



TALLER DE SOCIALIZACIÓN – DIAGNÓSTICO

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

Gerencia de Desarrollo Urbano
Municipalidad Provincial del Santa

Chimbote, Abril 2026



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DEL SANTA

GERENCIA DE DESARROLLO
URBANO - GDU

ACTUALIZACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO - PDU

CHIMBOTE
NUEVO CHIMBOTE 2020-2030

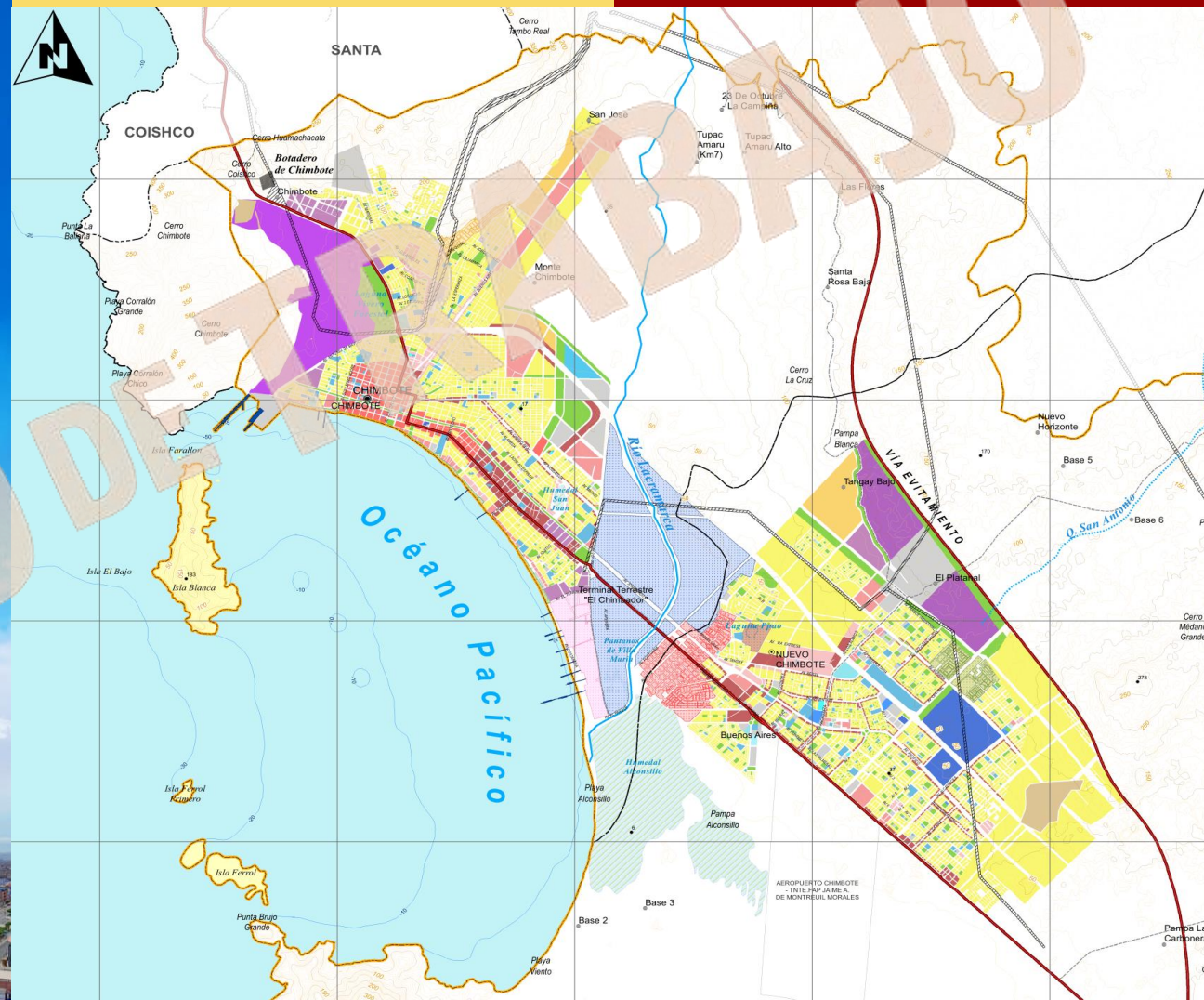
TALLER DE SOCIALIZACIÓN DEL DIAGNOSTICO

DIRIGIDO A INSTITUCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS,
ACADEMIA, ORGANIZACIONES SOCIALES Y EL
PÚBLICO EN GENERAL.



**JUE. 30
ABRIL**

Lugar: AUDITORIO DE LA MPS
10:00 AM



MUNICIPALIDAD
PROVINCIAL DEL
SANTA

¡Estamos trabajando!

Plano de Zonificación del PDU 2020 – 2030
(Sistema de 03 Componentes)



Equipo Técnico



- Arq. Hamnet Minaya Jaque Jefe de Equipo técnico
- Arq. Anita Lozano Ávila Planificador Urbano
- Ing. Emilia Bejar Melgar Especialista ambiental y de riesgos de desastres
- Lic. Alfredo Joel Arana Salcedo Planificador Social
- Ing. Rider Navarro Valderrama Especialista GIS
- Arq. Daniel Godoy Castellanos Asistente Técnico en planificación urbana y territorial
- Arq. Luigui Chu Marttini Asistente de Técnico
- Arq. Julissa Quiñones Guevara Asistente de Coordinación



Contenido

1

Definiciones

2

Datos e indicadores

3

Planificación de Chimbote – Nuevo Chimbote

4

Casos que propician la Actualización de la Zonificación

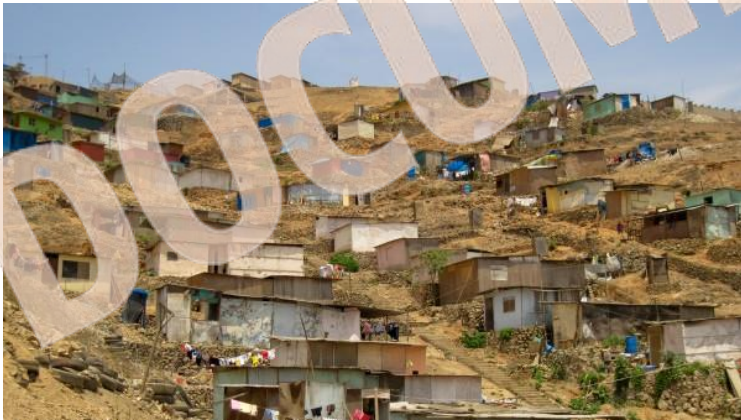
5

Pedidos de Gracia, Metodología y Plazos



**“El PDU no es solo un plano,
es la hoja de ruta para el crecimiento
ordenado de la ciudad.”**







¿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

Equipamientos

Zonificación y Usos del Suelo

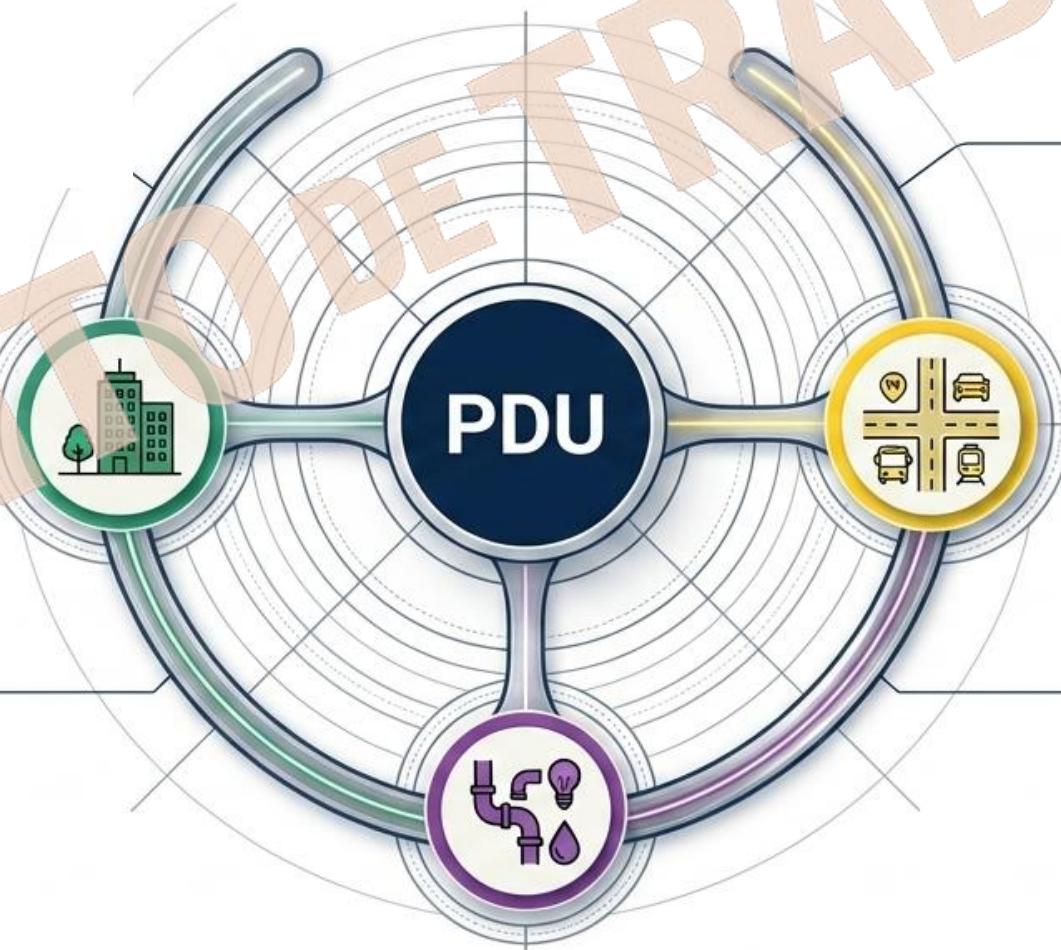
Define qué y cuánto se puede construir.



Calidad de Vida

Procura un hábitat seguro, equitativo y saludable.

Áreas de expansión



Movilidad Urbana

Articula cómo nos desplazamos.



Infraestructura y Servicios

Garantiza agua, luz y saneamiento.

Plano

2020
2030





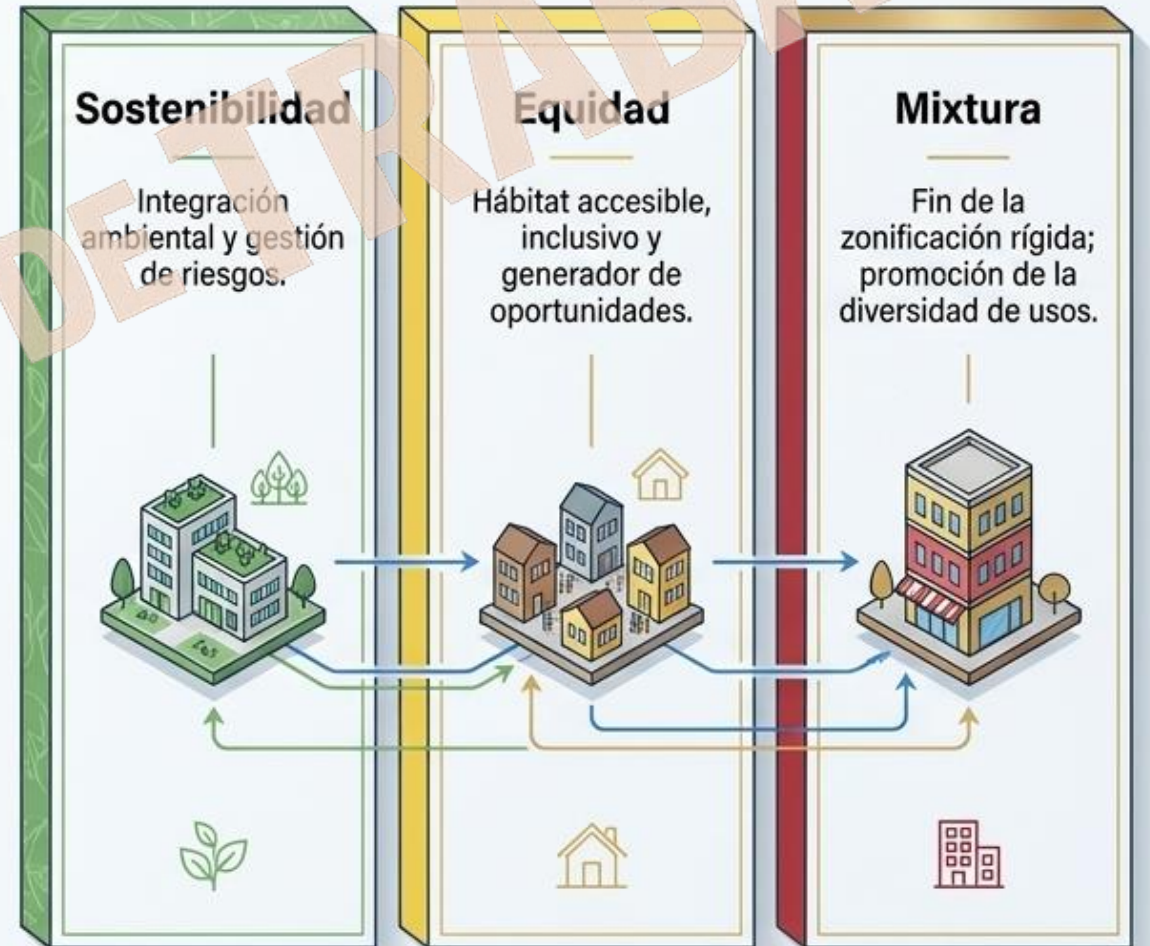
Normatividad

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.



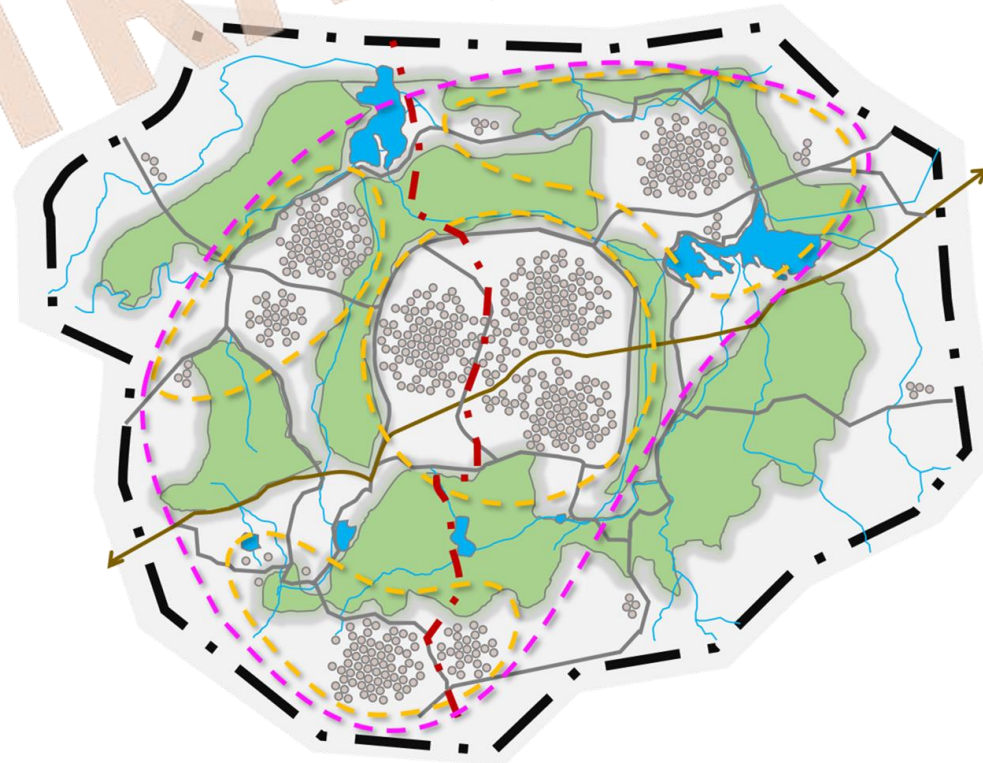
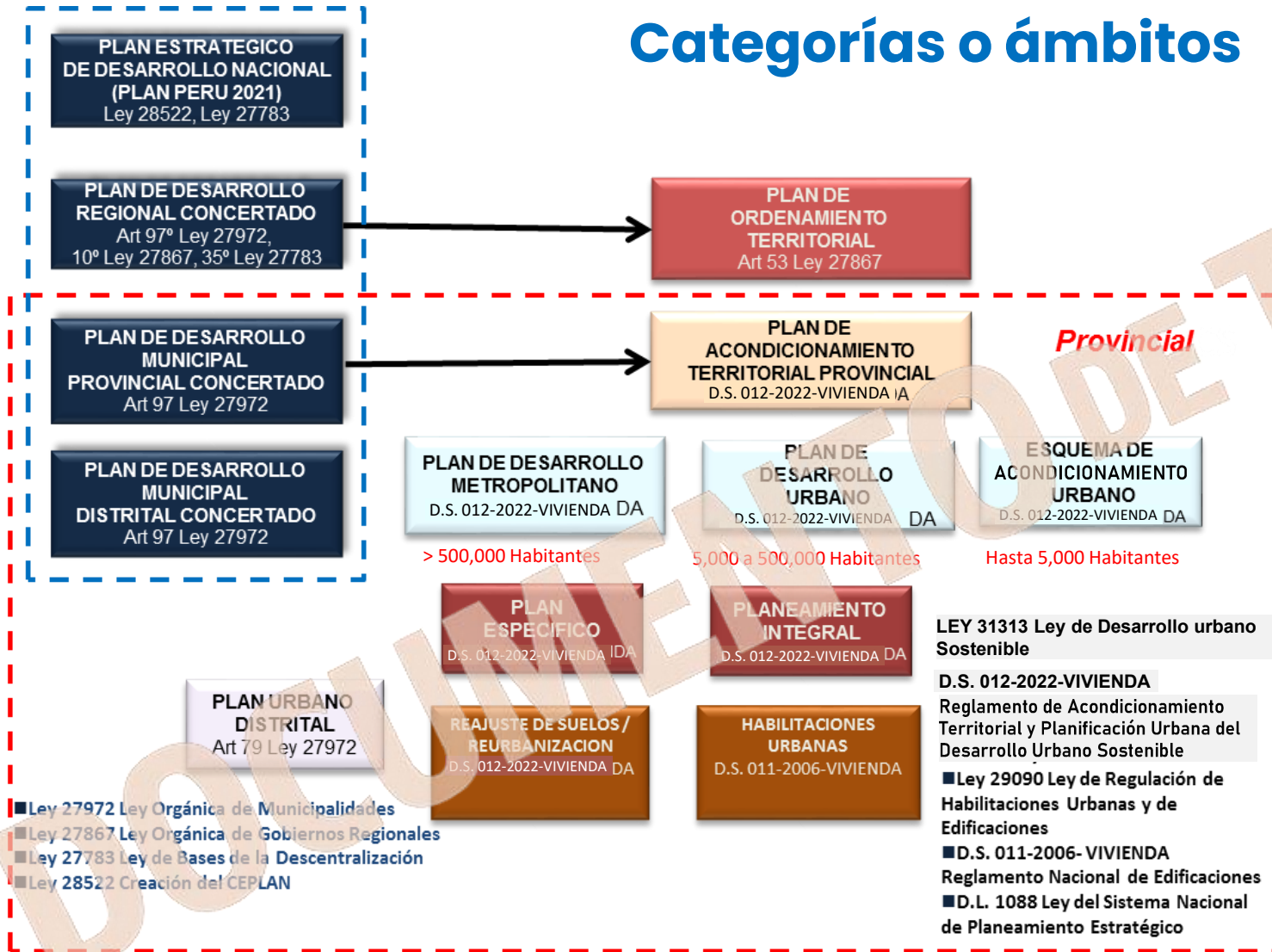


“El PDU tiene respaldo legal y orienta tanto la inversión pública como privada.

