

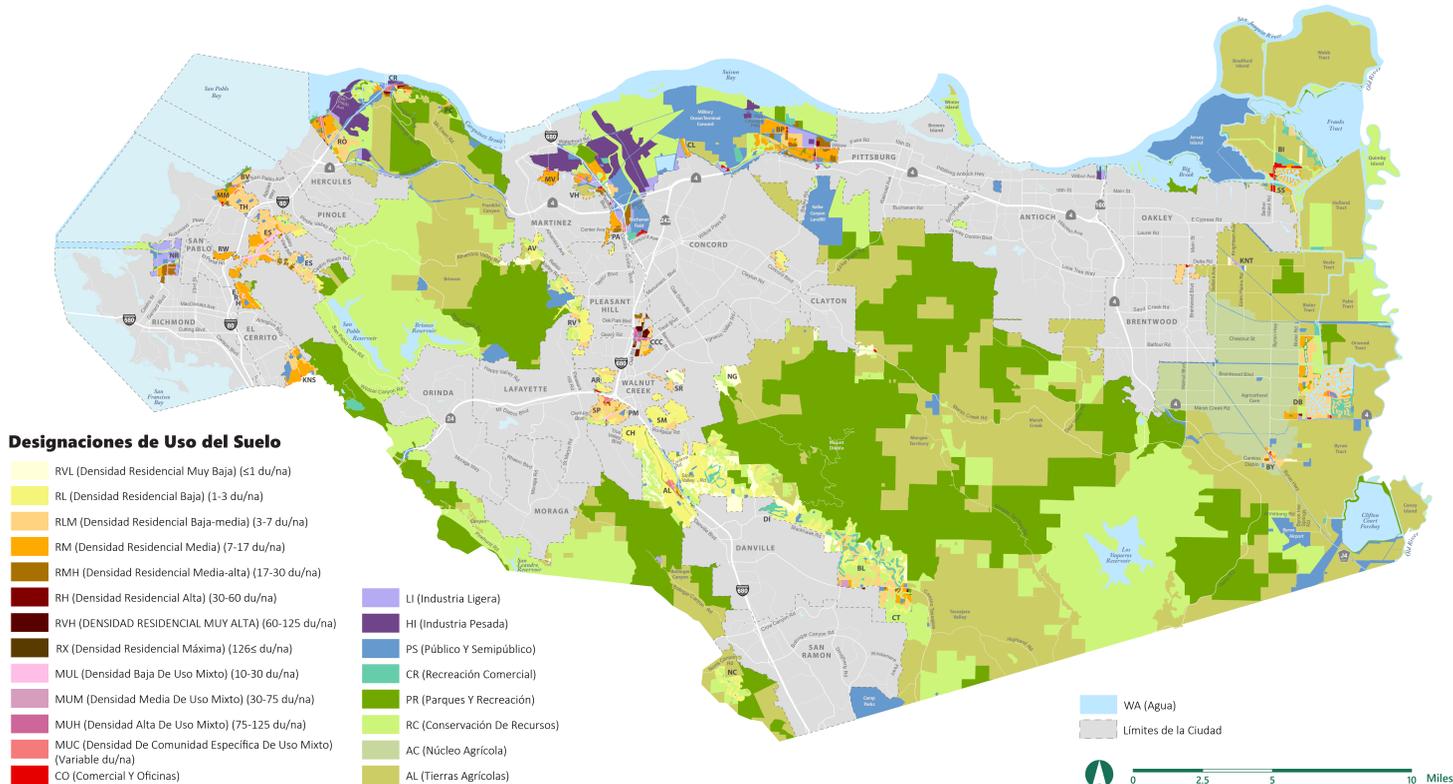
# Actualización del Borrador del Plan General del Condado de Contra Costa 2045 y del Plan de Acción Climática 2024

## MAPA DE USO DEL SUELO



Los patrones de uso del suelo en el condado de Contra Costa desempeñan un papel importante en la definición del carácter del condado y de sus comunidades individuales. El Mapa de Uso del Suelo del Plan General que se muestra aquí identifica los tipos de usos del suelo permitidos en cada parcela del condado no incorporado. En la mayoría de los casos, el mapa refleja los usos del suelo ya existentes. Sin embargo, en algunos

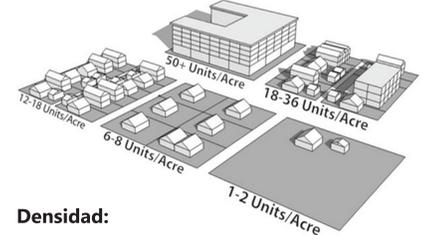
lugares las designaciones de uso del suelo son aspiracionales o pretenden ser catalizadores para el cambio. El mapa de uso del suelo no pretende ser estático; se esperan futuras modificaciones en respuesta a la evolución de las prioridades y necesidades de la comunidad, los cambios en las tendencias económicas, los avances tecnológicos y otros cambios sociales que afectan al uso del suelo.



