

CARGO



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

COMISION TECNICA REGIONAL ZONIFICACION ECOLOGICA ECONOMICA ORDENAMIENTO TERRITORIAL



"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Cajamarca, 13 de octubre de 2017

OFICIO N° 18-2017-GR.CAJ/CTR-ZEE-OT/P

Señor:

Manuel BECERRA VÍLCHEZ
ALCALDE MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA
Av. La Alameda de los Incas – Complejo "Qhapac Ñam".



PRESENTE.-

ASUNTO : Hace llegar Informe Técnico de revisión y recomendaciones al Plan de Desarrollo de Urbano – PDU Cajamarca.

REFER. : a) Oficio N° 037-2017-GDUyT-MPC del 07-09-17. Exp. N° 3212650.
b) Oficio N° 0425-2017-A-MPC del 08-09-17. Exp. N° 3219406.
c) Acta de 3era Asamblea Ordinaria de la CTR ZEE-OT del 08/09/17.
d) Oficio N° 245-2017-GR.CAJ/GRPPAT/SGAT, Exp. N° 3299336

Tengo a bien dirigirme a usted, para expresarle mi más cordial saludo y en mérito a los documentos de la referencia, hacerle llegar adjunto al presente el Oficio N° 245-2017-GR.CAJ/GRPPAT/SGAT con el que se adjunta en (29) veintinueve folios el Informe Técnico N° 02-2017-GR.CAJ/GRPPAT/SGAT-WMMCH de la revisión y recomendaciones al Plan de Desarrollo de Urbano – PDU Cajamarca, elaborado por la Arq. Wendy Milagros Mujica Chávez de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, el cual incluye los aportes de los integrantes de la sub comisión conformada especialmente para dicho tema al interior de la Comisión Técnica Regional del proceso ZEE-OT.

En ese sentido, debido a la importancia de los hallazgos encontrados, solicito tenga a bien programar como punto de agenda de la próxima sesión de consejo del mes de octubre, la socialización del respectivo informe, con la finalidad de sustentar las observaciones y recomendaciones planteadas al PDU 2016-2026.

Sin otro particular, es propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
Comisión Técnica Regional ZEE - OT

Dickson Labán Chinchay
Presidente

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CAJAMARCA
Centro de atención al ciudadano
TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
13 OCT. 2017
Registro N°: 112102
Folios: 30 Hora: 12:36 pm
Firma:

DLC/SGAT



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

Cajamarca, 12 de octubre de 2017

OFICIO N° 245-2017-GR.CAJ/GRPPAT/SGAT

Señor:

Ing. Dickson LABÁN CHINCHAY.

GERENTE REGIONAL DE RECURSOS NATURALES Y GESTION DEL MEDIO AMBIENTE

PRESIDENTE DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA COMISIÓN TÉCNICA REGIONAL DEL PROCESO
ZEE-OT CAJAMARCA



PRESENTE.-

ASUNTO : Hace llegar Informe Técnico de revisión y recomendaciones al Plan de
Desarrollo de Urbano – PDU Cajamarca.

REFER. : a) Oficio N° 037-2017-GDUyT-MPC del 07-09-17. Exp. N° 3212650.
b) Oficio N° 0425-2017-A-MPC del 08-09-17. Exp. N° 3219406.
c) Acta de 3era Asamblea Ordinaria de la CTR ZEE-OT del 08/09/17.

Tengo a bien dirigirme a usted, para expresarle mi más cordial saludo y en mérito a los documentos de la referencia, hacerle llegar adjunto al presente en (29) veintinueve folios el Informe Técnico N° 02-2017-GR.CAJ/GRPPAT/SGAT-WMMCH de la revisión y recomendaciones al Plan de Desarrollo de Urbano – PDU Cajamarca, elaborado por la Arq. Wendy Milagros Mujica Chávez de la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, el cual incluye los aportes de los integrantes de la sub comisión conformada especialmente para dicho tema al interior de la Comisión Técnica Regional del proceso ZEE-OT.

En ese sentido, debido a la importancia de los hallazgos encontrados, se solicita en su calidad de Presidente del Consejo Directivo de la Comisión Técnica Regional del Proceso ZEE-OT Cajamarca, tenga a bien remitir dicho informe al Consejo Municipal Provincial, así como solicitar se programe como punto de agenda de la próxima sesión de consejo del mes de octubre, la socialización del mismo con la finalidad de sustentar las observaciones y recomendaciones planteadas al PDU 2016-2026.

Sin otro particular, es propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
Gerencia Regional de Planeamiento Presupuesto
y Acondicionamiento Territorial

Ing. Arístides Obispo Mogollón
Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial

cc.
Archivo
QMA/SGAT
KJHP



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

INFORME TECNICO N° 02-2017-GR-CAJ/ GRPPAT/SGAT-WMMCH

A : Ing. Alicia Quispe Mogollón.
 Sub Gerente de Acondicionamiento Territorial.

De : Arq. Wendy Milagros Mujica Chávez.
 Encargada de Administración y Adjudicación de Terrenos Estatales.

Asunto : Revisión y recomendaciones al PDU Cajamarca.

Referencia : a) Acta de 3° asamblea ordinaria de Comisión Técnica Regional del Proceso ZEE-OT 08-0917
 b) Oficio N° 037-2017-GDUyT- MPC, MAD N° 3212650

Fecha : Cajamarca, 12 de octubre del 2017.



I. ANTECEDENTES:

- Mediante el presente debo informar que con fecha 08 de septiembre del 2017 se registró el ingreso del Oficio N° 037-2017-GDUyT-MPC dirigido a su persona y suscrito por el Arq. Renato Fernández Urtega Gerente de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.
- Con fecha 12 de septiembre de 2017 se registró el ingreso del Oficio N° 0425-2017-A-MPC, dirigido al Gobernador Regional, suscrito por el Alcalde Provincial.
- Ambos oficios, se remiten a esta dependencia en razón a las solicitudes presentadas, requiriendo la versión oficial del Plan de Desarrollo Urbano de Cajamarca 2016-2026.
- Cabe mencionar que muchas de las expresiones plasmadas en el presente informe han sido recogidas de las sugerencias realizadas en las reuniones de trabajo de la Sub Comisión asignada por la Comisión Técnica Regional del proceso ZEE-OT, conformada por panelistas e invitados inmersos en la temática territorial y planificación urbana.
- Así mismo el análisis del punto 11- Mapa de Riesgos, ha sido elaborado por el Ing. Juan Estebán Gonzales García, Magister en Ordenamiento Territorial y Gestión de Riesgos de la UNC Cajamarca.



II. DE LA INFORMACION RECIBIDA

De la información digital entregada por la Municipalidad Provincial de Cajamarca, respecto al Plan de Desarrollo Urbano (PDU 2016-2026), se identificaron 2 carpetas y una relación de documentos en extensión PDF, que a continuación se detalla:



Carpeta 1° Planos Diagnóstico General

1. Lotización
2. Tipo de vivienda
3. Altura de edificación
4. Acabados de fachadas
5. Material de techo
- 5.1 Material de construcción
6. Estado de conservación
7. Uso de suelo
8. Tratamiento de agua potable
9. Ámbito territorial
10. Evolución urbana
11. Mapa de riesgos
12. Morfología urbana
13. Estacionamientos
14. Jerarquía actual
15. Paraderos
16. Rutas

17. Pavimentos
18. Ciclovías
19. Depósitos de control y tránsito

Carpeta 2° Planos Final Propuesta PDU

1. Plano geológico
2. Plano geomorfológico
3. Plano hidrológico
4. Equipamiento urbano
- 5.1 Zonificación y uso de suelo C
- 5.2 Zonificación y uso de suelo O
- 5.3 Zonificación y uso de suelo S
- 5.4 Zonificación y uso de suelo E
- 6.1 Propuesta de jerarquización J-01
- 6.2 Propuesta de jerarquización J-02
7. Faja marginal
8. Sectorización



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 9. Áreas de estructuración | 6. Cap IV S-4 |
| | 7. Cap IV S-5 |
| | 8. Cap IV S-6 |
| | 9. Cap V-VI |
| | 10. Cap VII-VIII-IX-X |
| | 11. Reglamento General PDU |
| | 12. Reglamento complementario PDU |
| | 13. Cuadro Resumen de Zonificación |
| | 14. Índice de compatibilidad de uso |
- Otros documentos**
- | | |
|------------------------------------|--|
| 0. Ordenanza Municipal N° 592-CMPC | |
| 1. Presentación PDU | |
| 2. Cap I, II Y III | |
| 3. Cap IV S-1 | |
| 4. Cap IV S-2 | |
| 5. Cap IV S-3 | |

De la revisión individual de cada carpeta se identificó:

Ordenanza Municipal N° 592-CMPC

La Ordenanza municipal, que consta de 26 páginas, indica que en Sesión Ordinaria de Concejo de fecha 21 de diciembre del 2016, se emitió el dictamen N° 12-2016-CDUyT-MPC, presentado por la Comisión de Desarrollo Urbano y Territorial, enmarcado en el considerando: "Que es atribución de los gobiernos locales emitir normas técnicas generales en materia de organización del espacio físico y uso de suelo, así como, **es función específica de las municipalidades el Planeamiento Integral del Desarrollo Local y el Ordenamiento Territorial, en el nivel provincial y distrital, de conformidad al Art. 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades**".

Que con Informe N° 327-2016-SGOTyC-GDUyT-MPC de fecha 03 de diciembre del 2016, el Sub Gerente de Ordenamiento Territorial y Catastro, sustenta la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano Cajamarca 2016-2026, por cumplir con el procedimiento de convocatoria, validación y presentación del plan indicado.

