



## REGLAMENTO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CAJAMARCA 2016-2026

### PRESENTACIÓN

#### **CAPITULO I: CONSIDERACIONES GENERALES DE ESTUDIO**

1. ANTECEDENTES
2. FINALIDAD
3. OBJETIVOS
4. MARCO CONCEPTUAL Y DEFINICIONES
5. AMBITO TERRITORIAL
6. HORIZONTES DEL PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN
7. LINEAMIENTOS TÉCNICOS
8. METODOLOGÍA DE ESTUDIO

#### **CAPITULO II: MARCO REGIONAL**

1. ANÁLISIS DEL CONTEXTO REGIONAL
2. MARCO DE REFERENCIA TERRITORIAL
3. ROLES Y FUNCIONES DEL CENTRO URBANO

#### **CAPITULO III: MARCO TEÓRICO**

#### **CAPITULO IV: DIAGNOSTICO URBANO**

##### **1. ANÁLISIS DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO**

- 1.1. CONTEXTO GEOGRÁFICO
  - 1.1.1. UBICACIÓN ADMINISTRATIVA Y DELIMITACIÓN
  - 1.1.2. UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y DELIMITACIÓN
  - 1.1.3. ALTITUD
- 1.2. JURISDICCIÓN MUNICIPAL
  - 1.2.1. JERARQUÍA ADMINISTRATIVA
  - 1.2.2. LIMITES
  - 1.2.3. SUPERFICIE Y ÁREA
- 1.3. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL
  - 1.3.1. A NIVEL DE DISTRITO
  - 1.3.2. A NIVEL DE SECTORES
    - 1.4.2.1. BARRIOS
    - 1.4.2.2. MANZANAS
    - 1.4.2.3. LOTES
- 1.4. DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN, GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA  
ANÁLISIS ORGANIZACIONAL DE LA GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



## **2. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIO – ECONOMICOS.**

### **2.1. DEMOGRAFÍA**

#### **2.1.1. TENDENCIAS E INDICADORES DEMOGRÁFICOS**

2.1.1.1. POBLACIÓN TOTAL

2.1.1.2. POBLACIÓN URBANA Y RURAL

2.1.1.3. POBLACIÓN POR DIVISIONES TERRITORIALES

2.1.1.4. MIGRACIONES O DESPLAZAMIENTOS DE MASAS POBLACIONALES

2.1.1.5. TASA DE CRECIMIENTO CON PROYECCIÓN A 10 AÑOS

#### **2.1.2. DENSIDAD POBLACIONAL**

#### **2.1.3. POBLACIÓN TOTAL DEL DISTRITO**

2.1.3.1. POBLACIÓN POR SEXO

2.1.3.2. POBLACIÓN POR EDADES

#### **2.1.4. POBLACIÓN TOTAL POR SECTORES:**

2.1.4.1. HABITANTES POR VIVIENDA

2.1.4.2. ESTRUCTURA POR EDADES

2.1.4.3. COMPOSICIÓN FAMILIAR

### **2.2. EDUCACION**

#### **2.2.1. POBLACIÓN EN EDAD ESCOLAR**

#### **2.2.2. INDICADORES DE EDUCACIÓN**

#### **2.2.3. LOGRO EDUCATIVO**

#### **2.2.4. PROMEDIO DE AÑOS DE ESTUDIO**

### **2.3. SALUD**

#### **2.3.1. INDICADORES DE NATALIDAD**

#### **2.3.2. INDICADORES DE MORTALIDAD**

#### **2.3.3. INDICADORES DE SALUD**

### **2.4. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS ECONÓMICO**

#### **2.4.1. P.E.A – NO PEA**

#### **2.4.2. DESARROLLO ECONOMICO.**

#### **2.4.3. ACTIVIDADES DEL AREA DE INTERVENCION**

### **2.5. DESARROLLO CULTURAL**

2.5.1. DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO POR ESTRATOS SOCIO ECONÓMICOS, CON INDICADORES.

2.5.2. NIVEL DE VIDA Y POBREZA URBANA.

2.5.3. ASPECTOS CULTURALES

## **3. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIALES**

### **3.1. CONDICIONES DE VIVIENDA**

3.1.1. TENENCIA DE LA PROPIEDAD

3.1.2. SITUACIÓN LEGAL

3.1.3. TIPO DE VIVIENDA

3.1.4. TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

3.1.5. ESTADO DE CONSERVACIÓN



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



**Yanacocha**

**Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA**



3.1.6. MATERIALES

3.1.7. TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS

3.2. SERVICIOS BÁSICOS A NIVEL URBANO

3.2.1. SERVICIO DE AGUA POTABLE

3.2.2. SERVICIO DE DESAGUE

3.2.3. SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA

3.2.4. SERVICIO DE SANIDAD URBANA Y LIMPIEZA PÚBLICA

3.3. ORGANIZACIONES SOCIALES (Servicios Sociales)

ESTATALES, PRIVADAS Y DE SOCIEDAD CIVIL (ONG, )

3.4. SEGURIDAD CIUDADANA

#### **4. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTAL**

4.1. CLIMATOLOGÍA

4.1.1. TEMPERATURA

4.1.2. VIENTOS

4.1.3. PRECIPITACIONES PLUVIALES

5.1.4. HUMEDAD

5.1.5. NUBOSIDAD

5.1.6. ASOLEAMIENTO

4.2. HIDROLOGÍA

5.2.1. RED HIDROGRÁFICA

5.2.2. CUENCAS HIDROGRÁFICAS

5.3. GEOMORFOLOGÍA

5.3.1. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

5.4. GEOLOGÍA

5.4.1. LITOLOGÍA: TIPOS DE ROCAS (Evaluación y análisis de suelos)

5.4.2. ESTRUCTURA Y APTITUD DEL SUELO

5.4.3. NAPA FREÁTICA

5.4.4. RESISTENCIA DEL SUELO

5.5. GEOMORFOLOGÍA

5.5.1. FORMAS DE RELIEVE (Evaluación y análisis de suelos)

5.5.2. PROCESOS DE FORMACIÓN Y DEGRADACIÓN (localización de asentamientos e infraestructura y clasificación del paisaje)

5.6. EDAFOLOGÍA

5.6.1. LEVANTAMIENTO DE SUELOS (Aptitud del uso del suelo)

5.6.2. PROPIEDADES DE LOS SUELOS (Manejo y Conservación de los suelos)

5.6.3. CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS (Planeación del uso de la tierra)

5.7. ECOSISTEMAS

5.7.1. ECOSISTEMA TERRESTRE

5.7.2. ECOSISTEMA ACUATICO

5.7.3. ECOSISTEMA MIXTO



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



## 5.8. CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

### 5.8.1. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

### 5.8.2. CONTAMINACIÓN HÍDRICA

### 5.8.3. CONTAMINACIÓN DEL SUELO

### 5.8.4. CONTAMINACIÓN POR BASURA

### 5.8.5. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

### 5.8.6. CONTAMINACION VISUAL

### 5.8.7. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

### 5.8.8. CONTAMINACIÓN POR AGENTES CONTAMINANTES: RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS, RESIDUOS ORGÁNICOS, AGRICULTURA, METALES PESADOS

