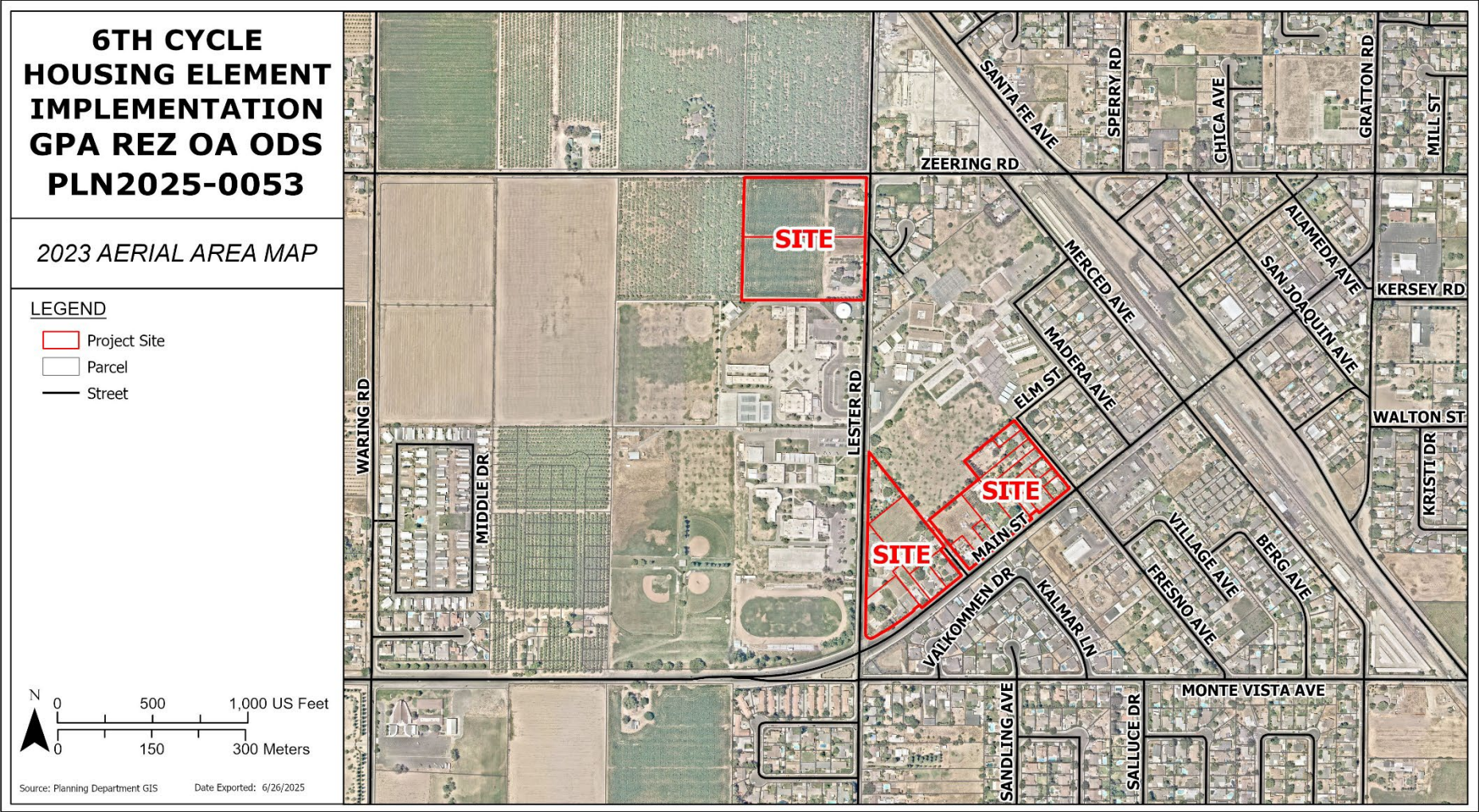


Denair Sites/Sitios de Denair

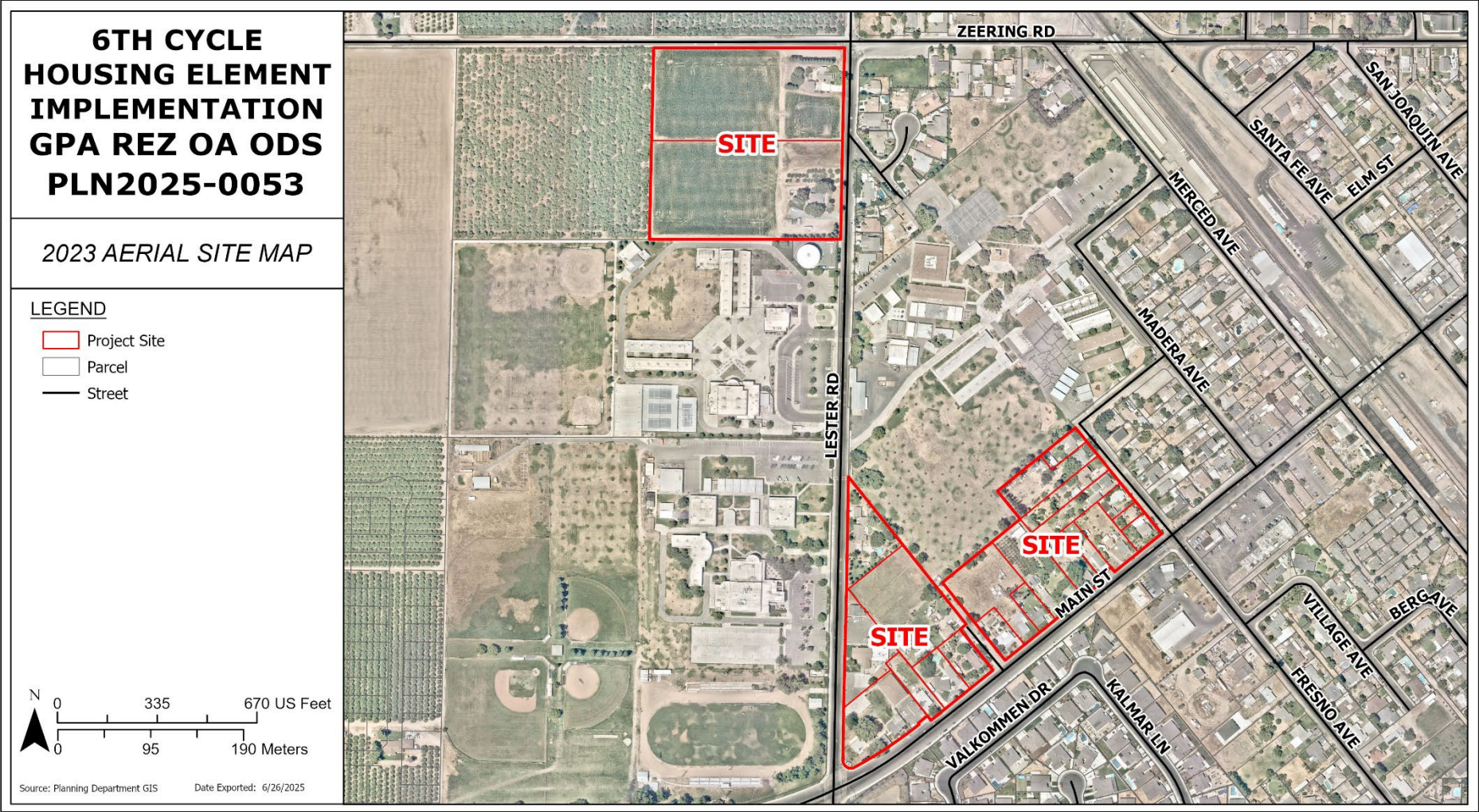


Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
119	3833 Lester Rd.	R-A	R-3	57
120	3817 Lester Rd.	R-A	R-3	62
121	3325 Kern St.	R-A	R-3	29
122	4165 Kern St.	R-A	R-3	17
D1	4273 Main St.	R-A	R-3	4
D2	3517 Fresno St.	R-A	R-3	2
D3	3525 Fresno St.	R-A	R-3	4
D4	3533 Fresno St.	R-A	R-3	9
D5	3541 Fresno St.	R-A	R-3	9
D6	3549 Fresno St.	R-A	R-3	14
D7	3557 Fresno St.	R-A	R-3	4
D8	4249 Main St.	R-A	R-3	10
D9	4241 Main St.	R-A	R-3	4
D10	4233 Main St.	R-A	R-3	9
D11	4209 Main St.	R-A	R-3	19
D12	4201 Main St.	R-A	R-3	5
D13	4149 Main St.	R-A	R-3	6
D14	4135 Main St.	R-A	R-3	8
D15	4109 Main St.	R-A	R-3	9
D16	4057 Main St.	R-A	R-3	7
D17	3350 Lester Rd.	R-A	R-3	25
D18	3440 Lester Rd.	R-A	R-3	18
D19	3448 Lester Rd.	R-A	R-3	16