El Concejo Municipal Provincial de Cajamarca, por MAYORIA, emite la Ordenanza en mención, bajo el siguiente contenido:

a. **DIAGNOSTICO URBANO**

- Consideraciones generales del estudio (CAPI)
 - Consideraciones generales
 - Metodología para alcanzar los objetivos propuestos
 - El modelo de desarrollo urbano
 - Recomendaciones para garantizar la puesta en marcha al PDU
 - Evolución del Plan Director
 - Memoria de trabajo – taller participativo – estratégico

- Marco regional, provincial y distrital
 - Marco regional
 - La Región Cajamarca
 - La Provincia de Cajamarca
 - El distrito de Cajamarca y la ciudad de Cajamarca
 - Aspectos socio – demográfico
 - Aspecto económico – productivo
 - Aspecto económico
 - Aspecto socio – culturales de la población de Cajamarca
 - Relaciones económico espaciales y perspectivas de desarrollo

- Diagnóstico urbano
 - Información general
 - Roles y funciones de la ciudad en el contexto nacional, regional y distrital
 - Aspectos socio demográficos
 - Conformación urbana de los usos del suelo
 - Tendencias de expansión urbana
 - El espacio público





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

- Sistema vial y transporte
 - Infraestructura de servicios básicos
 - Medio ambiente y seguridad física
 - Administración urbana
- b. PROPUESTA URBANA
- Políticas y desarrollo urbano
 - Propuestas generales
 - Políticas para promover el desarrollo urbano local sostenible
- Propuesta urbana
 - Conceptualización
 - Densificación y expansión urbana
 - Zonificación general
 - Habilitación urbana
 - Equipamiento urbano
 - Propuesta vial
 - Infraestructura de servicios básicos
 - Seguridad en la ciudad y protección ambiental
 - Administración e implementación del plan
 - Normas urbanísticas
 - Normas de edificación
 - Normas técnicas de zonificación
 - Sistema vial
 - Normas de habilitación urbana
 - Normas de control urbano y ambiental
 - Reglamento del PDU de la ciudad de Cajamarca 2016-2026
- c. PROYECTOS DE GESTION URBANA
- Marco para la inversión
 - Proyectos de inversión urbana
 - Proyectos de gestión urbana según tipología



Por último encargan de dar cumplimiento a la presente Ordenanza a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Económico y a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, así mismo de la publicación oficial a la oficina de secretaria general de la Municipalidad Provincial de Cajamarca, tanto en los diarios oficiales, por la unidad de informática y sistemas, para ser publicada en la página web de la institución.

Al revisar la presente Ordenanza, se observa que únicamente la Municipalidad Provincial de Cajamarca nos hace entrega, en el marco de la asamblea extraordinaria de la CTR para el OT del 28 de junio del presente año, de los tres primeros folios de la ordenanza, más no del reglamento del PDU que es parte de la misma Ordenanza Municipal N° 592-CMPC, presentando el reglamento del PDU en un archivo aparte, el mismo que no presenta vistos y/o sellos de su aprobación, como si es el caso de la ordenanza.

En ese sentido, al revisar el cuadro resumen de zonificación, evidencia diferencia en la información entre la última versión presentada en digital del PDU 2016-2026 (de fecha 8 y 12 de septiembre de 2016) y la citada Ordenanza. Estas diferencias están referidas a normas generales de edificaciones como son los usos predominantes, nivel de servicio, densidad neta, coeficiente de edificación, área y frente mínimo de lote, altura máxima, % de área libre, retiros municipales y estacionamientos, entre otras.

De este análisis se identificó todo lo resaltado en amarillo ha sido modificado a lo inicialmente aprobado con la Ordenanza en mención, como se muestra a continuación.



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

Cuadro comparativo del Reglamento del PDU del 22-12-16 y de la versión alcanzada al 12-09-17

Contenido del Reglamento del PDU aprobado con Ordenanza Municipal N° 592-CMPC (22 - 12- 2016)	Contenido del Reglamento del PDU remitido por la MPC con Oficio N° 037-2017-GDUyT-MPC (12-09-2017)
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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 Anibal Zambrano Tejada 4. Lotización Valle Hermoso</p>
<p>Artículo 11°.- COMPATIBILIDAD DE USOS La compatibilidad de uso de suelo se presenta en forma des- agregada 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.</p>	<p>Artículo 11°.- COMPATIBILIDAD DE USOS La compatibilidad de uso de suelo se presenta en forma des- agregada 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.</p>
<p>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 presente capítulo del Artículo 49 de CAPITULO XIII de procedimiento de aprobación de los planes, considerando que las modificaciones deben ser en procura de un óptimo beneficio para la comunidad.</p> <p>Las modificaciones y /o actualizaciones pueden versar sobre los siguientes aspectos: 1. Imprecisiones ligadas a riesgos a la población y la protección ecológica.</p>	<p>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.</p> <p>Las modificaciones y /o actualizaciones pueden versar sobre los siguientes aspectos: 1. Imprecisiones ligadas a riesgos a la población y la protección ecológica.</p>





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

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 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.

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.
2. Los cambios de Zonificación a uso de menor intensidad, realizados excepcionalmente por razones de riesgo no mitigable.

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 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.

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

DENSIDAD
 Se considera lo siguiente:
 Unifamiliar: 180 Hab/ha.

LOTE MÍNIMO

El área del lote mínimo es de 200.00 m²

FRENTE MÍNIMO

El frente mínimo del lote se considera 8.00 ml.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación medida sobre el frente de la línea municipal (cota más baja de la vereda) hasta el alero de la edificación será 6.00 mt como máximo.

COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN

En la zona R1 se podrá edificar un área igual a 1.0 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 30% del lote.

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

DENSIDAD

Se considera lo siguiente:
 Unifamiliar / Multifamiliar: 500 Hab/ha.
 Multifamiliar: 600 Hab/ha

LOTE MÍNIMO

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 **y colectoras**.
 3.2 Las que supriman, reduzcan o reubiquen las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o recreativo.

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 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 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 21°.- ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R-1) Zona de uso predominante residencial para vivienda unifamiliar

DENSIDAD
 Se considera lo siguiente:
 Unifamiliar: 200 Hab/ha.
 Multifamiliar: 500 Hab/ha.

LOTE MÍNIMO

El área del lote mínimo es de **450.00 m²**

FRENTE MÍNIMO

El frente mínimo del lote se considera **15.00 ml**.

ALTURA DE EDIFICACIÓN

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

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

LOTE MÍNIMO





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>El área del lote mínimo es de 160.00 m2 FRENTE MÍNIMO El frente mínimo del lote se considera 8.00 ml.</p> <p>RETIROS Se considera un retiro de 3.00 ml.</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Se considera lo siguiente: Para vivienda Unifamiliar/Multifamiliar: 1.8 Para Multifamiliar (*): 2.4</p> <p>ESTACIONAMIENTO Uno por cada lote y en multifamiliar por cada dos departamentos.</p>	<p>El área del lote mínimo es de 300.00 m2 FRENTE MÍNIMO El frente mínimo del lote se considera 10.00 ml. 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</p> <p>ESTACIONAMIENTO Uno por cada dos viviendas y en multifamiliar por cada dos departamentos.</p>
<p>Artículo 23°.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-3) USOS RESIDENCIALES Unifamiliar/Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial Conjunto Residencial*</p> <p>USOS COMERCIALES Comercio Local (C-1), (C-2)</p> <p>LOTE MÍNIMO Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos unifamiliares/multifamiliares: 120.00 m2 Para uso multifamiliar (*): 160.00 m2 Para conjunto residencial: 450.00 m2 Para conjunto residencial(*): 450.00 m2</p> <p>FRENTE MÍNIMO 6.00 ml para lotes de 120.00 m2 8.00 ml para lotes de 160.00 m2 12.00 ml para lotes de 450.00 m2</p> <p>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: 4 pisos Conjunto Residencial(*): 4 pisos</p> <p>RETIROS Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al Plan de Desarrollo Urbano.</p> <p>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: 2.4</p> <p>ÁREA LIBRE Se considera 30% del lote. Se considera 40% del lote para conjunto residencial</p>	<p>Artículo 23°.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-3) USOS RESIDENCIALES Unifamiliar/Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial Falta (Conjunto Residencial*)</p> <p>USOS COMERCIALES Comercio Local (C-1), Comercial vecinal (C-2)</p> <p>LOTE MÍNIMO Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos unifamiliares/multifamiliares: 120.00 m2 Para uso multifamiliar (*): 160.00 m2 Para conjunto residencial: 450.00 m2 Falta (Para conjunto residencial(*): 450.00 m2)</p> <p>FRENTE MÍNIMO 6.00 ml para lotes de 120.00 m2 8.00 ml para lotes de 160.00 m2 10.00 ml para lotes de 450.00 m2</p> <p>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 Falta (Conjunto Residencial(*): 4 pisos)</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>ÁREA LIBRE Se considera 30% del lote.</p>





