MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE EL ALTO

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA CALETA DE CABO BLANCO

Consultor Arq. EDUARDO ENRIQUE NAVARRO PAREDES
CAP N° 6044

PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA CALETA DE CABO BLANCO, DISTRITO DE EL ALTO – TALARA - PIURA

AUTORIDADES

ALCALDE
ARQ. SIGIFREDO JUAN ZARATE VITE

REGIDORES

CARLOS ALBERTO CHAPILLLIQUEN PANTA
JESUS EDUARDO PORTOCARRERO TORRES
LORENA LIZBETH TEMOCHE SOCOLA
HECTOR RAUL MARTINEZ QUEREVALU
ABRAHAN ALMESTAR PURIZACA

FUNCIONARIOS

GERENTE MUNICIPAL
ABOG. JORGE LUIS VILELA AGURTO

GERENTE DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO
ING. DENIS WILTER TANTAJULCA ROMERO

AUTOR DEL PLANEAMIENTO INTEGRAL DE LA CALETA CABO BLANCO
ARQ. EDUARDO ENRIQUE NAVARRO PAREDES

Consultor Arq. EDUARDO ENRIQUE NAVARRO PAREDES
CAP N° 6044

INDICE

I. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTO

II. DESCRIPCION DEL ENTORNO GEOGRAFICO DISTRITAL
- 2.1. Ubicación geográfica y política
- 2.2. Altitud
- 2.3. Extensión
- 2.4. Límites
- 2.5. Población
- 2.6. Accesibilidad
- 2.7. Vías de comunicación
- 2.8. Servicios básicos
- 2.9. Clima
- 2.10. Suelo
- 2.11. Relieve
- 2.12. Hidrografía
- 2.13. Pendiente
- 2.14. Geomorfología
- 2.15 Geotecnia

III. ANALISIS DEL AMBITO DE INTERVENCION CABO BLANCO
- 3.1. Ubicación y delimitación geográfica

IV. CARACTERIZACION FISICO NATURAL DEL AREA DE ESTUDIO CABO BLANCO
- 4.1. Altitud
- 4.2. Suelo
- 4.3. Relieve
- 4.4. Hidrografía
- 4.5. Geología
- 5.5 Geotecnia

V. CONDICIONES URBANO AMBIENTAL DE CABO BLANCO
- 5.1. Actividades económicas principales de Cabo Blanco
- 5.2. Uso actual del suelo
- 5.3. Tendencias de crecimiento urbano
- 5.4. Densificación urbana (km/hab)
- 5.5. Sistema vial (vías existentes, clasificación, estado de conservación actual)
- 5.6. Servicios básicos: Agua, desagüe, energía, Equipamientos urbanos)
- 5.7. Problemas ambientales
- 5.8. Vivienda

VI. PLANEAMIENTO
- 6.1 Expansión urbana
- 6.2 Zonificación y su reglamentación
- 6.3 Reserva de áreas para equipamiento urbano
- 6.4 Plano vial

I. ANTECEDENTES

La caleta cabo blanco por su ubicación geográfica se encuentra expuesta ante eventuales desastres producto de inundación por Tsunami y Deslizamientos como se ha venido dando en el tiempo como en el periodo de Fenómeno del Niño año 1983 y 1998 en la cual se activaron las quebradas secas y condujeron flujos de lodos que comprometieron el normal desenvolvimiento de las actividades económicas del lugar.

FUNDAMENTO

El Planeamiento integral está regido por el DS N° 004-2011-vivienda, Art. 23 sección 23.3 "En las localidades que carezcan de PDU, el Planeamiento Integral propondrá la zonificación y vías...", sobre el área de expansión urbana o suelo urbanizable.

II. DESCRIPCION DEL ENTORNO GEOGRAFICO DISTRITAL

2.1. Ubicación geográfica y política

El distrito del Alto de ubica en la parte Norte del departamento de Piura, política y administrativamente en la Provincia de Talara, siendo el primer distrito petrolero del Perú.

2.2. Altitud

El distrito del Alto se ubica a 276 msnm en la zona conocida como Tablazo "El Alto" Son áreas de estructura rocosa emplazadas en zonas de lento levantamiento que estuvieron primitivamente bajo el nivel del mar.

2.3. Extensión

El distrito de El Alto tiene una extensión de 48,490 Has, este territorio esta concesionado a la explotación de hidrocarburos por empresas nacionales y extranjeras.

2.4. Límites

El distrito de El Alto limita:

Por El Norte : Con el distrito de los Órganos, Provincia de Talara
Por El Sur : Con los distritos de Lobitos y Pariñas, Provincia de Talara
Por Este : Con el Distrito de Marcavelica, Provincia de Sullana
Por El Oeste : Con el Océano Pacifico

2.5. Población

El distrito de El Alto tiene una población de 7,137 Habitantes según el censo del año 2007 estructurado en 3,688 Hombres y 3,449 Mujeres. (Ver Cuadro)

POBLACIÓN TOTAL, POR ÁREA URBANA Y RURAL, Y SEXO, SEGÚN DEPARTAMENTO, PROVINCIA, DISTRITO Y EDADES SIMPLES

DEPARTAMENTO, PROVINCIA, DISTRITO Y EDADES SIMPLES	POBLACIÓN			URBANA			RURAL		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Distrito EL ALTO	7137	3688	3449	7137	3688	3449	0	0	0

Fuente: INEI - Censos Nacionales 2007: XI de Población y VI de Vivienda

2.6. Accesibilidad

Para acceder al distrito de El Alto partiendo desde Piura se sigue la carretera panamericana a Tumbes al lado izquierdo existe un cruce que conduce a la capital distrital, existe la empresa EPPO que tiene sede en Piura que brinda el servicio de transporte público al distrito.

2.7. Vías de comunicación

El distrito de El Alto se encuentra interconectado por una vía de carácter Nacional como es la Panamericana Norte y caminos vecinales que surcan el distrito.

2.8. Servicios básicos

TIPO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	TOTAL	%	DISPONE DE ALUMBRADO ELÉCTRICO POR RED PÚBLICA	
			SI	NO
Distrito EL ALTO	1707	100.0	1568	139
Red pública dentro de la vivienda	26	1.5	26	
Red pública fuera de la vivienda	4	0.2	4	
Pilón de uso público	13	0.8	13	
Camión - cisterna u otro similar	1657	97.1	1522	135
Vecino	1	0.1	1	
Otro	6	0.4	2	4

El distrito de El Alto según las estadísticas del censo del año 2007 el 97.1 % de la población alteña se abastece de agua por medio de camión cisterna, situación que se mantiene al año 2012, el servicio de alcantarillado está a un 95% a nivel distrital (El Alto y Cabo Blanco), así mismo el 91% de las viviendas dispone de alumbrado (ver cuadro siguiente)

Fuente: INEI - Censos Nacionales 2007: XI de Población y VI de Vivienda

2.9. Clima

El clima del distrito es árido (Medio Muy Seco y Medio Seco) con temperaturas que fluctúan entre los 30 y 35 C° en época de verano y hasta los 17 C° en invierno.

2.10. Suelo

Por las características litológicas de la zona se han formado suelos misceláneos poco aprovechables para la agricultura.

2.11. Relieve

Por sus características topográficas el distrito presenta un relieve ondulado medianamente accidentado debido a su origen reciente, se pueden apreciar lomadas y colinas costeras fuertemente disectadas.

2.12. Hidrografía

Por sus características topográficas y litológicas el distrito ha conformado una red hídrica de tipo dendrítica siendo la quebrada "el cañón" una de las más extensas.

2.13. Pendiente

En el ámbito distrital se presentan pendientes que fluctúan entre Planas a

Moderadamente Empinada favoreciendo los procesos de erosión en el distrito.

2.14. Geomorfología

En el ámbito del distrito El Alto se aprecian las siguientes geoformas:

- Tablazo Mancora
  Geoformas planas o tabloides, conformado por conglomerados lumaquélidos en matriz arenisca arcosica. Sus pendientes se encuentran en el rango de 0 a 3% (zonas planas) y ubicados en zonas con un rango de altitud de 0 a 500 msnm. Se extienden en la parte central del territorio departamental, ocupando una extensión de 18,665.87 Has.

