



Municipalidad Provincial del Santa
Gerencia de Desarrollo Urbano

TALLER DE SENSIBILIZACIÓN

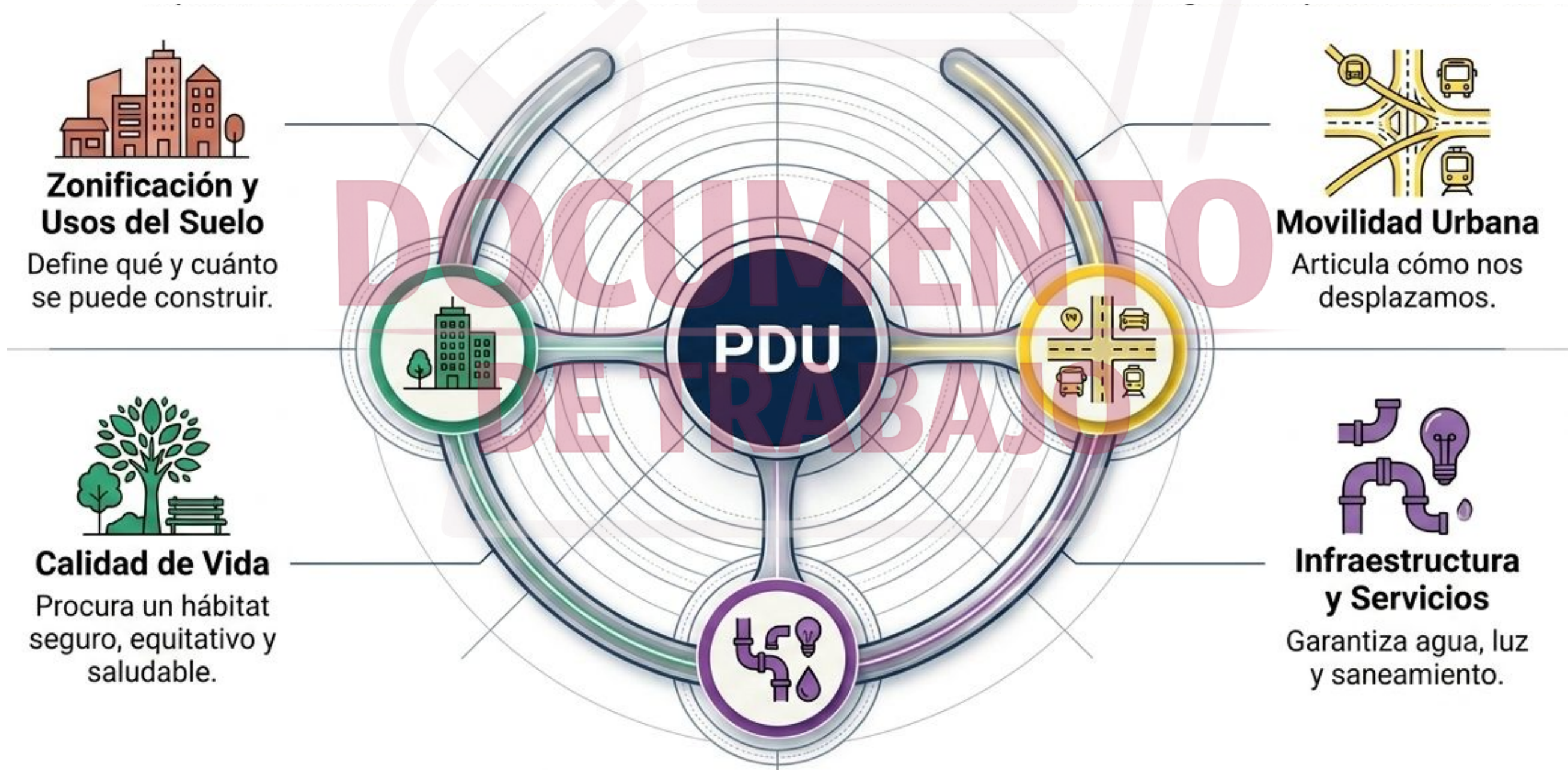
Actualización de la Zonificación del PDU
Chimbote – Nuevo Chimbote
2020–2030

Gerencia de Desarrollo Urbano
Municipalidad Provincial del Santa

Chimbote, Abril 2026

¿Qué es un PDU?