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>ESTACIONAMIENTO Unifamiliar/multifamiliar, no exige. 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. Conjunto residencial (*): Uno por cada tres departamentos</p>	<p>Falta (Se considera 40% del lote para conjunto residencial) 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. Falta (Conjunto residencial (*): Uno por cada tres departamentos)</p>
<p>Artículo 24°.- ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R-4) DENSIDAD Se considera densidad neta de 1300 Hab/ha para Conjunto Residencial 2250 Hab/ha.</p> <p>USOS COMERCIALES Comercio local (C-1) Comercio vecinal (C-2)</p> <p>LOTE MÍNIMO Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos unifamiliares/multifamiliares: 90.00 m2 Para uso multifamiliar (*): 160.00 m2 Para Conjunto Residencial: 450.00 m2 Para Conjunto Residencial (*): 450.00 m2</p> <p>FRENTE MÍNIMO 6.00 ml para lotes de 90.00 m2 6.00 ml para lotes de 160.00 m2 10.00 ml para lotes de 450.00 m2</p> <p>RETIROS Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir Plan de Desarrollo Urbano.</p> <p>ÁREA LIBRE Se considera 30% del lote. Se considera 40 % del lote para conjunto residencial (*): Con frente a vías mayores de 15.00 ml y/o frente a parque.</p>	<p>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</p> <p>USOS COMERCIALES Falta (Comercio local (C-1)) Comercio vecinal (C-2)</p> <p>LOTE MÍNIMO Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos unifamiliares/multifamiliares: 90.00 m2 Para uso multifamiliar (*): 120.00 m2 Para Conjunto Residencial: 450.00 m2 Para Conjunto Residencial (*): 450.00 m2</p> <p>FRENTE MÍNIMO 6.00 ml para lotes de 90.00 m2 6.00 ml para lotes de 120.00 m2 10.00 ml para lotes de 450.00 m2</p> <p>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.</p> <p>ÁREA LIBRE Se considera 30% del lote. Falta (Se considera 40 % del lote para conjunto residencial) (*): Con frente a vías mayores de 15.00 ml y/o frente a parque.</p>
<p>Artículo 25°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-5) USOS COMERCIALES Comercio local (C-1) Comercio Vecinal (C-2) Comercio sectorial (C-3)</p> <p>LOTE MÍNIMO Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos multifamiliares: 120.00 m2 Para uso multifamiliar (*): 120.00 m2 Para conjunto residencial: 450.00 m2 Para conjunto residencial (*): 450.00 m2</p> <p>FRENTE MÍNIMO 8.00 ml para multifamiliar 8.00 ml para multifamiliar (*) 12.00 ml para conjunto residencial y conjunto residencial (*)</p>	<p>Artículo 25°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-5) USOS COMERCIALES Falta (Comercio local (C-1)) Comercio Vecinal (C-2) Comercio sectorial (C-3)</p> <p>LOTE MÍNIMO Se considera los siguientes lotes mínimos: Para usos multifamiliares: 450.00 m2 Para uso multifamiliar (*): 450.00 m2 Para conjunto residencial: 450.00 m2 Para conjunto residencial (*): 450.00 m2</p> <p>FRENTE MÍNIMO 10.00 ml para multifamiliar 12.00 ml para multifamiliar (*) 15.00 ml para conjunto residencial y conjunto residencial (*)</p>





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>ALTURA DE EDIFICACIÓN Se tomará en cuenta los niveles que se detallan de acuerdo a los usos siguientes. Multifamiliar: 5 pisos Multifamiliar (*): 6 pisos Conjunto residencial: 6 pisos Conjunto residencial (*): 7 pisos</p> <p>RETIROS Se considera 3.00 ml, en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al Plan de Desarrollo Urbano.</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos: Multifamiliar: 3.5 Multifamiliar (*): 4.2 Conjunto residencial: 3.6 Conjunto residencial*: 4.2</p> <p>ÁREA LIBRE Se considera 30% del lote. Se considera 40 % del lote para conjunto residencial (*): Con frente a vías mayores de 15.00 ml y/o frente a parque.</p>	<p>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)</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>ÁREA LIBRE Se considera 30% del lote. Falta (Se considera 40 % del lote para conjunto residencial) (*): 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.</p>
<p>Artículo 26°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-6) USOS PERMITIDOS. Multifamiliar. Conjunto Residencial</p> <p>USOS COMERCIALES: Comercio local (C-1) Comercio vecinal (C-2) Comercio distrital (C-5)</p> <p>LOTE MÍNIMO. Se considera los lotes mínimos siguientes para: Multifamiliar y Multifamiliar (*): 450.00 m2 Conjunto Residencial: 450.00 m2.</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN Multifamiliar: 8 pisos</p> <p>RETIROS. El considera 5.00 ml</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN El coeficiente de edificación es 4.0</p>	<p>Artículo 26°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-6) USOS PERMITIDOS. USOS RESIDENCIALES: Multifamiliar. Multifamiliar (*) Conjunto Residencial</p> <p>USOS COMERCIALES: Falta (Comercio local (C-1) Comercio vecinal (C-2)) Comercio distrital (C-5)</p> <p>LOTE MÍNIMO. Se considera los lotes mínimos siguientes para: Multifamiliar y Multifamiliar (*): 600.00 m2 Conjunto Residencial: 450.00 m2.</p> <p>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)</p> <p>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.</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Falta (El coeficiente de edificación es 4.0)</p>





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>ÁREA LIBRE Se considera 50% del área del lote</p>	<p>Se tomará en cuenta el coeficiente de edificación de acuerdo a los usos: Multifamiliar: 6.0 Multifamiliar (*): 6.0 Conjunto residencial: 4.5</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 27°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-7) (PARA CASOS ESPECIALES) USOS COMERCIALES. Comercio local (C-1) Comercio vecinal (C-2) Comercio distrital (C-5)</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN 10 pisos</p> <p>RETIROS El considera mínimo obligatorio es de 5.00 ml.</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Multifamiliar y Conjunto residencial: 5.0</p> <p>ÁREA LIBRE Se considera 50% del área del lote</p>	<p>Artículo 27°.- ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-8) (PARA CASOS ESPECIALES) USOS COMERCIALES. Falta (Comercio local (C-1) Comercio vecinal (C-2)) Comercio distrital (C-5)</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN Multifamiliar y Conjunto residencial: 1.5 (a+r)</p> <p>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.</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Multifamiliar: 8.0 Conjunto residencial: 5.0</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 28°.- ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL (C-IN)</p> <p>NIVEL DE SERVICIO Metropolitano y Regional.</p> <p>LOTE MINIMO Lote mínimo 500.00 m2</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN. Según requerimiento del proyecto industrial</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN. Se considera un coeficiente de 2.0</p> <p>RETIRO Lo indicado en el plano de retiros</p> <p>ESTACIONAMIENTO. 1 por cada 120 m2 de construcción</p>	<p>Artículo 28°.- ZONA DE COMERCIO ESPECIALIZADO (CE)</p> <p>NIVEL DE SERVICIO Metropolitano y Regional de 10,000 a 30,000 Hab.</p> <p>LOTE MINIMO Lote mínimo 450.00 m2</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN. La altura de edificación se considera: 1.5 (a+r)</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN. Se considera un coeficiente de 3.5</p> <p>RETIRO Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación</p> <p>ESTACIONAMIENTO. 1 por cada 100 m2 de construcción</p>
<p>Artículo 29°.- ZONA DE COMERCIO LOCAL (C-1) LOTE MINIMO Según donde se ubique</p>	<p>Artículo 29°.- ZONA DE COMERCIO LOCAL (C-1) LOTE MINIMO Según resultado del diseño</p>





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>ALTURA DE EDIFICACIÓN Según zona donde se ubique</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Según zona donde se ubique</p> <p>RESIDENCIAL COMPATIBLE R-2 a R-8</p> <p>RETIRO Según plano de retiros</p> <p>ESTACIONAMIENTO No exige</p>	<p>ALTURA DE EDIFICACIÓN Según habilitación urbana residencial compatible</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Según habilitación urbana residencial compatible</p> <p>RESIDENCIAL COMPATIBLE Para esta zona se considera R-1, R-2 y R-3 como residenciales compatibles</p> <p>RETIRO Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación</p> <p>ESTACIONAMIENTO 1 por cada 100 m2 de construcción</p>
<p>Artículo 30°.- ZONA DE COMERCIO VECINAL (C-2) LOTE MÍNIMO De acuerdo a residencial compatible</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN La altura de edificación se considera 4 pisos</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Se considera un coeficiente de 2.5</p> <p>RETIRO Lo indicado en el plano de retiros</p> <p>ESTACIONAMIENTO No exige</p>	<p>Artículo 30°.- ZONA DE COMERCIO VECINAL (C-2) LOTE MÍNIMO Según resultado del diseño</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN La altura de edificación se considera 1.5 (a+r)</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Se considera un coeficiente de 2.5</p> <p>RETIRO Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación</p> <p>ESTACIONAMIENTO 1 por cada 100 m2 de construcción</p>
<p>Artículo 31°.- ZONA DE COMERCIO SECTORIAL (C-3) LOTE MINIMO De acuerdo a residencial compatible</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN La altura de edificación se considera 5 pisos</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Se considera un coeficiente de 3.8</p> <p>RETIRO Lo indicado en el plano de retiros o residencial compatible</p> <p>ESTACIONAMIENTO 1 por cada 120 m2 de construcción de área comercial más 01 por cada 3 Dptos.</p>	<p>Artículo 31°.- ZONA DE COMERCIO SECTORIAL (C-3) LOTE MINIMO Según resultado del diseño</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN La altura de edificación se considera 1.5 (a+r)</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Se considera un coeficiente de 3.5</p> <p>RETIRO Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación</p> <p>ESTACIONAMIENTO 1 por cada 100 m2 de construcción de área comercial más 01 por cada 3 Dptos.</p>
<p>Artículo 32°.- ZONA DE COMERCIO DISTRITAL (C-5)</p> <p>NIVEL DE SERVICIO Hasta 30,000 a 100,000 Hab/Ha.</p> <p>LOTE MÍNIMO De acuerdo a residencial compatible</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN La altura de edificación se considera 7 pisos</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN</p>	<p>Artículo 32°.- ZONA DE COMERCIO DISTRITAL (C-5)</p> <p>NIVEL DE SERVICIO Hasta 300,000 Hab.</p> <p>LOTE MÍNIMO Existente.</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN La altura de edificación se considera 1.5 (a+r)</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN</p>





