



**PLANEAMIENTO  
INTEGRAL LOTE  
2A-3, PAMPA  
ANCONCILLO,  
DISTRITO DE  
NUEVO  
CHIMBOTE**

---

**Propietario:**

**INMOBILIARIA Y  
CONSTRUCCIONES  
SIGLO 21 S.A.C.**

# Contenido

---

## **I. ASPECTOS GENERALES**

- 1.1 ANTECEDENTES**
- 1.2 OBJETIVOS DEL PI**
- 1.3 BASE LEGAL**

## **II. ÁMBITO DE INTERVENCION**

- 2.1 UBICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN**
- 2.2 CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN**
  - 2.2.1 Linderos y Medidas Perimétricas
  - 2.2.2 Área y Perímetro
  - 2.2.3 Cuadro de Datos Técnicos
  - 2.2.4 Situación Físico Legal
  - 2.2.5 Estado actual

## **III. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y URBANO**

- 3.1 ANÁLISIS TERRITORIAL**
  - 3.1.1 Plan de Acondicionamiento Territorial del Santa 2020-2040
- 3.2 ANÁLISIS URBANO**
  - 3.2.1 Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030
    - a) Análisis de Peligros y Riesgos
    - b) Uso Actual del Suelo
    - c) Zonificación de los Usos del Suelo
    - d) Sistema Vial Actual

## **IV. ANÁLISIS DEL IMPACTO SOBRE EL PDU VIGENTE**

- 4.1 ZONIFICACION URBANA ASIGNADA EN ANTERIORES PLANES**
- 4.2 PREDIO ALEDAÑO CON ZONIFICACION ASIGNADA**
- 4.3 EL PREDIO NO SE ENCUENTRA EN ZONA PROTEGIDA O RESERVA NATURAL**
- 4.4 EL CONTEXTO URBANO PRESENTA ZONIFICACIÓN**
- 4.5 LOS CAMBIOS DE ZONIFICACION NO DEBEN PERJUDICAR AL PROPIETARIO**

## **V. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO INTEGRAL**

- 5.1 CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**
- 5.2 ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO**
- 5.3 SISTEMA VIAL**
- 5.4 INTEGRACION A LA TRAMA URBANA**

## VI. ANEXOS

- Anexo 1: Copia de la Partida Registral del Sub Lote 2A-3
- Anexo 2: Memoria Descriptiva del Sub Lote 2A-3
- Anexo 3: Copia del Plano de Ubicación – Localización del predio
- Anexo 4: Copia de la Partida Registral de la Personería Jurídica
- Anexo 5: Copia de los Certificados de Vigencias de Poder

## RELACION DE FIGURAS

- Figura N°1: Ubicación de la Parcela en el Sector Pampa Anconcillo
- Figura N°2: Localización del Sub Lote 2A-3- Sector Pampa Anconcillo
- Figura N°3: Plano Perimétrico del Sub Lote 2A-3- Sector Pampa Anconcillo
- Figura N°4: Vistas del Sub Lote 2A-3, Sector Pampa Anconcillo
- Figura N°5: Mapa de Áreas de Tratamiento Territorial
- Figura N°6: Mapa de Unidades de Acondicionamiento Territorial
- Figura N°7: Ubicación de SubLote 2A-3 en Zona I
- Figura N°8: Compatibilidad de Actividades y Unidades de Acondic. Territorial
- Figura N°9: Mapa de Infraestructura de Transportes y Comunicaciones
- Figura N°10: Delimitación del Ámbito del PDU Chimbote – Nuevo Chimbote
- Figura N°11: Ubicación del predio dentro del Sector 14 del PDU
- Figura N°12: Sub Lote 2A-3 en Plano de Peligros Naturales
- Figura N°13: Sub Lote 2A-3 en Plano de Peligros por Movimientos en Masa
- Figura N°14: Sub Lote 2A-3 en Plano de Peligros por Tsunami
- Figura N°15: Sub Lote 2A-3 en Plano de Peligros por Fenómenos Hidrom.
- Figura N°16: Sub Lote 2A-3 en Plano de Peligros de Peligros Antrópicos
- Figura N°17: Sub Lote 2A-3 en Plano de Síntesis de Vulnerabilidad
- Figura N°18: Sub Lote 2A-3 en Plano de Sectores Críticos de Riesgo
- Figura N°19: Plano de Uso Actual del Suelo – Sector 14
- Figura N°20: Clasificación General de los Usos del Suelo
- Figura N°21: Plano de Zonificación de los Usos del Suelo 2020-2030
- Figura N°22: Vistas de la Panamericana Norte
- Figura N°23: Plano de Sistema Vial Primario
- Figura N°24: Parte del Plano de Sistema Vial Primario (Sector de Nuevo Chimbote)
- Figura N°25: Plano de Zonificación del Plan Director de Chimbote 1975
- Figura N°26: Plan detallado de los Distritos Residenciales Villa María – La Marina
- Figura N°27: Parte del Mapa de Peligros de Chimbote 2000
- Figura N°28: Plan de Usos del Suelo Chimbote 2000
- Figura N°29: Plano de Propuesta de Crecimiento Urbano
- Figura N°30: Plano de Zonificación de Chimbote – Nuevo Chimbote 2012-2022
- Figura N°31: Modificaciones del Plano de Zonificación años 2016, 2018
- Figura N°32: Plano de Zonificación de Chimbote – Nvo Chimbote
- Figura N°33: Ubicación del Sub Lote 1, aldaño al Sub Lote 2A-3
- Figura N°34: Ubicación Sub Lotes 1 y 2A-3 en el Plano de Zonificación
- Figura N°35: Diversas modificaciones del Plano de Zonificación Urbana
- Figura N°36: Ubicación del Sub Lotes 1 y 2A-3 en el Plano de Ecosistemas
- Figura N°37: Ubicación del Sub Lotes 1 y 2A-3 en el Mapa de ANP
- Figura N°38: Ubicación del predio en Plano de Sectores Críticos de Riesgo
- Figura N°39: Propuesta de Área Urbanizable para Sub Lote 2A-3
- Figura N°40: Propuesta de Zonificación Residencial para el Sub Lote 2A-3
- Figura N°41: Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para Zonificación Residencial
- Figura N°42: Altura Máxima de Edificación
- Figura N°43: Sub Lote 2A-3 dentro del Sistema Vial del PDU
- Figura N°44: Integración del Sub Lote 2A-3 con la trama urbana próxima

# I. Aspectos Generales

---

## 1.1 ANTECEDENTES

La ciudad de Chimbote, a través de su historia, viene siendo planificada urbanísticamente y de manera oficial desde 1975, año en que se aprobó el Plan Director de Chimbote, que fuera promovido por la Comisión de Rehabilitación y Reconstrucción de la Zona Afectada – CRYRZA y aprobado por ORDEZA. Desde esa fecha hasta la actualidad, la planificación urbanística ha sido actualizada por diversas entidades como el Ex INADUR (Instituto Nacional de Desarrollo Urbano) en el año 2,000; la Municipalidad Provincial del Santa en el año 2012, con modificaciones en el 2016, 2017 y 2018; siendo el último y por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en Convenio con la Municipalidad Provincial del Santa) en el año 2020.

A lo largo de estas actualizaciones, muchos predios han contado con la asignación de zonificación urbana, que han sufrido diversas modificaciones del uso del suelo, lo que ha venido en perjuicio de sus propietarios, para poder llevar a cabo una actividad urbana de manera segura. Uno de esos predios es el que es materia del presente estudio denominado Planeamiento Integral, ya que, según la última actualización del plan de la ciudad, no cuenta con asignación de zonificación urbana.

## 1.2 OBJETIVOS DEL PI

### 1.2.1 Objetivo General

El objetivo general de la presente propuesta de Planeamiento Integral es contar con un instrumento de planificación, complementario al Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030, que permita prever el acondicionamiento físico para hacer posible el funcionamiento formal de una habilitación urbana residencial.

### 1.2.2 Objetivos Específicos

Los objetivos específicos son:

- Asignar zonificación residencial del Sub Lote 2A-3 del predio Monte de Chimbote, complementando lo dispuesto en la zonificación urbana del PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030.
- Integrar el predio al área urbana próxima en Nuevo Chimbote.
- Organizar la nueva habilitación urbana tomando en cuenta el sistema vial jerarquizado de la ciudad de Buenos Aires – Nuevo Chimbote, dando fluidez a los diversos tipos y niveles de movilidad urbana.

### 1.3 BASE LEGAL

La base legal que regula la planificación en el Perú está conformada por diversas normas:

- **La Constitución Política del Perú**, que en su Artículo 102° establece que la “planificación del desarrollo urbano es una función municipal vigente y necesaria en el marco de liberación de la economía y, reestructuración y modernización del Estado”.
- **La Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N°27972**, que precisa las competencias de los gobiernos locales, y establece las funciones correspondientes a la organización del espacio físico y uso del suelo, entre las que se indican como competencias y funciones exclusivas de las municipalidades provinciales: aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo Urbano de Asentamientos Humanos y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial.
- **Ley de Desarrollo Urbano Sostenible - Ley N°31313**, norma que tiene la finalidad de orientar el desarrollo de ciudades y

centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

En su artículo 20º se indica que la planificación urbana sostenible es un componente del ordenamiento territorial y comprende el proceso a través del cual los Gobiernos Locales y la ciudadanía deciden la organización espacial de la ciudad o centro poblado, en armonía con el ambiente, su cultura e historia. Esta organización espacial debe ser articulado con las expectativas económicas, productivas y sociales del conjunto de los agentes de una sociedad. En el artículo 22º se establecen los tipos de planes para el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, siendo los instrumentos **complementarios** de la planificación urbana: el Plan Específico y el Planeamiento Integral.

Actualmente no se cuenta con Reglamento aprobado de esta Ley que regule los procedimientos establecidos en la misma, por lo que, para el presente estudio, se tomará en cuenta las disposiciones del aún vigente Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

- **El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS**, aprobado con **Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA**, que establece los procedimientos mínimos que deben seguir las municipalidades en el ejercicio autónomo de sus competencias, en materia de planeamiento, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano. En este dispositivo se distinguen los tipos de planes como son: El Plan de Acondicionamiento Territorial, Planes de Desarrollo Metropolitano, Plan de Desarrollo Urbano, Esquema de Ordenamiento Urbano; así como los planes complementarios como los Planes Específicos y Planeamientos Integrales.

Asimismo, dentro del mismo reglamento, en el Título III (Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana), Capítulo III, Sub Capítulo V, Artículos 58° y 60°, define al Planeamiento Integral de la siguiente manera:

*"El **Planeamiento Integral** - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.*

*El PI se aplica a predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando:*

- 1. El área por habilitar se desarrolle por etapas; o,*
- 2. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o,*
- 3. Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.*

*El ámbito de intervención de un PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes."*

- **El Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE**, aprobado con **Decreto Supremo N°011-2006-VIVIENDA**, que tiene por objeto normar los criterios y requisitos mínimos para el Diseño y ejecución de las Habilitaciones Urbanas y las Edificaciones, permitiendo de esta manera una mejor ejecución de los Planes Urbanos.

Cabe precisar las siguientes normas de este reglamento:

En la **Norma GH.020** (Componentes de Diseño Urbano), Capítulo V (Planeamiento Integral), artículos 37° al 42° se indican los casos a aplicar un Planeamiento Integral:

*"Artículo 37°. - En los casos que el área por habilitar se desarrolle en etapas o esta no colinde con zonas habilitadas*

*o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un **Planeamiento Integral** que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración a la trama urbana más cercana, en función de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.*

*Artículo 38°. - Para el planeamiento integral de predios que no colinden con áreas habilitadas o con proyecto de habilitación urbana aprobado, el planeamiento comprenderá la integración al sector urbano más próximo.*

*Artículo 39°. - El Planeamiento Integral aprobado tendrá una vigencia de 10 años. Las modificaciones al PDU deberán tomar en cuenta los planeamientos integrales vigentes.”*

En la **Norma TH.010** están las consideraciones urbanísticas para las Habilitaciones Residenciales, que son aquellos procesos de habilitación urbana que están destinadas predominantemente a la edificación de viviendas y que se realizan sobre terrenos calificados con una zonificación afín.

- **Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones - Ley N°29090**, que regula los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública. en su Artículo 6° se establece que ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral.
- **Ordenanza Municipal N°005-2020-MPS**, que aprueba el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de la provincia de Santa 2020-2040, que constituye el instrumento técnico normativo de

planificación física integral en el ámbito provincial que orienta y regula la organización físico – espacial de las actividades humanas en los ámbitos urbano y rural de la provincia de Santa.

- **Ordenanza Municipal N°006-2020-MPS**, que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030, que es el instrumento técnico – normativo que orienta el desarrollo urbano de las ciudades de Chimbote y Nuevo Chimbote y se elaboró en concordancia con el Plan de Acondicionamiento Territorial de la provincia de Santa.

