



---

**ACTUALIZACION DEL PLAN DE  
DESARROLLO URBANO AL 2011**

---



**PROYECTO**

**“ESQUEMA GENERAL DE ORDENAMIENTO URBANO”**

**Cerro Azul, Diciembre del 2006**



**Alcalde de la Municipalidad de Cerro Azul  
Sr. Hugo Rivas Sánchez**

**Equipo Técnico:**

- 1. Gerente de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad de Cerro Azul**

**Ing. Wilder Omar Loyola Quispe**

- 2. Dibujo Técnico y Diagramación**

**Tec. Jorge Rivera Zevallos  
Dibujante Técnico de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad de Cerro Azul**

- 3. Coordinador General**

**Ing. Omar Loyola Quispe**

- 4. Colaboradores**

**Arq. Carmen Kong Requena La Rosa  
Sra. Rosa Saavedra Peña**

**Cerro Azul, 04 de Diciembre del 2006**



## INDICE

### I.- INTRODUCCIÓN

### II.- DIAGNÓSTICO

#### II.1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA

#### II.2.- SECTORES PRODUCTIVOS

#### II.3.- RECURSOS HUMANOS

#### II.4.- OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

#### II.5.- DINÁMICA TERRITORIAL

##### II.5.1.- CENTRO URBANO CERRO AZUL

##### II.5.2.- CENTROS PERIURBANOS

##### II.5.3.- HABILITACIONES DE VIVIENDA TEMPORAL RIBEREÑOS AL MAR

#### II.6.- USO DE SUELO

#### II.7.- SERVICIOS URBANOS

##### II.7.1.- AGUA Y DESAGUE

##### II.7.2.- ENERGÍA ELÉCTRICA

##### II.7.3.- EDUCACIÓN

##### II.7.4.- SALUD

##### II.7.5.- RECREACIÓN

#### II.8.- VIALIDAD Y TRÁNSITO

#### II.9.- MEDIO AMBIENTE

### III.- VISIÓN

### IV.- PROPUESTA

#### IV.1.- EJES ESTRATÉGICOS

#### IV.2.- PROGRAMAS Y PROYECTOS

##### IV.2.1.- PROGRAMA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO

##### IV.2.2.- PROGRAMA DE DESARROLLO TURÍSTICO

##### IV.2.3.- PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

##### IV.2.4.- PROGRAMA DE CREACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEPORTES Y RECREACIÓN

##### IV.2.5.- PROGRAMA DE CREACIÓN DE FACILIDADES E INCLUSO A COMPETENCIAS

##### IV.2.6.- PROGRAMA DE AMPLIACIÓN DE FRONTERA AGRÍCOLA

##### IV.2.7.- PROGRAMA DE ENVERDECIMIENTO URBANO Y DEFENSA DEL PAISAJE

##### IV.2.8.- PROGRAMA DE VIALIDAD INTERURBANA

##### IV.2.9.- PROGRAMA DE VIALIDAD URBANA Y TRANSPORTE

##### IV.2.10.- PROGRAMA DE ASISTENCIA A VIVIENDA POPULAR

##### IV.2.11.- PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS

##### IV.2.12.- PROGRAMA DE BIENESTAR POPULAR

### V.- REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE CERRO AZUL



## I.- INTRODUCCION

Ubicado a 130 Km. de la capital del Perú y unido a ésta, a través de una moderna autopista Lima – Cerro Azul y con un perfil urbano inicial de Asentamiento Pre Hispánico, luego caleta de pescadores y poblado de agricultores a lo que se fue agregando de manera gradual, el uso de balneario de playa, Cerro Azul es un Distrito en cuyo territorio se han desarrollando de manera masiva, Habilitaciones de Vivienda temporal de playa y Asociaciones recreacionales, que con la participación de la administración municipal se ha logrado controlar el urbanismo desarrollado.

Para el año 2011 la población temporal veraniega llegará a 20,000 habitantes la que superará a la población estable del cercado de Cerro Azul, que se calcula llegaría a 8,000 habitantes.

De tal manera que este crecimiento de habilitaciones recreacionales de playa, no están exceptuadas de problemas, los cuales deben resolverse de manera integral a fin de lograr que se concreten para el beneficio de sus habitantes, mediante planificación adecuada considerando el entorno natural existente.

Dentro de este esquema de atención a estas habilitaciones recreacionales de playa, se enfrenta la demanda de tierras aledañas al mar, y el desarrollo de infraestructura de servicios que no afecte los siguientes aspectos:

1. El deterioro del paisaje marino, ya que se ha construido sobre islas y farallones rocosos, así como parte de la ribera misma arenada de las playas.
2. La presión hacia convertir en privadas la mayoría de playas recortando las posibilidades turísticas del distrito, así como los accesos a las playas al público en general y a los pescadores.
3. Demanda de agua potable para uso de los veraneantes visitantes, así mismo el uso de pozos sépticos lo que está originando filtraciones que contaminan al mar y la napa freática.

Atendiendo las necesidades de la población del cercado de Cerro Azul y habilitaciones urbanas periféricas, se detecta:

1. Ocupación de áreas agrícolas para el crecimiento urbano, especialmente Cerro Azul y Casa Blanca.
2. Falta de ocupación y consecuentemente sectores amplios en estado de trabajo inestable, para los que el turismo y los servicios a las playas privadas pueden ser una alternativa de sostenimiento.
3. Falta de obras de infraestructura en algunas habilitaciones, actualmente existe un sistema de bombeo de aguas servidas, hacia las lagunas de oxidación que tiene ciertas limitaciones. Se está trabajando en lo relacionado al relleno sanitario. En cuanto al terreno a usarse para este fin y el sistema que permita evitar condiciones insalubres.



4. Dentro del Programa Municipal se considera la recuperación y mantenimiento de los recursos arqueológicos del complejo “El Huarco” y evitar su deterioro y posterior invasión.

Existiendo este reto, el Municipio dirigido por los Alcaldes Sr. José Pain Cilich 1999 a Marzo 2005 y el Sr. Hugo Rivas Sánchez, desde marzo del 2005 en adelante, plantearon y ejecutaron acciones, que posibilitaron un control más racional de los problemas y actualmente se sigue con esa dinámica de desarrollo integral y visualizando las características turísticas del distrito, la Autoridad Municipal activa la expansión de valores recreativos sumándose a estos deportivos y culturales.

Es por ello que el municipio realiza una labor promotora cuya meta es lograr que la inversión privada cuente con una administración municipal dinámica y a la altura de las circunstancias.

Motivo por el cual el presente Plan de actualización tiene el carácter de:

- Sostenible: en tanto busca no desperdiciar y por el contrario potenciar los recursos existentes de tal manera que el desarrollo sea percibido por las futuras generaciones de manera positiva.
- Estratégico: Pues pretende ser expresión de la necesaria articulación de voluntades y recursos de los diferentes sectores que vienen participando en el desarrollo integral del territorio local, considerando su nexo con las poblaciones vecinas.
- ❖ El método empleado se apoya en el estudio existente aprobado por Ordenanza N° 041-2001-MPC de fecha 09/10/01 vigente, el cual ha permitido detectar las ventajas que deben enfatizarse y los problemas que deben solucionarse generando así una :
  - Visión estratégica.- a partir de este esquema se determinan ejes estratégicos encargados de concretar la visión en orientaciones tangibles que se desagregan a su vez en programas, los que a su vez se sustentan en proyectos haciendo factible al municipio, a la comunidad y a los inversionistas la orientación adecuada en el desarrollo de sus proyectos.
  - Documentación.- La documentación central que se entregan en paralelo a esta argumentación y propuestas, los planos de manejo del territorio, plano de manejo urbano, especialmente en lo concerniente a la zonificación y usos del suelo, así como al sistema vial y transportes. Otro documento producto de esta propuesta es el Reglamento de zonificación de usos de suelo, el cual es vital en el manejo municipal y de los inversionistas.



En las consideraciones que un plan es un documento vital en el desarrollo, motivo por el cual debe actualizarse y adecuarse de manera permanente para responder de manera dinámica a las exigencias que se presenten.

## II.- DIAGNÓSTICO

### II. 1.- EVOLUCIÓN HISTÓRICA

- La presencia del hombre en Cañete data desde hace 7,000 años aproximadamente, en Cerro Azul se asienta como Desarrollo Regional y finalmente como el gran reino Coaldas, antes de la invasión Inca éste Gran Reino construye una gran fortaleza de barro entre los Cerros Camacho y Centinela que contenía dentro un gran templo para ceremonias rituales de su pueblo y jefes, así mismo este gran centro ceremonial contenía edificios funerarios y grandes espacios públicos, las viviendas se ubicaron en lo que actualmente es el Centro Urbano, colindando siempre con el mar.
- Este pueblo estuvo constituido por pescadores y agricultores, los pescadores confeccionaron sus redes y embarcaciones de totora para pescar especies tales como, bonito, anchoveta, etc, en agricultura de acuerdo a las ofrendas encontradas se ha podido observar la siembra de productos como maíz, camote, lúcuma algodón, etc.  
Han quedado hermosas evidencias de textilería empleando fibras de algodón de color blanco y pardo las cuales utilizaron en sus pompas funerarias.  
Aproximadamente a 3.5 Km. colindante al actual cementerio, construyeron otra fortaleza llamada “Tinajeros”, la cual presenta evidencias de algunos recintos, miradores y depósitos.  
Este reino al igual que los demás reinos que ocupaban Cañete fueron constantemente asediados por ataque de otros reinos, desde el mar o por tierra, motivo por el cual se constituyó una confederación “El Huarco” para defenderse, pero no pudieron frente a los Incas que atacaron durante cuatro años hasta vencerlos eliminando a su población para tomar la fortaleza y remodelarla.  
Después, Cieza de León declara en sus crónicas de la existencia de una hermosa fortaleza con muros pintados, portadas y murallas de piedra, grandes plazas, con una gran escalera de piedra hacia el mar.
- La fortaleza “EL HUARCO” tuvo como finalidad principal proteger al puerto de las invasiones y como posible lugar de descanso del Inca.  
Esta fortaleza estuvo vigente hasta la llegada de los españoles y desde allí se tuvieron varios enfrentamientos y sublevaciones contra los españoles sin lograr éxito.
- Cuando se funda la Villa de Cañete se decide conservar la gran fortaleza para uso de bodegas y almacenes, así como la adaptación de la Atalaya para uso de cárcel y por otro lado la actividad agrícola



se abandona, destruyéndose canales y acequias existentes, lo cual salinizó las tierras antes productivas.

- Los españoles desde este puerto también enfrentaron el ataque de piratas y corsarios como Drake y Anson que venían desde Europa para saquear ésta villa fundada por los españoles.
- En 1742 la orden “Religiosos de los Crucíferos de la buena muerte” fundaron la “Capellanía Colativa” la cual abarca a la viña Casa Blanca, y la Quebrada. dentro de la cual se encontraba el fundo Cerro Azul. La viña Casa Blanca, se dedicaba a la actividad Agro Industrial donde se procesaba la caña de azúcar, que se sembraba en Cerro Azul con el advenimiento de la República, todas las propiedades de los religiosos fueron tomadas por el gobierno.
- Durante la época de la República, Cerro Azul tuvo un auge y florecimiento portuario conectando la economía peruana con otros países del mundo fortaleciendo a una Casta terrateniente productora de azúcar y algodón y a la exportación de guano y salitre. Debe entenderse que durante las seis primeras décadas del siglo pasado, en la bahía no existía muelle alguno, el servicio de embarque y desembarque se hacía en las denominadas chalupas. Teniendo como defensa el farallón y contando con las instalaciones de la tenencia de administración de aduanas.
- En 1867 se construye el primer ferrocarril que unía el puerto con los establecimientos agrícolas Cerro Azul, Casa Blanca y Quebrada, después se construye el primer muelle cuyas estructuras fueron de fierro y madera que luego ensancharon.
- Hasta esos tiempos Cerro Azul y San Luis pertenecieron como anexos a San Vicente, luego San Luis se independiza como distrito y Cerro Azul queda como anexo de este nuevo distrito, Cerro Azul, tenía muy poca población que la constituían los lancharos, estibadores y tasqueros que motivaba la actividad azucarera del valle de Cañete.
- Entre los años 1849 – 1874 la actividad agrícola motivó el tráfico de chinos traídos al Perú, de igual modo llegaron braceros japoneses y el puerto de Cerro Azul era el lugar de llegada.
- Cerro Azul también fue testigo de la invasión chilena y su participación en la gran resistencia peruana.
- En 1922 se construye el segundo muelle de concreto y Cerro Azul tenía una población de 400 habitantes que se dedicaban a la pesca y a la actividad portuaria.
- Pero hasta 1900 la producción de azúcar estuvo en manos de los hacendados del valle, luego quedó en manos de una empresa británica y posteriormente pasa al poder de la Sociedad Agrícola Santa Bárbara. Es en estos años que Cerro Azul se constituye como distrito con nuevos límites.
- Las comunidades Campesinas en el Distrito de Cerro Azul, adquirieron presencia a partir de los años 20 defendiendo sus tierras



ante las empresas agrícolas, la casta feudal de la zona o gobiernos municipales del turno.