Constitución Política | Ley Orgánica de Municipalidades | Ley Orgánica de
Gobieronos Regionales | Ley de Regulación de HU y E | Ley DUS | Reglamentos |
Guías, etc



Categorías o ámbitos





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DEL SANTA

GERENCIA DE DESARROLLO
URBANO - GDU

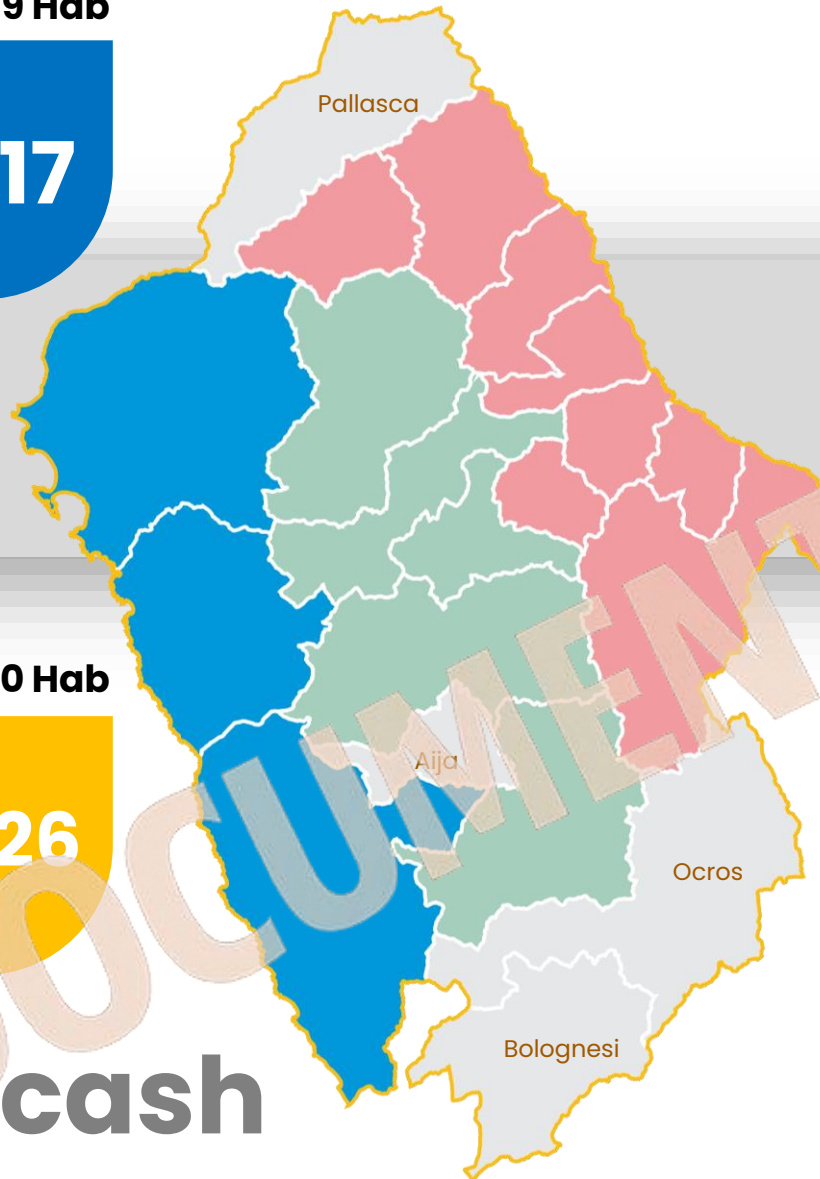
1'083,519 Hab

2017

1'200,000 Hab

2026

Ancash



[20 Provincias]

Contexto

[166 Distritos]

Costa

Callejón de
Huaylas

Callejón de
Conchucos

A

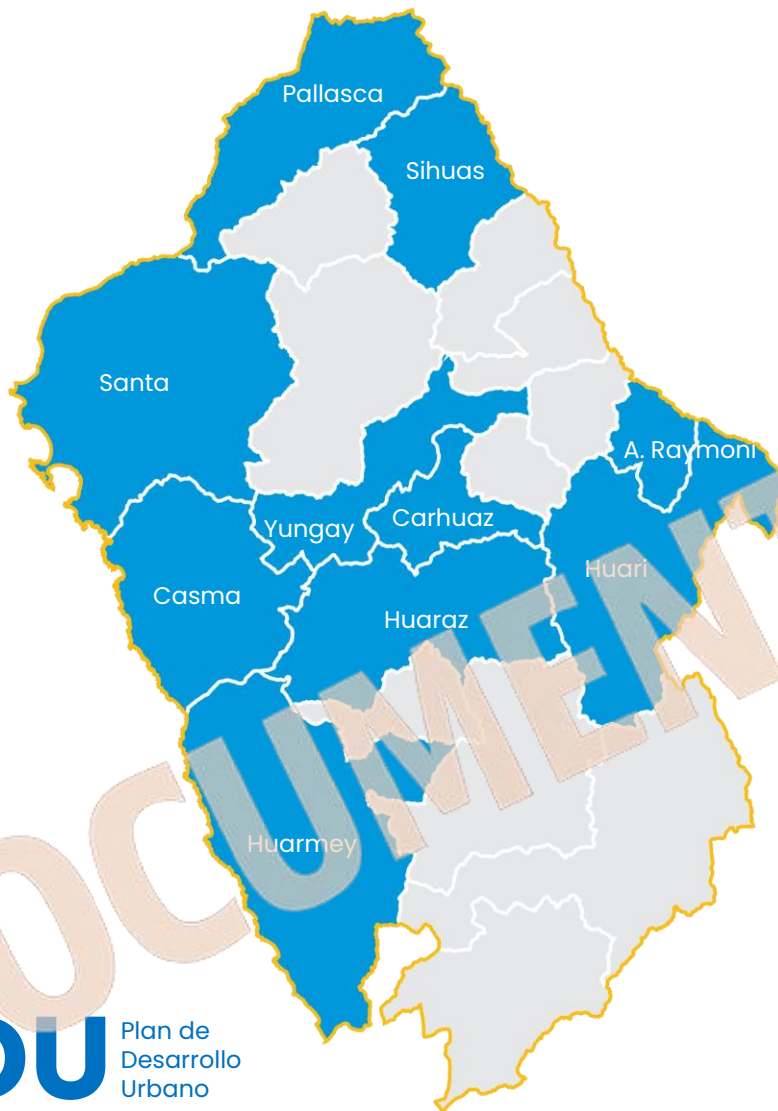
Santa
Casma
Huarmey

B

Huaylas
Yungay
Carhuaz
Huaraz
Recuay

C

Huari, Mariscal Luzuriaga,
Pomabamba, Sihuas, Antonio
Raymondi, Asunción, Corongo y
Carlos Fermín Fitzcarald.



Capitales de
Provincias
No Cuentan

7

Districtos
No Cuentan

153

Provincias

20

Districtos

166

PDU

13

%
Capitales

65

%
Districtos

8

Aprobados

13

Desactualiza
dos

13



N°	Provincia	Distrito	Ámbito	Estado	Vigencia	Año de Publicación	Condición
1	HUARI	HUACHIS	HUACHIS	Aprobado	Vigente	2019	Desactualizado
2	CASMA	CASMA	CASMA	Aprobado	Vigente	2017	Desactualizado
3	YUNGAY	YUNGAY	YUNGAY	Aprobado	Vigente	2016	Desactualizado
4	CARHUAZ	CARHUAZ	CARHUAZ	Aprobado	Vigente	2011	Desactualizado
5	PALLASCA	LACABAMBA	LACABAMBA	Aprobado	Vigente	2020	Desactualizado
6	ANTONIO RAYMONDI	LLAMELLIN	LLAMELLIN	Aprobado	Vigente	2009	Desactualizado
7	SIHUAS	SIHUAS	SIHUAS	Aprobado	Vigente	2020	Desactualizado
8	HUARMEY	HUARMEY	HUARMEY	Aprobado	Vigente	2020	Desactualizado
9	SANTA	COISHCO	SANTA Y COISHCO	Aprobado	Vigente	2020	Desactualizado
	SANTA	SANTA	SANTA Y COISHCO	Aprobado	Vigente	2020	Desactualizado
10	SANTA	CHIMBOTE	CHIMBOTE Y NUEVO CHIMBOTE	Aprobado	Vigente	2020	Desactualizado
	SANTA	NUEVO CHIMBOTE	CHIMBOTE Y NUEVO CHIMBOTE	Aprobado	Vigente	2020	Desactualizado
11	HUARAZ	INDEPENDENCIA	INDEPENDENCIA	Aprobado	Vigente	2017	Desactualizado
12	HUARAZ	HUARAZ	HUARAZ	Aprobado	Vigente	2017	Desactualizado
13	POMABAMBA	POMABAMBA	POMABAMBA	Aprobado	Vigente	2019	Desactualizado



Línea de Tiempo

Planificación Urbana
Chimbote – Nuevo Chimbote

es la ciudad más poblada de la región Ancash y la **novena**, a nivel nacional.

1er Plano de
Chimbote
(60 Manzanas)

Plan Regulador

Plan Director

Plan de Usos de Suelos y
Mapa de Peligros

PDU

PDU

1

1872

Enrique Meiggs

2

1946

José Luis Sert / Paul
Lester Wiener

3

1975

CRYRZA – ORDEZA
(Terremoto 70)

4

2000

INADUR – MPS

5

2012

MPS

6

2020

RCC – MVCS – MPS



Alcance

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.



Art. 114

Fuente: DS.012-2022: Reglamento de la Ley DUS
Guía de Zonificación MVCS 2024

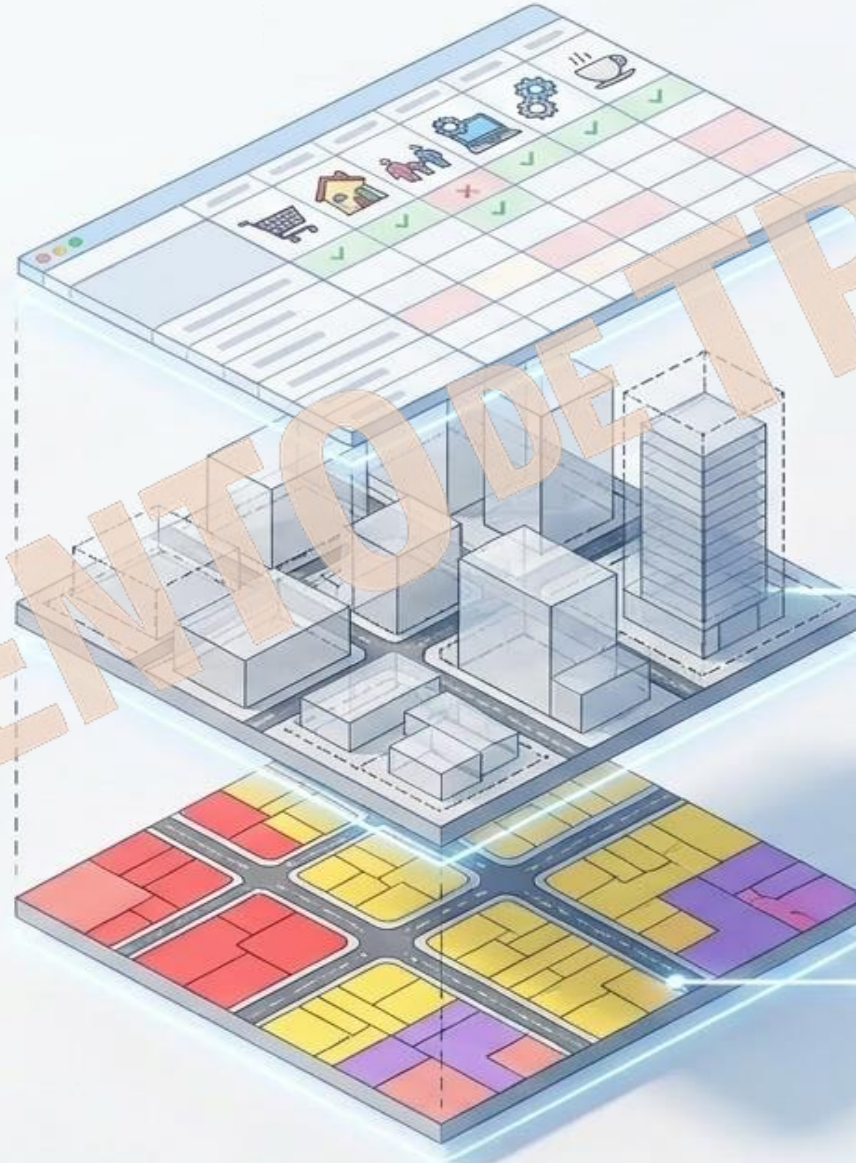
Beneficios Clave

- **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:



Art. 120

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.

Art. 121

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.

Art. 114

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 de Normativa

ANTES (RATDUS)

Existía la
"Zona Pre-Urbana".



'Residencial'



'Comercial'

Zonas rígidamente
separadas en
"Residencial" y
"Comercial".



'Zona Minera'



'Zona
Monumental'

Zona Minera aislada.
Zona Monumental
separada.

AHORA (Ley DUS + RAPUDUS)



Se concibe como "**Suelo Periurbano**" y se le asignan usos reales (Densidad Muy Baja, Industrial, Recreación).



Se fusionan en las nuevas "**Zonas según Intensidad**", donde la vivienda, el comercio y los usos especiales coexisten de forma mixta.



Evoluciona a "**Zona de Usos Extractivos**". Las zonas patrimoniales y ecológicas se blindan dentro del paraguas de las "**Zonas de Reglamentación Especial (ZRE)**".



Zonas según Intensidad: El enfoque 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).

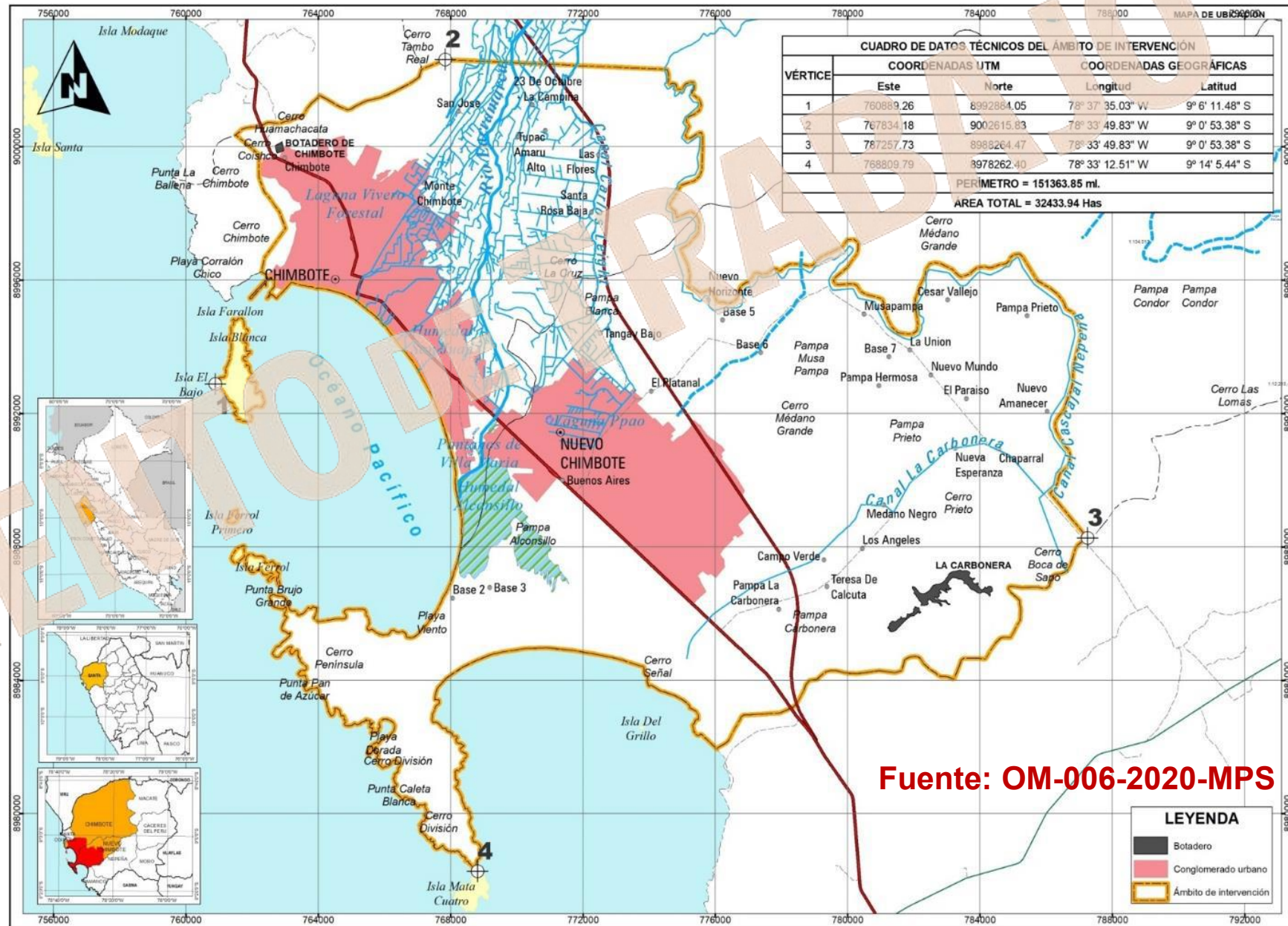


ZRE-RNM: Zona de Riesgo No Mitigable (Zonas intangibles por peligro extremo).



Ubicación y delimitación del Área de Estudio

La Ciudad de Chimbote (Distritos de Chimbote y Nuevo Chimbote) es la ciudad más poblada de la región Ancash y la **novena**, a nivel nacional.



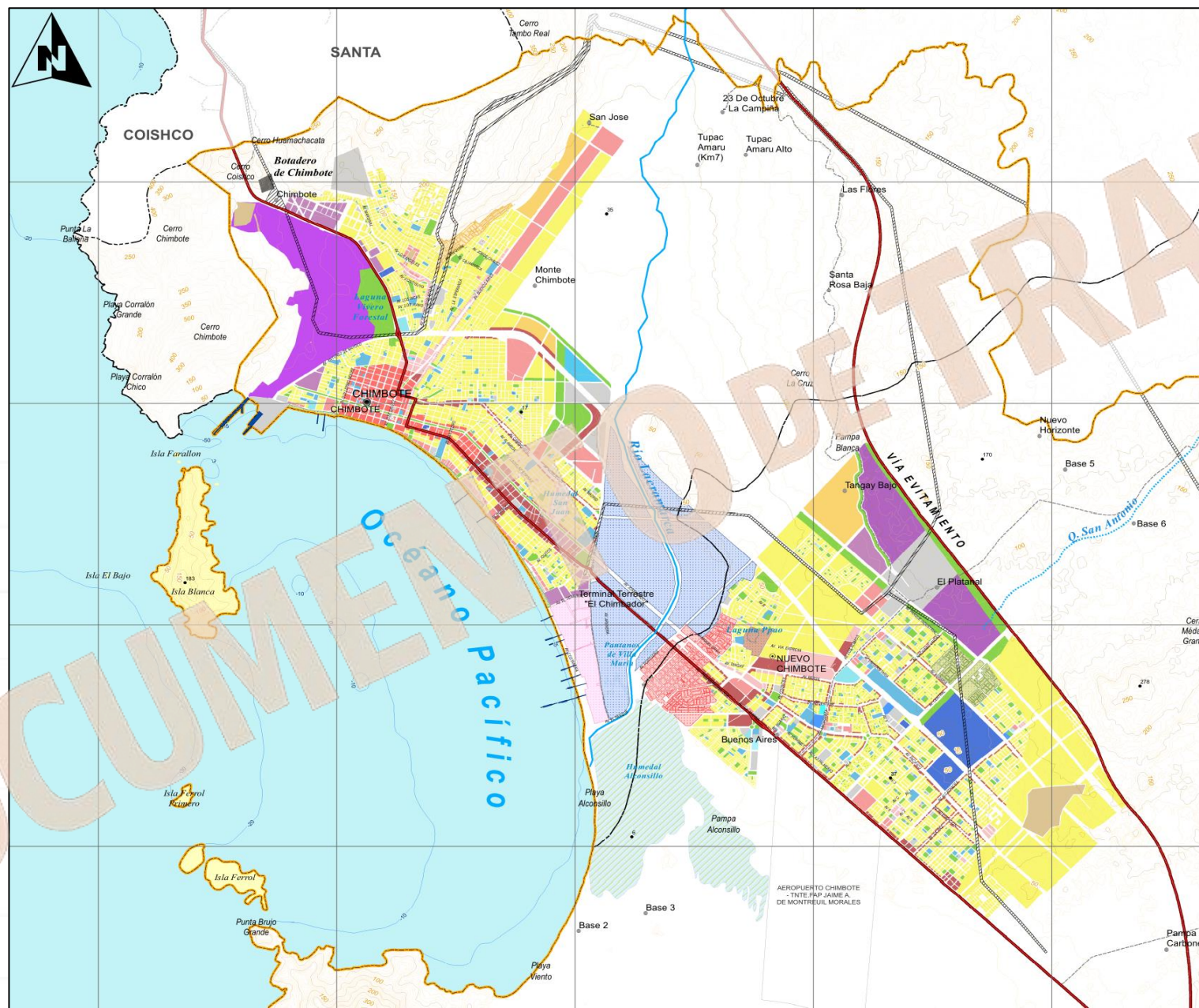
Fuente: OM-006-2020-MPS



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DEL SANTA

GERENCIA DE DESARROLLO
URBANO - GDU

Plano Zonificación Urbana



LEYENDA

- ÁMBITO DE INTERVENCIÓN PDU
- Servidumbre de línea de alta tensión
- ZONIFICACIÓN URBANA**
 - RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA
 - RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
 - RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
 - INDUSTRIA PESADA BASICA
 - GRAN INDUSTRIA
 - INDUSTRIA LIVIANA
 - INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA
 - COMERCIO ESPECIALIZADO
 - COMERCIO METROPOLITANO
 - COMERCIO ZONAL
 - COMERCIO VECINAL
 - ZONA DE RECREACION PUBLICA
 - OTROS USOS O USOS ESPECIALES
 - EDUCACION BASICA
 - EDUCACION SUPERIOR TECNOLÓGICA
 - EDUCACION SUPERIOR UNIVERSITARIA
 - POSTA MEDICA
 - CENTRO DE SALUD
 - HOSPITAL GENERAL
 - HOSPITAL/INSTITUTO ESPECIALIZADO
 - ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL 1
 - ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL 2
 - ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL 3
 - ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL 4
 - ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL 5
 - ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL 6
 - ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL 7
 - ZONA MONUMENTAL

2020

PDU Chimbote -
Nuevo Chimbote
(MVCS - MPS)



Casos

Que propician la
actualización

1

Habilitaciones Urbanas Aprobadas

2

Pedidos de Gracia

3

Cambios de Zonificación/Uso

4

Planeamientos Integrales y Planes Específicos

5

Proyectos de Inversión (Hospital, PTAR, PL, etc.)