### 5.8.9. OTROS

## 5.9. AMENAZAS O PELIGROS NATURALES

### 5.9.1. ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO CON AMENAZAS NATURALES.

### 5.9.2. ÁREAS DE RIESGO

### 5.9.3. AREAS CRÍTICAS

### 5.9.4. TIPO Y GRADO DE AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO.

## 5. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS FÍSICO – ESPACIAL

### 5.1. PROCESO HISTÓRICO

### 5.2. MORFOLOGÍA URBANA

### 5.3. ESTRUCTURA URBANA

### 5.4. DELIMITACIÓN CENTRO HISTÓRICO

### 5.5. CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

#### 5.5.1. SUELO URBANO

#### 5.5.2. SUELO URBANIZABLE

#### 5.5.3. SUELO NO URBANIZABLE

### 5.6. ZONIFICACIÓN URBANA

#### 5.6.1. RESIDENCIAL

#### 5.6.2. COMERCIAL

#### 5.6.3. INDUSTRIAL

#### 5.6.4. TRATAMIENTO ESPECIAL

#### 5.6.5. EQUIPAMIENTO URBANO

#### 5.6.6. RECREACIÓN Y ÁREAS VERDES

### 5.7. EQUIPAMIENTO URBANO

#### 5.7.1. EDUCACIÓN

#### 5.7.2. SALUD

#### 5.7.3. COMERCIO

#### 5.7.4. RECREACIÓN

#### 5.7.5. INSTITUCIONAL

#### 5.7.6. OTROS

### 5.8. MOVILIDAD URBANA

#### 5.8.1. NO MOTORIZADA

##### 1. VIALIDAD

##### 1.1. INFRAESTRUCTURA PEATONAL

##### 1. ACERAS.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



**Yanacocha**

**Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA**



2. PASAJES PEATONALES.
3. ALAMEDAS.
4. CICLOVIAS.
5. PARADEROS.
  - 1.2. DISPOSITIVOS DE CONTROL Y TRANSITO.
    1. CRUCEROS PEATONALES
    2. ISLAS DE REFUGIO
    3. SEMAFOROS PEATONALES
  2. TRANSPORTE
    - 2.1. A PIE
    - 5.8.2. MOTORIZADA
      1. VIALIDAD
        - 1.1. INFRAESTRUCTURA VIAL
          1. JERARQUÍA Y SECCIONES VIALES
          2. NOMENCLATURA VIAL
          3. TIPO DE PAVIMENTO Y ESTADO DE CONSERVACION
          4. SENTIDOS Y FLUJOS VEHICULARES
          5. APARCAMIENTOS O ESTACIONAMIENTOS
          6. TERMINALES
            - 1.2. DISPOSITIVOS DE CONTROL Y TRANSITO.
              - 1.3. PARQUE AUTOMOTOR
            2. TRANSPORTE
              - 2.1.1. TRANSPORTE PÚBLICO.
              - 2.1.2. TRANSPORTE PRIVADO
              - 2.1.4. TRANSPORTE DE CARGA.
  3. RESULTADOS DE TALLERES PARTICIPATIVOS.
  4. ANALISIS DE TENDENCIA  
  - 5.9. PROCESO DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EXPANSIÓN URBANA
  - 5.10. PRESERVACIÓN, PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN  
  - 6. SINTESIS DEL DIAGNÓSTICO URBANO**
    - 6.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVO
    - 6.1. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS
    - 6.2. ASPECTOS SOCIO - ECONÓMICO
    - 6.4. ASPECTOS AMBIENTAL
    - 6.5. ASPECTOS FÍSICO – ESPACIAL

#### **CAPITULO V: PROPUESTAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

1. PROPUESTA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

#### **CAPITULO VI: PROPUESTA ESPECÍFICA DE DESARROLLO URBANO**

1. PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE CRECIMIENTO URBANO



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



## **CAPITULO VII: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA**

1. NORMATIVIDAD
  - 1.1. NORMAS EN REFERENCIA A LOS GRANDES USOS DEL SUELO
  - 1.2. ZONIFICACIÓN URBANA
  - 1.3. SISTEMA VIAL URBANO
  - 1.4. ORDENAMIENTO AMBIENTAL URBANO

## **CAPITULO VIII: SISTEMA DE INVERSIONES URBANAS (SIU)**

1. PROYECTOS DEL SISTEMA DE INVERSIONES URBANAS
2. PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE INVERSIÓN
3. PROYECTOS PRIORITARIOS

## **CAPITULO IX: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)**

## **CAPITULO X: ANEXOS**

1. MAPAS DEL ESTUDIO A ESCALA ADECUADA
2. PANEL FOTOGRÁFICO
3. RESULTADOS DE MESAS DE TRABAJO Y TALLERES REALIZADOS

# **REGLAMENTO GENERAL DEL PLAN DE DESARROLLO DE CAJAMARCA 2016-2026**

## **TITULO PRELIMINAR**

### **ARTICULO I PLANIFICACION Y COMPETENCIAS**

Corresponde a la Municipalidad Provincial de Cajamarca planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial en el nivel provincial, y en permanente coordinación estratégica con los planes de carácter distrital y en concordancia con las políticas de gobierno regional y nacional.

### **ARTICULO II APLICACIÓN**

La zona urbana de la ciudad de Cajamarca, de conformidad con el plano aprobado al que llamaremos **Plano Base Actualizado** y que forma parte del presente, tiene la obligación de cumplir el presente reglamento en sus acciones de control y promoción del desarrollo urbano y rural, protección del patrimonio físico cultural, y natural.

### **ARTICULO III ACCIONES Y COMPETENCIAS**

La Municipalidad Provincial de Cajamarca, regula, controla, fiscaliza y monitorea el cumplimiento de las materias siguientes:

Otorgamiento de licencias de edificaciones, por inicio de obras, regularización o demolición.

Elaboración y mantenimiento del catastro urbano de la ciudad.

Certificados de parámetros urbanísticos.

Certificados de compatibilidad de uso.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



**Yanacocha**

**Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA**



Apertura, incorporación y nomenclatura de vías (Avenidas, Calles, Jirones, Pasajes, Parques y Vías en general).

Recepción de áreas de aporte obligatorios en las habilitaciones urbanas, lotizaciones en general acordes a la Ley N° 29090, AAHH y otros.

Seguridad del sistema de defensa civil

Diseñar y ejecutar planes de renovación urbana

## TITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1°.- VIGENCIA DE LOS PLANES

El presente reglamento norma el Plan de Desarrollo Urbano de Cajamarca en un lapso de diez años (2016 al 2026).