## II. 2.- SECTORES PRODUCTIVOS

### AGRICULTURA

- La agricultura es la principal actividad del distrito, destacando el cultivo de algodón que es de gran calidad localizado en la zona de San Juan de Ihuanco y otras partes del valle, otros cultivos que se cosechan en mayor cantidad son el camote, maíz, alfalfa y cultivos de pan llevar, la zonas agrícolas están enfrentando un proceso de salinización de las tierras, por las demandas de la zona alta de regadío y que se agravará por la presión poblacional flotante que requiera del recurso hídrico.
- Recientemente se puede ver algunos esfuerzos para ampliar la zona agrícola y la historia de Ihuanco confirma lo mencionado cuando en el año 1932, 175 comuneros convierten una zona eriaza en terrenos productivos con la reutilización de las aguas residuales del regadío en pampa Imperial.

### PESCA

- La pesca es una actividad importante, como recurso cuenta con extenso litoral, un muelle y un pequeño terminal pesquero para la comercialización de productos marinos, el tipo de pesca es artesanal. En la extracción de peces se encuentra muy relacionada a las estaciones del año, siendo las especies el tollo, jurel, raya, bonito, pejerrey, chita, mariscos y otros.

### PRODUCCION PECUARIA

- En el distrito se esta desarrollando una actividad pecuaria intensiva, existen granjas de pollos en San Juan de Ihuanco, Puente Tabla, Carretera a Quilmaná y en la zona Este del distrito las cuales son fuente de trabajo para las poblaciones respectivas.

### ACTIVIDAD INDUSTRIAL

- En el Km. 135 existe un local industrial dedicado al procesamiento de alimentos para ganado y es la tendencia instalar más locales al borde de la carretera a San Vicente, en condiciones carentes de obras de infraestructura, sin las licencias respectivas, ni control municipal, esta edificaciones promueven la ocupación de algunas viviendas alrededor de éstos, que a mediano plazo se pueden constituir en invasiones, generando problemas en el desarrollo urbano.



## ACTIVIDAD COMERCIAL

- Actualmente la actividad comercial se concentra en el Centro Urbano de Cerro Azul, la cual se intensifica en la época de verano. Este comercio se da en las viviendas que se adaptan para uso de restaurantes, cafeterías, hospedajes y bodegas que generalmente ocupan la Avenida Comercio y el Malecón José Olaya.
- Las vías públicas son propensas a ser ocupadas en el comercio de comida y bebida dentro del Casco Urbano, situación que debe evitarse para no desmejorar el perfil urbano de la ciudad.

## TURISMO Y RECREACION

### A. PATRIMONIO TURÍSTICO

#### ❖ TERRENOS RIBEREÑOS

- Por el hecho de tener como uno de sus límites el mar, el distrito cuenta con 13 Km. de playas, con paisaje marino excepcional; así mismo tenemos desde playas accidentadas, con acantilados, a niveladas playas de arena que constituyen un 9% de la superficie total del distrito.
- En la playa colindante al Centro Urbano se practica con intensidad la tabla hawaiana.
- Poblamiento con conjuntos de viviendas de uso temporal, sujeta a la ley N° 26856 del 08/09/1997 desde el Km. 118 de la autopista Lima - Cerro Azul, (límite con el distrito de Asia por el Norte) hasta el Km. 131 existiendo confrontación entre los propietarios de éstas habilitaciones y la población que demanda áreas de recreación en contacto con el mar y la actividad pesquera. Las playas de Cerro Azul son utilizadas por la población de San Luis, San Vicente de Cañete, Imperial, Quilmaná y Lima Metropolitana, así como otras partes del mundo.
- Afortunadamente desde el Km. 128 hasta el Km. 131 se ubica la Playa "Hueso de los Reyes" con extensa playa de arena, que aun no ha sido habilitada ni invadida, constituyéndose en potencial turístico de Cerro Azul, la Administración Municipal realiza ardua labor con el fin de mantener la limpieza de éstas áreas habiendo logrado equipar módulos en la playa vecina, que ayudan a este fin y evitar ser convertidos en basurales.
- Pérdida de terrenos ribereños al mar (zona intangible) en el área de puerto viejo por adjudicaciones ilícitas de terrenos para uso de vivienda donde se ha invadido áreas de playa pública, dejando franjas de 20,00 metros a menos, en algunos casos como producto de adjudicaciones antiguas mal dadas de los terrenos aledaños a la Playa.



- Apropiación de terrenos ribereños al mar que colindan con el antiguo muelle por ENAPU y la Capitanía de Puerto para un supuesto uso institucional.
- Por la continua privatización de las playas, la playa colindante al Centro Urbano esta perdiendo su carácter publico, lo cual limita el ámbito de desarrollo turístico del distrito, a la vez que frena la captación de nuevas inversiones en turismo, deporte y recreación.
- MUELLE:
  - El antiguo muelle se encuentra sin uso definido cuya estructura, mediante un estudio, debería formar parte de la recreación turística que el distrito debería brindar recreación relacionada a: motonáutica, paseos en embarcaciones apropiadas a las zonas del entorno marino.
  - Control de kioscos de venta de alimentos aledaños al muelle en cuanto a condiciones sanitarias.
- ACCIONES DEPORTIVAS
  1. Competencias Deportivas de Tabla Hawaiana  
La playa de Puerto Viejo es reconocida a nivel nacional por las deportistas de tabla hawaiana, por las características apropiadas para este deporte, de tal manera que se realizan competencias deportivas informales las cuales podrían tener mayor desarrollo.
  2. Peleas de gallos  
Todos los años durante los meses de junio y julio se realizan peleas de gallos, en el Coliseo Ubicado en la Calle Alfonso Ugarte, participando competidores de todo el Perú generando gran expectativa.
- COMPLEJO ARQUEOLÓGICO “EL HUARCO”  
Invasión paulatina de la zona arqueológica para uso de vivienda con la consecuente destrucción de su arquitectura, depredación de tumbas pero afortunadamente permanece gran porcentaje de los restos arqueológicos que pueden ser conservados y mostrados.
- COMPLEJO DEPORTIVO “JOSE PAIN CILICH”  
Local que cuenta con equipamiento para la práctica de deporte de fulbito, voley y futsal, a la vez que cumple como centro de esparcimiento cultural para la presentación de obras teatrales.

## B. SERVICIOS TURÍSTICOS

### RESTAURANTES

- Las condiciones de sanidad son precarias, el diseño de los servicios higiénicos no considera los servicios de uso de hombre y mujeres, materiales no apropiados.



- Los ambientes de cocina carecen de acabados apropiados, revestimiento de muros y pisos con materiales cerámicos o similares, que permita fumigaciones periódicas.
- Precios de los platos ofrecidos no corresponden al servicio prestado (uso de productos peligrosos para la salud tales como aceites a granel, etc.).
- En temporada de verano los restaurantes establecidos como tales no pueden competir con los precios que se ofrecen en los kioscos, lo cual no permite establecer una competitividad que busca como resultado mejorar la atención y los precios de los productos ofrecidos.

#### RELACION DE RESTAURANTES EN EL DISTRITO DE CERRO AZUL (Fuente Municipio de Cerro Azul)

Ubicación	Nº	Observaciones
Avenida Comercio	10	
Calle Jorge Chávez	01	
Avenida 28 de Julio	03	
Malecón José Olaya	15	
Puerto Viejo	03	
TOTAL	31	

Solamente un 20% cumple con las condiciones sanitarias adecuadas.

#### HOSPEDAJE

- Generalmente los establecimientos dedicados a este rubro prestan sus servicios a un turismo familiar o masivo, la infraestructura desarrollada en dichos locales no es adecuada. El diseño arquitectónico es deficiente lo que origina habitaciones y baños carentes de iluminación y ventilación, pasillos estrechos, así mismo en la concepción de las elevaciones o fachadas que muestran diferentes tipos de arquitectura, ejemplo el ubicado en la Av. 28 de julio con la Calle Los Claveles, cabe mencionar que solamente un 30% del equipamiento existente, cumple con los requisitos de funcionamiento que exige el reglamento de infraestructura hotelera. La entidad municipal, presta actualmente la debida atención tanto administrativa como técnica, paralela al que brindan otros organismos.

#### RELACION DE HOSPEDAJES EN EL CENTRO URBANO CERRO AZUL (Fuente Municipio de Cerro Azul)

Ubicación	Nº	Observaciones
Avenida Comercio	02	



Calle Mariscal Cáceres	02	
Calle Jorge Chávez	01	
Calle Bolívar	01	
Avenida 28 de julio	01	
Puerto Viejo	04	
TOTAL	11	

De los cuales, los que ofrecen mejores condiciones son:

Ubicación	Nº	Nº camas	Observaciones
Hostal el Paraíso	23	60	
Hostal Cerro Azul	23	60	
Hospedaje	13	60	Habitación familiar
Hostal	11	46	
Hostal	05	10	
TOTAL	101	236	

## II. 3.- RECURSOS HUMANOS

### POBLACIÓN

El distrito de Cerro Azul representa solamente un 4% de la población de toda la provincia, concentrándose ésta en el distrito de San Vicente e Imperial debido a la existencia de servicios y la red comercial que une a otras provincias.

DATOS ESTADISTICOS DE POBLACION LOCAL – CENSO 1993 - 2000

Localidad	Total Habitante	Habitante Urbana	Habitante Rural
Prov. Cañete	158,473	115,887	42,586
Cerro Azul	5,329	3,401	1,928

DATOS ESTADISTICOS DE POBLACION LOCAL  
(Aproximada INEI) 1993 - 2000

Localidad	Total Habitante	Habitante Urbana (2)	Habitante Rural (2)
Cerro Azul	6,540	4,172	2,368
Prov. Cañete	181,540	132,540(73%)	49,024(17%)
San Vicente	40,629		
Asia	4,099		
Imperial	36,139		

(2) aproximaciones realizadas por el INEI y por los que suscriben el presente trabajo.



- Así mismo se observa que el porcentaje de población rural, tendría que ser mayor de acuerdo a la vocación de las tierras, pero si lo comparamos con la población rural de la provincia el porcentaje en Cerro Azul es mayor.
- La población se ha incrementado del 1993 al 2000 en un 23%. Los datos del Censo ejecutado el 2005 no están aun al alcance del público; motivo por el cual no se han podido comparar los resultados.

## II. 4.- OCUPACION DEL TERRITORIO

El distrito de Cerro tiene una superficie de 10,508 hectáreas que se distribuyen de la siguiente manera

### SUPERFICIE OCUPADA EN EL DISTRITO

Terrenos agrícolas	1,208.00 Has	11,5 %
Terrenos con potencial agrícola	392,00 Has	3,9 %
Terrenos eriazos	7,710.00 Has	73.1 %
Zona monumental arqueológica	45.00 Has	0.5 %
Poblados Urbanos	100.00 Has	1.0 %
Uso de granjas	100.00 Has	1.0 %
Terrenos ribereños al mar	953.00 Has	9.0 %

- De acuerdo a los datos obtenidos podemos observar que el distrito de Cerro Azul cuenta con una superficie mayoritaria de terreno eriazo, siguiendo un 12% de terreno apto para uso agrícola, un 9% es la zona colindante al mar, con vocación pesquera y que actualmente está en proceso de ocupación de vivienda temporal de playa de manera acelerada, de ésta manera también se evidencia que los poblados urbanos y periurbanos correspondientes al distrito de Cerro Azul, ocupan el 1% del área total y viven de la actividad agrícola, pesquera y pequeños negocios.

## II. 5.- DINAMICA TERRITORIAL

### II. 5.1.- CENTRO URBANO CERRO AZUL

El centro urbano de Cerro Azul, se encuentra sectorizado de la siguiente manera:

#### **Puerto Viejo**

Ubicado al sur del actual muelle, donde funcionó en los principios de siglo la actividad portuaria de embarque y desembarque y operaba el antiguo muelle de fierro y madera, motivo por el cual se pueden ver algunas edificaciones relacionadas con el almacenaje de productos



de esa época y actualmente han sido habilitadas para uso residencial.

Actualmente las edificaciones son en su mayoría de uso temporal en época veraniega y éstas colindan directamente con el Complejo Arqueológico "EL Huarco", complejo que ha sido encerrado en sus límites y las edificaciones de hasta 5 pisos, las cuales avanzan.

En esta zona se encuentran los servicios turísticos tales como hospedajes y restaurantes, su crecimiento se ha acelerado, siendo necesaria la intervención municipal ya que el organismo al que corresponde vigilar no ha desarrollado ninguna acción de control respecto a este problema (INC).

### **Pueblo antiguo de Cerro Azul**

Es el poblado tradicional de pescadores y trabajadores de la actividad portuaria, las viviendas son en su mayoría de uno a 2 pisos y tiene como ejes principales la Avenida 28 de julio, actual ingreso al Centro Urbano, Avenida Comercio que ha sido remodelada por la intervención municipal, la Plaza Central que cuenta con una pérgola reloj, donde se ubican las instituciones del gobierno local, la mayoría de la población local vive todo el año en este sector y un 20% se considera que es la población veraneante que acude a este lugar.

Es interesante mencionar que esta sección, tiene una playa de gran extensión que colinda con el Malecón José Olaya.

La densidad poblacional es aproximadamente de 200 habitantes por hectárea.

