

1.9. USO ACTUAL Y CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

La información que se desarrolla en este ítem proviene del trabajo de campo que ha sido volcado en el Expediente Urbano¹ del distrito de Mejía.

1.9.1. Uso Actual del Suelo

El análisis de los usos del suelo urbano permite conocer la distribución espacial de las actividades urbanas en el ámbito de estudio. Ha sido elaborado a partir del trabajo de campo que ha sido volcado en el Expediente Urbano (setiembre 2021). El cálculo se hizo por área (m²) con el objetivo de tener mayor precisión, separando el área neta ocupada por lotes del área que ocupan las vías.

La superficie que ocupa el centro poblado es de 131.79 ha, al restar el área que corresponde a vías (27.91 ha), da como resultante una superficie 103.88 ha al área ocupada por los diferentes usos de suelo.

Los resultados de este análisis muestran que el Centro Poblado de Mejía tiene características atípicas en comparación a la mayoría de centros poblados de la región.

Así, el uso predominante es el que corresponde a LOTES VACÍOS 46,18% (47.30 ha), seguido por el uso de VIVIENDA que incluye a la VIVIENDA COMERCIO 27.25% (28.30 ha), se puede inferir que siendo Mejía uno de los balnearios más importantes de la región, existe demanda de lotes para fines contar con vivienda vacacional, aunque se constata que la ejecución de las edificaciones es postergada, convirtiéndose en una inversión a futuro.

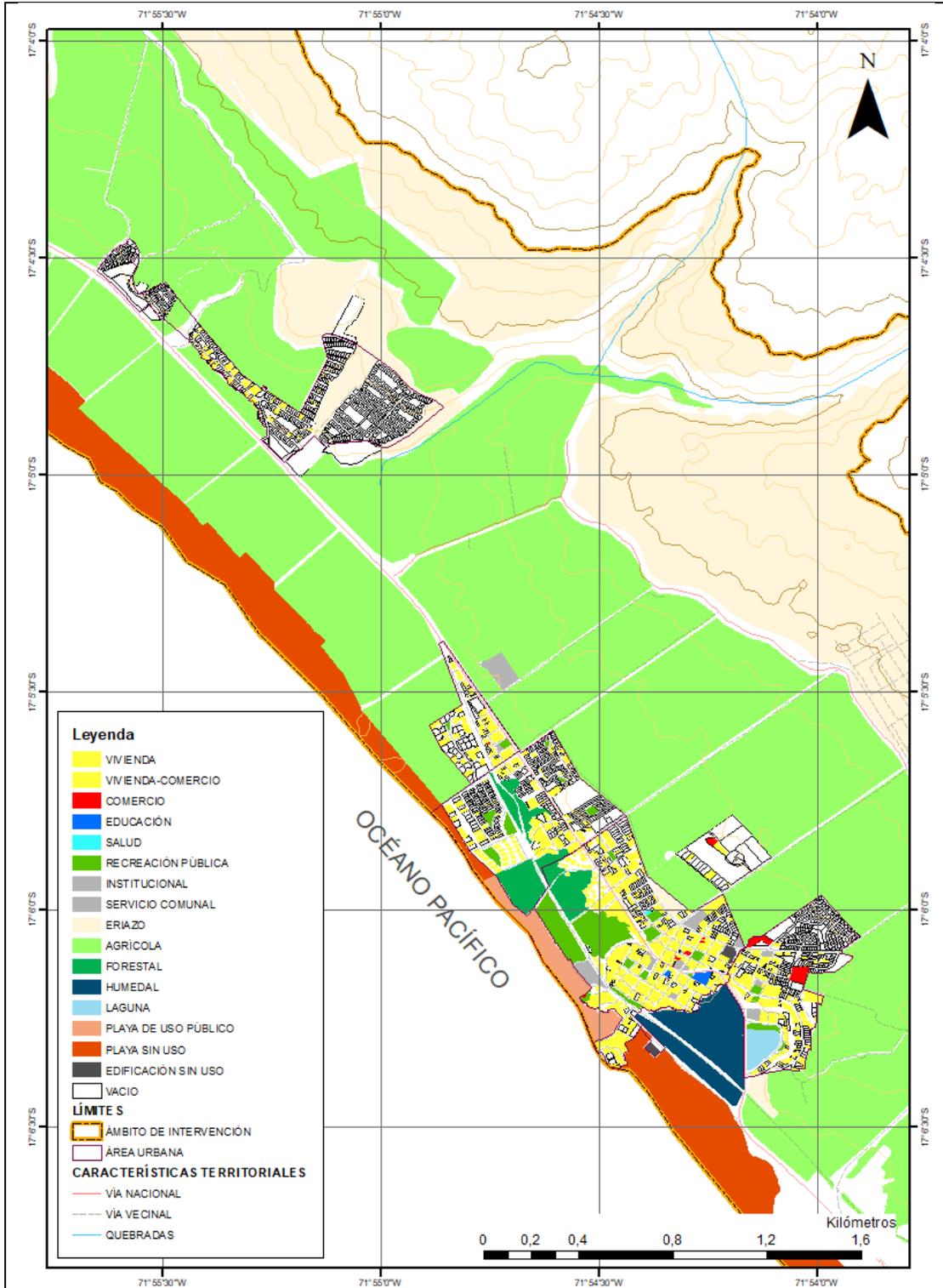
Asimismo, es llamativo que uso correspondiente a RECREACIÓN (13.17 % - 13.69 ha) sea la actividad que ocupa el tercer lugar (cabe mencionar que, en un proceso de habilitación urbana, el porcentaje establecido para este uso es 8 %).