## II. Ámbito de Intervención

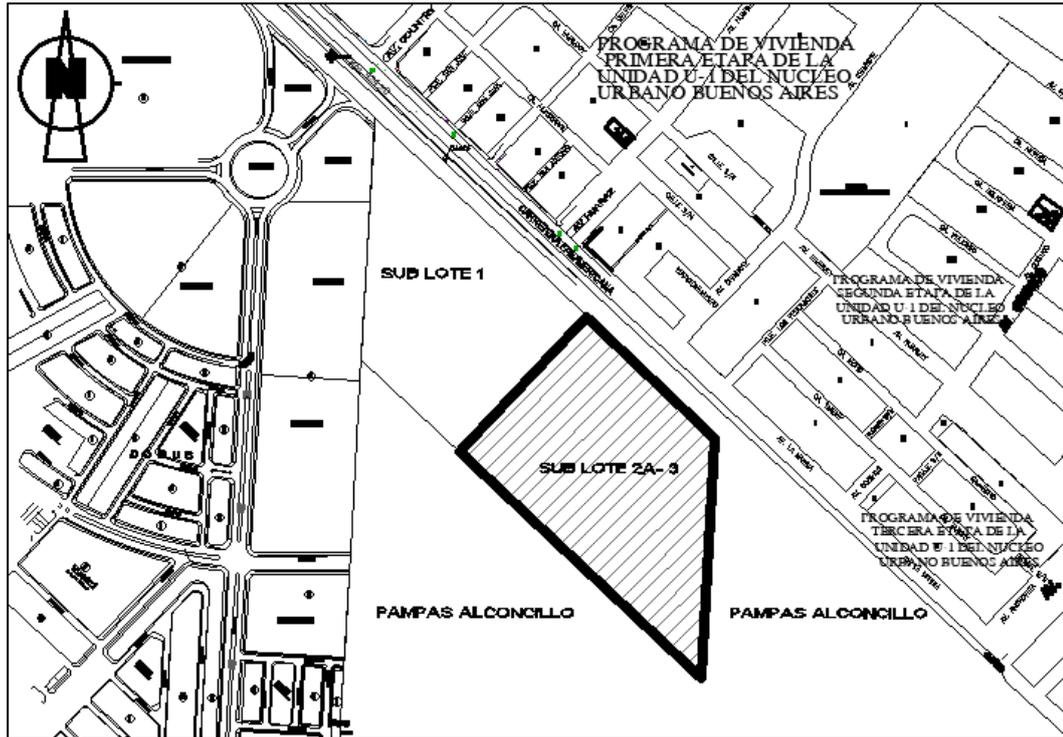
### 2.1 UBICACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

El ámbito de intervención del presente estudio de Planeamiento Integral, está constituido por el predio denominado y localizado en:

- Predio : Monte de Chimbote – Sub Lote 2A-3
- Sector : Pampa Anconcillo
- Distrito : Nuevo Chimbote
- Provincia : Santa
- Departamento : Áncash
- Vía : Carretera Panamericana



**Figura N°1:** Ubicación de la Parcela en el Sector Pampa Anconcillo  
**Fuente:** Google Earth



**Figura N°2:** Localización del Sub Lote 2A-3- Sector Pampa Anconcillo  
**Fuente:** Base Gráfica de la MPS

## 2.2 CARACTERISTICAS DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

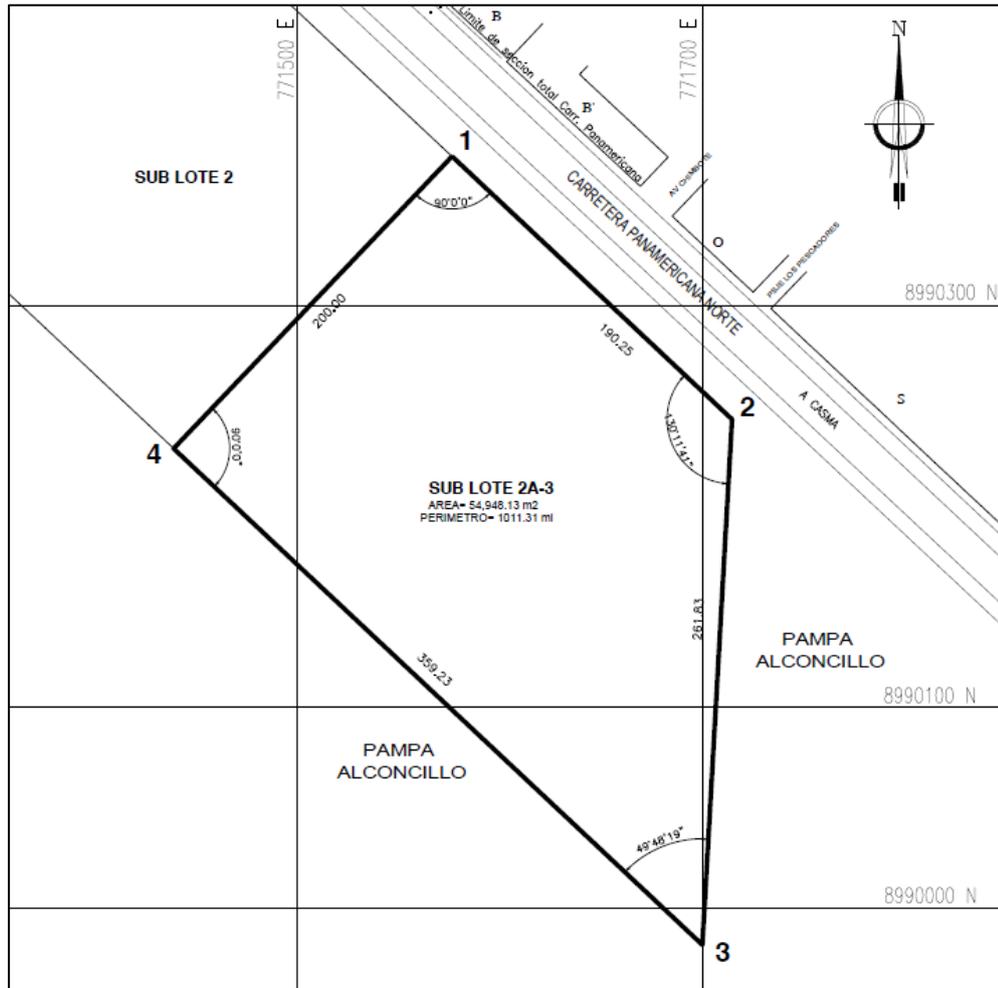
### 2.2.1 Linderos y Medidas Perimétricas

LINDEROS	COLINDANTES	MEDIDAS PERIMETRICAS
Frente	Carretera Panamericana Norte	190.25 ml
Derecha	Sub Lote 2	200.00 ml
Izquierda	Pampa Anconcillo	261.83 ml
Fondo	Pampa Anconcillo	359.23 ml

### 2.2.2 Área y Perímetro

AREA DE TERRENO = 54,948.13 m<sup>2</sup>

PERIMETRO = 1,011.31 ml



**Figura N°3:** Plano Perimétrico del Sub Lote 2A-3- Sector Pampa Anconcillo  
**Fuente:** Título Archivado SUNARP

### 2.2.3 Cuadro de Datos Técnicos

CUADRO DE DATOS TÉCNICOS DATUM PSAD56-ZONA 17L SUB LOTE 2A-3					
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA (ml)	ANGULO INTERNO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	1-2	190.25	90°00'00"	771576.2464	8990374.1301
2	2-3	261.83	130°11'41"	771714.4283	8990243.3602
3	3-4	359.23	49°48'19"	771699.6906	8989981.9458
4	4-1	200.00	90°00'00"	771438.7746	8990228.8665

### 2.2.4 Situación Físico Legal

El predio se encuentra inscrito en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Oficina Registral de

Chimbote, en la Partida **N°11145309**, a favor de INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES SIGLO 21 S.A.C.

### 2.2.5 Estado actual

El predio se encuentra libre de construcciones, se encuentra a nivel de terreno eriazo.



**Figura N°4:** Vistas del Sub Lote 2A-3, Sector Pampa Anconcillo  
**Fuente:** Google Earth

# III. Diagnóstico Territorial y Urbano

## 3.1 ANÁLISIS TERRITORIAL

### 3.1.1 Plan de Acondicionamiento Territorial del Santa 2020-2040

De acuerdo a la Propuesta del Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Santa 2020-2040, se propone un modelo físico espacial que busca que la provincia de Santa sea una provincia sostenible con adecuada cobertura de servicios y equipamientos.

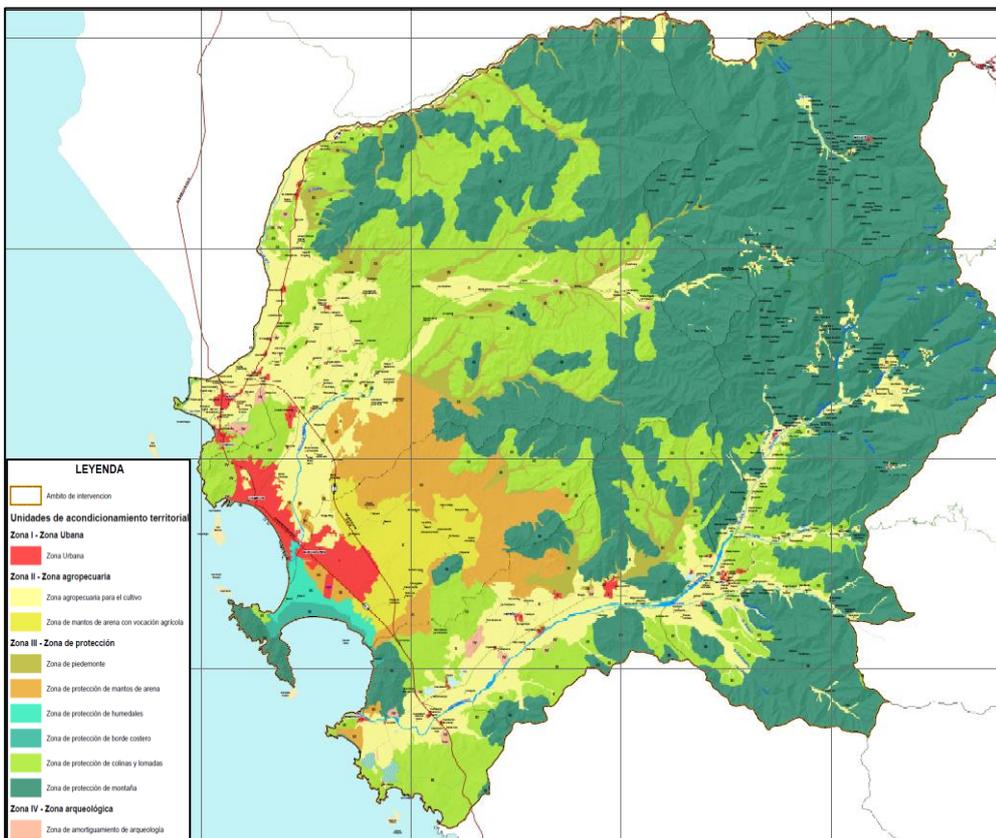
Para tal fin se han establecido Áreas de Tratamiento Territorial en 5 Zonas: Zona I: Zona Urbana, Zona II: Zona Agropecuaria, Zona III: Zona de Protección, Zona IV: Zona Arqueológica y Zona V: Zona de Máxima Protección.

Siendo que el Sub Lote 2A-3, se encuentra en la Zona III: Zona de Protección:

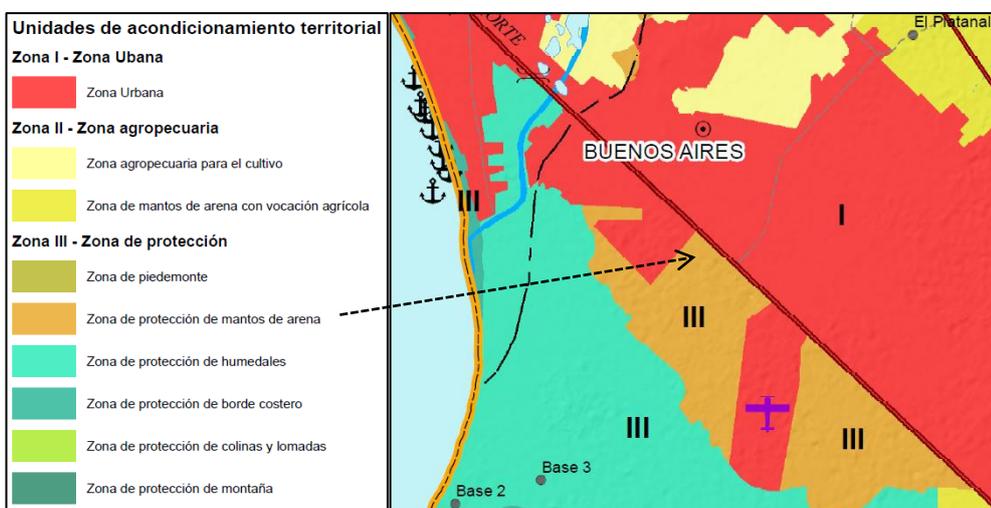


**Figura N°5:** Mapa de Áreas de Tratamiento Territorial  
**Fuente:** PAT Santa 2020-2040

Para el uso, aprovechamiento y ocupación del suelo provincial, se establecieron las Unidades de Acondicionamiento Territorial, siendo que el predio sub materia se encuentra dentro de la misma Zona III-Zona de Protección, específicamente en Zona de Protección de mantos de arena:



**Figura N°6:** Mapa de Unidades de Acondicionamiento Territorial  
**Fuente:** PAT Santa 2020-2040



**Figura N°7:** Ubicación de SubLote 2A-3 en Zona I  
**Fuente:** PAT Santa 2020-2040

Esta **Zona III: Zona de Protección** es la zona que incluyen las zonas de protección de piedemonte en las llanuras en torno a los cerros, zonas de protección de humedales, zonas de protección del borde costero, zona de protección de colinas y lomadas y zonas de protección de montaña.

Dentro del Cuadro de Compatibilidad de Actividades Rurales y Unidades de Acondicionamiento Territorial, se tiene que la Zona de Protección de Mantos de Arena es compatible del tipo **CO** (Uso o Actividad Condicionada) con **Infraestructura Urbana – Industrial**.

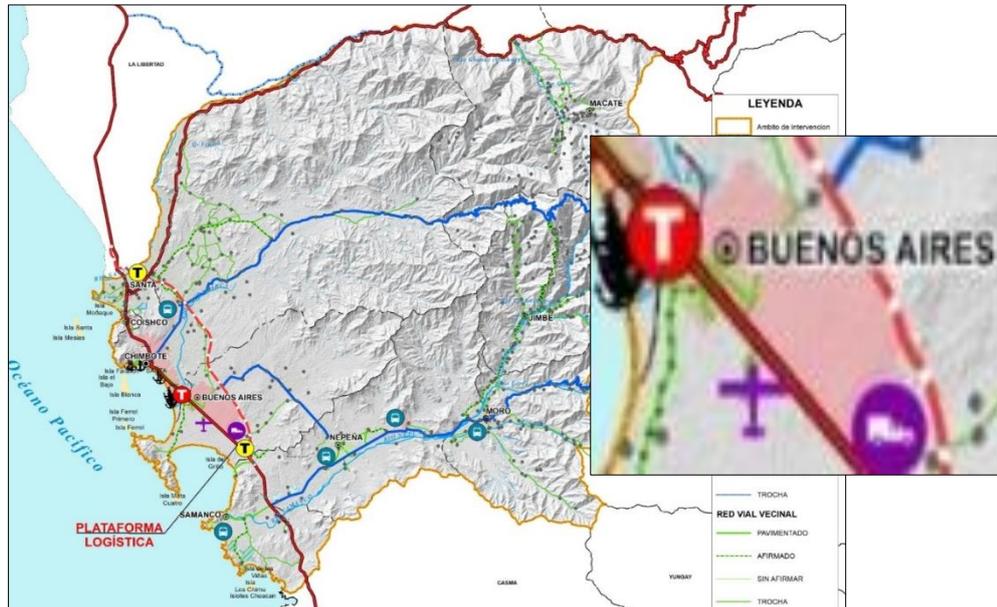
Unidades de acondicionamiento territorial		Agricultura anual	Agricultura perenne	Agroforestería	Agrosilvopastura	Aprovechamiento forestal	Aprovechamiento de recursos no maderables	Reforestación	Ganadería	Pesca	Acuicultura	Caza de subsistencia	Turismo	Actividades científico - culturales	Conservación estética	Infraestructura vial	Infraestructura urbana - industrial	Embalses hidroeléctricas	Actividad minera	Explotación petrolera e hidrocarbúfera
Zona I - Urbana	Zona Urbana	Según instrumento de desarrollo urbano aplicable (PDM, PDU, EU, PE o PI)																		
Zona II - Agropecuaria	Zona agropecuaria para el cultivo	C	C	C	C	C	C	C	C	C	CO	CO	CO	CO	C	CO	CO	CO	CO	CO
	Zona de mantos de arena con vocación agrícola	C	C	C	C	C	C	C	C	C	CO	CO	CO	CO	C	CO	CO	CO	CO	CO
Zona III - de protección	Zona de piedemonte	CO	CO	CO	CO	CO	CO	C	C	CO	CO	CO	CO	C	C	CO	CO	CO	CO	CO
	Zona de protección de mantos de arena	C	C	C	C	C	C	C	C	CO	CO	CO	CO	C	C	CO	CO	CO	CO	CO
	Zona de protección de borde costero	C	C	C	C	C	C	C	C	CO	CO	CO	CO	C	C	CO	CO	CO	CO	CO
	Zona de protección de humedales	CO	CO	CO	CO	CO	CO	C	C	CO	CO	CO	CO	C	C	CO	CO	CO	CO	CO
	Zona de protección de colinas y lomadas	C	C	C	C	C	C	C	C	CO	CO	C	CO	C	C	CO	CO	CO	CO	CO
	Zona de protección de montaña	NC	NC	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	NC	CO	CO	C	C	NC	NC	NC	NC	NC

**Figura N°8:** Compatibilidad de Actividades Rurales y Unidades de Acondicionamiento Territorial  
**Fuente:** PAT Santa 2020-2040

El Uso o actividad condicionado se refiere a aquél que puede implantarse como uso alternativo o complementario, lo que significa que, si se puede asignar el uso urbano, pero con regulación del mismo.