#### Artículo 2°.- PREVALENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CAJAMARCA

El Plan de Desarrollo Urbano de Cajamarca y su reglamento prevalece respecto a las otras normas urbanísticas, sectoriales, regionales, y solamente podrá incluir modificaciones o actualizaciones previo consentimiento del Concejo Municipal Provincial de Cajamarca.

#### Artículo 3°.- HABILITACIONES URBANAS APROBADAS COMO PARTE DEL PLAN

Las habilitaciones urbanas aprobadas con sujeción al PDU en lo que corresponde a las áreas de aportes, vías y su nomenclatura, estacionamiento, y áreas públicas definidos en ellas, son inalienables e imprescriptibles y forman parte de dicho plan y serán incorporadas a la normatividad vigente de la Municipalidad Provincial de Cajamarca para todos sus efectos.

En las áreas urbanas consolidadas se considerara como lote normativo a los existentes (frente y áreas mínimas), para efectos de emisión de parámetros urbanísticos y saneamiento físico legal de la propiedad del predio.

Las Lotizaciones regularizadas en el presente Plan son las siguientes:

1. Lotización Quinta Mercedes
2. Lotización Las Betanias
3. Lotización Aníbal Zambrano Tejada
4. Lotización Valle Hermoso



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



## TITULO II DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

### CAPITULO I

#### OBJETIVOS, ORGANIZACIÓN ESPACIAL

##### Artículo 4°.- OBJETIVOS

Es objetivo del Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano normar procedimientos que se deben seguir a fin de garantizar:

- El uso racional y sostenible del territorio
- Promover el desarrollo del ambiente biológico, social y económico
- La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad privado y el interés público
- Promover el desarrollo económico fomentando las inversiones nacionales e internacionales
- Fortalecer el gobierno local como líder del proceso de desarrollo

### CAPITULO II

#### DE LA GESTION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

##### Artículo 5°.- GESTION DEL PLAN

La gestión del Plan está a cargo de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, quien gestionara el cumplimiento del reglamento, programas y proyectos del PDU.

## TITULO III DE LAS AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA Y ZONIFICACION

### CAPITULO I NORMAS GENERALES

##### Artículo 6°.- AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA

La ciudad de Cajamarca presenta áreas de estructuración urbana caracterizadas por diferentes grados de homogeneidad en la distribución y tendencia de usos del suelo urbano por patrones diferentes del asentamiento residencial y por diversos indicadores.

Dichas áreas son las siguientes:

##### Área I – Área Del Centro Histórico.-

Comprende a los conjuntos urbanos de valor patrimonial, áreas con heterogeneidad de funciones.

##### Área II – Área Urbana.-

Comprende áreas con multiplicidad de usos del suelo, vivienda, comercio, industria e institucional. Abarca la zona actualmente en uso y con construcciones y vías existentes, y que se encuentran alrededor de la zona del Centro Histórico.





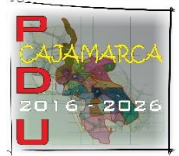
CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



### **Área III – Área de Expansión Urbana.-**

Comprende las áreas urbanizables circundantes al área urbana tanto en ladera como en el valle.

### **Área IV – Área Industrial.-**

Comprende las áreas destinadas a uso industrial.

Estas áreas están definidas por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cajamarca.

### **Artículo 7°.- ZONIFICACION**

La zonificación de los usos del suelo de la ciudad de Cajamarca constituye el conjunto de normas técnicas urbanísticas contenidas en el PDU que regula el uso del suelo en función a las demandas físicas económicas, sociales y ambientales de la ciudad para localizar actividades con fines de vivienda, recreación, protección y equipamiento, actividad industrial, comercio y comunicaciones, y está indicada en el presente plan.

### **Artículo 8°.- RESTRICCIÓN AL USO DE LA PROPIEDAD**

La zonificación regula el ejercicio al derecho de propiedad predial y se concreta en el plano de zonificación de uso de suelos, reglamento de zonificación, índice de compatibilidad de usos para la localización de actividades urbanas, planes específicos y sus reglamentos. Ninguna otra norma puede establecer restricciones al uso del suelo no consideradas en la zonificación que forma parte del plan.

### **Artículo 9°.- ZONAS**

Para efectos del presente reglamento al área urbana está dividida en zonas y a cada una se le asigna usos con parámetros urbanos y limitaciones, los que serán de cumplimiento obligatorio.

### **Artículo 10°.- DELIMITACIONES DE ZONAS**

En el plano base actualizado se han diferenciado las distintas zonas de conformidad con sus características comunes.

Se diferencian usos de suelo teniendo como base la delimitación de la zona, el lote materia de zonificación podrá absorber la zonificación de su frente siempre y cuando sea compatible con el uso de la zonificación de los lotes colindantes.

### **Artículo 11°.- COMPATIBILIDAD DE USOS**

La compatibilidad de uso de suelo se presenta en forma desagregada en el índice de compatibilidad de uso de suelos, comprendido en el Reglamento que forma parte del PDU.

Para establecer los usos permitidos en cada zona se aplicaran las normas pertinentes de zonificación diferenciada de acuerdo con el índice para la ubicación de actividades urbanas y el cuadro de resumen de zonificación general y normas generales de edificación.

### **Artículo 12°.- AREAS Y FRENTE NORMATIVOS**

El presente reglamento establece áreas y frentes de lotes para las diferentes zonas de estructuración y zonificación, las mismas que se detallan en el cuadro de resumen de zonificación, en lotes con más de un frente se considera como normativo el frente que da a la vía más importante, en las áreas urbanas consolidadas aprobadas se considerara como lote normativo los existentes siempre que no sean menores a las indicadas en el cuadro de resumen.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



### **Artículo 13°.- DENSIDAD POBLACIONAL**

**Para el caso de habilitación urbana.-** Se aplicara las densidades normativas indicadas en los cuadros de zonificación correspondiente, según áreas de estructuración urbana.

Para el caso de edificación.- La aplicación de las densidades normativas, se verifica considerando los siguientes indicadores:

- Hasta 5 pers/ vivienda, en las unidades de 3 dormitorios o más.
- Hasta 3 pers/ vivienda, en las unidades de 2 dormitorios.
- Hasta 2 pers/ vivienda, en las unidades de 1 dormitorio.

Cuando la edificación se dedique exclusivamente al uso residencial, la densidad normativa podrá variar con el margen de tolerancia de 10%.

### **Artículo 14°.- APORTES OBLIGATORIOS**

Para el caso de habilitaciones de parcelas independizadas, los aportes en terreno son obligatorios y podrán ser acumulados para un solo uso, de preferencia formando núcleos de equipamiento dentro de una perspectiva de planeamiento integral. Las parcelas que no superen la hectárea están sujetas a aportes para vías en caso de proyecciones indispensables en la trama vial.