### **Puerto Cerro Azul, Nuevo Cerro Azul y Hurtado de Mendoza**

Son asentamientos que se encuentran al norte de la Plaza Central, es el área más densa aproximadamente 250.00 habitantes por hectárea, estos asentamientos han sido reconocidos en el año 1986 y en el 1991 respectivamente, ocupan una extensión de 3.00 Has y cuentan con servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica pública y domiciliada. La actual administración municipal ha construido veredas en toda la longitud de las calles Azucenas, Violetas y Claveles, lo que ha mejorado el perfil urbano de la zona.

El urbanismo desarrollado, no ha tenido la planificación apropiada, por el carácter de sus inicios, motivos que no permitieron dejar las áreas libres para recreación de sus ocupantes, una vía que está involucrada en estos asentamientos es la Avenida Las Américas la cual en su diseño se debe considerar arborización y contrarrestar la deficiencia de áreas verdes.

Todo el Centro Urbano es recorrido por ejes longitudinales como la Avenida Comercio, Calle Alfonso Ugarte, Calle Jorge Chávez y Malecón José Olaya, Rivera de mar y por los ejes transversales como



Avenida 28 de julio, Calle Bolívar, Calle Bolognesi, Avenida Primavera y Avenida las Américas.

En lo relacionado a la Avenida Primavera, considerando como eje transversal, se debe exigir en su sección de vía, un ancho similar al de la Avenida 28 de Julio (desde la autopista hasta Calle Miguel Grau), diseño de una doble vía para soportar la carga vehicular, ya que será la entrada y salida al Centro de Cerro Azul y las playas colindantes.

Esta exigencia surge debido al nuevo trazo de la autopista Cerro Azul – Ica, sección que debe mantenerse hasta culminar con la autopista mencionada.

## II. 5.2.- CENTROS PERIURBANOS

Los centros poblados del Distrito son:

### **San Juan de Ihuanco**

Poblado eminentemente rural ubicado al este del Centro Urbano de Cerro Azul y que tuvo su origen con la adjudicación de terrenos eriazos abandonados en el año 1932 y en la distribución de tierras se asignó a cada uno de los 175 comuneros una hectárea, el agro se desarrolló gracias a los desagües de las pampas de Imperial, agua que se perdía inútilmente en el mar.

Actualmente la población se dedica a la agricultura y un porcentaje menor como trabajadores de las granjas de aves.

Cuenta con un centro de educación primaria y educación inicial y una pequeña capilla, cuenta además con servicio de energía eléctrica, pública y domiciliaria, carece del servicio de agua potable y alcantarillado.

### **Casa Blanca**

Poblado reubicado al borde de la carretera panamericana sur, el sostén económico de la población es la agricultura e incipiente crianza de animales domésticos, cuenta con servicios de agua potable, energía eléctrica, pública y domiciliaria. Carece de alcantarillado, cuenta con un centro de educación inicial, capilla recientemente remodelada, Plaza Central y un campo deportivo para la práctica del deporte del fútbol, obra desarrollada por la administración municipal actual.

### **Señor de los Milagros**

Asentamiento ubicado en un pequeño cerro cercano a la carretera panamericana, al sur del Centro Urbano. Reconocido en el año 1989



y cuenta con un centro de educación primaria un centro de educación inicial, una posta médica y un local comunal construido por la Municipalidad, cuenta además con agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, pública y domiciliaria. Cabe mencionar que el desarrollo urbano de este asentamiento es rápido por su proximidad a Cerro Azul.

### **Puente Tabla**

Reconocido como asentamiento humano en el año 1986 ocupa una extensión de 32.6 hectáreas, se formó alrededor de granja de aves y de la fabrica de conservas, éste asentamiento humano colinda, con la ribera de mar y su playa es de piedra pequeña, no cuenta con servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, también existe un comité de madres del vaso de leche y 3 pilones de agua que funciona por horas.

### **Bellavista**

Asentamiento humano que surge debido a la invasión de tierras y actualmente se encuentra en proceso de consolidación, cuenta con los servicios de agua potable y energía eléctrica pública y domiciliaria, carece de alcantarillado, usan pozos sépticos y algunos lotes descargan a las acequias de regadío.

### **Miraflores**

Asentamiento ubicado en las proximidades del cementerio municipal, cuenta con servicio de agua potable, energía eléctrica pública y domiciliaria, carece de alcantarillado, usan pozos sépticos.

### **Santa Fe de Veracruz**

Asentamiento Ubicado al lado este del Casco Urbano, desviación a camino de Ihuanco, no cuenta con servicio de agua, luz eléctrica y alcantarillado.

## **II. 5.3.- HABILITACIONES URBANAS DE VIVIENDA TEMPORAL RIBEREÑOS AL MAR**

Población temporal aproximada de Cerro Azul en playas habilitadas (información aproximada Municipalidad Cerro Azul)



Habilitación	Población Actual	Poblac. Project.	Ocupación Has.
Barrancadero	325 Hab.	650 Hab.	26.60
Maradentro	400 Hab.	650 Hab.	36.00
La Tellina	122 Hab.	405 Hab.	7.70
La Vela Club	182 Hab.	605 Hab.	11.50
Las Lomas del Mar	562 Hab.	1,125 Hab.	19.90
Asoc. Puerto Fiel	609 Hab.	1,125 Hab.	30.00
Las Lomas Toyo seco	483 Hab.	690 Hab.	7.60
Queb. Puerto Fiel	427 Hab.	610 Hab.	8.40
Punta Corrientes	438 Hab.	1,095 Hab.	79.50
Puerto Gallardo	373 Hab.	745 Hab.	5.60
Las Palmeras	300 Hab.	1,250 Hab.	18.10
La Honda	205 Hab.	525 Hab.	10.00
Los Lobos	3,600 Hab.	9,000 Hab.	76.20
Cerro Colorado	520 Hab.	1,100 Hab.	12.70
Sorrento	500 Hab.	750 Hab.	5.00
Las Conchitas	250 Hab.	400 Hab.	57.00
<b>TOTAL</b>	<b>9,296 Hab.</b>	<b>20,725 Hab.</b>	<b>411.80</b>

Con estos datos obtenidos de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad de Cerro Azul, se puede observar que la población temporal en vivienda supera a la población local del distrito y si la proyectamos estará llegando a 20,725 habitantes y que además ocupa un 9% de la superficie de terrenos ribereños al mar la población temporal demanda de servicios y genera expectativa de fuentes de trabajo en la población local.

- Superficie ocupada por uso residencial
  - Terrenos habilitados para uso de vivienda temporal
  - Centro Urbano Cerro Azul
  - Centro Poblados Periurbano
- En conclusión, tenemos un distrito con una población local que ocupa aproximadamente 90 Has. de superficie del distrito.
- Que la población flotante de verano supera a toda la población del distrito y a la ubicada en las habilitaciones ribereñas al mar las cuales demandan los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- Asimismo, es posible que estas habilitaciones generen la formación de Asentamientos Humanos al borde de la carretera, lo cual no debe permitirse por la precariedad que esto conlleva.
- Si observamos lo sucedido en otros distritos de la Provincia, como Asia donde se ha migrado al borde de la carretera frente a los clubes de playa. Es producto de la falta de manejo en el uso del suelo de parte de las autoridades, encargadas es por ello que la comuna de Cerro Azul considera en sus planes de expansión



urbana esta observación y recomendación al problema que pudiera generarse.

## II. 6.- USO DE SUELO

El uso del suelo, en el centro urbano se ha dado hasta el momento de acuerdo a la tendencia individual de los pobladores definiéndose zonas de la siguiente manera:

### USO RESIDENCIAL

Las Calles Alfonso Ugarte, Jorge Chavez, Calle Italia y los Asentamientos Humanos Puerto Cerro Azul, Nuevo Cerro Azul, Hurtado de Mendoza, predominado el uso residual en la población de estos asentamientos teniendo una mayor densidad por manzana, en comparación con el antiguo pueblo de Cerro Azul, la zona residencial que rodea a la Plaza Central está desconsolidada con relación al uso R3 que tenía, En la actualización que se presenta, se ha considerado un uso de R5 en base al perfil que se esta dando en el damero de la Plaza de Central, existiendo ya una edificación de 5 pisos.

En el ámbito urbano de Cerro Azul, se percibe una gran cantidad de terrenos sin construir que cuentan con obras de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica pública y domiciliaria, calzadas de asfaltos y veredas de concreto que no son usados debidamente por lo que la Municipalidad debería iniciar un inventario de estos bienes y lograr como primera medida el cercado de los frentes de estas áreas, las cuales desmerecen el desarrollo del perfil urbano de Cerro Azul, debe mantenerse la parte superior de la Huaca la Cruz que aun no ha sido invadida y plantear un mirador como primera alternativa inmediata y conservar estas áreas para el beneficio de todos. Asimismo la zona de Puerto Viejo, donde las edificaciones están arrinconando los restos arqueológicos de la zona. Para ello, debe conservarse el planteamiento de considerar un acceso al Complejo Arqueológico desde la Playa de Puerto Viejo y anexar éstas dos zonas de manera rápida. El ingreso que se menciona se encuentra ubicado al costado del terreno que será usado como Museo.

El Asentamiento Humano Puente Tabla cercano al Casco Urbano tiene una desconsolidación de sus áreas. En la actualización presente, se está incentivando el uso adecuado de las áreas de R1S a R3 y poder desarrollar Proyecto de vivienda popular productiva, esta población se sostiene de las fuentes de trabajo generadas por las granjas avícolas y agricultura.



## **USO COMERCIAL**

Por su cercanía al mar y el acceso fácil a las playas colindantes, los ejes de la Avenida Comercio y Malecón José Olaya, se han definido como de uso comercial, donde la tendencia es el desarrollo de proyectos que tienen que ver con los rubros de hoteles y restaurantes, de igual manera se da en los ejes de la Avenida 28 de julio y Calle Bolívar de tal manera que se van definiendo circuitos importantes de considerar en la actualización del desarrollo urbano.

La zona de Puerto Viejo tiene una tendencia para comercio turístico y un 50% uso residencial multifamiliar de temporada motivo por el cual esta zona está prácticamente desocupada.

## **USO DE GRANJAS AVÍCOLAS**

Esta ocupación se da en la zona colindante a la zona arqueológica "El Huarco" como inversión privada en un 25% del Predio Urbano, lo cual no es compatible con el desarrollo turístico de la zona, éste uso también se está dando cerca del Asentamiento Puente Tabla muy cercano al mar, en San Juan de Ihuanco también se han establecido granjas avícolas de terreno que aún no tienen uso definido; ubicados en el lado este de Cerro Azul se han instalado granjas avícolas, así mismo en la carretera a Quilmaná hay grandes extensiones de terreno que están siendo explotados como granjas avícolas.

## **USO AGROPECUARIO Y PROCESAMIENTO DE ALIMENTO PARA ANIMALES**

Se da en la zona agrícola colindante a la carretera, desde el poblado Señor de los Milagros y Casa Blanca, está siendo ocupado por corrales de ganado e informales instalaciones precarias dedicadas a la agroindustria ubicadas al borde de la carretera, los cuales no cuentan con accesos ni retiros reglamentarios, lo cual genera una ocupación desorganizada e informal y consolidan el desorden los propietarios, éstos tienen que acogerse a la reglamentación de habilitaciones para huertas y granjas, respetando las disposiciones vigentes.

## **ÁREAS PÚBLICAS EN MANOS PRIVADAS**

En lo concerniente al desarrollo armónico del complejo de playas de Cerro Azul es importante hacer notar la existencia de áreas que forman parte del entorno, las cuales deben ser tratadas considerando el uso que se plantea en esta actualización, se ha



logrado la continuación del Malecón José Olaya empalmado en su encuentro la zona popular con el ingreso a Puerto Viejo.

## **EL TERMINAL PESQUERO Y LOS KIOSCOS DE COMIDA**

El área colindante al muelle, esta ocupada por los pescadores con su locales de asociación y una ex fábrica de hielo, los pescadores ocupan un área que les corresponde como pescadores, la cual no se mantiene en buenas condiciones sanitarias, así mismo el área de trabajo de los vendedores de pescado, requiere de zonas bien presentadas e higiénicas, así mismo el expendio de comida no cuenta con los servicios básicos para ofrecer este servicio al pescador y visitantes.

Turísticamente, este terminal pesquero tiene mucho potencial porque permite al visitante observar la vida cotidiana y sencilla de un pescador entre sus embarcaciones y otros elementos de trabajo.

El muelle ya no cumple su función portuaria por lo tanto deberá acondicionarse con fines turísticos y de recreación, previa evaluación técnica de la estructura.

## **II. 7.- SERVICIOS URBANOS**

### **II.7.1.- AGUA Y DESAGUE**

➤ **Centro Urbano Cerro Azul:**

Se han ejecutado obras de redes públicas para la dotación de agua potable y alcantarillado, habiéndose cubierto un 90% del casco urbano.

En lo relacionado al alcantarillado, las aguas servidas van hacia una laguna de oxidación ubicada a 4 Km. aproximadamente hacia el norte por la autopista Cerro Azul – Lima, Mediante un sistema de bombeo central complementado con otros equipos a lo largo del recorrido. Este equipo de bombeo depende del servicio de energía eléctrica y su desarrollo podría considerarse como acertado. La habilitación urbana “El Olivar” todavía no ha ejecutado el tendido de redes de agua potable y alcantarillado de acuerdo al expediente aprobado.