6

Zonas de conservación y protección (FM, ZF, Humedales, etc.)

7

Zonas Monumentales definidas por el Ministerio de Cultura

8

Nuevas Zonas Formalizadas (308 ha, 217ha, Cono Norte, etc.)

9

Ajuste Técnico Requerido (Error material por inconsistencias identificadas)



Pedidos de Gracia

En cambios de Zonificación

Son **solicitudes excepcionales** presentadas por administrados para modificar condiciones urbanísticas (como la zonificación), fuera de los procesos ordinarios de planificación.

Características

- 1 Son excepcionales, no la regla
- 2 Se presentan caso por caso
- 3 No reemplazan el PDU
- 4 Deben estar técnicamente sustentados



Posición Normativa | Pedido de Gracia

Los cambios de zonificación:

- Deben estar **justificados técnicamente**
- Deben ser **compatibles con el PDU**

Los pedidos individuales:

- Son evaluados, **pero no garantizan aprobación**
- Deben pasar por **evaluación técnica**



Pedidos de Gracia

Problemas de los pedidos de gracia

Efectos negativos cuando se abusa:



Fragmentación del planeamiento

Presión sobre servicios urbanos

Conflictos de uso de suelo

Incremento de riesgos (ocupación
inadecuada)



Pedidos de Gracia

Requisitos Generales

Documentación:

A

1. Solicitud formal dirigida a la municipalidad provincial del Santa (Atención Gerencia de Desarrollo Urbano)
2. Documento de identidad / representación legal
3. Documento que acredite propiedad del predio
4. Memoria descriptiva del pedido

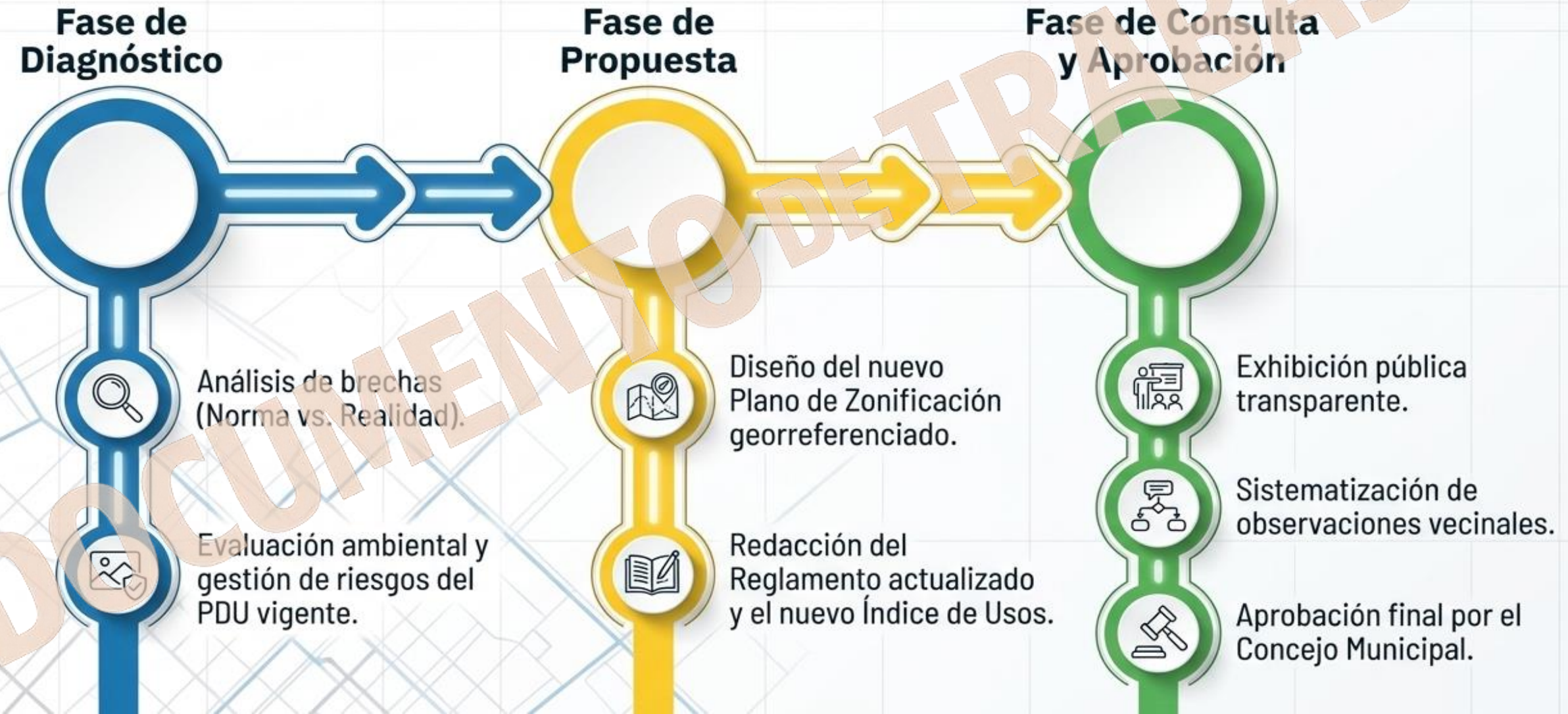
Sustento Técnico:

B

5. Plano de ubicación y localización
6. Plano de zonificación vigente
7. Propuesta de cambio de zonificación
8. Justificación técnica del cambio:
(Compatibilidad urbana, Impacto en el entorno y
Coherencia con el desarrollo de la ciudad)

Metodología

Etapas y procedimiento



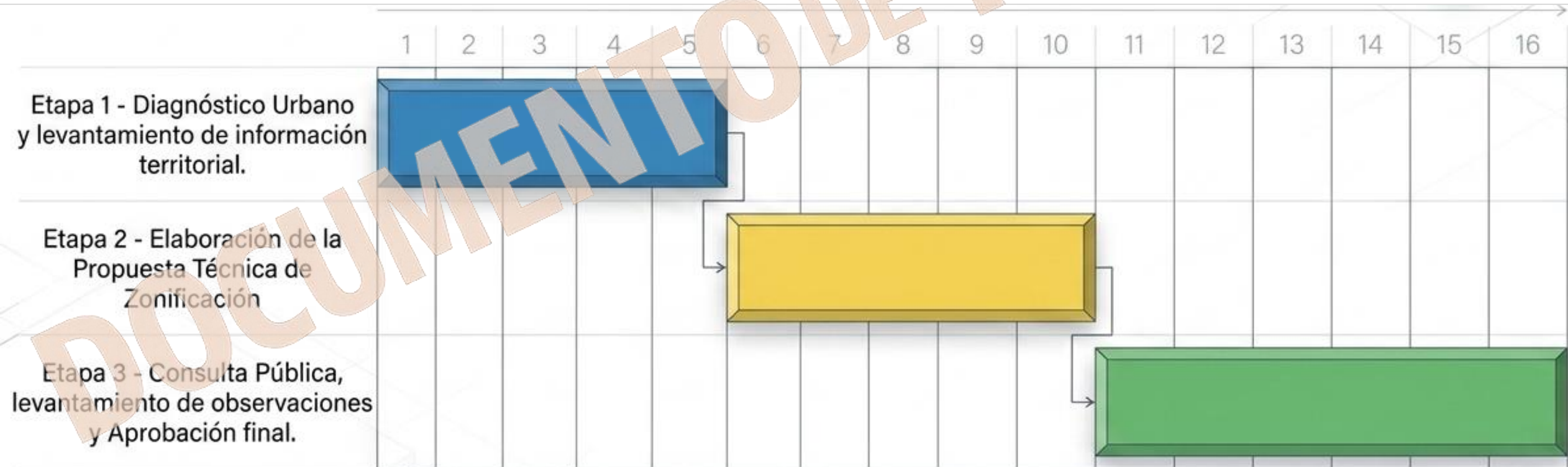


Cronograma

Actividades y ejecución del proyecto

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

[04 meses]





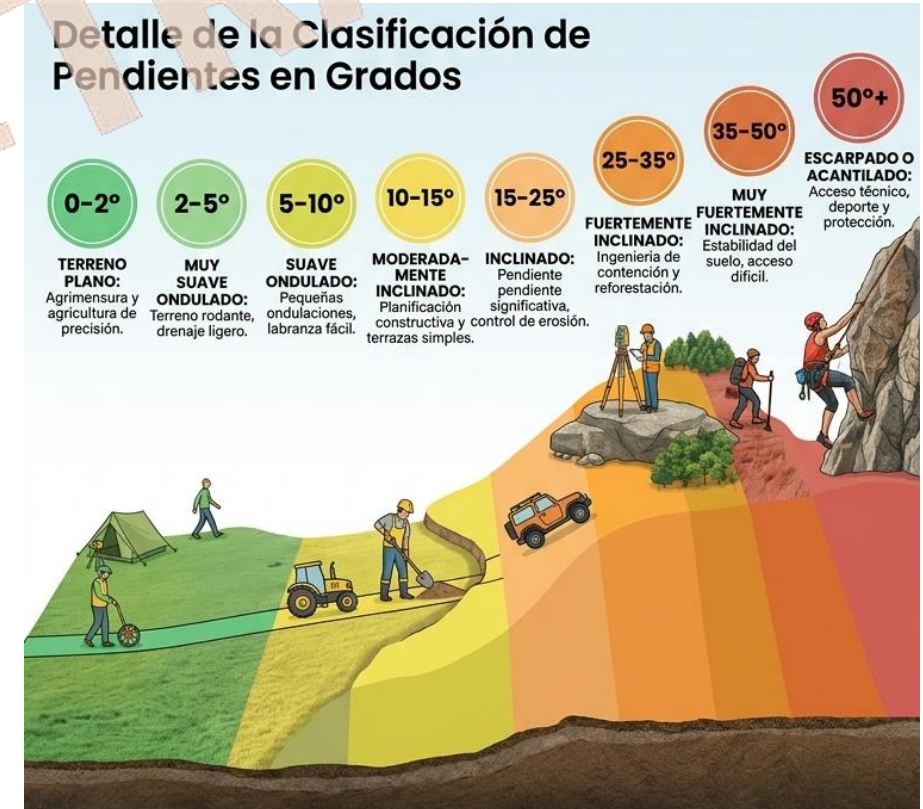
COMPONENTE GESTION DE RIESGOS Y AMBIENTAL

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



Caracterización Física del Territorio

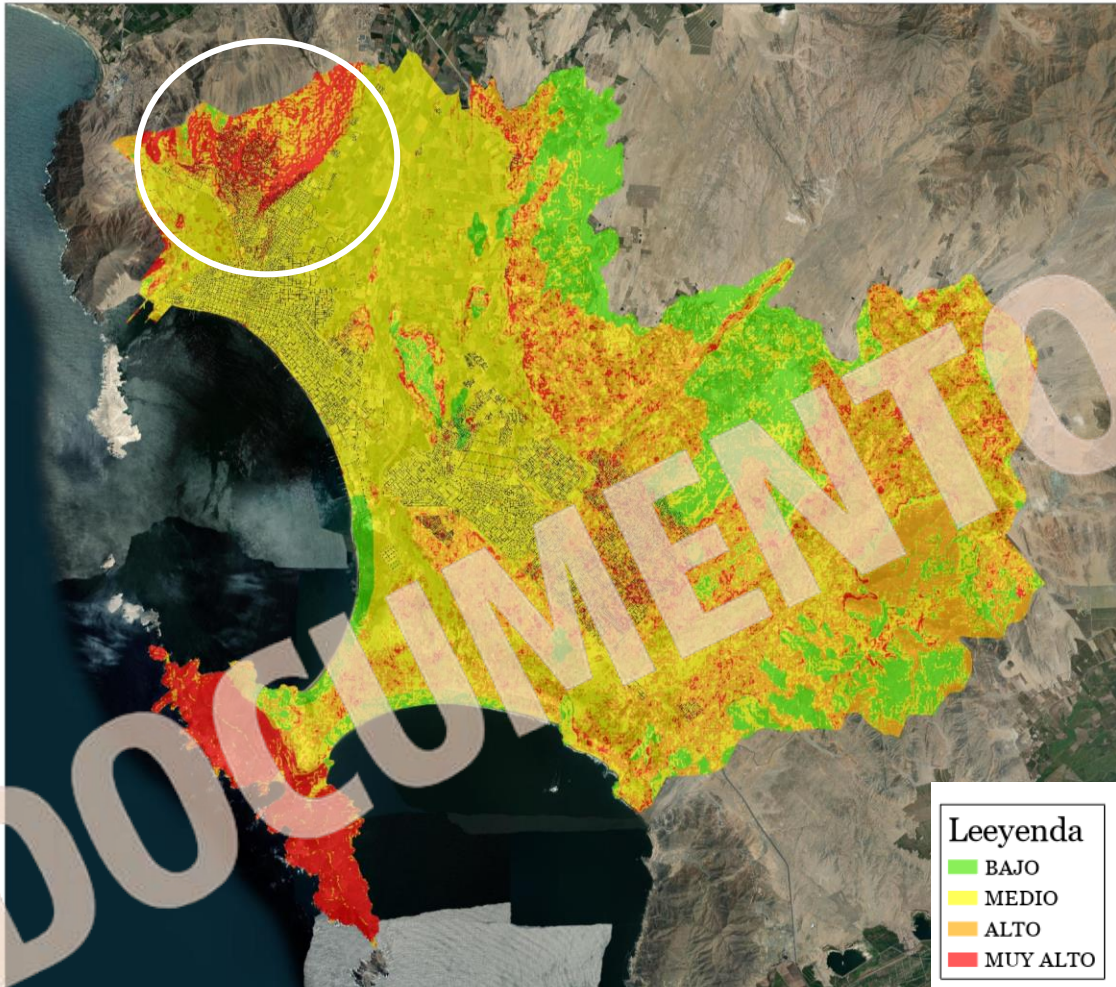
Pendiente







Peligro ante movimientos de masa por precipitación



Cono Norte Parcela C y D

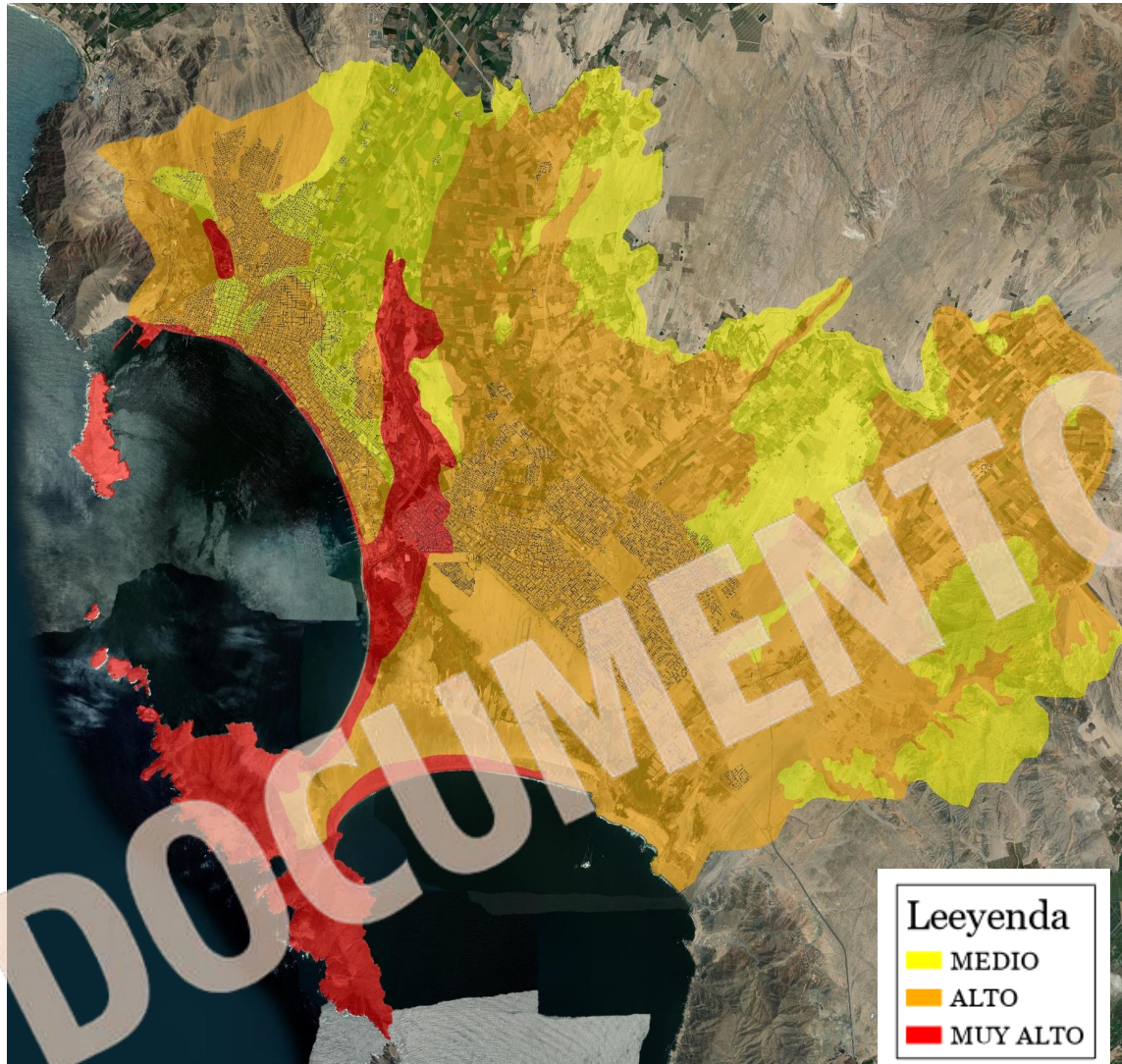


La Esperanza de Luis Gammarra





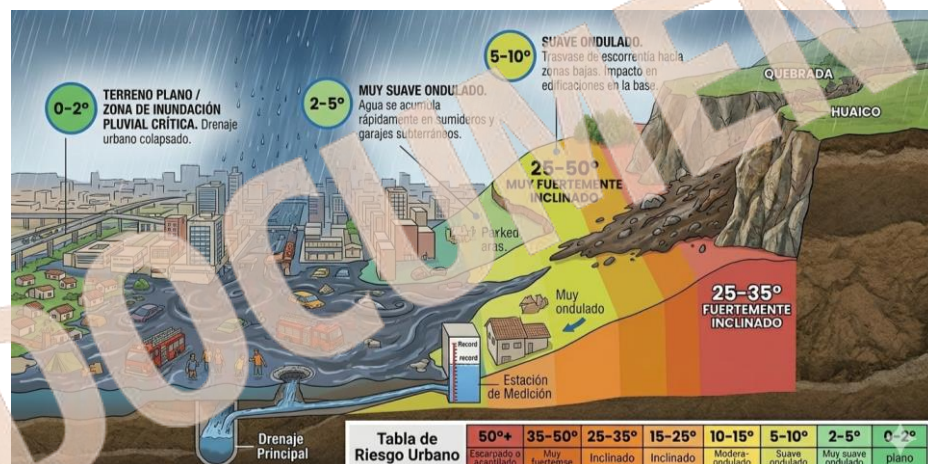
Peligro ante Sismo y Tsunami





Peligro ante inundación pluvial

El Niño Costero 2017: En marzo de ese año, la ciudad experimentó precipitaciones inusuales que activaron la zona de San Antonio y el río Lacramarca, con registros que oscilaron entre los 15 mm y 25 mm en eventos de 24 horas.