Estos **Aportes de áreas de propiedad municipal**, serán los siguientes:

#### **Para el caso de habilitación urbana**

No menor al 13% del área neta a habilitar

Para el caso de Edificaciones (Edificios residenciales)

Edificaciones hasta tres pisos:

No menores al 30% del área neta a habilitar

Edificaciones hasta 4 pisos:

No menores al 40% del área neta a habilitar

Edificaciones de 5 pisos a más:

No menores al 50% del área a habilitar

La Municipalidad aprobará en cada caso los usos de estas áreas

### **Artículo 15°.- DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO CAJAMARCA 2016-2026**

El proceso de modificación del presente Plan considera dos niveles: **La modificación o reajuste integral del Plan de Desarrollo Urbano; y los cambios de zonificación** que tramitan los recurrentes en los procesos particulares.

### **Artículo 16°.- MODIFICACION O REAJUSTE INTEGRAL DEL PLAN**

El Concejo Municipal podrá aprobar modificaciones en el Plan de Desarrollo Urbano de acuerdo al procedimiento de aprobación de modificaciones y/o actualizaciones a los Planes. El Concejo Municipal Provincial de cada ámbito jurisdiccional aprueba las modificaciones y/o actualizaciones a los Planes que corresponda, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Capítulo XIII del DS N° 004-2011-VIVIENDA Procedimiento de Aprobación de los Planes y de acorde con el Artículo 49 de aprobación de modificaciones y/o actualizaciones a los planes, considerando que las modificaciones deben ser en procura de un óptimo beneficio para la comunidad.



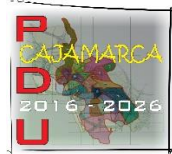
CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



- Las modificaciones y /o actualizaciones pueden versar sobre los siguientes aspectos:
  1. Imprecisiones ligadas a riesgos a la población y la protección ecológica.
  2. Ajuste a los programas y proyectos de trascendencia nacional o regional no previstos en el Plan vigente que no contraríen el espíritu del Plan en un plazo menor.
  3. Plan de Desarrollo Urbano
    - 3.1 Las modificaciones bruscas de trazos y secciones de las Vías Expresas o de Evitamiento y Arteriales.
    - 3.2 Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o recreativo.
    - 3.3 Las que dirijan la expansión urbana hacia lugares y direcciones diferentes a las establecidas originalmente en el Plan.
    - 3.4 Las que cambien la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental, o impliquen la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.
- No se consideran modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano en los siguientes aspectos:
  1. Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.
  2. Los cambios de Zonificación a uso de menor intensidad, realizados excepcionalmente por razones de riesgo no mitigable.

#### **Artículo 17°.- CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN URBANA**

Están referidos al proceso técnico de evaluar y declarar procedentes o no a las solicitudes que presentan los propietarios de predios privados o públicos, para modificar las calificaciones que recaen sobre sus predios; la solicitud es atendible si el pedido del solicitante coincide con los objetivos del desarrollo de la zona y de la ciudad, el trámite se realizará según el siguiente proceso:

1. Los cambios de zonificación son tramitados ante la Municipalidad Provincial de Cajamarca (Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial), por sus propietarios o promotores, adjuntando documentos que acrediten la propiedad, plano de ubicación, perímetro y memoria descriptiva que sustente el cambio solicitado suscrita por arquitecto o ingeniero colegiado.
2. La Municipalidad hará de conocimiento la solicitud del cambio de zonificación a los vecinos propietarios de ambos frentes de la manzana donde se ubique el predio materia de la solicitud, quienes podrán opinar dando su conformidad o formulando sus observaciones técnicamente sustentables por escrito. Tratándose de predios ubicados en áreas con zonificación asignadas pero aun no habilitados no será necesaria la notificación a los inmuebles vecinos.
3. La Municipalidad Provincial de Cajamarca continuará con el cambio de zonificación y la aprobará mediante resolución de Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial.
4. El cambio de zonificación deberá contener los inmuebles de ambos frentes de la manzana, o del sector urbano, aclarando además que los cambios de zonificación no se refieren a las áreas de aportes producto del proceso de habilitación urbana.

#### **CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN Y PARAMETROS URBANOS**

##### **Artículo 18°.- AREA DE ESTRUCTURACIÓN- I. AREA DEL CENTRO HISTORICO**

Es el área que corresponde al centro histórico de la ciudad. La zona se caracteriza por concentrarse en ella la mayoría de inmuebles y ambientes urbanos de carácter monumental. Esta zona cuenta con zonificación y



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



parámetros urbanos propios y una reglamentación especial estipulada en el Plan de Gestión de la Zona Monumental de Cajamarca 2014-2024, aprobado por Ordenanza Municipal N° 525; o la vigente.

#### **Artículo 19°.- AREA DE ESTRUCTURACIÓN- II. AREA URBANA**

Territorio dotado de los elementos constitutivos de los sectores constituyentes y los centros poblados. Esta zona cuenta con espacios adaptados para estas demandas y por las relaciones funcionales que entre ellos se generan, dentro de los cuales son relevantes la de los principales factores de producción, trabajo, capital e innovación. Está delimitada por el Plan de Desarrollo Urbano de Cajamarca.

#### **Artículo 20°.- AREA DE ESTRUCTURACIÓN- III. AREA DE EXPANSIÓN URBANA**

Espacio del territorio comprendido por el suelo urbanizable. Está delimitada por el Plan de Desarrollo Urbano de Cajamarca.

#### **Artículo 21°.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R-1)**

##### **DENSIDAD**

Se considera lo siguiente:

Unifamiliar: 200 Hab/ha.

Multifamiliar: 500 Hab/ha.

##### **USOS PERMITIDOS**

Comercial Local (C-1)

Se permite el establecimiento de actividades de nivel artesanal de acuerdo al índice de compatibilidad de usos.

##### **LOTE MÍNIMO**

El área del lote mínimo es de 450.00 m<sup>2</sup>

##### **FRENTE MÍNIMO**

El frente mínimo del lote se considera 15.00 ml. En los casos de subdivisión de terrenos esta será admisible cuando los sub lotes o áreas resultantes de la subdivisión tengan una superficie y frentes mínimos iguales o mayores a las áreas y frentes normativos correspondientes.

##### **ALTURA DE EDIFICACIÓN**

La altura máxima de edificación medida sobre el frente de la línea municipal (cota mas baja de la vereda) hasta el alero de la edificación será equivalente a tres pisos.

##### **RETIROS**

Las nuevas edificaciones urbanas deberán considerar obligatoriamente un retiro mínimo de 3.00 ml y en el caso de habilitación urbana ya consolidada se deberán remitir al cuadro resumen de zonificación (retiros) del Plan Urbano.

##### **COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN**

Para Unifamiliar se podrá edificar un área igual a 1.0 veces el área del lote y para Multifamiliar 1.5 veces el área del lote; para efecto de este cómputo no se considera como área cubierta aunque lo estuviera las áreas destinadas a vehículos.