Respecto a la **Movilidad Urbana Rural**, en la provincia de Santa, el eje de circulación principal que incide en la vía nacional Longitudinal de la Costa (PE-1N), también conocido como Panamericana Norte, el eje de circulación principal que incide en la vía nacional Longitudinal de la Costa (PE-1N), también conocido como Panamericana Norte, el cual ofrece la conexión norte-sur a lo largo

de todo el Perú e inclusive de toda Sudamérica. El predio, materia de la presente propuesta cuenta con una localización estratégica por estar con frente a esta Carretera Panamericana Norte.

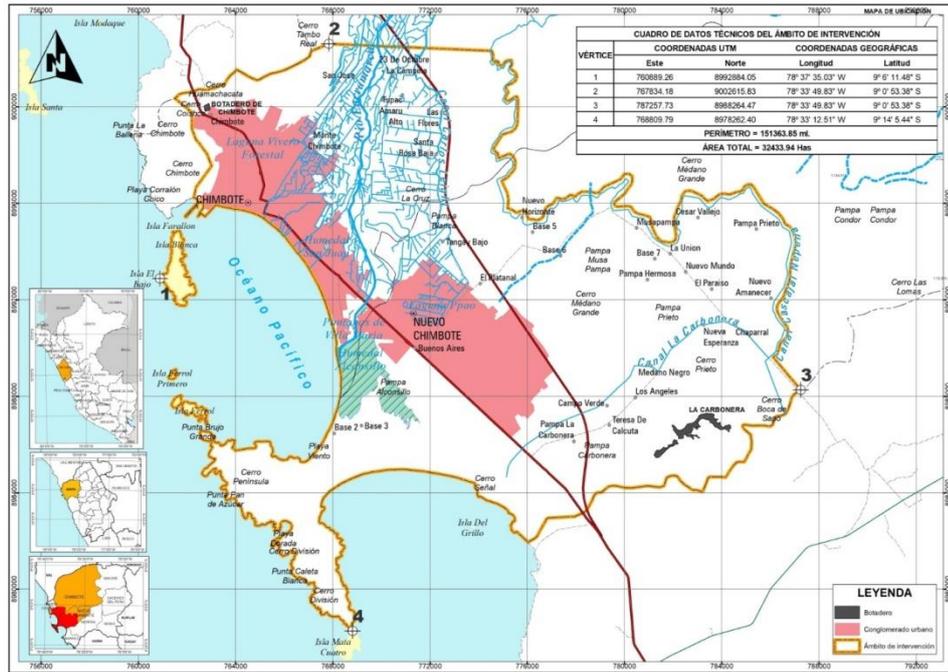


**Figura N°9:** Mapa de Infraestructura de Transportes y Comunicaciones  
**Fuente:** PAT Santa 2020-2040

## 3.2 ANÁLISIS URBANO

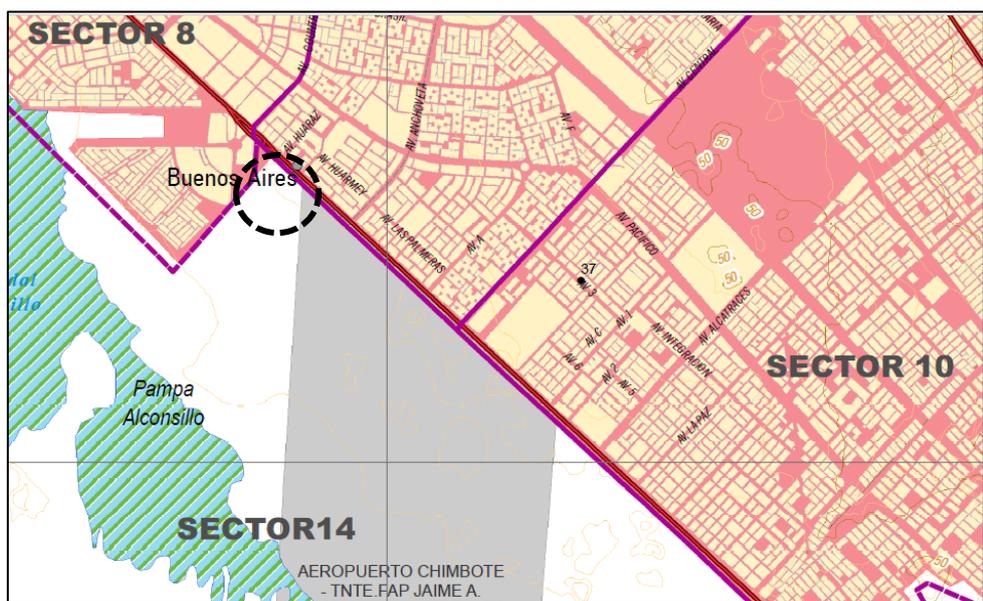
### 3.2.1 Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

En el Diagnóstico del PDU de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030, se ha determinado un área o ámbito de intervención teniendo en cuenta los componentes físicos espaciales del desarrollo urbano sostenible. El Sub Lote 2A-3 del Sector Pampa Anconcillo se encuentra dentro de este ámbito.



**Figura N°10:** Delimitación del Ámbito del PDU Chimbote – Nuevo Chimbote  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

Dentro de este ámbito el predio, se ubicaba (en el diagnóstico) dentro del Sector 14 que comprende: zona urbana, áreas ocupadas con procesos incompletos de urbanización: Aeropuerto, áreas no ocupadas por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable, terrenos rurales ubicados en cerros península, humedal Anconsillo, faja marginal del humedal, faja de zona de dominio restringido de las playas, entre otros.



**Figura N°11:** Ubicación del predio dentro del Sector 14 del PDU  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

### a) Análisis de Peligros y Riesgos

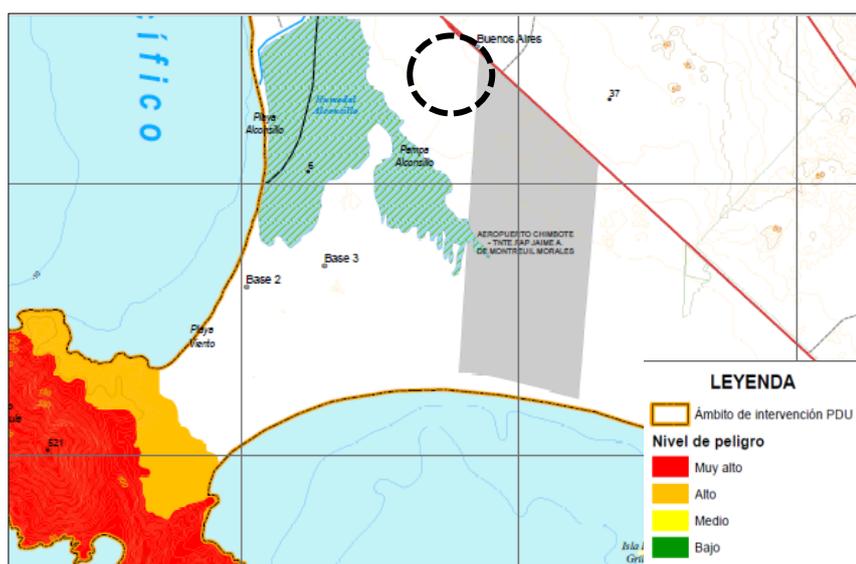
El Sub Lote 2A-3 dentro de este sector 14, tiene las siguientes características respecto a Peligros y Riesgos:

- No presenta ningún tipo de **Peligro Natural**, tal como puede observarse en el Plano: PDU-PELIGROS NATURALES (D-1.3.3):



**Figura N°12:** Sub Lote 2A-3 en Plano de Peligros Naturales  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nvo. Chimbote 2020-2030

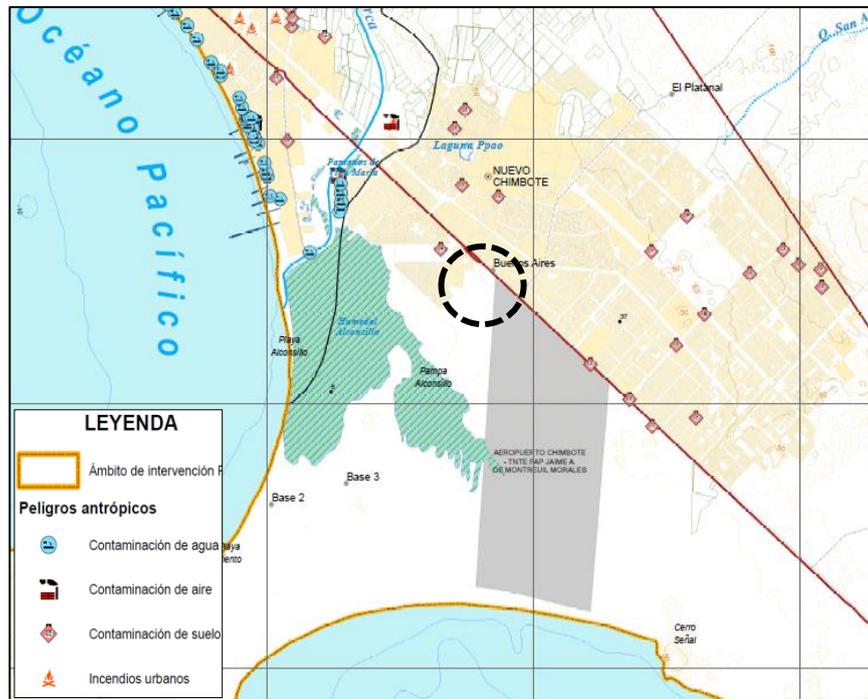
- No presenta exposición a **Peligro por Movimientos en Masa** tal como puede observarse en el Plano: PDU-PELIGROS POR MOVIMIENTO EN MASA (D-1.3.6)



**Figura N°13:** Sub Lote 2A-3 en Plano de Peligros por Movimientos en Masa  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nvo. Chimbote 2020-2030



- No presenta **peligros antrópicos**, tal como puede observarse en el Plano: PDU-SINTESIS DE PELIGROS INDUCIDOS POR LA ACCION HUMANA (D-1.3.11):



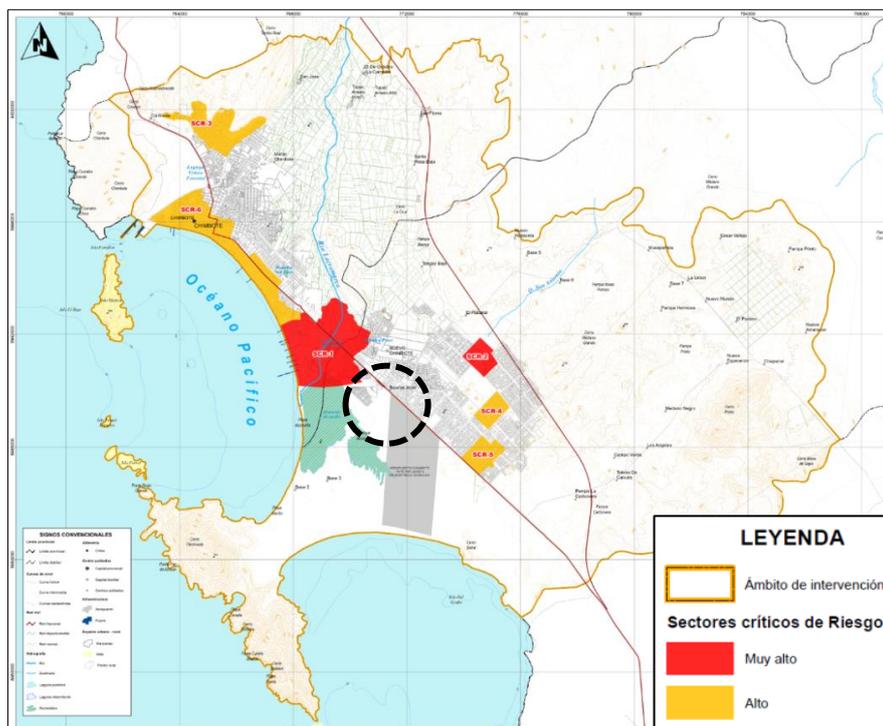
**Figura N°16:** Sub Lote 2A-3 en Plano de Peligros de Peligros Antrópicos.  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nvo. Chimbote 2020-2030

- No es zona vulnerable, tal como puede observarse en el Plano: PDU - SÍNTESIS DE VULNERABILIDAD (D-1.3.17)



**Figura N°17:** Sub Lote 2A-3 en Plano de Síntesis de Vulnerabilidad.  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nvo. Chimbote 2020-2030

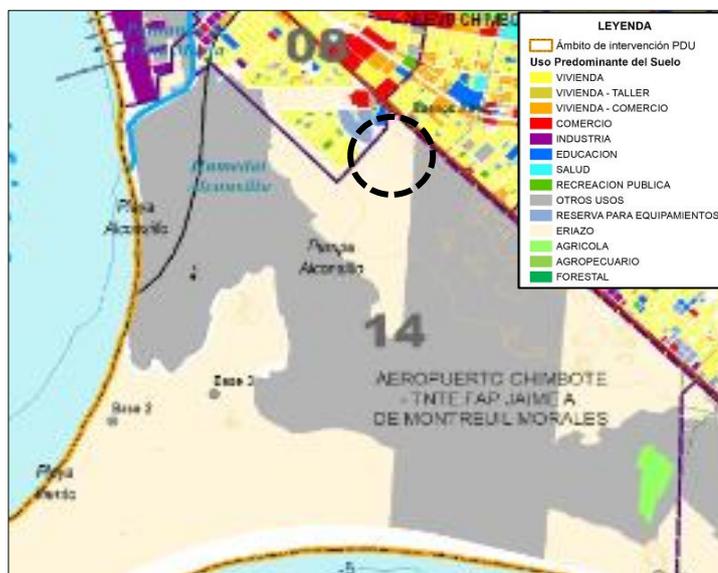
- No forma parte de ninguno de los sectores críticos de riesgo, tal como puede observarse en el Plano: PDU-SECTORES CRITICOS DE RIESGO (D-1.3.22):



**Figura N°18:** Sub Lote 2A-3 en Plano de Sectores Críticos de Riesgo.  
**Fuente:** PDU ChimboTE – Nvo. ChimboTE 2020-2030

**b) Uso Actual del Suelo**

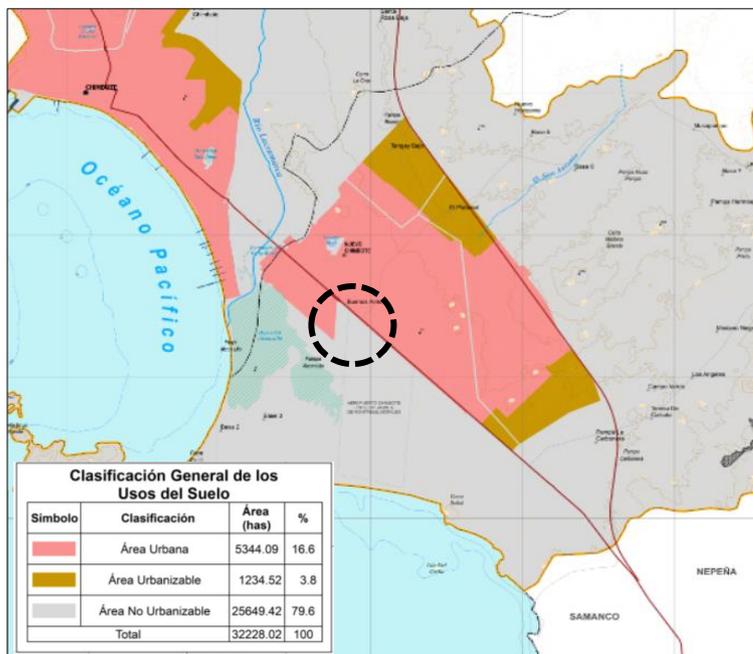
En el Plano de Uso Actual del Suelo del PDU de ChimboTE – Nuevo ChimboTE, el predio presenta un uso ERIAZO.