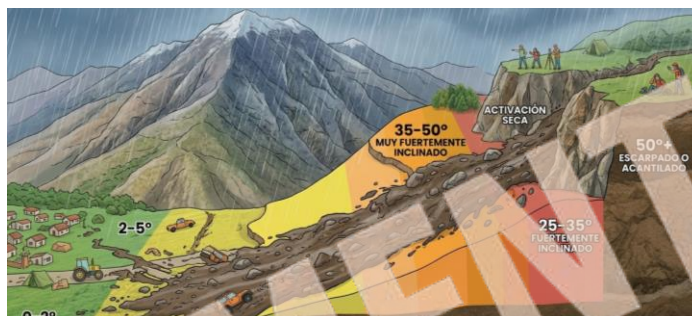




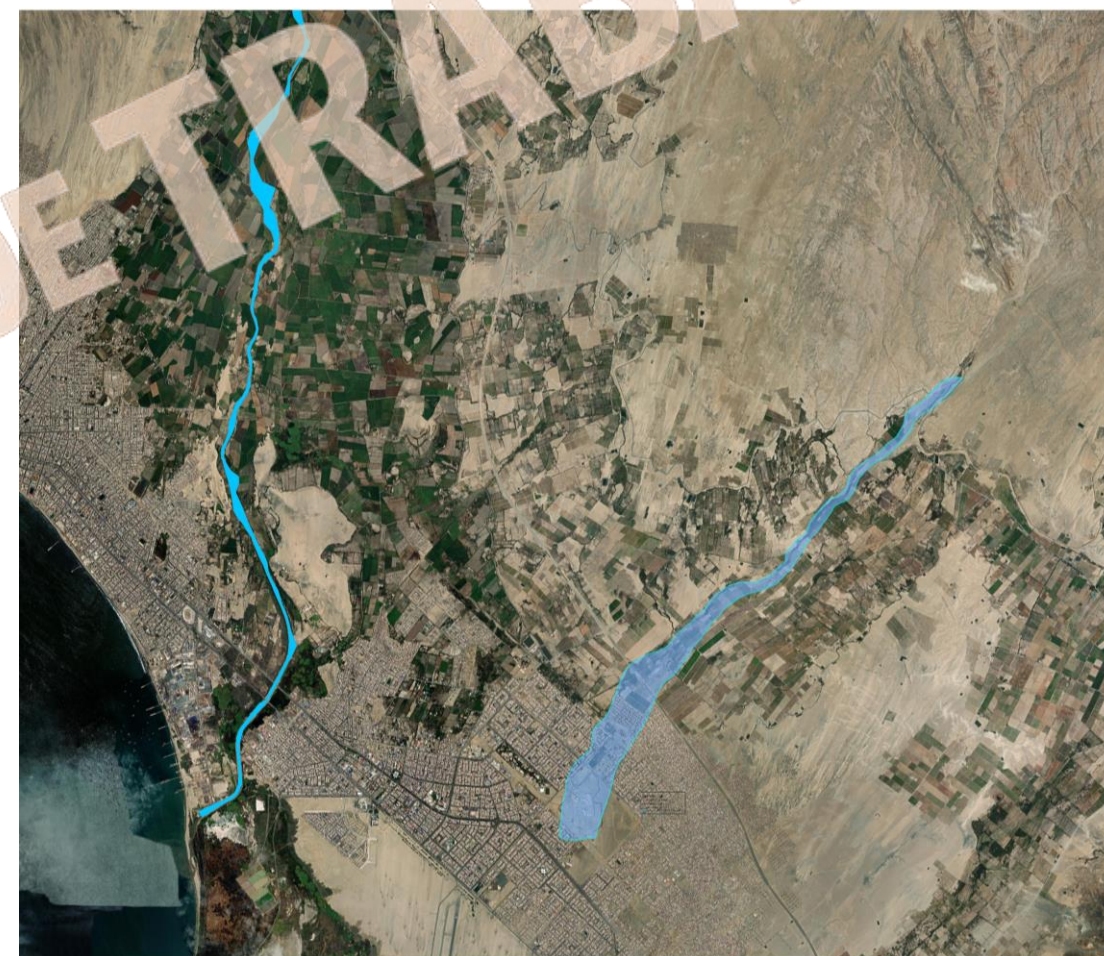
Peligro ante inundación fluvial (Fajas Marginales)

Río Lacramarca: Resolución Directoral N°713-2019-ANA-AAA.HCH

Activación
Qda Seca

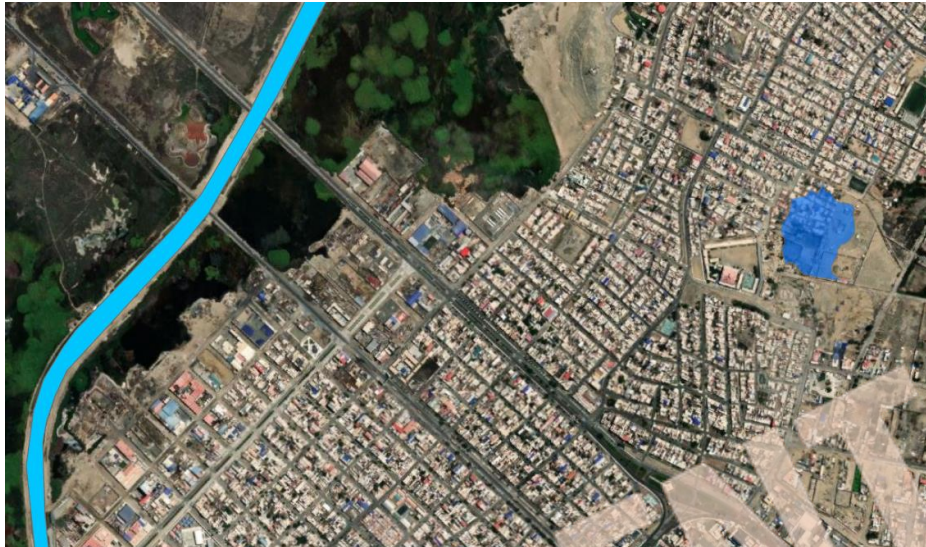


Ocupación en la faja de la Qda San Antonio

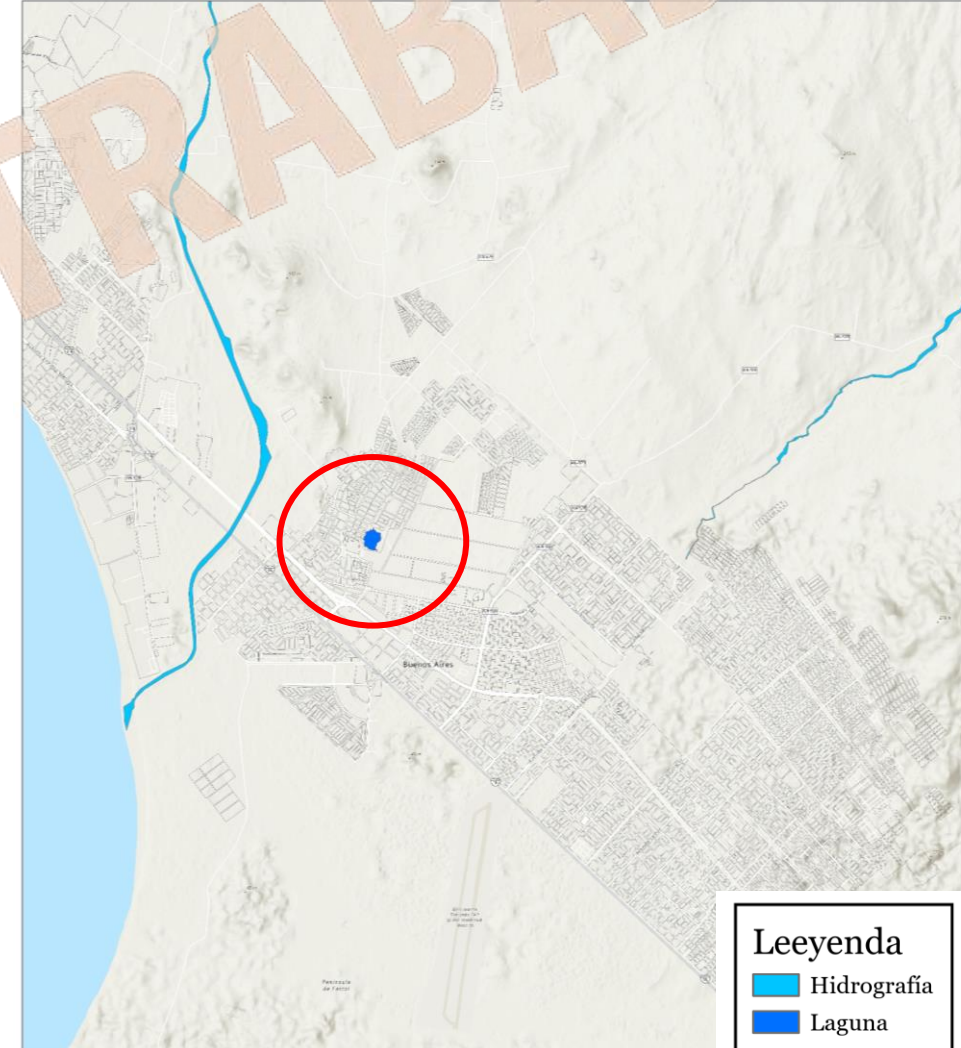




Sistema de Laguna PPAO



Actualmente con
relleno y con
ocupación





Ecosistemas frágiles y humedales



Zona degradada
por RRSS





Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR



Cámaras de
Bombeo Chimbote



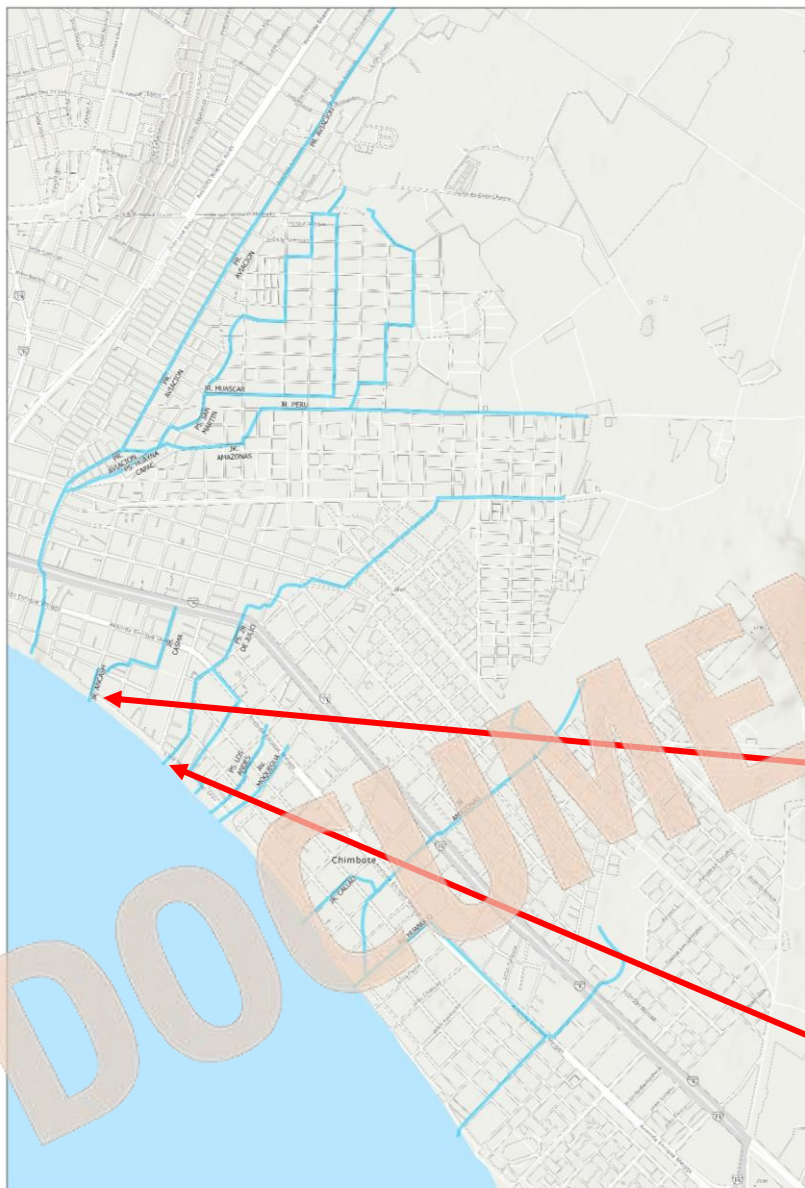
Cámaras de
Bombeo
Nuevo
Chimbote



Sistema de Drenes



Municipalidad Provincial del Santa
Gerencia de Desarrollo Urbano



Dren Jr Independencia

2



Dren en Florida Baja



Dren Miramar Bajo





Servidumbre por líneas de Alta Tensión

Faja de Servidumbre: Es una franja de terreno sujeta a un derecho real, necesaria para la seguridad de la línea de transmisión.

145 Kv (20 m.)

220 Kv (25 m.)



Av Circunvalación



1



Laderas Norte

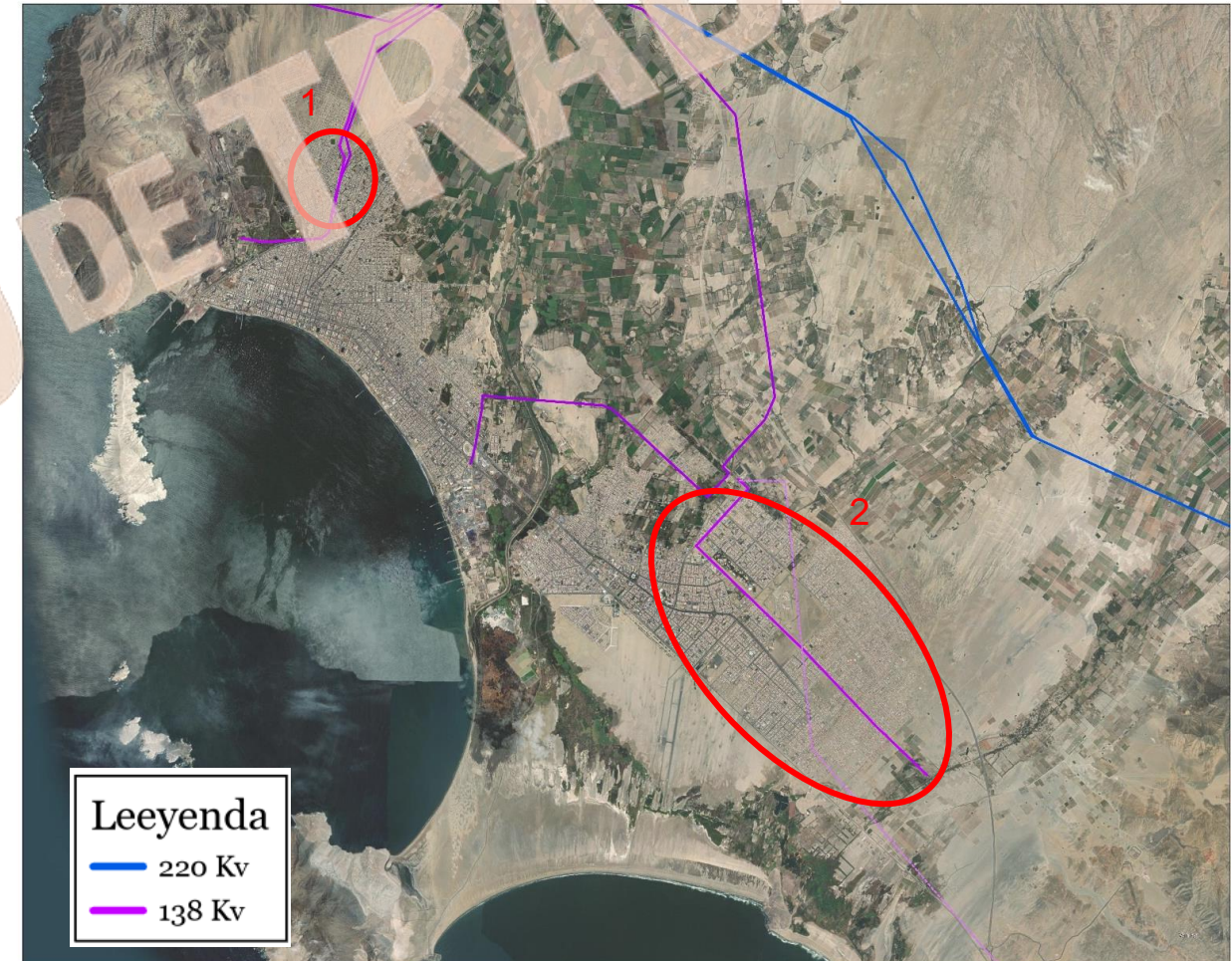


Av Anchoveta

2



Av Vía Expresa





COMPONENTE URBANO

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

Componentes del Instrumento

La Actualización Comprende:

- **Índice de Usos:**

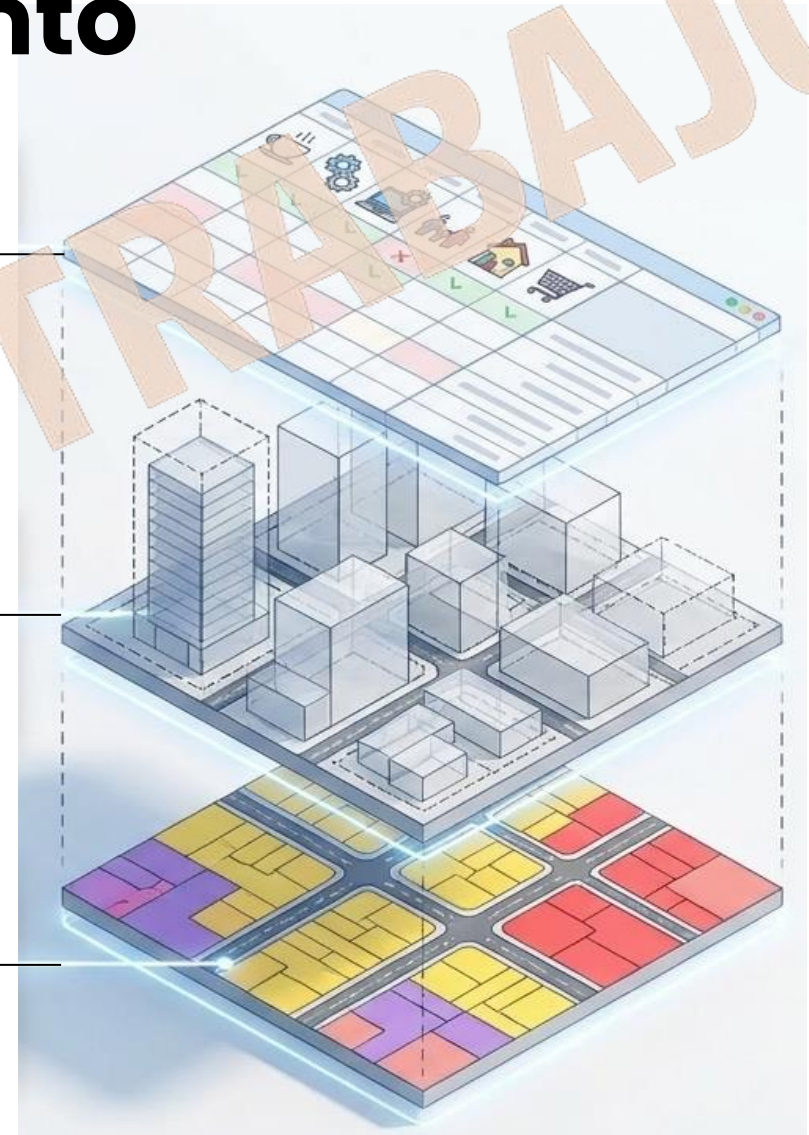
Regula la compatibilidad económica y comercial de las actividades permitidas en cada zona, fomentando activamente los usos mixtos.

- **Reglamento de Zonificación:**

El documento técnico que establece las normas y parámetros urbanísticos: alturas máximas, coeficientes de edificación, retiros y áreas libres.

- **Plano de Zonificación:**

Documento gráfico georreferenciado. Asigna los polígonos de colores y delimita el tipo de Zona para cada predio en el territorio.





Ámbito de Intervención



AL 2026

Consolidación de Zonas de Exp.