➤ **Puente Tabla:**

Carece de redes de agua potable y alcantarillado, existen 3 pilones de agua por horas, así mismo el uso de pozos sépticos. La consolidación es baja, actualmente hay 15 lotes ocupados de los casi 70 que componen el asentamiento.

➤ **Señor de los Milagros:**

Cuenta con redes de agua potable y alcantarillado.

➤ **San Juan de Ihuanco:**

Carece de redes de agua potable y alcantarillado.



- **Casa Blanca:**  
Cuenta con redes de agua potable, carece de redes de alcantarillado, se usan silos y pozos sépticos, existe el tendido de desagüe provisional ejecutado por los vecinos, cuya descarga va a una acequia de regadío de manera directa.
- **Santa Fe de Veracruz:**  
Carece de red de agua potable y desagüe.
- **Habilitaciones Urbanas Ribereñas al mar:**  
Estas habilitaciones cuentan con red de agua potable proveniente de un reservorio central y el resto a través del camión cisterna que abastece a los tanques domiciliarios semanalmente.  
El servicio de alcantarillado, constituye un problema que tiene que ser resuelto de manera integral con redes convencionales, con descarga a las lagunas de oxidación existentes o plantear otras con el fin de evitar el uso de pozos sépticos y silos comunitarios los cuales terminan contaminando el medio ambiente, llámese el mar o la napa freática circundante, el problema se agudiza en época veraniega, donde la afluencia y ocupación de las viviendas es al máximo, este problema deber ser considerado por los propietarios de las habilitaciones urbanas ribereñas al mar de manera conjunta y evitar situaciones perjudiciales al ámbito urbano y al medio ambiente que los rodea.

## II. 7.2.- ENERGIA ELECTRICA

- **El centro urbano de Cerro Azul.-** Cuenta con el servicio de energía eléctrica pública, y domiciliaria en el 100% de su área urbana.
- **Puente Tabla.-** carece del servicio de energía eléctrica pública y domiciliaria.
- **Señor de los Milagros.-** Cuenta con el servicio de energía eléctrica pública y domiciliaria.
- **San Juan de Ihuanco.-** Cuenta con el servicio de energía eléctrica pública y domiciliaria.
- **Bellavista.-** Cuenta con el Servicio de energía eléctrica pública y domiciliaria.
- **Casa Blanca.-** Cuenta con el servicio de energía eléctrica pública y domiciliaria.
- **Miraflores.-** Cuenta con el servicio de energía eléctrica pública y domiciliaria.
- **Santa Fe de Veracruz.-** Carece de energía eléctrica y domiciliaria.
- **Habilitaciones urbanas ribereñas al mar.-** Cuentan con el servicio de energía eléctrica pública y domiciliaria.

## II. 7.3.- EDUCACIÓN



- **El centro urbano Cerro Azul.-** Cuenta con tres centros de educación primaria y secundaria y tres centros de educación inicial. Cabe mencionar la construcción del nuevo Centro Educativo Inicial “José Pain Cilich”, realizado con la colaboración del Gobierno del Japón, donde se brindará una mejor educación a los niños; esto será a partir del 2007.  
Asimismo, la Administración municipal ha logrado establecer un centro informático, que está al servicio de la población, equipado con 10 computadoras que están al servicio de la población de Cerro Azul.
- **Señor de los Milagros.-** Cuenta con un Centro de Educación Primaria.
- **San Juan de Ihuanco.-** Cuenta con un Centro de Educación Primaria y un Centro de Educación Inicial.
- **Casa Blanca.-** Cuenta con un Centro de Educación Inicial.

#### II. 7.4.- SALUD

El centro urbano de Cerro Azul y el Poblado Señor de los Milagros cuentan con una posta médica que atienden casos de emergencia, atención que se suma a la que brinda el Hospital de San Vicente de Cañete, atendiendo a una población de aproximadamente 7,000 habitantes, cifra que se duplica en épocas de verano.

La actual posta médica no abastece dicha demanda por lo que urge el equipamiento de un Centro de Salud con camas tipo I.

#### II. 7.5.- RECREACION

- El Centro Urbano de Cerro Azul cuenta con flamante infraestructura deportiva, existe un Complejo Deportivo denominado José Pain Cilich de reciente construcción, el cual ha sido diseñado para la práctica de fútbol, futsal, voley, etc. Siendo también utilizado para otro tipo de reuniones de carácter cultural.
- Se ha mejorado el equipamiento en la Playa que da frente al Malecón José Olaya, en lo concerniente a losas deportivas, juegos infantiles, parques de recreación y áreas verdes en el entorno marino, así como su empalme con la zona de Puerto Viejo.

#### II. 8.- VIALIDAD Y TRANSITO

- Déficit de áreas de parqueo de autos y buses en la época de verano en las zonas colindantes a las playas.
- Existe una vereda peatonal que proporciona continuidad urbana al Malecón José Olaya, proporcionándole atractivo a la ciudad.



- Se ha logrado dar continuidad al malecón José Olaya con el balneario de Puerto Viejo.
- La Avenida Primavera se ha convertido en un eje importante en la relación del Centro Urbano de Cerro Azul con el nuevo trazo de la autopista Cerro Azul – Ica, debiendo tener una sección de vía similar a la existente en la Avenida 28 de julio desde la autopista hasta la Calle Miguel Grau.
- El 40% de vías ha sido asfaltado, encontrándose en buen estado de conservación.
- Actualmente se ha concluido con las obras de remodelación integral en la Avenida Comercio que incluye obras de asfaltado, veredas peatonales, jardinería y propuesta de integración con la zona de Puerto Viejo.
- En la presente actualización, se ha proyectado la unión de tres vías principales Comercio, Olaya y Rivera del Mar de tal modo que funcionen de manera articulada considerando las áreas del terreno ocupadas por la Defensoría de la Mujer y el Niño, como integradas al entorno urbano del resto de la ciudad.
- Asimismo, en la Avenida Las Américas es necesario el trazo de un eje vial de servicio transversal a la autopista Cerro Azul - Lima para lograr la rápida evacuación de vehículos y peatones.
- En lo relacionado a los drenes de regadío existentes, se ha proyectado la sección de vía que permita usar ésta infraestructura de manera que integre la zona agrícola con la urbana de forma adecuada y debe evitarse que se conviertan en receptores de desechos.
- Respecto a las vías proyectadas en el plan de propuesta vial, se ha considerado como criterio el ordenamiento urbano a edificaciones que están surgiendo sin los permisos municipales respectivos, de tal modo que sería apropiado que en las áreas correspondientes a los terrenos agrícolas en caso de habilitaciones urbanas a futuro se respete el trazo proyectado de dichas vías.

## II. 9.- MEDIO AMBIENTE

El distrito de Cerro Azul se extiende sobre el extremo norte del valle de Cañete, por lo que su extensión es eriaza, solo el 12% tiene ocupación agrícola y una presencia también limitada de recursos pesqueros que se explican dentro del territorio en la caleta de Cerro Azul.

Los problemas ambientales de Cerro Azul se resumen en:

- Las zonas agrícolas disminuyen por el crecimiento urbano de derivarse hacia los asentamientos temporales de playa lo que produce salinización en el valle bajo.
- La pesca manipula en forma inadecuada los desechos, muchas veces arrojándolos al mar y por otro lado los pescadores están



- reduciendo su área de trabajo con las restricciones irregulares que existen en las habilitaciones ribereñas al mar.
- Algunos asentamientos locales no cuentan en servicios de agua y desagüe utilizando pozos sépticos mal contruidos, originando contaminación llegando algunos a descargar a las acequias de regadío de manera directa.
  - Los asentamientos temporales ribereñas al mar carecen de redes de alcantarillado, usando pozos sépticos individuales y comunitarios, originando contaminación; por ello se plantea la solución integral de los problemas, agrupando a todas las habilitaciones y sacar las aguas servidas a las lagunas de oxidación existentes o nuevas que se planteen.
  - La basura se recoge de manera interdiaria en los centros poblados, evitando así la quema de ésta.
  - Actualmente se hace uso de un terreno, que sirve para el arrojido de la basura recolectada, la entidad municipal se encuentra abocada a solucionar el problema de manera integral.
  - Existen 2 camiones recolectores de basura, un compactador y uno de baranda de propiedad municipal.
  - Existe un canal de regadío denominado Dren Paguatodo al cual se están conectando redes de desagüe clandestinas lo que contamina la zona de playa donde descarga dicho canal.
  - El transporte Inter Urbano contamina la atmósfera con polución y ruido debido a la cantidad de vehículos que circulan por la Autopista Lima – Ica, lo que hace necesario la forestación permanente de ésta vía, para contrarrestar el problema.
  - La autopista Lima – Cerro Azul sirve de comunicación entre los asentamientos temporales ribereños al mar, lo cual es sumamente peligroso, debiendo plantearse vías de ingreso a las playas, desarrolladas técnicamente a la vez que proyectar vías lentas paralelas a dicha autopista, brindando un ingreso seguro a las habilitaciones temporales de playa.
  - La zona urbana correspondiente al Asentamiento Nuevo Cerro Azul carece de áreas verdes, por lo que en la presente actualización a efectos de contrarrestar el problema, se plantea la zona donde debería diseñarse una alameda de uso peatonal con porcentaje mayoritario de área verde.

### III.- VISION

Habiéndose planteado el diagnóstico considerando el desarrollo de casi cinco años del Proyecto que sirve de base, para la actualización presente, se ha logrado evidenciar los aspectos positivos que se deben potenciar y los aspectos negativos que deben cambiarse y controlarse de tal manera que la visión de desarrollo integral del distrito de Cerro Azul sea una realidad y deduciendo se establece que:



- Cerro Azul es un distrito que mantiene un esquema, de planificación con visión futurista que hará posible un desarrollo estratégico sostenible con la participación integral de todos sus habitantes.
- Cerro Azul es un distrito con una población compuesta por residentes permanentes y temporales que se esfuerza por ofrecer al visitante nacional o extranjero, recreación con participación activa del entorno marino, así mismo deportes variados de nivel competitivo, debiendo prestársele atención a las zonas arqueológicas de la zona, para mediante Inversión lograr mostrar dichas zonas.  
Debe apreciarse la necesidad de desarrollar establecimientos de tipo campestre y ofrecer de manera adecuada su cultura culinaria y costumbrista.
- Cerro Azul respeta y contribuye al mejoramiento de su medio ambiente, ampliando su frontera agrícola, preservando su paisaje de manera integral, reutilizando sus residuos con aplicación de sistemas apropiados, lagunas de oxidación, etc., lo cual permite la no contaminación de sus playas.
- Cerro Azul se relaciona con los distritos vecinos y el país entero de manera segura y saludable.
- Cerro Azul se esfuerza por mejorar las condiciones de vida de su población permanente, creando fuentes de trabajo estable, servicios de salud y educación.
- De igual manera con la población temporal que visita en la temporada veraniega, brindándoles los servicios de limpieza y recojo de basura de manera apropiada, asimismo se considera la necesidad de controlar el irracional arrojamiento de desmontes cerca a las habilitaciones urbanas, ejemplo la playa Quebrada de Puerto Fiel, de igual manera en lo relacionado a la seguridad en coordinación con la Policía Nacional del Perú.
- Es de necesidad la arborización de las zonas aledañas a éstas habilitaciones, proyectos factibles mediante estudio que permitirían hacer uso de las aguas de la laguna de oxidación, en su fase de tratamiento.
- En lo relacionado a los ingresos que parten desde la Autopista Lima – Cerro Azul y que conducen a las habilitaciones de playa se hace de vital importancia respetar el ancho de vía proyectado y lograr de ésta manera la fluidez vehicular en casos de emergencia.
- Es de necesidad rescatar los ingresos públicos hacia las playas, los cuales deben tener la sección proyectada en el estudio presentado, los cuales serán calados 80% en caso de cercos.

#### IV.- PROPUESTA



## IV. 1.- EJES ESTRATÉGICOS

De la visión formulada en el capítulo anterior se establecen los siguientes ejes estratégicos.

### 1. CERRO AZUL PLANIFICA DESARROLLO INTEGRAL

Se ha logrado establecer mediante el estudio de actualización, la importancia de planificar desarrollo integral como una necesidad estratégica, en donde la participación y corresponsabilidad de los actores es vital, lo que hará sostenible los resultados proyectando perspectivas de bienestar a las futuras generaciones Cerroazuleñas.

La actualización presente es un documento que tiene lineamientos a nivel del ordenamiento territorial y a nivel del desarrollo urbano, habiéndose puntualizado en cambios que se consideran dinámicos y de aplicación rápida, así como también se enfoca ajustes que exigen tiempo e inversión económica, tanto público como privado.

### 2. CERRO AZUL ACOGE AL VISITANTE NACIONAL Y EXTRANJERO

En cuanto a estrategia de desarrollo, un punto clave es el turismo, sea de temporada o permanente, el cual debe potenciarse con el turismo cultural. Es de vital importancia la adecuación, para ser visitados, los monumentos arqueológicos “El Huarco” “Tinajeros”; es digno de mencionar el turismo cultural que con participación municipal se han logrado encuentros con intelectuales de otros países, teniendo como sede Cerro Azul, quienes han apreciado las costumbres, fiestas y gastronomía.