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>Se considera un coeficiente de 4.0</p> <p>RESIDENCIAL COMPATIBLE Para esta zona se considera R-5 y R-6 como residencial compatible</p> <p>RETIRO Según el plano de retiros o residencial compatible</p> <p>ESTACIONAMIENTO 1 por cada 120m2 de construcción de área comercial más 01 por cada 3 Dptos.</p>	<p>Se considera un coeficiente de 5.0</p> <p>RESIDENCIAL COMPATIBLE Para esta zona se considera Falta (R-5 Y) R-6 como residencial compatible</p> <p>RETIRO Según lo indicado en el cuadro resumen de zonificación.</p> <p>ESTACIONAMIENTO 1 por cada 100m2 de construcción de área comercial más 01 por cada 3 Dptos.</p>
<p>Artículo 33°.- ZONA DE COMERCIO DISTRITAL (C-7) NIVEL DE SERVICIO 100.000 a 300.000 Ha/ha</p> <p>LOTE MINIMO De acuerdo a residencial compatible</p> <p>ALTURA DE EDIFICACION Se considera la altura de 10 pisos</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACION Se considera un coeficiente de 5.0 Residencial compatible Para esta zona se considera (R-5), (R-6) Y (R-8) como residencial compatible</p> <p>RETIRO Lo indicado en el plano de retiros o residencial compatible</p> <p>ESTACIONAMIENTO 1 por cada 120.00 m2. De área comercial más 01 por cada 03 Dptos.</p>	<p>Artículo 33°.- ZONA DE VIVIENDA - TALLER (II-R4, II-R5, II-R6) DENSIDAD Se considera lo siguiente: II-R4: Unifamiliar/Multifamiliar: 1300 Hab/ha. Multifamiliar (*): 1300 Hab/ha. Conjunto Residencial: 2250 Hab/ha. II-R5 y II-R6: Multifamiliar: 2250 Hab/ha. Multifamiliar (*): 2250 Hab/ha. Conjunto Residencial: 2250 Hab/ha. USOS USOS RESIDENCIALES II-R4: Unifamiliar/Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial II-R5 y II-R6: Multifamiliar Multifamiliar (*) Conjunto Residencial USOS COMERCIALES II-R4: Comercio Vecinal (C-2) II-R5: Comercio Sectorial (C-3) II-R6: Comercio Distrital (C-5) OTROS USOS Se permitirá todos aquellos usos establecidos en el índice de compatibilidad de usos. LOTE MÍNIMO II-R4: Para Unifamiliar/Multifamiliar y Multifamiliar (*): 160.00 m2 Para Conjunto Residencial: 450.00 m2 II-R5: Para Multifamiliar y Multifamiliar (*): 500.00 m2 Para Conjunto Residencial: 500.00 m2 II-R6: Para Multifamiliar y Multifamiliar (*): 700.00 m2 Para Conjunto Residencial: 600.00 m2 FRENTE MÍNIMO II-R4: El frente mínimo del lote se considera 8.00 ml. II-R5: El frente mínimo del lote se considera 18.00 ml. II-R6: El frente mínimo del lote se considera 20.00 ml. ALTURA DE EDIFICACIÓN II-R4: Para Unifamiliar/Multifamiliar: 4 pisos Para Multifamiliar (*) y Conjunto Residencial: 5 pisos II-R5:</p>





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"



	<p>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.</p>
<p>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 industria especializada, 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 Industria especializada</p>	<p>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</p>
<p>Artículo 35°.- ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA (I-1) RETIRO 3.00 ml de retiro (con fines de arborización)</p>	<p>Artículo 35°.- ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA (I-1) 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</p>
<p>Artículo 36°.- ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA (I-2) LOTE MINIMO 500.00 m2 FRENTE MINIMO 13.00ml USOS PERMITIDOS (I-1) Industria elemental complementaria hasta 20%. RETIRO 3.00 ml de retiro (con fines de arborización)</p>	<p>Artículo 36°.- ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA (I-2) LOTE MINIMO 1,000 m2 FRENTE MINIMO 20.00ml 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. RETIRO 3.00 ml de retiro (con fines de arborización), en el caso de habilitaciones ya consolidadas se deberá remitir al cuadro</p>



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>Artículo 37°.- ZONA DE INDUSTRIA ESPECIALIZADA (IE) Zona destinada para establecimiento de la pirotecnia y fabricación de productos de fragrances con grandes cantidades de materia prima y energía, con las características siguientes:</p> <p>USOS PERMITIDOS No se permite otros usos que los descritos</p> <p>NIVEL DE SERVICIOS Cierta grado de peligrosidad</p> <p>LOTE MÍNIMO 300.00 m2</p> <p>FRENTE MÍNIMO 10.00ml</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN 1 Nivel</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN 0.4</p> <p>ÁREA LIBRE Mínimo 60%</p>	<p>resumen de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>NIVEL DE SERVICIOS Cierta molestia y cierto grado de peligrosidad</p> <p>LOTE MÍNIMO 2,500.00 m2</p> <p>FRENTE MÍNIMO 30.00ml</p> <p>ALTURA DE EDIFICACIÓN Según el requerimiento del proyecto industrial</p> <p>COEFICIENTE DE EDIFICACIÓN Según el requerimiento del proyecto industrial</p> <p>ÁREA LIBRE Según el requerimiento del proyecto industrial</p>
<p>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 barrial, 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 Industrial, instalaciones recreativas y/o deportivas de cobertura a nivel Distrital. ZR-3: Parques Zonal Metropolitano, instalaciones recreativas y/o deportivas con cobertura a nivel Metropolitano.</p>	<p>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.</p>
<p>Artículo 40°.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Caracterizadas en el plano de zonificación con el color azul. Se registrará 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: Inicial, de cobertura barrial o vecinal con usos compatible con el área residencial, por su nivel de cobertura no se identifica en el plano de zonificación de usos de suelo</p>	<p>Artículo 40°.- ZONAS DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Caracterizadas en el plano de equipamiento urbano y zonificación. Falta (con el color azul) Se registrará 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)</p>





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>E-2: Educación Primaria (centros educativos) E-3: Educación Primaria y secundaria (centros educativos) E-4: Educación Superior (universitaria, institutos tecnológicos, pedagógicos y otros)</p> <p>Caracterizadas en el plano de equipamiento urbano y zonificación. Se registrá 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.</p> <p>S-1: Posta Médica: Instalaciones de salud de cobertura vecinal o barrial. S-2: Centro de Salud: instalaciones de salud de cobertura distrital. S-3: Hospital General: Instalaciones de salud de cobertura metropolitana y departamental. S-4: Hospital Especializado: Instalaciones de salud de cobertura especializada.</p>	<p>E-3: Educación Superior Universitaria (universidades públicas y privadas) E-4: Educación Superior Post Grado (universidades públicas y privadas, centros sucursales y otros).</p> <p>Caracterizadas en el plano de equipamiento urbano y zonificación. Se registrá 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.</p> <p>Está clasificación no se ha identificado de manera puntual en el plano de zonificación de uso de suelos</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 42°.- ZONAS DE USOS ESPECIALES 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).</p>	<p>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).</p> <p>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.</p>
<p>Artículo 43°.- AREAS DE USOS NO URBANIZABLES ZONAS AGRICOLAS Zonas reservadas para uso agrícola. Se encuentran en la zona del valle de Cajamarca. Están delimitadas por el plano de base actualizado.</p> <p>ZONAS DE FORESTACIÓN Se encuentra en la zona alta o ladera de la ciudad de Cajamarca.</p>	<p>Artículo 43°.- AREAS DE USOS NO URBANIZABLES 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.</p> <p>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.</p>
<p>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 sistema Vial. En ese sentido la clasificación normativa de vías públicas, considera las siguientes categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vías Inter - regionales - Vías Sub- regionales (interprovinciales y de integración del valle) - Vías urbanas de primer orden - Vías urbanas de segundo orden 	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Vías Expresas o de Evitamiento. -Vías Arteriales. -Vías Colectoras. -Vías Locales.





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

<p>Artículo 48°.- PROYECTOS VIALES 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.</p>	<p>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 designan en el Plan y orientan la inversión pública y privada para su futura ejecución a partir de la vigencia del Plan.</p>
<p>Artículo 49°.- SECCIONES MÍNIMAS Las secciones viales mínimas con fines de habilitación urbana son: Para Pasaje Peatonal: 4.00 ml Para Vía Vehicular: 8.00 m</p>	<p>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</p>
<p>Artículo 54°.- ASPECTOS NO CONTEMPLADOS EN EL REGLAMENTO Los aspectos no contemplados en el reglamento general. Así mismo, si hubiese aspectos no contemplados en el presente reglamento, serán resueltos por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Cajamarca.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>



1. Presentación PDU

Presenta en resumen el contenido del PDU con la descripción de los siguientes capítulos:

CAPITULO I: Consideraciones Generales del Estudio.- Contiene antecedentes, finalidad, objetivos, marco legal, área de intervención, horizonte de planeamiento, lineamientos técnicos del estudio, metodología del estudio y componentes del trabajo.

CAPITULO II: Marco Regional.- Está compuesto por el análisis del contexto regional, marco de referencia y los roles y funciones del centro urbano.

CAPITULO III: Marco Teórico.- En esta parte encontramos los planteamientos más importantes relacionados al presente instrumento de gestión.

CAPITULO IV: Diagnostico Urbano.- Aborda los aspectos de carácter demográfico, social y cultural, económicos, físico espacial y geográfico, ambiental, así como la evaluación del plan de prevención y medidas de mitigación ante desastres naturales, de gestión del desarrollo urbano.