Proyectos de Inversión

Ocupación No Prevista

Zonas Monumentales MINCUL

HU, PE, PI Aprobadas

Cambio de Uso del Suelo

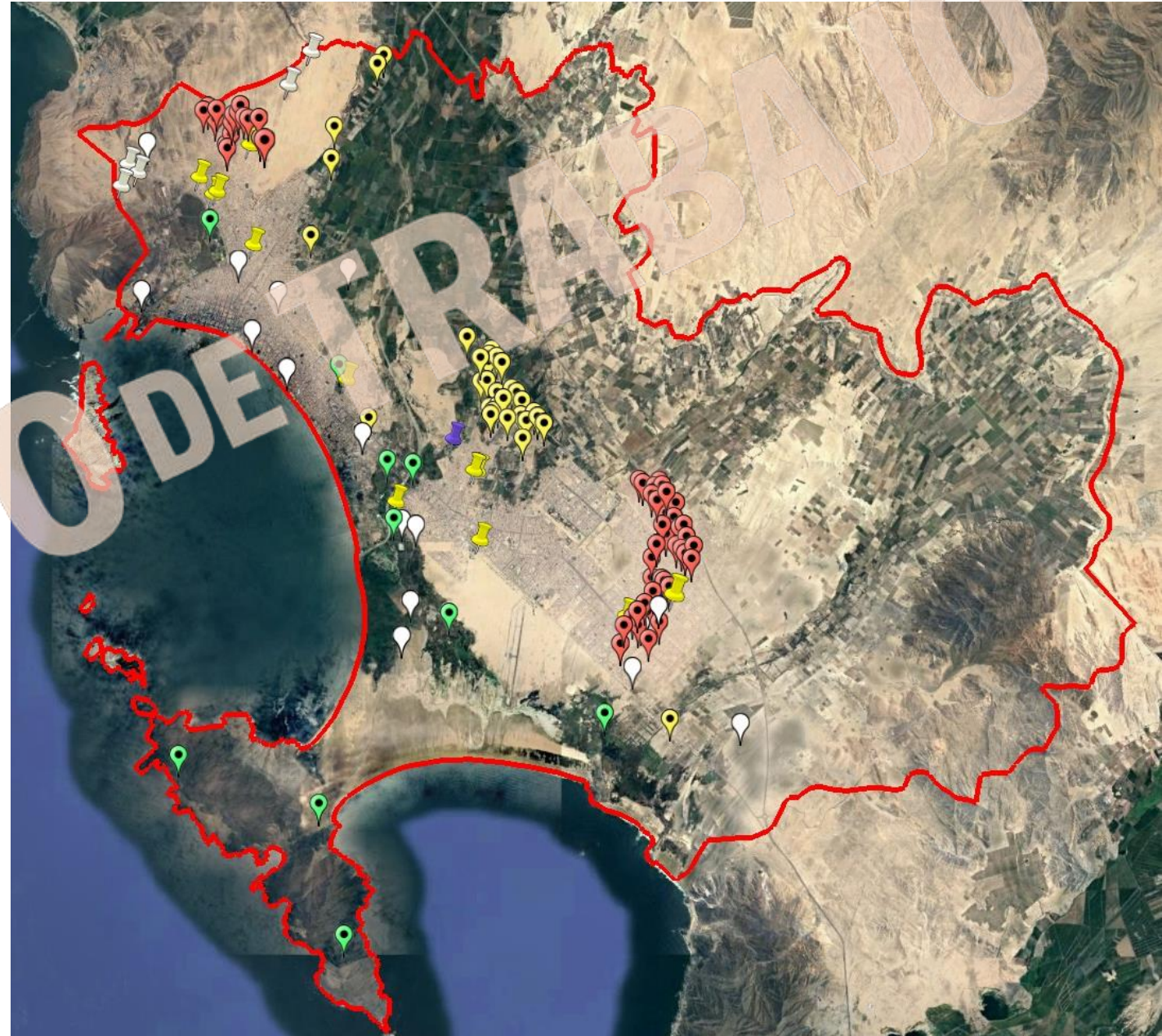
Zonas de Conservación y Protección

Ajuste por Verificación Técnica



Identificación de Casuísticas

1. HU Aprobadas (Residenciales e Industriales)
2. Pedidos de Gracia
3. Cambios de Zonificación/Uso
4. Planeamientos Integrales y Planes Específicos
5. Proyectos de Inversión
6. Zonas de conservación y protección (Fajas Marginales, Ecosistema Frágil, Humedales, entre otros)
7. Zonas Monumentales definidas por el Ministerio de Cultura
8. Nuevas Zonas Formalizadas
9. Ajuste Técnico Requerido





Metodología

ESQUEMA METODOLÓGICO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

Metodología basada en análisis multifuente y verificación territorial

1. INSUMOS DE INFORMACIÓN



DOCUMENTOS OFICIALES DEL PREDIO

Antigüedad, partidas registrales, ordenanzas municipales, resoluciones gerenciales, certificado de zonificación y vías, entre otros.



IMÁGENES SATELITALES

Imágenes actuales de alta resolución para análisis territorial.



BASE URBANA EXISTENTE

Cartografía base, catastro, tramas urbanas, lotes, equipamientos y vialidad existente.

2. PROCESO METODOLÓGICO



ANÁLISIS CARTOGRÁFICO

Análisis de la información espacial y revisión de la zonificación vigente.



VERIFICACIÓN EN CAMPO

Comprobación en campo de usos, ocupación y condiciones actuales.



REVISIÓN NORMATIVA

Revisión del marco legal y normativo vigente aplicable al territorio.



CRUCE DE INFORMACIÓN MULTIFUENTE

Integración y cruce de toda la información para identificar coincidencias, diferencias y casuísticas urbanas.

3. RESULTADO



IDENTIFICACIÓN DE CASUÍSTICAS URBANAS

Detección y clasificación de situaciones urbanas que requieren ajuste o reconocimiento.



AJUSTES TÉCNICOS DE ZONIFICACIÓN

Propuesta de ajustes normativos y cartográficos según análisis realizado.



ACTUALIZACIÓN DEL PLANO DE ZONIFICACIÓN

Resultado final: plano actualizado coherente con la realidad urbana y el marco normativo vigente.



METODOLOGÍA INTEGRAL, TÉCNICA Y PARTICIPATIVA PARA UNA ZONIFICACIÓN ACTUAL, COHERENTE Y SOSTENIBLE



Metodología

Tipo de Solicitud [Casuística
a referir]

Datos de Ubicación y
Localización

Situación Actual del Predio

Esquemas [Mapas] del
Predio en consulta

Información de la Solicitud
sobre el Predio en consulta

Municipalidad Provincial del
Santa

Gerencia de Desarrollo
Urbano

"Actualización de la Zonificación del
PDU 2020-2030"



FICHA TÉCNICA		N°001-2026-D-PDU
N° de Expediente Administrativo:		Fecha de registro:
TIPO DE SOLICITUD:		
Cambio de Zonificación/Usos	☐	Planeamiento Integral ☐
Proyecto de Inversión	☐	Plan específico ☐
Ajuste de Zonificación por Verificación Técnica	☐	Otros: ☐
UBICACIÓN DE LA SOLICITUD:		
Dirección: Dist: Nuevo Chimbote Prov: Santa Dpto: Áncash		UTU ¹ :
Sector PDU:	Coordenadas:	
SITUACIÓN ACTUAL:		
Zonificación vigente	☐	Problemática identificada:
Uso actual del predio	☐	Conflicto de usos ☒
Compatibilidad normativa	☐	Subutilización ☐
Gestión Administrativa Aplicado:	☐	Presión urbana ☐
Ordenanza Municipal	☐	Informalidad ☐
Resolución Gerencial	☐	Déficit de equipamiento ☐
Certificado de Zonificación y Vías	☐	Otro: ☐
Otro:	☐	
ZONIFICACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN ACTUAL
ALCANCE DE LA SOLICITUD:		

Ficha Técnica

De Análisis de Diagnostico



Ficha Técnica

Caso N° 01

Ajuste de Verificación Técnica - Área del Aeropuerto

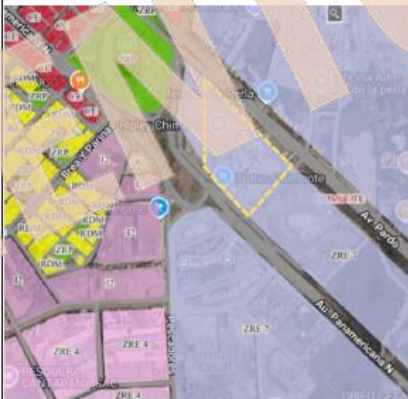
FICHA TÉCNICA		N°001-2026-D-PDU	
N° de Expediente Administrativo: correo electrónico en fecha 23/04/2026 a las 15:36 proveniente de lsanchez@corpac.gob.pe		Fecha de registro: 28/04/2026	
TIPO DE SOLICITUD:			
Cambio de Zonificación/Usos	☒	Planeamiento Integral	☐
Proyecto de Inversión	☐	Plan específico	☐
Ajuste de Zonificación por Verificación Técnica	☐	Otros:	
UBICACIÓN DE LA SOLICITUD:			
Dirección: Av. Panamericana Norte km 421		UTU ¹ :	
Dist: Nuevo Chimbote Prov: Santa Dpto: Áncash			
Sector PDU: 14	Coordenadas: 770818.4175 - 8985239.0837		
SITUACIÓN ACTUAL:			
Zonificación vigente	☒	Problemática identificada:	☒
Uso actual del predio	☐	Conflicto de usos	☐
Compatibilidad normativa	☐	Subutilización	☐
Gestión Administrativa Aplicado:	☐	Presión urbana	☐
Ordenanza Municipal	☐	Informalidad	☐
Resolución Gerencial	☐	Déficit de equipamiento	☐
Certificado de Zonificación y Vías	☐	Otro:	☐
Otro:	☒		
ZONIFICACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN ACTUAL	
ALCANCE DE LA SOLICITUD:			
En el Plano de la zonificación del PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020 – 2030 no figura el polígono del aeródromo de Chimbote inscrito en su posición original establecido en la partida registral N°07024511 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote, se ha rescatado como verificación técnica desde Decreto ley N°11351 de 1950. El terreno tiene una superposición de partidas registrales, a pesar de ser un área intangible, inalienable e imprescriptible según la Ley de Aeronáutica Civil 2726 y su Reglamento. Además, tener en cuenta para afectos de zonificación que las construcciones o instalaciones en los terrenos adyacentes y circundantes a los aeródromos, así como los obstáculos que constituyan peligro para el tránsito aéreo están sujetos a las limitaciones a la propiedad privada establecidas en el Decreto Supremo N°050 – 2002 -MTC.			

¹ UTU (Urbanización,Asentamiento Humano(AA.HH),Pueblo Joven(PP.JJ),Programa de Vivienda,Habitación Urbana,Centro Poblado.



Caso N° 02

Plan Especifico – MegaPlaza

FICHA TÉCNICA		N°002-2026-D-PDU	
N° de Expediente Administrativo: 24 168-2025		Fecha de registro: 07/04/2026	
TIPO DE SOLICITUD:			
Cambio de Zonificación/Usos	☐	Planeamiento Integral	☐
Proyecto de Inversión	☐	Plan específico	☒
Ajuste de Zonificación por Verificación Técnica	☐	Otros:	
UBICACIÓN DE LA SOLICITUD:			
Dirección: Av. Víctor Raúl Haya de la Torre 2964. Panamericana Norte Km. 430.4. Dist: Chimbote Prov: Santa Dpto: Ancash		UTU ¹ : PARQUE GRAN CHAVÍN	
Sector PDU: SECTOR 7		Coordenadas: X: 768453.3922 Y: 8992929.1829	
SITUACIÓN ACTUAL:			
Zonificación vigente Uso actual del predio Compatibilidad normativa Gestión Administrativa Aplicado: Ordenanza Municipal Resolución Gerencial Certificado de Zonificación y Vías Otro:		☐ Problemática identificada: ☐ Conflicto de usos ☒ Subutilización Presión urbana Informalidad ☐ Déficit de equipamiento ☐ Otro: ☒	
ZONIFICACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN ACTUAL	
			
ALCANCE DE LA SOLICITUD:			
Se presenta la solicitud de plan específico en el que se plantea realizar una nueva zonificación mediante este instrumento para denominar el área de Megaplaza como una zona de densidad alta - corredor, o como anexo a la solicitud en caso no se aplique este plan se mantenga el uso actual del equipamiento.			



Ficha Técnica

Caso N° 03

Proyecto – Hospital La Caleta

FICHA TÉCNICA		N°003-2026-D-PDU
N° de Expediente Administrativo: 010403-2026		Fecha de registro: 07/04/2026
TIPO DE SOLICITUD:		
Cambio de Zonificación/Usos	☐	Planeamiento Integral ☐
Proyecto de Inversión	☒	Plan específico ☐
Ajuste de Zonificación por Verificación Técnica	☐	Otros: ☐
UBICACIÓN DE LA SOLICITUD:		
Dirección: UBIC. RUR. VALLE SANTA LACRAMARCA /SECTOR TANGAY / PREDIO PAMPAS CHIMBOTE, CON UC. 017114 – Lote 1		UTU ¹ : SECTOR MONTE CHIMBOTE
Dist: Chimbote Prov: Santa Dpto: Ancash		
Sector PDU: SECTOR 6	Coordenadas: X: 768028.0943 Y: 8996607.5874	
SITUACIÓN ACTUAL:		
Zonificación vigente	☒	Problemática identificada:
Uso actual del predio	☐	Conflicto de usos ☐
Compatibilidad normativa	☐	Subutilización ☐
		Presión urbana ☐
		Informalidad ☐
Gestión Administrativa Aplicado:		Déficit de equipamiento ☐
Ordenanza Municipal	☐	Otro: Afectación vial por el área ☒
Resolución Gerencial	☒	
Certificado de Zonificación y Vías	☐	
Otro:	☐	
ZONIFICACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN ACTUAL
ALCANCE DE LA SOLICITUD:		
Si bien es cierto que en la zonificación actual del PDU 2020-2030 hay un área de reserva para el desarrollo del Hospital de Alta Complejidad (H4), se manifiesta que conforme a la resolución gerencial el área cedida con partida registral inscrita para el hospital es menor al área proyectada por instrumento de gestión vigente(zonificación), además de identificar una afectación vial (vía expresa) dentro de esta etapa de diagnóstico, por otra parte el Hospital contempla trabajar dentro de su área útil sin perjuicio de la continuidad vial señalada.		

¹ UTU (Urbanización,Asentamiento Humano(AA.HH.),Pueblo Joven(PP.JJ.),Programa de Vivienda,Habilitación Urbana,Centro Poblado.



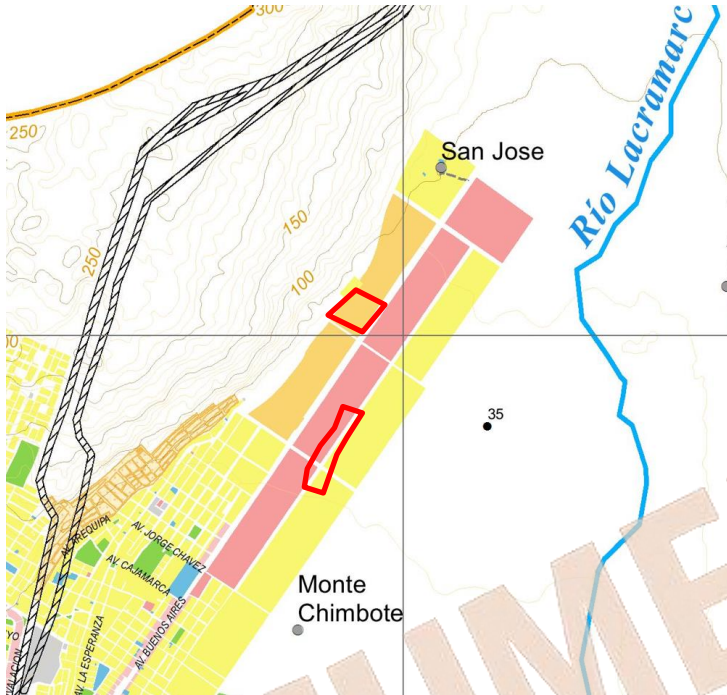
FICHA TÉCNICA		N°004-2026-D-PDU	
N° de Expediente Administrativo: -		Fecha de registro: 29/04/2026	
TIPO DE SOLICITUD:			
Cambio de Zonificación/Usos	☒	Planeamiento Integral	☐
Proyecto de Inversión	☐	Plan específico	☐
Ajuste de Zonificación por Verificación Técnica	☐	Otros: Habilitación Urbana Aprobada	
UBICACIÓN DE LA SOLICITUD:			
Dirección: UBIC. RUR. VALLE SANTA LACRAMARCA /SECTOR TANGAY / PREDIO PAMPAS CHIMBOTE, CON UC. 017114 – Lote 1 Dist: Nuevo Chimbote Prov: Santa Dpto: Ancash		UTU ¹ : Habilitación Urbana	
Sector PDU: 12	Coordenadas: 771518.9889 - 8993776.3164		
SITUACIÓN ACTUAL:			
Zonificación vigente	☐	Problemática identificada:	
Uso actual del predio	☒	Conflicto de usos	☐
Compatibilidad normativa	☐	Subutilización	☐
		Presión urbana	☐
		Informalidad	☐
		Déficit de equipamiento	☐
		Otro:	☐
Gestión Administrativa Aplicado:			
Ordenanza Municipal	☐		
Resolución Gerencial	☒		
Certificado de Zonificación y Vías	☐		
Otro:	☐		
ZONIFICACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN ACTUAL	
ALCANCE DE LA SOLICITUD:			
En el Plano de la zonificación del PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020 – 2030 no figura la zonificación de la Habilitación Urbana del Sol de la Pradera I y II Etapa inscrito en la partida registral N°11164243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote a propiedad de Los Portales S.A. La Resolución Gerencial N° 181 - 2024 MDNCH/GEDUR aprobó los planos de la H.U.			

Ficha Técnica

Caso N° 04

Habilitación Urbana –
Sol de la Pradera I y II

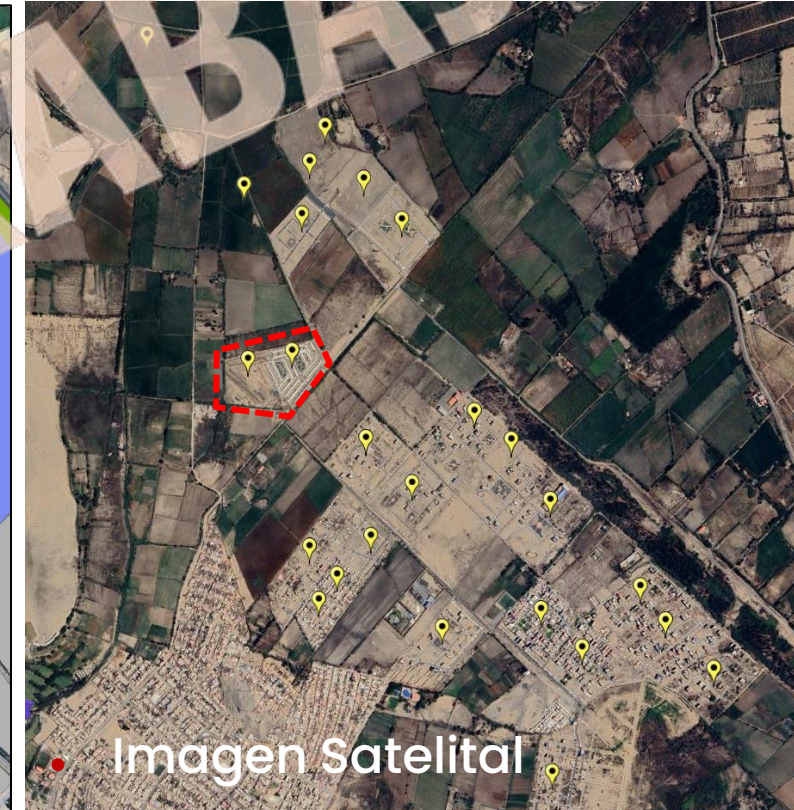
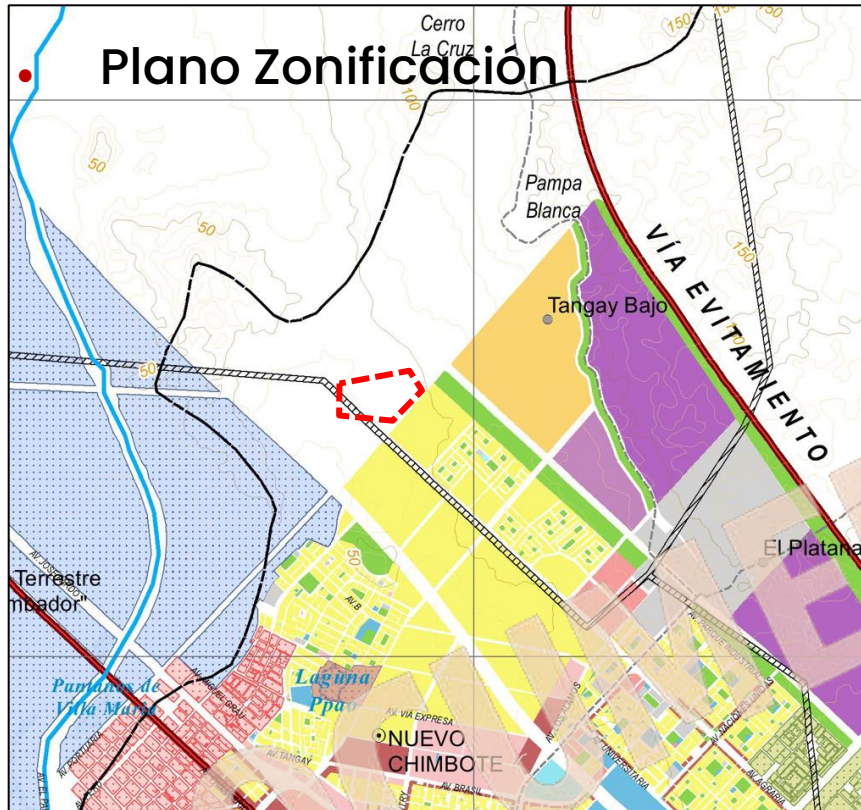
Casuística – **Habilitación Urbana**



- **Plano Zonificación**
- Los sectores correspondientes a la Habilitación Urbana Alto Chimbote e Imperia Campiña presentan procesos de ocupación consolidada, evidenciando un desfase entre el uso actual del suelo y la zonificación vigente, lo cual requiere su incorporación y ajuste dentro del proceso de actualización del plano de zonificación.