Un Plan de Desarrollo Urbano (PDU) es un **instrumento técnico-normativo y de gestión municipal** que ordena el crecimiento urbano sostenible de una ciudad. Tiene una vigencia de 10 años





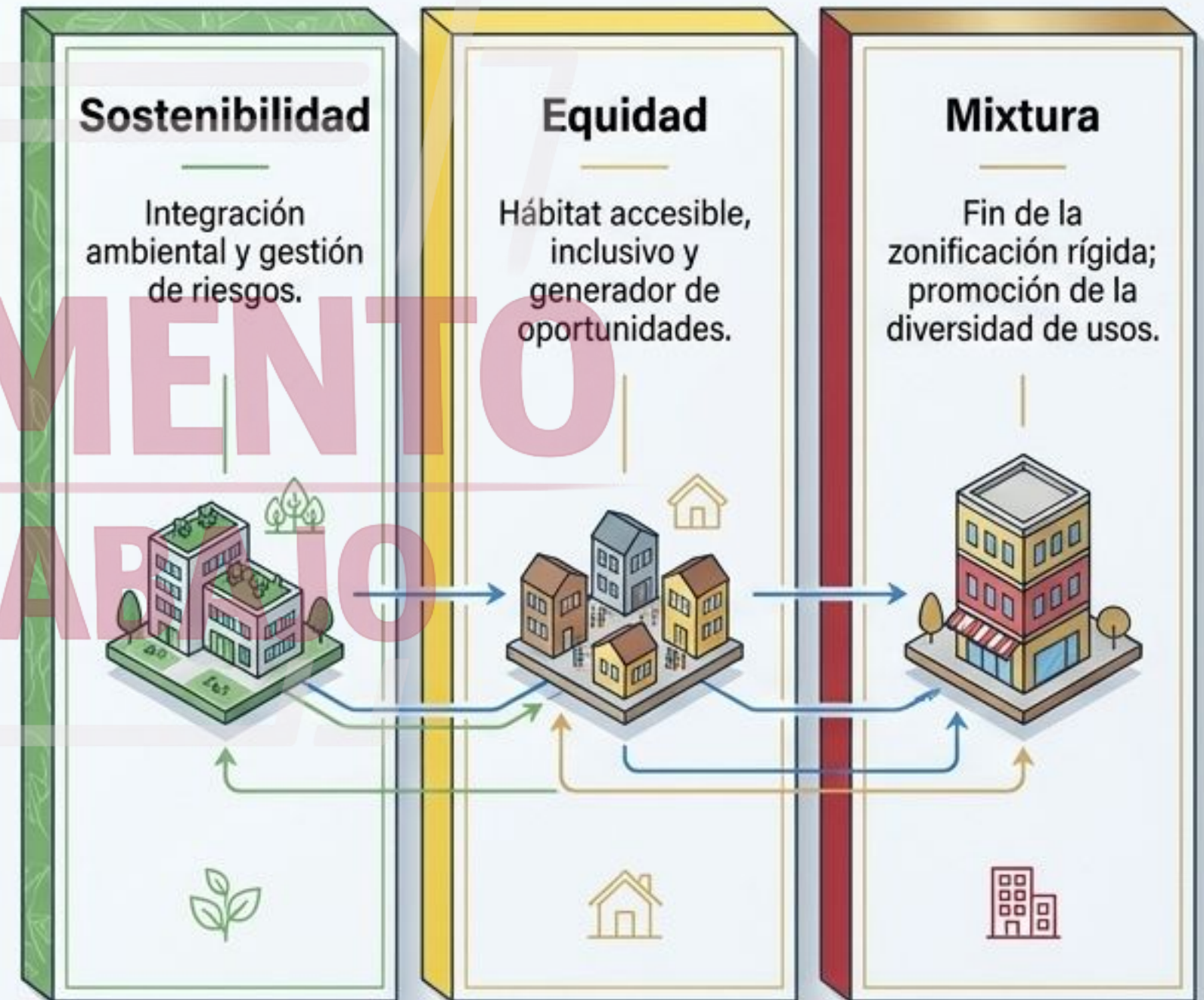
NORMATIVA

LEY 31313 Ley de Desarrollo urbano Sostenible

D.S. 012-2022-VIVIENDA: Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible



Publicada en **julio de 2021** y reglamentada en **2022** (D.S. 012-2022-VIVIENDA), la **Ley de Desarrollo Urbano Sostenible** (Ley DUS) redefine cómo construimos las ciudades.