**Figura N°19:** Plano de Uso Actual del Suelo – Sector 14.  
**Fuente:** PDU ChimboTE – Nvo. ChimboTE 2020-2030

**c) Zonificación del Uso del Suelo**

Según el Plano de Clasificación General de los Usos del Suelo, el predio se encuentra en ZONA NO URBANIZABLE.



**Figura N°20:** Clasificación General de los Usos del Suelo  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

Según el Plano de Zonificación de los Usos del Suelo, el predio sub materia NO TIENE ASIGNADO NINGUN TIPO DE USO:



**Figura N°21:** Plano de Zonificación de los Usos del Suelo 2020-2030  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

#### d) Sistema Vial Actual

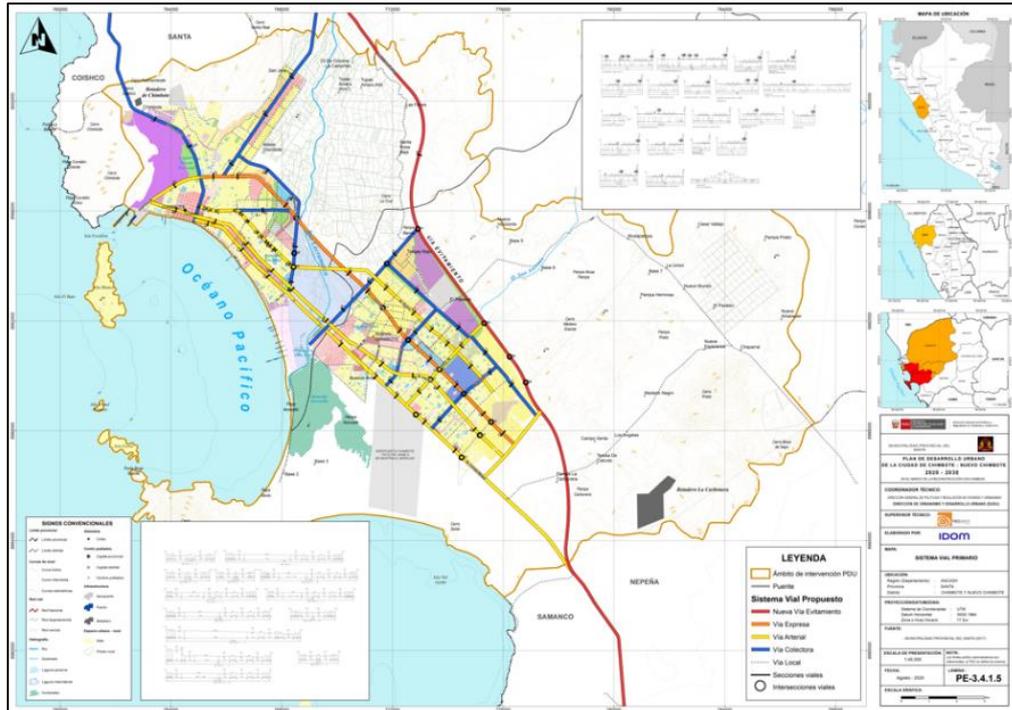
El predio se encuentra sobre una vía nacional denominada Panamericana Norte, lo que lo hace tener una ubicación privilegiada ya que está sobre el eje de plataforma logística que propone el Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030, y que lo conecta de sur a norte a nivel nacional e internacional:



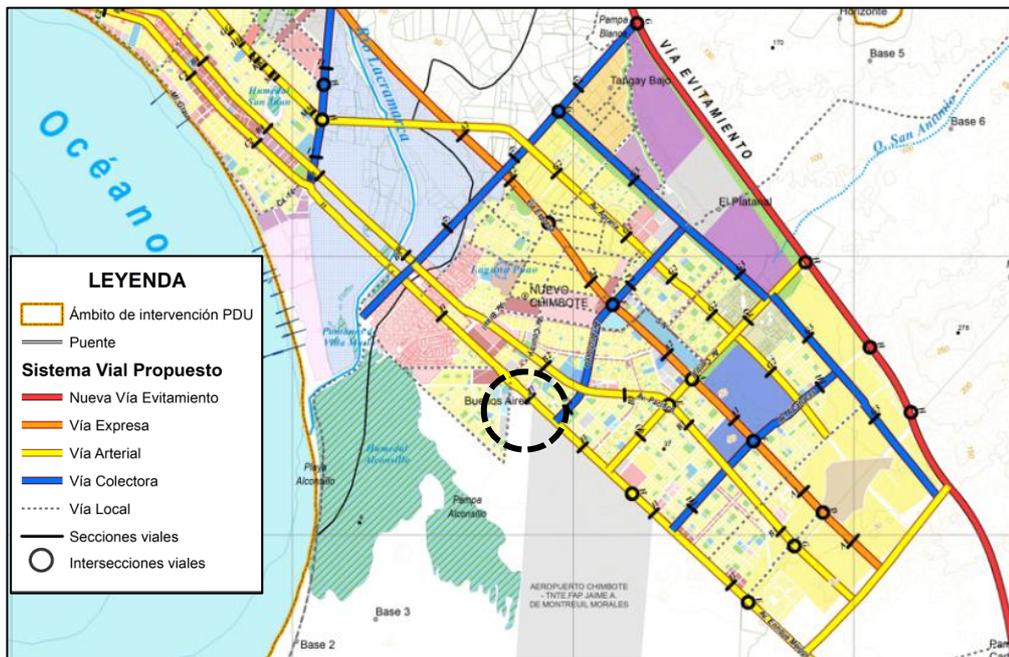
**Figura N° 22:** Vistas de la Panamericana Norte  
**Fuente:** Google Earth – Street View



Según el Plano del Sistema del Sistema Vial Primario, el predio se encuentra sobre una vía del tipo **ARTERIAL**, que es la Carretera Panamericana, que actualmente tiene la condición de vía Nacional, pero con la construcción de la Vía de Evitamiento, va a tener la condición de vía Arterial o Primaria de la ciudad.



**Figura N°23:** Plano de Sistema Vial Primario  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030



**Figura N°24:** Parte del Plano de Sistema Vial Primario (Sector de Nuevo Chimbote)  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

## IV. Análisis del Impacto sobre el PDU vigente

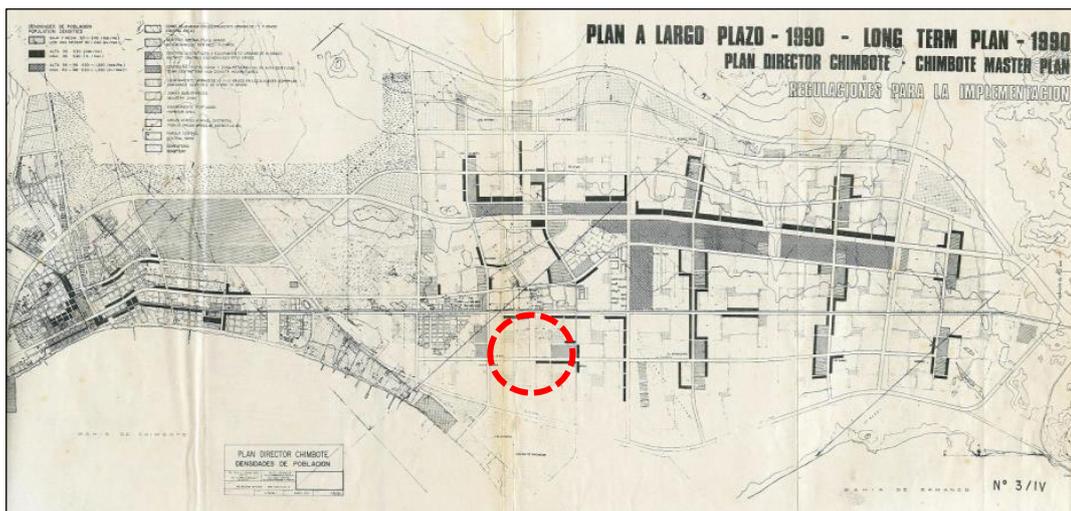
La propuesta del presente Planeamiento Integral no produce impacto negativo al instrumento de Planificación Urbana Vigente: PDU de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030, y se sustenta en lo siguiente:

### 4.1 ZONIFICACION URBANA ASIGNADA EN ANTERIORES PLANES

A continuación, se va a analizar las distintas zonificaciones que ha tenido el predio, materia del presente estudio, en los diversos instrumentos de planificación aprobados, a través del tiempo:

- a. **Plan Director de Chimbote**, que fuera elaborado por la Comisión de Reconstrucción y Rehabilitación de la Zona Afectada - CRYRZA (post terremoto del 31 de mayo de 1970), y aprobado con Resolución N°717-75-ORDEZA, que orientó el crecimiento de la expansión urbana hacia el Sur de la ciudad, lo que hoy es la ciudad de Buenos Aires, capital del distrito de Nuevo Chimbote.

De acuerdo al Plano de Zonificación de este Plan, el predio se encontraba en zona de expansión urbana, calificada como: ZONA RESIDENCIAL R3, dentro de un sector denominado VILLA LA MARINA:



**Figura N°25:** Plano de Zonificación del Plan Director de Chimbote 1975  
**Fuente:** Plan Director de Chimbote 1975

El Tomo 6 del Plan Director, contiene el Plan Detallado de los distritos Residenciales Villa María y La Marina, a nivel de manzanas, lotes, equipamiento urbano e inclusive contenía propuestas de viviendas unifamiliares:



**Figura N°26:** Plan detallado de los Distritos Residenciales Villa María – La Marina  
**Fuente:** Plan Director de Chimbote 1975

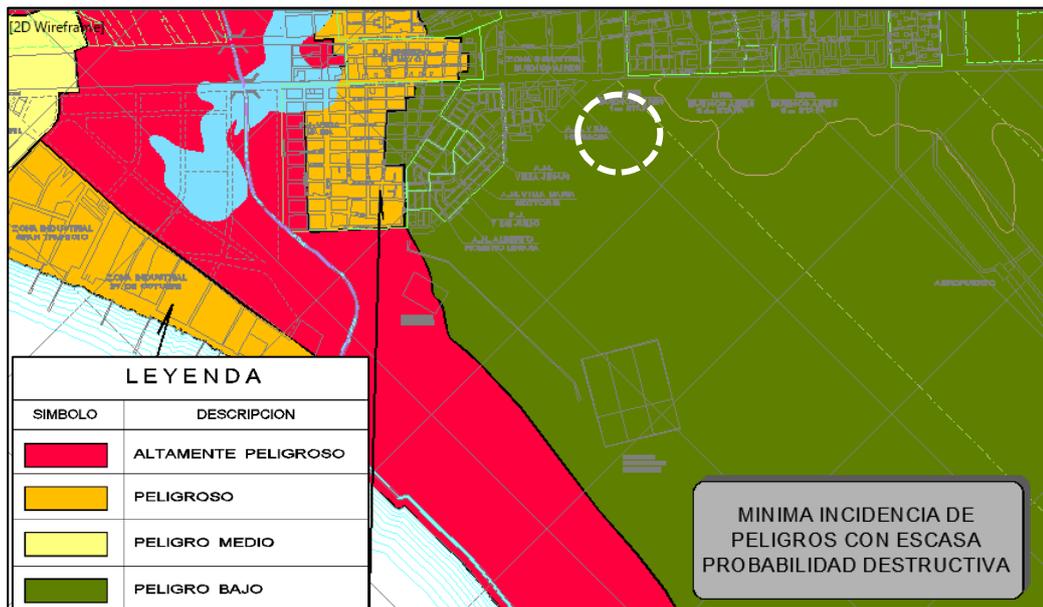
Este plan establecía que el terreno seleccionado para la Villa La Marina era favorable para la construcción de zonas residenciales, en un ambiente sano para una vida digna para los futuros residentes.

Por lo que, de acuerdo a este primer plan de la ciudad aprobado, el predio si contaba con la calificación RESIDENCIAL.

**b. Mapa de Peligros y Plan de Usos del Suelo de Chimbote,** que fuera elaborado (post Fenómeno del Niño 1998) por el Ex Instituto Nacional de Desarrollo Urbano – INADUR, en Convenio con el Proyecto Comité Ejecutivo de Reconstrucción de El Niño – CEREN, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD y con apoyo de la Municipalidad Provincial del Santa, entidad que la aprobó con Ordenanza Municipal N°007-2000-MPS.

Este estudio desarrolló una propuesta integral de los usos del suelo para una ocupación racional del suelo sobre zonas seguras, descartando los sectores de alto riesgo identificado.