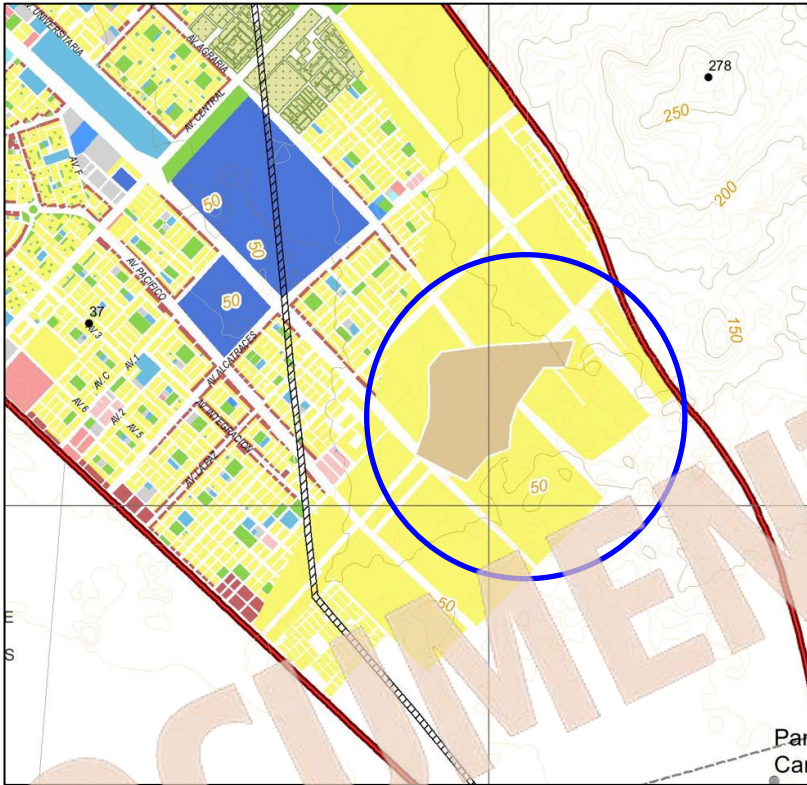


Casuística – **Habilitación Urbana**



- En el Plano de la zonificación del PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020 – 2030 no figura la zonificación de la Habilitación Urbana del Sol de la Pradera I y II Etapa inscrito en la partida registral N°1164243 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Chimbote a propiedad de Los Portales S.A. La Resolución Gerencial N° 181 – 2024 MDNCH/GEDUR aprobó los planos de la H.U.

Casuística – Cambios de Uso / Zonificación



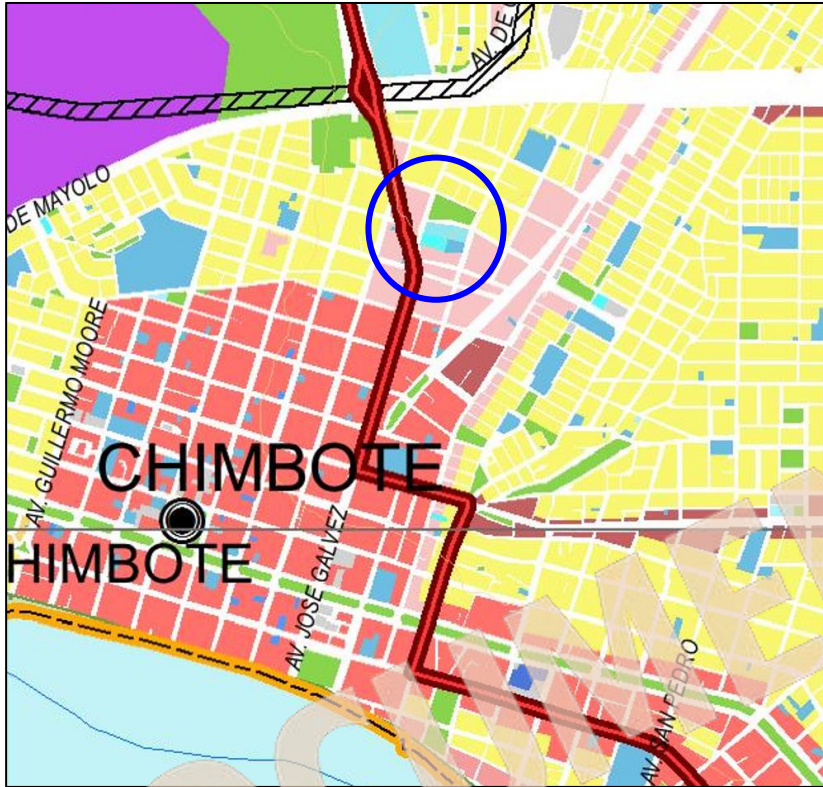
Plano Zonificación



- Imagen Satelital – Zona Monumental (ZM) Pampa Blanca San Luis a Zona Urbana como Residencial de Densidad Media (RDM)



Casuística – Cambios de Uso / Zonificación

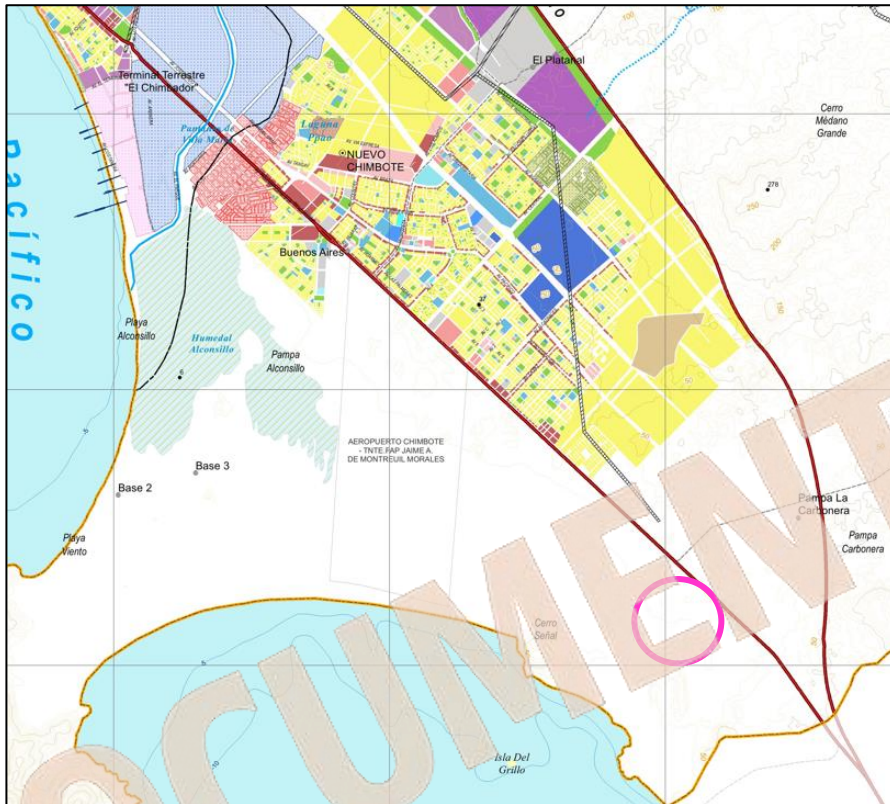


Plano Zonificación



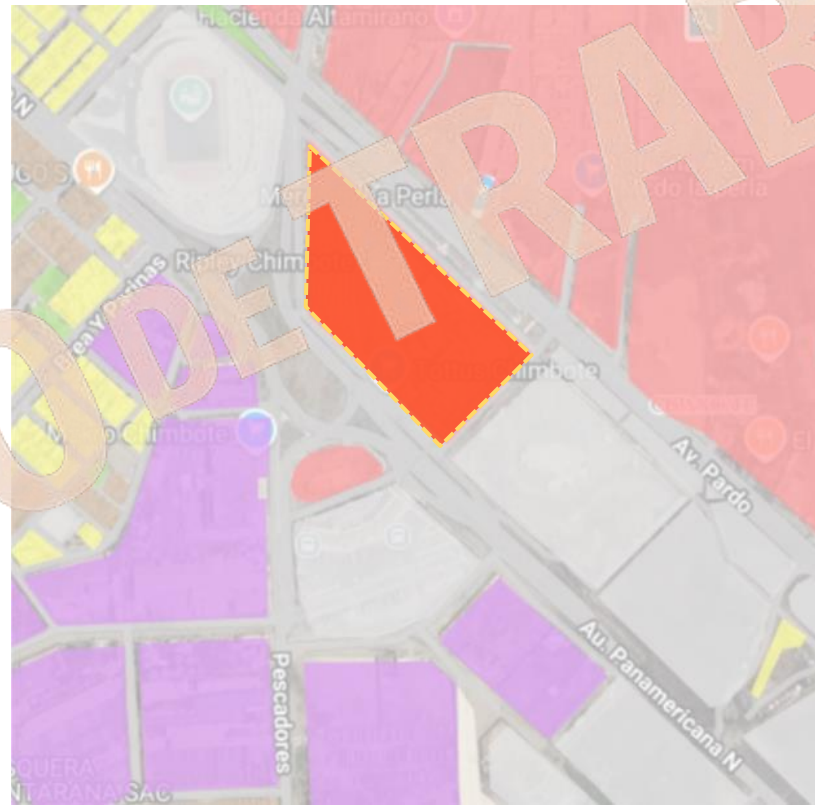
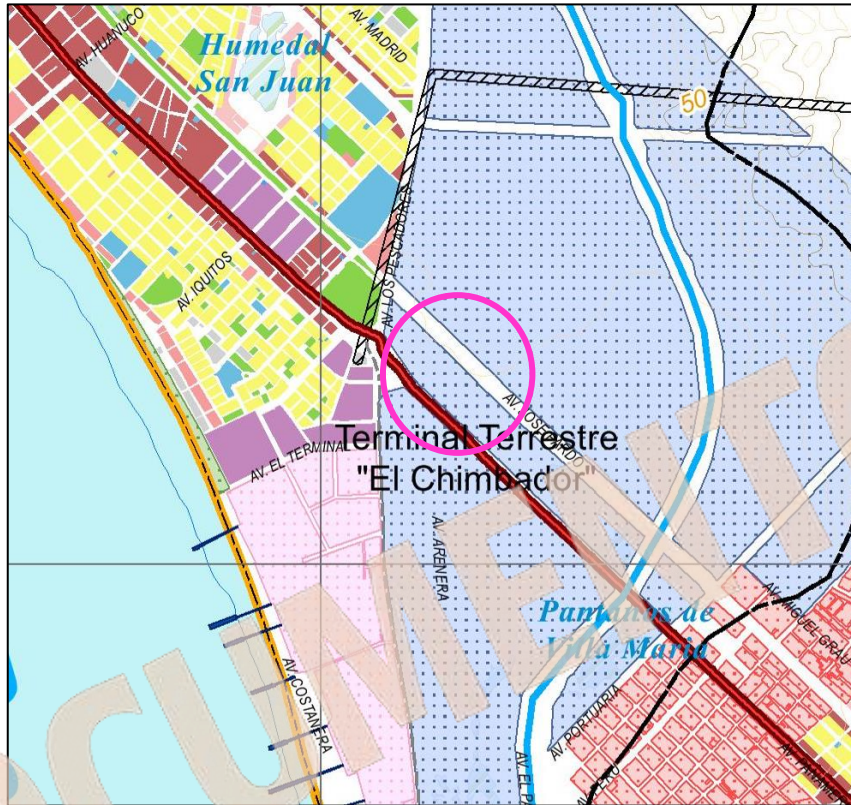
- Imagen Satelital – Mejoramiento de los Servicios de Salud del establecimiento de Salud Progreso del Distrito de Chimbote – Cambio de Zonificación

Casuística – Planeamientos Integrales y Planes Específicos



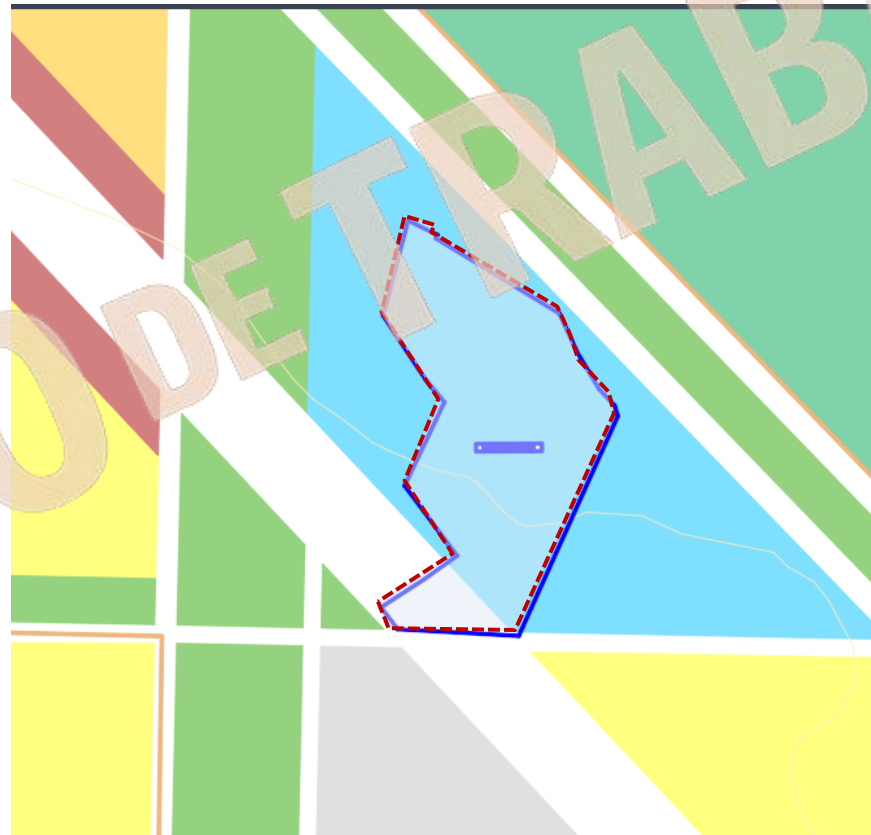
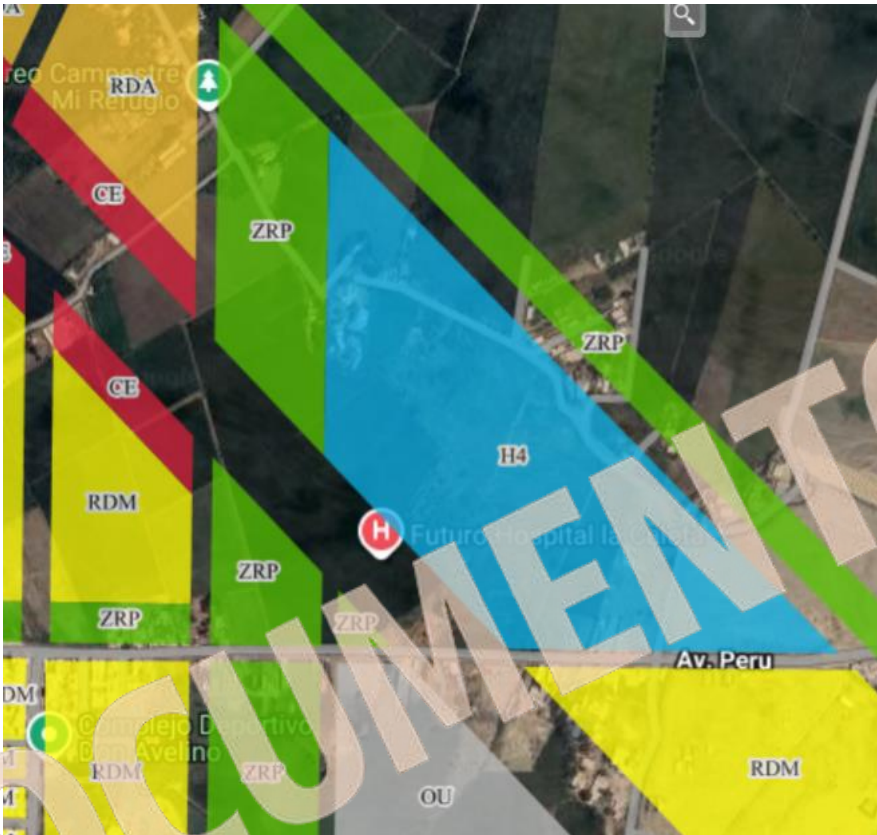
“La Parcela N.º 09 – Sub Sector Pampa de Atahualpa cuenta con Planeamiento Integral aprobado mediante Ordenanza Municipal N.º 004-2021-MPS, publicada el 24 de febrero de 2022, en la cual se establece la asignación de zonificación industrial tipo I3.”

Casuística – Planeamientos Integrales y Planes Específicos



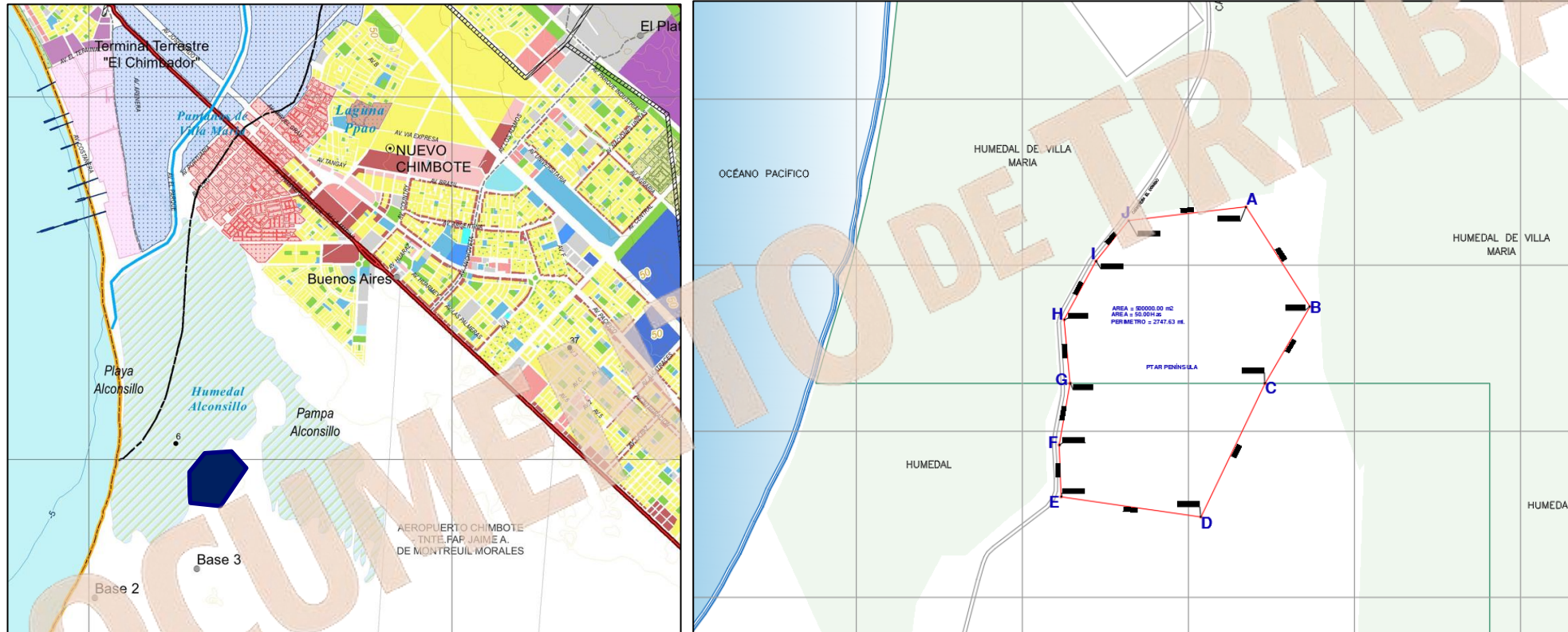
- Plan Específico – Solicitud de plan específico en el que se plantea realizar una nueva zonificación mediante este instrumento para denominar el área de MegaPlaza como una zona de densidad alta – corredor, o como anexo a la solicitud en caso no se aplique este plan se mantenga el uso actual del equipamiento.