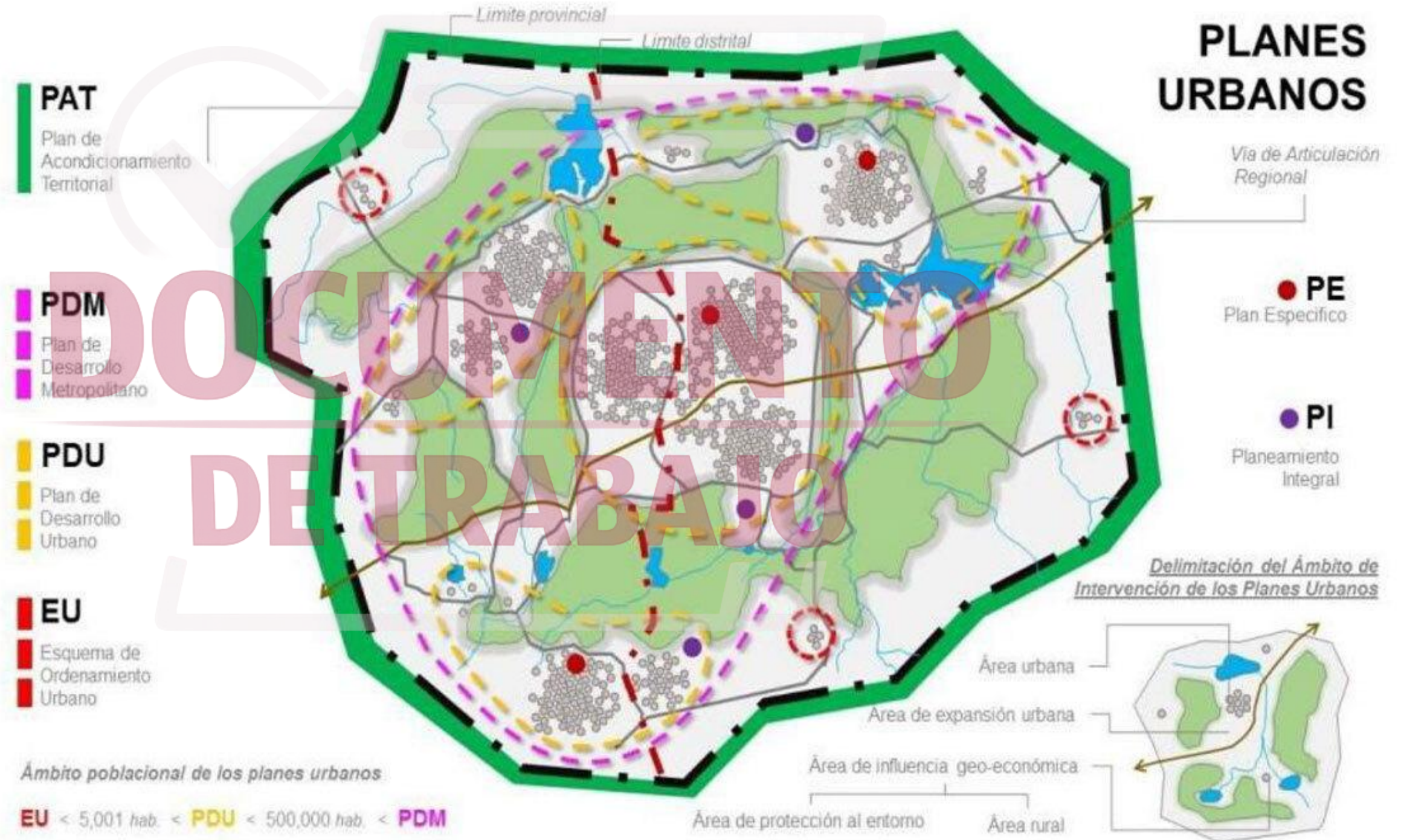
PLANES

Según clasificación de Ciudades

Instrumento de
Acondicionamiento Territorial
PAT - 20 años

Instrumento de Planificación
Urbana
PDM - 20 años
PDU - 10 años

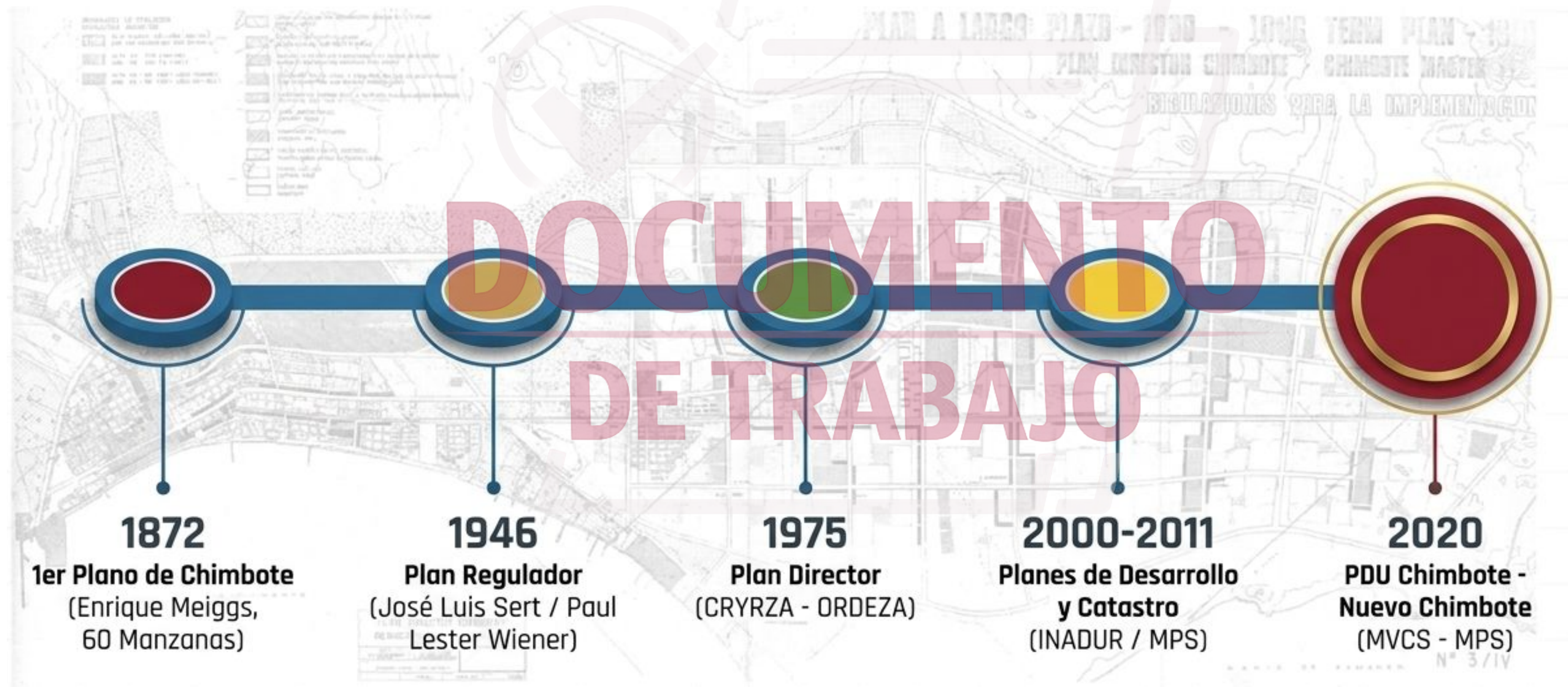
Instrumento de Planificación
Complementarios
-