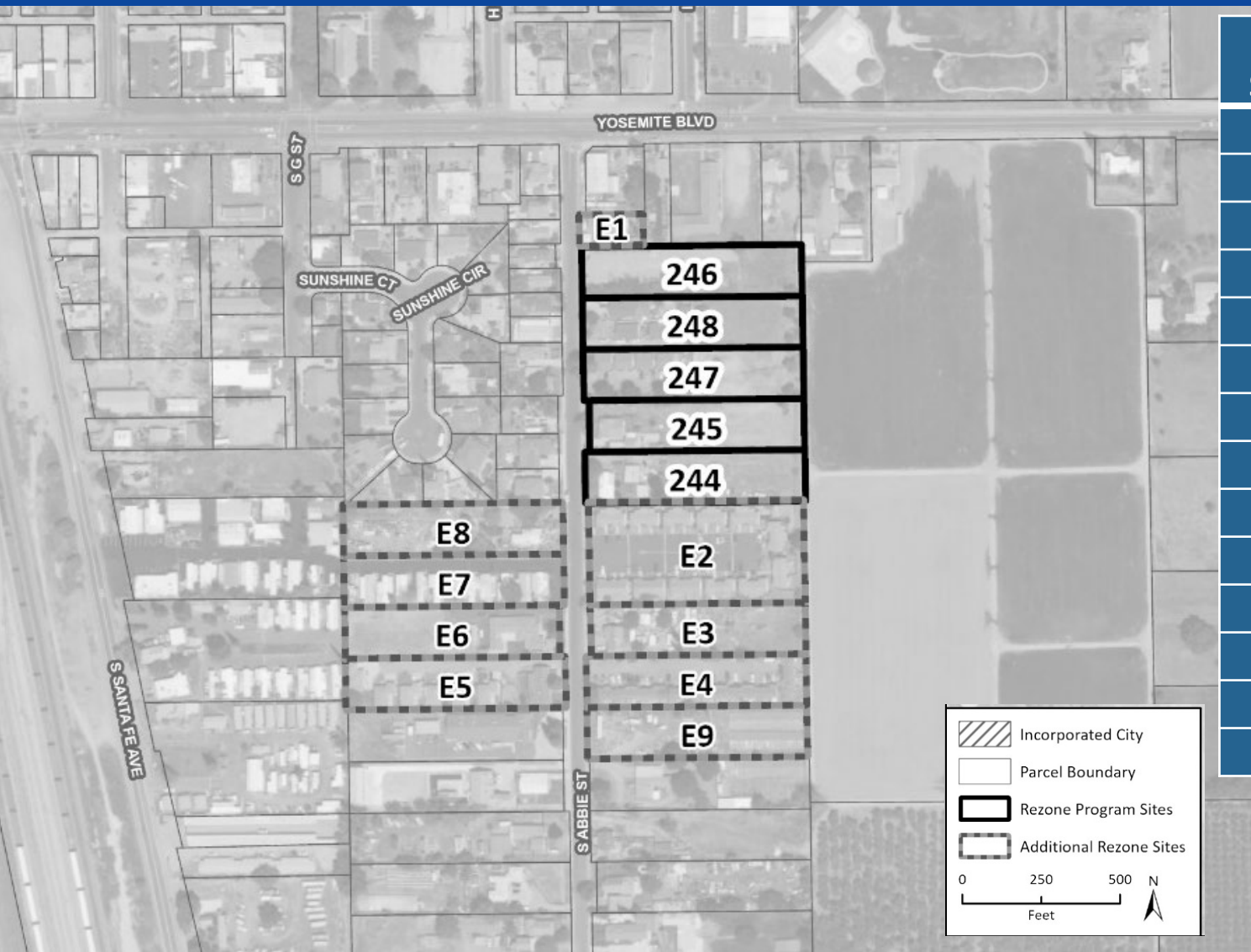
Denair Sites/Sitios de Denair



Denair Sites/Sitios de Denair



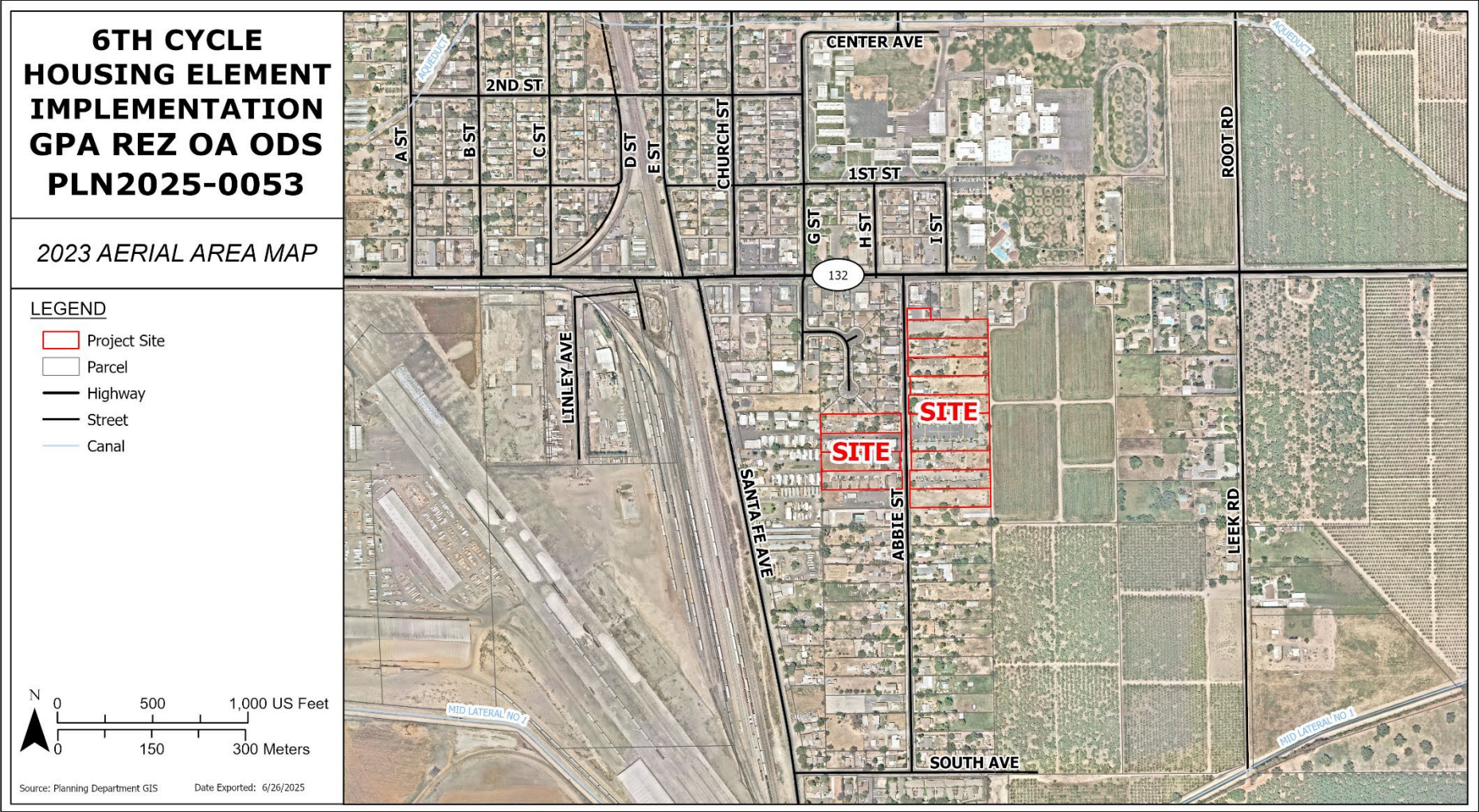
Empire Sites/Sitios de Empire



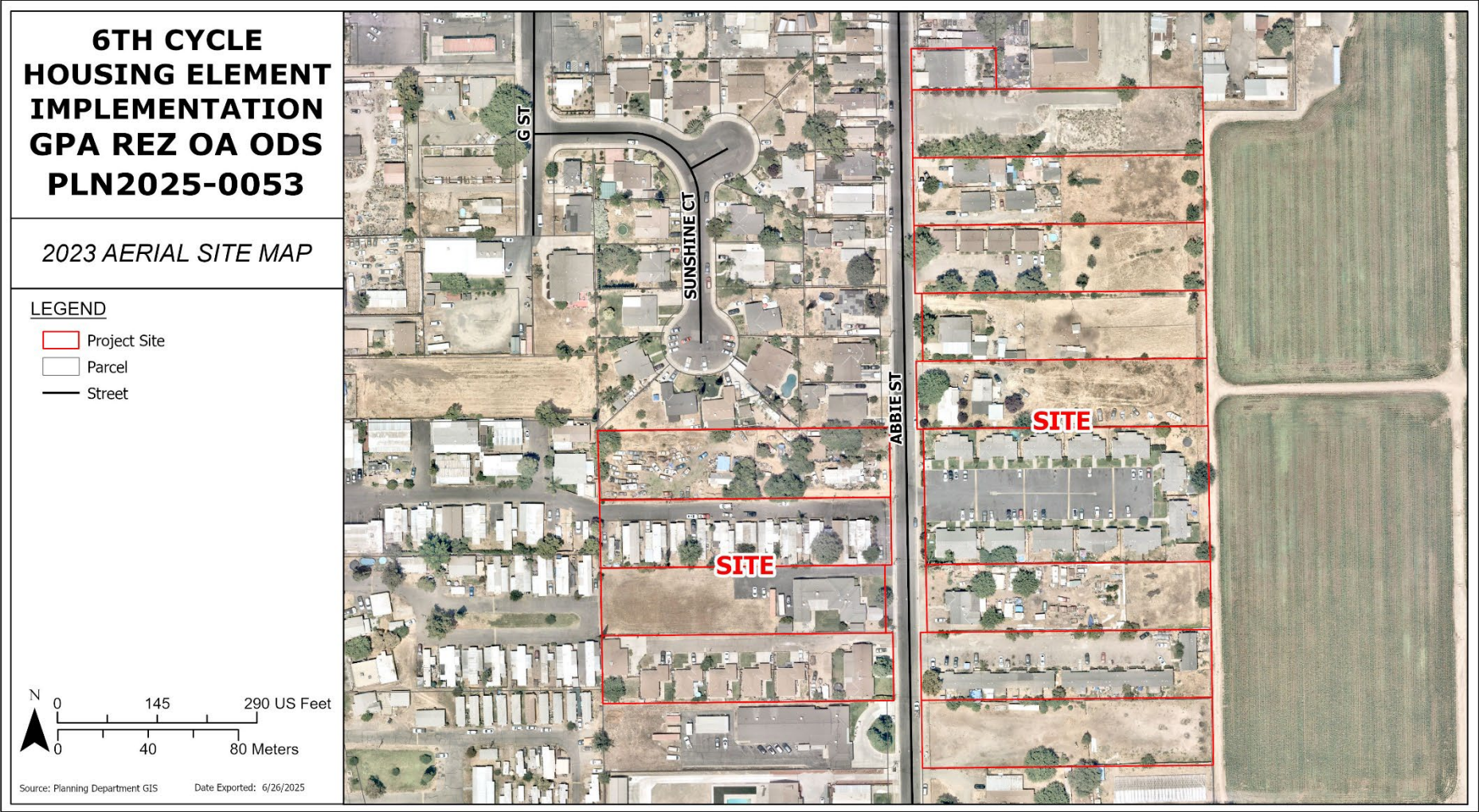
Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
244	124 S Abbie St.	R-A	R-3	13
245	114 S Abbie St.	R-A	R-3	13
246	18 S Abbie St.	R-A	R-3	19
247	100 S Abbie St.	R-A	R-3	13
248	32 S Abbie St.	R-A	R-3	13
E1	12 S Abbie St.	R-A	R-3	3
E2	130 S Abbie St.	R-A	R-3	37
E3	212 S Abbie St.	R-A	R-3	19
E4	224 S Abbie St.	R-A	R-3	19
E5	225 S Abbie St.	P-D (235)	R-3	19
E6	213 S Abbie St.	R-A	R-3	19
E7	201 S Abbie St.	R-A	R-3	19
E8	137 S Abbie St.	R-A	R-3	19
E9	0 S. Abbie St.	R-A	R-3	19



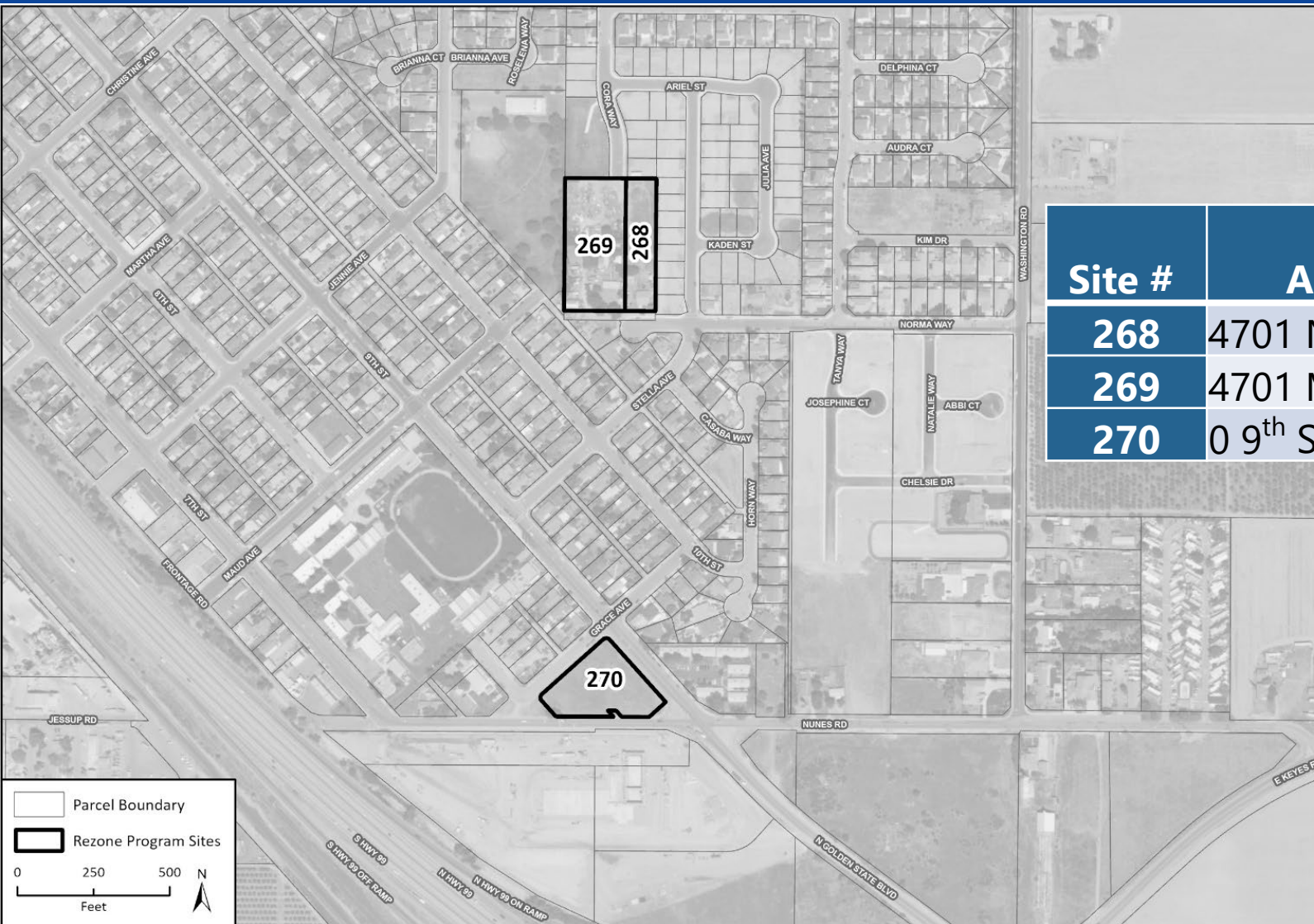
Empire Sites/Sitios de Empire



Empire Sites/Sitios de Empire



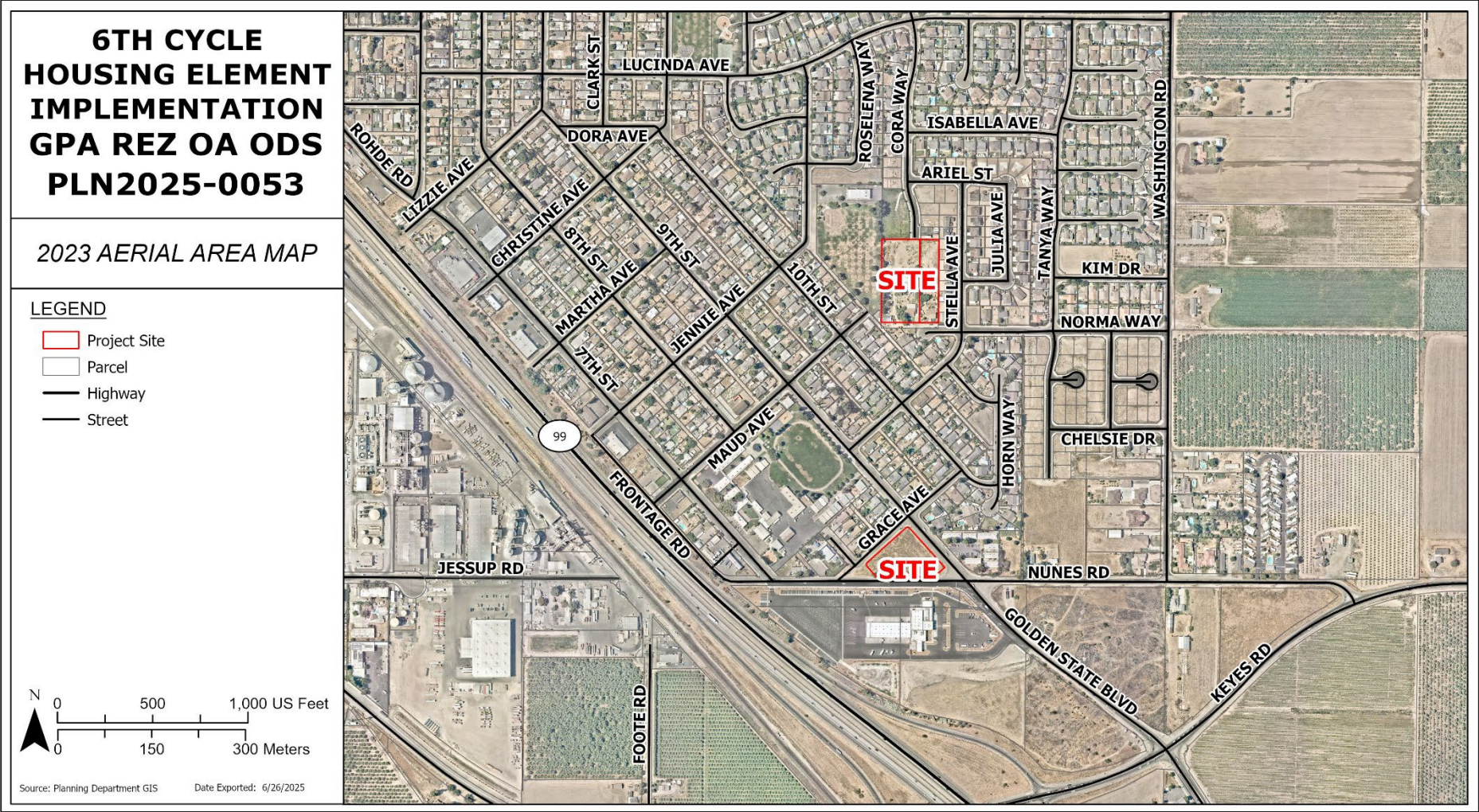
Keyes Sites/Sitios de Keyes



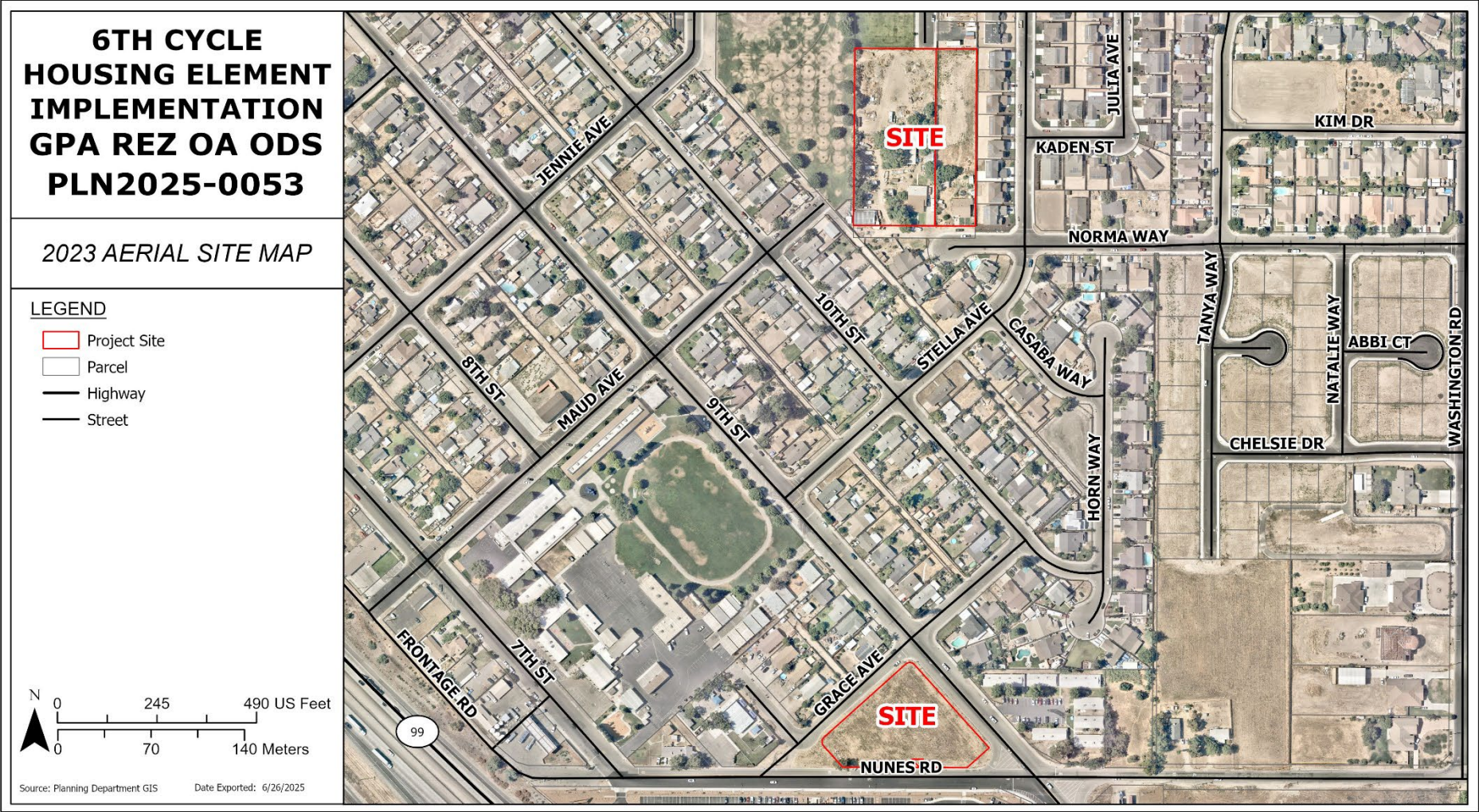
Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
268	4701 Norma Wy.	R-1	R-3	14
269	4701 Maud Ave.	R-1	R-3	35
270	0 9 th St.	H-1	R-3	29