Casuística – Proyectos de Inversión



Si bien es cierto que en la zonificación actual del PDU 2020-2030 hay un área de reserva para el desarrollo del Hospital de Alta Complejidad (H4), se manifiesta que conforme a la resolución gerencial el área cedida con partida registral inscrita para el hospital es menor al área proyectada por instrumento de gestión vigente (zonificación), además de identificar una afectación vial (vía expresa) dentro de esta etapa de diagnóstico, por otra parte el Hospital contempla trabajar dentro de su área útil sin perjuicio de la continuidad vial señalada

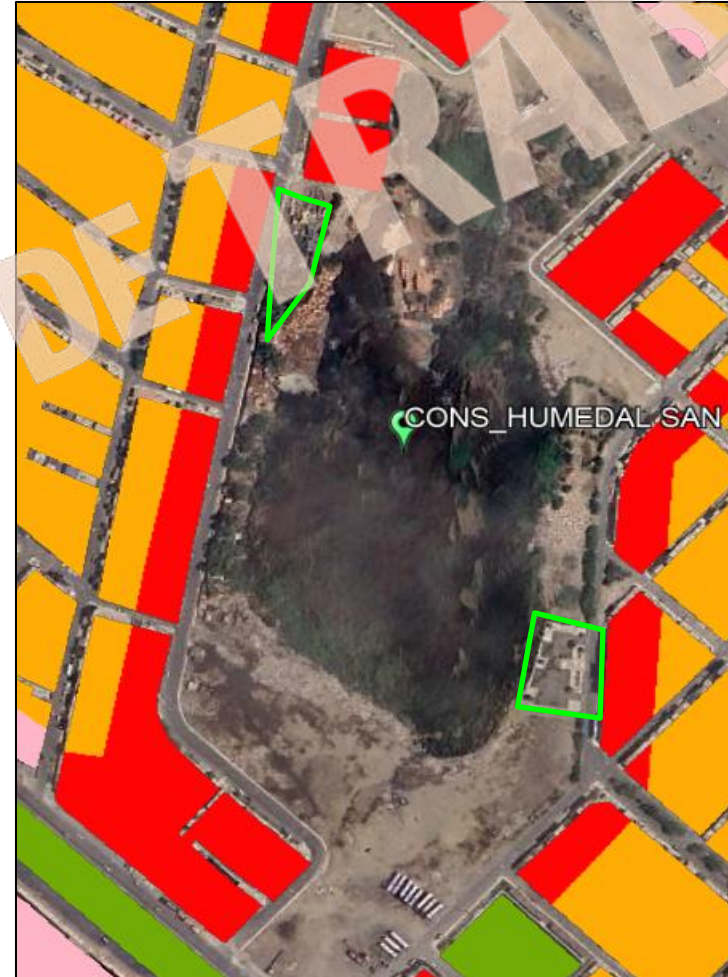
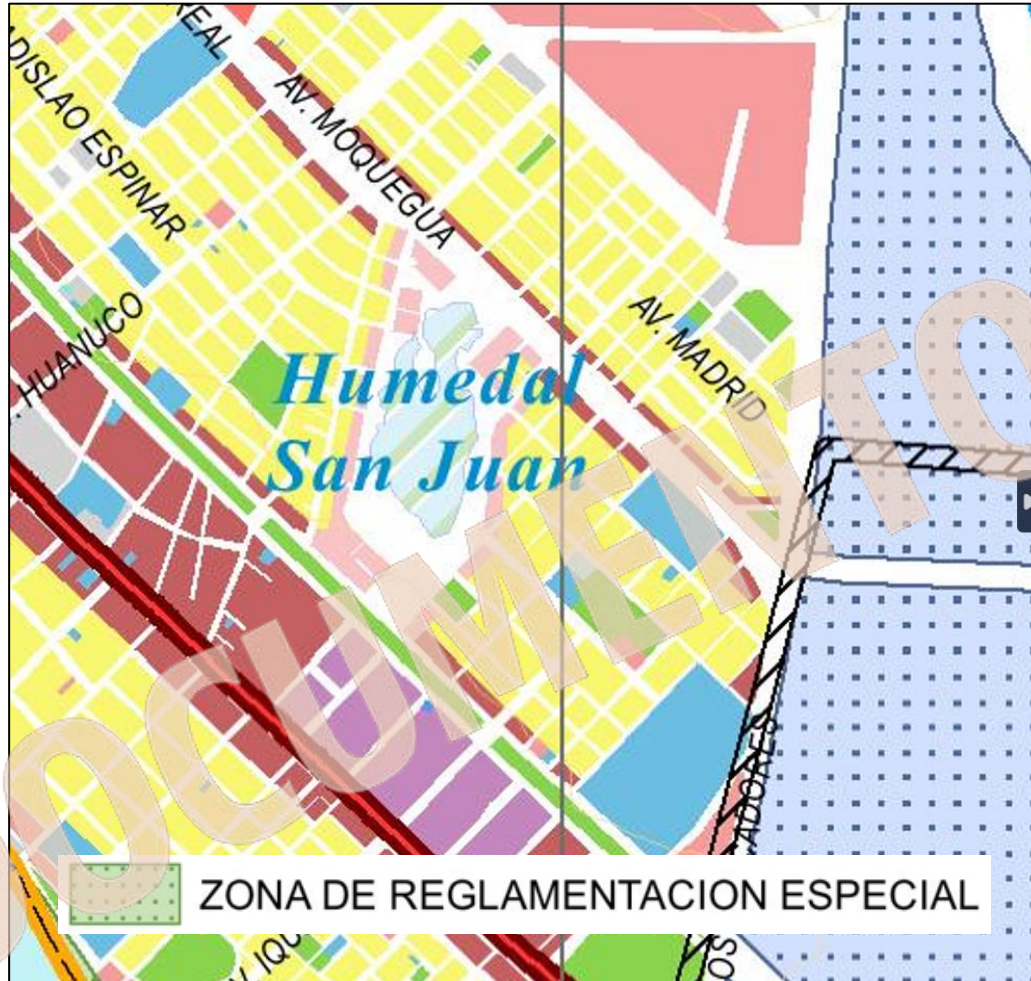
Casuística – Proyectos de Inversión



- El proyecto PTAR Península constituye infraestructura de saneamiento de carácter estratégico, cuya localización y operación implican restricciones en el uso del suelo circundante, requiriendo su incorporación como zona de tratamiento especial dentro del proceso de actualización del plano de zonificación.

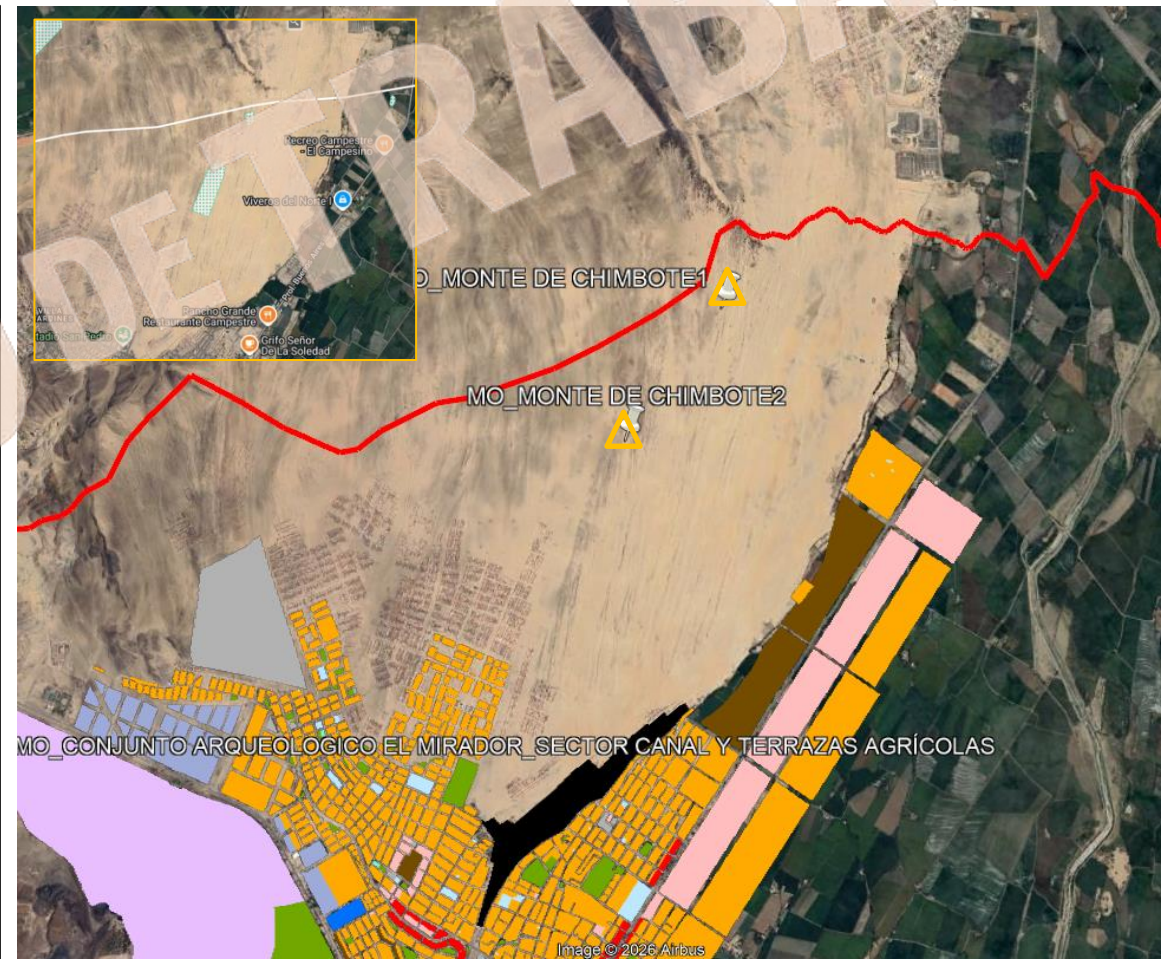
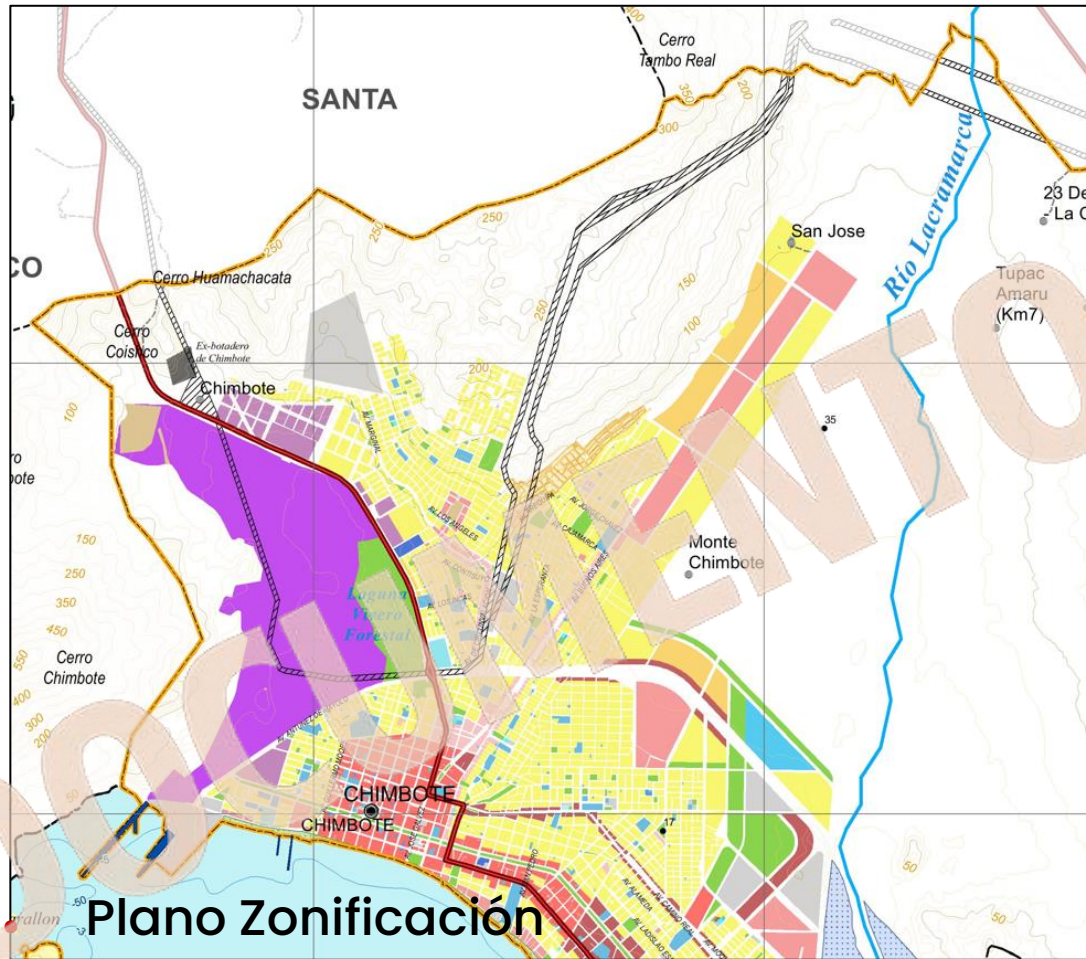


Casuística – Zonas de Conservación y Protección





Casuística – Zonas Monumentales







Casuística – Ajuste Técnico Requerido

Zonificación

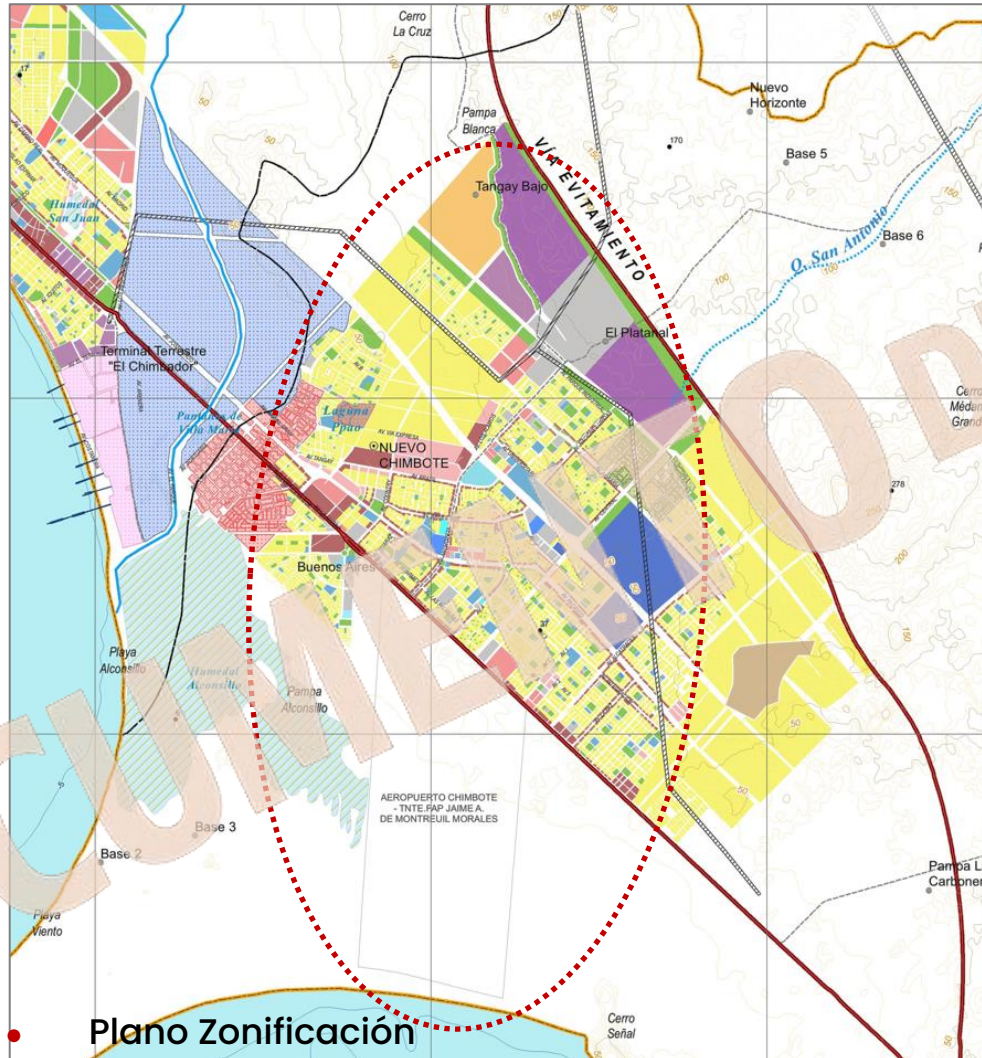


Dirección de Lotes





Reglamento de Zonificación – Superficies Limitadora de Obstaculos (OLS)



3.7.1.1 Superficies Limitadoras de Obstáculos (SLO)

Debido a la ubicación del Aeropuerto de Chimbote Teniente FAP Jaime Montreuil Morales en las inmediaciones de Nuevo Chimbote, es necesario garantizar la compatibilidad de la zonificación de los usos del suelo y sus respectivos parámetros urbanísticos y edificatorios con las Superficies Limitadoras de Obstáculos de acuerdo con los requerimientos técnicos de seguridad elaborados por la Coordinación Técnica de Aeródromos de la Dirección de Seguridad Aeronáutica de la Dirección General de Aeronáutica Civil, según la Resolución Directoral N° 164-2016-MTC.

Gráfico 68 Aeropuerto de Chimbote Teniente FAP Jaime Montreuil Morales



Fuente: Equipo Técnico PDU Chimbote - Nuevo Chimbote, 2019

El aeropuerto de Chimbote cuenta con 2 pistas, de las cuales, únicamente se ve afectada la pista 19 (RWY 19), la cual, está orientada en sentido norte – sur y ubicada al sur del área urbana de Nuevo Chimbote. La RWY 19 parte de una elevación de 21.50 msnm y teniendo en cuenta la superficie limitadora de obstáculos (SLO) más restrictiva, correspondiente a la superficie de ascenso en el despegue, se obtiene un plano imaginario de una pendiente continua del 2%. En este sentido, ningún objeto/construcción debe sobresalir de la superficie definida destinada a proteger a las aeronaves en vuelo.