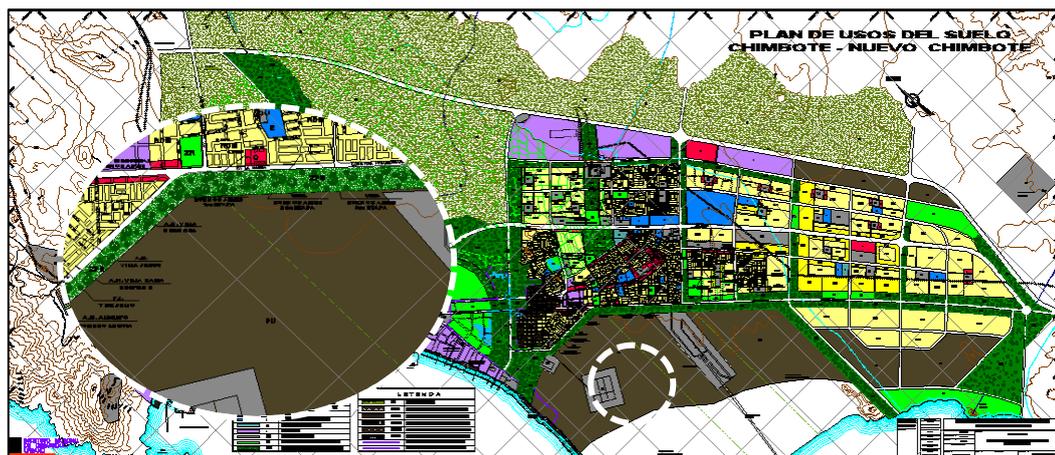
De acuerdo al Mapa de Peligros, el predio se encuentra en sector calificado como PELIGRO BAJO que son las zonas que no se encuentran amenazados por fenómenos intensos por lo que podrán ubicarse en éstos edificaciones importantes, así como zonas residenciales de alta densidad.



**Figura N°27:** Parte del Mapa de Peligros de Chimbote 2000

**Fuente:** INADUR, Mapa de Peligros y Plan de Usos del Suelo de Chimbote – Nvo Chimbote 2000

De acuerdo al Plan de Usos del Suelo de Chimbote – Nuevo Chimbote, el predio se encontraba en sector calificado como ZONA DE PROTECCION ECOLÓGICA - ZPE y PRE URBANA – PU:



**Figura N°28:** Plan de Usos del Suelo Chimbote 2000  
**Fuente:** INADUR, Mapa de Peligros y Plan de Usos del Suelo de Chimbote – Nvo Chimbote 2000

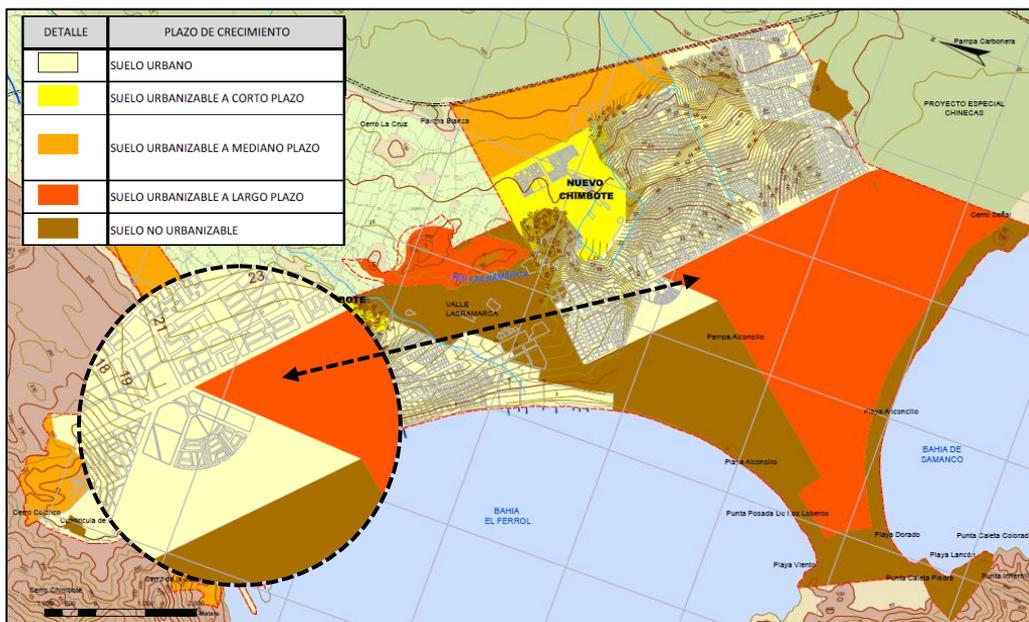
Una Zona de Protección Ecológica (ZPE) comprende aquellas zonas en el distrito de Nuevo Chimbote en donde se aplicarán programas de reforestación con el objeto de formar cortinas protectoras para controlar el impacto del arenamiento eólico sobre los sectores residenciales y áreas de expansión urbana.

Una Zona Pre Urbana (PU) es aquella zona agrícola cercana e inmediata a la ciudad, con vocación urbana en el largo plazo (10 años).

Por lo tanto, de acuerdo a este estudio, gran parte del predio tenía las condiciones para una expansión urbana con usos urbanos, entre ellos el uso RESIDENCIAL.

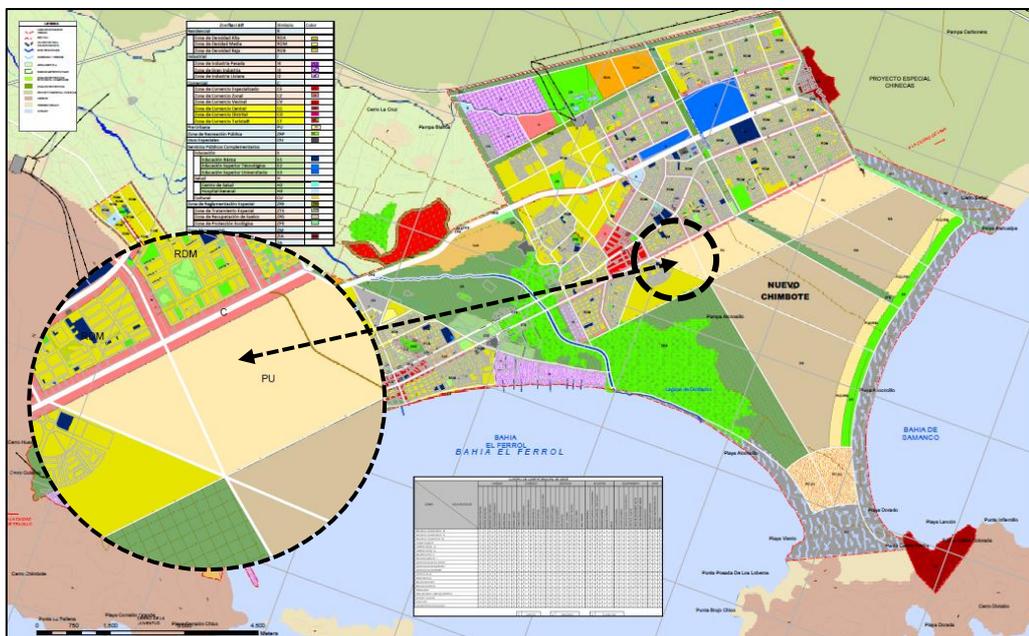
**c. Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote – Nuevo Chimbote 2012-2022**, que fuera elaborado por la Municipalidad Provincial del Santa en Convenio con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado con Ordenanza Municipal N°004-2014-MPS y sus modificatorias.

De acuerdo a la Propuesta de Crecimiento de este plan, el ámbito de estudio se encuentra en SUELO URBANIZABLE A LARGO PLAZO, es decir a 10 años, que concuerda con el presente año 2022.



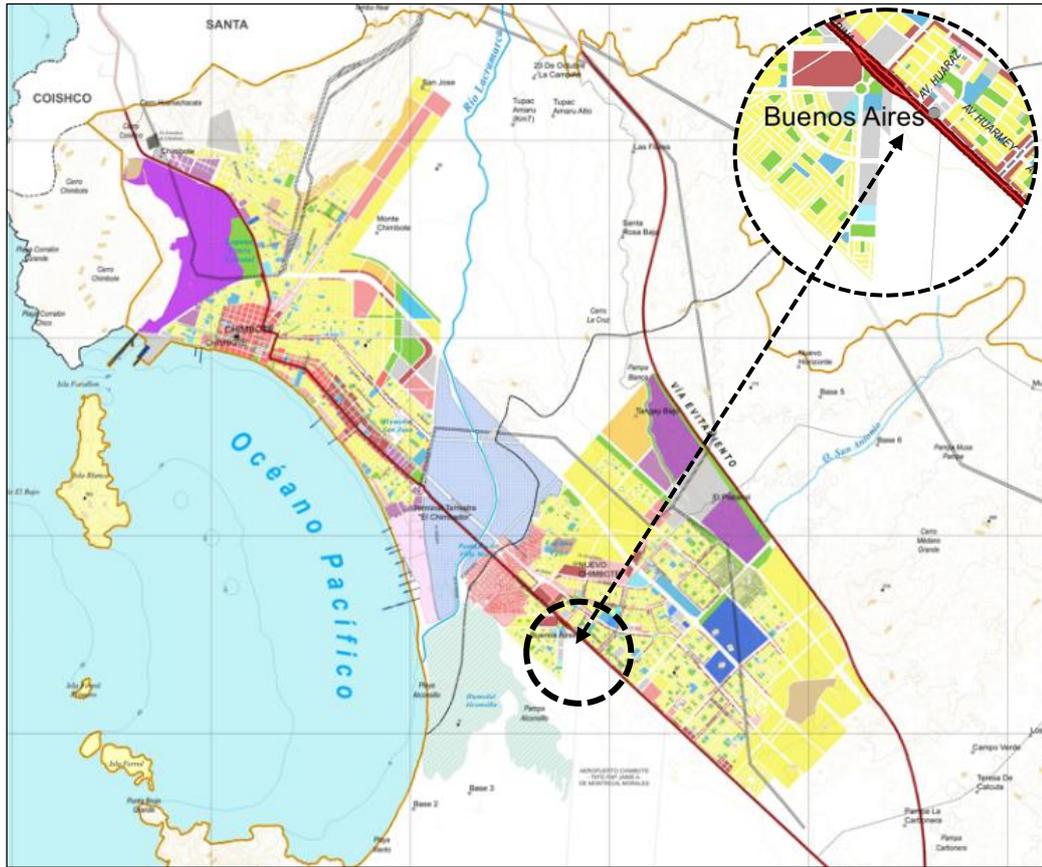
**Figura N°29:** Plano de Propuesta de Crecimiento Urbano  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2012-2022

Asimismo, de acuerdo al Plano de Zonificación, de este plan, el predio se encontraba en sector calificado como COMERCIO (C) en el frente de la Panamericana Norte y también en zona PRE URBANA (PU).



**Figura N°30:** Plano de Zonificación de Chimbote – Nuevo Chimbote 2012-2022  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2012-2022

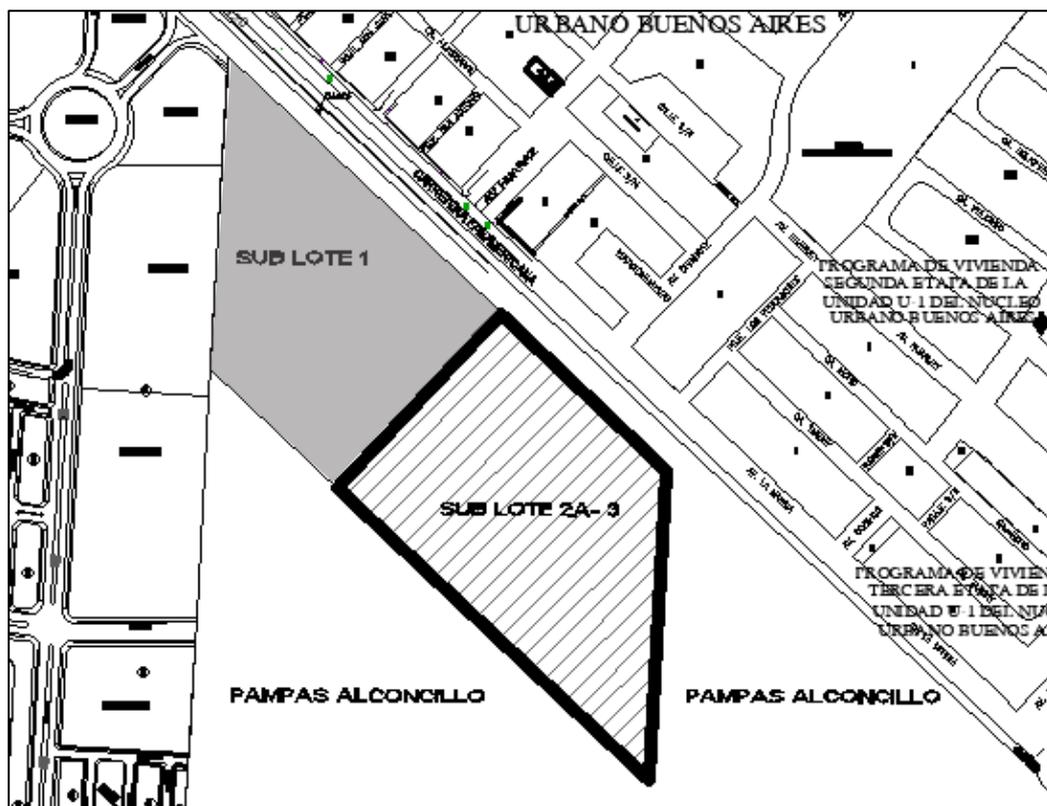




**Figura N°32:** Plano de Zonificación de los Usos del Suelo de Chimbote - Nuevo Chimbote  
**Fuente:** PDU Chimbote - Nuevo Chimbote 2020-2030

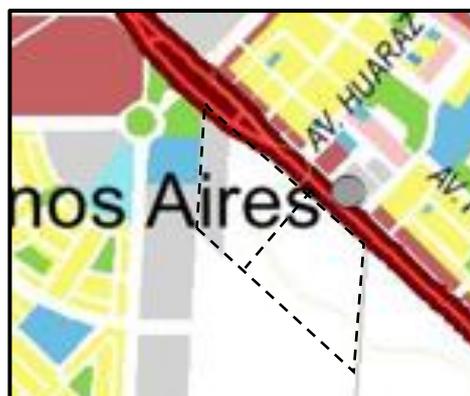
#### 4.2 PREDIO ALEDAÑO DE IGUALES CARACTERÍSTICAS SI TIENE ZONIFICACION ASIGNADA

Adjunto al Sub Lote 2A-3, se encuentra el Sub Lote 1, de 5.5 hectáreas. Ambos predios tienen las mismas características técnicas y de localización:



**Figura N°33:** Ubicación del Sub Lote 1 aledaño al Sub Lote 2A-3  
**Fuente:** Título Archivado SUNARP

Estos predios formaban un mismo predio matriz, que posteriormente se han realizado subdivisiones y acumulaciones y, a pesar de tener iguales características, solo parte del Sub Lote 1, actualmente, si cuenta con zonificación asignada: OU



**Figura N°34:** Ubicación Sub Lotes 1 y 2A-3 en el Plano de Zonificación de Usos del Suelo  
**Fuente:** PDU Chimbote-Nuevo Chimbote 2020-2030

Tal situación se puede observar tanto en el Certificado de Zonificación y Vías N°059-2021-SGDU-GDU-MPS (donde se indica la Zonificación de Otros Usos), como en el Certificado de Compatibilidad de Uso N°049-2021-SGPU-GDU-MPS-2021 (donde se le otorga la compatibilidad de uso para Educación Superior):

**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE**

**CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y VÍAS**  
**N° 059-2021-SGPU-GDU-MPS.**

I. **SOLICITANTE:**  
QUISPE VELARDE VICTOR KENYE.

II. **UBICACION:**  
El Predio Monte de Chimbote Sub Lote 1, Sector Pampa Alconcillo, del Distrito de Nuevo Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash.