- Llanura Disectada
  Se refiere a geoformas planas de la superficie terrestre, de gran extensión, resultado de los procesos de erosión fluvial, lacustre y marino principalmente; las cuales presentan pequeñas elevaciones cortadas por redes de quebradas que disectan el terreno dándole una configuración colinosa. Están compuestos litológicamente por materiales conglomerados y fanglomerados, bancos de arenas, lutitas y brechas piroclásticas, etc. Sus pendientes van de 0 a 15 % y se desarrollan en zonas con un rango de altitud de 0 a 500 msnm.

- Colinas Bajas Moderadamente Disectadas
  Se refiere a geoformas de elevación menor al de una vertiente montañosa de manera aislada, que conforman una topografía colinar con procesos de erosión moderados, con pendientes entre los 20 a 60 %

- Vertiente Montañosa Fuertemente Disectada.
  Corresponden a relieves muy accidentados de origen estructural, que conforman una topografía montañosa de vertientes fuertemente desclasadas, dando formación a redes de drenaje abundantes, con pendientes que van de 60 a mayores de 90%

III. ANALISIS DEL AMBITO DE INTERVENCION CABO BLANCO

3.1. Ubicación y delimitación geográfica

Cabo Blanco es una caleta de pescadores de la Provincia de Talara, en el departamento de Piura al noroeste del Perú, ubicado a 3 km de El Alto, a orillas del océano Pacífico. Se considera el punto más meridional del golfo de Guayaquil. Es frecuentemente visitado por surfistas de todo el mundo.

IV. CARACTERIZACION FISICO NATURAL DEL AREA DE ESTUDIO CABO BLANCO

4.1. Altitud

La altitud de la zona en donde se ubica Cabo Blanco es alrededor de los 11 msnm , zona muy baja a efectos de un oleaje que puede compremeter su seguridad.

4.2. Suelo

El suelo de la zona está conformado por una matriz de limos y arcillas las cuales son deleznables y tienden a formar flujos de lodo por las características físicas del

material

4.3. Relieve

Cabo Blanco se encuentra adyacente a relieves muy accidentados de origen estructural, que conforman una topografía colinosa de vertientes fuertemente desclasadas, dando formación a redes de drenaje abundantes, con pendientes que van de 60 a mayores de 90%

4.4. Hidrografía

Existen alrededor de 15 quebradas principales que pueden canalizar flujo en dirección al centro poblado o a la planta desalinizadora tal y como se aprecia en la imagen:

4.5. Geología

Geológicamente la Caleta de Cabo Blanco se ubica en la unidad litoestratigrafica de Tablazo Talara que constituye una plataforma pleistocénica más alta de la llanura desértica que presenta el aspecto de una costra de unos 3m de espesor conformado por conglomerados lumaquélicos poco consolidados, matriz de arena arcósica y bioclástica; mientras que en los sectores orientales están conformados por conglomerados coquiníferos y los litoclastos son de naturaleza variada proveniente del macizo metamórfico y la cordillera occidental. Los restos faunísticos corresponden a formas bien conservadas de Pecten ventricosus, chione, cf.ch. Patagonia, Balanus laevis, Oliva peruviana Spondylus entre otros.

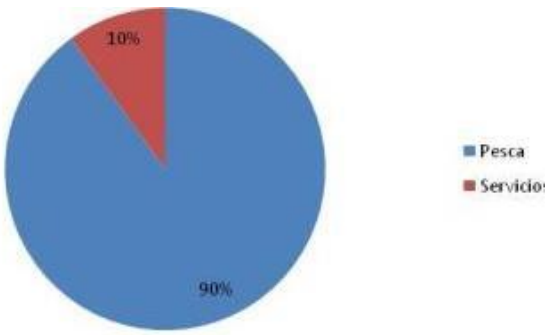
4.6. Geotecnia

Desde el punto de vista geotécnico el suelo sobre el cual se asienta Cabo Blanco es un suelo con una capacidad portante mediana que permite construir, existe en proporciones arcillas, limos y gravillas para que sean aprovechadas en proceso constructivo.

V. CONDICIONES URBANO AMBIENTAL DE CABO BLANCO

5.1. Actividades económicas principales de Cabo Blanco

Las principales actividades económicas de la caleta Cabo Blanco es la pesca en un 90% y servicios en 10%, esta caleta provee de recursos hidrobiológicos a las provincias de Talara, Sullana y Piura, estas flotas expanden su accionar hasta Chimbote en épocas de pesca de anchoveta



5.2. Uso actual del suelo

El uso actual del suelo en la Caleta Cabo Blanco es netamente urbano (Comercial, Educación, Salud, Residencial, Recreación).

N°	Uso de Suelo	(%)
2	Comercial	10
3	Educación	2
4	Salud	2
5	Residencial	60
6	Recreación	16

5.3. Tendencias de crecimiento urbano

Actualmente la tendencia de crecimiento urbano en la caleta es negativa debido a la situación de riesgo que se encuentra el centro poblado (Inundación por Tsunami y Deslizamiento).

5.4. Densificación urbana (km2/hab)

La densidad de la caleta es baja debido a la falta de espacio y la desocupación actual de inmuebles, lo que existe es tugurizacion de inmuebles por la ausencia de un área de expansión urbana, actualmente la densidad urbana es de 0.0007 Km2 /Hab.

5.5. Sistema vial (vías existentes, clasificación, estado de conservación actual).

Actualmente existe una vía asfaltada que sale de la ciudad de El Alto y conecta directamente a la Caleta, existe una solo vía interna dada la distribución lineal de la caleta Cabo Blanco, su estado de conservación es bueno dado el mantenimiento que se le realiza , su clasificación es camino vecinal.

5.6. Servicios básicos: Agua, desagüe, energía, Equipamientos urbanos

Actualmente no existen conexiones domiciliarias que conduzcan el agua potable, el abastecimiento se realiza por cisterna, la población almacena agua en tanques externos, estando propensa a brotes de dengue y enfermedades diarreicas agudas, así mismo el sistema de alcantarillado no está en funcionamiento, en lo concerniente a energía eléctrica el 100% de viviendas cuenta con este servicio, de similar forma en el alumbrado público.

En lo concerniente a equipamiento urbano existe lo siguiente:

- Terminal Pesquero
- IEI N° 142
- IE Primaria N° 14095
- Planta Desalinizadora
- Iglesia
- Áreas recreativas
- Local Gremio de Pescadores
- Puesto de Salud
- Hoteles y Restaurantes

5.7. Problemas ambientales

Uno de los principales problemas ambientales son los residuos sólidos urbanos, careciendo La Caleta de Cabo Blanco de un área para disposición final de los residuos

lo cual puede conllevar a contaminación del suelo en el centro poblado o contaminación del océano.

5.8. Vivienda

Actualmente existen 88 viviendas en el centro poblado, siendo 71 de material noble y 17 de otros materiales (caña y/o quincha). El sistema de alcantarillado no está en funcionamiento actualmente.

VI. PLANEAMIENTO

6.1. EXPANSIÓN URBANA

6.1.1. Propuesta de crecimiento urbano

La propuesta de crecimiento urbano de la caleta de Cabo Blanco es lineal, basado en la línea de playa, la carretera costanera y por la carreta que une a esta con el centro poblado El Alto. Por lo que se determina tres zonas:

a) Zona de expansión urbana sur
Es la zona ubicada al sur de la caleta Cabo Blanco hasta Peña Negra, a lo largo de la carretera costanera y línea de playa, que se caracteriza por tener un relieve accidentado.

b) Zona de expansión urbana norte
Es la zona ubicada al norte de la caleta Cabo blanco hasta el límite distrital con el Distrito de Órganos (Planta desalinizadora), a lo largo de la carretera costanera y línea de playa, que se caracteriza por tener una zona de playa estrecha y por la presencia de un barranco o talud con una pendiente muy pronunciada (casi vertical).

c) Zona de expansión urbana central
Es la zona ubicada entre la Caleta Cabo Blanco y el centro poblado El Alto, a lo largo de la carretera que une a ambos, caracterizada por tener una pendiente hacia la línea de playa.