Jorge Alvarado Fernández Morales
Ingeniero Civil
R.N. 111127

IDOM

Carlos M. Sánchez Romero
Sociólogo
CNP 1744

Jorge Alvarado Fernández Morales
Ingeniero Civil
R.N. 111127

Jorge Alvarado Fernández Morales
Ingeniero Civil
R.N. 111127

Jorge Alvarado Fernández Morales
Ingeniero Civil
R.N. 111127

Jorge Alvarado Fernández Morales
Ingeniero Civil
R.N. 111127

Jorge Alvarado Fernández Morales
Ingeniero Civil
R.N. 111127

Jorge Alvarado Fernández Morales
Ingeniero Civil
R.N. 111127

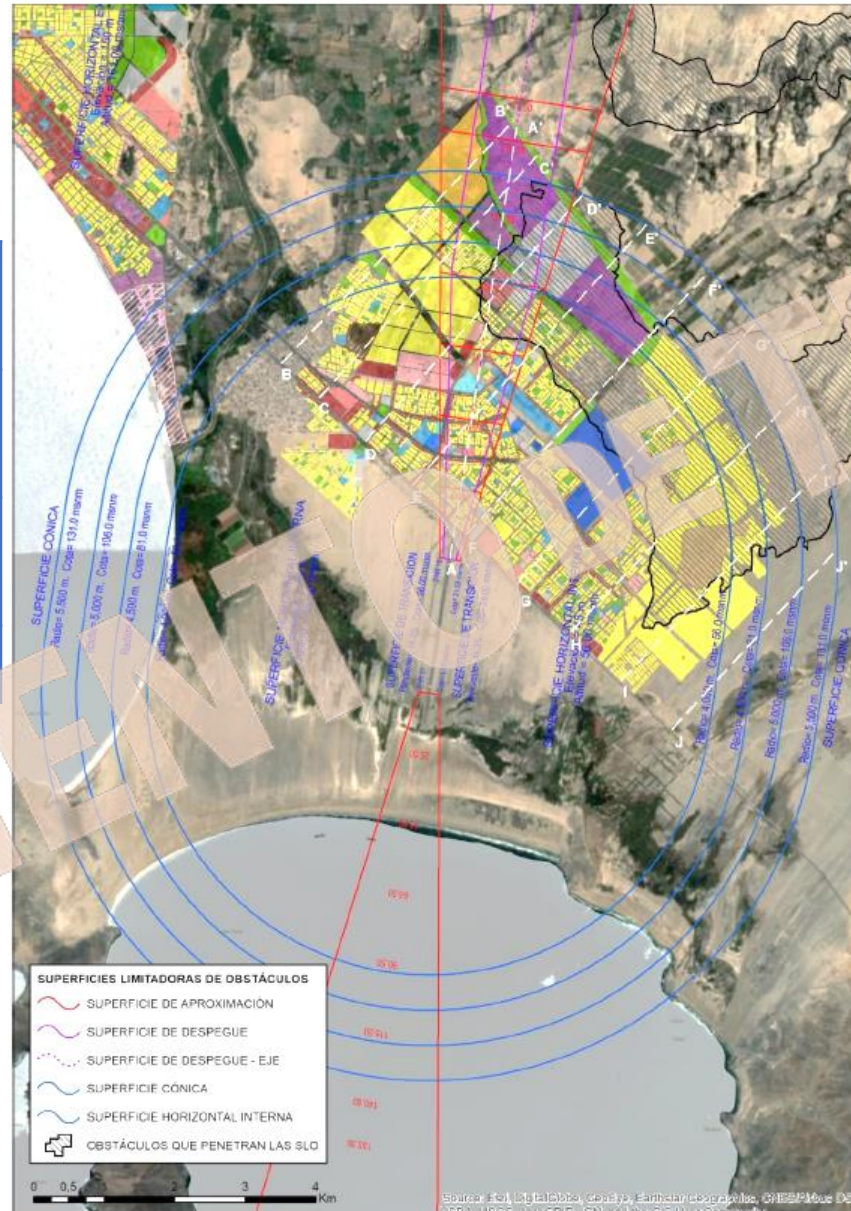


Altura permitida aproximada

Zona inmediata (crítica)	0 – 30 m
Zona de transición	30 – 75 m
Zona urbana controlada	45 – 100 m
Zona externa	hasta 150 m+

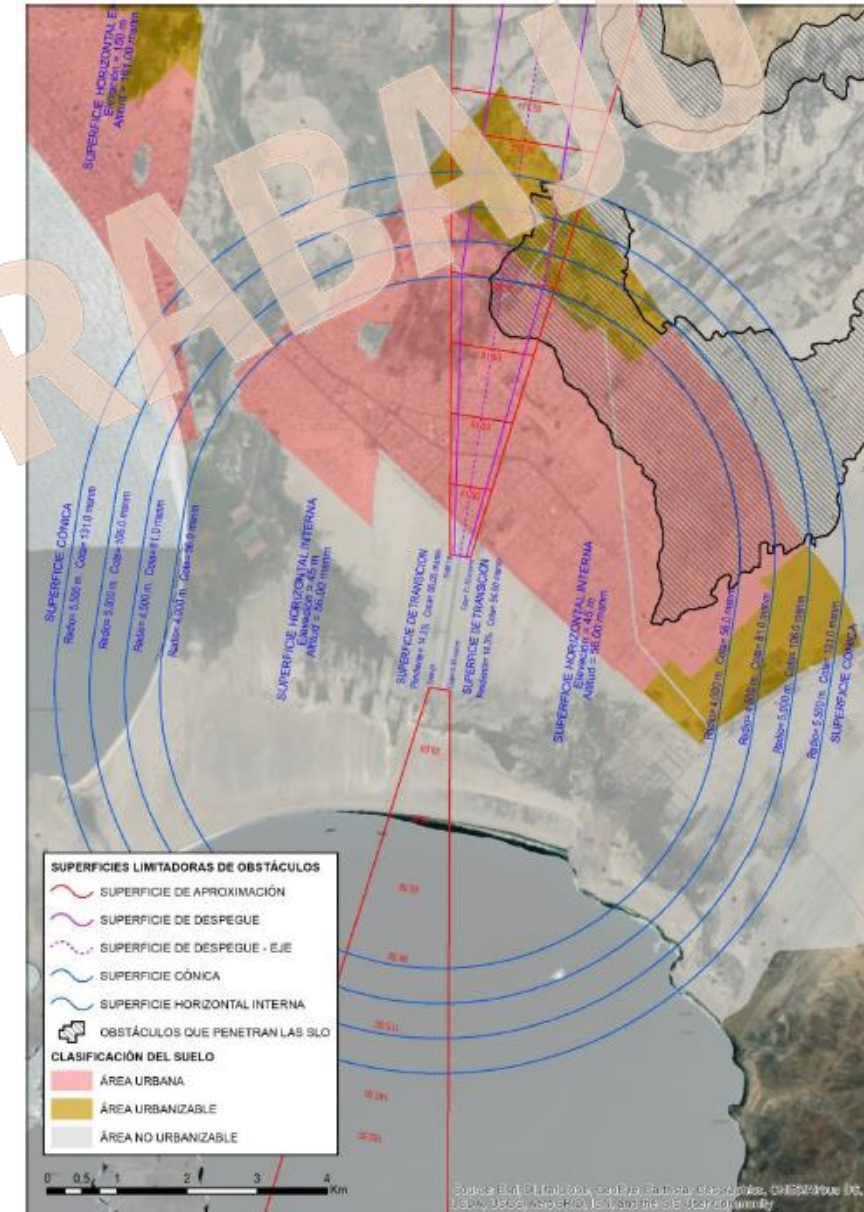
Las OLS regulan la altura según cercanía al aeropuerto, desde la cota de pista hasta más de 150 m (OACI) conforme a los parámetros del Anexo 14 de la OACI.”

Gráfico 72 Superposición de la zonificación, las SLO y trazado de los perfiles topográficos



Fuente: Equipo Técnico PDU Chimbote - Nuevo Chimbote, 2019

Gráfico 71 Superposición de la clasificación del suelo y las superficies limitadoras de obstáculos



Fuente: Equipo Técnico PDU Chimbote - Nuevo Chimbote, 2019



Reglamento de Zonificación – Parametros Urbanisticos

VARIABLE	2020	2026 (Actualización)
Altura de edificación	Definida rígidamente por zonificación	Más flexible, vinculada a densidad y entorno urbano
Coeficiente de edificación	No siempre aplicado de forma uniforme	Uso obligatorio como indicador principal
Densidad	Asociada a tipo de zona	Vinculada a capacidad de soporte del suelo
Zonificación	Segregada (residencial, comercio, industria)	Tendencia a usos mixtos
Índice de usos	Limitado y restrictivo	Interpretación más flexible y amplia
Normativa base	Ley 29090 + RNE	Ley 31313 (DUS) + DS 012-2022-VIVIENDA
Enfoque urbano	Normativo rígido	Planificación integral y sostenible
Vivienda de interés social (VIS)	Restricciones frecuentes	No se puede limitar por altura o densidad
Gestión del suelo	Limitada	Incorpora instrumentos modernos (gestión de suelo)
Nomenclatura	RDM, RDA, I2, etc (Uso tradicional)	Mayor Relación con: Densidad, Intensidad de Uso y Capacidad Urbana



Índice de Usos – **CIU REV. 4 (INEI)**

VARIABLE	ÍNDICE DE USOS 2020	ÍNDICE DE USOS 2026 (ACTUALIZADO)
Estructura	Listado general de usos	Matriz estructurada por actividades
Clasificación	Categorías amplias (vivienda, comercio, industria)	Clasificación específica por actividad económica
Base técnica	Criterio urbanístico tradicional	Integración con CIU Rev. 4 (INEI)
Nivel de detalle	Bajo	Alto (actividad específica)
Compatibilidad de usos	Limitada (permitido / no permitido)	Gradual (compatible, condicionado, restringido)
Flexibilidad	Baja	Alta (interpretación técnica)
Relación con la realidad urbana	Parcial	Alta (basada en actividades reales)
Aplicación normativa	Rígida	Flexible y articulada
Gestión urbana	Control normativo	Instrumento de gestión del suelo
Usos mixtos	Limitados	Promovidos

CIIR= Clasificación Industrial Internacional Uniforme



COMPONENTE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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



MARCO NORMATIVO

Decreto Legislativo modifica LEY N°31313

Art. 11. Participación ciudadana efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural

Decreto Supremo N° 012-2022 VIVIENDA

Art. 8. Participación Ciudadana Efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano

11.1. La participación ciudadana efectiva, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural sostenible, es una condición en la toma de decisiones de los procesos de elaboración y actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, a través de la cual la ciudadanía, sin exclusión alguna, de manera individual o agrupada, interviene en las propuestas referidas a las actuaciones e intervenciones relacionadas con los componentes físicos, socioeconómicos y ambientales de las ciudades y centros poblados que les afecten a ellos o a su entorno, con pertinencia cultural y lingüística e implementando estrategias efectivas para garantizar la participación inclusiva, igualitaria y sin discriminación, de manera articulada con los principios y directrices establecidos en la presente Ley y la normativa aplicable.

(...)

11.4. La participación ciudadana efectiva es institucionalizada, financiada, responsable e informada, por lo que los Gobiernos Locales a cargo de la planificación urbana y rural se encuentran obligadas a implementar los procesos e instrumentos que garanticen la accesibilidad durante todo el proceso de elaboración y actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, tomando en consideración las características territoriales, sociales, económicas y culturales de la ciudadanía involucrada en dichos instrumentos.





ROL DEL CCLP EN EL PROCESO PARTICIPATIVO

Decreto Supremo N° 012-2022 VIVIENDA

Art. 8. Participación Ciudadana Efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano

- CCLP, según corresponda, **participa en las actividades participativas**. En caso, algún integrante o el CCLP en su conjunto, según corresponda, no asista a las actividades establecidas como parte de la participación ciudadana efectiva, el equipo técnico que elabora el Plan continúa con la programación establecida.
- El CCLP participa en las actividades detalladas en el artículo 8, **emitiendo opinión** de los avances del Plan que se formule en **cada una de sus fases respecto a la participación ciudadana efectiva**.
- Aprobación del componente de participación ciudadana efectiva referido en el párrafo 8.2 del presente artículo, por parte del CCL, Provincial o Distrital, según corresponda.
- **Concluido el proceso de participación ciudadana efectiva, el CCLP emite opinión sobre dicho proceso.**



Mecanismos y actividades de participación

Taller de sensibilización: sensibilizar, informar los objetivos, alcances de la actualización del PDU.



Mesas de trabajo: recojo de información, recibir aportes.



Taller de socialización: comunicar avances, recoger aportes.



Exhibición de la propuesta de actualización - WEB (Recojo de Observaciones, sugerencias y aportes)



Audiencia Pública (Recojo de Observaciones, sugerencias y aportes)



Evaluación y Consolidación De las observaciones y aportes ciudadanos



Diagnóstico

Análisis y diagnóstico del ámbito con respecto a las propuestas de zonificación del PDU2020 - 2030, considerando los aspectos urbanos, ambientales y gestión del riesgo.

Propuesta de zonificación de los usos del suelo.

Reglamento de zonificación.
Plano de zonificación.
Otros planos.
Índice de usos.

Consulta Pública y aprobación

Exhibición y Audiencia Pública
Sistematización y respuestas a las observaciones, aportes y recomendaciones.
Aprobación.

1ra Etapa

2da Etapa

3ra Etapa

Actores que intervienen: Sector público, privado, academia, sociedad civil, organizaciones sociales, población en general.



Difusión continua

Los mecanismos de participación ciudadana se refieren a **cualquier medio, proceso, herramienta o instrumento que permite a los ciudadanos involucrarse, participar e intervenir expresando sus opiniones y contribuyendo a la formulación de políticas públicas.** El Decreto Supremo 012-2022-VIVIENDA, menciona algunos medios e instrumentos como las mesas de trabajo y talleres a través de los que la ciudadanía participa en la elaboración de los planes.

Art. 8. Participación Ciudadana Efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano.

Actividades que garantizan la participación ciudadana efectiva



Taller de sensibilización, con el objetivo de comunicar a los actores sociales identificados y la ciudadanía en general los objetivos y alcances de la actualización de la zonificación del PDU Chimbote - Nuevo Chimbote, así como el proceso de participación ciudadana efectiva a ejecutarse.



Mesa(s) de trabajo, durante el desarrollo del diagnóstico y propuestas, con actores sociales identificados para recoger aportes.



Reuniones: durante el desarrollo de la actualización con actores identificados, con la finalidad de recoger aportes más específicos.



Taller de Socialización, con la ciudadanía en general, al final del diagnóstico y propuestas a fin de comunicar los avances de la actualización del PDU y recoger los aportes.



Transmisiones en vivo por redes sociales: Considerando la inmediatez y llegada a los diferentes actores y espacios de la ciudad, la transmisión es un registro permanente para consulta sobre los avances de la actualización de la zonificación del PDU.



Audiencia Pública: Durante la etapa de Exhibición pública, 01 audiencia a la ciudadanía en general.



Exhibición de la propuesta de actualización de Zonificación en la web para recepción observaciones, aportes o sugerencias.

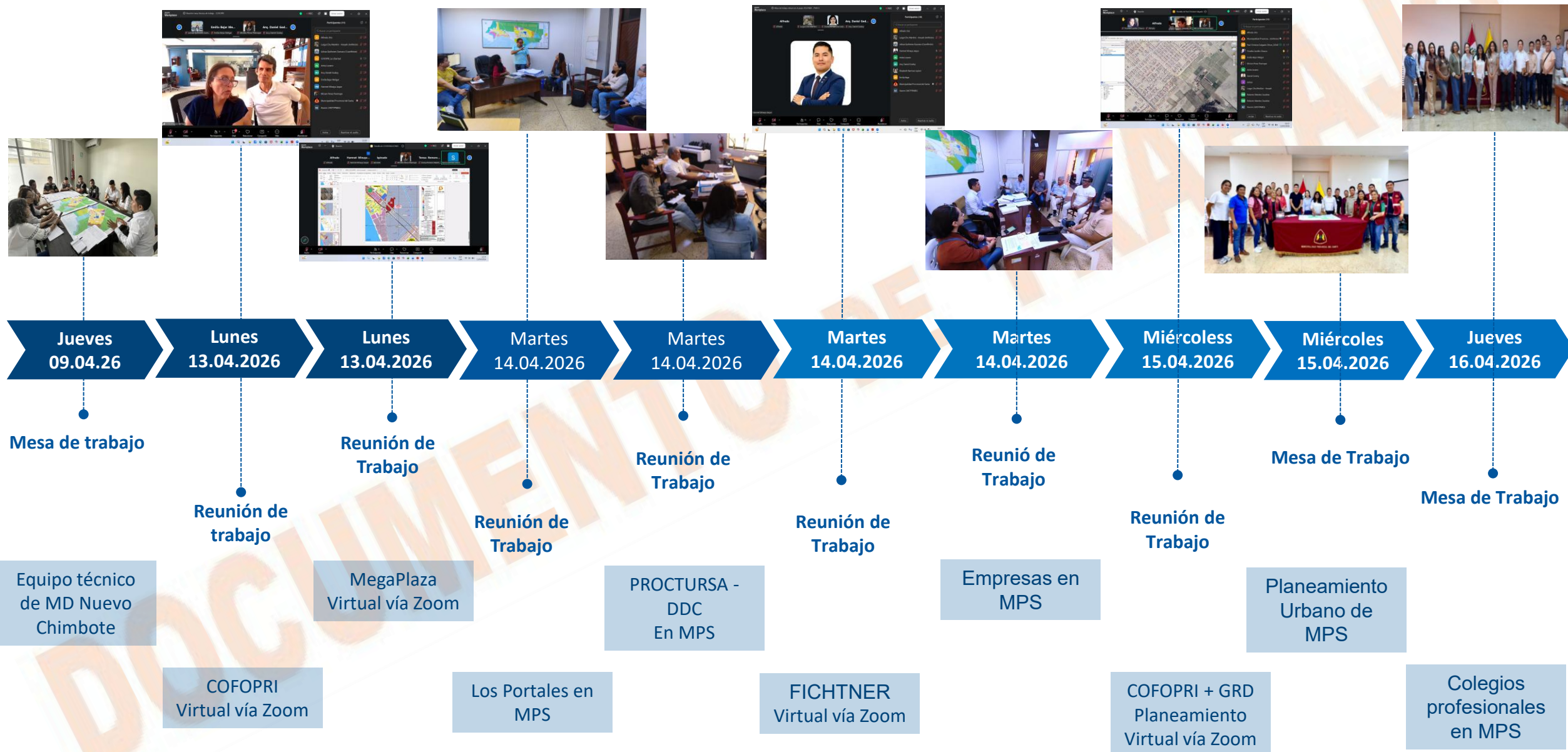


Exhibición en local institucional: Impresiones de láminas, mapas, que invitan a apreciar la actualización de la zonificación del PDU, dirigido a ciudadanía en general.

Eventos participativos



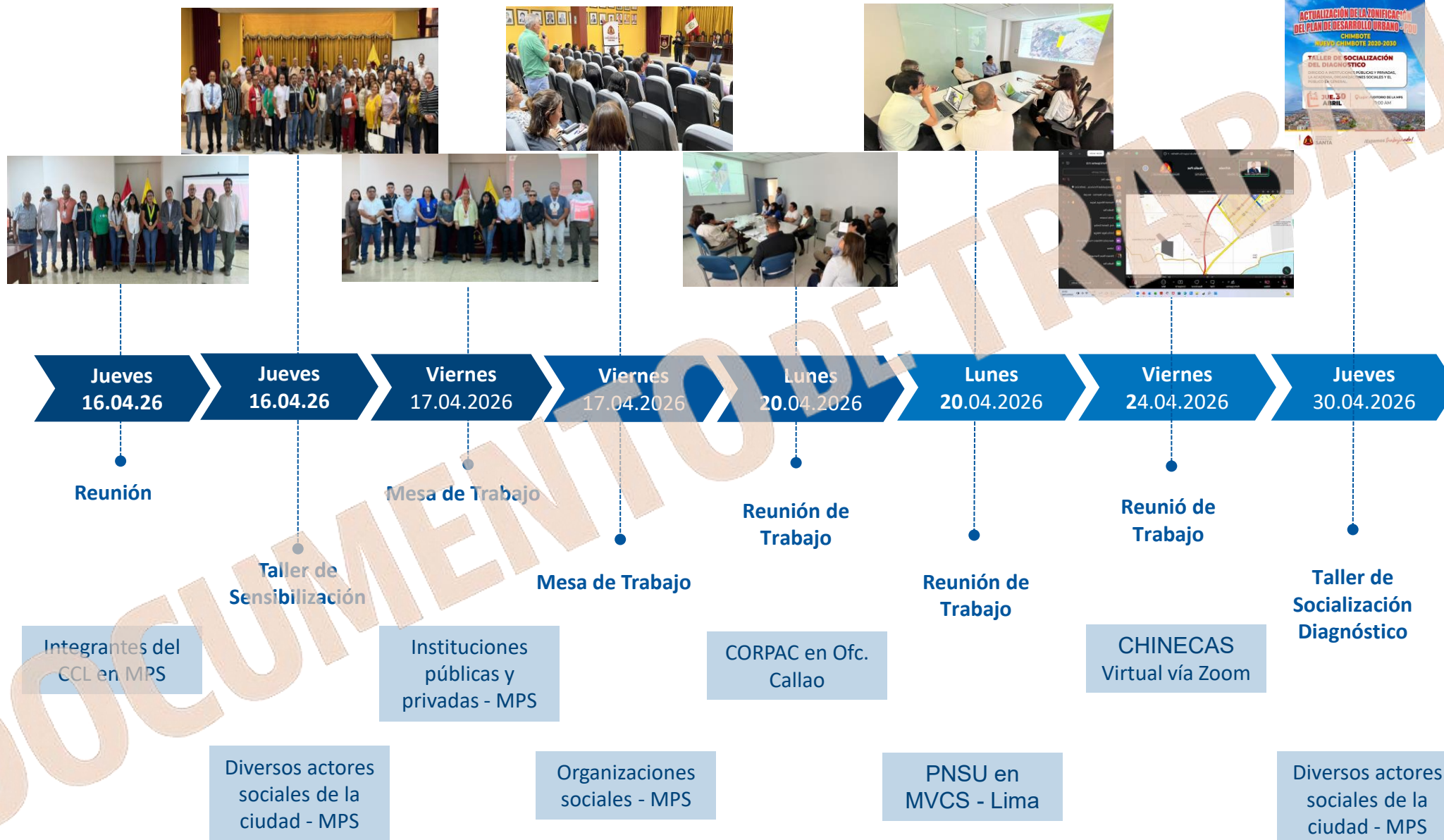
Municipalidad Provincial del Santa
Gerencia de Desarrollo Urbano



Eventos participativos



Municipalidad Provincial del Santa
Gerencia de Desarrollo Urbano



Trabajo de campo – Nuevo Chimbote



Municipalidad Provincial del Santa
Gerencia de Desarrollo Urbano



Trabajo de campo – Chimbote



Municipalidad Provincial del Santa
Gerencia de Desarrollo Urbano





TALLER DE SOCIALIZACIÓN – DIAGNÓSTICO

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

Gerencia de Desarrollo Urbano
Municipalidad Provincial del Santa

Chimbote, Abril 2026