III. **ÁREA, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS:**  
El Predio Monte de Chimbote Sub Lote 1, Sector Pampa Alconcillo del Distrito de Nuevo Chimbote con Partida Registral 011033724, presenta las siguientes características:

LINDEROS	PERIMETRO	COLINDANTE (UU.CC. Y/O NOMBRES (S))
FRENTE	75.00 ml.	Carretera Ocanamericana Norte.
DERECHA	261.83 ml.	Terrenos de Propiedad de Urbi.
IZQUIERDA	261.83 ml.	Sub lote 2
FONDO	141.12 ml.	Pampas de Alconcillo.

Área inscrita : 1.5000 Has.

Es necesario mencionar que en el Plano Perimétrico presentado por el administrado, señala lo siguiente: "El área tiene una extensión de 1.5000 Has., equivalente a 15.000.00 m<sup>2</sup> ". Al respecto se manifiesta que a petición del administrado el presente trámite administrativo sobre el certificado de zonificación y vías se elaborará teniendo en cuenta el área inscrita.

IV. **ANÁLISIS URBANO:**  
De acuerdo al Mapa de Zonificación del "PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIMBOTE Y NUEVO CHIMBOTE, 2020-2030" aprobado mediante Ordenanza Municipal N°006-2020-MPS, el predio en cuestión se encuentra en zonas calificadas como: **OTROS USOS (OU)**.

V. **DE LA ZONIFICACION:**  
En atención al expediente administrativo de referencia y dado que según el plano de zonificación del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chimbote y Nuevo Chimbote 2020-2030, el terreno se encuentra en zonas calificadas como **OTROS USOS (OU)** zonas las cuales presentan las siguientes normativas.

VI. **DE LA AFECTACION VIAL:**  
De acuerdo al Mapa de Vías del "PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIMBOTE Y NUEVO CHIMBOTE, 2020-2030" aprobado mediante Ordenanza Municipal N°006-2020-MPS, el predio en cuestión no presenta una afectación vial.

**ANÁLISIS URBANO:**  
De acuerdo al Mapa de Zonificación del "PLAN CIUDAD DE CHIMBOTE Y NUEVO CHIMBOTE, 2 Ordenanza Municipal N°006-2020-MPS, el predio zonas calificadas como: **OTROS USOS (OU)**

**2. USO SOLICITADO:**  
**EDUCACION SUPERIOR**

**MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DEL SANTA CHIMBOTE**

**CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD DE USO**  
**N° 049-2021-SGPU-GDU-MPS.**

**SOLICITANTE:**  
QUISPE VELARDE VICTOR KENYE

2. **USO SOLICITADO:**  
EDUCACION SUPERIOR

3. **TRAMITE:**  
REALIZAR TRAMITES ADMINISTRATIVOS

4. **UBICACION:**  
El predio en cuestión se encuentra ubicado en el Sublotes 01 ubicado a la altura entre el km 423 y el km 424 de la Panamericana Norte del Distrito del Nuevo Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash.

5. **ANÁLISIS URBANO:**  
De acuerdo al Plano de Zonificación del "PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIMBOTE Y NUEVO CHIMBOTE - PDU, 2020-2030" aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 006-2020-MPS, el terreno en cuestión se encuentra en Zona Calificada como: **OU - OTROS USOS.**

6. **AREA DEL PROYECTO:**

Frente	: Propiedad de terceros	con 75.00ml
Derecha	: Propiedad de terceros	con 261.83 ml
Izquierda	: Propiedad de terceros	con 75.00ml
Fondo	: Propiedad de terceros	con 261.83ml

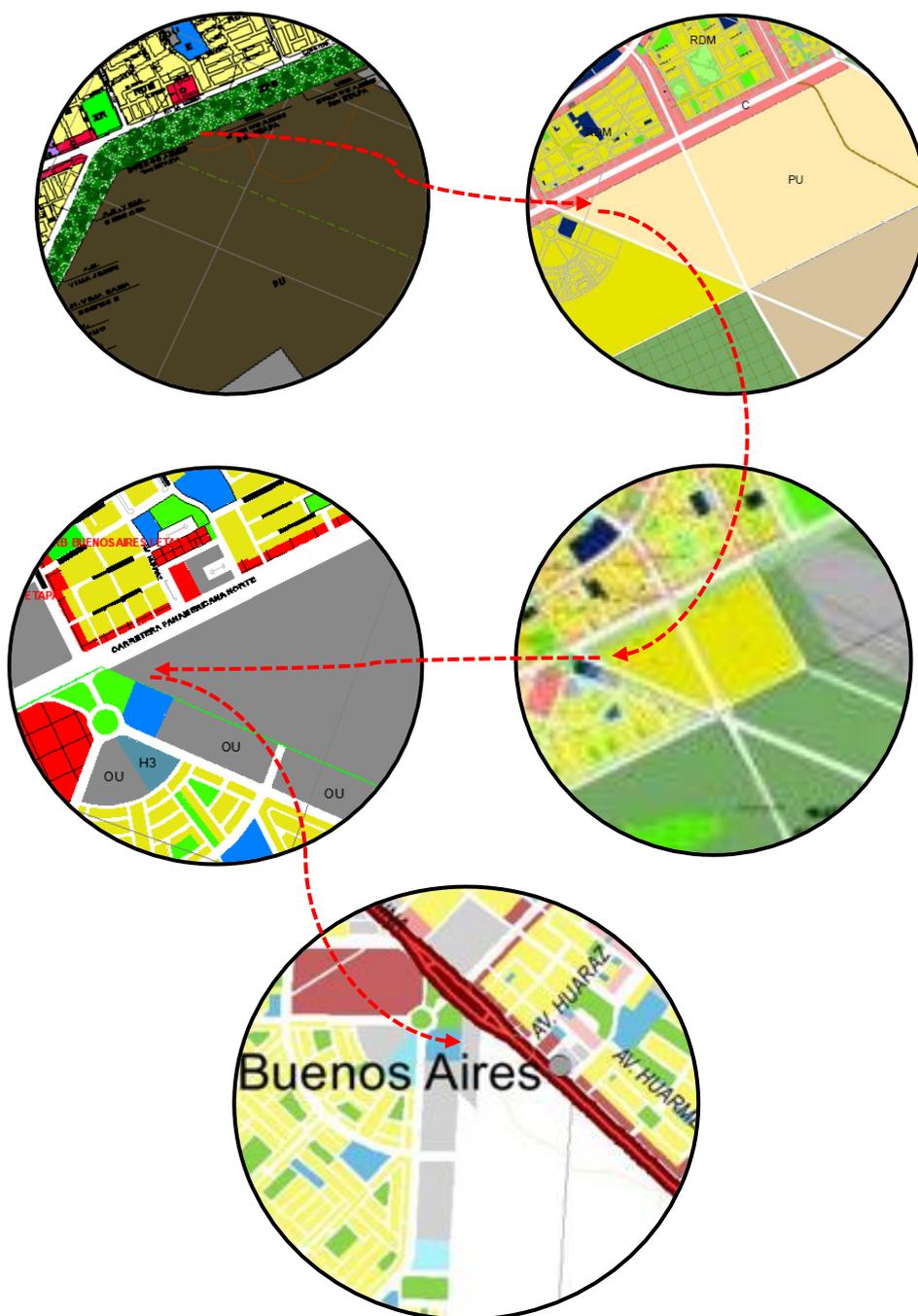
Área : 15.000.05 m<sup>2</sup>  
Perímetro : 673.66 ml

7. **DE LA COMPATIBILIDAD DE USO:**  
En conformidad a la MATRIZ DE ACTIVIDADES Y USOS COMPATIBLES, EN FUNCIÓN A LA ZONIFICACIÓN perteneciente al artículo 82° del Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote y Nuevo Chimbote 2020-2030 aprobado con Ordenanza Municipal N° 006-2020-MPS, establece que las actividades de: "Enseñanza", se encuentran como **USO o ACTIVIDAD CONDICIONADA** en zonas calificadas como OU- OTROS USOS, por lo cual deberá cumplir con los artículos 80° y 87° del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chimbote y Nuevo Chimbote 2020-2030; los cuales establecen las siguientes condicionantes para que el giro pueda realizarse en dicha zona.

b. **Uso o Actividad Condicionada (CO):** es aquél que, por razones de funcionalidad, por exigencia de la legislación o de las determinaciones del presente Reglamento, debe o puede acompañar al uso compatible. Como máximo podrá ser un 40% de la superficie construida total (excluyendo del cómputo las superficies correspondientes al subsuelo).

Artículo 87. Se establecen las siguientes condiciones de uso para la zona Otros Usos o Usos Especiales (OU) :

Ambos predios han sufrido los mismos cambios de zonificación mostrados en el punto anterior; sin embargo, en la última actualización del PDU de la ciudad, a parte del predio denominado Sub Lote 1, si se le ha asignado una zonificación urbana: OTROS USOS-OU, pero al resto del predio y al Sub Lote 2A-3, no se le ha asignado zonificación de uso alguno:

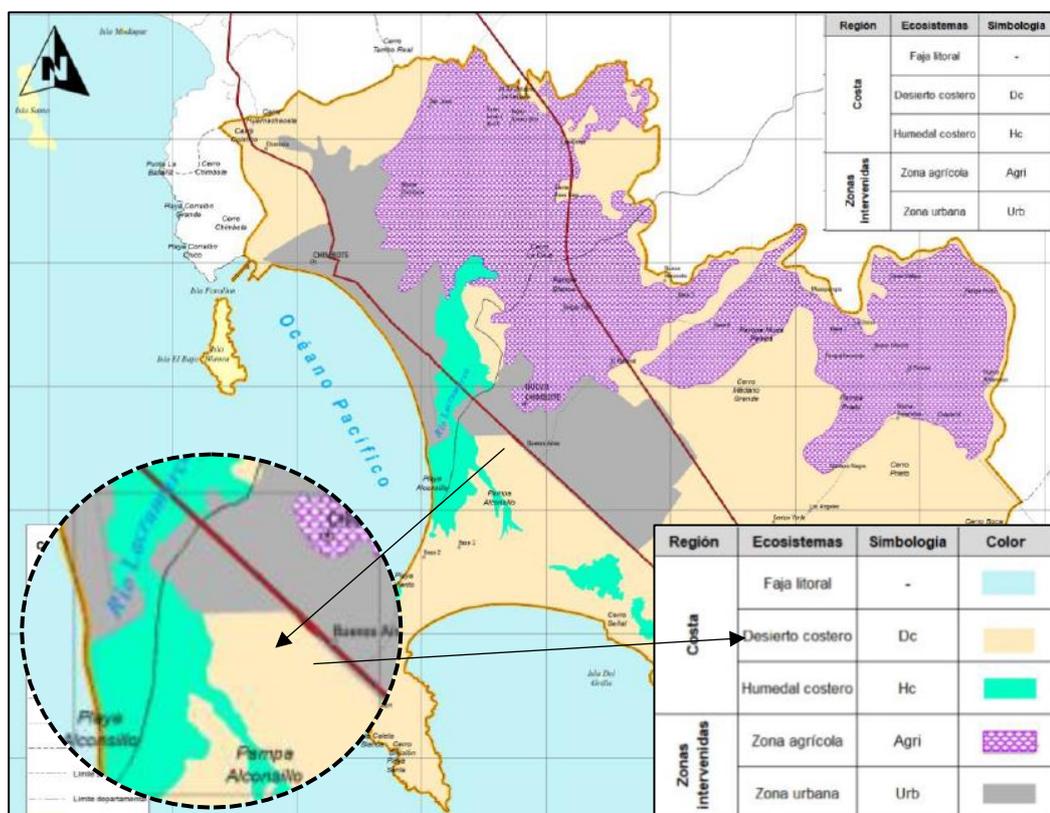


**Figura N°35:** Diversas modificaciones del Plano de Zonificación Urbana  
**Fuente:** PDU Chimbote-Nuevo Chimbote

### 4.3 EL PREDIO NO SE ENCUENTRA EN ZONA PROTEGIDA O DE RESERVA NATURAL

Según el último PDU aprobado y vigente, el predio se encuentra en Área No Urbanizable por estar ubicado en Área de Reserva Natural o Área Protegida.

En el Gráfico 10, se muestran los Ecosistemas y en el mismo se puede determinar que el predio, se encuentra fuera de estos, más bien se encuentra sobre Desierto Costero.