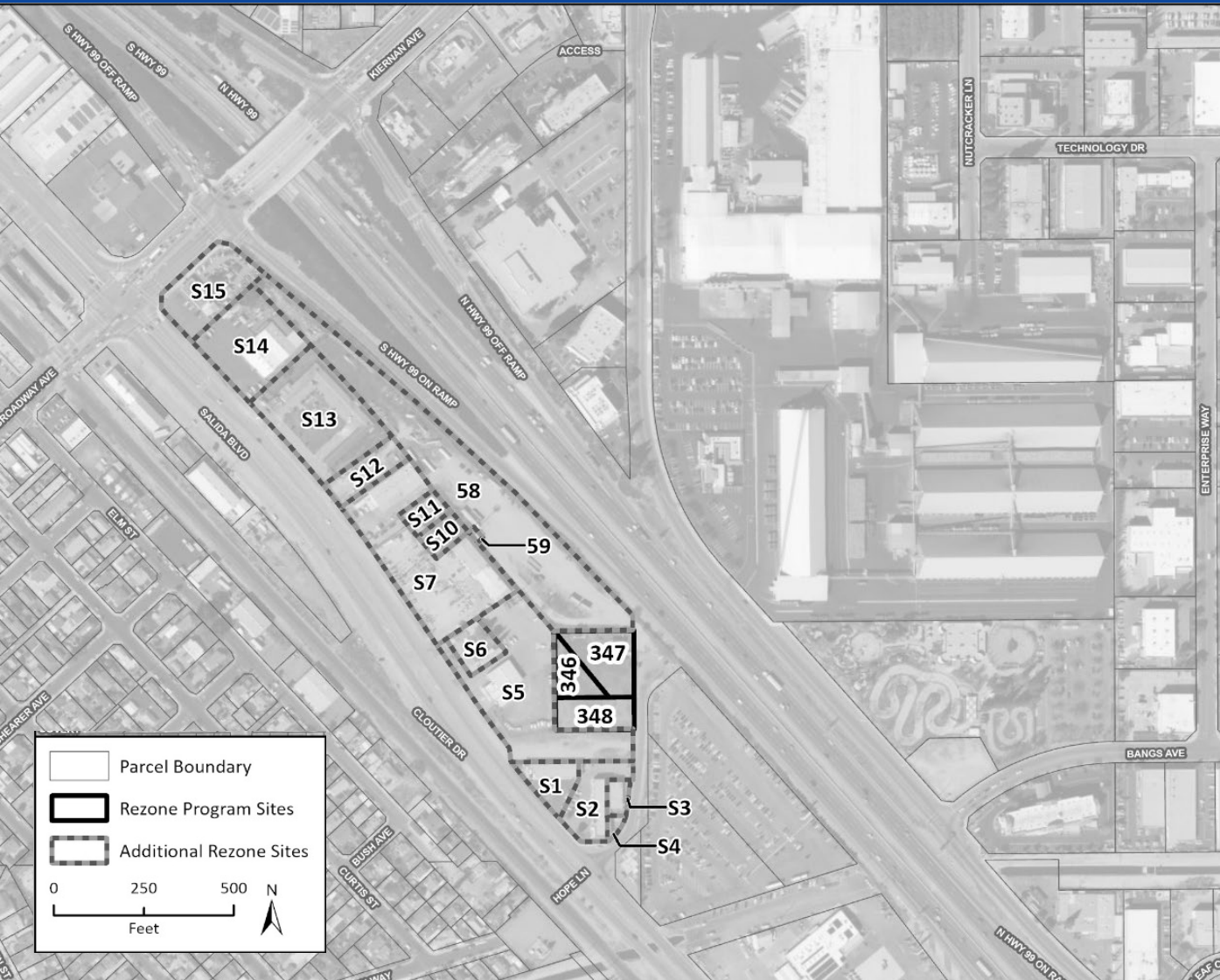
Keyes Sites/Sitios de Keyes



Keyes Sites/Sitios de Keyes

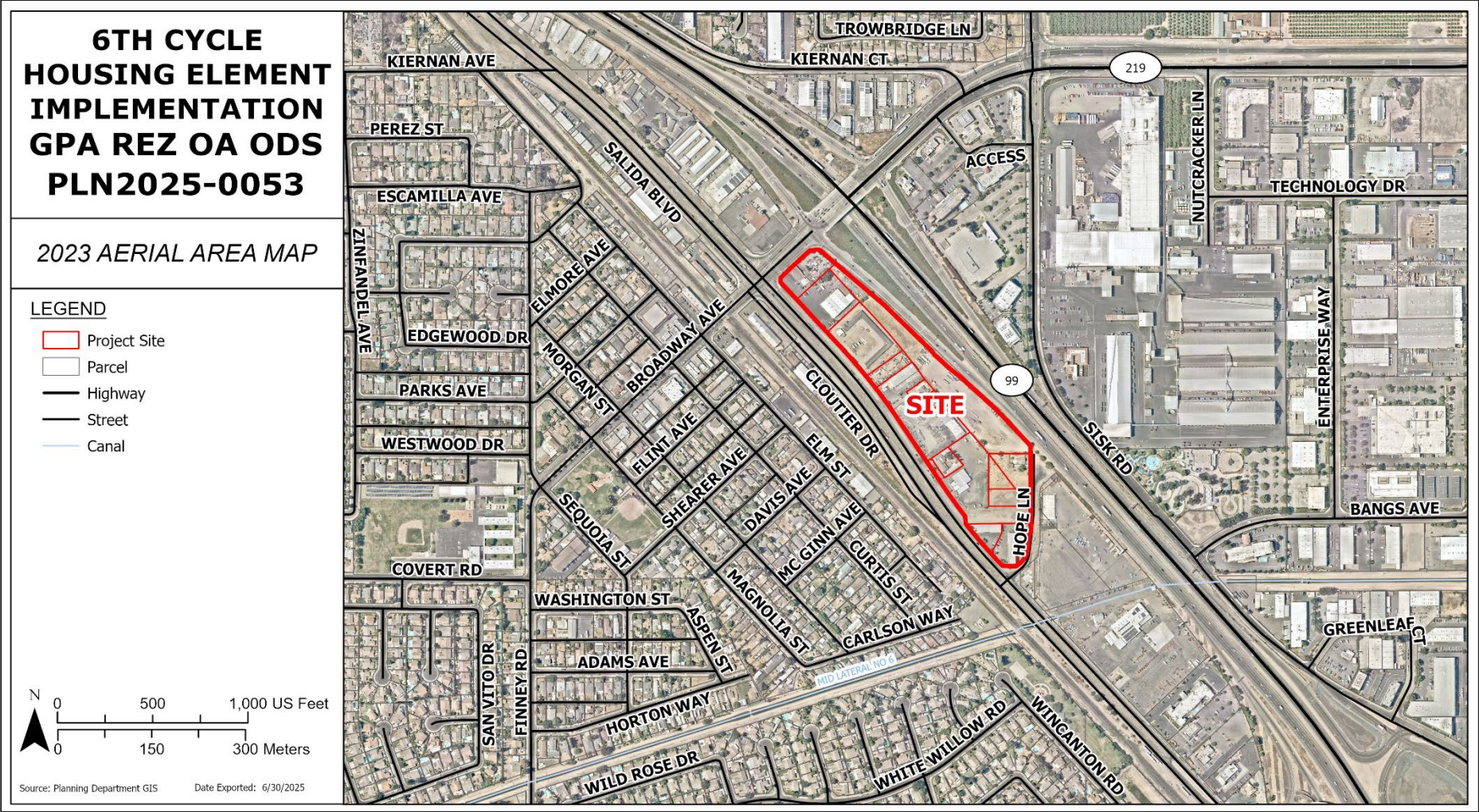


Salida Sites/Sitios de Salida

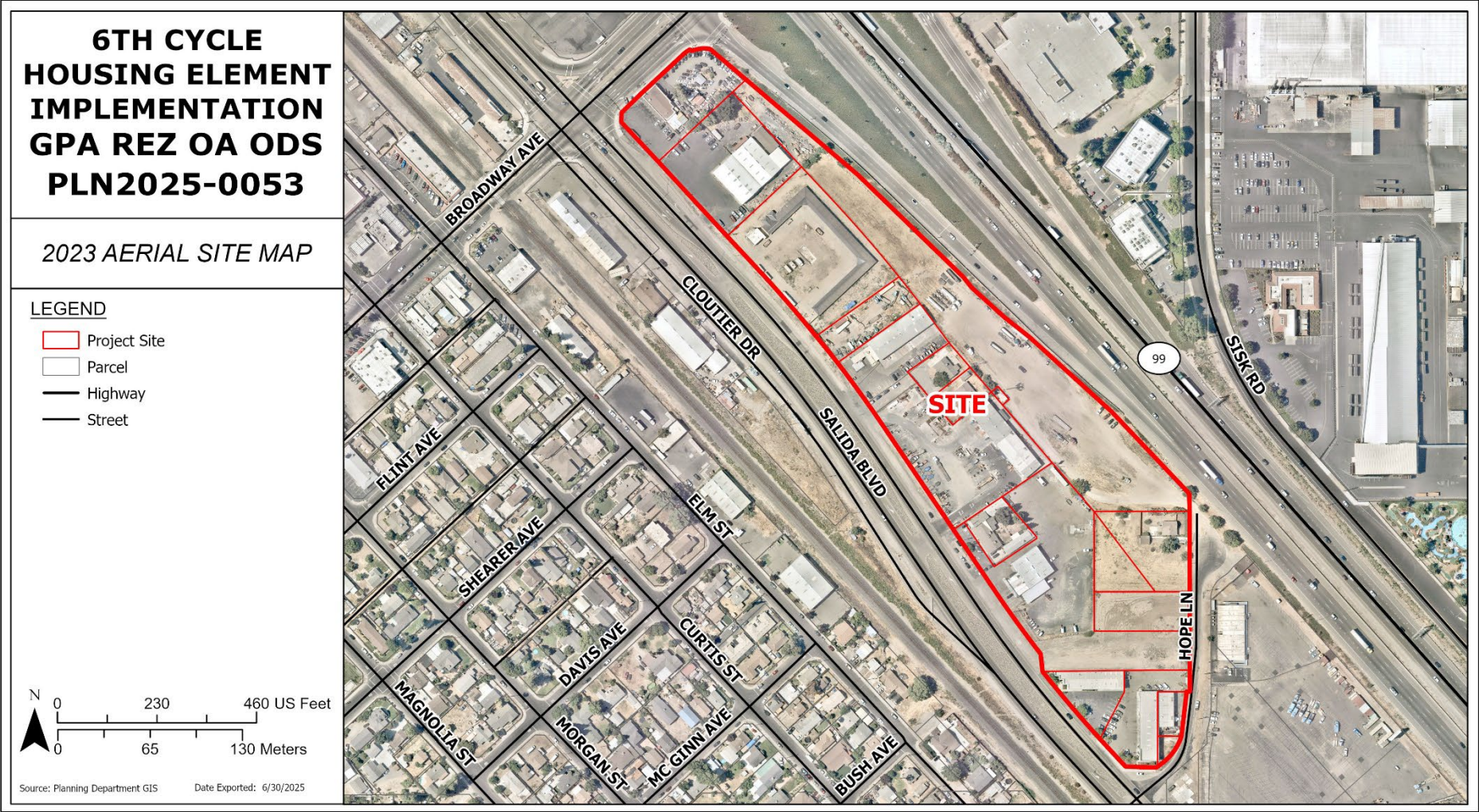


Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
346	Hope Ln.	C-2	MU	6
347	4573 Hope Ln.	C-2	MU	6
348	4549 Hope Ln.	C-2	MU	9
S1	4524 Salida Blvd.	C-2	MU	8
S2	4512 Salida Blvd.	C-2	MU	12
S3	4519 Hope Ln.	C-2	MU	3
S4	4507 Hope Ln	C-2	MU	1
S5	4556 Salida Blvd.	C-2	MU	50
S6	4566 Salida Blvd.	C-2	MU	6
S7	4660 Salida Blvd.	C-2	MU	46
S8	0 Broadway Ave.	C-2	MU	75
S9	4585 Hope Ln.	C-2	MU	0
S10	4632 Salida Blvd.	C-2	MU	4
S11	4634 Salida Blvd.	C-2	MU	4
S12	4654 Salida Blvd.	C-2	MU	9
S13	4732 Salida Blvd.	C-2	MU	35
S14	4738 Salida Blvd.	C-2	MU	25
S15	4442 Broadway Ave.	C-2	MU	17