La propuesta se ha planteado de manera sistémica dándole equilibrio a la Zona del casco urbano con la zona de expansión urbana norte, sur y central, incorporando nuevos roles como turismo recreativo y potenciar los roles gastronómico y hospedaje.

6.1.2. Propuesta de Línea de crecimiento urbano

Cuadro de coordenadas de la línea de expansión urbana en sistema psap-56

	AREA DE EXPANCION URBANA SUR	
N°	Y	X
01	472222.7603 E	9528022.2697 N
02	472238.7902 E	9528028.3185 N
03	472323.7307 E	9528094.1951 N
04	472426.8779 E	9528162.2312 N
05	472488.8455 E	9528211.2612 N
06	472535.6489 E	9528258.1217 N
07	472596.7426 E	9528335.2160 N
08	472653.9273 E	9528447.2832 N
09	472222.7603 E	9528527.1769 N
10	472222.7603 E	9528576.1969 N
11	472222.7603 E	9528691.0636 N
12	472222.7603 E	9529035.2435 N
13	472900.8078 E	9529083.1738 N
14	472932.8594 E	9529154.2193 N
15	472971.8540 E	9529212.3075 N
16	473018.8718 E	9529255.2887 N
17	473105.7665 E	9529323.3149 N

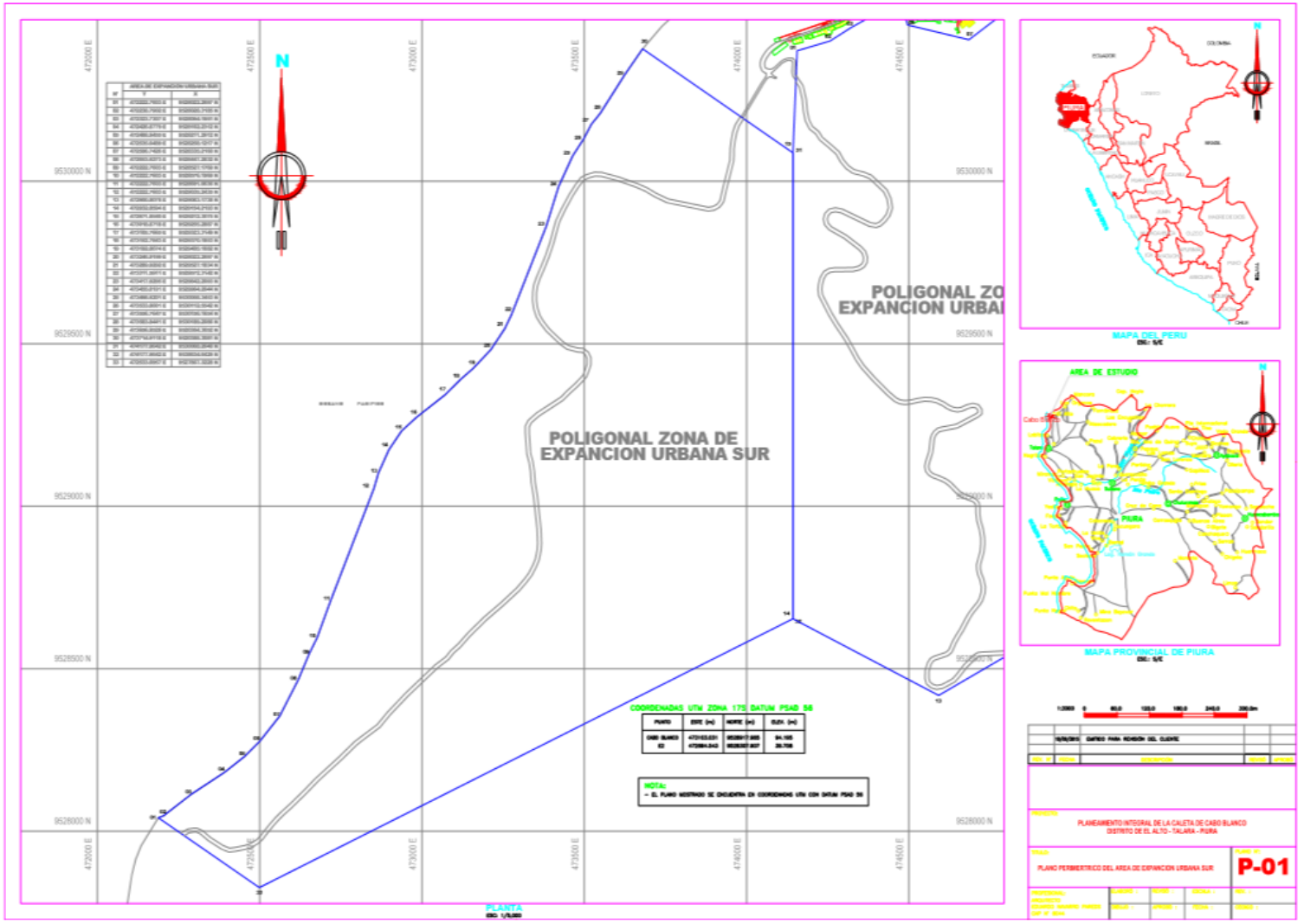
	AREA DE EXPANCION URBANA SUR	
N°	Y	X
18	473152.7843 E	9529370.1853 N
19	473192.8674 E	9529405.1682 N
20	473246.8199 E	9528022.2697 N
21	473289.9292 E	9529527.1834 N
22	473311.5911 E	9529572.3142 N
23	473417.9295 E	9529842.2093 N
24	473455.8191 E	9529964.2044 N
25	473498.9201 E	9530058.3453 N
26	473533.8001 E	9530112.5542 N
27	473556.7647 E	9530156.1654 N
28	473583.8441 E	9530189.2086 N
29	473656.8528 E	9520304.3052 N
30	473714.9118 E	9520388.3081 N
31	474177.9642 E	9530068.2040 N
32	474177.9642 E	9538634.6429 N
33	472533.6957 E	9527807.3228 N

	AREA DE EXPANCION URBANA NORTE	
N°	Y	X
01	474979.9397 E	9530740.1665 N
02	475185.8467 E	9530738.2769 N
03	475256.9342 E	9530754.2736 N
04	475387.8369 E	9530797.2749 N
05	475500.9134 E	9530841.3045 N
06	475577.8502 E	9530871.1163 N
07	475646.5998 E	9530905.3029 N
08	475953.0236 E	9531101.2023 N
09	476171.8848 E	9531294.2737 N
10	476220.8486 E	9531348.2627 N
11	476252.9167 E	9531379.3564 N
12	476310.7695 E	9531458.1803 N
13	476332.8684 E	9531499.2020 N
14	476359.7334 E	9531535.2646 N
15	476604.7586 E	9531955.2492 N
16	476657.8371 E	9532029.3141 N
17	476717.8586 E	9532103.3790 N
18	476805.8335 E	9532196.1797 N
19	476839.8477 E	9532242.1682 N
20	476861.9465 E	9532283.2624 N
21	476894.8722 E	9532360.3467 N
22	476935.8128 E	9532440.2404 N
23	476972.8696 E	9532476.3031 N
24	477006.8920 E	9532495.3092 N
25	477044.8228 E	9532507.1968 N
26	477095.9636 E	9532537.2207 N
27	477153.8247 E	9532585.3809 N