El uso FORESTAL (5.02 % - 4.83 ha), que son lotes dentro del Centro Poblado que no han sido edificados y mantienen la forestación natural de la zona.

El resto de usos (Comercio, Institucional, Educación, Salud, Servicio Comunal, etc.) en conjunto representan el 9.74 % es decir 8.90 ha.

¹ El Expediente Urbano, es el instrumento técnico que contiene la distribución espacial de las actividades urbanas en la ciudad y la caracterización física de las edificaciones.

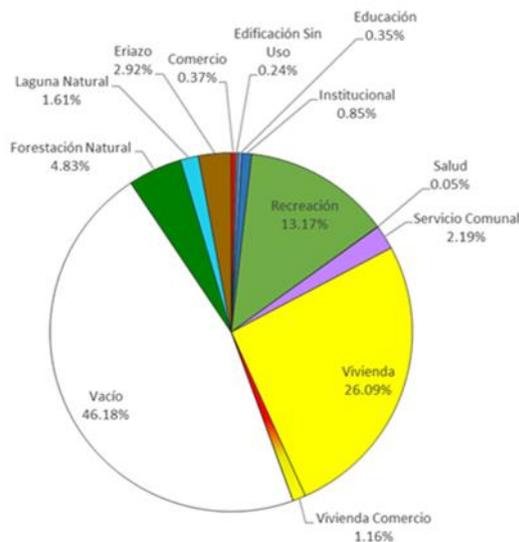
Mapa N°1: Uso de Suelos de Mejía



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
 Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

Cuadro N° 1: Uso de Suelos de Mejía

Uso de Suelo	Área		%
	m2	ha	
Comercio	3797,97	0,38	0,37
Edificación s/uso	2534,84	0,25	0,24
Educación	3595,33	0,36	0,35
Institucional	8858,14	0,89	0,85
Recreación	136854,75	13,69	13,17
Salud	472,24	0,05	0,05
Servicio Comunal	22699,49	2,27	2,19
Vivienda	270973,06	27,10	26,09
Vivienda Comercio	12008,57	1,20	1,16
Vacío	479718,68	47,97	46,18
Forestación	50221,74	5,02	4,83
Laguna Natural	16696,57	1,67	1,61
Eriazo	30341,27	3,03	2,92
Total	1038772,67	103,88	100,00