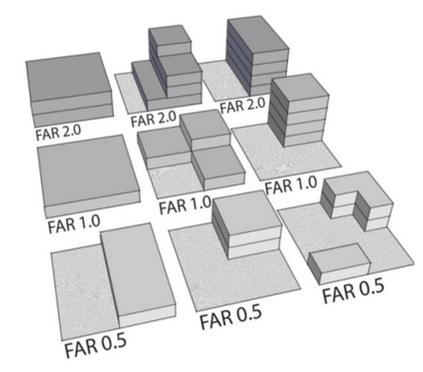
## Designaciones de Uso del Suelo

En este mapa se incluyen 22 designaciones de uso del suelo. La siguiente tabla proporciona una descripción general de cada designación, junto con las normas para la densidad residencial permitida y la intensidad de uso no residencial. La tabla también define la relación entre las designaciones de uso del suelo en el Plan General y los distritos de zonificación en la Ordenanza de Zonificación del Condado (Título 8 del Código de Ordenanza del Condado).

<b>DENSIDAD RESIDENCIAL MUY BAJA   RVL</b> — Zonificación Consistente: R-100, R-65, R-40 - Zonificación Potencialmente Consistente: Todos los distritos A, P-1 Apropiado para transiciones entre desarrollo urbano y áreas agrícolas/rurales. También es apropiado para lugares con limitaciones en los que se justifica una densidad reducida. Normalmente incluye unidades unifamiliares aisladas en parcelas de 1 acre o más y actividades agrícolas a pequeña escala.	Densidad: ≤1 FAR: N/A
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL BAJA   RL</b> — Zonificación Consistente: R-40, R-20, R-15, R-12 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Apropiado para desarrollo residencial de baja densidad, predominantemente unifamiliar. Típicamente incluye unidades unifamiliares aisladas en lotes de aproximadamente 15,000 pies cuadrados a 1 acre de tamaño y usos no residenciales limitados que sirven y apoyan a las viviendas cercanas. Las actividades agrícolas a pequeña escala pueden ser compatibles en lotes más grandes.	Densidad: 1-3 FAR: N/A
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL BAJA-MEDIA   RLM</b> — Zonificación Consistente: R-12, R-10, R-7, R-6 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Apropiado para desarrollo residencial de densidad moderada, predominantemente unifamiliar. Típicamente incluye unidades unifamiliares aisladas en lotes de aproximadamente 6,000 a 15,000 pies cuadrados y usos no residenciales limitados que sirven y apoyan a las viviendas cercanas. Los duplex y triplex también pueden ser compatibles.	Densidad: 3-7 FAR: N/A
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL MEDIA   RM</b> — Zonificación Consistente: R-6, D-1, M-6, M-9, M-17 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Apropiado para desarrollo residencial unifamiliar de alta densidad y multifamiliar de baja densidad. Típicamente incluye unidades unifamiliares en lotes de aproximadamente 2,500 a 6,000 pies cuadrados, duplex, triplex, casas adosadas, condominios, apartamentos y parques de casas móviles. También incluye usos no residenciales limitados que sirven y apoyan a las viviendas cercanas.	Densidad: 7-17 FAR: N/A
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL MEDIA-ALTA   RMH</b> — Zonificación Consistente: M-17, M-29 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Apropiado para el desarrollo residencial unifamiliar de densidad más alta y multifamiliar de densidad media. Típicamente incluye unidades unifamiliares en lotes de menos de 2,500 pies cuadrados, casas pequeñas, fourplexes, casas adosadas, condominios, apartamentos e instalaciones de vida asistida. También incluye usos no residenciales limitados que sirven y apoyan a las viviendas cercanas.	Densidad: 17-30 FAR: N/A
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL ALTA   RH</b> — Zonificación Consistente: Ninguna - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Apropiado para desarrollos multifamiliares de alta densidad. Normalmente incluye condominios, apartamentos y residencias asistidas. También incluye usos no residenciales limitados que sirven y apoyan a las viviendas cercanas.	Densidad: 30-60 FAR: N/A
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL MUY ALTA   RVH</b> — Zonificación Consistente: Ninguna - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Apropiado cerca de estaciones de transporte público, centros de empleo y otros lugares donde es prioritario proporcionar una densidad excepcionalmente alta. Normalmente incluye condominios, apartamentos y microunidades. También incluye usos no residenciales limitados que sirven y apoyan a las viviendas cercanas.	Densidad: 60-125 FAR: N/A