##### **ÁREA LIBRE**

Se considera un mínimo del 40% del lote.

##### **ESTACIONAMIENTO**

Uno por cada dos viviendas y en multifamiliar por cada dos departamentos.



## **Artículo 22°.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R-2)**

### **DENSIDAD**

Se considera lo siguiente:

Unifamiliar: 300 Hab/ha.

Multifamiliar: 500 Hab/ha.

Multifamiliar (\*): 600 Hab/ha

### **USOS**

#### **USOS RESIDENCIALES**

Unifamiliar

Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

#### **USOS COMERCIALES**

Comercio Local (C-1).

#### **OTROS USOS**

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

#### **LOTE MÍNIMO**

El área del lote mínimo es de 300.00 m<sup>2</sup>

#### **FRENTE MÍNIMO**

El frente mínimo del lote se considera 10.00 ml.

#### **ALTURA DE EDIFICACIÓN**

En usos residenciales unifamiliares y multifamiliares se permiten 3 pisos y multifamiliares (\*) 4 pisos.

#### **RETIROS**

Se considera un retiro de 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano

#### **COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN**

Se considera lo siguiente:

Para vivienda Unifamiliar: 1.2

Para vivienda Multifamiliar: 1.8

Para Multifamiliar (\*): 2.8

#### **ÁREA LIBRE**

Se considera 30% del lote

#### **ESTACIONAMIENTO**

Uno por cada dos viviendas y en multifamiliar por cada dos departamentos.

(\*): Con frente a vías mayores de 15 ml y/o frente a parque.

## **Artículo 23°.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-3)**

### **DENSIDAD**

Se considera de 1300 Hab/ha

### **USOS**

#### **USOS RESIDENCIALES**

Unifamiliar/Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

Conjunto Residencial

#### **USOS COMERCIALES**

Comercio Local (C-1), Comercial vecinal (C-2)



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



## OTROS USOS

Se permitirá otros usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

## LOTE MÍNIMO

Se considera los siguientes lotes mínimos:

Para usos unifamiliares/multifamiliares: 120.00 m<sup>2</sup>

Para uso multifamiliar (\*): 160.00 m<sup>2</sup>

Para conjunto residencial: 450.00 m<sup>2</sup>

## FRENTE MÍNIMO

6.00 ml para lotes de 120.00 m<sup>2</sup>

8.00 ml para lotes de 160.00 m<sup>2</sup>

10.00 ml para lotes de 450.00 m<sup>2</sup>

## ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes.

Unifamiliar/multifamiliar: 3 pisos

Multifamiliar (\*): 4 pisos

Conjunto Residencial: 5 pisos

## RETIROS

Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano.

## COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos:

Unifamiliar/multifamiliar: 2.1

Multifamiliar (\*): 2.8

Conjunto residencial: 3.5

## ÁREA LIBRE

Se considera 30% del lote.

## ESTACIONAMIENTO

Unifamiliar/multifamiliar uno cada dos viviendas.

Multifamiliar (\*): uno por cada tres departamentos.

Conjunto residencial: uno por cada tres departamentos.

(\*): Con frente a vías mayores de 15.00 ml y/o frente a parque.

## Artículo 24°.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-4)

### DENSIDAD

Se considera densidad neta de 1300 Hab/ha para Unifamiliar/Multifamiliar, Multifamiliar (\*); para Conjunto Residencial 2250 Hab/ha y Conjunto Residencial (\*) 2250 Hab/ha

### USOS PERMITIDOS

#### USOS RESIDENCIALES

Unifamiliar/Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

Conjunto Residencial

Conjunto Residencial (\*)

#### USOS COMERCIALES

Comercio vecinal (C-2)



## OTROS USOS

Se permitirá otros usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

## LOTE MÍNIMO

Se considera los siguientes lotes mínimos:

Para usos unifamiliares/multifamiliares: 90.00 m<sup>2</sup>

Para uso multifamiliar (\*): 120.00 m<sup>2</sup>

Para Conjunto Residencial: 450.00 m<sup>2</sup>

Para Conjunto Residencial (\*): 450.00 m<sup>2</sup>

## FRENTE MÍNIMO

6.00 ml para lotes de 90.00 m<sup>2</sup>

6.00 ml para lotes de 120.00 m<sup>2</sup>

10.00 ml para lotes de 450.00 m<sup>2</sup>

## ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes.

Unifamiliar/multifamiliar: 4 pisos

Multifamiliar (\*): 5 pisos

Conjunto Residencial: 5 pisos

Conjunto Residencial (\*): 6 pisos

## RETIROS

Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano.

## COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos:

Unifamiliar/multifamiliar: 2.8

Multifamiliar (\*): 3.5

Conjunto residencial: 3.0

Conjunto residencial (\*): 3.6

## ÁREA LIBRE

Se considera 30% del lote.

(\*): Con frente a vías mayores de 15.00 ml y/o frente a parque.

## Artículo 25°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-5)

### DENSIDAD

Densidad neta de 2250 Hab/ha

### USOS PERMITIDOS

#### USOS RESIDENCIALES

Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

Conjunto Residencial

Conjunto Residencial (\*)

#### USOS COMERCIALES

Comercio sectorial (C-3)

### OTROS USOS

Se permitirá otros usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



#### LOTE MÍNIMO

Se considera los siguientes lotes mínimos:

Para usos multifamiliares: 450.00 m<sup>2</sup>

Para uso multifamiliar (\*): 450.00 m<sup>2</sup>

Para conjunto residencial: 450.00 m<sup>2</sup>

Para conjunto residencial (\*): 450.00 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MÍNIMO

10.00 ml para multifamiliar

12.00 ml para multifamiliar (\*)

15.00 ml para conjunto residencial y conjunto residencial (\*)

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes.

Multifamiliar: 5 pisos

Multifamiliar (\*): 1.5 (a+r)

Conjunto residencial: 6 pisos

Conjunto residencial (\*): 1.5 (a+r)

#### RETIROS

Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos:

Multifamiliar: 3.2

Multifamiliar (\*): 3.5

Conjunto residencial: 4.0

Conjunto residencial\*: 4.5

#### ÁREA LIBRE

Se considera 30% del lote.

(\*): Con frente a vías mayores de 15.00 ml y/o frente a parque.

1.5 (a+r) 1.5 veces la sumatoria del ancho de la vía y los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía. Salvo que el plan urbano precise alturas mayores.

#### Artículo 26°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-6)

##### DENSIDAD.

Densidad neta de 2250Hab/Ha.

##### USOS PERMITIDOS.

##### USOS RESIDENCIALES:

Multifamiliar.

Multifamiliar (\*)

Conjunto Residencial

##### USOS COMERCIALES:

Comercio distrital (C-5)

##### OTROS USOS

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos

##### LOTE MÍNIMO.

Se considera los lotes mínimos siguientes para:





Multifamiliar y Multifamiliar (\*): 600.00 m<sup>2</sup>

Conjunto Residencial: 450.00 m<sup>2</sup>.