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

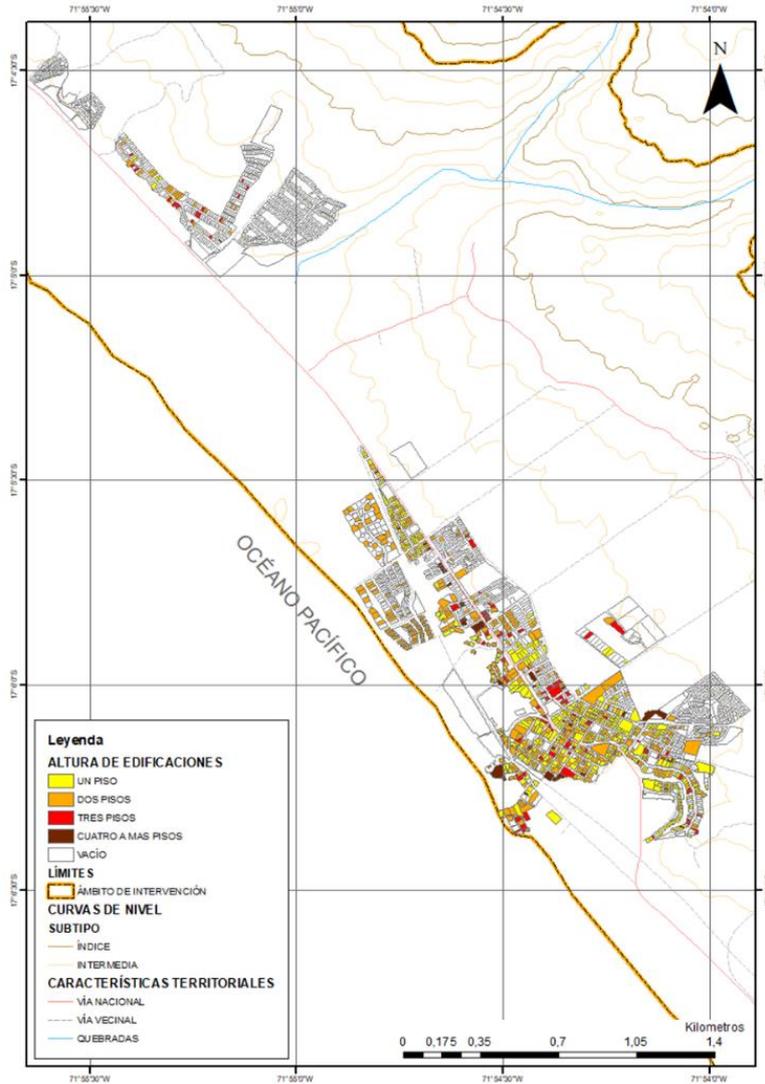
1.9.2 Caracterización física de las edificaciones en el área urbana de Mejía

El análisis se ha realizado dentro del área urbana, teniendo al lote como unidad de análisis y cálculo.

a. Altura de la edificación

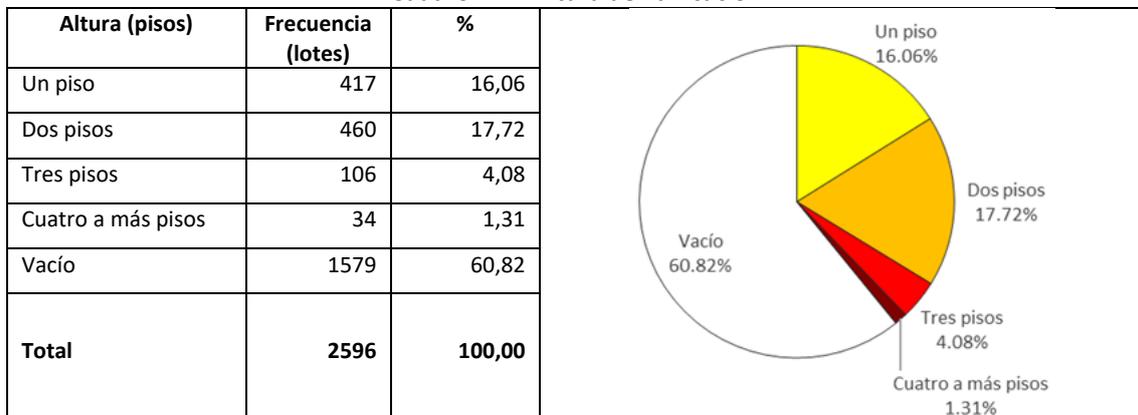
Se constata que Mejía tiene mayoritariamente edificaciones de baja altura