<b>DENSIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA   RX</b> — Zonificación Consistente: Ninguna - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Reservado para proyectos únicos que proporcionan las densidades más altas en el condado no incorporado. Normalmente incluye condominios, apartamentos y microunidades. La densidad se determina proyecto por proyecto. También incluye usos no residenciales limitados que sirven y apoyan a las viviendas cercanas.	Densidad: 126+ FAR: N/A
<b>COMERCIAL Y OFICINAS   CO</b> — Zonificación Consistente: C, C-B, N-B, R-B, A-O, O-1 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Permite una amplia gama de usos comerciales y de oficinas. Los usos típicos incluyen comercio minorista (a escala de vecindario, comunidad y región), servicios personales y empresariales, servicios de alojamiento y hostelería, lugares de ocio, espacios para eventos, espacios compartidos de trabajo, oficinas comerciales, centros de entrenamiento de mano de obra y todo tipo de oficinas, médicas, empresariales y profesionales.	Densidad: N/A FAR: 1.0 Commercial 2.5 Office
<b>INDUSTRIA LIGERA   LI</b> — Zonificación Consistente: L-I, C-M - Zonificación Potencialmente Consistente: A-O, P-1 Permite una gama de usos industriales de intensidad baja a moderada que, cuando se diseñan y operan adecuadamente, pueden establecerse en las proximidades de residencias y otros receptores sensibles sin sacrificar la salud y la seguridad humanas ni provocar impactos ambientales significativos. Los usos típicos incluyen fabricación ligera, fabricación/ensamblaje, procesamiento, reparación de maquinaria, depósito y almacenamiento, distribución, investigación y desarrollo, laboratorios, incubadoras, centros de entrenamiento de mano de obra y usos auxiliares o de apoyo de comercio minorista y oficinas.	Densidad: N/A FAR: 1.5
<b>INDUSTRIA PESADA   HI</b> — Zonificación Consistente: H-I, L-I, C-M, W-3 - Zonificación Potencialmente Consistente: A-O, P-1 Permite los usos del suelo industriales más intensos. Los usos industriales pesados suelen requerir una superficie considerable y acceso directo a canales de aguas profundas, líneas ferroviarias o autopistas. Las operaciones suelen caracterizarse por el transporte, almacenamiento y uso de grandes cantidades de materiales peligrosos o tóxicos, emisiones significativas de contaminantes, olores, ruidos, vibraciones y luz y ruidos inherentes para la salud y la seguridad humanas y el medio ambiente. Usos típicos son la fabricación y transformación pesadas (por ejemplo, refinado de petróleo, fabricación de productos químicos, producción de acero), parques de tanques, terminales marítimas, depósitos ferroviarios y centrales eléctricas alimentadas con combustibles fósiles. También se permiten usos industriales ligeros dentro de esta designación.	Densidad: N/A FAR: 0.67 Industria Pesada 1.5 Industria Ligera
<b>DENSIDAD BAJA DE USO MIXTO   MUL</b> — Zonificación Consistente: N-B, C-B, R-B, A-O, O-1, M-6, M-9, M-17, M-29 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Permite varios tipos de vivienda, incluyendo casas pequeñas, casas adosadas, condominios, apartamentos, estudios, unidades de vivienda-trabajo y micro-unidades, junto con una amplia gama de servicios de vecindario al por menor, servicios personales, oficinas, entretenimiento y usos públicos. Esta designación se aplica donde es apropiado un nivel moderado de desarrollo de uso mixto, como corredores de escala peatonal, nodos vecinales y parcelas individuales o pequeños grupos de parcelas que generalmente abarcan menos de 1 acre.	Densidad: 10-30 FAR: 1.0
<b>DENSIDAD MEDIA DE USO MIXTO   MUM</b> — Zonificación Consistente: N-B, C-B, R-B, A-O, O-1 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Permite varios tipos de vivienda, incluyendo casas adosadas, condominios, apartamentos, estudios, unidades de vivienda-trabajo y micro-unidades, junto con una amplia gama de comercios, servicios personales, oficinas, hostelería, entretenimiento y usos públicos dimensionados para servir a los barrios cercanos a la comunidad circundante. Esta designación se aplica donde es apropiado un desarrollo de uso mixto de moderado a gran escala, como los núcleos comerciales o de uso mixto existentes de comunidades establecidas, áreas comerciales en transición (por ejemplo, centros comerciales obsoletos) y parcelas individuales o grupos de parcelas que abarcan varios acres.	Densidad: 30-75 FAR: 2.0