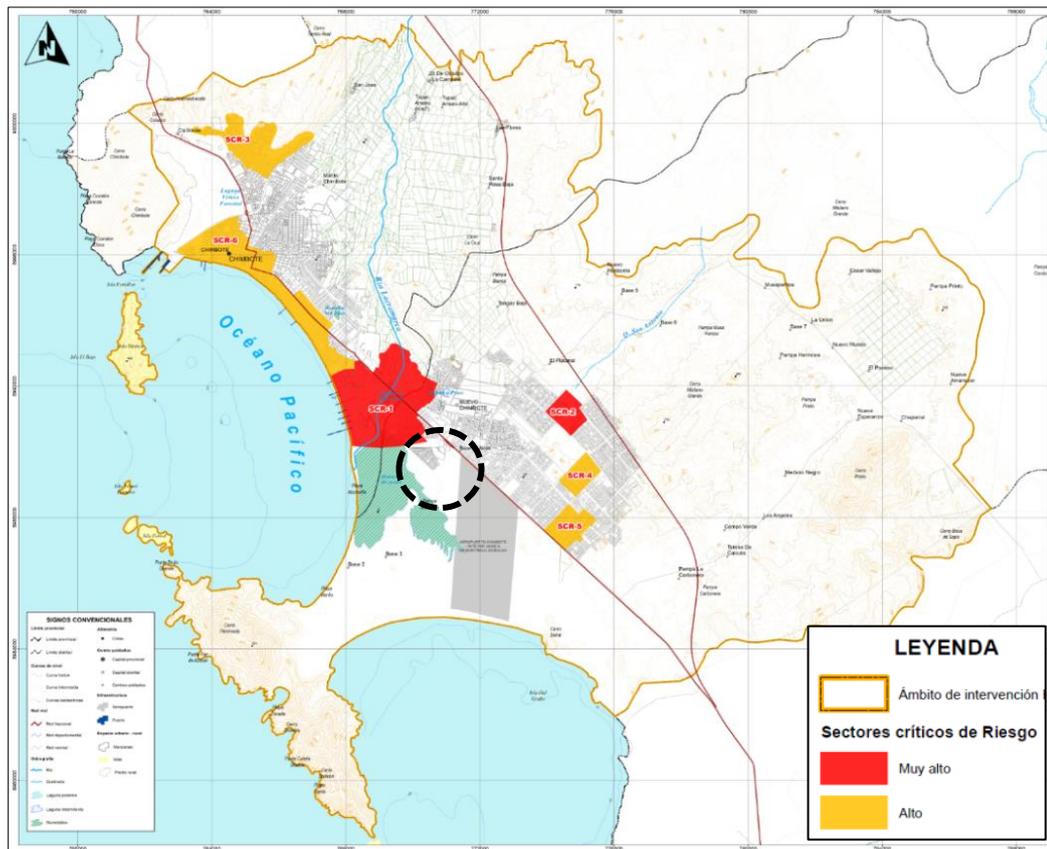
**Figura N°36:** Ubicación del Sub Lotes 1 y 2A-3 en el Plano de Ecosistemas  
**Fuente:** PDU Chimbote-Nuevo Chimbote 2020-2030

Asimismo, según el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT) de la provincia de Santa, la única Área Natural Protegida, declarada como tal es la ISLA BLANCA, y por ende el predio no constituye una de ellas, tal como puede observarse en el Mapa de AREAS NATURALES PROTEGIDAS (AU-1.3.10):



**Figura N°37:** Ubicación del Sub Lotes 1 y 2A-3 en el Mapa de Áreas Naturales Protegidas  
**Fuente:** PAT Santa 2020-2040

Además, el predio tampoco se encuentra dentro de algún peligro natural o antrópico, ni en algún Sector Crítico de Riesgo:



**Figura N°38:** Ubicación del predio en Plano de Sectores Críticos de Riesgo.  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nvo. Chimbote 2020-2030

#### 4.4 EL CONTEXTO PRESENTA ZONIFICACION URBANA

El contexto urbano presenta una zonificación residencial y de equipamiento urbano, entre ellos: la Urbanización Paseo del Mar (ultima habilitación urbana que se ha dado en el sector), Real Plaza, UTP, Country Club, la Urbanización Buenos Aires, en sus diversas etapas, etc.



**Figura N°34:** Contexto inmediato del predio  
**Fuente:** Google Earth



**Figura N°45:** Vistas de edificaciones en el contexto inmediato del predio

Este contexto, otorga las condiciones para uso Residencial en el predio, tal como se previó por más de 40 años, en el sector.

#### **4.5 LOS CAMBIOS DE ZONIFICACION NO DEBEN PERJUDICAR AL PROPIETARIO**

Respecto del cambio y/o **asignación** de zonificación (como en el presente caso) el Tribunal Constitucional en el EXP. N.º 05002-2017-PA/TC ha establecido:

*"En relación a la ordenación de la zonificación, es innegable que el Estado, dado que emerge como garante final del interés general (cfr. sentencia emitida en el Expediente 000008-2003-AI/TC), cuenta con un amplísimo margen para decretar, discrecionalmente, las reglas de zonificación que mejor convenga para evitar que el ejercicio de los atributos de la propiedad contravenga el interés público u otros bienes jurídicos de relevancia constitucional. Empero, bajo ningún concepto, el establecimiento de estas reglas puede ser arbitrario."*

Es decir, el Tribunal reconoce la facultad municipal para asignar zonificación, pero sin caer en arbitrariedad ni perjuicio al propietario<sup>1</sup>.

---

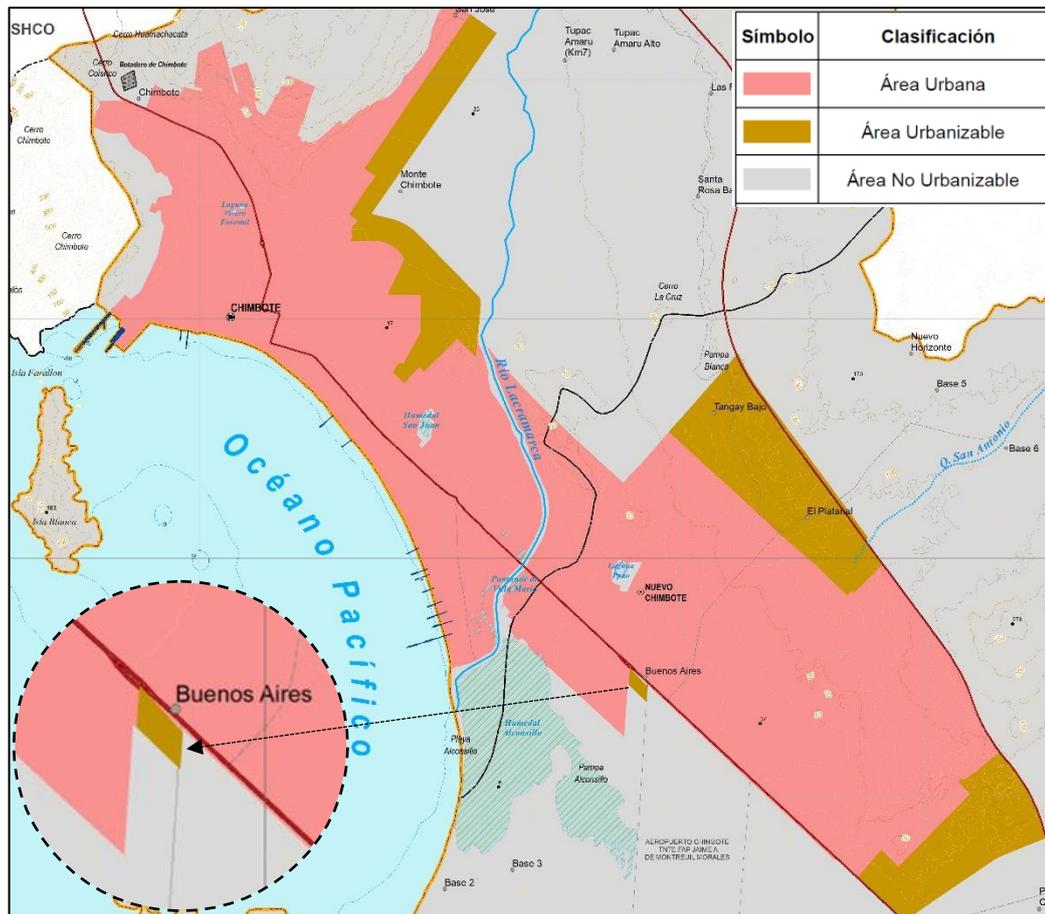
<sup>1</sup> Extraído del Artículo publicado en el Boletín del Gremio de Construcción de la Cámara de Comercio de Lima (Edición enero 2022)

# V. Propuesta de Planeamiento Integral

La propuesta de Planeamiento Integral del Sub Lote 2A-3 de Sector Anconcillo, es para complementar el Plan de Desarrollo Urbano de Chimbote – Nuevo Chimbote, de la siguiente manera:

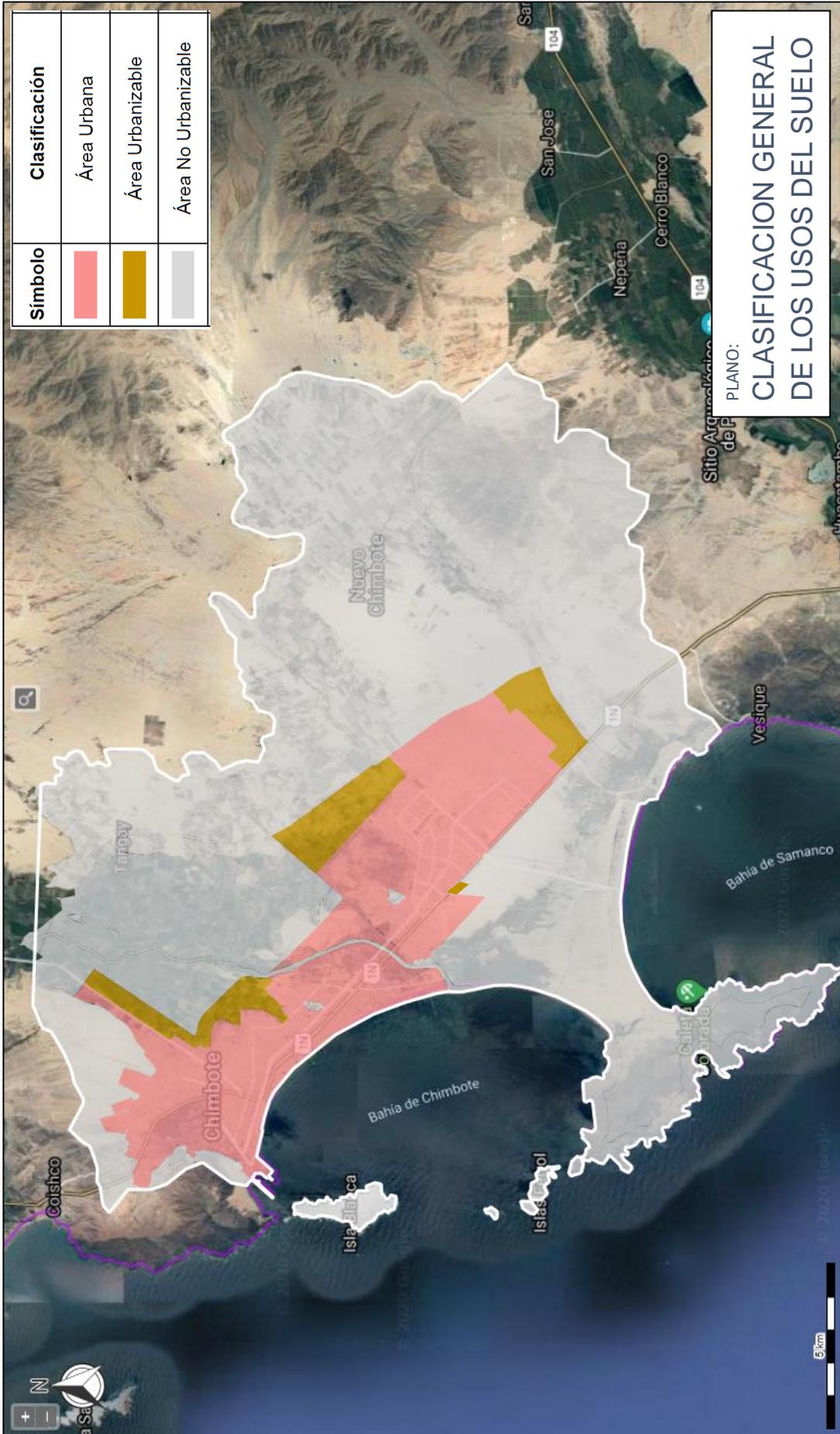
## 5.1 CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

Constituir en AREA URBANIZABLE el Sub Lote 2A-3 del Sector Pampa de Anconcillo, dentro del Plano de Clasificación General de los Usos del Suelo:



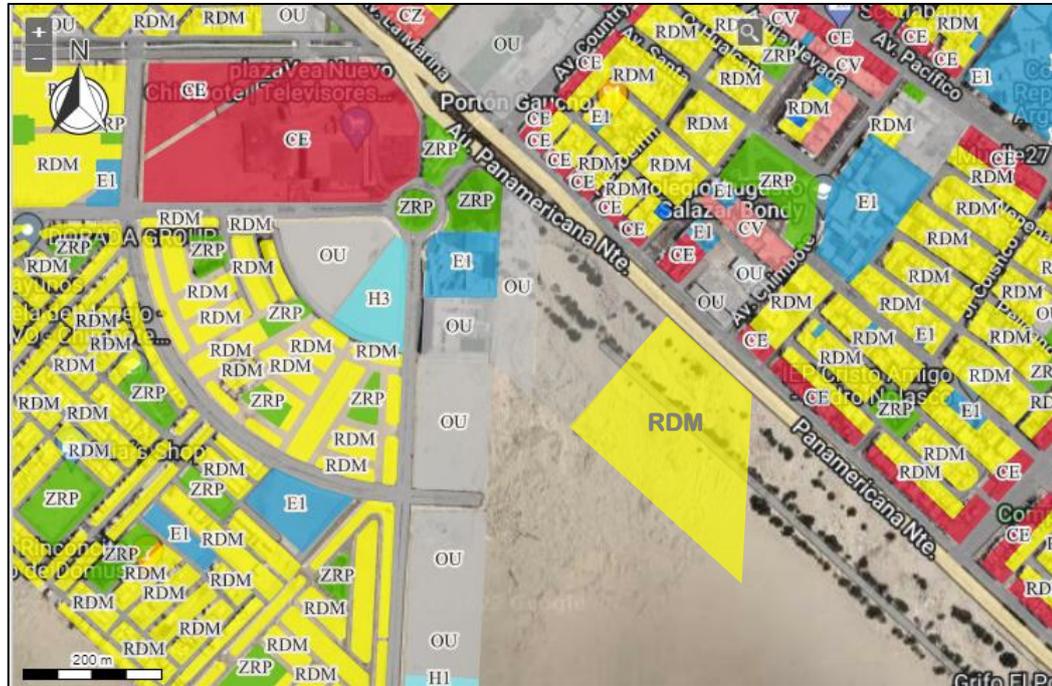
**Figura N°39:** Propuesta de Área Urbanizable para Sub Lote 2A-3  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

De esta manera, se restituye la vocación urbana que siempre tuvo el sector en los diversos planes urbanos que ha tenido la ciudad, a lo largo de sus antecedentes de planificación urbana.