	AREA DE EXPANCION URBANA NORTE	
N°	Y	X
27	477153.8247 E	9532585.3809 N
28	477181.7781 E	9532615.1748 N
29	477216.8806 E	9532669.3738 N
30	477238.9713 E	9532712.9949 N
31	477261.9442 E	9532742.3589 N
32	477290.7634 E	9532768.2737 N
33	477379.8350 E	9532820.3331 N
34	477439.8565 E	9532866.3337 N
35	477461.0978 E	9532885.9797 N
36	477528.9199 E	9532975.3815 N
37	477571.8230 E	9533011.2342 N
38	477607.7998 E	9533031.3201 N
39	477759.9437 E	9533089.2183 N
40	477819.5364 E	9533117.3026 N
41	477847.7125 E	9533130.4799 N
42	478009.6652 E	9532891.8402 N
43	477487.0603 E	9532537.1747 N
44	477363.4183 E	9532352.8138 N
45	477164.1148 E	9532232.9793 N
46	477093.6267 E	9532079.0005 N
47	477879.5602 E	9531831.9571 N
48	476719.0101 E	9531548.0413 N
49	476486.0118 E	9531187.6604 N
50	476190.9205 E	9531915.2161 N
51	475799.9495 E	9531668.6221 N
52	475320.1008 E	9531469.0349 N
53	475043.7957 E	9530469.0349 N

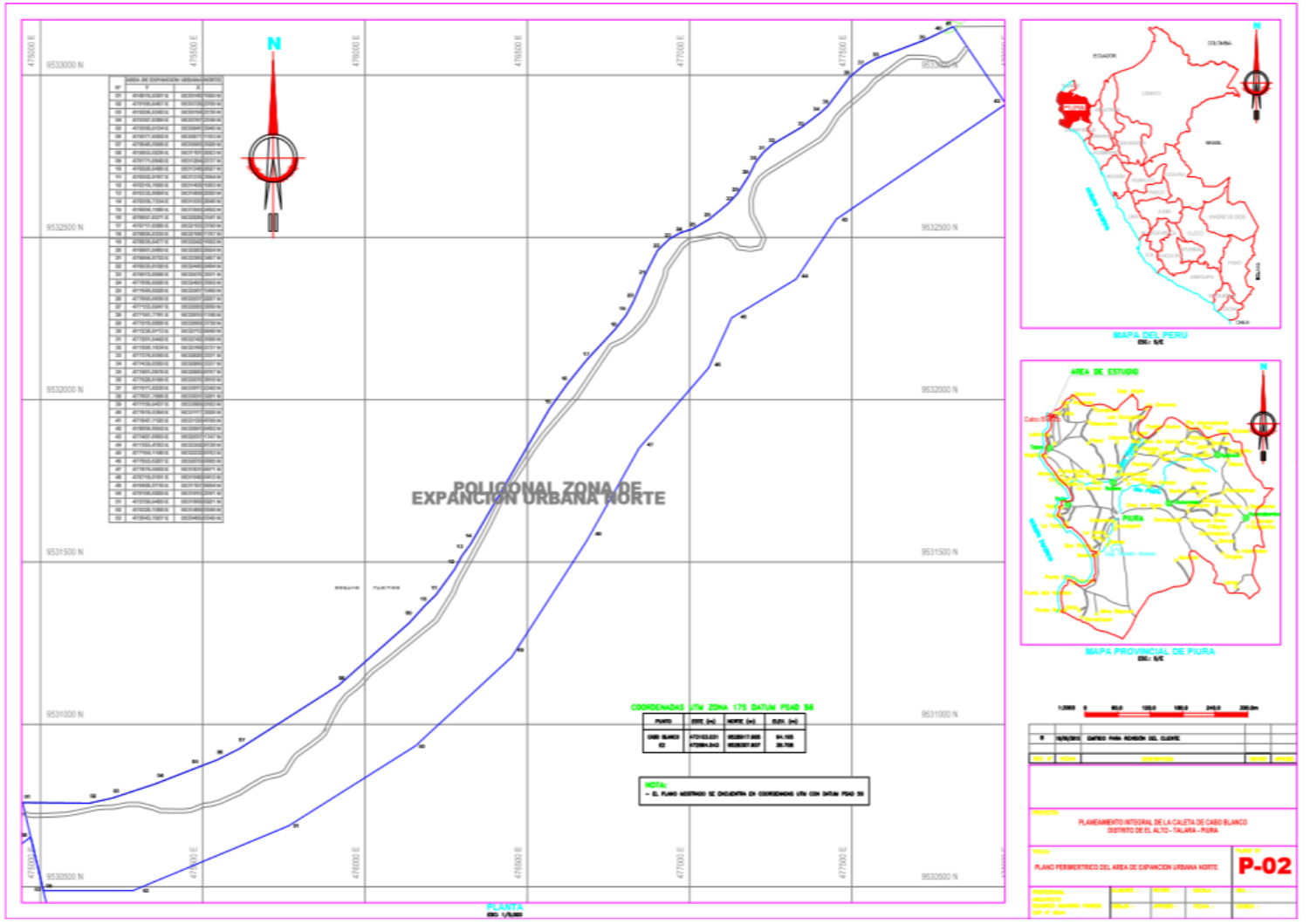
N°	AREA EXPANCION URBANA CENTRAL	
	Y	X
01	744190.7294 E	9530382.3212 N
02	474292.4179 E	9530412.3108 N
03	474356.3130 E	9530453.1686 N
04	474455.7263 E	9530509.1847 N
05	474522.8025 E	9530489.3602 N
06	474531.1570 E	9530461.6555 N
07	474720.1750 E	9530416.2429 N
08	475004.8493 E	9530634.4009 N
09	475043.7957 E	9530469.0349 N
10	475414.3949 E	9528939.5065 N
11	475121.7271 E	9528807.9189 N
12	475157.9910 E	9528707.7575 N
13	474626.8325 E	9528398.7491 N
14	474177.9642 E	9528634.6429 N
15	474177.9642 E	9530068.2040 N

Plano de Ubicación de la Poligonal de Expansión urbana Sur (P-01)



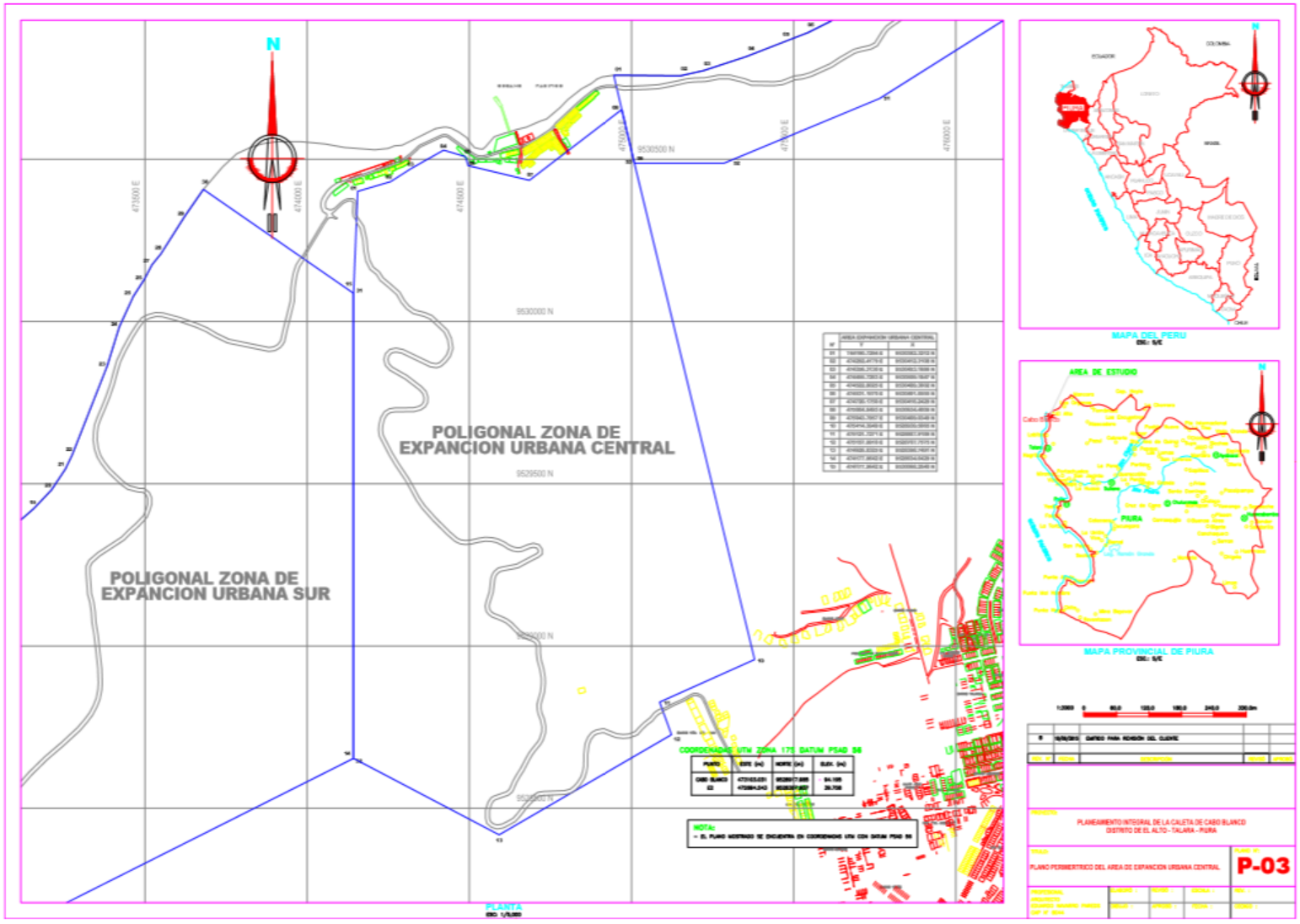
Fuente: elaboración del autor del estudio