Mapa N°2: Altura de edificación



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

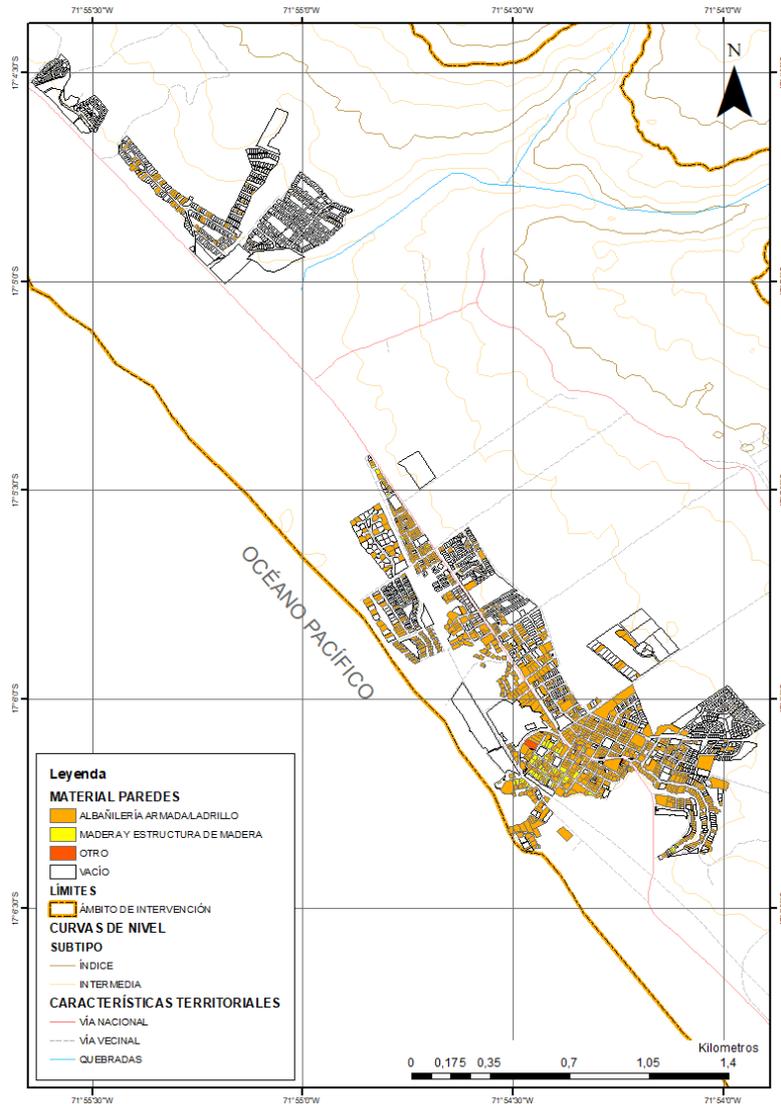
Cuadro N°2: Altura de Edificación



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

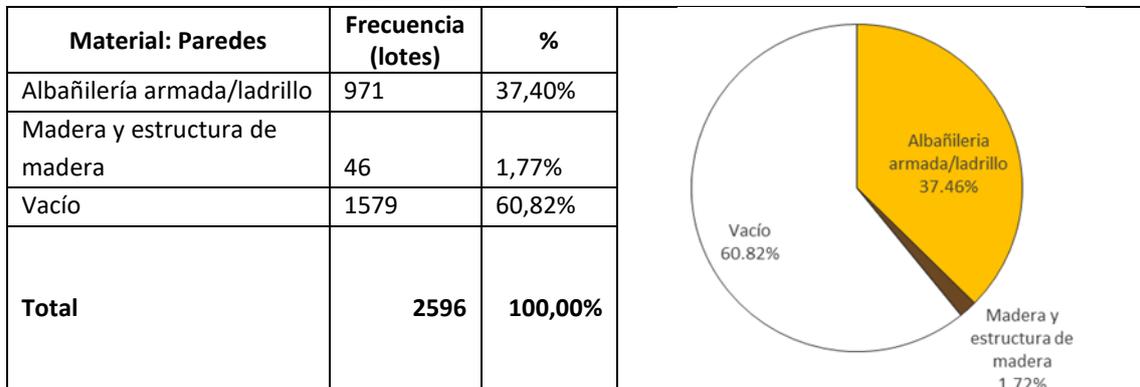
b. Material de edificación: muros

Mapa N°3: Material de edificación: muros



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

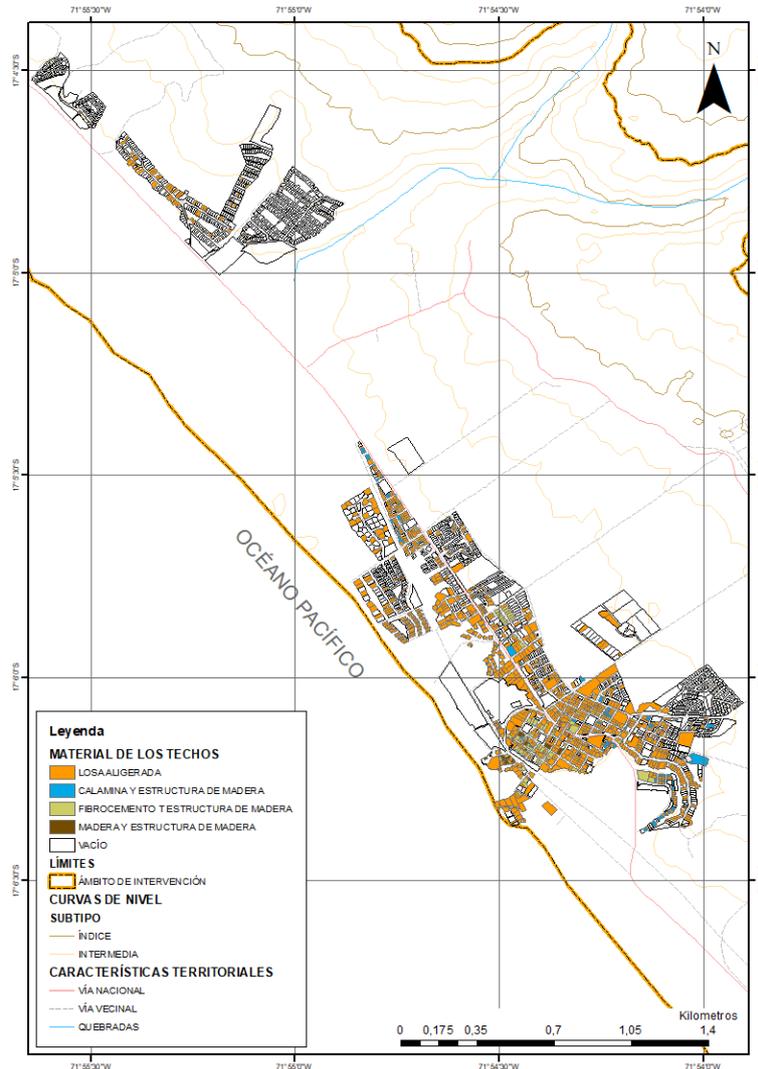
Cuadro N°2: Material de edificación: Paredes