<b>DENSIDAD ALTA DE USO MIXTO   MUH</b> — Zonificación Consistente: N-B, C-B, R-B, A-O, O-1 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Permite conjuntos residenciales de alta densidad de todo tipo, torres de oficinas, grandes hoteles, edificios para comercios y los correspondientes usos comerciales, de servicios personales, de ocio y públicos. Esta designación se aplica donde es apropiado un desarrollo intenso de uso mixto a escala urbana, como pueblos de tránsito y centros de empleo.	Densidad: 75-125 FAR: 4.0
<b>DENSIDAD DE COMUNIDAD ESPECÍFICA DE USO MIXTO   MUC</b> — Zonificación Consistente: N-B, C-B, R-B, A-O, O-1, M-17, M-29 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Permite varios tipos de vivienda, incluyendo casas pequeñas, casas adosadas, condominios, apartamentos, estudios, unidades de vivienda-trabajo y micro-unidades, junto con una amplia gama de servicios al vecindario y a la comunidad de venta al por menor, servicios personales, oficinas, hostelería, entretenimiento y usos públicos. Las densidades y los FAR son específicos de las comunidades en las que se aplica esta designación, como se indica a continuación: Alamo 22-40 du/acre neto, 1.75 FAR      Discovery Bay 17-35 du/acre neto, 1.5 FAR      North Richmond 17-35 du/acre neto, 2.0 FAR      Saratoga 22-40 du/acre neto, 3.75 FAR Bay Point 22-40 du/acre neto, 1.75 FAR      El Solonare 17-35 du/acre neto, 1.75 FAR      Pacheco 22-40 du/acre neto, 1.75 FAR      Vive Hill 22-35 du/acre neto, 1.75 FAR Crockett 17-27 du/acre neto, 2.0 FAR      Montalvin Manor 17-35 du/acre neto, 1.75 FAR      Rodeo 17-35 du/acre neto, 2.0 FAR En los Perfiles Comunitarios de estas comunidades pueden encontrarse guías adicionales sobre políticas relacionadas con la designación MUC.	Densidad: Variable FAR: Variable
<b>PÚBLICO Y SEMIPÚBLICO   PS</b> — Zonificación Consistente: Todos los distritos - Zonificación Potencialmente Consistente: Ninguna Apropiado para usos e instalaciones propiedad de entidades públicas o privadas al servicio del público o gestionadas por ellas. Estos incluyen las fuerzas del orden y las estaciones de bomberos, escuelas, bibliotecas, hospitales, plantas de tratamiento de agua y alcantarillado, vertederos, cementerios, aeropuertos e instalaciones militares. También incluye corredores de transporte público y privado de gran volumen (por ejemplo, autopistas, BART, ferrocarriles) y corredores de servicios públicos.	Densidad: N/A FAR: N/A
<b>NÚCLEO AGRÍCOLA   AC</b> — Zonificación Consistente: A-4, A-40, A-80 - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Se aplica a aproximadamente 11,900 acres entre Brentwood, Discovery Bay y Byron compuestos principalmente del suelo clasificado como Clase 1 o 2 según la Clasificación de Capacidad del Suelo del Servicio Nacional de Conservación de Recursos (NCRS). Gran parte del área bajo esta designación es tierra de primera calidad que se cultiva activamente con cultivos intensivos en hileras, huertos y viñedos. La producción agrícola es el uso principal en las áreas con esta designación y tiene prioridad sobre otros usos. Las actividades turísticas agrícolas limitadas que apoyan la economía agrícola son consistentes con esta designación, así como cualquier otro uso que interfiera con las actividades agrícolas, es incompatible con esta designación.	Densidad: 1 unidad/40 acres FAR: N/A
<b>TIERRAS AGRÍCOLAS   AL</b> — Zonificación Consistente: Todos los distritos A - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Se aplica a las áreas agrícolas compuestas principalmente por tierras de Clase 3 o inferior según la Clasificación de Capacidad del Suelo del Servicio Nacional de Conservación de Recursos (NCRS). La mayoría de esta designación son tierras rurales no irrigadas que pueden soportar el pastoreo y la agricultura del suelo seco, aunque también incluye tierras agrícolas productivas no de primera calidad. Otros tipos de usos agrícolas, de áreas abiertas y no urbanos son consistentes con esta designación cuando se llevan a cabo de acuerdo con las políticas del Condado relativas a las áreas agrícolas. Estos incluyen oportunidades limitadas para la recreación, alojamiento (estancias en granjas, bed and breakfasts, etc.), servicios de alimentación (restaurantes de la granja a la mesa, puestos de granja, etc.), eventos especiales y actividades similares que apoyan la economía agrícola del condado. Algunos terrenos son consistentes con esta designación cuando se encuentran dentro de la Zona Primaria del Delta (DPZ) y pueden usarse para actividades recreativas y otras actividades no agrícolas que sean coherentes con el Plan de Uso del Suelo y Gestión de Recursos del Delta de la Comisión para la Protección del Delta y con el Plan del Delta del Consejo de Administración del Delta.	Densidad: 1 unidad/20 acres dentro de DPZ FAR: N/A