#### FRENTE MÍNIMO

15.00 ml. de frente mínimo.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes.

Multifamiliar: 6 pisos

Multifamiliar (\*): 1.5 (a+r)

Conjunto residencial: 1.5 (a+r)

#### RETIROS.

El considera 5.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano.

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos:

Multifamiliar: 6.0

Multifamiliar (\*): 6.0

Conjunto residencial: 4.5

#### ÁREA LIBRE

Se considera 30% del área del lote

(\*): Con frente a vías mayores de 15.00 ml y/o frente a parque.

1.5 (a+r) 1.5 veces la sumatoria del ancho de la vía y los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía. Salvo que el plan urbano precise alturas mayores.

### **Artículo 27°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-8) (PARA CASOS ESPECIALES)**

#### DENSIDAD.

Densidad neta de 2250hab/ha

#### USOS PERMITIDOS.

Multifamiliar.

Conjunto Residencial

#### USOS COMERCIALES.

Comercio distrital (C-5)

#### OTROS USOS

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

#### LOTE MÍNIMO

Se considera lo siguiente

Multifamiliar y Conjunto Residencial: 600.00 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MÍNIMO

20.00 ml. de frente mínimo.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Multifamiliar y Conjunto residencial: 1.5 (a+r)

#### RETIROS

El considera 5.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano.



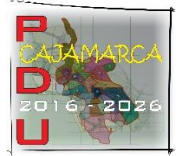
CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Multifamiliar: 8.0

Conjunto residencial: 5.0

#### ÁREA LIBRE

Se considera 30% del área del lote

1.5 (a+r) 1.5 veces la sumatoria del ancho de la vía y los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía. Salvo que el plan urbano precise alturas mayores.

#### Artículo 28°.- ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO (CE)

##### NIVEL DE SERVICIO

Metropolitano y Regional de 10,000 a 30,000 Hab.

##### LOTE MINIMO

Lote mínimo 450.00 m<sup>2</sup>

##### ALTURA DE EDIFICACIÓN.

La altura de edificación se considera: 1.5 (a+r)

##### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN.

Se considera un coeficiente de 3.5

##### USOS PERMITIDOS

Todos aquellos establecidos en el índice de Compatibilidad de Usos

##### RETIRO

Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación

##### ESTACIONAMIENTO.

1 por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción

#### Artículo 29°.- ZONA DE COMERCIO LOCAL (C-1)

##### NIVEL DE SERVICIO

Hasta 2,000 Hab.

##### LOTE MINIMO

Según resultado del diseño

##### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según habilitación urbana residencial compatible

##### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Según habilitación urbana residencial compatible

##### RESIDENCIAL COMPATIBLE

Para esta zona se considera R-1, R-2 y R-3 como residenciales compatibles

##### RETIRO

Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación

##### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción

#### Artículo 30°.- ZONA DE COMERCIO VECINAL (C-2)

##### NIVEL DE SERVICIO

Hasta 7,500 Hab.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



#### LOTE MÍNIMO

Según resultado del diseño

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación se considera 1.5 (a+r)

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se considera un coeficiente de 2.5

#### RESIDENCIAL COMPATIBLE

Para esta zona se considera R-3 y R-4 como residenciales compatibles

#### RETIRO

Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación

#### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción

### **Artículo 31°.- ZONA DE COMERCIO SECTORIAL (C-3)**

#### NIVEL DE SERVICIO

Hasta 30,000 Hab.

#### LOTE MINIMO

Según resultado del diseño

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación se considera 1.5 (a+r)

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se considera un coeficiente de 3.5

#### RESIDENCIAL COMPATIBLE

Para esta zona se considera R-5 como residencial compatible

#### RETIRO

Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación

#### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción de área comercial más 01 por cada 3 Dptos.

### **Artículo 32°.- ZONA DE COMERCIO DISTRITAL (C-5)**

#### NIVEL DE SERVICIO

Hasta 300,000 Hab.

#### LOTE MÍNIMO

Existente.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura de edificación se considera 1.5 (a+r)

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se considera un coeficiente de 5.0

#### RESIDENCIAL COMPATIBLE

Para esta zona se considera R-6 como residencial compatible

#### RETIRO

Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación.

#### ESTACIONAMIENTO

1 por cada 100m<sup>2</sup> de construcción de área comercial más 01 por cada 3 Dptos.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



### Artículo 33°.- ZONA DE VIVIENDA - TALLER (I1-R4, I1-R5, I1-R6)

#### DENSIDAD

Se considera lo siguiente:

I1-R4:

Unifamiliar/Multifamiliar: 1300 Hab/ha.

Multifamiliar (\*): 1300 Hab/ha.

Conjunto Residencial: 2250 Hab/ha.

I1-R5 y I1-R6:

Multifamiliar: 2250 Hab/ha.

Multifamiliar (\*): 2250 Hab/ha.

Conjunto Residencial: 2250 Hab/ha.

#### USOS

##### USOS RESIDENCIALES

I1-R4:

Unifamiliar/Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

Conjunto Residencial

I1-R5 y I1-R6:

Multifamiliar

Multifamiliar (\*)

Conjunto Residencial

##### USOS COMERCIALES

I1-R4: Comercio Vecinal (C-2)

I1-R5: Comercio Sectorial (C-3)

I1-R6: Comercio Distrital (C-5)

##### OTROS USOS

Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos.

##### LOTE MÍNIMO

I1-R4:

Para Unifamiliar/Multifamiliar y Multifamiliar (\*): 160.00 m<sup>2</sup>

Para Conjunto Residencial: 450.00 m<sup>2</sup>

I1-R5:

Para Multifamiliar y Multifamiliar (\*): 500.00 m<sup>2</sup>

Para Conjunto Residencial: 500.00 m<sup>2</sup>

I1-R6:

Para Multifamiliar y Multifamiliar (\*): 700.00 m<sup>2</sup>

Para Conjunto Residencial: 600.00 m<sup>2</sup>

##### FRENTE MÍNIMO

I1-R4: El frente mínimo del lote se considera 8.00 ml.

I1-R5: El frente mínimo del lote se considera 18.00 ml.

I1-R6: El frente mínimo del lote se considera 20.00 ml.

##### ALTURA DE EDIFICACIÓN

I1-R4:

Para Unifamiliar/Multifamiliar: 4 pisos

Para Multifamiliar (\*) y Conjunto Residencial: 5 pisos



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



I1-R5:

Para Multifamiliar: 5 pisos

Para Multifamiliar (\*) y Conjunto Residencial: 1.5 (a+r)

I1-R6:

Para Multifamiliar: 6 pisos

Para Multifamiliar (\*) y Conjunto Residencial: 1.5 (a+r)

#### RETIROS

Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Se considera lo siguiente:

I1-R4:

Para Unifamiliar/Multifamiliar: 2.8

Para Multifamiliar (\*) y Conjunto Residencial: 3.5

I1-R5:

Para Multifamiliar: 3.5

Para Multifamiliar (\*): 4.0

Para Conjunto Residencial: 4.5

I1-R6:

Para Multifamiliar y Multifamiliar (\*): 6.0

Para Conjunto Residencial: 4.5

#### ÁREA LIBRE

Se considera 30% del lote.