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

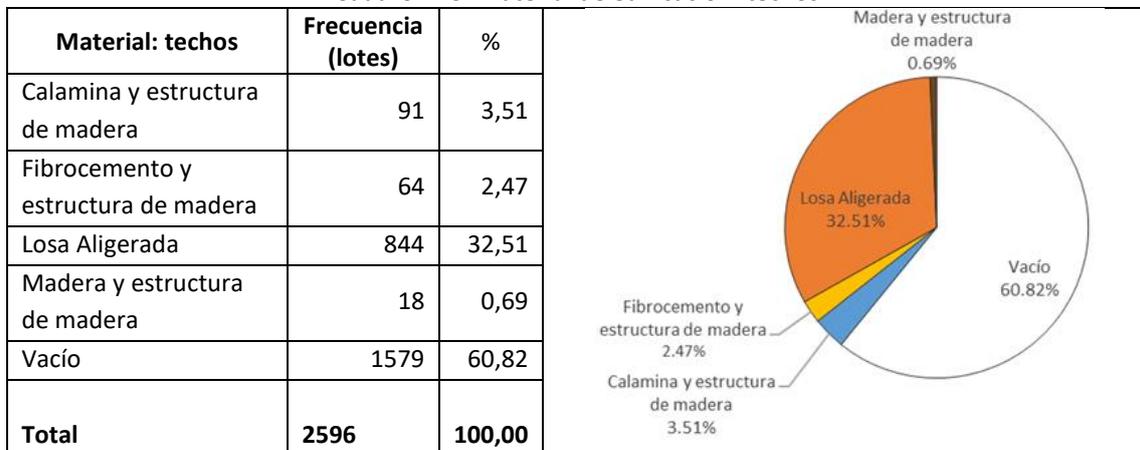
c. Material de edificación: techos

Mapa N°4: Material de edificación: techos



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

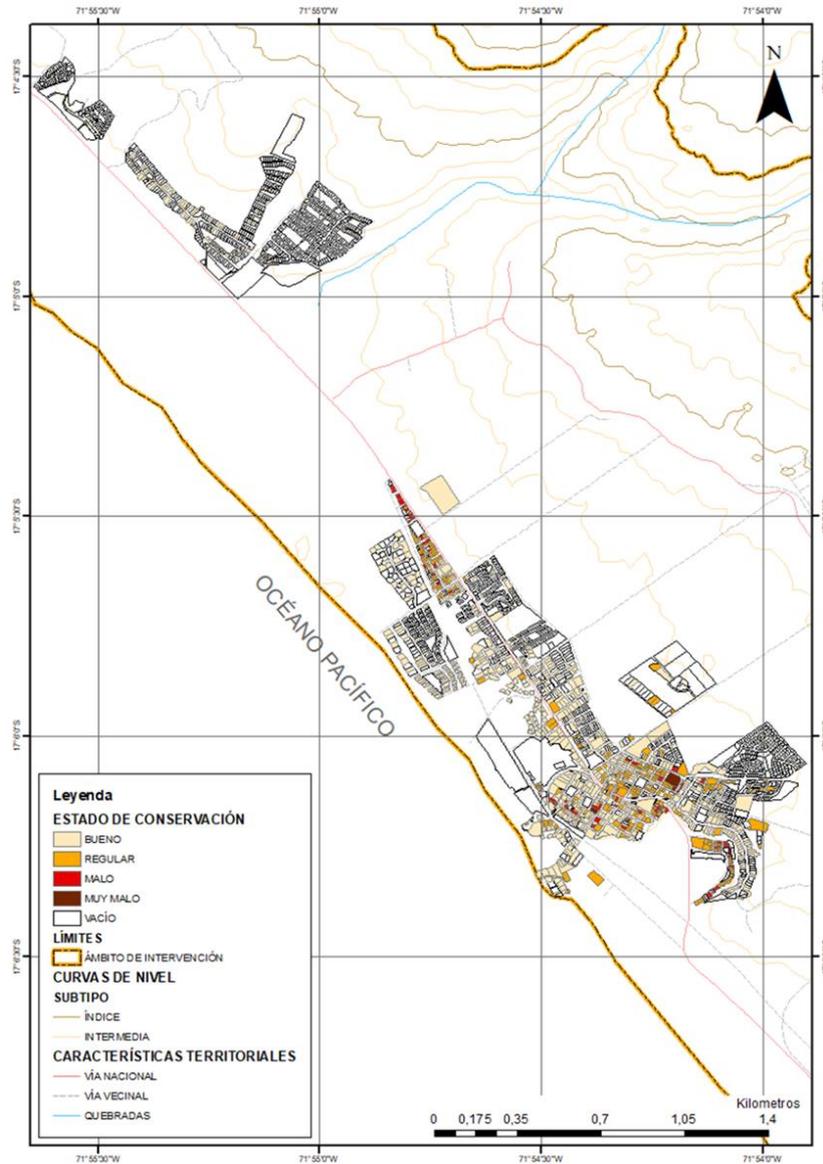
Cuadro N°3: Material de edificación: techos



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

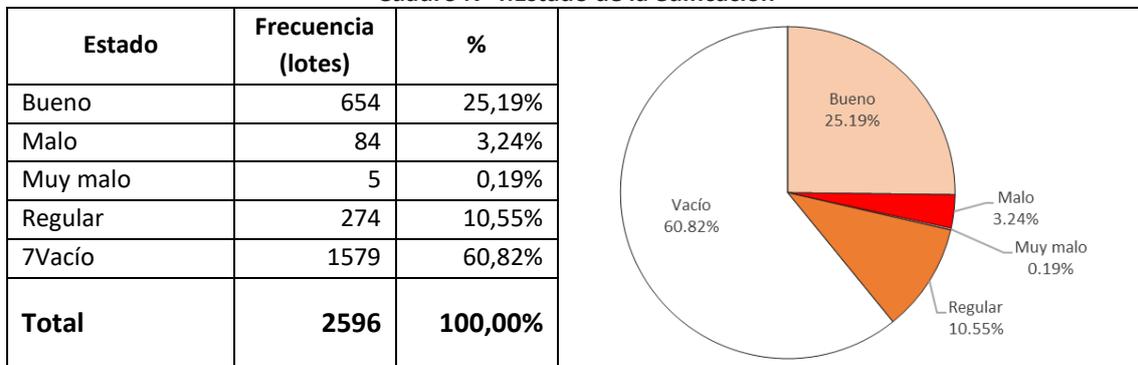
d. Estado de la edificación

Mapa N°5: Estado de la edificación



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

Cuadro N°4: Estado de la edificación



Fuente: Expediente Urbano de Mejía
Elaboración: Equipo Técnico EOU Mejía

1.9.3. Patrimonio Histórico en el área de intervención

En el distrito de Mejía, dentro del área de intervención definida con la finalidad del desarrollo del Esquema de Ordenamiento Urbano proyectado al año 2031, presenta edificaciones y espacios públicos de valor patrimonial que fueron conformando la traza reticular urbana con la que se dio origen a la consolidación del asentamiento poblacional en el distrito, cuyo atractivo inicial y a la fecha fue la playa con la que colinda; traza urbana que se posesionó manteniendo un margen de distancia entre su localización y crecimiento respecto al mar, lo que a la fecha no se cumple.