<b>PARQUES Y RECREACIÓN   PR</b> — Zonificación Consistente: All R-, M-, and A- districts - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Se aplica a parques de propiedad pública y privada y espacios al aire libre similares. Incluye parques vecinales y comunitarios, así como parques federales, estatales y regionales y lugares históricos gestionados principalmente con fines de conservación y que ofrecen actividades recreativas activas o pasivas. Los servicios auxiliares como centros de visitantes, espacios para eventos, atracciones y restaurantes que apoyan o mejoran el uso recreativo primario son consistentes con esta designación.	Densidad: 0.0 FAR: N/A
<b>RECREACIÓN COMERCIAL   CR</b> — Zonificación Consistente: A-2, A-3 - Zonificación Potencialmente Consistente: C, R-B, P-1 Apropiado para usos recreativos de propiedad privada donde la actividad principal se realiza al aire libre, como campos de golf, campamentos de vehículos recreativos, clubes de caza y marinas. Usos comerciales y de servicios auxiliares, así como una unidad residencial in situ para un cuidador, capitán de puerto, etc., son consistentes con esta designación.	Densidad: 0.0 FAR: N/A
<b>CONSERVACIÓN DE RECURSOS   RC</b> — Zonificación Consistente: Todos los distritos A - Zonificación Potencialmente Consistente: P-1 Se aplica a las cuencas hidrográficas de embalses propiedad de empresas de servicios públicos, bancos de mitigación, áreas ecológicamente significativas o sensibles desde el punto de vista medioambiental que no se encuentran dentro de parques de propiedad pública, áreas peligrosas o con limitaciones de otro tipo que no son aptas para el desarrollo. La gestión de recursos, la agricultura de baja intensidad, las actividades recreativas de baja intensidad y actividades similares son consistentes con esta designación cuando se llevan a cabo de forma que no dañen los recursos que se están protegiendo. La construcción de una residencia unifamiliar en un lote legal existente de propiedad privada es consistente con esta designación. Se prohíbe todo tipo de desarrollo urbano y subdivisiones que aumenten la densidad.	Densidad: 0.0 FAR: 0.0
<b>AGUA   WA</b> — Zonificación Consistente: Ninguna - Zonificación Potencialmente Consistente: Todos los distritos Se aplica a aproximadamente 41.5 millas cuadradas de agua incluyendo las porciones de la Bahía de San Francisco, la Bahía de San Pablo, y el Delta del Río Sacramento-San Joaquin que están dentro del condado, grandes embalses interiores, y otros cuerpos de agua lo suficientemente grandes como para justificar la designación. Los usos típicos incluyen terminales de transbordadores, instalaciones de transporte asociadas con la industria adyacente (terminales marítimas, muelles, etc.), muelles, usos recreativos orientados al agua y acuicultura.	Densidad: 0.0 FAR: N/A



**Densidad:**  
El mapa de uso del suelo y las designaciones indican la densidad permitida de desarrollo residencial. Las densidades residenciales se expresan en términos de unidades de vivienda por acre neto, que es el área restante después de que la tierra se dedica a derechos de paso, servidumbres y otros usos públicos o comunes. Esta ilustración muestra diferentes densidades para el desarrollo residencial en lotes de tamaño similar.



**FAR:** El mapa de uso del suelo y las designaciones indican la intensidad permitida del desarrollo no residencial. Las intensidades de desarrollo para usos no residenciales se expresan en términos de proporción de área de piso ("FAR", por sus siglas en inglés), que es la proporción entre los pies cuadrados brutos de piso de construcción y el área bruta de terreno, expresada como un número decimal. Cuando los metros cuadrados de un edificio son iguales al área de la parcela que ocupa, el FAR es de 1,0. Los FAR son menores en las zonas suburbanas, donde los edificios son más bajos y suelen estar rodeados de estacionamiento y zonas de jardines, que en las zonas urbanas, donde los edificios son más altos y ocupan una mayor parte de sus respectivas parcelas. Esta ilustración muestra cómo varias configuraciones de edificios representan diferentes FAR en parcelas de tamaño similar.