

**CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION Y NORMAS GENERALES DE EDIFICACIONES  
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CAJAMARCA 2016-2026**

ZONA	ZONIFICACIÓN	USO PREDOMINANTE	NIVEL DE SERVICIO	DENS. NETA Hab/Ha	COEF. EDIF.	LOTE		ALTURA MÁXIMA	AREA LIBRE	RETIRO (AVENIDA)		RETIRO (JIRON-CALLE)		ESTACIONAMIENTOS					OBSERVACIONES		
						AREA MIN. (m2)	FRENTE (ml.)			FRONTAL (ml.)	LATERAL (ml.)	FRONTAL (ml.)	LATERAL (ml.)	RESIDENCIAL	COMERCIAL						
															TIENDAS	RESTA. Y AFINES	HOTEL Y AFINES	GALERÍA & MERCADO		INSTITUCIONES	
RESIDENCIAL	R - 1	Unifamiliar Multifamiliar	.....	200 Hab/Ha 500 Hab/Ha	1.0 1.5	450	15.00	3 pisos	40%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	1c/2 Viv.	1c/100m2	1c/50m2	1c/20 Camas	1c/150m2	1c/100m2	R1 es compatible con C1; R2 es compatible con C1; R3 es compatible con C1 y C2; R4 es compatible con C2; R5 es compatible con C3; R6 es compatible con C5; R7-R8 es compatible con C5	
	R - 2	Unifamiliar Multifamiliar Multifamiliar (*)	.....	300 Hab/Ha 500 Hab/Ha 600 Hab/Ha	1.2 1.8 2.8	300	10.00	3 pisos 4 pisos	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	1c/2 Viv.	1c/100m2	1c/50m2	1c/20 Camas	1c/150m2	1c/100m2		
	R - 3	Unifamiliar /Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial	.....	1300 1300 1300	2.1 2.8 3.5	120 160 450	6.00 8.00 10.00	3 pisos 4 pisos 5 pisos	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	1c/2 Viv.	1c/100m2	1c/50m2	1c/20 Camas	1c/150m2	1c/100m2		
	R - 4	Unifamiliar /Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial Conjunto Residencial (*)	.....	1300 1300 2250 2250	2.8 3.5 3.0 3.6	90 120 450 450	6.00 6.00 10.00 10.00	4 pisos 5 pisos 5 pisos 6 pisos	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.								
	R - 5	Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial Conjunto Residencial(*)	.....	2250 2250 2250 2250	3.2 3.5 4.0 4.5	450 450 450 450	10.00 12.00 15.00 15.00	5 pisos 1.5 (a+r) 6 pisos 1.5 (a+r)	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.								
	R - 6	Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial	.....	2250 2250 2250	6.00 6.00 4.50	600 600 450	15.00 15.00 15.00	6 pisos 1.5 (a+r) 1.5 (a+r)	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.								
	R - 7 Y 8	Multifamiliar Conjunto Residencial	.....	2250 2250	8.00 5.00	600 600	20.00	1.5(a+r) 1.5 (a+r)	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.								
VIVIENDA-TALLER	II - R4	Unifamiliar /Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial	.....	1300 1300 2250	2.80 3.50 3.50	160 160 450	8.00 8.00 8.00	4 pisos 5 pisos 5 pisos	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	1c/2 Viv.	1c/100m2	1c/50m2	1c/20 Camas	1c/150m2	1c/100m2		
	II - R5	Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial	.....	2250 2250 2250	3.50 4.00 4.50	500 500 500	18.00 18.00 18.00	5 pisos 1.5 (a+r) 1.5 (a+r)	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.								
	II - R6	Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial	.....	2250 2250 2250	6.00 6.00 4.50	700 700 600	20.00 20.00 20.00	6 pisos 1.5 (a+r) 1.5 (a+r)	30%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.								
INDUSTRIAL	I - 1	Industria Elemental y Complementaria	No Molesto No Peligro		Según Proyecto	300	10.00	Según Proyecto	Según Proyecto	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	.....	.....	.....	.....	.....	.....		
	I - 2	Industria Liviana	No Molesto No Peligro		Según Proyecto	1000	20.00	Según Proyecto	Según Proyecto	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Uso permitido: I-1 hasta el 20%
	I - 3	Gran Industria	Cierta Molestia Cierta Peligro		Según Proyecto	2500	30.00	Según Proyecto	Según Proyecto	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	Uso permitido: I-1 hasta el 10% y I-2 hasta el 20%