Dentro del conjunto de edificaciones de valor patrimonial protegido, destacan edificaciones domésticas en madera correspondientes a una tipología con influencia inglesa portuaria, rodeada de edificaciones contemporáneas, producto de la expansión urbana; varias de estas edificaciones contemporáneas, dado el tiempo transcurrido y características formales que presentan también deberían ser motivo de acciones y políticas de protección, con la participación activa de la comunidad, considerando que se evidencia que varios inmuebles tal vez dentro de la relación de valor patrimonial vienen presentando un alto deterioro.

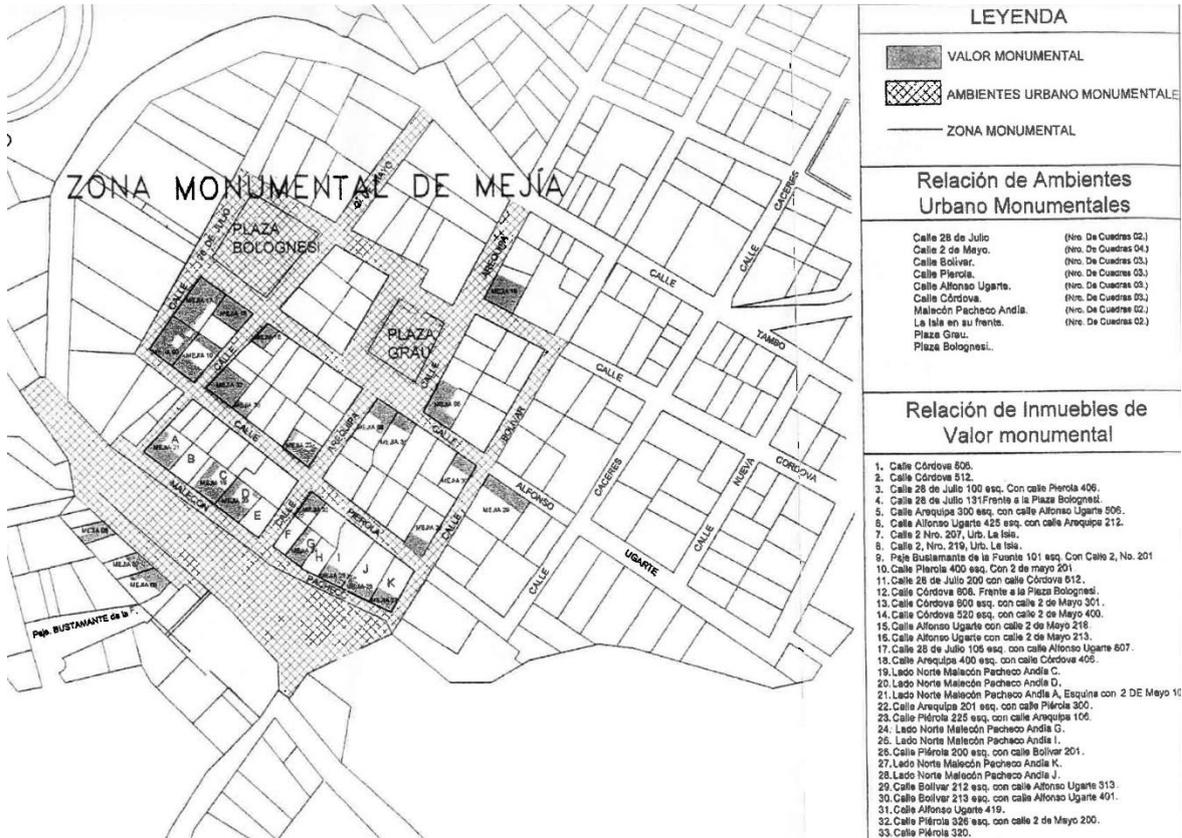
El Instituto Nacional de Cultura (INC) hoy Ministerio de Cultura, emitió dos Resoluciones de declaración de monumento histórico, en el año 2002 con la Resolución Directoral Nacional del INC N° 946-2002 (01/10/2002) declara a la Iglesia de la Inmaculada como Monumento Histórico. Y en el año 2009 destaca y declara a la Arquitectura Civil Doméstica y la Zona Monumental donde se localiza, como valor patrimonial, mediante Resolución Directoral Nacional del INC N° 1330 (09/09/2009), que representan la Arquitectura Popular Costeña de la segunda mitad del siglo XIX y cuya data es de hace 135 años aproximadamente.