## 5.2 ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

Asignar la Zonificación RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) al Sub Lote 2A-3 del Sector Pampa Anconcillo:



**Figura N°40:** Propuesta de Zonificación Residencial para el Sub Lote 2A-3  
**Fuente:** MVCS - GeoPlan

Esta zonificación residencial se debe regir a las disposiciones del REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO del Tomo 2: Propuestas del PDU de Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030 y del Reglamento Nacional de Edificaciones (Norma TH.010), en lo que corresponda, que entre otros son:

### a) Habilitaciones Urbanas Residenciales (Norma TH.010)

- Las Habilitaciones Residenciales son aquellos procesos de habilitación urbana que están destinados predominantemente a la edificación de viviendas y que se realizan sobre terrenos calificados con una Zonificación afín.
- Se clasifican en:
  - ✓ Habilitaciones para uso de vivienda o Urbanizaciones

- ✓ Habilitaciones para uso de Vivienda de Vivienda Taller
- ✓ Habilitaciones para uso de Vivienda Tipo Club
- ✓ Habilitaciones y construcción urbana especial
- De acuerdo a su tipo, las Habilitaciones deberán cumplir con los aportes de habilitación urbana, según lo siguiente:

TIPO	RECREACIÓN PÚBLICA	PARQUES ZONALES	SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS	
			EDUCACIÓN	OTROS FINES
1	8%	2%	2%	1%
2	8%	2%	2%	1%
3	8%	1%	2%	2%
4	8%	-----	2%	3%
5	8%	-----	2%	-----
6	15%	2%	3%	4%

- De acuerdo a las características de las obras existen 6 tipos de habilitación:

TIPO	CALZADAS (PISTAS)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGÜE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
A	CONCRETO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO DOMICILIARIO
B	ASFALTO	CONCRETO SIMPLE	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO DOMICILIARIO
C	ASFALTO	ASFALTO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
D	SUELO ESTABILIZADO	SUELO ESTABILIZADO CON SARDINEL	CONEXIÓN DOMICILIARIA	CONEXIÓN DOMICILIARIA	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
E	AFIRMADO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SÉPTICO	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO
F	DISEÑO	DISEÑO	CONEXIÓN DOMICILIARIA	POZO SÉPTICO	PÚBLICA Y DOMICILIARIA	PÚBLICO

- De acuerdo a la modalidad de ejecución las Habilitaciones para uso de vivienda podrán ser:
  - ✓ Habilitaciones Convencionales o simplemente Urbanizaciones
  - ✓ Urbanizaciones con venta garantizada
  - ✓ Urbanizaciones Progresivas
  - ✓ Urbanizaciones con Construcción Simultánea

**b) Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (PDU 2020-2030)**

Los parámetros de la Zonificación Residencial (R) son:

Zonificación	Uso	Densidad neta máxima (Hab/Ha.)	Lote mínimo normativo (m2)	Frente mínimo de lote normativo (ml)	Máxima altura de edificación (pisos)	Área libre mínima (%)	Retiro (ml)	
RDB	Unifamiliar	250	200	15	3	35	3	
	Multifamiliar	1250	600	18	3 + Azotea	30	-	
	Conjunto Residencial	1850	600	18	5 + Azotea	40	3	
RDM	Unifamiliar	560	90	6	3 + Azotea	30		
	Multifamiliar	Frente a la calle	2100	120	8	5 + Azotea	30	-
		Frente a parque o Avenida58	3170	300	10	8 + Azotea	35	-
	Conjunto Residencial	Frente a la calle	3000	600	18	8 + Azotea	40	3
		Frente a parque o Avenida59	Área mínima de Dpto.60			1.5 (a+r)61		3
RDA	Multifamiliar	Área mínima de Dpto.62	800	18	1.5 (a+r)63	30	-	
	Conjunto Residencial	Área mínima de Dpto.64	800	18	1.5 (a+r)65	40	3	

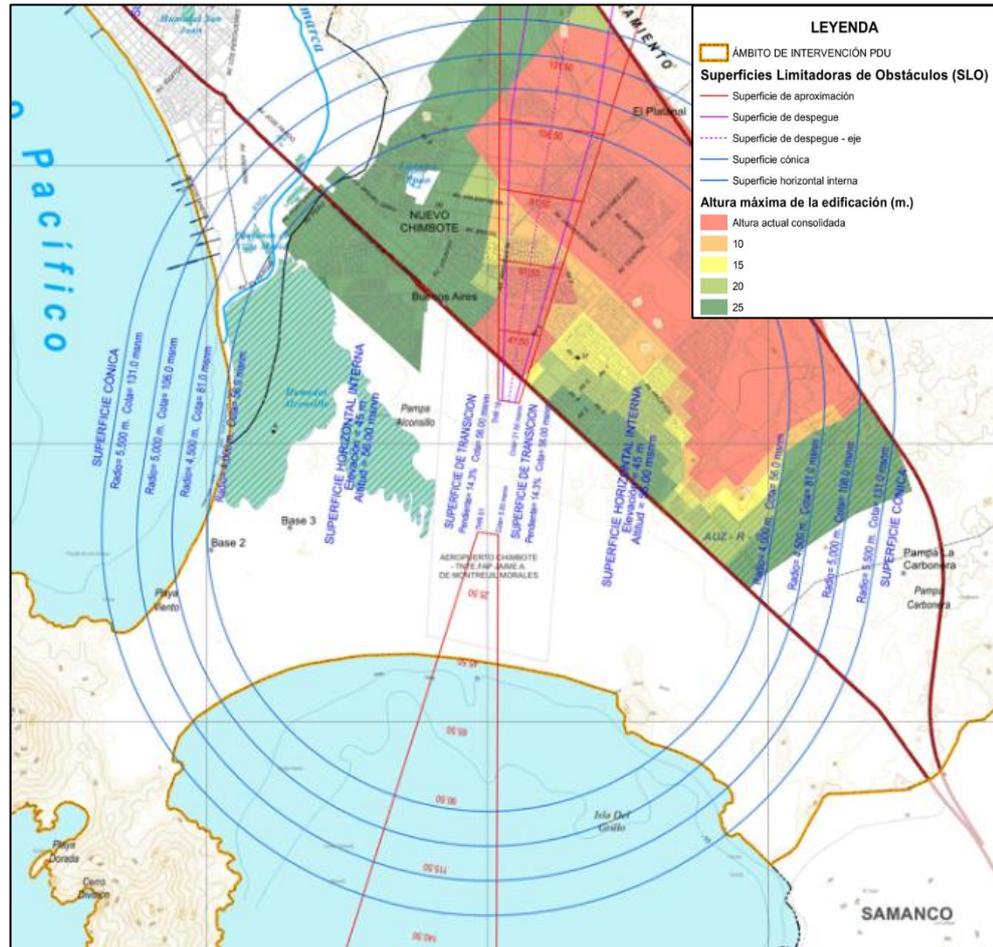
**Figura N°41:** Parámetros Urbanísticos y Edificatorios para Zonificación Residencial  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

**c) Altura de la Edificaciones**

Además, se deberá respetar la Superficie Horizontal Interna (SHI). Esta se define como la Superficie destinada a proteger el espacio aéreo para el circuito visual dentro del cual la aeronave debe sobrevolar antes de aterrizar, la SHI está constituida por un plano horizontal definido por dos circunferencias de 4,000 m de radio centradas en cada extremo de la franja tangente a estas. La altitud de la SHI correspondiente al aeropuerto es de 56 msnm.

A partir de la Superficie Horizontal Interna hacia afuera que se extiende la Superficie Cónica, la cual se medirá en un plano vertical perpendicular a la SHI con una altura de 75 metros y una pendiente del 5%.

Finalmente, se establece la Superficie Horizontal Externa (SHE), la cual se extiende 15 Km desde el centro geométrico de la pista. La altura máxima adoptada es de 161 msnm.



**Figura N°42:** Altura Máxima de Edificación  
**Fuente:** PDU Chimbote – Nuevo Chimbote 2020-2030

**d) Índice de Usos para la Ubicación de las actividades urbanas**

Los índices de usos son las normas reguladoras de los usos del suelo, de aplicación a los nuevos usos o actividades que se implanten, tanto en el suelo, subsuelo y sobresuelo (incluyendo las instalaciones y edificaciones existentes o futuras).

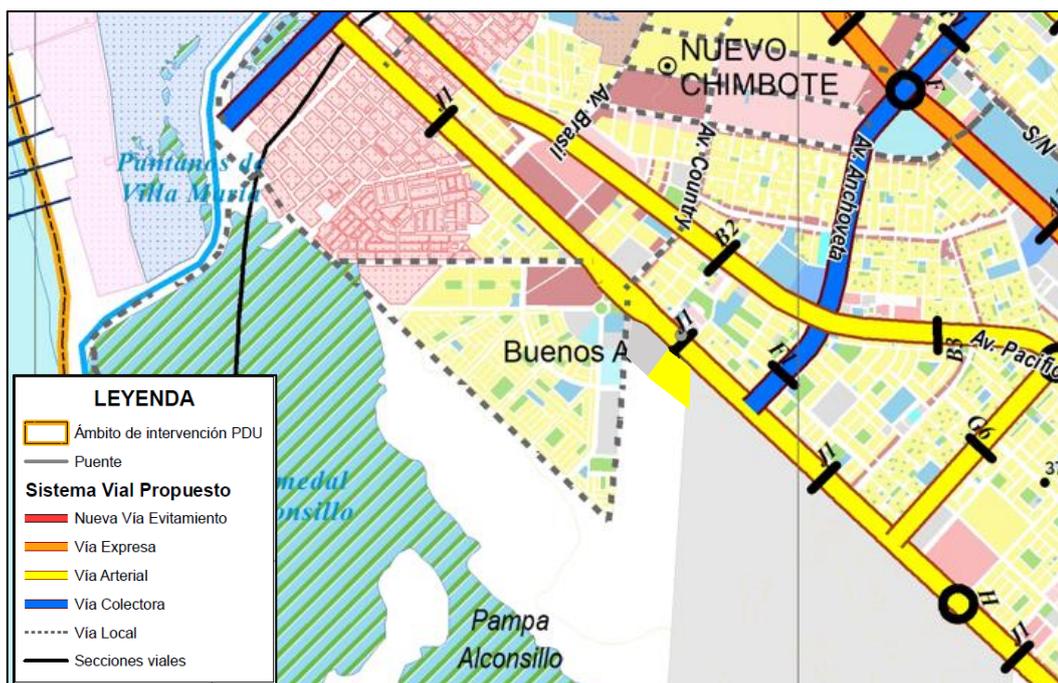
Las actividades reguladas por el Reglamento de Zonificación del PDU, se basa en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU elaborada por el INEI (A nivel de sección y división). La matriz de Actividades y usos compatibles en función de la zonificación urbana se encuentra en el artículo 82º del Reglamento de Zonificación, enfatizando las actividades compatibles con la Zonificación Residencial, donde: C = Uso a Actividad Compatible, CO = Uso a Actividad Condicionado y NC = Uso a Actividad No Compatible





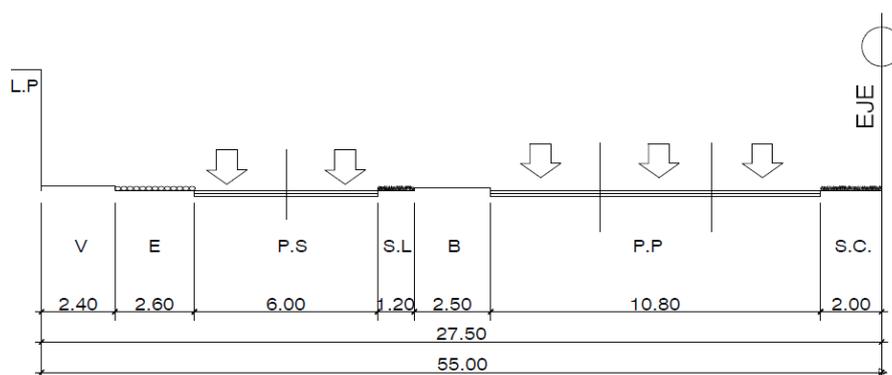
### 5.3 SISTEMA VIAL

El predio denominado Sub Lote 2A-3 del Sector Pampa Anconcillo, tiene como lindero del Frente una vía que por el momento es vía nacional (Panamericana) pero en el PDU de Chimbote 2020-2030, es parte del Sistema Vial Primario de la ciudad, como VIA ARTERIAL porque la VIA DE EVITAMIENTO (actualmente en ejecución) tendrá el carácter de vía nacional.



**Figura N°43:** Sub Lote 2A-3 dentro del Sistema Vial del PDU  
**Fuente:** PDU Chimbote - Nuevo Chimbote 2020-2030

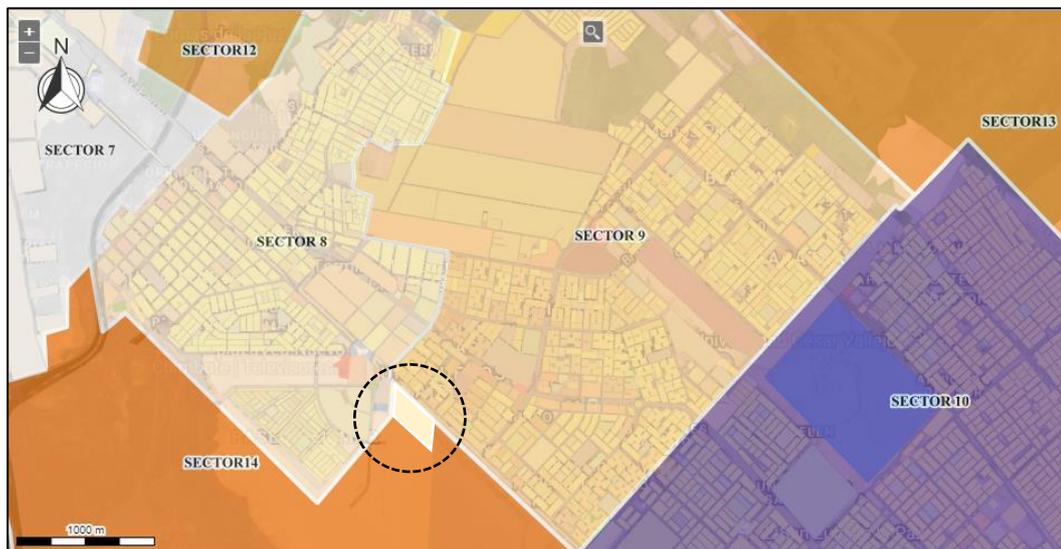
Se debe respetar la sección vial establecida en el Plano de Sistema Vial del PDU de Chimbote - Nuevo Chimbote, para la Vía Arterial (Panamericana), cuya sección vial al eje es 55.00, de la siguiente manera:



## 5.4 INTEGRACION A LA TRAMA URBANA MAS CERCANA

La integración urbana es primordial porque una nueva zona urbana debe insertarse en la estructura urbana existente y de esta manera denota continuidad de lo existente con lo nuevo.

En el presente caso, el sector donde se ubica el predio ya ha estado integrado al área urbana consolidada desde el Plan Director de 1975, hasta el Plan de Desarrollo Urbano 2012-2022, **formando un solo continuo urbano**, por lo que se propone que el predio sea parte del SECTOR 8:



**Figura N°44:** Integración del Sub Lote 2A-3 con la trama urbana próxima  
**Fuente:** MVCS - GeoPlan

# **Anexos**

---

**Anexo 1:** Copia de la Partida Registral del Sub Lote 2A-3

**Anexo 2:** Memoria Descriptiva del Sub Lote 2A-3

**Anexo 3:** Copia del Plano de Ubicación – Localización del predio

**Anexo 4:** Copia de la Partida Registral de la Personería Jurídica  
(INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES SIGLO 21 SAC)

**Anexo 5:** Copias de las Vigencias de Poder del Gerente General y del Sub Gerente

**Anexo 6:** Copias de los Documentos de Identidad de los representantes de la Empresa

**Anexo 1:**

Copia de la Partida Registral del Sub Lote 2A-3

**Anexo 2:**  
Memoria Descriptiva del Sub Lote 2A-3

**Anexo 3:**  
Copia del Plano de Ubicación – Localización

**Anexo 4:**

Copia de la Partida Registral de la Personería  
Jurídica (INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES  
SIGLO 21 SAC)

**Anexo 5:**

Copias de las Vigencias de Poder del Gerente  
General y del Sub Gerente

**Anexo 6:**

Copias de los Documentos de Identidad de los  
representantes de la Empresa