El gobierno municipal esta abocado en que en éste aspecto se desarrolle de manera más plena, considerando que debe definirse los mecanismos de financiamiento y capacitación que motiven y congreguen a los operadores locales y extranjeros que están señalados como los actores y de esta manera lograr un nivel acorde a las circunstancias en lo que se refiere a infraestructura y servicios turísticos existentes.

En el estudio de actualización se sigue considerando y conservando “La Playa los Reyes” para el turismo abierto y la convocatoria de inversionistas en esta actividad que redunde en más y mejores instalaciones de esta naturaleza.

### 3. CERRO AZUL CENTRO DE ACTIVIDAD DEPORTIVA CULTURAL NACIONAL E INTERNACIONAL



Cerro Azul, reúne todas las características para convertirse en un eje de actividad deportiva de competencia y preparación de equipos en especialidades de deportes tradicionales, como fútbol, basketbol, voley así como otros pocos conocidos a saber ala delta, surf, vela, remo, etc. motivo por el cual se debe plantear programas de generación de equipamientos deportivos, invitando a las entidades rectoras de estos deportes para la orientación y desarrollo correspondiente de cada una de las especialidades y la perspectiva de construcción de alojamientos tipo villa deportiva, así como hoteles con una mayor capacidad que los existentes.

#### **4. CERRO AZUL RESPETA Y CONTRIBUYE AL MEJORAMIENTO DE SU MEDIO AMBIENTE**

Cerro Azul es un distrito preocupado por mantener la pureza de sus playas, evitando la contaminación mediante el uso de dos lagunas de oxidación y que a través de bombeo de las aguas servidas a éstas, lograr este fin. Esto ha permitido una ampliación de la frontera agrícola hasta en 1,000 hectáreas.

Con relación al recojo de residuos sólidos se ha ampliado la acción y se ejecuta de manera interdiaria en todo el distrito; el actual relleno sanitario está usando una área natural que permite controlar la situación insalubre, sería apropiado aplicar tecnologías que estén al alcance de la administración municipal, convirtiendo de esta manera el actual vertedero en una planta de disposición final que aplique una tecnología limpia, que de cómo resultado una zona apta para arborizar generando en el futuro un gran parque zonal para beneficio de toda la población cerroazuleña.

La zona industrial ubicada en la carretera a Quilmaná y que tiene como zonificación I3, I4; se ha planteado el cambio a I2, I3 considerando el impacto ambiental que generaría una industria pesada.

La propuesta ambiental y de defensa del paisaje que consiste en la regeneración de lomas, utilizando la humedad atmosférica a las zonas agrícolas, creando sistemas como "Los Atrapa nieblas o recolectores de agua".

Otras defensas del paisaje marino deben establecerse en la reglamentación de la zona de habilitación recreacional y definir las como condominios privados que no deben ocupar acantilados rocosos de borde ni áreas de arena en la misma playa para construcciones colectivas.



Preocupación especial merece la construcción de taludes o muros de contención en las cuales se puede notar las deficiencias constructivas por la forma como se encuentran algunos rajados y otros a punto de colapsar.

Sería apropiado tomar las medidas precautorias y evitar situaciones que lamentar en éstas habilitaciones recreacionales.

Es de necesidad comentar respecto a la Habilitación Urbana Los Lobos, donde no se ha respetado las secciones de vías consideradas como entradas y salidas que servirían como evacuación en caso de tsunamis o sismos.

## **5. CERRO AZUL SE INTERCONECTA CON VECINOS Y EL PAIS DE MODO SEGURO Y SALUDABLE**

Actualmente Cerro Azul se interconecta con la ciudad capital Lima, mediante una moderna autopista denominada Lima – Cerro Azul, en una distancia de 131 Km. Así mismo con la zona sur del país se ha proyectado la continuación de la autopista Cerro Azul – Ica.

En el estudio se propone el establecimiento de vías auxiliares paralelas a la autopista Lima - Cerro Azul y de esta manera vincular las habilitaciones recreacionales entre sí y evitar el uso de la autopista, acción que es sumamente peligrosa.

La vinculación hacia el interior de la ciudad ha sido contemplada en el plan de actualización planteándose vías vehiculares como peatonales, considerándose el nuevo trazo de la Autopista.

## **6. CERRO AZUL SE ESFUERZA POR MEJORAR LAS CONDICIONES DE VIDA DE SU POBLACIÓN**

En el estudio base de la actualización presente se determinó la escasez de fuentes de trabajo para la población permanente, situación que ha logrado mejorar por la fácil comunicación que existe con la capital, así mismo en lo relacionado al mejoramiento de los servicios de educación, salud y otros. Cabe resaltar la participación de la administración municipal en apoyar estas acciones positivas en beneficio de toda la población, participación que se percibe en obras integrales de asfaltado, construcción de veredas de concreto y en coordinación con los organismos encargados de brindar el servicio de agua y alcantarillado lograr mejorar el servicio prestado a la población.



Estas visiones futuristas planteadas, y logros concretos percibidos por la población se seguirán apoyando en:

- a.- Ejes estratégicos y objetivos.
- b.- Programas que apoyan esos ejes.
- c.- Proyectos estratégicos para cada programa.

## **IV. 2.- PROGRAMAS Y PROYECTOS**

### **- EJE ESTRATÉGICO Nº 1**

#### **CERRO AZUL PLANIFICA DESARROLLO INTEGRAL OBJETIVO**

Que el distrito en su conjunto se desarrolle de manera integral y armónica de acuerdo a un plan sostenible estratégico.

#### **IV.2.1.- PROGRAMA DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO**

- Proyecto de ordenamiento territorial actualizado:  
Contiene planteamiento y perspectivas de los usos del territorio, el presente documento es parte de ese proyecto.
- Proyecto de Desarrollo Urbano:  
Contiene planteamientos y propuestas de usos de suelo, vialidad y medio ambiente, el presente documento es parte de este proyecto.
- Proyecto de Reglamento Urbano:  
Contiene las características establecidas para el desarrollo y funcionamiento de las edificaciones y urbanizaciones.

### **- EJE ESTRATÉGICO Nº 2**

#### **CERRO AZUL ACOGE AL VISITANTE NACIONAL Y EXTRANJERO OBJETIVO**

Mejorar la oferta de infraestructura de servicios ubicada en el distrito, tales como playa, aventura ampliando y reforzando lo relacionada a valores culturales y deportivos.

#### **IV. 2.2.- PROGRAMA DE DESARROLLO TURÍSTICO**

- Proyecto de impulso a la formación y consolidación de los servicios turísticos: En lo concerniente a infraestructura que



posibilite y aliente la inversión privada expresada en disposiciones normativas ágiles, dinámicas y libres de trabas burocráticas.

- Proyecto de creación de la cámara de turismo:  
Se hace necesaria la presencia del organismo que asuma el impulso al turismo, planteándose en un organismo ejecutivo multidisciplinario en el cual la autoridad municipal formará parte con representatividad delegada, pero sin fines de dirigir y evitar su burocratización.
- Proyecto de recuperación de edificio con valor histórico arquitectónico; en lo relacionado al local del IPSS ubicado frente a la plaza central, existe la necesidad de mejorar los zócalos y contra zócalos externos que han sido afectados por la salinidad así mismo en cuanto al uso establecido actualmente, orientándolo previa coordinación con el seguro social hacia un uso cultural y turístico más intenso.

#### **IV. 2.3.- PROGRAMA DE RECUPERACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

- Proyecto de delimitación y defensa del Complejo “El Huarco”
  - a) Colocación de hitos de acuerdo a lo establecido por el Instituto Nacional de Cultura.
  - b) Prohibición del Ingreso de vehículos motorizados al complejo.
  - c) Instalación de una guardianía para evitar el huaqueo y la acción depredadora.
  - d) Creación de un circuito acondicionado debidamente con la participación de especialistas del INC.
  - e) Acondicionamiento de miradores con caminos y graderías de acceso debidamente diseñadas para el beneficio de la población nativa y de los visitantes.
- Proyecto de Prospección Arqueológica del Complejo “El Huarco” siendo ésta una obra que envuelve a todos sus habitantes locales, temporales y turistas; se considera necesario la constitución de una asociación que asuma tareas de promoción, obtención de recursos; y muestre presencia vecinal en éstas áreas y evitar su invasión lo que llevaría al deterioro del perfil urbano.
- Proyecto de museo de sitio  
La zona ideal para la ubicación de este museo se da en Puerto Viejo, incorporando rutas peatonales y dos miradores, este museo debe albergar las piezas arqueológicas encontradas y que actualmente se encuentran diseminadas, este museo debe constituir un centro cultural en el distrito de Cerro Azul.

#### **- EJE ESTRATÉGICO Nº 3**

#### **CERRO AZUL CENTRO DE EVENTOS DEPORTIVOS, CULTURALES A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL**



## OBJETIVOS

Proyectar y ejecutar en Cerro Azul un centro donde se desarrollen grandes reuniones de carácter deportivo, cultural y artístico durante todo el año y descartar la errónea idea de que solo el verano permite desarrollar acontecimientos masivos, considerando que las edificaciones que forman parte de las habilitaciones ribereñas al mar, están desocupadas durante la temporada invernal, éstas pueden desempeñar lugares de alojamiento para los visitantes, previas coordinaciones con las entidades envueltas en estos temas y los propietarios interesados en los planes organizados.

Se debe equipar a nivel Distrital con instalaciones deportivas para competencia y entrenamiento de las delegaciones visitantes, en éste afán se debe pedir la participación del estado previa concepción de planes a corto, mediano y largo plazo.

### IV. 2 .4.- PROGRAMA DE CREACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEPORTES Y RECREACIÓN

- Consolidar la Playa los Reyes para uso de recreación pública, estas áreas se orientan a la construcción de complejos turísticos de recreación y deporte respetando los 250.00 metros de playa pública.
- Proyecto de estadio polideportivo para competencias dotado de canchas de fútbol, voley, básquet, gimnasia y otros deportes menores.
- Proyecto de acondicionamiento del muelle para competencias relacionadas con el mar a nivel nacional e internacional a saber surf, wind, boga, remo, vela, regata y otros.

### IV. 2.5.- PROGRAMA DE CREACIÓN DE FACILIDADES E IMPULSO A COMPETENCIAS

- Proyecto de villa deportiva  
Construcción a mediano plazo de un complejo deportivo donde puedan concentrarse equipos en proceso de entrenamiento o de competencia.  
Nuevamente se hace mención a la necesidad de la presencia de las entidades rectoras del deporte quienes conjuntamente con la población organizada participen en proyectos múltiples.
- Proyecto de equipamiento de malecón



- a) Construcción de una vía peatonal continua, integrando el muelle ha dicho recorrido.
- b) Construcción de módulos de servicios higiénicos, vestuarios, primeros auxilios y venta de bebidas.  
Los actuales deben ser renovados totalmente, siendo necesario detallar y diseñar módulos, que no alteren el paisaje marino.
- c) Construcción de mobiliarios urbanos, señalización, basureros, bancas, luminarias y áreas verdes.
- d) Instalación de canchas, mini gimnasios, juegos para niños que ya se han instalado en parte.

- **EJE ESTRATÉGICO Nº 4**

**CERRO AZUL RESPETA Y CONTRIBUYE AL MEJORAMIENTO DE SU MEDIO AMBIENTE  
OBJETIVO**

Respetar, mejorar y ampliar las áreas verdes productivas y urbanas a la vez que preservar los paisajes marinos y de lomas.

**IV. 2.6.- PROGRAMA DE AMPLIACIÓN DE FRONTERA AGRÍCOLA**

- Proyecto de riego con aguas de desagüe tratadas, mejoramiento y ampliación de las actuales lagunas de oxidación y crear un sistema de evacuación de aguas servidas, mediante el tendido de servicios de alcantarillado de las habilitaciones urbanas de Playa y evitar el uso de pozos sépticos, los cuales terminarían contaminando las playas y la napa freática; ésta red de alcantarillado evacuaría a la laguna de oxidación ubicada en la zona este del distrito y serviría para irrigar las laderas al este de la Autopista Lima – Cerro Azul.
- Proyecto de regeneración de lomas.  
Que reactive lomas entre las 250.00 y 400.00 ml. de altitud aprovechando la humedad de neblina existente en ciertas épocas del año.

**IV. 2. 7.- PROGRAMA DE ENVERDECIMIENTO URBANO Y DEFENSA DEL PAISAJE**

- Proyecto de defensa de acantilados y áreas de playa; siendo coherentes con un concepto paisajístico, los acantilados deben tener un área libre donde no exista construcción alguna y solamente se permitirá la construcción de miradores.
- Proyecto de mejoramiento y creación de parques.  
Fortalecer el Centro Urbano con la creación de parques particularmente en la zona de nuevo Cerro Azul, donde no se han



considerado áreas de recreación infantil y juvenil, por lo que se plantea una alameda en la Calle los Geranios, desde la Calle las Azucenas hasta la Calle Los Claveles, considerándose un área de 1,000 m<sup>2</sup>. en beneficio de la población.