LINEA DE TIEMPO

De la Planificación Urbana en Chimbote





PLANO DE ZONIFICACIÓN

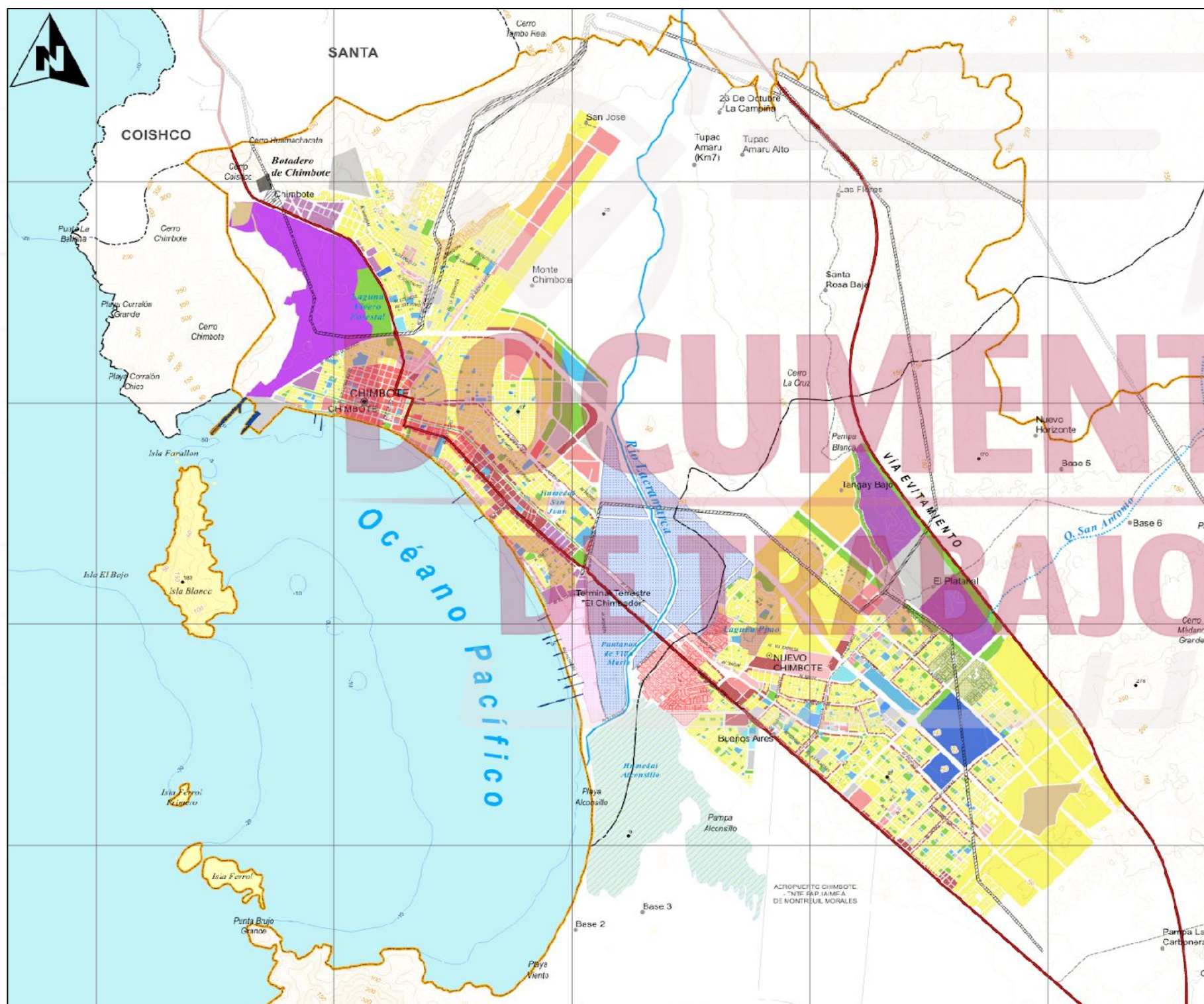
Zonificación Urbana



2020

PDU Chimbote -
Nuevo Chimbote
(MVCS - MPS)

Nº 3/IV



ACTUALIZACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

El Cambio Normativo Nacional



Julio 2021: Se promulga la **Ley N° 31313** (Ley de Desarrollo Urbano Sostenible - Ley DUS).

Octubre 2022: Se aprueba el nuevo **RAPUDUS** (D.S. N°012-2022-VIVIENDA).

Mensaje Clave: El PDU vigente se formuló con un reglamento anterior (RATDUS), quedando legal y metodológicamente **desfasado** frente al fomento moderno de usos mixtos.

¿ Por qué el
plano de
zonificación del
año 2020 requiere
actualización?

Punto de Inflexión

La Realidad Territorial Local



Crecimiento urbano
acelerado y procesos de
formalización masivos.



Nuevas dinámicas
comerciales y cambios en
el uso real del suelo.



Necesidad de integrar
proyectos de interés social
acumulados en los últimos
4 años.



¿Qué es la **ZONIFICACIÓN**?

Definición

Es el conjunto de normas y parámetros urbanísticos que regulan el uso y aprovechamiento del suelo, en función a la capacidad de soporte urbanístico.

Objetivos Principales

Promover un ordenamiento territorial sostenible y crear ciudades compactas, equitativas y de usos multifuncionales.