CAPITULO V y VI: Propuestas Generales y Especificas de Desarrollo Urbano.- Se presenta la identificación y priorización de los proyectos de inversión urbana, las propuestas referidas a la gestión urbana (para el corto, mediano y largo plazo). Es el documento orientador de la inversión Municipal, principalmente.

CAPITULO VII: Instrumentos de Gestión Urbana. Es esta parte encontramos la reglamentación de zonificación de los usos del suelo, las normas de edificación y habilitaciones urbanas, vial y de ordenamiento ambiental.

2. Cap I, II Y III

CAPITULO I: CONSIDERACIONES GENERALES DE ESTUDIO

1. ANTECEDENTES
2. FINALIDADES
3. OBJETIVOS
 - 3.1 Objetivo General



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

- 3.2 Objetivos específicos
4. MARCO LEGAL
 - 4.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ
 - 4.2 LEY DE BASES DE DESCENTRALIZACIÓN
 - 4.3 LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES
 - 4.4 LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES
 - 4.5 REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
5. AREA DE INTERVENCION DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO
6. HORIZONTE DE PLANEAMIENTO Y DE EJECUCION DEL ESTUDIO
7. LINEAMIENTOS TECNICOS DEL ESTUDIO
8. METODOLOGIA DEL ESTUDIO
 - 9.1 COMPONENTES DE TRABAJO REALIZADO
 - 9.2 DE LA PARTICIPACIÓN: SOCIALIZACIÓN DEL PDU

CAPITULO II: MARCO REGIONAL

1. ANÁLISIS DEL CONTEXTO REGIONAL
2. MARCO DE REFERENCIA TERRITORIAL
 - 2.1 INFRAESTRUCTURA ECONOMICA
 - 2.2 VÍAS: ARTICULACIÓN LOCAL, REGIONAL Y NACIONAL
 - 2.3 TRANSPORTE: ARTICULACIÓN LOCAL, REGIONAL Y NACIONAL
3. ROLES Y FUNCIONES DEL CENTRO URBANO

CAPITULO III: MARCO TEÓRICO

1. CALIDAD DE VIDA
 - 1.1 CIUDAD Y POBLACIÓN
 - 1.2 POBREZA Y PRECARIEDAD
2. ENFOQUE DE DESARROLLO SOSTENIBLE
3. ENFOQUE PARTICIPATIVO
 - 3.1 EL PROCESO PARTICIPATIVO COMO UN COMPONENTE AL DERECHO DE CIUDAD
4. ENFOQUE DE GESTIÓN DE RIESGO
 - 4.1 RIESGO Y VULNERABILIDAD DEL AMBIENTE
 - 4.2 INDICADORES DE RIESGO
 - 4.3 SITUACIÓN ACTUAL: RIESGO Y VULNERABILIDAD

CAPITULO IV: DIAGNOSTICO URBANO

1. ANÁLISIS DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO
 - 1.1 CONTEXTO GEOGRÁFICO
 - 1.2 JURISDICCIÓN MUNICIPAL
 - 1.3. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL
 - 1.4. DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN, GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

3. Cap IV S-1

CAPITULO IV: DIAGNOSTICO URBANO

1. ANÁLISIS DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO
 - 1.1 CONTEXTO GEOGRÁFICO
 - 1.2 JURISDICCIÓN MUNICIPAL
 - 1.3. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL
 - 1.4. DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN, GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

4. Cap IV S-2

2. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIO – ECONOMICOS
 - 2.1. DEMOGRAFÍA
 - 2.2. EDUCACION
 - 2.3. SALUD
 - 2.4. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS ECONÓMICO





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

2.5. DESARROLLO CULTURAL

5. **Cap IV S-3**

3. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIALES
 - 3.1. CONDICIONES DE VIVIENDA
 - 3.2. SERVICIOS BÁSICOS
 - 3.3. ORGANIZACIONES SOCIALES (Servicios Sociales)
 - 3.4. SEGURIDAD CIUDADANA

6. **Cap IV S-4**

4. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES
 - 4.1 CLIMATOLOGÍA
 - 4.2 HIDROLOGÍA
 - 4.3 GEOMORFOLOGÍA
 - 4.4 GEOLOGÍA
 - 4.5. EDAFOLOGÍA
 - 4.6. ECOSISTEMAS
 - 4.7. CONTAMINACIÓN AMBIENTAL
 - 4.8. AMENAZAS O PELIGROS NATURALES

7. **Cap IV S-5**

5. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS FÍSICO – ESPACIAL
 - 5.1. ANTECEDENTES DE LA CIUDAD DE CAJAMARCA
 - 5.2. MORFOLOGÍA URBANA
 - 5.3. ESTRUCTURA URBANA
 - 5.4. DELIMITACIÓN CENTRO HISTÓRICO
 - 5.5. CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO
 - 5.6. ZONIFICACIÓN URBANA
 - 5.7. EQUIPAMIENTO URBANO
 - 5.8. VIALIDAD
 - 5.9. PROCESO DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EXPANSIÓN URBANA
 - 5.10. PRESERVACION, PROTECCION Y CONSERVACION



8. **Cap IV S-6**

6. SÍNTESIS DEL DISGNÓSTICO URBANO
 - 6.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS
 - 6.2. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS
 - 6.3. ASPECTOS SOCIO-ECONÓMICOS
 - 6.4. ASPECTO AMBIENTAL
 - 6.5. ASPECTO FÍSICO-ESPACIAL



9. **Cap V-VI**

CAPITULO V: PROPUESTAS GENERALES

1. PROPUESTA GENERAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 - 1.1 ANÁLISIS FODA
 - 1.2 ANÁLISIS PROSPECTIVO
 - 1.3 VISIÓN
 - 1.4 MISIÓN
 - 1.5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS GENERALES
 - 1.6 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ESPECÍFICOS
 - 1.7 MODELO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE LA CIUDAD
 - 1.8 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SÍNTESIS CAPITULO VI: PROPUESTAS ESPECÍFICAS

1. PROPUESTAS ESPECÍFICAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

10. Cap VII-VIII-IX-X

SINTESIS CAPITULOS: VII, VIII, IX Y X INSTRUMENTOS DE GESTION

1. SISTEMA DE INVERSIONES PARA EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE
 - 1.1 Proyectos Estructurales, Esenciales, de Consolidación, Complementarios
 - 1.2 Tipos de Proyectos de Inversión
 - 1.3 Estrategia de Ejecución de Proyectos y Financiamiento de Programas de Inversiones
2. PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE INVERSIÓN
3. PROYECTOS PRIORITARIOS DE INVERSIÓN

CAPITULO IX: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)

- 1.1 Introducción
- 1.2 Área Estratégica Ambiental para el Plan de Desarrollo Urbano

CAPITULO X: ANEXOS

11. Reglamento General PDU

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
 - 1.2. JURISDICCIÓN MUNICIPAL
 - 1.3. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL
 - 1.4. DISTRIBUCIÓN DE LA INVERSIÓN, GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
ANÁLISIS ORGANIZACIONAL DE LA GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL
2. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIO – ECONOMICOS.
 - 2.1. DEMOGRAFÍA
 - 2.2. EDUCACION
 - 2.3. SALUD
 - 2.4. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS ECONÓMICO
 - 2.5. DESARROLLO CULTURAL

3. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS SOCIALES

- 3.1. CONDICIONES DE VIVIENDA
- 3.2. SERVICIOS BÁSICOS A NIVEL URBANO
- 3.3. ORGANIZACIONES SOCIALES (Servicios Sociales)
- 3.4. SEGURIDAD CIUDADANA





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

4. ANÁLISIS Y CARACTERIZACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTAL
 - 4.1. CLIMATOLOGÍA
 - 4.2. HIDROLOGÍA
 - 5.3. GEOMORFOLOGÍA
 - 5.4. GEOLOGÍA
 - 5.5. GEOMORFOLOGÍA
 - 5.6. EDAFOLOGÍA
 - 5.7. ECOSISTEMAS
 - 5.8. CONTAMINACIÓN AMBIENTAL
 - 5.9. AMENAZAS O PELIGROS NATURALES

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
 - 5.6. ZONIFICACIÓN URBANA
 - 5.7. EQUIPAMIENTO URBANO
 - 5.8. MOVILIDAD URBANA
 - 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

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



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



“Año del buen servicio al ciudadano”

12. Reglamento complementario PDU

TITULO V

DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Artículo 56°.- ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

Artículo 57°.- FAJAS MARGINALES

Artículo 58°.- TRAMA VIAL

Artículo 59°.- DEL REGLAMENTO, EXPEDIENTE, DOCUMENTACIÓN Y PLANOS

Artículo 60°.- DE LAS LOTIZACIONES REGULARIZADAS

13. Cuadro Resumen de Zonificación

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION Y NORMAS DE EDIFICACIONES

14. Índice de compatibilidad de uso

CUADRO DE INDICES DE COMPATIBILIDAD DE USOS

III. ANALISIS

El análisis de la información revisada se centró en tres puntos fundamentales: (1) ámbito de estudio (2) gestión de riesgos y (3) ocupación del valle de Cajamarca, todos ellos sustentados en el D.S. N°004-2011-VIVIENDA (vigente a la fecha en que fue aprobado el Plan) y el D.S. 022-2016-VIVIENDA (actualmente vigente).

1. ÁMBITO DE ESTUDIO

1.1 Principales problemas:

- No se conoce la metodología empleada para establecer los criterios técnicos utilizados para la delimitación del ámbito de estudio, específicamente para áreas conurbadas (artículo 10).
- Existen discrepancias sobre el número de sectores que conforman el casco urbano de la ciudad de Cajamarca.
- No se presenta información para establecer criterios de ocupación para el suelo horizontal y vertical tales como: tasa de crecimiento, densidad poblacional y las tendencias de expansión urbana.