Relación de los inmuebles declarados de Valor Monumental

1. Calle Córdova 505.
2. Calle Córdova 512.
3. Calle 28 de Julio 100 esq. Con calle Piérola 405.
4. Calle 28 de Julio 131 Frente a la Plaza Bolognesi.
5. Calle Arequipa 300 esq. con calle Alfonso Ugarte 506.
6. Calle Alfonso Ugarte 425 esq. con calle Arequipa 212.
7. Calle 2 Nro. 207, Urb. La Isla.
8. Calle 2, Nro. 219, Urb. La Isla.
9. Peje Bustamante de la Fuente 101 esq. Con Calle 2, No. 201
10. Calle Piérola 400 esq. Con 2 de mayo 201
11. Calle 28 de Julio 200 con calle Córdova 512.
12. Calle Córdova 808. Frente a la Plaza Bolognesi.
13. Calle Córdova 808 esq. con calle 2 de Mayo 301.
14. Calle Córdova 520 esq. con calle 2 de Mayo 400.
15. Calle Alfonso Ugarte con calle 2 de Mayo 218.
16. Calle Alfonso Ugarte con calle 2 de Mayo 213.
17. Calle 28 de Julio 105 esq. con calle Alfonso Ugarte 507.
18. Calle Arequipa 400 esq. con calle Córdova 405.
19. Lado Norte Malecón Pacheco Andía C.
20. Lado Norte Malecón Pacheco Andía D.
21. Lado Norte Malecón Pacheco Andía A, Esquina con 2 DE Mayo 10
22. Calle Arequipa 201 esq. con calle Piérola 300.
23. Calle Piérola 225 esq. con calle Arequipa 106.
24. Lado Norte Malecón Pacheco Andía G.
25. Lado Norte Malecón Pacheco Andía I.
26. Calle Piérola 200 esq. con calle Bolívar 201.
27. Lado Norte Malecón Pacheco Andía K.
28. Lado Norte Malecón Pacheco Andía J.
29. Calle Bolívar 212 esq. con calle Alfonso Ugarte 313.
30. Calle Bolívar 213 esq. con calle Alfonso Ugarte 401.
31. Calle Alfonso Ugarte 419.
32. Calle Piérola 326 esq. con calle 2 de Mayo 200.
33. Calle Piérola 320.

Fuente: Resolución Directoral Nacional del INC N° 1330 y PDU Mejía 2010-2020

Como indica la relación anterior, esta última resolución comprende a 33 inmuebles referida a la arquitectura civil doméstica, ilustrados en el siguiente mapa.



Fuente: PDU de Mejía 2010-2020

Además, la Iglesia de la Inmaculada Concepción de Mejía fue declarada Monumento Histórico por Resolución Directoral Nacional del INC N° 946-2002.

Iglesia de la Inmaculada en Mejía.



Fuente: Trabajo de campo Equipo Técnico EOU Mejía

El Equipo Técnico del EOU, durante visita de campo, identificó que existen otros inmuebles de arquitectura civil doméstica, que si bien no presentan clara identificación del año de construcción, presentan la misma morfología y sistemas constructivos que el de los monumentos protegidos, por lo que se deben elaborar los expedientes respectivos y efectuar la gestión necesaria para su inclusión en el catastro nacional de valor monumental y principalmente para proceder con los con los controles como generación de políticas de conservación a nivel municipal .

Edificaciones de valor monumental que no están en el catastro de Ministerio de Cultura.



Fuente: Trabajo de campo Equipo Técnico EOU Mejía

También, además de las edificaciones que se proponen sean incluidas en el catastro de valor monumental, el Equipo Técnico del EOU observó que algunos de los 33 monumentos reconocidos, presentan diferentes grados de conservación o afectación, por lo que se requiere hacer el levantamiento y reconocimiento de condición de las 33 edificaciones consideradas y las que la expansión del catastro identifique, para que la municipalidad cuente con un instrumento actualizado para las acciones de gestión y control necesarias.

El Equipo Técnico del EOU verificó que existen también inmuebles de arquitectura civil moderna con atributos de particular calidad, estableciendo preliminarmente que corresponden a proyectos y ejecución entre las décadas de 1950 y 1970. Como la percepción local del valor monumental y la percepción centralizada del Ministerio de Cultura puede diferir, al no ser norma ni costumbre, el proteger edificaciones modernas, la Municipalidad Distrital de Mejía puede crear un catastro de edificaciones modernas de interés, que no tendrían una normatividad restrictiva sino una política que promueva su conservación; gestión que es recomendable sea efectuada en consenso con la comunidad para la apropiación del proyecto por parte de la misma población residente del distrito, para promover no solo la conservación per se, sino entenderla como un recurso turístico del distrito.