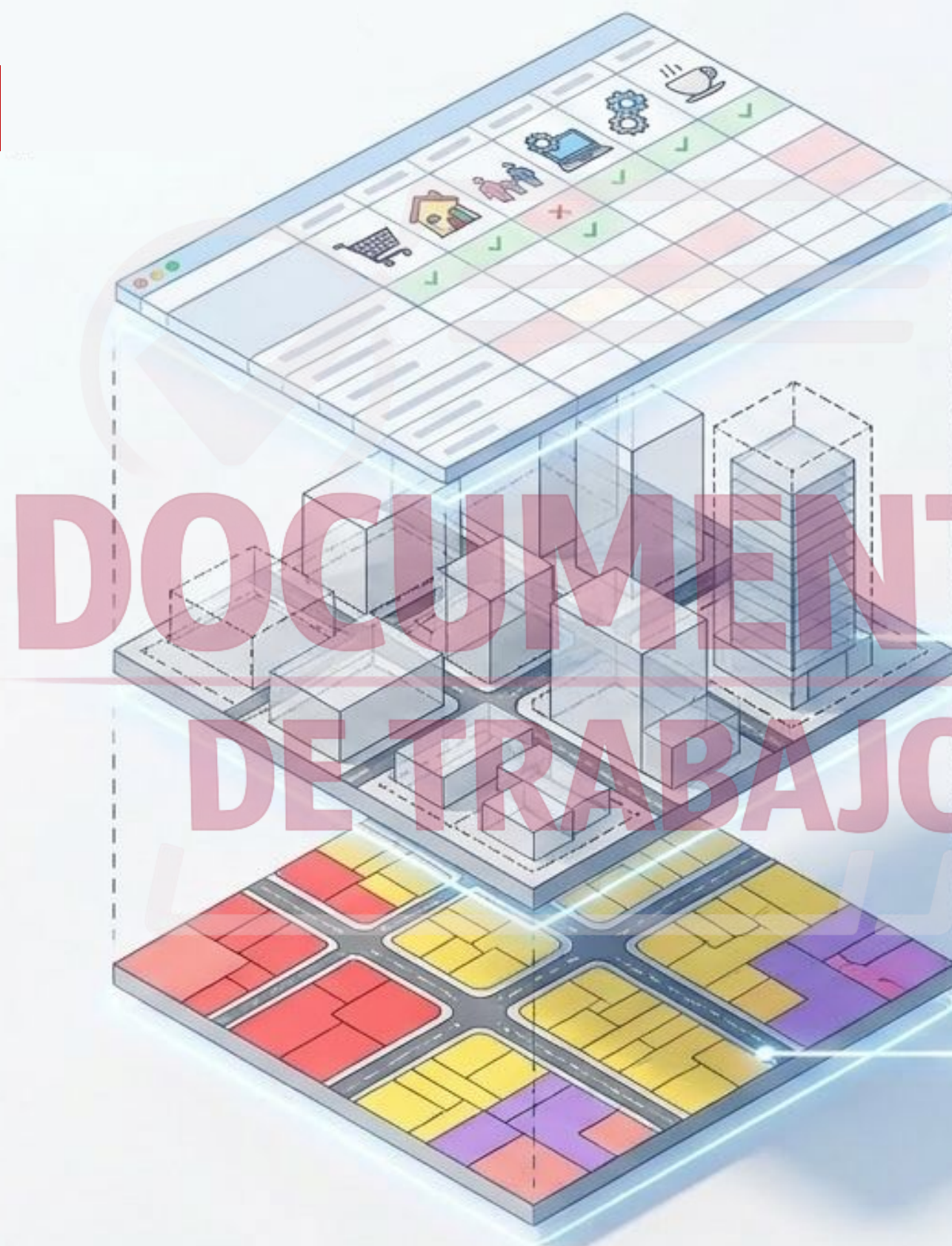
Beneficios Clave

- **Incremento de valor:** Otorga mayores derechos edificatorios en zonas aptas.
- **Previsión:** Reserva suelo vital para infraestructura y espacio público.
- **Protección:** Salvaguarda áreas patrimoniales y ambientales.
- **Orden:** Previene conflictos de convivencia entre usos incompatibles.



ZONIFICACIÓN

Un sistema de 3
componentes:



¿El qué?