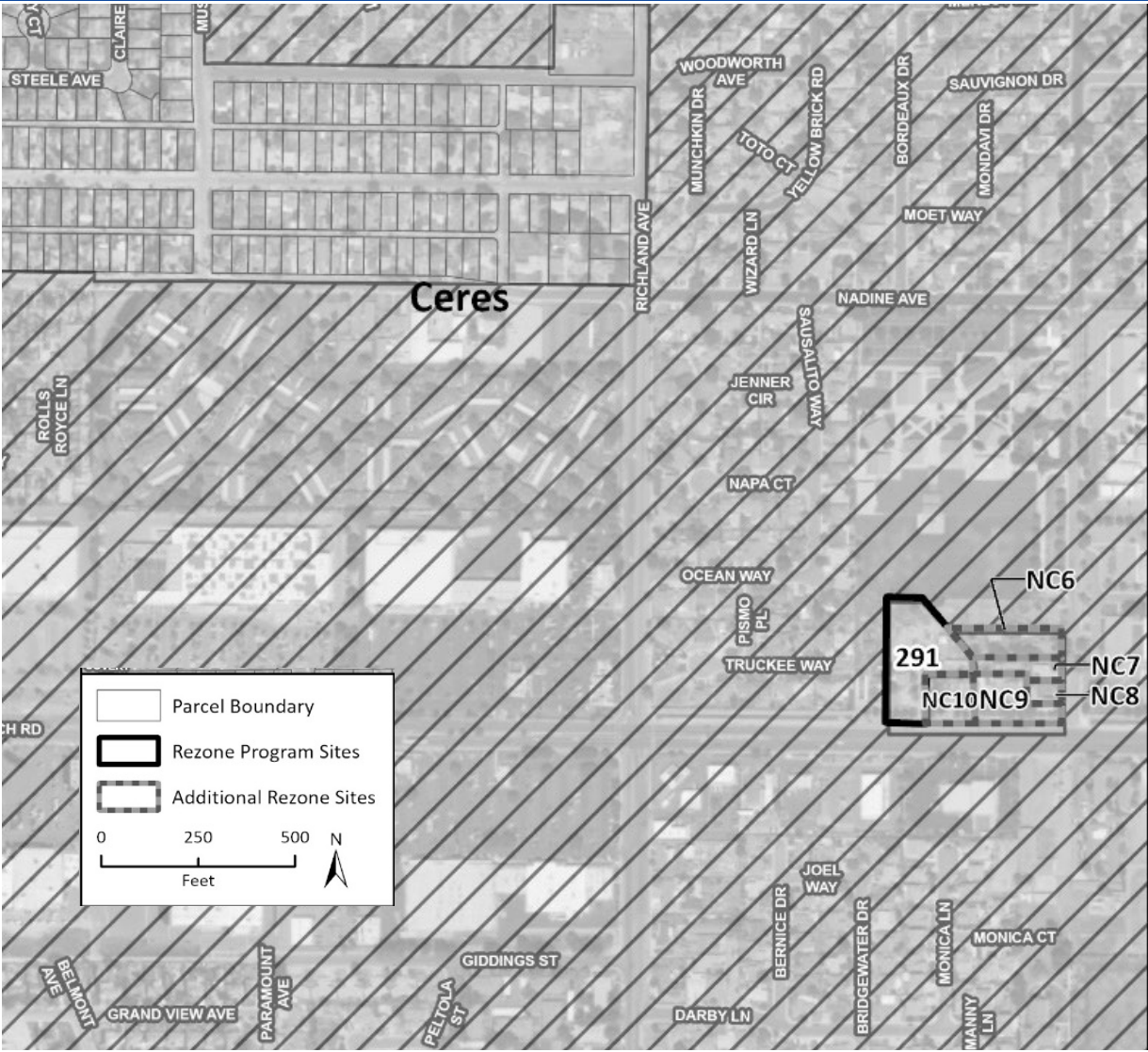
Salida Sites/Sitios de Salida



Salida Sites/Sitios de Salida



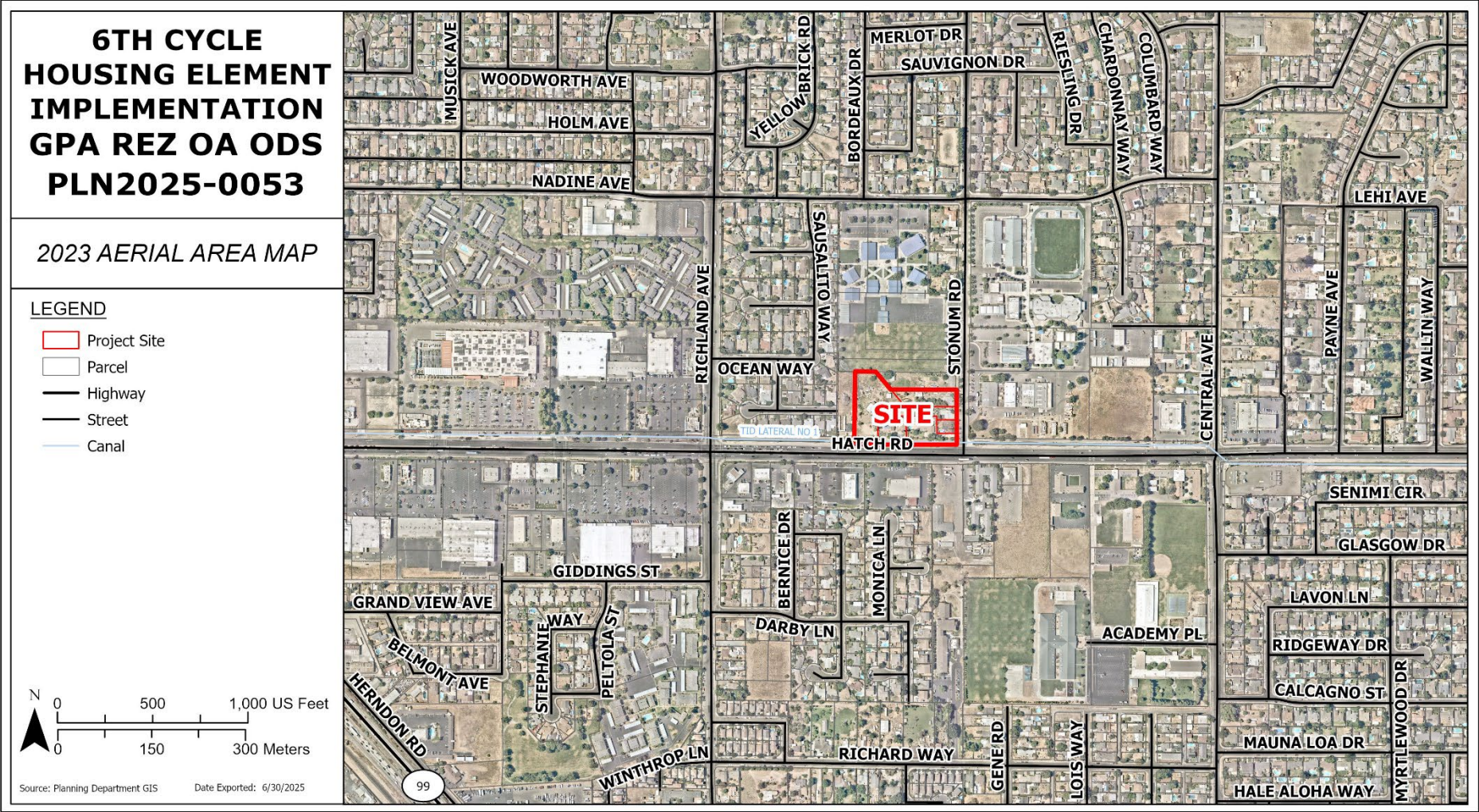
North Ceres (Hatch/Stonum) Sites/Sitios de North Ceres (Hatch/Stonum)



Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
291	1809 E Hatch Rd.	R-A	R-3	22
NC6	1417 Stonum Rd.	R-A	R-3	10
NC7	1421 Stonum Rd.	R-A	R-3	7
NC8	1425 Stonum Rd.	R-A	R-3	3
NC9	1429 Stonum Rd.	R-A	R-3	14
NC10	1817 E Hatch Rd.	R-A	R-3	13



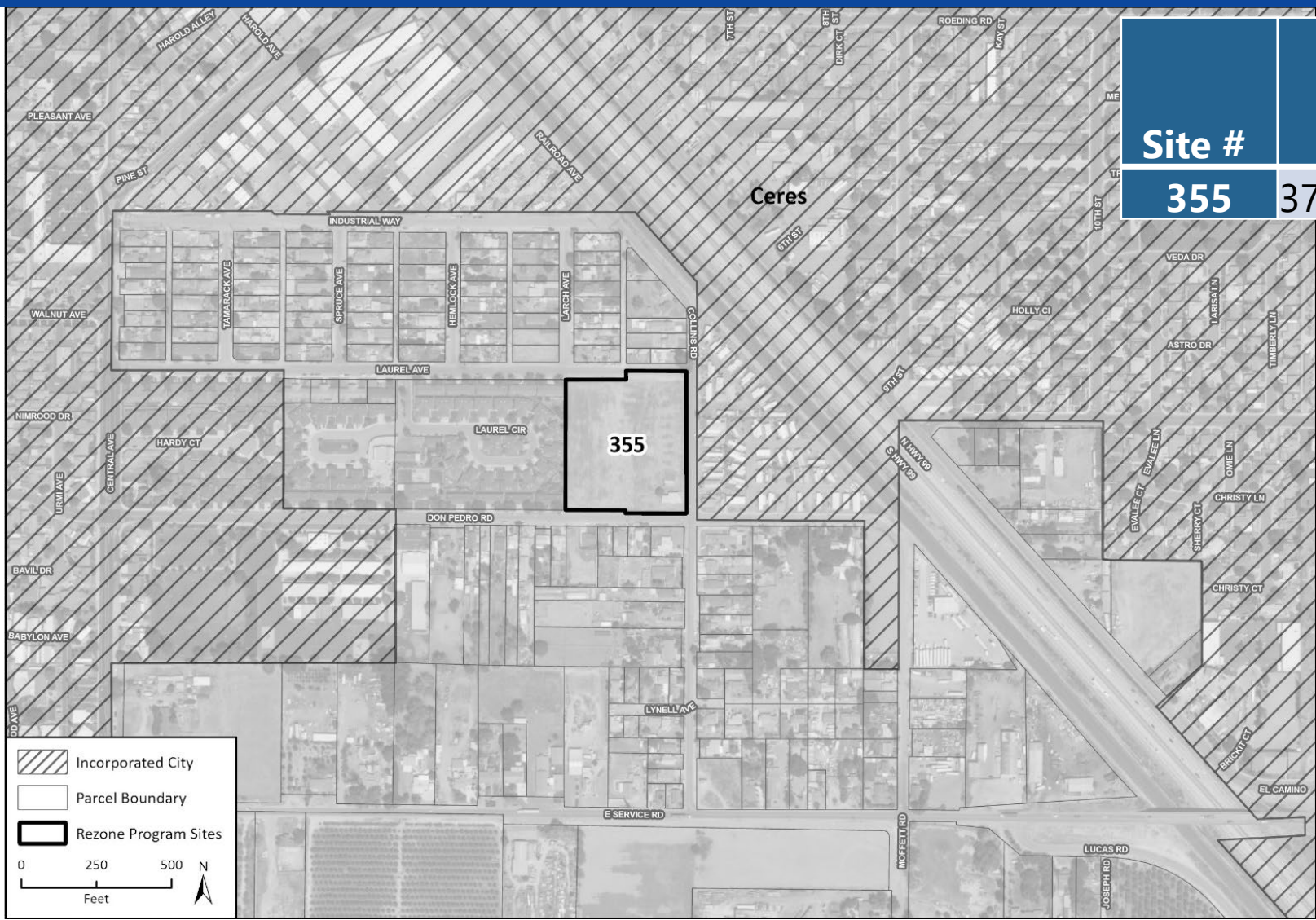
North Ceres (Hatch/Stonum) Sites/Sitios de North Ceres (Hatch/Stonum)



North Ceres (Hatch/Stonum) Sites/Sitios de North Ceres (Hatch/Stonum)



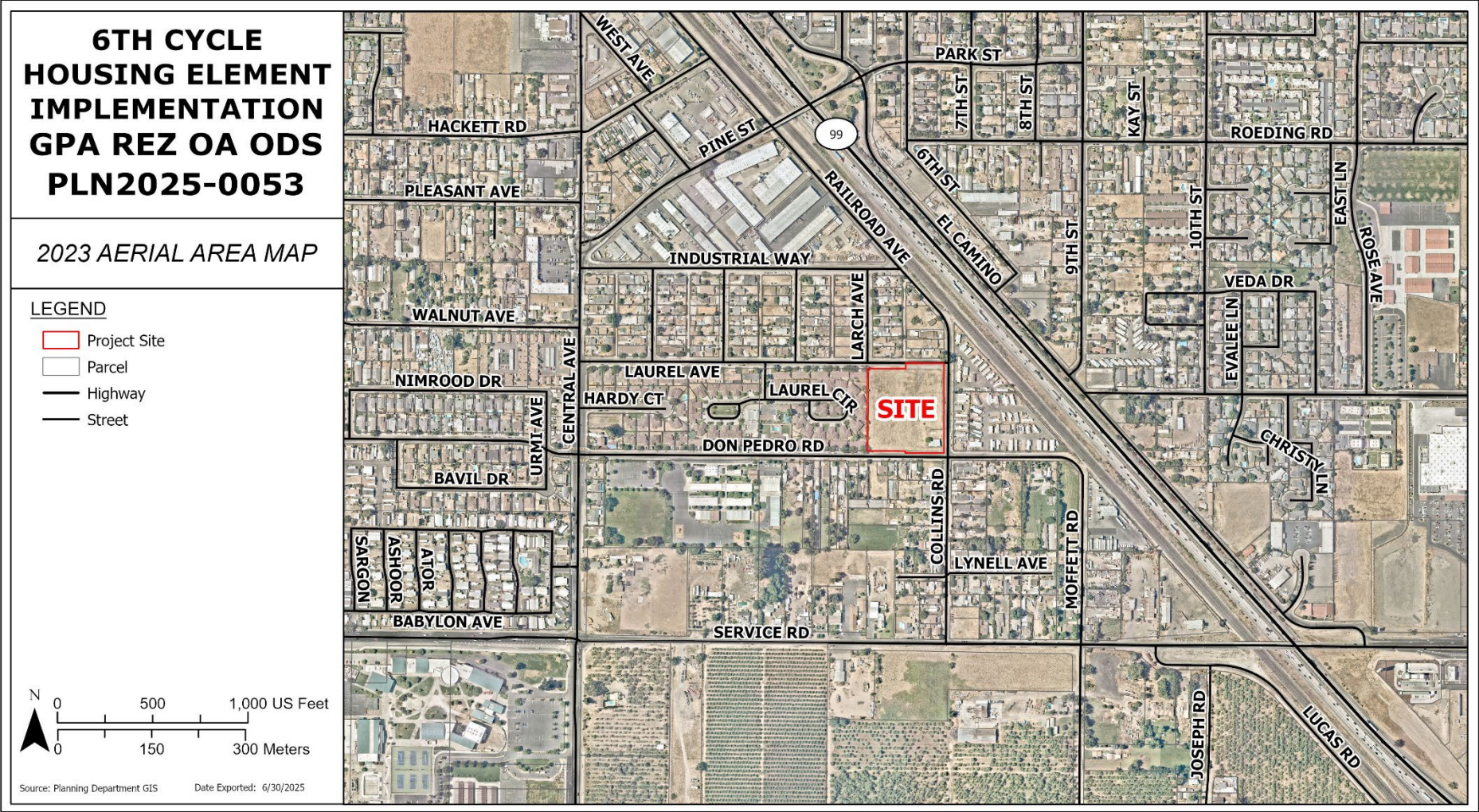
South Ceres Sites/Sitios de South Ceres



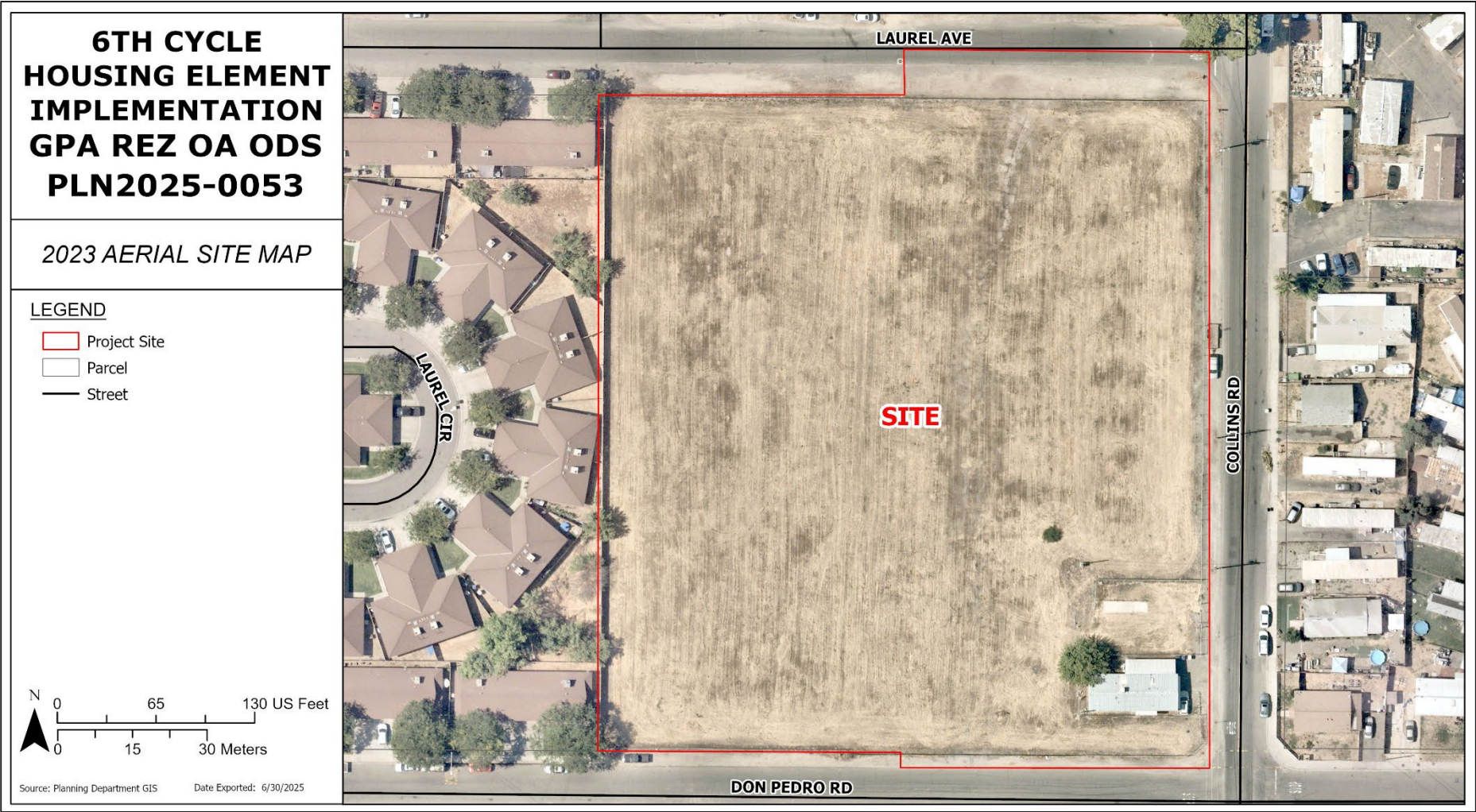
Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
355	3703 Collins Rd.	P-D	R-3	83