Plano de ubicación de la Poligonal de Expansión Urbana Norte (P-02)



Fuente: elaboración del autor del estudio

Plano de ubicación de la Poligonal de Expansión Urbana Norte (P-02)



Fuente: elaboración del autor del estudio

6.2. ZONIFICACIÓN Y SU REGLAMENTACION

6.2.1. Clasificación General De Suelos o Zonificación

Artículo 1. Para efectos del presente reglamento el territorio abarca el nivel de ciudad, asignando características y niveles.

Cuadro N° 198: Clasificación de Suelos

CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
SUELO URBANO	Le corresponde a las áreas ocupadas actuales por usos y actividades urbanas, habilitaciones urbanas formales o no, con ciertos niveles de accesibilidad vial, servicios básicos e infraestructura.
Sub Clasificación	Suelo urbano apto. Suelo urbano con restricciones. Suelo urbano sujeto a reglamentación especial.
SUELO URBANIZABLE	Se denomina como Suelo Urbanizable aquellas tierras no ocupadas por uso urbano actual y que constituyen zonas de bajo peligro, que pueden ser programadas como áreas de expansión urbana para el corto, mediano y largo plazo. Estas áreas comprenden predominantemente las tierras que presentan los mejores niveles de seguridad física y el grado de continuidad.
SUELO NO URBANIZABLE	Se denomina suelo urbanizable a las tierras determinadas que se encuentran dentro y fuera de la ciudad de El Alto, que no reúnen las condiciones de seguridad y factibilidad de ocupación para usos urbanos, los cuales están sujetos a un tratamiento especial y/o de protección en razón de la seguridad física del suelo determinado.

Fuente y elaboración: DS N° 004-2011-vivienda

Habilitación Con Fines Para Uso De Vivienda

Artículo 2. Los proyectos de habilitación urbana deberán desarrollarse dentro de las áreas de expansión que norma el Planeamiento Integral, las mismas que se rigen por las normas establecidas en el presente Reglamento, y por las disposiciones contenidas en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE.

Artículo 3. Toda habilitación destinada a usos diferentes al de vivienda podrá ubicarse dentro del área urbana, siempre que sus fines sean compatibles con los usos del suelo y actividades urbanas establecidas en el Plano de Zonificación Urbana y en el Cuadro de índices de usos para ubicación de actividades

urbanas o Cuadro de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Reglamento; debiendo ceñirse además al Título II Habilitaciones Urbanas del RNE.

Artículo 4. En el área urbana determinada por el Plan de Desarrollo Urbano se podrán realizar habilitaciones para la localización de los diferentes usos y actividades urbanas, siendo su clasificación la establecida en el presente Reglamento.

Artículo 5. La habilitación urbana, en lo referente al aspecto vial, se adecuará a las secciones viales normativas establecidas en el Reglamento del Sistema Vial Urbano del Plan de Desarrollo Urbano del Distrito de El Alto 2014 – 2024.

Artículo 6. El proceso de habilitación para uso residencial se efectuará de acuerdo con las normas del presente Reglamento y complementariamente con lo establecido en el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE.

Artículo 7. Se deberá respetar los porcentajes para áreas de aportes reglamentarios, en concordancia con el Título II Habilitaciones Urbanas del RNE, establecido en el presente Reglamento.

Artículo 8. Las Habilitaciones Urbanas para uso residencial son aquellas destinadas predominantemente a la construcción de viviendas. Los tipos de habilitación para uso de vivienda, según la densidad de ocupación poblacional y de acuerdo a lo establecido en Norma TH.010 del Título II RNE son las siguientes: (Cuadro N° 258).

Cuadro Nº 199: Tipos de Habilitación Urbana con fines de vivienda

DENSIDAD	TIPO HABILIT.	ÁREA MÍNIMA DE LOTE M2.	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
RDB	R-1	450.00 m2	15.00 ml	UNIFAMILIAR
		450.00 m2	15.00 ml	MULTIFAMILIAR
	R-2	300.00 m2	10.00 ml	UNIFAMILIAR
		300.00 m2	10.00 ml	MULTIFAMILIAR
		300.00 m2	10.00 ml	MULTIFAMILIAR (*)

(*) Con frente a vías mayores de 18 ml. de sección y/o frente a parques
Fuente : Reglamento Nacional de Edificaciones

1. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R1).

2. Corresponden a Habilitaciones Urbanas de Baja Densidad a ser ejecutados en Zonas Residenciales de Baja Densidad (R2).
   (*) Corresponden a Habilitaciones Urbanas con construcción simultánea, pertenecientes a programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda.

Artículo 9. Las habilitaciones para uso de vivienda deberán responder a un planeamiento integral con las habilitaciones vecinas, de modo que los diversos elementos que conforman la urbanización (vías, áreas de recreación, áreas para servicios, zonas comerciales, etc.) se ubiquen de acuerdo a sus propias funciones, y a su interrelación con la ciudad.

Artículo 10. El diseño de lotización y vías con fines de habilitación deberá ajustarse a lo siguiente:

- El área de lote será igual a lo establecido en las normas de edificación que rigen para cada zona, tal como se indica en el presente Reglamento.
- El diseño de vías deberá adecuarse tanto en su continuidad, trazo y secciones viales transversales a lo establecido en el Reglamento del Sistema Vial Urbano, que forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de El Alto.