Capa 3: Índice de Usos (IUUAU)

El software social (Base de datos). Regula la compatibilidad económica y comercial de las actividades permitidas en cada zona, fomentando activamente los usos mixtos.

¿El como?

Capa 2: Reglamento de Zonificación

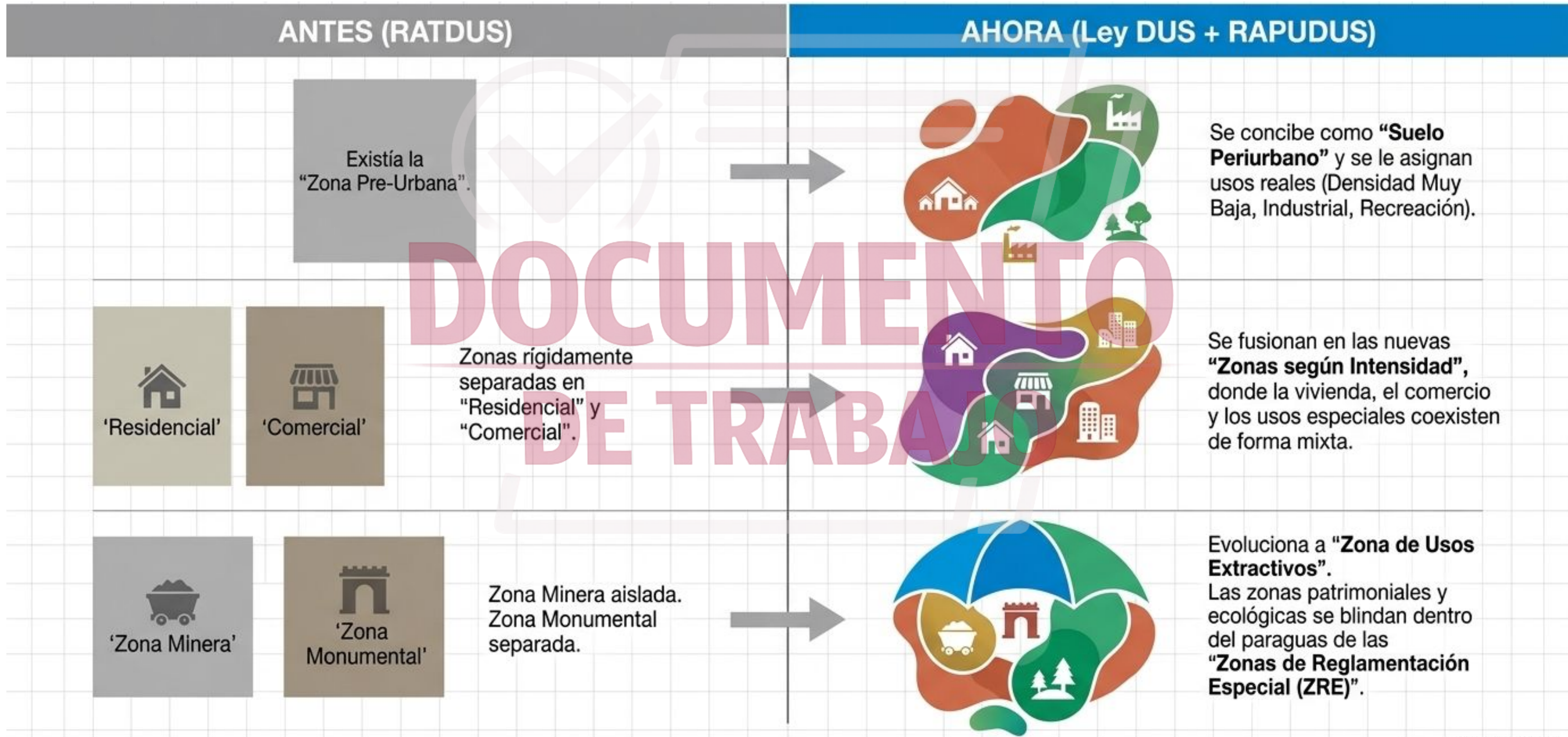
Las reglas en 3D. El documento técnico que establece los parámetros urbanísticos: alturas máximas, coeficientes de edificación, retiros y áreas libres.