South Ceres Sites/Sitios de South Ceres



South Ceres Sites/Sitios de South Ceres



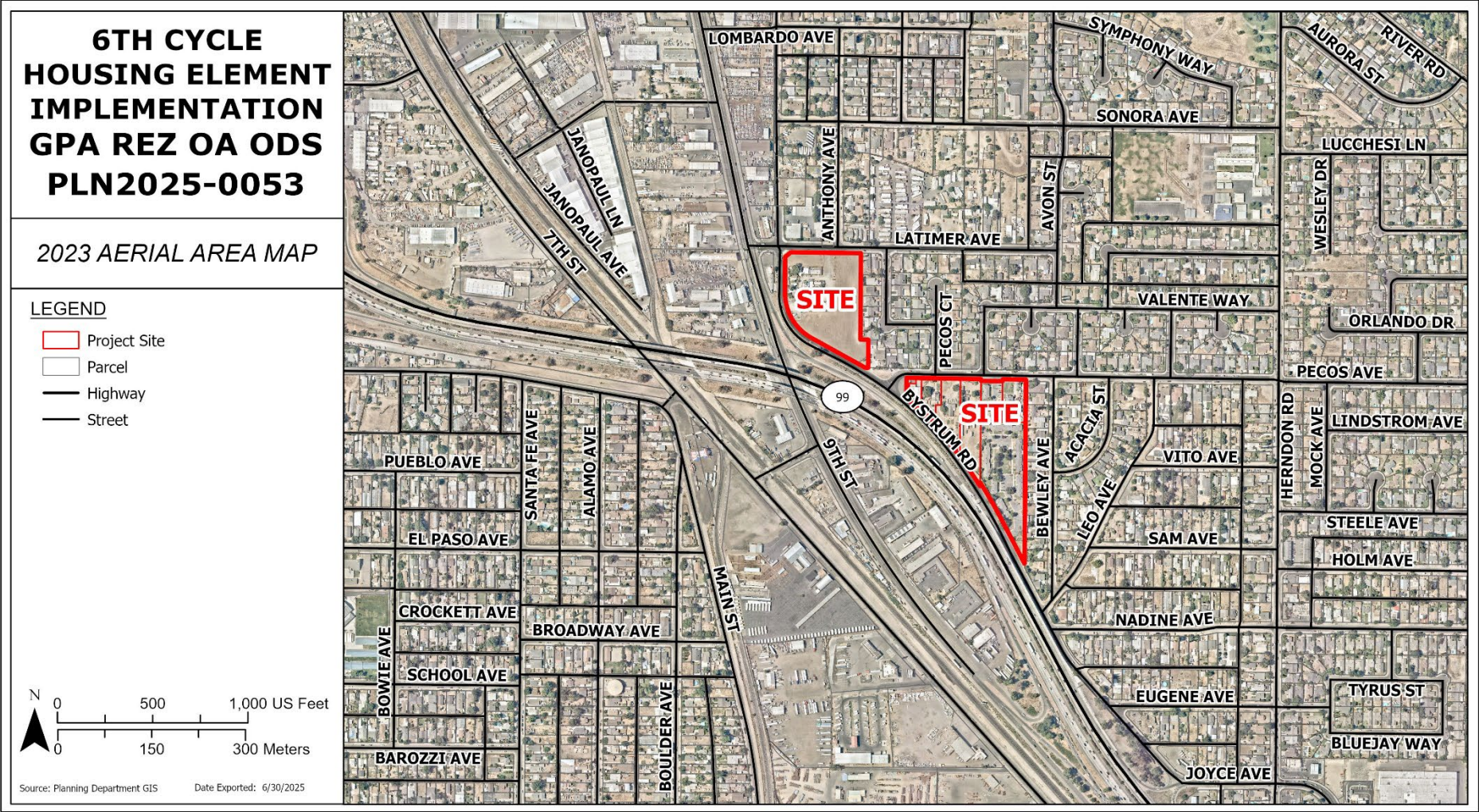
South Modesto (Bystrom) Sites/Sitios de South Modesto (Bystrom)



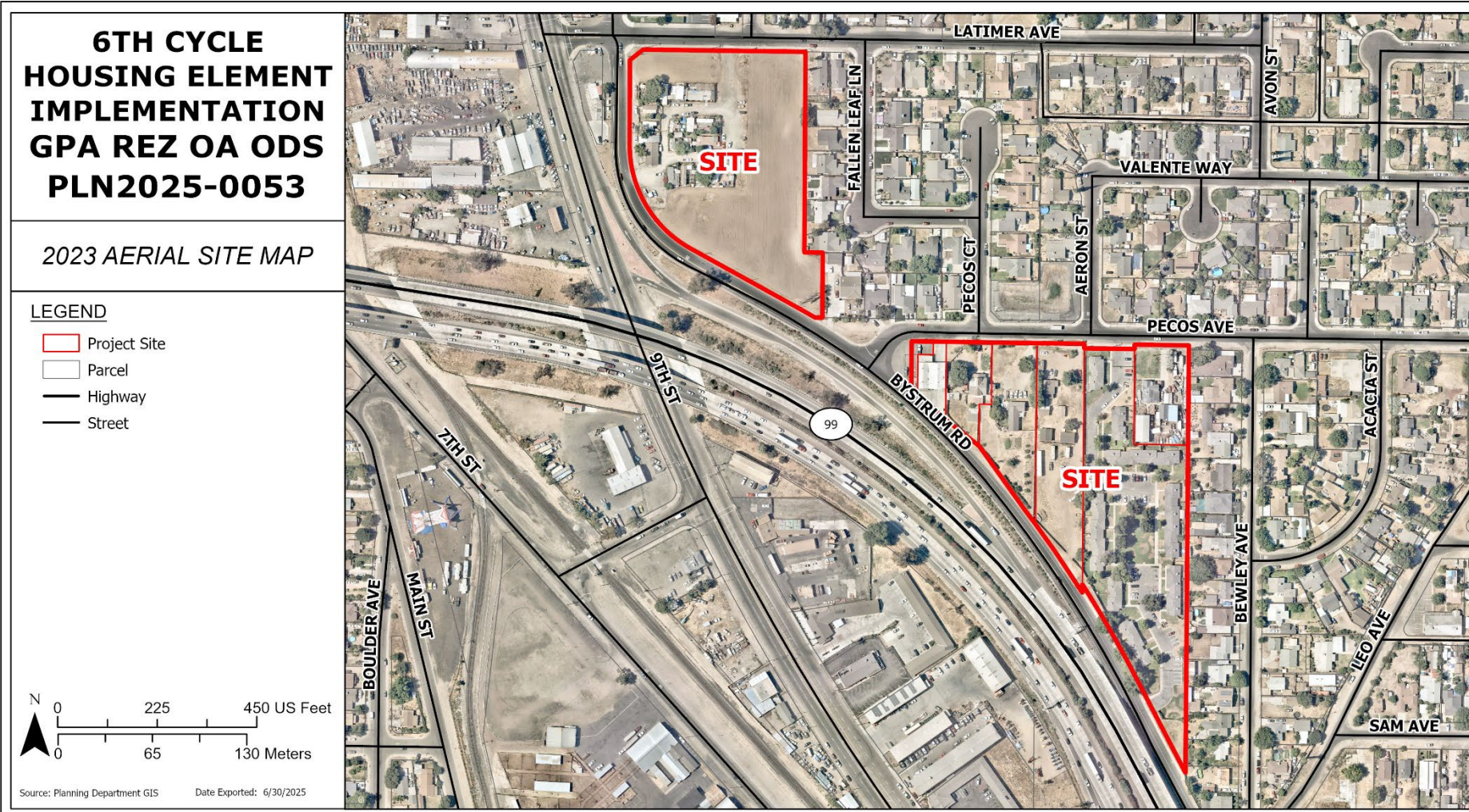
Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
289	854 Pecos Ave.	R-A	R-3	22
290	838 Pecos Ave.	R-A	R-3	10
291	1809 E Hatch Rd.	R-A	R-3	22
292	822 Bystrum Rd.	P-D	R-3	62
NC1	928 Pecos Ave.	R-A	R-3	13
NC2	1040 Bystrum Rd.	P-D (83)	R-3	68
NC3	836 Pecos Ave.	R-A	R-3	9
NC4	830 Pecos Ave.	R-A	R-3	4
NC5	Pecos Ave.	R-A	R-3	1



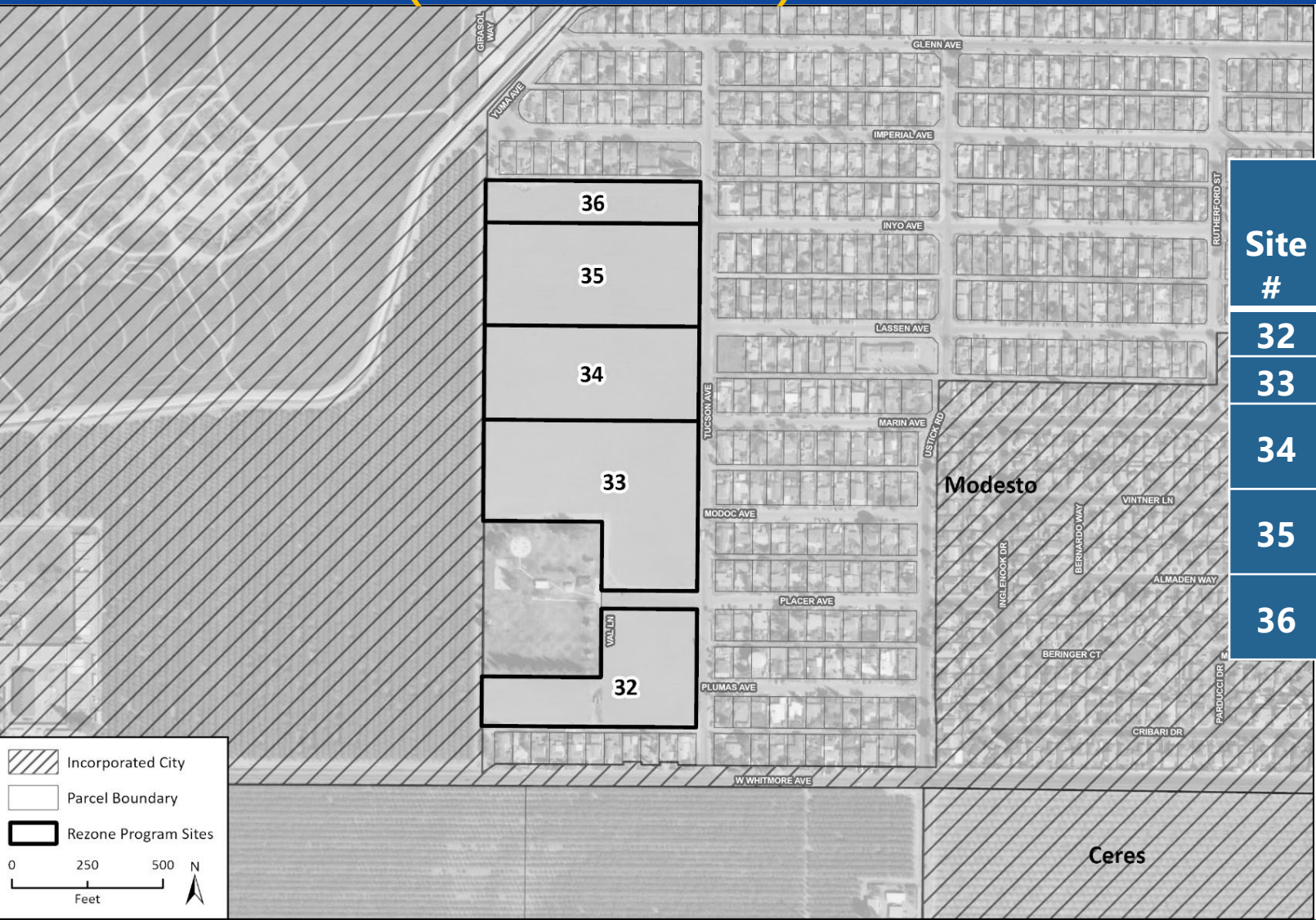
South Modesto (Bystrom) Sites/Sitios de South Modesto (Bystrom)



South Modesto (Bystrom) Sites/Sitios de South Modesto (Bystrom)



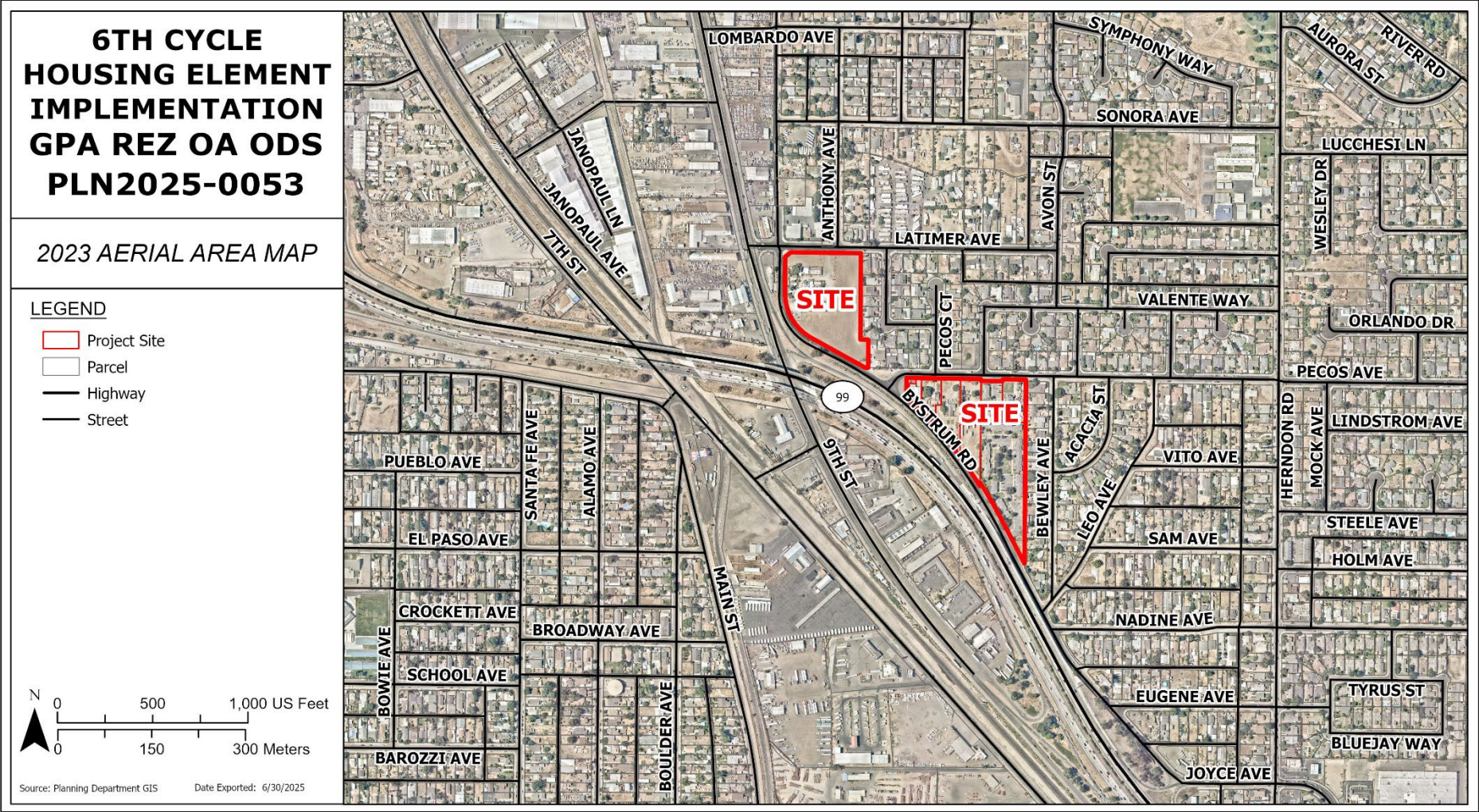
South Modesto (Bret Harte) Sites/Sitios de South Modesto (Bret Harte)