6.2.2. <u>Propuesta Reglamentación De Zonificación</u>

6.2.2.1. Zonificación Residencial

Están destinadas al uso predominante de vivienda y se clasifican según el nivel de concentración poblacional, en zonas residenciales de densidad baja. En la propuesta de Zonificación se han considerado principalmente Zonas Residenciales de Densidad Baja (RDB), teniendo en cuenta las características del patrón de vivienda, el tamaño promedio de los lotes actuales y sus posibilidades de densificación de acuerdo con las condiciones del medio ambiente urbano en el que se inscriben. La Zonificación Residencial contempla con fines de compatibilidad de usos, márgenes de densidades mayores y menores en relación a las Zonas Residenciales de Densidad Baja, con la finalidad de aprovechar la infraestructura y servicios existentes y generar un plus valor de los terrenos, que permita aplicar tasas de impuestos diferenciados a favor del incremento de rentas para la Municipalidad

6.2.2.2. Zonificación Comercial

Están destinadas al uso preponderante de comercio, y se han determinado en aquellos sectores de la ciudad que presentan las mayores ventajas para el desarrollo de esta actividad, permitiendo consolidar una estructura comercial en la ciudad, a través de los distintos niveles de comercio. Las zonas de comercio local no se encuentran ubicadas gráficamente en el Plano de Zonificación, ya

que corresponden a las zonas de establecimientos dedicados a la comercialización de productos de primera necesidad y cuya cobertura es a nivel de barrio; por ello, su ubicación se resuelve a través del cumplimento de los aportes en los proyectos de habilitación urbana.

a. Zonas de Comercio Especializado (CE)
   Corresponden a las zonas de establecimientos dedicados al comercio de bienes específicos y servicios especializados conexos.

b. Zonas de Comercio Vecinal (CV)
   Caracterizado por el servicio que se presta a un grupo de barrios, es decir a nivel de sector en cada uno de los Sectores conformantes del Área Urbana. Es el comercio complementario de las actividades urbanas y de abastecimientos inmediato a las zonas residenciales

6.2.2.3. Zonificación Industrial

Son las zonas destinadas principalmente al establecimiento de locales industriales que por las características propias de su actividad tienen compatibilidad limitada y condicionada con las demás zonas Urbanas reglamentadas. Es el caso específico de los pozos de extracción de petróleo ubicados en todo el territorio periurbano o de expansión urbana, las cuales restringen cualquier uso en un radio de 20 metros.

6.2.2.4. Zonificación Reglamentación Especial

Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante Planes Específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano-ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

a. Zonas de Tratamiento Especial (ZTE)
   Corresponde a aquellos sectores que están en peligro; y por las condiciones de vulnerabilidad y riesgo deben ser tratados para recuperar sus condiciones de seguridad física.

b. Zonas de Recuperación de Suelos (ZRS)
   Son áreas que presentan condiciones actuales de suelos degradados por erosión, filtración, contaminación y salinidad; que deben ser tratados para su recuperación e incorporación al ambiente urbano saludable en el más breve plazo posible. Específicamente esta área está referida a las actuales lagunas de oxidación y su vertimiento por la quebrada.

6.2.2.5. Zonificación Servicios Públicos Complementarios

Son las áreas urbanas destinadas a la habilitación y funcionamiento de instalaciones destinadas a toda la población y sus actividades, teniendo en

cuenta la prestación de servicios para Educación (E) y Salud (H). Para Educación los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2). Para Salud los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1). Estas zonas se regirán por los parámetros correspondientes a la zonificación residencial o comercial predominante en su entorno.

6.2.2.6. Zonificación De Protección Ecológica

Son áreas destinadas a proteger zonas con una función ecológica determinada donde prevalece su actividad sobre cualquier tipo de infraestructura urbana, puesto que su tratamiento (se aplicarán programas de forestación) está orientado a prevenir o mitigar cualquier impacto de la naturaleza sobre los habitantes y su inversión en la caleta de Cabo Blanco.

6.2.2.7. Zonificación Pre Urbana

Es aquella zona eriaza cercana e inmediata a la ciudad, con vocación urbana en el largo plazo.

6.2.2.8. Zonificación No Aptos Para Fines Urbanos

Son aquellas zonas que representan un alto grado de peligro o riesgo, zonas protegidas, zonas arqueológicas y zonas de avenidas (Desembocadura de Quebrada); queda restringida la construcción de cualquier tipo de infraestructura comercial, residencial, industrial o equipamiento urbano, salvo obras de mitigación de riesgo o recreación pasiva (Parques, alamedas, malecones).

6.1.2.9 Zonificación de Playas

La ley de Playas 26856 y su reglamento DS 056-2006-EF, habla de la zona de playas y la define como bienes de dominio público que comprende el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, hasta una franja de 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea. Así mismo comprende zona de dominio restringido como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la playa, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existen terrenos de propiedad privada excluidos de su amito la cual se destinara a playas públicas para el uso de la población

Esta suma de los 50 metros de dominio público y los 200 metros de dominio restringido se denomina zona de playa protegida, es también cierto que la ley ha determinado ciertas excepciones, como por ejemplo: que no constituyan zona de playa protegida los acantilados es decir un accidente geográfico que rompe la libre extensión de la playa, es una zona que esta fuera del ámbito de la ley de playas.

La norma establece que en los casos que se construya una carretera, rompe y delimita lo que es zona de playa protegida, es decir si tenemos una carretera antes de los 200 metros estamos recortando la zona de playa protegida y limitando indebidamente el espacio que tiene la población para su uso y recreación. También establece el acceso a las playas cada 1,000 metros lineales a lo largo de estas.

El marco normativo relacionado al litoral tiene como intención garantizar el uso público y establecer las causales y procedimientos para la desafectación y adjudicación de los terrenos, porque no se trata de que las playas queden sin uso alguno si no que armonicemos los intereses económicos, sociales y públicos.
La zona de dominio restringido tiene por finalidad ampliar los espacios donde la población pueda recrearse y así mismo proteger la playa. Sin embargo no impide armonizar interés contrapuestos, regulando causales para desafectarlo y brindarle un uso acorde con las actividades económicas, turísticas, deportivas que se desarrollen en el litoral
También está definida las autoridades competentes en velar por ocupación de playas: la dirección de Capitanía de Puerto y Guardacostas, Autoridad Nacional del Agua, Dirección General de Salud Ambiental, las Municipalidades que colinden con el litoral y la Superintendencia Nacional De Bienes Nacionales

6.2.3. Clasificación de la zonificación

CUADRO DE ZONIFICACION

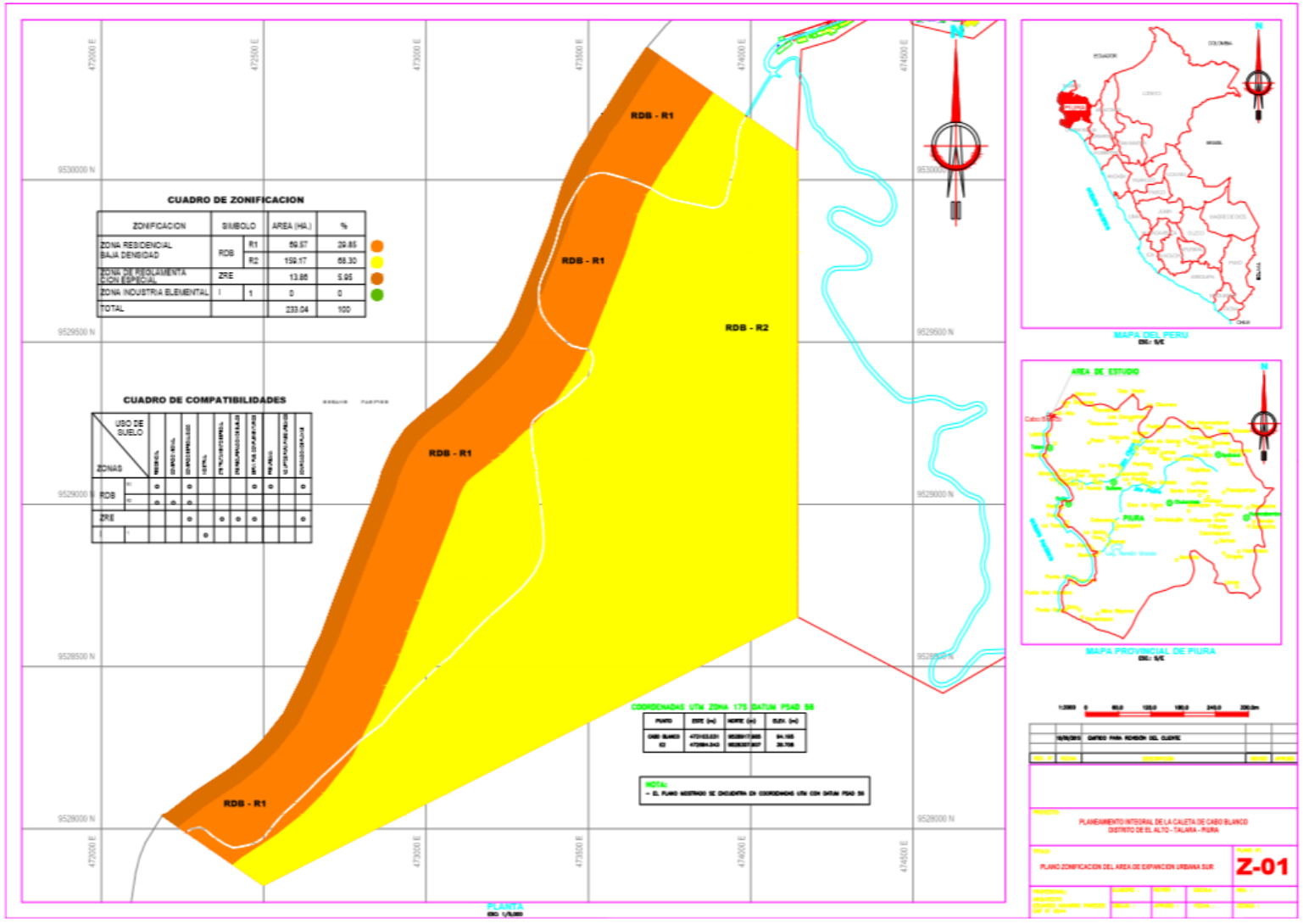
ZONIFICACION	SIMBOLO		COLOR
ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	RDB	R1	
		R2	
ZONA DE REGLAMENTACION ESPECIAL	ZRE		
ZONA INDUSTRIA ELEMENTAL	I	1	