1.2 Sustento:

Los problemas están sustentados en:

Lamina “AT-01” – extensión PDF, Se presenta bajo el sistema de coordenadas UTM WGS84, Escala: 1:35 000, representa gráficamente el ámbito territorial del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Cajamarca, se visualiza el actual casco urbano del distrito Cajamarca, registrando 25 sectores a diferencia de las láminas anteriores donde solo se registraban 24, también se ubican los centros poblados, la red vial de carácter nacional y vecinal, aparece a nivel de manzaneo el distrito vecino de Los Baños del Inca, y parcialmente algunos límites distritales con Jesús y Llacanora, en esta lámina también se visualiza los ríos y quebradas que atraviesan el actual casco urbano de Cajamarca.

En el pdf CAPI Pag. 63, indica que el límite del área de intervención es la siguiente:

Norte: Con los Centros Poblados Plan Manzanas, Cochapampa, Plan Tual de Maraillacta, Llagamarca.

Sur: Distrito de San Juan.

Este: Con las Habilitaciones La Molina, Tres Molinos, Sta. Bárbara, el Centro Urbano Baños del Inca, el Centro urbano de Llacanora y Jesús.

Oeste: Con los Distritos de Magdalena y Chetilla.

Así mismo indica que el área de intervención es de 168.26 Km² que sería el 51.18% de la superficie del distrito de Cajamarca.





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

Considerando que al 2009 la delimitación del casco urbano tiene 36, 15 Km², es exagerado considerar un área de intervención de casi 5 veces más la extensión actual, esto querría indicar que en los próximos 10 años se tendrá una sobrepoblación incontrolada.

CUADRO N° 4.7: SUPERFICIE Y ÁREA

FUENTE: EQUIPO TÉCNICO FUENTE: EQUIPO PDU 2016-2026

CATEGORÍA	ÁREA	PORCENTAJE
Departamento de Cajamarca	33 318 km ²	2.6 % del territorio nacional
Provincia de Cajamarca	2979.78 km ²	9.02% del departamento de Cajamarca.
El distrito de Cajamarca	382.74 km ²	12.84% de la provincia de Cajamarca
Ámbito de Intervención (Ámbito de Estudio y Su influencia inmediata: Urbana)	168.26 km ²	51.18% del Distrito de Cajamarca

Se realiza un análisis de relación entre los distritos, identificando a los distritos de Cajamarca con Llacanora y Los Baños del Inca con una relación de conurbación de 1° grado y a Cajamarca con el distrito de Jesús con una relación de conurbación en 2° grado.

No queda claramente definido el criterio técnico (instrumento de análisis utilizado) del análisis de esta relación de conurbación.

En la presente lámina no figuran los polígonos completos del límite distrital de los distritos identificados como relación en 1° grado de conurbación,

Por lo que se desconoce el criterio técnico para determinar el ámbito territorial del PDU, así mismo se sugiere tener en cuenta para esta delimitación los siguientes criterios: tasa de crecimiento, densidad poblacional y las tendencias de expansión urbana y zonas de riesgo para fundamentar con mayor criterio este punto.

2. GESTIÓN DE RIESGO

El análisis de riesgo es considerado por el D.S. N° 004-2011-VIVIENDA y por el actual el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA como una variable de análisis imprescindible para establecer las directrices y parámetros para la clasificación del suelo en la ciudad.

El estudio de riesgo en un PDU es importante, porque asigna valores a los suelos urbanizables y establece estrategias de reubicación a suelos ubicados en áreas de alto y muy alto riesgo no mitigable.

De acuerdo al análisis realizado se han detectado los siguientes problemas:

2.1. Principales Problemas:

- No se explica la metodología empleada para el estudio de análisis de riesgo.
- No se determinan con claridad las fuentes de información secundaria utilizadas
- No se articula los resultados del estudio con la propuesta de uso de suelo
- Se establecen como áreas de expansión urbana a zonas de alto riesgo en la ciudad
- Se establecen como áreas de mayor densidad a zonas con alto riesgo





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

2.2. Sustento:

Lamina "MR 01" – extensión PDF, se presenta bajo el sistema de coordenadas UTM WGS84, Escala: 1:35 000, representa gráficamente el riesgo en una escala de cuatro valores que va desde riesgo bajo representado por el color verde hasta riesgo alto más representado por el color rojo, se identifica el límite del ámbito territorial, el manzaneo del casco urbano de los distritos de Cajamarca y los Baños del Inca, los ríos quebradas, la red vial de orden nacional y vecinal, así como los centros poblados, lo que se podría entender como un diagnóstico general.

En el capítulo IV Diagnostico Urbano punto 5.9 según reglamento corresponde identificar las amenazas o peligros naturales, así como la zonificación del territorio con las amenazas que debería leerse en la lámina "MR 01", las áreas de riesgo críticas, tipo, grado de amenaza y riesgo, sin embargo esta información es ubicada dentro de la documentación entregada oficialmente por la MPC en el Cap. IV punto 4.8 Pag. 29 a la 56.

Esta información debe indicar la metodología, procedimientos y/o técnicas realizadas para determinar el que si bien se presenta en la página 29, del capítulo IV no citan ni referencian el autor o la entidad que propone dicho esquema, que obviamente corresponde al Programa de Ciudades Sostenibles del INDECI, y no acotan si van a utilizar esta metodología o la del CENEPRED, que como veremos más adelante la utilizan sesgadamente.

En el punto 4.8.1, identificación y evaluación de peligros antrópicos, solamente hacen mención de las actividades que generan el riesgo, más no adjuntan información técnica científica que corrobore las condiciones que generan dichas actividades, tales como delimitación territorial, en una poligonal con sistema de coordenadas, el volumen de sólidos o basura que se evacúa mensual o anualmente, el caudal del agua que soporta el sistema de drenaje, número de viviendas o predios y en que longitud están invadiendo o usando inadecuadamente los espacios públicos, cuanto es el índice de incremento del parque automotor, porcentaje de la zona de expansión sin servicios básicos, cual es la cantidad de m³ que se genera de las actividades extractivas de impacto negativo, y cuál es su curva de crecimiento en el tiempo, las áreas de deforestación en la zona de desarrollo urbano de la ciudad.

Para la construcción del mapa de peligros de la ciudad de Cajamarca, están considerando solamente las zonas de peligro sísmico, por inundaciones y deslizamientos; debiéndose también analizar peligros como incendio urbano en el centro histórico, ante la ocurrencia de un sismo de considerable intensidad que provoque caída de cables de alta tensión, así mismo bajas temperaturas.

En el cuadro: IMAGEN N°: ANÁLISIS CUANTITATIVOS DE PELIGROS, Pag. 41, extraído del Manual para la evaluación de riesgos originados por fenómenos naturales V.2, página 19, se indica: "Los profesionales que evalúan los riesgos originados por fenómenos de origen natural, deben en cada uno de sus respectivos informes o estudios indicar explícitamente el tipo de informe elaborado por ellos, sustentando la existencia o no de estudios y/o ensayos (estudios de suelos, inventarios de fenómenos, estudios geológicos, geotécnicos, microtrepidación, hidrológicos, hidrometeorológicos, mediciones instrumentales de campo, etc.) del ámbito geográfico afectado por el fenómeno de origen natural", es decir que para la caracterización de los peligros identificados, se tiene que contar necesariamente con los estudios y ensayos antes indicados, situación que no se presenta en el actual PDU de Cajamarca 2016 - 2026.

Para la determinación de las zonas de peligro sísmico, delimitan directamente las zonas sísmicas en cuatro zonas (Pag. 42) e inmediatamente determinan cuales son, detallando poligonales que por lo general están interceptadas por calles o delimitaciones de hitos físicos en la ciudad, no teniendo ningún sustento técnico para ello, en la misma página se presenta un cuadro: IMAGEN N° : NIVELES DE RIESGO PARA LA ZONIFICACIÓN TERRITORIAL DEL RIESGO, siendo contradictorio, si aún se está evaluando el peligro, falta la determinación de la vulnerabilidad para poder realizar el análisis del riesgo, luego colocan otro cuadro sobre el nivel de priorización, donde no se menciona sobre la identificación del peligro sísmico, y según la metodología utilizada y plasmada en el plan, la cual deviene del Manual para la evaluación de riesgos originados por fenómenos naturales V.2, el procedimiento para dicho peligro sísmico y para los demás peligros identificados es el siguiente:





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

- ✓ Primero se identifican los peligros que vamos a tener en la ciudad de Cajamarca como zona de expansión urbana, en base a información histórica, sobre atención de emergencias, procesos recurrentes, etc., todo esto sustentado.
- ✓ Segundo se caracterizan los peligros, es decir, de cada uno de ellos se tiene que evaluar en función de sus parámetros particulares, por ejemplo, para el caso de sismos magnitud, intensidad y aceleración, tal como se detalla en el Gráfico 22 del Manual para la evaluación de riesgos originados por fenómenos naturales V.2 (Manual CENEPRED), en la página 42, y luego de ello recién pasamos a la etapa de análisis de los parámetros y **descriptores ponderados** para la caracterización del fenómeno sísmicos, como se indica en la página 44 del manual, teniendo para dicha evaluación los cuadros siguientes, con sus respectivos descriptores y ponderaciones:

CUADRO 05: Magnitud del sismo

PARÁMETRO	MAGNITUD DEL SISMO		PESO PONDERADO: 0.283	
DESCRIPTORES	S1	Mayor a 8.0 : Grandes terremotos	PS1	0.503
	S2	6.0 a 7.9 : Sismo mayor	PS2	0.260
	S3	4.5 a 5.9 : Pueden causar daños menores en la localidad	PS3	0.134
	S4	3.5 a 4.4 : Sentido por mucha gente	PS4	0.068
	S5	Menor a 3.4 : No es sentido en general pero es registrado en sismógrafos	PS5	0.035

Adaptado por CENEPRED

CUADRO 06: Intensidad del sismo

PARÁMETRO	INTENSIDAD DEL SISMO		PESO PONDERADO: 0.643	
DESCRIPTORES	X1	XI y XII. Destrucción total, puentes destruidos, grandes grietas en el suelo. Las ondas sísmicas se observan en el suelo y objetos son lanzados al aire.	PX1	0.503
	X2	IX y X. Todos los edificios resultan con daños severos, muchas edificaciones son desplazadas de su cimentación. El suelo resulta considerablemente fracturado.	PX2	0.260
	X3	VI, VII y VIII. Sentido por todos, los muebles se desplazan, daños considerables en estructuras de pobre construcción. Daños ligeros en estructuras de buen diseño.	PX3	0.134
	X4	III, IV y V. Notado por muchos, sentido en el interior de las viviendas, los árboles y postes se balancean.	PX4	0.068
	X5	I y II. Casi nadie lo siente y/o sentido por unas cuantas personas.	PX5	0.035

Adaptado por CENEPRED

CUADRO 07: Aceleración natural del suelo

PARÁMETRO	ACELERACIÓN NATURAL DEL SUELO		PESO PONDERADO: 0.074	
DESCRIPTORES	AS1	Menor a 0.05 micrones	PAS1	0.503
	AS2	0.05 – 2 micrones	PAS2	0.260
	AS3	2 – 5 micrones	PAS3	0.134
	AS4	5 – 8 micrones	PAS4	0.068
	AS5	8 – 10 micrones	PAS5	0.035

Adaptado por CENEPRED

- ✓ Luego que hemos caracterizado a cada uno de los peligros identificados con la metodología antes mencionada, y que los descriptores y ponderaciones son identificados por cada tipo de peligro, según el Manual CENEPRED, procedemos a determinar los niveles de peligrosidad, para posteriormente elaborar los mapas de peligro por cada uno de ellos identificados (sismo, inundación, deslizamiento, todo esto detallado en el Manual CENEPRED.
- ✓ Posteriormente se realiza el análisis de la vulnerabilidad, a través de los factores de exposición, fragilidad y resiliencia, en función de las dimensiones social, económicas y ambientales, tal como se detalla en el Manual CENEPRED, mediante descriptores y ponderaciones, como por ejemplo, la exposición social, tenemos que evaluar por grupo etario, servicios educativos expuestos y servicios de salud terciarios, página 125:





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

CUADRO 59: Grupo etario

PARÁMETRO	GRUPO ETAREO	PESO PONDERADO: 0.260		
DESCRITORES	ES1	De 0 a 5 años y mayor a 65 años	PES1	0.503
	ES2	De 5 a 12 años y de 60 a 65 años	PES2	0.260
	ES3	De 12 a 15 años y de 50 a 60 años	PES3	0.134
	ES4	De 15 a 30 años	PES4	0.068
	ES5	De 30 a 50 años	PES5	0.035

CUADRO 60: Servicios educativos expuestos

PARÁMETRO	SERVICIOS EDUCATIVOS EXPUESTOS	PESO PONDERADO: 0.160		
DESCRITORES	ES6	> 75% del servicio educativo expuesto	PES6	0.503
	ES7	≤ 75% y > 50% del servicio educativo expuesto	PES7	0.260
	ES8	≤ 50% y > 25% del servicio educativo expuesto	PES8	0.134
	ES9	≤ 25% y > 10% del servicio educativo expuesto	PES9	0.068
	ES10	≤ y > 10% del servicio educativo expuesto	PES10	0.035

CUADRO 61: Servicios de salud terciarios

PARÁMETRO	SERVICIOS DE SALUD TERCIARIO	PESO PONDERADO: 0.633		
DESCRITORES	ES11	> 60% del servicio educativo expuesto	PES11	0.503
	ES12	≤ 60% y > 35% del servicio educativo expuesto	PES12	0.260
	ES13	≤ 35% y > 20% del servicio educativo expuesto	PES13	0.134
	ES14	≤ 20% y > 10% del servicio educativo expuesto	PES14	0.068
	ES15	≤ y > 10% del servicio educativo expuesto	PES15	0.035

Son estos descriptores con los que se tiene que trabajar para darle la consistencia técnica y científica a través de epistemes (juicios que son científicamente demostrables por tanto representan objetos reales) a la caracterización del peligro, y no dejar este análisis a apreciaciones cualitativas, doxas (opiniones subjetivas, juicios que no tienen referentes objetivos, pueden ser verdaderos o falsos) por parte del evaluador.

Finalmente se realiza la determinación de los niveles de vulnerabilidad, y se elabora el mapa de vulnerabilidad por cada tipo de peligro, según el flujograma del gráfico 74, indicado en la página 142 del Manual de CENEPRED.

En conclusión de este punto el PDU alcanzado, hace un análisis somero y divagante hasta la vulnerabilidad, no emplazando en nada concreto sobre el riesgo como tal, quedando pendiente completar el estudio espacial, con los criterios antes mencionados.





GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

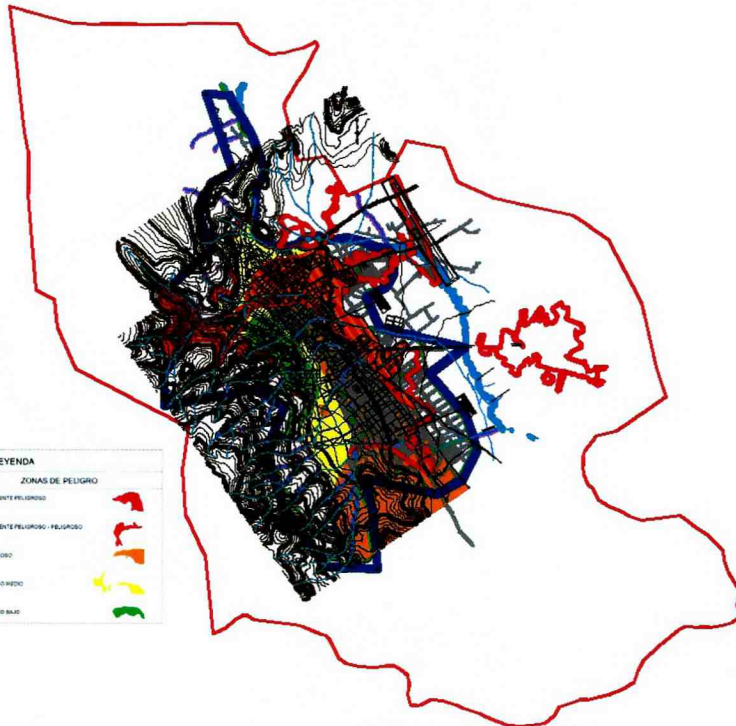
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

De acuerdo al análisis realizado en base al estudio de ciudades sostenibles y al sub modelo urbano industrial para el Ordenamiento Territorial de la Región Cajamarca se evidencia lo siguiente:

Ámbito de intervención del PDU 2016-2026, superpuesto con el mapa de peligros del estudio de Ciudades sostenibles Dic. 2005.

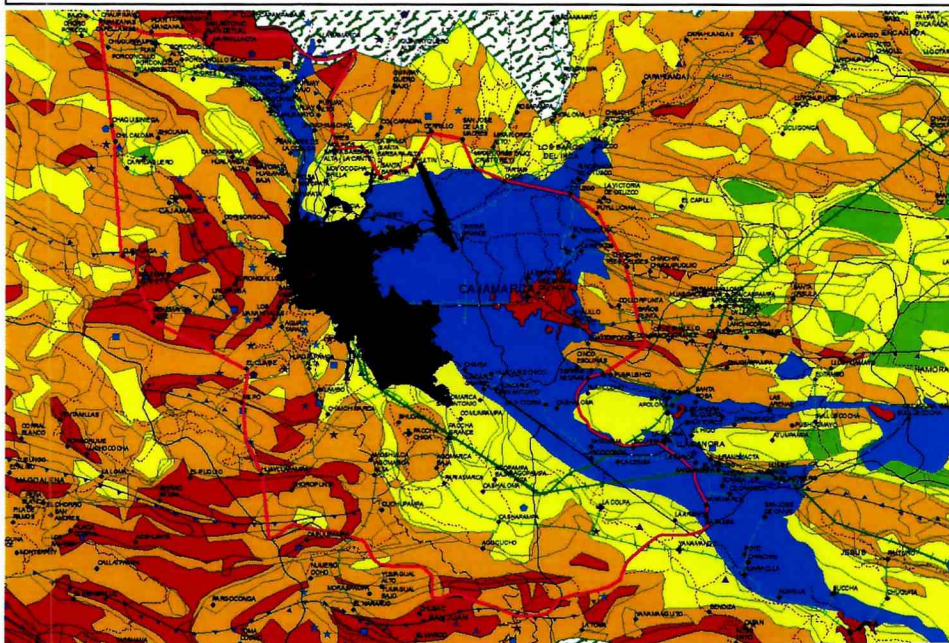


En ambos mapas se evidencia que las áreas de peligro o no aptas para uso urbano industrial, se encuentran al nor oeste del actual casco urbano y parte del este, en el lado nor oeste por ser una zona altamente peligrosa por la presencia gran número de variables de geodinámica externa como son: derrumbes, deslizamientos, erosión de laderas, reptación y de geodinámica interna por presencia de fallas geológicas. Por el lado este, presenta una gran limitante por tener suelos con características de depósitos lacustres, por ser un fondo de valle y una llanura aluvial que resultan ser acuíferos poros no consolidados, lo que da como resultado zonas de inundación.