¿El dónde?

Capa 1: Plano de Zonificación

El documento gráfico georreferenciado (el "mapa"). Asigna los polígonos de colores y delimita el tipo de zona para cada predio en el territorio.

Transición Normativa





Zonas según Intensidad:

El Poder de los Usos Mixtos

Se prioriza la ciudad de “Usos Mixtos y Multifuncionales”, integrando vivienda, comercio y servicios para crear barrios donde todo esté a distancia de pie.



ZDB / ZDMB
(Densidad Baja / Muy Baja)

Baja escala, priorizando residencial con servicios vecinales básicos.



ZDA / ZDM
(Densidad Alta / Media)

Medio Mixto. Residencial, comercial y se permite el uso de Taller.



ZDMA
(Densidad Muy Alta)

Alto Mixto. Residencial de gran escala, comercio dinámico y usos especiales.

Zonas por Usos y Zonas de Características Particulares

Zonas según Usos

Destinadas a actividades específicas fundamentales para la ciudad.



ZI: Zona Industrial (Producción y manufactura).



ZSPC: Servicios Públicos Complementarios (Salud, Educación, Seguridad).



ZRP: Zona de Recreación Pública (Parques, plazas).



ZA: Zona Agraria (Protección de valles).



ZUE: Zona de Usos Extractivos.

Zonas de Reglamentación Especial (ZRE)

Áreas que por su criticidad física, cultural o ambiental requieren estudios específicos.



ZRE-ZM: Zona Monumental (Protección del patrimonio).



ZRE-ZPA: Zona de Protección Ambiental (Conservación ecológica).



ZRE-RNM: Zona de Riesgo No Mitigable (Zonas intangibles por peligro extremo).

Objetivos Específicos de la Actualización

1

Sincronizar Norma y Realidad

Actualizar el plano de zonificación para incorporar los drásticos cambios territoriales ocurridos desde 2020.



2

Asimilar la Formalización

Verificar e integrar los extensos procesos de formalización urbana reciente dentro del marco planificado.



3

Activar la Economía Local

Adecuar los usos del suelo a la nueva tipología de usos mixtos, permitiendo mayor dinamismo comercial y residencial en los barrios.