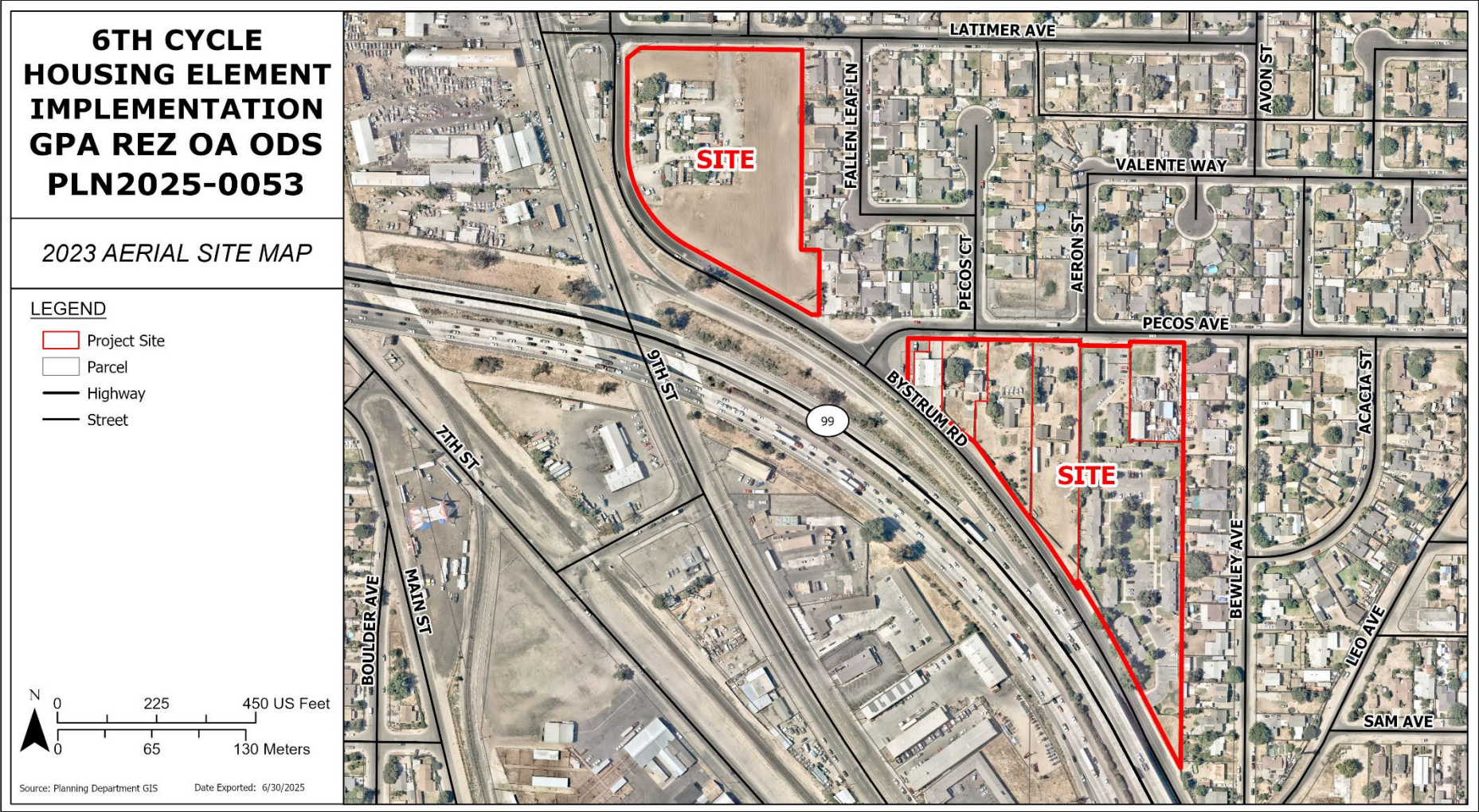
Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
32	Tucson Ave.	R-1	R-3	86
33	Tucson Ave.	R-1	R-3	142
34	Lassen Ave. & Marin Ave.	R-1	R-3	102
35	Lassen Ave. & Inyo Ave.	R-1	R-3	111
36	Yuma & Tucson Ave.	R-1	R-3	45



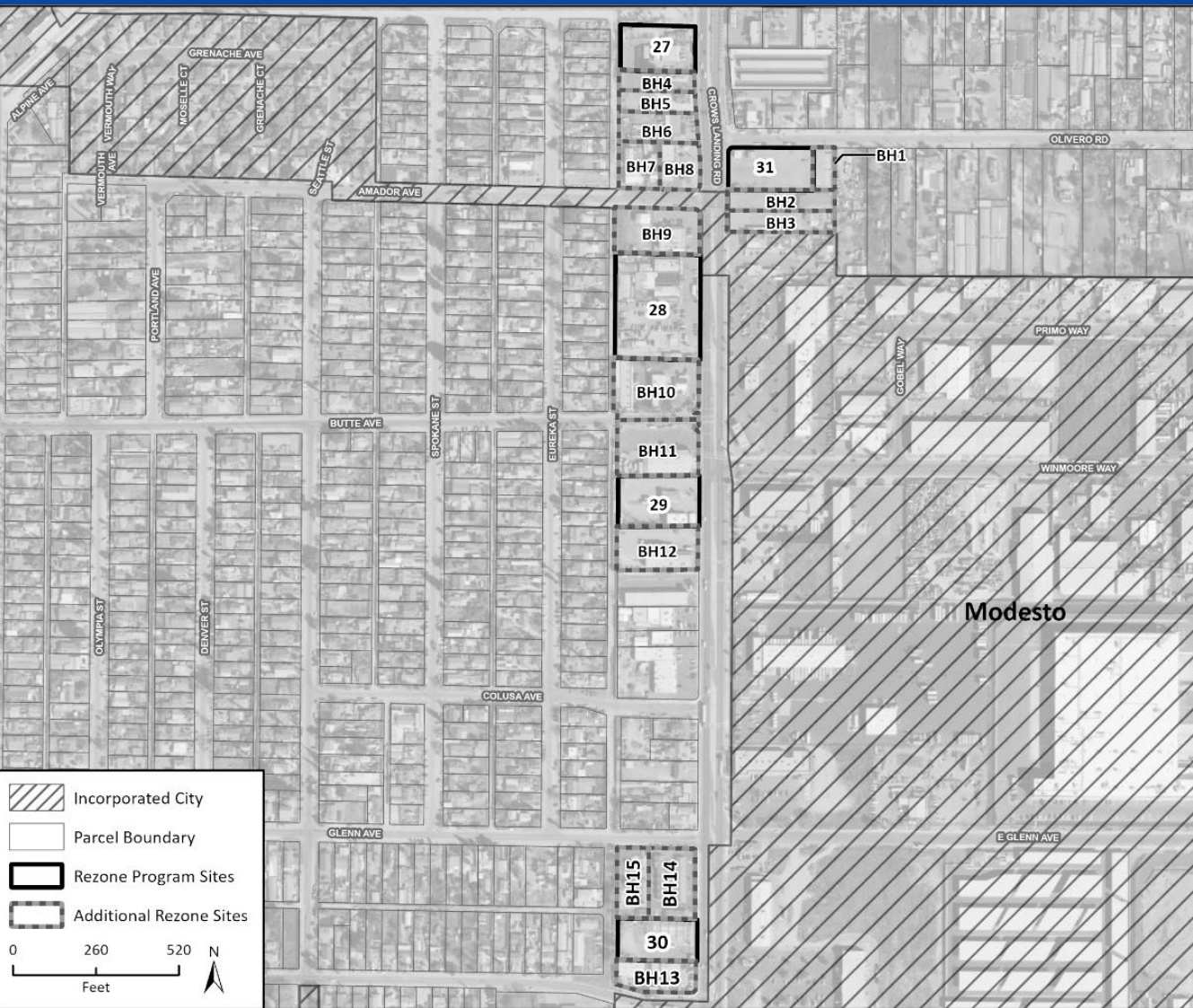
South Modesto (Bret Harte) Sites/Sitios de South Modesto (Bret Harte)



South Modesto (Bret Harte) Sites/Sitios de South Modesto (Bret Harte)

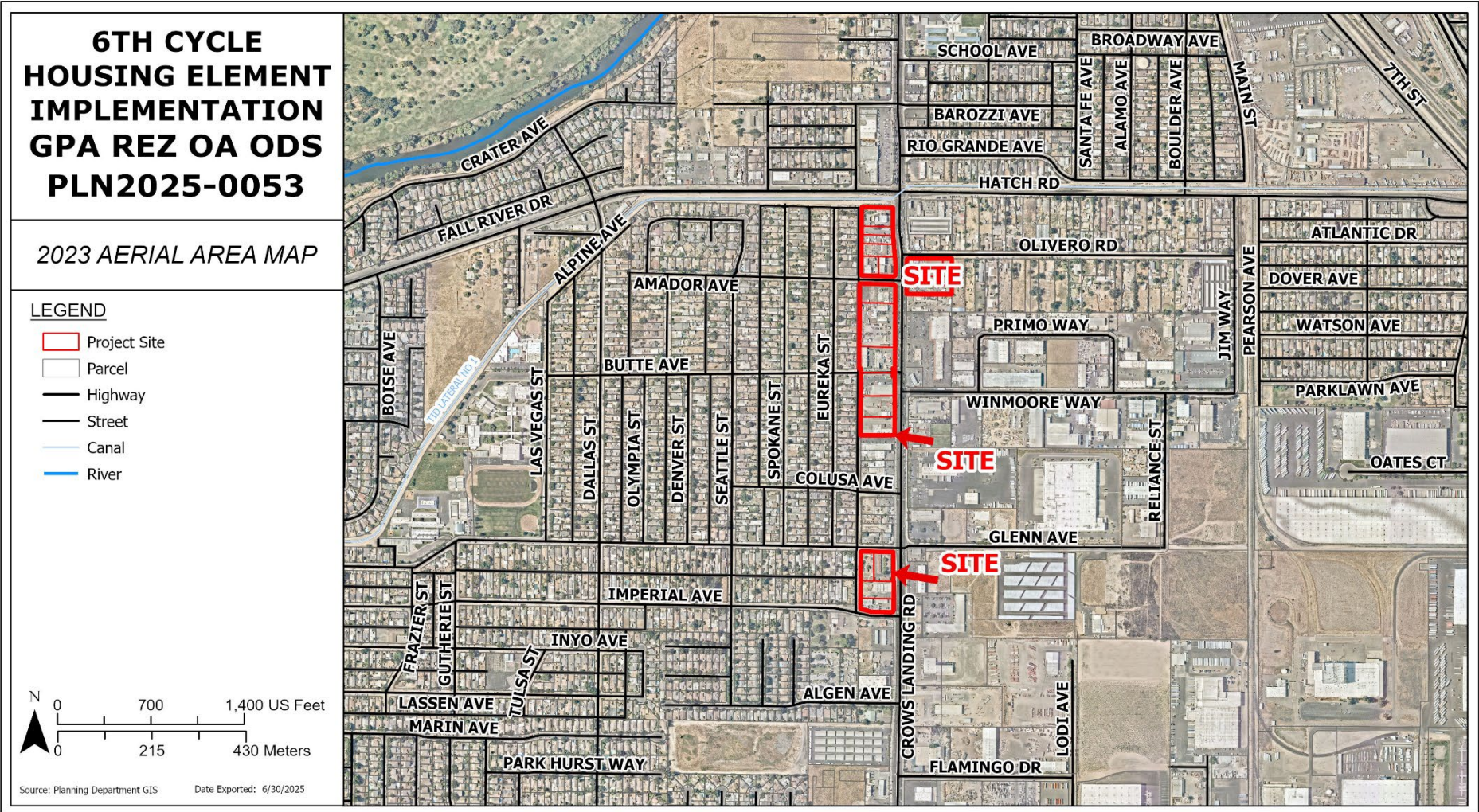


South Modesto (Crows Landing Road) Sites Cont./Sitios de South Modesto (Crows Landing Road)

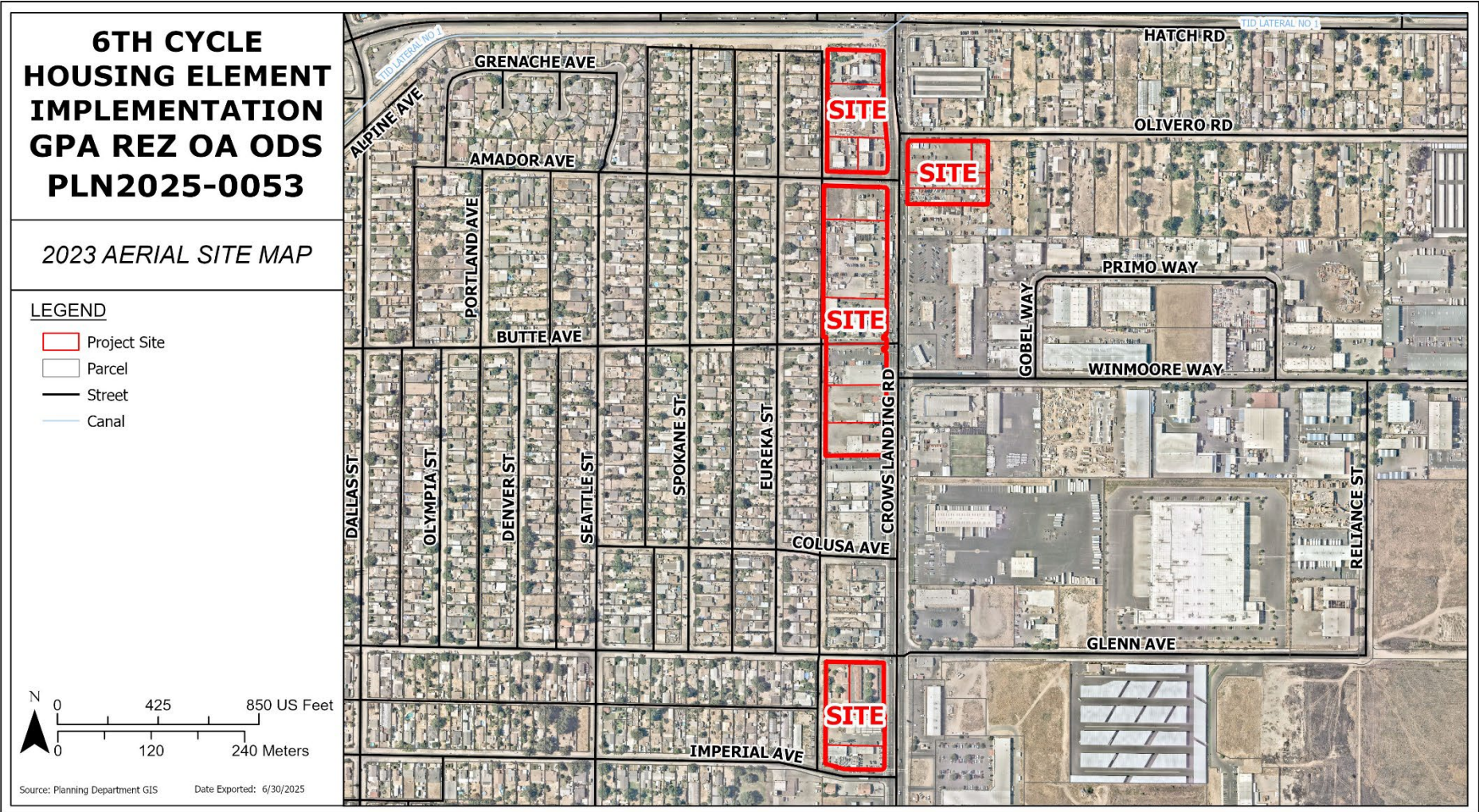


Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
27	1511 Crows Landing Rd.	C-2	MU	15
28	1627 Crows Landing Rd.	C-2	MU	40
29	1715 Crows Landing Rd.	C-2	MU	18
30	1943 Crows Landing Rd.	C-2	MU	15
31	1540 Crows Landing Rd.	C-2	MU	16
BH1	132 Olivero Rd.	C-2	MU	4
BH2	1550 Crows Landing Rd.	C-2	MU	10
BH3	1600 Crows Landing Rd.	C-2	MU	10
BH4	1523 Crows Landing Rd.	C-2	MU	7
BH5	1527 Crows Landing Rd.	C-2	MU	7
BH6	1531 Crows Landing Rd.	C-2	MU	11
BH7	109 Amador Ave.	C-2	MU	9
BH8	1541 Crows Landing Rd.	C-2	MU	8
BH9	1601 Crows Landing Rd.	C-2	MU	17
BH10	1641 Crows Landing Rd.	C-2	MU	18
BH11	1705 Crows Landing Rd.	C-2	MU	20
BH12	1731 Crows Landing Rd.	C-2	MU	16
BH13	127 Imperial Ave.	C-2	MU	11
BH14	1901 Crows Landing Rd.	C-2	MU	15
BH15	120 Glenn Ave.	C-2	MU	10