- Proyecto de ejes arborizados.
  1. Arborización adecuada de la autopista Lima – Cerro Azul en su berma central y vías paralelas de servicio, las cuales se irrigarán con las aguas residuales debidamente tratadas.
  2. Programa de enverdecimiento y arborización de los ejes viales en el centro urbano.

#### - EJE ESTRATÉGICO Nº 5

### **CERRO AZUL SE CONECTA EFICIENTEMENTE CON VECINOS Y EL PAIS DE MODO SEGURO Y SALUDABLE OBJETIVO**

Que la población residente local o temporal, tenga la facilidades de acceso y transporte en el desarrollo de sus actividades.

#### **IV. 2.8.- PROGRAMA DE VIALIDAD INTERURBANA**

- Proyecto de construcción de autopista Cerro Azul – Ica, según documentación del Ministerio de Transporte, la autopista Cerro Azul – Ica, continúa con la misma sección que existe en el tramo Lima – Cerro Azul.

En el proyecto se ha considerado un anillo vial a la altura del Asentamiento Humano Señor de los Milagros, mediante el cual se soluciona el ingreso a Cerro Azul, así como también su empalme con las 2 vías generadas, la autopista y la actual carretera a Cañete.
- Este intercambio origina cambios en el esquema de ingreso y salida de Cerro Azul, por lo que es necesario darle una solución adecuada; actualmente hay una vía asfaltada que debe rediseñarse como doble vía para soportar la carga vehicular.
- Proyecto de vías de servicio.

Se hace necesario el desarrollo de estos proyectos, los cuales permitirán la circulación vial segura dentro del radio Distrital, de tal modo que la autopista existente y su prolongación tengan un uso apropiado, llámese interdistrital e interprovincial.
- En las habilitaciones urbanas ribereñas al mar, se hace notoria la presencia de ésta vía de conexión de tránsito lento paralelo a la autopista y empalmar debidamente con radios de ingreso técnicamente aceptables, en la actualización presente se bosqueja un proyecto de estas vías auxiliares de interconexión y evitar accidentes de carretera.



#### **IV. 2.9.- PROGRAMA VIALIDAD URBANA Y TRANSPORTE PROYECTO DE VIAS PRIORITARIAS DENTRO DEL CASCO URBANO DE CERRO AZUL**

1. Rediseño de doble vía de ingreso al Centro Urbano, proveniente del anillo vial autopista Cerro Azul – Ica a empalmar con Avenida Primavera y Calle Alfonso Ugarte.
  2. Ampliación de la calle Alfonso Ugarte con un tratamiento de arborización y estacionamiento.
  3. Ampliación de Avenida Primavera en su desarrollo desde la Calle Alfonso Ugarte hasta Comercio, considerándose una berma central de doble vía y veredas laterales.
  4. Asfaltado de Calles las Azucenas, los Claveles, las Violetas, las cuales ya cuentan con veredas de concreto y calzada de tierra debidamente nivelada.
  5. Estudio de anillo vial ubicado en las intersecciones de Comercio, ingreso a Puerto Viejo y los Eucaliptos.
  6. Recapeo asfáltico del Malecón José Olaya.
  7. Desarrollo integral de calzada de ingreso a Puerto Viejo, actualmente es tierra desnivelada sin veredas.
- Proyecto de sistema de rutas y paraderos para el transporte.
1. Estudio de los paraderos existentes y creación de otros, respondiendo a los cambios existentes de acuerdo a nuevo diseño de vía de ingreso a Cerro Azul (ver plano propuesta).

#### **- EJE ESTRATÉGICO Nº 6**

#### **CERRO AZUL SE ESFUERZA POR MEJORAR LAS CONDICIONES DE VIDA DE SU POBLACIÓN OBJETIVO**

Mejorar la vivienda y los servicios que recibe la población estable y temporal del distrito, usando sistemas que permitan la reutilización de los elementos, sin contaminar el medio ambiente.

#### **IV. 2.10.- PROGRAMA DE ASISTENCIA A VIVIENDA POPULAR**

- Proyecto de Asesoría Técnica a programas de vivienda popular. Debe crearse un banco de proyectos para viviendas proporcionando las posibilidades de diseños que respeten un crecimiento orgánico del distrito.
- Proyecto de créditos para vivienda popular.

#### **IV. 2.11.- PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS**



- Proyecto de mejoramiento y ampliación de lagunas de oxidación: Ampliar la existente, con otras plantas depuradoras. Con esta agua tratada las zonas colindantes a las habilitaciones ribereñas al mar, ubicadas al norte de Cerro Azul, permitirá ampliar el área agrícola del distrito.
- Ampliación y mejoramiento del servicio al manejo de residuos que incluya: recojo de basura en todo el distrito; centro urbano, habilitaciones ribereñas al mar, y poblados aledaños.
- Disposición final en forma técnica y productiva, sumado al tratamiento de las aguas residuales; se transforma en grandes áreas verdes para cualquier uso.

#### **IV. 2.12.- PROGRAMA DE BIENESTAR POPULAR**

- Proyecto de equipamiento de salud:  
Sigue vigente la necesidad de reubicación del actual local de posta medica, convirtiéndolo en un centro de salud tipo I, 2,500 m<sup>2</sup> (con camas). Esta reubicación debe ser en un área que permita un flujo vial rápido; esto se plantea considerando la demanda que el distrito tendrá en época de verano a mediano plazo.
- Proyecto al Centro Cultural y Biblioteca Municipal:  
La población escolar local requiere de un centro de documentación municipal para complementar su formación y de esta manera encausar una vocación turística y cultural.
- Proyecto de reubicación y ampliación de mercado local:  
Diseño que debe responder al reto de atender a la población del distrito y para hacerlo atractivo, se debe considerar áreas que permitan la comercialización de productos agropecuarios en ferias distritales a precios competitivos. La población local se aprovisiona en San Vicente.

#### **V.- REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL DISTRITO DE CERRO AZUL**

##### **LINEAMIENTOS**

- Este reglamento plantea las siguientes consideraciones:
  - Consolidar las tendencias de uso de suelo del distrito que son congruentes con un desarrollo orgánico.
  - Es prioridad, regularizar el régimen de tenencia de los terrenos habitados.



- Consolidar la vocación agrícola controlando el centro arqueológico existente; controlando el crecimiento de las edificaciones nuevas.
- Evitar el crecimiento urbano al borde de la autopista Lima – Ica
- Promover la vocación turística del distrito con la consolidación de áreas de recreación y deporte en la ribera del mar, considerando que ésta es patrimonio público.
- Apuntar a densificar las zonas de desarrollo residencial multifamiliar, aprovechando la infraestructura existente.

## DEFINICIONES

**Plano de zonificación.-** Es el documento gráfico parte de un plan regulador, en el que se muestran los diferentes usos asignados al suelo; rural, urbano y costanero para una mejor utilización de la tierra.

**Reglamento de zonificación.-** Establece las características de los usos permisibles en cada una de las zonas señaladas en el plano de zonificación, especificándose las densidades poblacionales, características de lotes, porcentajes de área libre y altura de edificación.

**Densidad de población bruta (densidad urbana).-** Relación entre el número de habitantes y la superficie total comprendida en una demarcación territorial.

**Densidad de población neta.-** Es la relación entre el número de habitantes de una determinada área urbana y la superficie destinada a los edificios de viviendas y sus anexos directos de uso privado (patios y jardines), excluyendo el área ocupada por vías, parques, áreas de estadios, etc.

**Área mínima de lote.-** La menor superficie que puede tener un lote, para gozar de las ventajas reglamentarias de la zona donde está ubicado.

**Área cubierta del lote.-** Superficie techada por la edificación.

**Área libre del lote.-** Superficie no techada.

**Coefficiente de edificación.-** Cociente resultado de dividir el área máxima que se puede techar entre el área total del lote.

**Altura de edificación.-** Es el número de metros que puede alcanzar la edificación a partir del nivel de la vereda pública.



**Uso no conforme.-** Aquel uso que no es compatible con las disposiciones de uso de la zona en la cual está ubicado.

Disposiciones para obras de uso no conforme:

- No se autorizará ampliación alguna en la obra de construcción ni una mayor inversión en las instalaciones.
- No se permitirá el cambio o modificación de uso por otro que también esté considerado como "Uso no conforme".
- Cuando el uso actual sea completamente distinto al que corresponde y cause molestias a los vecinos, se otorgará un plazo prudencial para el traslado a una zona donde se permita el uso.

## ZONIFICACIÓN DISTRITAL

### ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA - R.5

#### - Usos permitidos

- Vivienda Residencial de Alta densidad.
- Multifamiliar \*
- Conjunto Residencial.

#### - Densidad neta

- Multifamiliar : 2,250 Hab/Ha.
- Multifamiliar \* : 2,250 Hab/Ha.
- Conjunto Residencial : 2,250 Hab/Ha.

#### - Área de lote Mínimo

- Multifamiliar : 450.00 m<sup>2</sup>.
- Multifamiliar \* : 450.00 m<sup>2</sup>.
- Conjunto Residencial : 450.00 m<sup>2</sup>.

-

#### - Frente Mínimo de Lote

- Multifamiliar : 15.00 m<sup>2</sup>.
- Multifamiliar \* : 15.00 m<sup>2</sup>.
- Conjunto Residencial : ----

#### - Altura de Edificación

- Multifamiliar : 5 pisos.
- Multifamiliar \* : 1.5 (a + r).
- Conjunto Residencial : 1.5 (a + r).



- **Coeficiente de Edificación**

- Multifamiliar : 3.25.
- Multifamiliar \* : 3.50.
- Conjunto Residencial : 4.00.

\* Con frente a vías mayores de 18.00 ml. de sección y /o frente a parques.

1.5 (a + r); 1.5 veces el ancho de la vía, más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el plan urbano precise alturas.

- **Estacionamientos**

- Multifamiliar : 1 cada 100.00 m<sup>2</sup> / área construida.
- Multifamiliar \* : 1 cada 2 viviendas.
- Conjunto Residencial : 1 cada 3 viviendas.

- **Retiros**

Las construcciones comenzarán a 3.00 m. desde la línea de propiedad y vereda, aplicable a multifamiliar, multifamiliar \* y conjunto residencial. (Habilitaciones Urbanas Nuevas).

En el caso de conjunto residenciales los cercos perimétricos que están frente a calles o avenidas serán calados en un 80%, prescindiendo del material empleado.

- **Área Libre**

30% del área total del terreno.

**ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - R.4**

- **Usos permitidos**

- Unifamiliar/Multifamiliar.
- Multifamiliar \*
- Conjunto Residencial.

- **Densidad neta**

- Unifamiliar/Multifam. : 1,300 Hab/Ha.
- Multifamiliar : 1,300 Hab/Ha
- Multifamiliar \* : 1,300 Hab/Ha.



- Conjunto Residencial : 2,250 Hab/Ha.
  - **Área de lote Mínimo**
    - Unifamiliar/Multifam. : 90.00 m<sup>2</sup>.
    - Multifamiliar : 120.00 m<sup>2</sup>.
    - Multifamiliar \* : 120.00 m<sup>2</sup>.
    - Conjunto Residencial : 450.00 m<sup>2</sup>.
  - **Frente Mínimo de Lote**
    - Unifamiliar/Multifam. : 6.00 ml.
    - Multifamiliar : 6.00 ml.
    - Multifamiliar \* : 6.00 ml.
    - Conjunto Residencial : ----
  - **Altura de Edificación**
    - Unifamiliar/Multifam. : 3 pisos.
    - Multifamiliar : 4 pisos
    - Multifamiliar \* : 5 pisos.
    - Conjunto Residencial : 6 pisos.
  - **Coeficiente de Edificación**
    - Unifamiliar/Multifam. : 2.10.
    - Multifamiliar : 2.80
    - Multifamiliar \* : 3.50.
    - Conjunto Residencial : 3.50.
- \* Con frente a vías mayores de 18.00 ml. de sección y /o frente a parques.  
1.5 (a + r); 1.5 veces el ancho de la vía, más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el plan urbano precise alturas.
- **Estacionamientos**
    - Unifamiliar/Multifam : 1 cada 100.00 m<sup>2</sup> / área construida.
    - Multifamiliar : 1 cada 100.00 m<sup>2</sup> / área construida.
    - Multifamiliar \* : 1 cada 2 viviendas.
    - Conjunto Residencial : 1 cada 3 viviendas.
  - **Retiros**



Las construcciones comenzarán a 3.00 m. desde la línea de propiedad y vereda, aplicable a unifamiliar/multifamiliar, multifamiliar, multifamiliar \* y conjunto residencial. (Habilitaciones Urbanas Nuevas)

En el caso de conjunto residenciales los cercos perimétricos que están frente a calles o avenidas serán calados en un 80%, prescindiendo del material empleado.

- **Área Libre**

30% del área total del terreno.

**ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA - R.3**

- **Usos permitidos**

- Unifamiliar/Multifamiliar.
- Multifamiliar \*
- Conjunto Residencial.

- **Densidad neta**

- Unifamiliar/Multifam. : 1,300 Hab/Ha.
- Multifamiliar \* : 1,300 Hab/Ha.
- Conjunto Residencial : 1,300 Hab/Ha.

- **Área de lote Mínimo**

- Unifamiliar/Multifam. : 160.00 m<sup>2</sup>.
- Multifamiliar \* : 160.00 m<sup>2</sup>.
- Conjunto Residencial : 450.00 m<sup>2</sup>.