#### ESTACIONAMIENTO

Uno por cada dos viviendas y en multifamiliar por cada dos departamentos.

(\*): Con frente a vías mayores de 15 ml y/o frente a parque.

1.5 (a+r) 1.5 veces la sumatoria del ancho de la vía y los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía. Salvo que el plan urbano precise alturas mayores.

### ÁREA DE ESTRUCTURACIÓN: IV ÁREA INDUSTRIAL

#### Artículo 34°.-DEFINICIÓN

Zona destinada a la instalación y funcionamiento de actividades industriales. En la ciudad se consideraran tres niveles de industria: zona de industria elemental y complementaria, zona de Industria liviana y zona de gran industria, que comparten espacios donde no son excluyentes una y otra, y contiene la siguiente zonificación:

Zona Industrial: I-1 Zona de Industria Elemental y Complementaria

Zona Industrial: I-2 Zona de Industria Liviana

Zona Industrial: I-3 Zona de Gran Industria

#### Artículo 35°.- ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA (I-1)

Zona destinada para establecimiento industriales complementarios o de apoyo a la industria de mayor escala siendo sus características:

- Grado tecnológico medio.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZO  
MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



- Producción en serie y dirigido al comercio mayoritario.
- Capital de operación reducido.
- Tendencia de aglomeración en el área urbana.
- Industria no molesta ni peligrosa.

#### NIVEL DE SERVICIO

No molesta, no peligroso.

#### LOTE MÍNIMO

300.00 m<sup>2</sup> como mínimo

#### FRENTE MÍNIMO

10.00 ml como frente mínimo

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según requerimiento del proyecto industrial

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Según requerimiento del proyecto industrial

#### ÁREA LIBRE

Según proyecto industrial

#### USOS PERMITIDOS

Servicios públicos complementarios.

Todos aquellos usos establecidos en el índice de compatibilidad de uso.

Queda prohibido el cambio de uso distinto a lo normado.

#### ESTACIONAMIENTO

Toda industria deberá tener un área de estacionamiento dentro del lote con un espacio que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de su propia industria, deberá contar con un área para patio de maniobra. Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades industriales, comercialización, operatividad y funcionamiento

#### RETIRO

3.00 ml de retiro (con fines de arborización), en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano

### **Artículo 36°.- ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA (I-2)**

Zona destinada para establecimientos industriales con las características siguientes:

- Orientada al área de mercado local y a la infraestructura vial urbana.
- Posee contacto con el área central.
- Venta al por mayor.
- Producción de alimentos, textiles, cuero, calzado y muebles.
- Dimensión económica media.
- No son molestos ni peligrosos.
- No se permite el cambio de zonificación para usos residenciales.

#### NIVEL SERVICIO

No molesta no peligroso

#### LOTE MINIMO

1,000 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MINIMO

20.00ml



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según el requerimiento del proyecto industrial

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Según proyecto industrial

#### ÁREA LIBRE

Según el requerimiento del proyecto industrial

#### USOS PERMITIDOS

(I-1) Industria elemental complementaria hasta 20%.

No se permite otros usos que los descritos. Queda prohibido el cambio de uso distinto a lo normado.

#### ESTACIONAMIENTO

Dentro del lote deberá preverse de un área de estacionamiento que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de la misma industria, así como deberá contar con un patio de maniobras. Queda prohibido el uso de la vía pública para actividades industriales de operatividad y funcionamiento.

#### RETIRO

3.00 ml de retiro (con fines de arborización), en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano

#### **Artículo 37°.- ZONA DE GRAN INDUSTRIA (I-3)**

Zona destinada para establecimiento y fabricación de productos con grandes cantidades de materia prima y energía, con las características siguientes:

Trabajo con otros metales diferentes al hierro ya sea cobre, aluminio, etc.

Fabricación de cemento y hormigón a partir de las rocas industriales.

Producción de ácidos, fertilizantes, explosivos, pinturas y otras sustancias.

Elaboración de plásticos y combustibles.

Diseño, desarrollo, fabricación, ensamblaje, comercialización, reparación y venta de automóviles.

#### USOS PERMITIDOS

(I-1) Industria elemental complementaria hasta el 10%.

(I-2) Industria liviana complementaria hasta el 20%.

No se permite otros usos que los descritos. Queda prohibido el cambio de uso distinto a lo normado.

#### NIVEL DE SERVICIOS

Cierta molestia y cierto grado de peligrosidad

#### LOTE MÍNIMO

2,500.00 m<sup>2</sup>

#### FRENTE MÍNIMO

30.00ml

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN

Según el requerimiento del proyecto industrial

#### COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

Según el requerimiento del proyecto industrial

#### ÁREA LIBRE

Según el requerimiento del proyecto industrial



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



## ESTACIONAMIENTO

Dentro del lote deberá preverse del área de estacionamiento que satisfaga las necesidades de su propio personal y de las actividades de la misma industria, no se permite el uso de la vía pública para actividades de operatividad, funcionamiento y comercialización.

## RETIROS

3.00 ml de retiro (con fines de arborización).

## CAPITULO III ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

### Artículo 38° ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Áreas destinadas al equipamiento urbano en los niveles metropolitanos, distrital y local y se regirán a los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante. Los niveles de equipamiento considerado son:

### Artículo 39°.- ZONA RECREACIONALES

Áreas dedicadas a actividades de recreación activa, pasiva y actividades complementarias, se ha codificado de acuerdo a la cobertura de servicio y el tipo de recreación que son destinadas:

ZR-1: Zona Recreacional Local, área para recreación activa y/o pasiva como plazas y parques, losas deportivas y parques infantiles, estas son constituidas por los aportes de ley establecidos para los procesos de habilitación urbana.

ZR-2: Parque Zonal Distrital, instalaciones recreativas y/o deportivas de cobertura a nivel Distrital.

ZR-3: Parques Zonal Metropolitano, instalaciones recreativas y/o deportivas con cobertura a nivel Provincial, Regional y Metropolitano.

ARE: Área de Reserva Ecológica, áreas destinadas básicamente a la recreación pasiva y para preservación del medio ambiente como: áreas arboladas, paseos, alamedas, equipamiento para actividades culturales al aire libre (anfiteatros, exposiciones, etc).

Las áreas recreacionales son áreas intangibles y constituyen patrimonio de la ciudad que no son susceptibles a ningún cambio de uso.