6.2.4 Compatibilidad de usos de suelo

CUADRO DE COMPATIBILIDADES

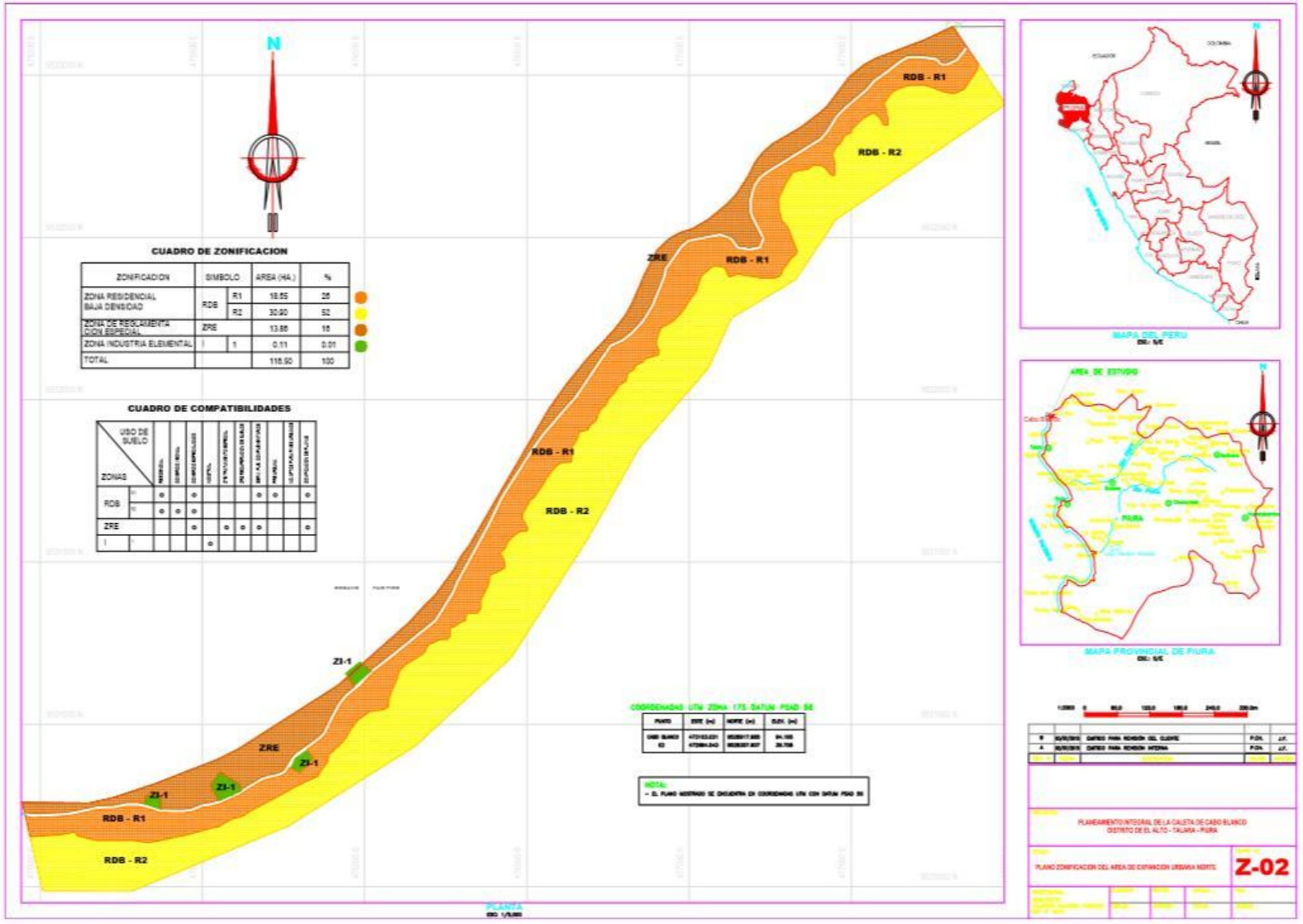
USO DE SUELO / ZONAS		RESIDENCIAL	COMERCIO VECINAL	COMERCIO ESPECIALIZADO	INDISTRIAL	ZTE TRATAMIENTO ESPECIAL	ZRS RECUPERACION DE SUELOS	SERV/. PUB. COMPLEMENTARIOS	PRE URBANA	NO APTOS PARA FINES URBANOS	ZONIFICACION DE PLAYAS
RDB	R1	●		●				●	●		●
	R2	●	●	●							
ZRE				●		●	●	●			●
I	1				●						

Plano de Zonificación de la zona de expansión urbana sur (Z-01)