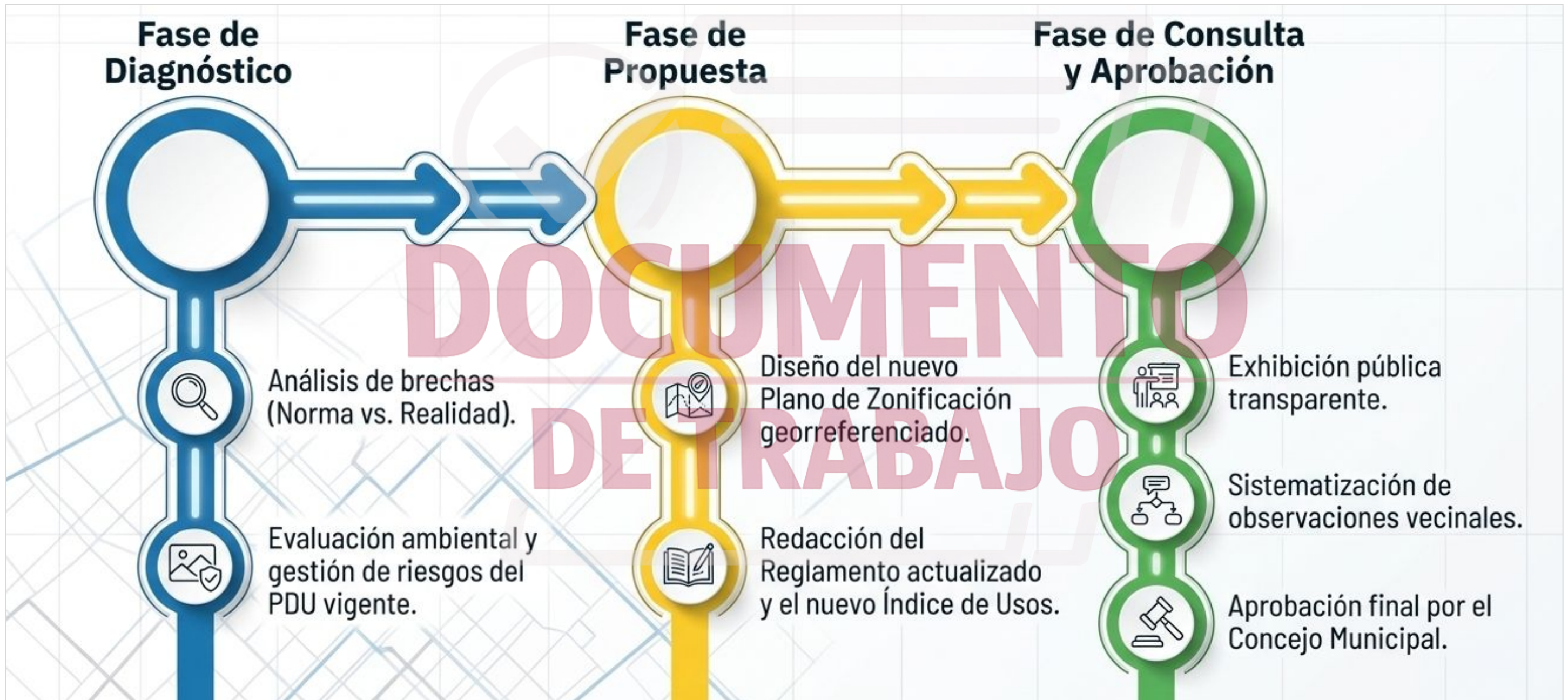
4

Optimizar la Gestión y la Inversión

Reducir drásticamente los conflictos normativos, agilizar el otorgamiento de licencias y brindar seguridad jurídica para atraer inversiones.



Ruta Metodológica del Proceso

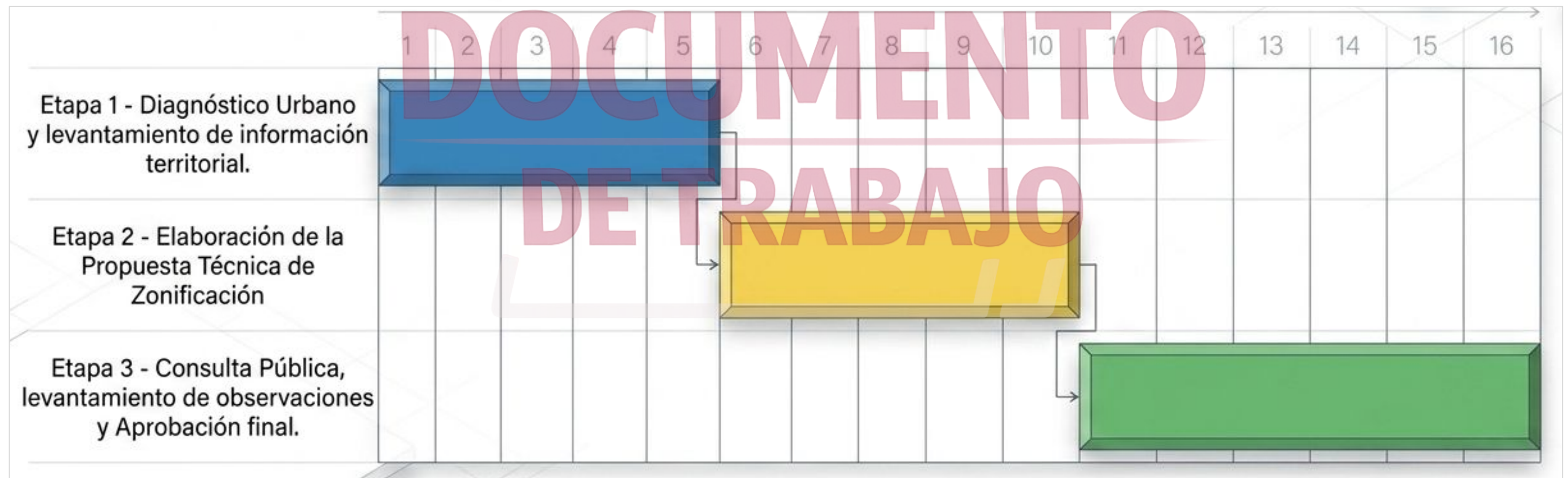




Cronograma de Ejecución:

La actualización del Plano de Zonificación esta
programado en **120 días**

[04 meses]



Equipo Técnico Multidisciplinario