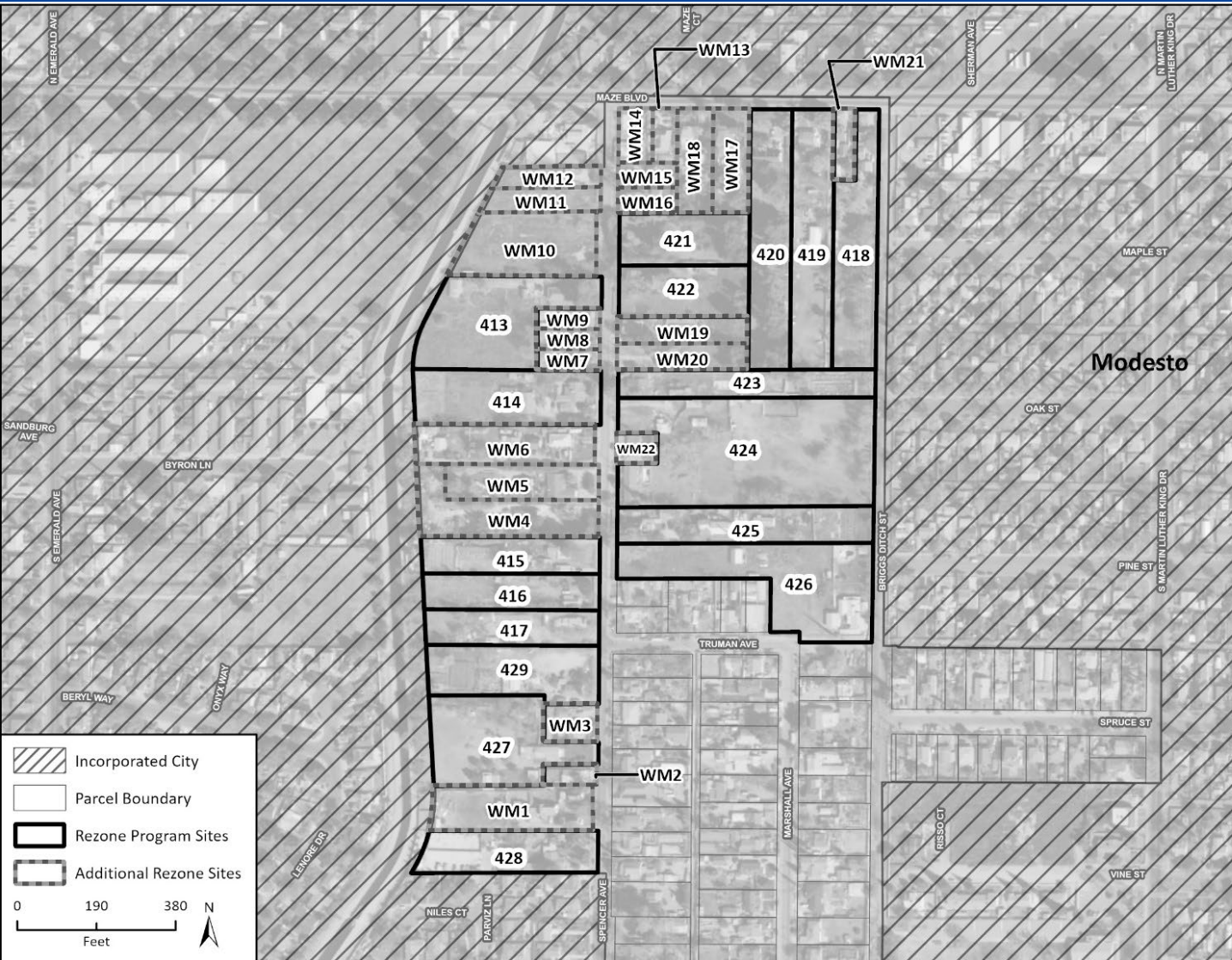
South Modesto (Crows Landing Road) Sites Cont./Sitios de South Modesto (Crows Landing Road)



South Modesto (Crows Landing Road) Sites Cont./Sitios de South Modesto (Crows Landing Road)

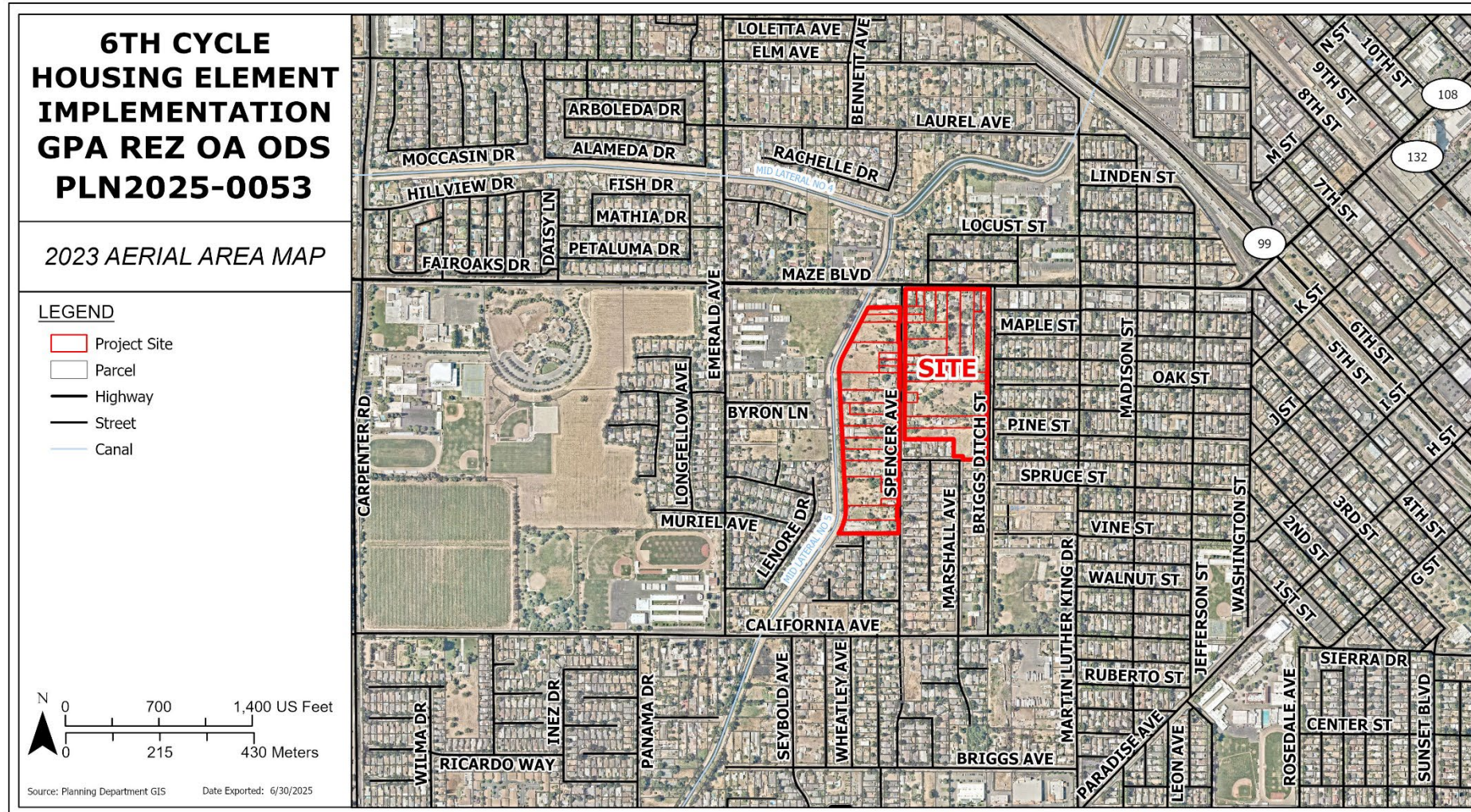


West Modesto Sites (Spencer/Marshall)/Sitios de West Modesto (Spencer/Marshall)

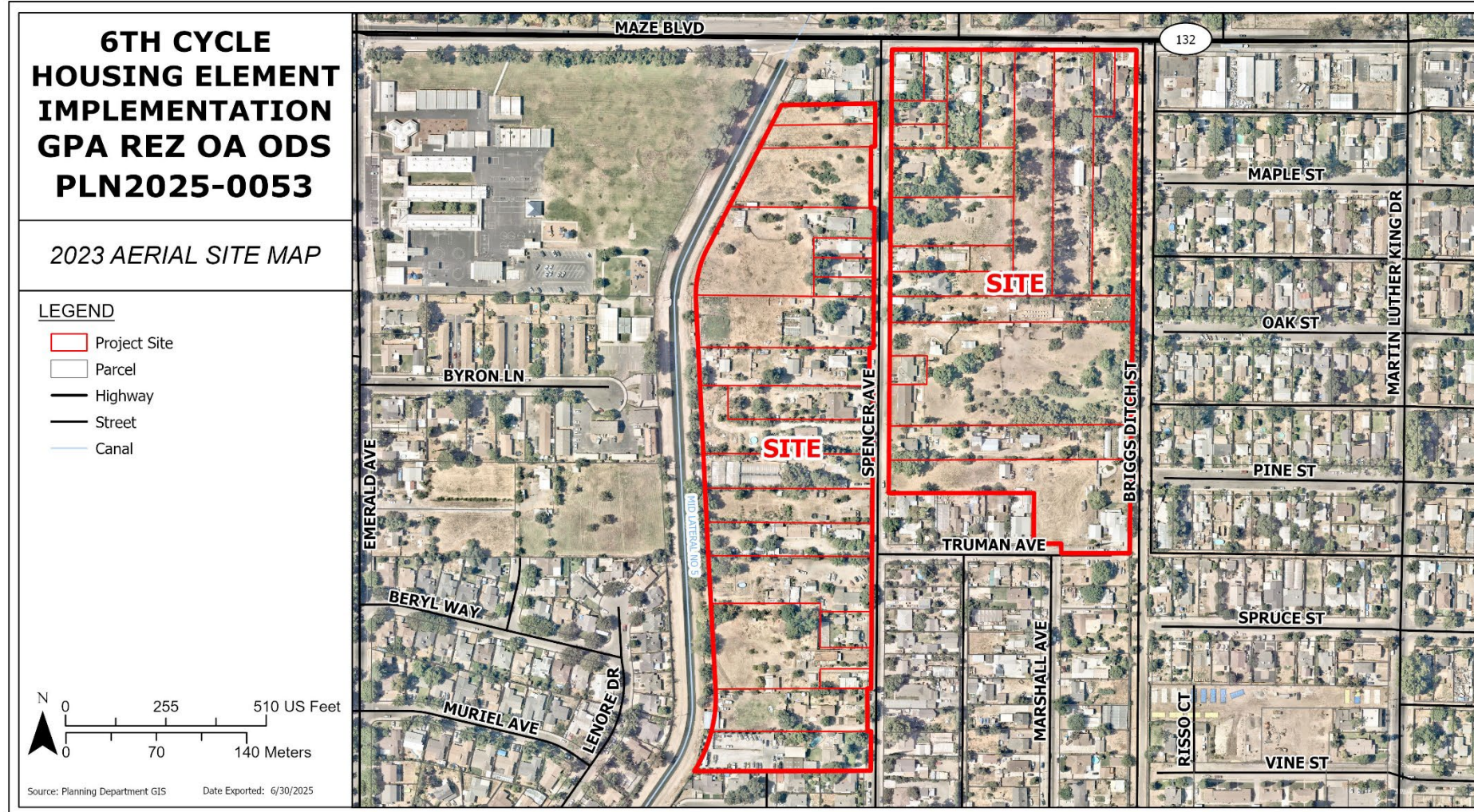


Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
413	207 Spencer Ave.	R-A	R-3	28
414	227 Spencer Ave.	R-A	R-3	18
415	323 Spencer Ave.	R-A	R-3	13
416	333 Spencer Ave.	R-A	R-3	12
417	337 Spencer Ave.	R-A	R-3	12
418	523 Maze Blvd.	R-1	R-3	22
419	531 Maze Blvd.	R-1	R-3	22
420	539 Maze Blvd.	R-1	R-3	22
421	128 Spencer Ave.	R-1	R-3	13
422	204 Spencer Ave.	R-1	R-3	12
423	226 Spencer Ave.	R-1	R-3	15
424	310 Spencer Ave.	R-1	R-3	66
425	320 Spencer Ave.	R-1	R-3	20
426	533 Truman Ave.	R-1	R-3	30
427	415 Spencer Ave.	R-A	R-3	27
428	511 Spencer Ave.	R-A	R-3	12
429	405 Spencer Ave.	R-A	R-3	20

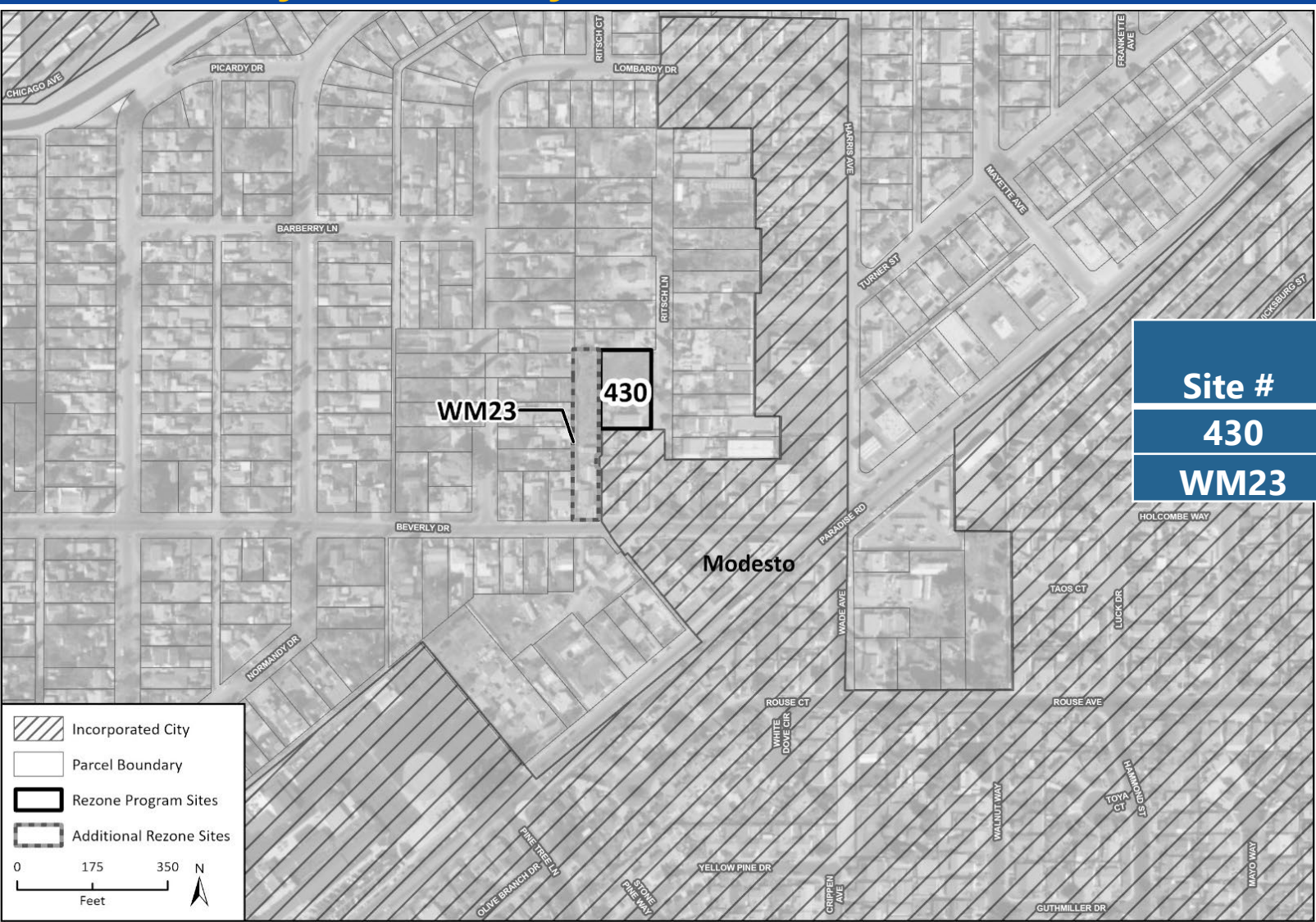
West Modesto Sites (Spencer/Marshall)/Sitios de West Modesto (Spencer/Marshall)



West Modesto Sites (Spencer/Marshall)/Sitios de West Modesto (Spencer/Marshall)