<b>COMERCIAL</b>	<b>C - 5</b>	Comercio Distrital	Hasta 300,000 Hab.	.....	5.0	Existente	Existente	1.5 (a+r)	.....	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	1c/2 Viv.	1c/100m2	1c/50m2	1c/20 Camas	1c/150m2	1c/100m2	C5 es compatible con R6; C3 es compatible con R5; C2 es compatible con R3 y R4; C1 es compatible con R1, R2 y R3
	<b>C - 3</b>	Comercio Sectorial	Hasta 30,000 Hab.	.....	3.5	Res. Diseño	Res. Diseño	1.5 (a+r)	.....	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.							
	<b>C - 2</b>	Comercio Vecinal	Hasta 7,500 Hab.	.....	2.5	Res. Diseño	Res. Diseño	1.5 (a+r)	.....	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.							
	<b>C - 1</b>	Comercio Local	Hasta 2,000 Hab.	.....	Según Hab. Urb.	Res. Diseño	Res. Diseño	Según Hab. Urb.	.....	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.							
<b>CE</b>	Comercio Especializado	Metropolitano Regional de 10,000 a 30,000 Hab.	.....	3.5	450	12.00	1.5 (a+r)	.....	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	1c/2 Viv.	1c/100m2	1c/50m2	1c/20 Camas	1c/150m2	1c/100m2	Se debe tener en cuenta que ésta área tiene que respetar el Plan de Gestión de la Zona Monumental. Donde el CE solo se construirá con 3 Pisos.	
<b>PRE URBANA</b>	E1-R3-R4-R5: ZONA DE EXPANSION URBANA INMEDIATA: SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN R3-R4-R5																			
	E2-R3-R4-R5: ZONA DE EXPANSION URBANA A LARGO PLAZO: SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN R3-R4-R5																			
<b>RECREACIÓN PÚBLICA</b>	SE REGISTRÁN POR LO ESTABLECIDO EN EL EQUIPAMIENTO URBANO Y SU REGLAMENTO (PDU), CONSIDERANDO LA ALTURA DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL PROYECTO. PARA LA ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL SE CONSIDERARÁ UNA DENSIDAD NETA DE 125 HAB/HA CON LOTE NORMATIVO DE 5 000 M2, UN COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN DE 0.75 Y 0.75% DE ÁREA LIBRE																			
<b>SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS</b>	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE																			
<b>USOS ESPECIALES</b>	SE REGISTRÁN POR LOS PARÁMETROS CORRESPONDIENTES A LA ZONIFICACIÓN COMERCIAL O RESIDENCIAL PREDOMINANTE																			
<b>REGLAMENTACIÓN ESPECIAL</b>	<b>ZRE</b>	Vivienda Unifamiliar Vivienda-Huerta Complejos Deportivos Vivienda-Granja Club -Campestre Invernaderos	.....	50	0.2	1000	.....	1 Piso	80%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
	<b>ZRE1</b>	Vivienda Unifamiliar Vivienda-Huerta Complejos Deportivos Vivienda-Granja Club -Campestre Invernaderos	.....	50	0.1	2000	.....	1 Piso	80%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
	<b>ZRE2</b>	Zona de reglamentación específica	ESTA ZONIFICACIÓN CORRESPONDE A LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE LOS BAÑOS DEL INCA, EL CUAL TIENE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA																	
	<b>ZPA</b>	Zona de Protección Ambiental	de 2,000 Hab.	.....	.....	.....	.....	.....	100%	S/R.	S/R.	S/R.	S/R.	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
<b>MONUMENTAL</b>	<b>ZM</b>	PLAN DE GESTIÓN MONUMENTAL DE CAJAMARCA																		

(\*) Con frente a vías mayores de 15 m de sección y/o frente a parques  
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.

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS:**

No se incluirá en el cálculo para el Coeficiente de Edificación las áreas que correspondan a estacionamientos, áreas de circulación de uso común, casa de máquinas, ni aquellas ubicadas en sótanos.

En las zonas de alta densidad R5 y R6 se permitirá el desarrollo de proyectos de viviendas unifamiliares con construcción simultánea.

En el caso que exista diferencia entre el coeficiente de edificación de la zonificación comercial y la residencial, se optará por el mayor.