LEYENDA	
GENERAL	ZONAS DE PELIGRO
ALTIMENTE PELIGROSO	ALTIMENTE PELIGROSO
PELIGROSO	PELIGROSO
PELIGRO MEDIO	PELIGRO MEDIO
PELIGRO BAJO	PELIGRO BAJO

Ámbito de intervención del PDU 2016-2026, superpuesto con el Sub modelo urbano industrial para el OT de la Región Cajamarca 2010.



LEYENDA	
VARIABLES COMPLEMENTARIAS	<ul style="list-style-type: none"> Caños urbanos Energía eléctrica <ul style="list-style-type: none"> Sistema interconectado Red de transmisión menor AREA_INTERV_PDU Red vial <ul style="list-style-type: none"> Nacional Departamental Veronal Telecomunicaciones <ul style="list-style-type: none"> Difusión sonora Difusión televisiva Internet rural
VARIABLES LIMITANTES	<ul style="list-style-type: none"> Geodinámica externa <ul style="list-style-type: none"> Derrumbe Deslizamiento Erosión de ladera Erosión fluvial e inundación Flujo Movimiento complejo Otro peligro geológico Reptación Geodinámica interna <ul style="list-style-type: none"> Fallas Submodelo de Inundación <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Inundación SINANPE <ul style="list-style-type: none"> Áreas Naturales Protegidas Áreas de Conservación Municipal Pasivos ambientales <ul style="list-style-type: none"> Pasivos ambientales
CARACTERÍSTICAS FÍSICO - GEOGRÁFICAS	<ul style="list-style-type: none"> MUY BAJO BAJO MEDIO MUY ALTO



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

De acuerdo a estos estudios frente al mapa de propuesta de zonificación que presentan en las zonas de expansión urbana inmediata se observa lo siguiente:



En la zona nor oeste del actual casco urbano de Cajamarca, se identifica la zonificación propuesta como E1 R-2, que en el reglamento aprobado con la ordenanza regional figura con clasificación R-5, lo que significaría alta densidad poblacional la cual está representada con la mancha de color naranja a la que se designa zona de



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA

GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL

SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

expansión urbana inmediata, desde Corisorgona, Ronquillo, Urubamba hasta Paccha Grande, zona que los estudios tanto de ciudades sostenibles como el sub modelo urbano industrial para el departamento de Cajamarca, identifican como de alto riesgo y sin aptitud urbana.

Para la identificación de la zonificación propuesta en la lámina "ZU" se realizó el comparativo con el reglamento correspondiente en el cual no se representa gráficamente los usos de suelo, como son los indicados a continuación:

Pag 16 el art 26° Zona residencial de alta densidad,

Pag. 20 art° 33° zona de vivienda - taller (I1-R4, I1-R5, I1-R6)

Pag. 22 art° 34 Area industrial (I-2 e I-3)

Pag. 25 art° 41 Zonas de equipamiento de salud (H-1, H-2, H-3 y H-4)

Pag. 25 art° 43 Áreas de usos no urbanizables (Zonas de forestación)

Por otro lado en la zona este del actual casco urbano, en el cual se presenta según el estudio de ciudades sostenibles y el sub modelo de aptitud urbana industrial para el OT Regional, como de alto riesgo y con baja aptitud urbana, la propuesta de zonificación presenta expansión urbana, con las características de R2, R4, ZRE1 e incluso I-1, lo cual quiere decir que el valle siendo un suelo no apto para uso urbano e industrial, el presente estudio indica que esa será su futura ocupación.

3. OCUPACIÓN DEL VALLE DE CAJAMARCA

El D.S. N° 004-2011-VIVIENDA en el artículo 10 numerales 11 y 12 establece:

"La identificación de áreas de protección, conservación, prevención y reducción de riesgos, o recuperación y defensa del medio ambiente.

La programación de acciones para la protección y conservación ambiental y la de mitigación de desastres"

3.1. Principales problemas:

- No se ha determinado el área que comprende el valle de Cajamarca
- No se ha determinado una política de protección ambiental como se ha venido realizando desde 1987 la cual estuvo vigente hasta el proyecto de Mejoramiento del Desarrollo Urbano de la ciudad de Cajamarca 2006-2016, vigente hasta antes de este PDU.
- Existe discrepancia entre lo descrito en el capítulo 5 (propuestas generales) y el reglamento de usos de suelo y zonificación.

3.2. Sustento:

El PDU realiza las siguientes afirmaciones: reconoce como una amenaza la peligrosa ocupación del valle (página 3 capítulo V), sustenta su visión en un patrimonio ambiental de gran valor (página 7 capítulo V), se sustenta en el nuevo modelo de desarrollo donde se propicia la protección del valle de Cajamarca contemplando en ellos la ubicación de parques zonales (página 11 capítulo V), sin embargo todo ello no se articula con el Reglamento de Usos de Suelo y zonificación donde se ha dispuesto el cambio de área agrícola y zona de reglamentación especial a un área urbana con zonificación R2, R4 y R5.

Así mismo, al comparar los parámetros urbanísticos R2 estos difieren de lo que fue aprobado a través del reglamento PDU que acompaña a la O.M. N° 592-2016-MPC y el Reglamento del Plan de Desarrollo Urbano.

IV. CONCLUSIONES:

1. El Plan de Desarrollo Urbano aprobado con Ordenanza Municipal N° 592-CMPC, de fecha 22 de diciembre del 2016, difiere de la versión alcanzada con el Oficio N°425-2017-A-MPC recepcionado el 12 de septiembre, como se aprecia en el cuadro comparativo del Reglamento del PDU.
2. De la información alcanzada se evidencia que no existe una Ordenanza posterior a la 592 que regularice las modificaciones correspondientes, según se establece en el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA.



GOBIERNO REGIONAL CAJAMARCA
GERENCIA REGIONAL DE PLANEAMIENTO PRESUPUESTO Y
ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL
SUB GERENCIA DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL



"Año del buen servicio al ciudadano"

3. Es importante reconocer la presencia de estudios como son: Ciudades sostenibles del año 2005 y el sub modelo de aptitud urbana industrial 2010, que ayudan a identificar las potencialidades y los riesgos que la ciudad presenta, así como la existencia de un expediente técnico de gestión de riesgos en la zona del río Ronquillo y Urubamba, el cual debió ser considerado tanto para la identificación de peligros como para la propuesta en la que recomienda la declaración de estas áreas como tratamiento especial a las zonas de Urubamba, Corisorgona y Ronquillo.
4. Según el punto anterior debería mejorarse el estudio espacial, incluyendo las áreas de riesgo delimitadas en estudios anteriores y además determinar lo siguiente:
 - ✓ Identificación de las áreas de riesgo potencial.
 - ✓ Impactos significativos y las consecuencias negativas potenciales.
 - ✓ Identificación de las zonas de riesgo, la cual contempla la matriz de riesgos, el mapa de nivel de riesgos por cada peligro identificado y analizado en los puntos anteriores, y la zonificación espacial del riesgo, para luego identificar los sectores críticos dentro de la ciudad de Cajamarca.
 - ✓ Con los sectores críticos se propone el plan de uso de suelos ante desastres, para medidas de mitigación, que pueden ser medidas estructurales y no estructurales, especialmente la primera, y finalmente la identificación, planeamiento y programación de los proyectos de prevención y reducción del riesgo de desastres, que en la parte de inversiones y proyectos, solamente se ha determinado muros de contención en Ronquillo, no habiéndose habilitados otras tipologías de proyectos como: control de inundaciones en diferentes tramos críticos del río San Lucas, Río Mashcón, Río Grande, control de corrimiento de suelos, especialmente en Urubamba, Ronquillo y Corisorgona, y otras tipologías de proyectos que devengan del estudio concienzudo de riesgos de la ciudad de Cajamarca.
5. Así mismo, debió considerarse un tratamiento especial para la ocupación del valle, con la propuesta asertiva de proyectos que potencialicen los diferentes factores que presenta este contexto como son de recurso paisajístico, recursos de fuentes hídricas y no de simple ocupación residencial o industrial, porque esa es la tendencia de conurbación con el distrito vecino de Los Baños del Inca.
6. Se evidencia discrepancias entre las propuestas generales, mapa de zonificación y usos del suelo, áreas de estructuración urbana, y reglamento de usos de suelo y zonificación y la Ordenanza Municipal, lo cual genera ambigüedad para la interpretación y aplicación del PDU.
7. Tal como se encuentra el presente instrumento de gestión territorial, puede conllevar a la inadecuada toma de decisiones por parte de las autoridades ediles, exponiendo la seguridad e integridad de los ciudadanos Cajamarquinos y en consecuencia el desarrollo sostenible de nuestra ciudad.



V. RECOMENDACION:

- ✓ Se recomienda hacer llegar al Consejo Municipal Provincial el presente informe técnico el cual contiene apreciaciones de la Sub Comisión asignada por la Comisión Técnica Regional del proceso ZEE-OT al Plan de Desarrollo Urbano 2016-2026 y solicitar un espacio durante la sesión del Consejo Municipal que se programe en el mes de octubre, a fin de sustentar las observaciones y recomendaciones planteadas al PDU 2016-2026.

Es todo lo que informo para los fines que se estime conveniente.

Atte

GOBIERNO REGIONAL DE CAJAMARCA
Arq. Wendy M. Mujica Chávez
ENCARGADA DEL AREA DE ADJUDICACION
ADMINISTRACION DE TERRENOS ESTATALES