Las áreas de aportes para recreación en las habilitaciones urbanas deben ser transferidas a la municipalidad provincial para su respectiva inscripción en registro público. Las áreas de recreación deben ubicarse en un área adecuada de la habilitación y no deben ubicarse en zonas de alta pendiente ni en quebradas que por su naturaleza imposibiliten su equipamiento y tratamiento como áreas de recreación.

### Artículo 40°.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Caracterizadas en el plano de equipamiento urbano y zonificación. Se regirá por los parámetros correspondientes a la zonificación comercial y/o residencial predominante. Se identifica con la letra E y un número que tipifica su nivel de cobertura.

E-1: Educación Básica: Inicial, Primaria y Secundaria.

E-2: Educación Superior Tecnológica (centros e institutos tecnológicos)

E-3: Educación Superior Universitaria (universidades públicas y privadas)

E-4: Educación Superior Post Grado (universidades públicas y privadas, centros sucursales y otros).





CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZO

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



#### **Artículo 41°.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE SALUD**

Caracterizadas en el plano de equipamiento urbano y zonificación. Se regirá por los parámetros correspondientes a la zonificación comercial y/o residencial predominante. Se identifica con la letra H y un número que tipifica su nivel de cobertura.

H-1: Posta Médica: Instalaciones de salud de cobertura vecinal o barrial.

H-2: Centro de Salud: instalaciones de salud de cobertura distrital.

H-3: Hospital General: Instalaciones de salud de cobertura metropolitana y departamental.

H-4: Hospital Especializado: Instalaciones de salud de cobertura especializada.

#### **Artículo 42°.- ZONAS DE USOS ESPECIALES Y REGLAMENTACIÓN ESPECIAL**

Las zonas de usos especiales, están constituidas por áreas destinadas a equipamiento urbano especializado (terminales terrestres, cementerios, aeropuertos, museos, centros culturales, bomberos y otros), locales institucionales (gobierno local, gobierno central, culto y otros).

Las zonas de reglamentación especial están destinadas a usos de vivienda unifamiliar, vivienda-huerta, complejos deportivos, vivienda-granja, clubs campestres, invernaderos, zonas de forestación, fajas marginales y reglamentación específica correspondiente a los distritos conurbados.

#### **ZONIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO URBANO**

Las zonificaciones de usos especiales (ou) se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación comercial o residencial predominante en su entorno.

### **CAPITULO IV AREAS NO URBANIZABLES**

#### **Artículo 43°.- AREAS DE USOS NO URBANIZABLES**

Constituyen áreas no urbanizables sujetas a protección especial y control permanente.

#### **ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Zonas reservadas para el uso de faja marginal, incluidas en zonas de reglamentación especial.

Se encuentran en las riberas de ríos, quebradas y canales en material propio y de material de concreto.

Están delimitadas en el plano de faja marginal.

#### **ZONAS DE FORESTACIÓN**

Zonas reservadas para forestación, incluidas en zonas de reglamentación especial.

Se encuentra en la zona alta o ladera de la ciudad de Cajamarca.

## **TÍTULO IV**

### **DEL SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE**

#### **Artículo 44°.- SECCIONES VIALES**

El plan define las secciones viales normativas basados principalmente en los alineamientos de las edificaciones adyacentes a las vías existentes, así como estableciendo algunas secciones viales normativas nuevas generadas por aquellas secciones geométricamente incompletas y las que se originan por utilidad pública.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



Yanacocha

Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA



#### **Artículo 45°.- CLASIFICACIÓN DE VÍAS**

Las Secciones Viales Normativas para la Provincia de Cajamarca forman parte del presente reglamento y están indicadas en el plano de Jerarquización Vial.

En ese sentido la clasificación normativa de vías públicas, considera las siguientes categorías:

- Vías Expresas o de Evitamiento.
- Vías Arteriales.
- Vías Colectoras.
- Vías Locales.

#### **Artículo 46°.- MANTENIMIENTO Y REMODELACIÓN**

La Municipalidad Provincial de Cajamarca tiene a su cargo el mantenimiento, rehabilitación, remodelación, señalización horizontal y vertical, semaforización, ornato, publicidad y mobiliario urbano en todas las vías descritas en el artículo precedente.

#### **Artículo 47°.- ESTACIONAMIENTOS**

Los espacios destinados a estacionamiento en todas las vías, corresponde a la administración de la Municipalidad Provincial de Cajamarca y no pueden ser objeto de derecho privado bajo ninguna circunstancia.

#### **Artículo 48°.- PROYECTOS VIALES**

Los proyectos específicos identificados con la finalidad de establecer soluciones a los problemas viales en el corto y mediano plazo se consignan en el Plan y orientan la inversión pública y privada para su futura ejecución a partir de la vigencia del Plan.

#### **Artículo 49°.- SECCIONES MÍNIMAS**

Las secciones viales mínimas con fines de habilitación urbana son:

Para Pasaje Peatonal: 4.00 ml

Para Vía Vehicular: 6.00 m

#### **DISPOSICIONES FINALES**

#### **Artículo 50°.- DIFUSIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO**

La Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, está encargada de publicar y difundir los planes territoriales.

#### **Artículo 51°.- SERVICIOS EN ÁREAS NO URBANIZABLES**

Las empresas de distribución de servicios básicos como Agua, Desagüe, Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, no pueden instalar estos servicios en áreas no urbanizables, que señala el plan de Zonificación y de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano.

#### **Artículo 52°.- CAMBIO DE USO EN ZONAS INDUSTRIALES**

No se permite el cambio de uso de zona de industria a usos residenciales.



CAJAMARCA...  
DONDE TODO  
EMPEZÓ

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL  
DE CAJAMARCA



**Yanacocha**

**Plan de Desarrollo  
Urbano de  
CAJAMARCA**



### **Artículo 53°.- PROYECTOS Y PRESUPUESTO PARTICIPATIVO**

Los proyectos programados en el Plan de Desarrollo Urbano de Cajamarca, serán considerados en los presupuestos participativos que lleva a cabo anualmente la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

### **Artículo 54°.- ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO GENERAL**

El presente reglamento general tiene su reglamentación complementaria que regulan zonas específicas o aspectos no contemplados en el reglamento general. Así mismo, si hubiese aspectos no contemplados en el presente reglamento general y su complementario, serán resueltos por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.

### **Artículo 55°.- DE LA ZONA MONUMENTAL DE CAJAMARCA**

La Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad de Cajamarca se encargará de supervisar el cumplimiento de lo estipulado en el Plan de Gestión de la Zona Monumental de Cajamarca 2014-2024, aprobado por Ordenanza Municipal N° 525; así como sus futuras actualizaciones. Así mismo se prohíbe la ubicación de tiendas y/o centros comerciales dedicados a la venta de bebidas alcohólicas, bares, cantinas, discotecas que ocasionen disturbios producto del consumo de alcohol y similares.