- **Frente Mínimo de Lote**

- Unifamiliar/Multifam. : 8.00 ml.
- Multifamiliar \* : 8.00 ml.
- Conjunto Residencial : ----

- **Altura de Edificación**

- Unifamiliar/Multifam. : 3 pisos.
- Multifamiliar \* : 4 pisos.
- Conjunto Residencial : 5 pisos.



- **Coeficiente de Edificación**

- Unifamiliar/Multifam. : 2.10.
- Multifamiliar \* : 2.80.
- Conjunto Residencial : 3.50.

\* Con frente a vías mayores de 18.00 ml. de sección y /o frente a parques.

1.5 (a + r); 1.5 veces el ancho de la vía, más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el plan urbano precise alturas.

- **Estacionamientos**

- Unifamiliar/Multifam : 1 cada 100.00 m<sup>2</sup> / área construida.
- Multifamiliar \* : 1 cada 2 viviendas.
- Conjunto Residencial : 1 cada 3 viviendas.

- **Retiros**

Las construcciones comenzarán a 3.00 m. desde la línea de propiedad y vereda, aplicable a unifamiliar/multifamiliar, multifamiliar \* y conjunto residencial.

En el caso de conjunto residenciales los cercos perimétricos que están frente a calles o avenidas serán calados en un 80%, prescindiendo del material empleado.

- **Área Libre**

30% del área total del terreno.

**ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD - R.2**

- **Usos permitidos**

- Unifamiliar.
- Multifamiliar.
- Multifamiliar \*

- **Densidad neta**

- Unifamiliar : 1 vivienda.
- Multifamiliar : 500 Hab/Ha.
- Multifamiliar \* : 600 Hab/Ha.



- **Área de lote Mínimo**

- Unifamiliar : 300 m<sup>2</sup>.
- Multifamiliar : 300 m<sup>2</sup>.
- Multifamiliar \* : 300 m<sup>2</sup>

- **Frente Mínimo de Lote**

- Unifamiliar : 10.00 ml.
- Multifamiliar : 10.00 ml.
- Multifamiliar \* : 10.00 ml.

- **Altura de Edificación**

- Unifamiliar : 3 pisos.
- Multifamiliar : 3 pisos.
- Multifamiliar \* : 4 pisos.

- **Coeficiente de Edificación**

- Unifamiliar : 1.20.
- Multifamiliar : 1.80.
- Multifamiliar \* : 2.80.

\* Con frente a vías mayores de 18.00 ml. de sección y /o frente a parques.

1.5 (a + r); 1.5 veces el ancho de la vía, más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el plan urbano precise alturas.

- **Estacionamientos**

- Unifamiliar : 1 cada 100.00 m<sup>2</sup> / área construida.
- Multifamiliar : 1 cada 100.00 m<sup>2</sup> / área construida.
- Multifamiliar \* : 1 cada 2 viviendas.

- **Retiros**

Las construcciones comenzarán a 3.00 m. desde la línea de propiedad y vereda, aplicable a unifamiliar, multifamiliar, multifamiliar \*. (Habilitaciones Urbanas Nuevas).

- **Área Libre**

30% del área total del terreno.



## ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD - R.1

### - Usos permitidos

- Unifamiliar.
- Multifamiliar.

### - Densidad Neta

- Unifamiliar : 1 vivienda.
- Multifamiliar : 500 Hab/Ha.

### - Área de lote Mínimo

- Unifamiliar : 450.00 m<sup>2</sup>.
- Multifamiliar : 450.00 m<sup>2</sup>.

### - Frente Mínimo de Lote

- Unifamiliar : 15.00 ml.
- Multifamiliar : 15.00 ml.

### - Altura de Edificación

- Unifamiliar : 3 pisos.
- Multifamiliar : 3 pisos.

### - Coeficiente de Edificación

- Unifamiliar : 1.20
- Multifamiliar : 1.80

### - Estacionamiento

- Unifamiliar : 1 cada 100.00 m<sup>2</sup>/área construida
- Multifamiliar : 2 cada 3 viviendas.

### - Retiros

Las construcciones comenzarán a 3.00 ml. desde la línea de propiedad y la vereda pública. (Habilitaciones Urbanas Nuevas).  
Las edificaciones proyectadas frente a vías que el plan regulador a considerado como colectoras, respetarán el ancho de éstas vías.



Los lotes que colindan con un vía mayor de 20.00 ml. deben tener una vía alterna de servicio, la cual debe aislarse con vegetación y arborización y tener acceso a esta vía cada 200.00 m.

- **Área Libre**

30 % del área total del terreno.

**ZONA DE HABILITACION RECREACIONAL DE VIVIENDA  
PLAYA - ZHRVP**

**Habilitaciones Urbanas.-** Desarrolladas en la zona de habilitación para uso recreacional, las cuales dejarán los 250.00 m. reglamentarios de distancia hasta la línea de alta marea, para la zona de recreación pública. (Habilitaciones Urbanas Nuevas).

**Habilitaciones urbanas existentes.-** Habilitaciones que han sido aprobadas por el Concejo Provincial de Cañete o regularizadas por el actual Concejo Distrital de Cerro Azul.



Nº	Nombre de Habilitación	Densidad Neta Hab/ ha	Lote mín. m2	Coef. Edific.	Altura de Pisos
01	Asoc. Civil Playa Barrancadero	125	150.00	0.75	02
02	Maradentro	125	100.00	0.75	01
03	Los percebes	125	150.00	0.75	-
04	Club Deportes la Tellina	125	-	0.75	-
05	La vela Club	125	-	0.75	-
06	Las Lomas del Mar S.A.	125	220.00	0.75	02
07	Asoc. Prop. Playa Puerto Fiel Zona D1	125	120.00	0.75	02
08	Las Lomas de Toyo Seco	125	150.00	0.75	02
09	Asoc. Prop. Playa Puerto Fiel Zona D2	125	150.00	0.75	02
10	Coop. De Viv. La Quebrada Puerto Fiel Ltda.	125	120.00	0.75	02
11	Punta Corrientes	125	200.00	0.75	02
12	Asoc. Residentes Puerto Gallardo	125	150.00	0.75	02
13	Club de Playa Las Palmeras	125	200.00	0.75	02
14	La Honda	125	200.00	0.75	02
15	Los Lobos	125	120.00	0.75	02
16	Cerro Colorado	125	200.00	0.75	-
17	Imola	125	150.00	0.75	-
18	Toscano	125	150.00	0.75	-
19	Sorrento(Playa Azul)	125	110.00	0.75	02
20	Centro de esparcimiento Sector Agrario	125	150.00	0.75	02
21	AELU	125	120.00	0.75	-
22	Las Conchitas	125	120.00	0.75	02

- **Usos no permitidos**

Uso industrial comercio Distrital.

En las habilitaciones ZHRVP no se permitirá vivienda bifamiliar y multifamiliar.

- **Área de lote mínimo**

120.00 M2

- **Altura de edificación**

En terreno plano, la altura máxima de edificación será de dos pisos; y en primera fila solo se podrán desarrollar en primer piso mas terraza a fin de mantener la vista al mar del lote posterior, cuando los terrenos se desarrollan en pendiente, las edificaciones podrán ser de 3 pisos, dependiendo de la inclinación del terreno y



de no quitar la vista horizontal desde el 2º piso de lote posterior. Y vista del primer piso del área de vereda en la parte posterior. De acuerdo a la ocupación de suelo, el área ribereña cuenta con 4 Km. de playa, que aun no han sido afectados por las habilitaciones con vivienda de uso temporal.

En el expediente se debe indicar a través de cortes explicativos y fotográficos, el proyecto solicitante con respecto al lote posterior.

- **Retiro**

El retiro mínimo será de 3,00 m, pudiendo formar parte del estacionamiento interno del lote o terraza sin cerco, evitando así obstaculizar el control visual hacia el mar. (Habilitaciones Urbanas Nuevas).

- **Coefficiente de edificación**

ZHRVP= 0.75

- **Área libre**

30% del área del terreno.

- **Estacionamiento**

Estacionamiento común para los visitantes y un estacionamiento por cada unidad de vivienda.

- **Vías**

Todas la habilitaciones para vivienda denominadas ZHRVP, deberán considerar en el proyecto una vía de 18.00 ml. de ancho, que servirá para el acceso del público a la playa; las cuales rematarán en áreas reglamentarias para el estacionamiento (RNC Título II Cap. IV art. 6).

En lo relacionado a los cercos que limitan con esta vía de acceso su superficie será calada en el 80% y tendrá una altura máxima de 2.40 m

Asimismo, es de necesidad la construcción o habilitación de vías de servicio paralelas a la autopista Lima - Cerro Azul, que unifique internamente a las habilitaciones y evite el uso directo de la Autopista, razón por la cual todas las habilitaciones con frente a la Autopista Lima – Cerro Azul deben considerar en su diseño la sección de 18.00 ml.

**ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL - ZHR**



- **Ubicación**

Terrenos aledaños a la playa y campo.

- **Densidad neta**

125 hab/ha.

- **Lote normativo**

5,000.00 m<sup>2</sup>.

- **Frente de lote**

No exigible.

- **Altura de edificación**

Según proyecto.

- **Coeficiente de edificación**

0.75.

- **Estacionamientos**

Un estacionamiento por cada 100.00 m<sup>2</sup> de vivienda.

Son aquellas señaladas en el plano de zonificación, inmediata a la ZRP, en la cual se permiten edificaciones de uso turístico recreacional.

Las áreas existentes (ZHR) ubicadas entre las habilitaciones (ZHRVP) no podrán ser usadas para el diseño de vivienda temporal.

Estas áreas serán destinadas para uso turístico recreacional – deportivo.

- **Usos permitidos**

Jardines, lagunas, bosques, parques, juegos infantiles, parques de diversión, campos deportivos, villas deportivas.

- **Vías**

Se debe construir una vía secundaria o alterna a la Autopista Lima - Cerro Azul, la cual tendrá una distancia de 100,00 m partiendo



del eje de la autopista y se proyectará un colchón de forestación, el cual controlará los índices de polución, dicha construcción se considera un aporte de los habitantes de las habilitaciones circundantes en lo relacionado al mejoramiento y control del medio ambiente. Asimismo, se considera un aporte a la integración vial de estas habilitaciones de manera segura y evita el uso directo de la Autopista Lima - Cerro Azul; el ancho mínimo para esta vía será de 18.00 m.

Los cercos perimétricos que delimiten el condominio serán calados en el 80% de su superficie con una altura no mayor a 2.40 m, prescindiendo del material utilizado.

Asimismo, es de necesidad la construcción o habilitación de vías de servicio paralelas a la autopista Lima - Cerro Azul, que unifique internamente a las habilitaciones y evite el uso directo de la Autopista, razón por la cual todas las habilitaciones con frente a la Autopista Lima - Cerro Azul deben considerar en su diseño la sección de 15.00 ml.

### **ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA Y PESCA - ZRPP**

De acuerdo a la Ley 26856, en el área ribereña, ésta zona constituye 250.00 metros desde la línea de alta marea. Son zonas dedicadas a las actividades de recreación activa, pasiva y servicios complementarios para uso público irrestricto.

En Cerro Azul, ésta zona involucra a todas las habilitaciones de vivienda temporal, por lo cual para poder acceder a esta zona desde la Autopista, tienen que contar con accesos vehiculares y peatonales debidamente diseñados, con anchos de vía de ingreso no menores a 18.00 m.

#### **- Usos permitidos**

Núcleo de servicio a la recreación pública, las cuales deben estar equipadas de:

1. Puesto policial y de primeros auxilios.
2. Vestuarios, duchas y servicios higiénicos.
3. Áreas pavimentadas para uso exclusivamente peatonal (malecones, miradores)
4. Área de estacionamiento vehicular.
5. Características arquitectónicas:
  - a) Cada núcleo ocupará un área mínima de 2,000 m<sup>2</sup>, en ningún caso su longitud será mayor de 50,00 m.



- b) La distancia mínima entre los núcleos será de 350,00 m
- c) La altura máxima será de un piso.
- d) Los cercos perimétricos serán calados en el 80% de su superficie con una altura no mayor a 2.40 m

## ZONA DE RECREACIÓN PÚBLICA – ZRP

### ZONA VIVIENDA – TALLER - I1R

#### - Usos permitidos

- Unifamiliar/Multifamiliar.
- Multifamiliar \*
- Conjunto Residencial.

#### - Densidad neta

- Unifamiliar/Multifam. : 1,300 Hab/Ha.
- Multifamiliar \* : 1,300 Hab/Ha.
- Conjunto Residencial : 2,250 Hab/Ha.

#### - Área de lote Mínimo

- Unifamiliar/Multifam. : 160.00 m<sup>2</sup>.
- Multifamiliar \* : 160.00 m<sup>2</sup>.
- Conjunto Residencial : 450.00 m<sup>2</sup>.

#### - Frente Mínimo de Lote

- Unifamiliar/Multifam. : 8.00 ml.
- Multifamiliar \* : 8.00 ml.
- Conjunto Residencial : -----

#### - Altura de Edificación

- Unifamiliar/Multifam. : 4 pisos.
- Multifamiliar \* : 5 pisos.
- Conjunto Residencial : 5 pisos.