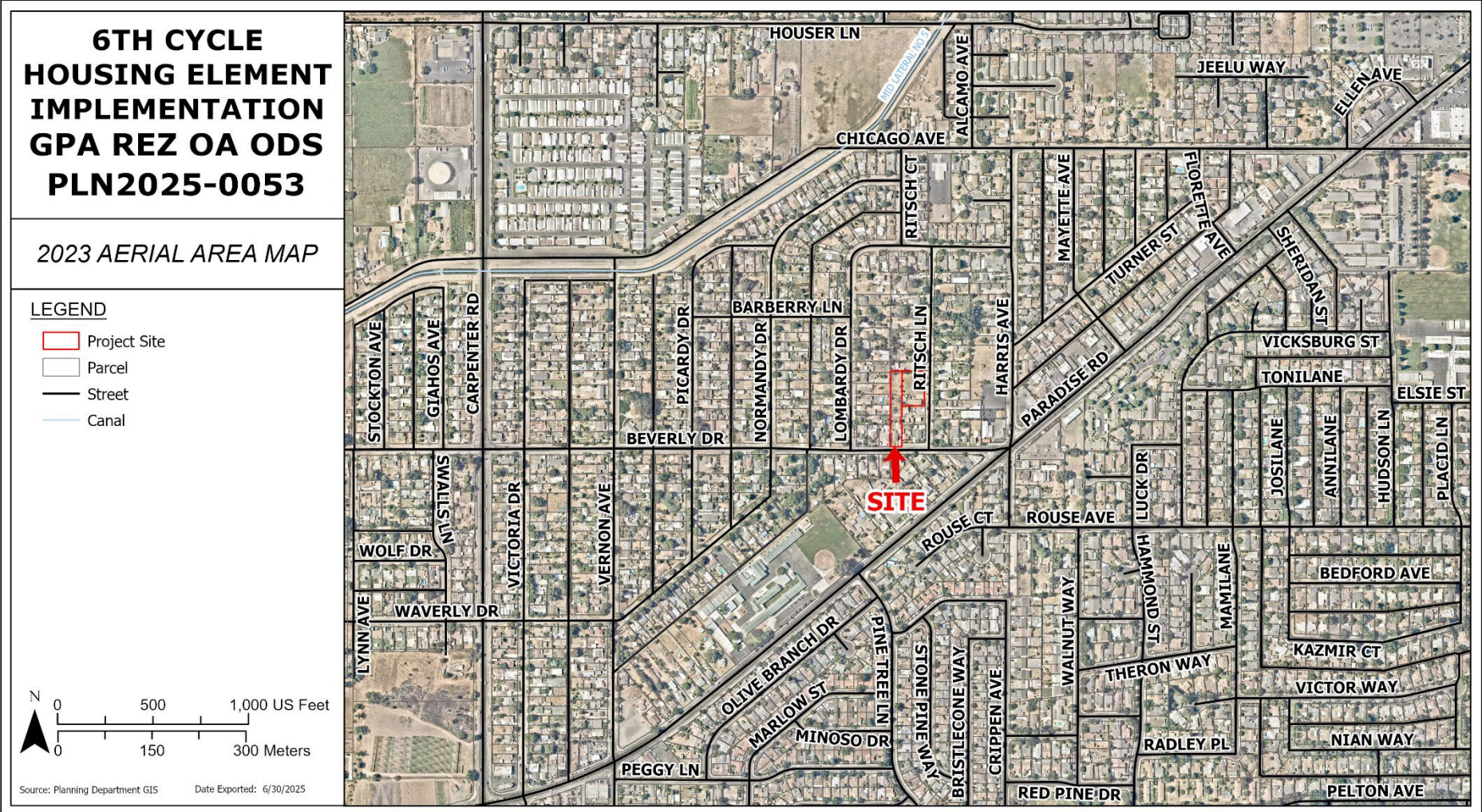
West Modesto Sites (Beverly/Waverly)/Sitios de West Modesto (Beverly/Waverly)



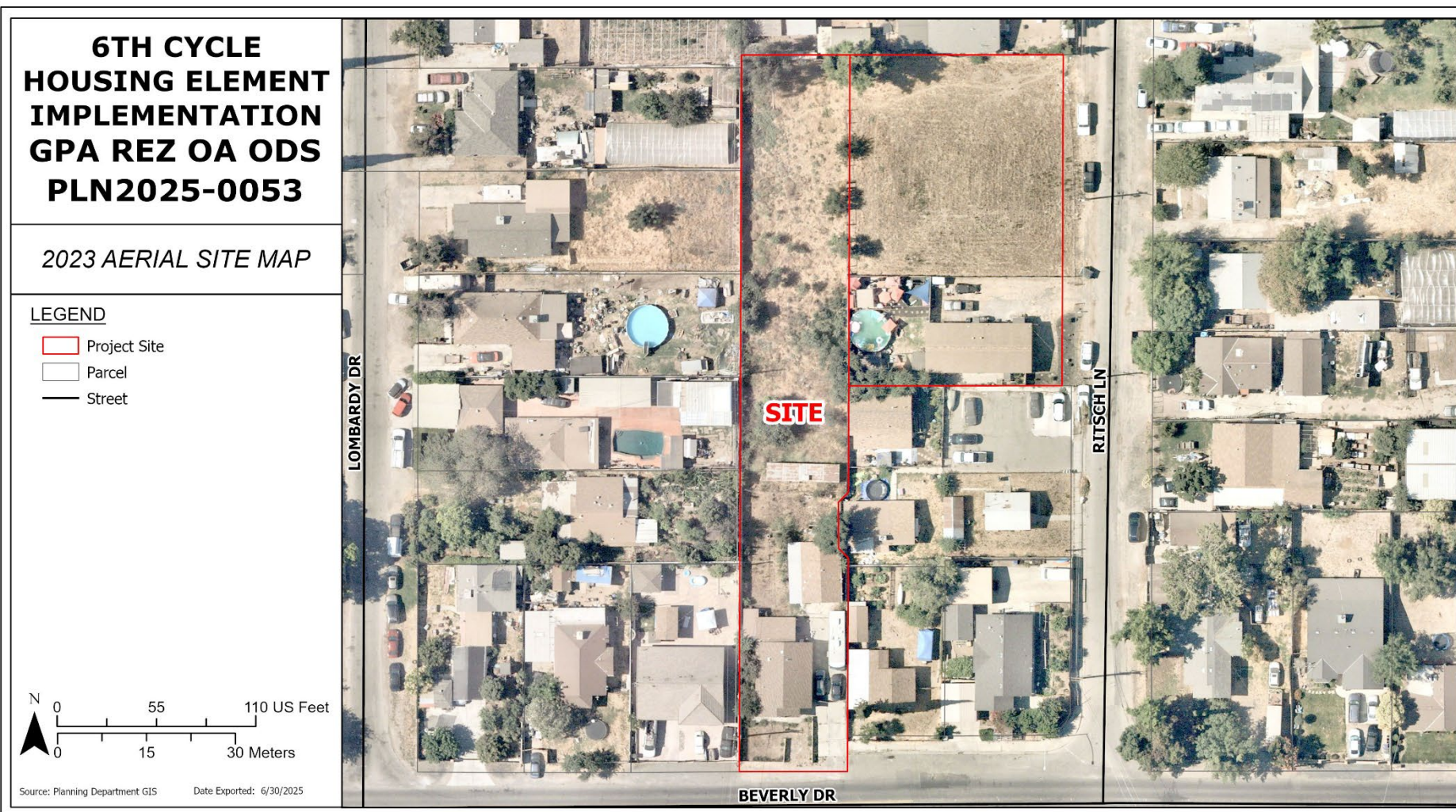
Site #	Address	Current Zone	Proposed Zone	Units
430	1427 Ritsch Ln.	R-1	R-3	10
WM23	1035 Beverly Dr.	R-1	R-3	11



West Modesto Sites (Beverly/Waverly)/Sitios de West Modesto (Beverly/Waverly)



West Modesto Sites (Beverly/Waverly)/Sitios de West Modesto (Beverly/Waverly)





Zoning Ordinance Revisions/ Revisiones de la ordenanza de zonificación

Draft Housing Element Rezone Program/Borrador del Programa de Rezonificación de Elementos de Vivienda

- Amended ordinances to reflect changes in State law:/Ordenanzas enmendadas para reflejar cambios en la ley estatal:
 - Raised the emergency shelter bed cap from 10 to 20/ Se aumentó el límite de camas en refugios de emergencia de 10 a 20
 - Included a provision for SB9 lot splits and other CEQA Exempt housing development provisions/ Se incluyó una disposición para divisiones de lotes SB9 y otras disposiciones de desarrollo de viviendas exentas de CEQA
 - Clarified farmworker housing and family daycare allowances/Se clarifican las asignaciones para vivienda de trabajadores agrícolas y guarderías familiares
 - Incorporated manufactured housing subject to objective design standards as a permitted use in the Historical zoning district./Viviendas prefabricadas incorporadas sujetas a estándares de diseño objetivos como uso permitido en el distrito de zonificación histórica



Draft Housing Element Rezone Program/Borrador del Programa de Rezonificación de Elementos de Vivienda

- Created a new Mixed-Use zone/Se creó una nueva zona de uso mixto
 - Allowing residential uses up to 25 dwelling units per acre/ Dónde se permite usos residenciales hasta 25 unidades de vivienda por acre
 - This encourages mixed-use developments by introducing residential options in commercial areas/ Esto fomenta desarrollos de uso mixto al introducir opciones residenciales en áreas comerciales.



Program 3-1: Ensuring Adequate Sites for Housing Growth/**Programa 3-1: Garantizar sitios adecuados para el crecimiento de la vivienda**

- Amended lot coverage limits, minimum building site area, and permitted uses in various residential districts to allow for more flexibility in siting housing/ **Se modificaron los límites de cobertura de lotes, el área mínima del sitio de construcción y los usos permitidos en varios distritos residenciales para permitir una mayor flexibilidad en la ubicación de las viviendas.**
- Added Single Room Occupancy (SRO) Housing as a permitted use to provide affordable, small scale housing options, increasing housing density/**SRO ofrecen opciones de vivienda asequibles y de pequeña escala, lo que aumenta la densidad de viviendas.**





Objective Design Standards

Estándares de Diseño Objetivos



Objective Design Standards/*Estándares de Diseño Objetivos*

- What are Objective Design Standards?/*¿Qué son los estándares de diseño objetivos?*
 - “involving no personal or subjective judgement”/*“sin implicar ningún juicio personal o subjetivo”*
 - Provide design direction and enforce architectural standards/*Proporcionar dirección de diseño y hacer cumplir los estándares arquitectónicos.*



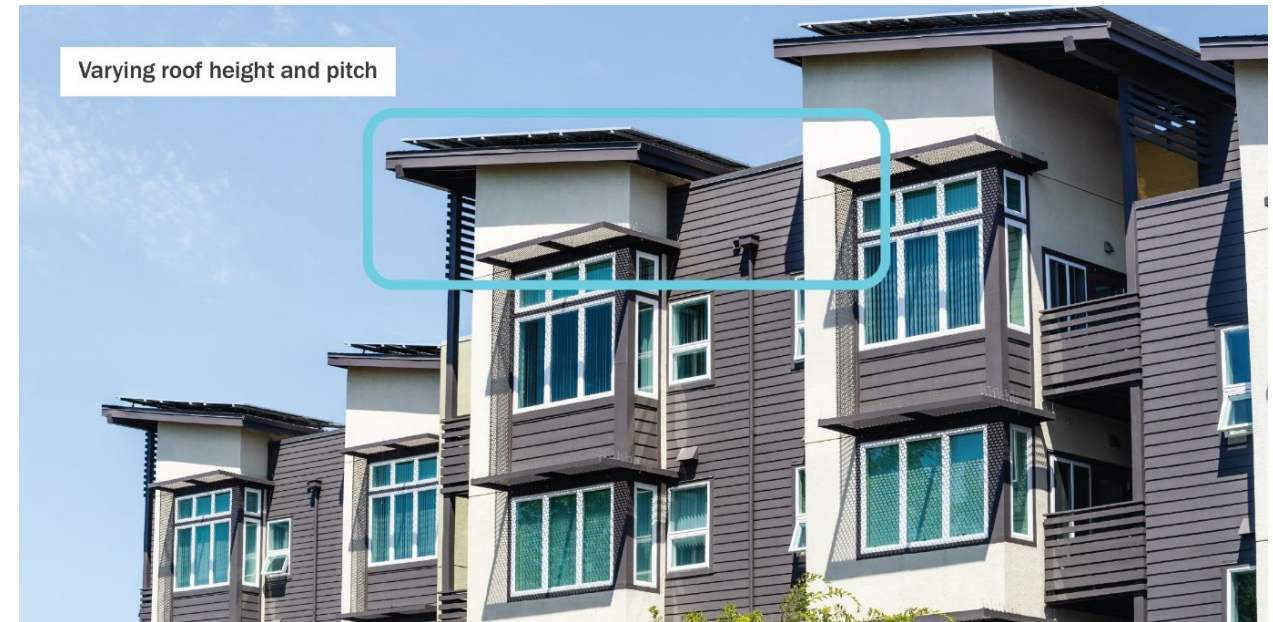
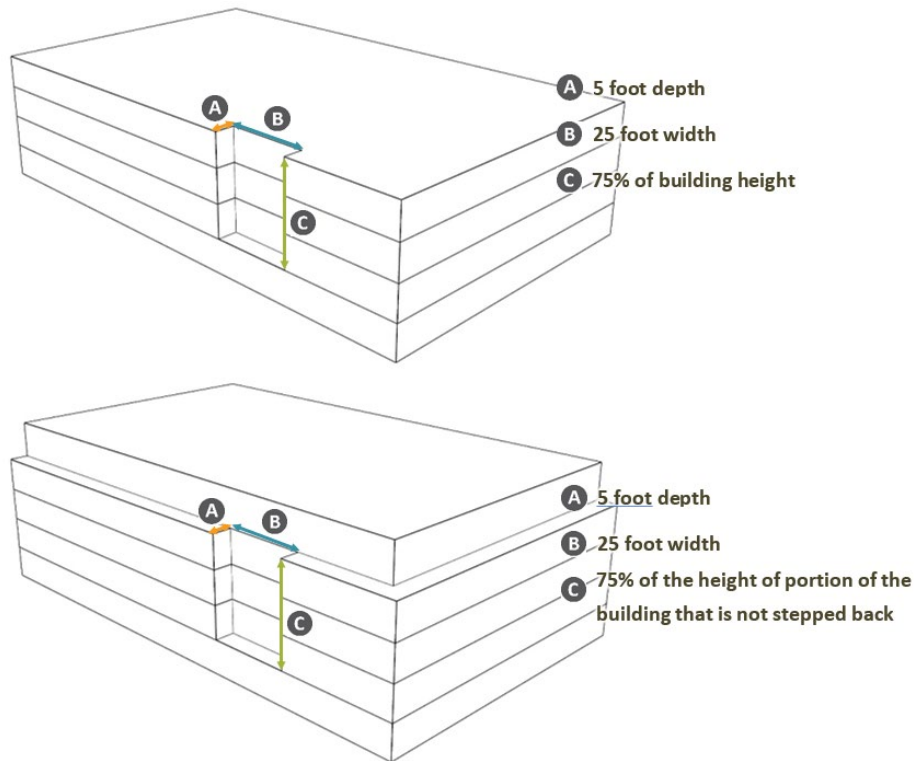
Objective Design Standards/**Estándares de Diseño Objetivos**

- Applicability/**Aplicabilidad**
 - Housing Element Rezone Sites R-3 and MU zones/**Rezonificación de elementos de vivienda Sitios zonas de R-3 y MU**
 - Housing projects eligible for streamlined review/**Proyectos de vivienda elegibles para una revisión simplificada**



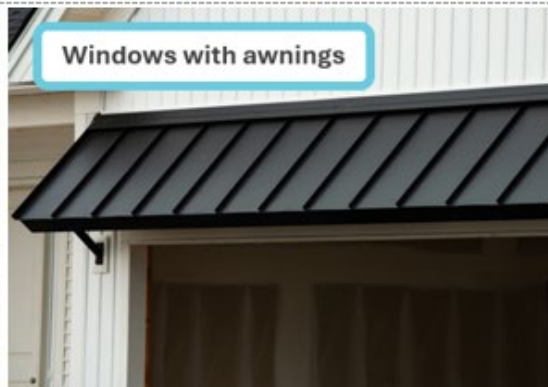
Objective Design Standards/**Estándares de Diseño Objetivos**

Building mass and varying roof forms/**Volumen del edificio y formas variables del techo**



Objective Design Standards/**Estándares de Diseño Objetivos**

Windows and garage doors/**Ventanas y puertas de garaje**



Objective Design Standards/**Estándares de Diseño Objetivos**

Landscape/Diseño de paisaje

- Include landscape elements/**Incluir elementos de diseño en el paisaje**
 - Landscape lighting/**Iluminación del paisaje**
 - Decorative paving/**Pavimento decorativo**
 - Landmark trees/**Árbol emblemático**
 - Shade structures/**Estructuras para sombra**
- Landscape buffers that include low, medium, and tall plants/**Paisaje de amortiguamiento que incluyen plantas bajas, medianas y altas**
- Landscape buffers along facades facing highways/**Paisaje de amortiguamiento a lo largo de las fachadas junto a las autopistas**



Next Steps/*Siguientes Pasos*

- Public review of the rezone sites, Zoning Ordinance revisions, Objective Design Standards, and environmental document (CEQA Addendum): June 30 – July 30/*Revisión pública de los sitios de rezonificación, revisiones de la Ordenanza de Zonificación, Estándares de Diseño Objetivo y documento ambiental (Anexo de CEQA): 30 de junio – 30 de julio*
- Certification of the Housing Element: August/*Certificación del Elemento Vivienda: agosto*
- Adoption hearings: September – October/*Audiencias de adopción: septiembre – octubre*





Questions? ¿Preguntas?

Questions?/¿Preguntas?

County Staff/Personal del condado

planning@stancounty.com

(209) 525-6330