\* Con frente a vías mayores de 18.00 ml. de sección y /o frente a parques.

1.5 (a + r); 1.5 veces el ancho de la vía, más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el plan urbano precise alturas.

#### - Coeficiente de Edificación



- Unifamiliar/Multifam. : 2.80.
- Multifamiliar \* : 3.50.
- Conjunto Residencial : 3.50.

- **Estacionamientos**

- Unifamiliar/Multifam : 1 cada 100.00 m<sup>2</sup> / área construida.
- Multifamiliar \* : 2 cada 3 viviendas.
- Conjunto Residencial : 2 cada 3 viviendas.

- **Retiros**

Las construcciones comenzarán a 3.00 m. desde la línea de propiedad y vereda, aplicable a unifamiliar/multifamiliar, multifamiliar \* y conjunto residencial.

En el caso de conjunto residenciales los cercos perimétricos que están frente a calles o avenidas serán calados en un 80%, prescindiendo del material empleado.

- **Área Libre**

30% del área total del terreno.

**ZONA RESIDENCIAL DE REGLAMENTACIÓN ESPECIAL POR ZONA MONUMENTAL – ARQUEOLÓGICA - ZRE**

Comprende todo el sector de Puerto Viejo a las faldas del Complejo arqueológico “El Huarco”, así como las edificaciones colindantes con la zona arqueológica, ubicada entre Jorge Chávez y Alfonso Ugarte, éstas zonas están ocupadas por viviendas y algunos establecimientos comerciales.

- **Densidad poblacional**

R1 Neta : 110 hab/ha  
Bruta : 80 hab/ha  
R2 Neta : 165 hab/ha  
Bruta : 110 hab/ha

- **Usos permitidos**

Comercio local y comercio turístico (CT), servicios urbanos, recreacionales y jardines.  
Se permitirá vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.



- **Usos no permitidos**

Gran industria ni industria liviana.

- **Altura de edificación**

Máxima altura 4 pisos

- **Retiro**

Las construcciones comenzarán a 3.00 m. desde la línea de propiedad y vereda, aplicable a unifamiliar/multifamiliar, multifamiliar. (Habilitaciones Urbanas Nuevas).

- **Coeficiente de edificación**

R1 = 1,40

R2 = 1,40

- **Área Libre**

30% del área de terreno.

- **Estacionamiento**

1 estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de área construida.

- **Vías**

En el sector de Puerto Viejo la vía colindante, Ribera de Mar, debe considerar la arborización.

A efectos de definir el límite de la propiedad entre las viviendas y la zona arqueológica, debe tener un cerco vivo (árboles).

**ZONA DE COMERCIO VECINAL - C3**

- **Usos permitidos**

Está referido al comercio de bienes, al consumo y servicios de mediana magnitud.

- **Nivel de servicio**



Hasta 30,000 habitantes.

- **Área mínima de lote**

Resultado del diseño del proyecto.

- **Altura de edificación**

1,5 (a + r)\*

\* 1.5 (a + r); 1.5 veces el ancho de la vía, más la suma de los retiros municipales establecidos para ambos lados de la vía, salvo que el plan urbano precise alturas.

- **Coeficiente de edificación**

4.0

**ZONA DE COMERCIO TURÍSTICO - CT**

Es el comercio relacionado con la venta de productos afines con la actividad recreacional, deportiva o turística en la Ribera del Mar.

Su nivel de servicio atiende la demanda de los pobladores veraneantes y los visitantes de fin de semana, calculándose la atención a 20.000 usuarios.

La edificación destinada a comercio, deberá tener mantenimiento obligatorio periódicamente.

- **Usos Permitidos**

Dentro de este sector queda incluido el comercio sectorial (C3) comercio vecinal (CV), asimismo, éste uso de suelo es compatible con el uso R3, R4, R5.

- **Usos no permitidos**

En ningún caso se permitirá el uso de la vía pública con fines comerciales.

- **Área de lote**

El área existente.

- **Altura de edificación**



Máxima altura 5 pisos.

- **Retiro**

En la Avenida Comercio y el Malecón José Olaya las nuevas edificaciones tendrán un retiro de 3,00 metros con relación al límite de propiedad del terreno.

- **Coefficiente de edificación**

3.0

- **Área libre**

30% del área de terreno.

- **Estacionamiento**

1 cada 100,00 m<sup>2</sup> de área dedicada al comercio.

- **Área del Lote Mínimo**

120.00 m<sup>2</sup>

**ZONA DE COMERCIO TURÍSTICO RECREACIONAL - CTR**

Es el comercio relacionado con la venta de productos afines con la actividad recreacional, deportiva o turística en las zonas delimitadas como tales, próximas a la Autopista Cerro Azul – Lima y que se encuentran con la perspectiva de ser habilitadas.

- **Uso Conforme**

Hostales, hoteles, casa de reposo, albergues, peñas turísticas, restaurantes típicos, bingo, salones de baile, discotecas, parques de atracciones, coliseos para espectáculos deportivos, acuarios, auditorios, cines, teatros, galerías, mercados para la venta de artesanía, club deportivos, servicios urbanos, áreas disponibles para filiales de mercados que tienen presencia a nivel nacional.

- **Usos no permitidos**

En ningún caso se permitirá el uso de la vía pública con fines comerciales.



- **Área de lote**  
5,000.00 m<sup>2</sup>.
- **Altura de edificación**  
Máxima altura 4 pisos.
- **Retiro**  
6,00 metros con relación al límite de propiedad del terreno, respetando la vía alterna a la Autopista Lima – Cerro Azul.
- **Coeficiente de edificación**  
3.0
- **Área libre**  
40% del área de terreno.
- **Estacionamiento**  
1 cada 100,00 m<sup>2</sup> de área dedicada al comercio.
- **Cercos**  
En la zona CTR que se encuentra aún sin ser habilitada, los cercos perimétricos serán calados en el 80% de su superficie con altura máxima de 2.40 m. prescindiendo del material a emplearse.  
Nota: Requisito aplicable a construcciones aisladas y a futuras habilitaciones urbanas.

**ZONA MONUMENTAL - ZM  
COMPLEJO “EL HUARCO”, “TINAJEROS” Y “HUACA LA CRUZ”**

Con relación al complejo “El Huarco”, existe en la Calle Ribera del Mar un lote de terreno vacío que es compatible para ubicar el futuro museo de sitio. Ésta ubicación beneficia al potencial turístico y cultural que tiene el conjunto; por otro lado, es el lugar de mayor accesibilidad, para ello se tiene que acondicionar algunos otros servicios para comodidad de los investigadores y a la vez permitir el nexo rápido entre la playa y el conjunto arqueológico.



- **Usos permitidos**

- Construcción de museo de sitio que albergue talleres de trabajo, áreas de exposición, entre otros.
- Señalización y construcción de senderos de circulación, miradores con graderías.
- Casetas de guardianía y control.

- **Usos no permitidos**

De ninguna manera podrán ingresar vehículos motorizados a la Zona Monumental Arqueológica.

- **Vías**

“El Huarco”; a ésta zona debe accederse desde la vía ribera del mar, porque es la vista principal y está frente al mar, para lo cual se incorporará la zona de estacionamiento, que ya existe para los residentes y visitantes.

“Tinajeros”; conjunto arqueológico de 37,000 m<sup>2</sup> próximo al cementerio municipal ubicado en la habilitación urbana “Miraflores”, es de necesidad promocionar y señalar la zona a efectos de integrarla al circuito turístico distrital.

“Huaca la Cruz”; en la parte superior de éste conjunto arqueológico cabe la posibilidad de proyectar un mirador para beneficio de de población, que formaría parte del circuito turístico.

**ZONAS DE FORESTACION - ZF**

Estas áreas comprometen a todo el distrito y se desarrollan en los siguientes sectores:

- Colindante con la autopista Lima – Ica.
- Colindante a la Zona Arqueológica.
- Colindante al futuro relleno sanitario y laguna de oxidación.
- Colindante a las habilitaciones ZHR, ZHRVP, I1, I2, I3

- **Fines**

- Aislar y delimitar las áreas urbanas.
- Recuperar el acuífero y las áreas verdes a través de la arborización.

- **Ancho de arborización**

El cordón de arborización tendrá como ancho mínimo de 50,00 ml.



- **Uso conforme**

Toda habitación deberá respetar la franja de arborización ubicada en el plano de zonificación.

**ZONA DE INDUSTRIA ELEMENTAL Y COMPLEMENTARIA I1**

- **Actividad**

No molesta, no peligrosa. Apoyo a la industria de mayor escala.

- **Área de lote mínimo**

300.00 m<sup>2</sup>.

- **Frente de lote mínimo**

10.00 ml.

- **Altura de la edificación**

Según proyecto.

- **Coeficiente de la edificación**

Según proyecto.

- **Estacionamiento**

Todo establecimiento contará necesariamente con un patio de maniobras para carga y descarga, con las dimensiones y radio de volteo necesarios para el tipo y número de vehículos a utilizarse. Se exige un estacionamiento por cada seis personas ocupadas en el terreno principal dentro del área del lote.

- **Acceso al local**

En el caso que la construcción se realice a filo de vereda, el acceso vehicular al local se hará por una puerta no menor de 4.50 m de ancho, ubicado a una distancia no menor de 5,00 m de la línea de propiedad con ochavos a 45 grados.

**ZONA DE INDUSTRIA LIVIANA - I2**



- **Actividad**

No molesta, no peligrosa. Orientada al área del mercado local y la infraestructura vial urbana.

- **Área de lote mínimo**

1,000.00 m<sup>2</sup>.

- **Frente de lote mínimo**

20.00 ml.

- **Altura de la edificación**

Según proyecto.

- **Coefficiente de la edificación**

Según proyecto.

- **Estacionamiento**

Todo establecimiento contará necesariamente con un patio de maniobras para carga y descarga, con las dimensiones y radio de volteo necesarios para el tipo y número de vehículos a utilizarse. Se exige un estacionamiento por cada seis personas ocupadas en el terreno principal dentro del área del lote.

- **Acceso al local**

En el caso que la construcción se realice a filo de vereda, el acceso vehicular al local se hará por una puerta no menor de 4.50 m de ancho, ubicado a una distancia no menor de 5,00 m de la línea de propiedad con ochavos a 45 grados.

**ZONA DE GRAN INDUSTRIA - I3**

- **Actividad**

Molesta y cierto grado de peligrosidad. Conforman concentraciones con utilización de gran volumen de materia prima, orientada a la infraestructura vial regional con una producción a gran escala.

- **Área de lote mínimo**



2,500.00 m<sup>2</sup>.

- **Frente de lote mínimo**

30.00 ml.

- **Altura de la edificación**

Según proyecto.

- **Coefficiente de la edificación**

Según proyecto.

- **Estacionamiento**

Todo establecimiento contará necesariamente con un patio de maniobras para carga y descarga, con las dimensiones y radio de volteo necesarios para el tipo y número de vehículos a utilizarse. Se exige un estacionamiento por cada seis personas ocupadas en el terreno principal dentro del área del lote.

- **Acceso al local**

En el caso que la construcción se realice a filo de vereda, el acceso vehicular al local se hará por una puerta no menor de 4.50 m de ancho, ubicado a una distancia no menor de 5,00 m de la línea de propiedad con ochavos a 45 grados.

### **ZONA DE USO AGRÍCOLA Y PECUARIA - AGR**

Es la zona que se define en el plano de zonificación como área intangible, la cual posee terrenos en descanso.

El centro urbano de Cerro Azul, Puente Tabla, Casa Blanca, Señor de los Milagros, San Juan de Ihuanco, Bellavista y Miraflores, se encuentran rodeados de zonas agrícolas las cuales se deben proteger.

- **Uso no conforme**

- Esta zona no puede ser afectada por la expansión urbana de las habilitaciones, las cuales pueden crecer sin sacrificar las áreas de uso agrícola.
- Todos los usos de tipo industrial.



- **Usos permitidos**

- Agro Industria.
- Centro de servicios a la producción destinada a almacenaje, clasificación, embalaje, comercialización, transporte y afines, en apoyo de la actividad productiva.

- **Vías**

En lo relacionado a los caminos carrozables existentes y que sirven de comunicación entre el distrito del Cercado de Cerro Azul y las habilitaciones urbanas de San Juan de Ihuanco, Miraflores, Santa Fe de Veracruz, Bellavista, Puente Tabla, se ha proyectado vías que permitan la fluidez vehicular que genere la densificación urbana futura, para lo que se considera que del eje de la vía existente, se medirá 9.00 ml a ambos lados. Asimismo, en el presente plan se ha proyectado en los laterales de los drenes de regadío existentes secciones de vías que permitan la circulación vehicular, las secciones se encuentran en el plano de propuesta vial y cuyo ancho es de 26.30 ml.

**ZONA DE EXPANSIÓN URBANA – ZEU**

Al lado Sur-Este del Casco Urbano y con el desarrollo de la ampliación de la Vía Panamericana Sur; tramo Cerro Azul – ICA, tiende a cambiar el uso de dichas tierras volviéndose urbanizables. (RNE)

- **Usos no conformes**

- Todos los tipos de uso industrial.

- **Usos Permitidos**

- Comercio Vecinal CV, Servicios Urbanos, Estaciones de Servicios.