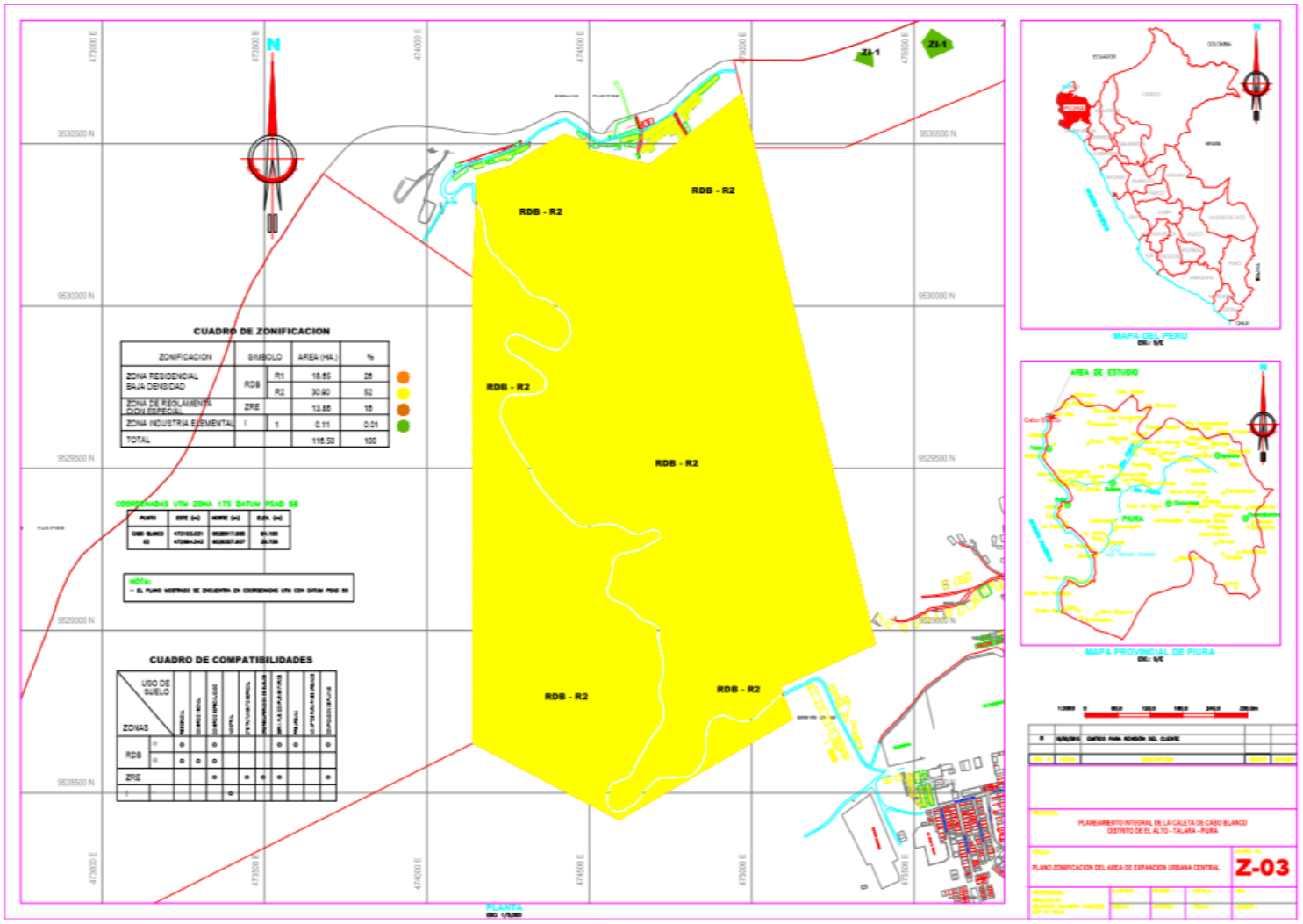
Fuente: elaboración del autor del estudio

Plano de Zonificación de la zona de expansión urbana norte (Z-02)



Fuente: elaboración del autor del estudio

Plano de Zonificación de la zona de expansión urbana Central (Z-03)



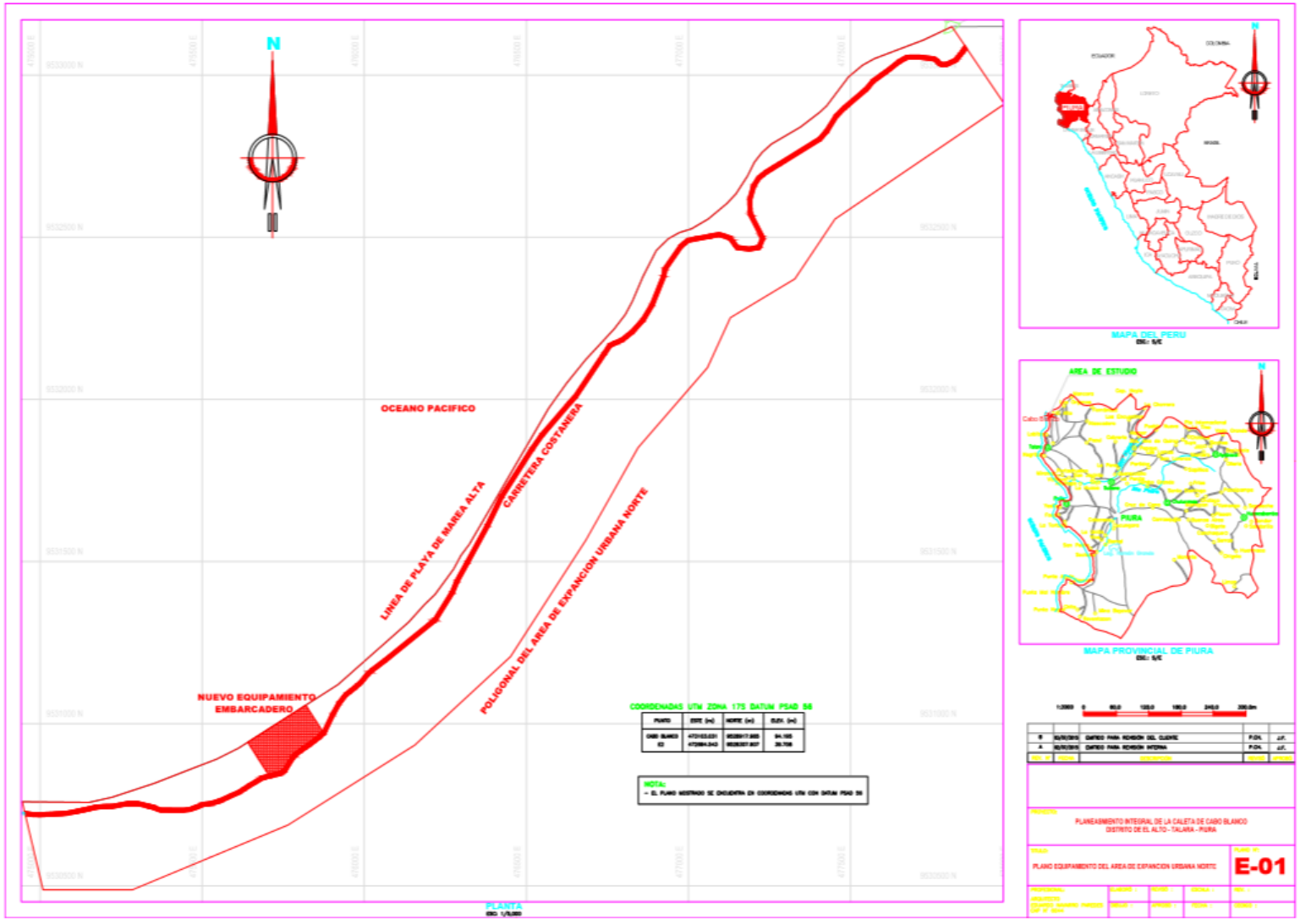
Fuente: elaboración del autor del estudio

6.3. RESERVA DE ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO

Los equipamientos urbanos, son aquella infraestructura que todo centro poblado necesita para albergar las actividades complementarias a la vivienda, como son servicios o actividades económicas básicas.

Tomando como premisa lo anterior, la caleta Cabo Blanco cuenta con los servicios de educación, salud, agua, alcantarillado, electricidad, con restricciones y baja calidad, se propone reforzar las actividades económicas básica como es la necesidad de un embarcadero para las actividades de pesca, actividad económica principal de la población local, así como área de recreación publica y turística; así como la carretera costanera norte, que permitirá acceder a kilómetros de playa, para la actividad recreativa como de pesca y la conexión con la caleta El Ñuro, centro turístico reconocido nacional e internacionalmente; esta conexión también permitirá acceder a la Carretera panamericana.

Plano de Equipamiento de la zona de expansión urbana norte (E-01)



Fuente: elaboración del autor del estudio

Consultor Arq. EDUARDO ENRIQUE NAVARRO PAREDES
CAP N° 6044

6.4. Plan Vial

El Sistema Vial propuesto se estructura en base a la clasificación jerarquizada de las vías que a su vez responden a determinadas funciones específicas en el ámbito urbano y peri urbana. Las vías se clasifican en Vías de Integración Regional, Vías Urbanas principales y Vías Locales.

6.4.1 Jerarquía de la Red Vial

Vías de integración Regional
Vía costanera (sección vial 10.00 m.), se da a lo largo de la playa.
Carretera El Alto – Cabo Blanco (sección vial 10.00 m.) se da uniendo la costanera con el centro poblado de el Alto.

Entre sus características se pueden señalar:

- Las intersecciones son a nivel con diseño de carriles para volteo. En algunos casos, en el cruce con otras Vías urbanas principales se habilitan óvalos.
- Deben tener pistas auxiliares de servicios laterales para el acceso a las propiedades.

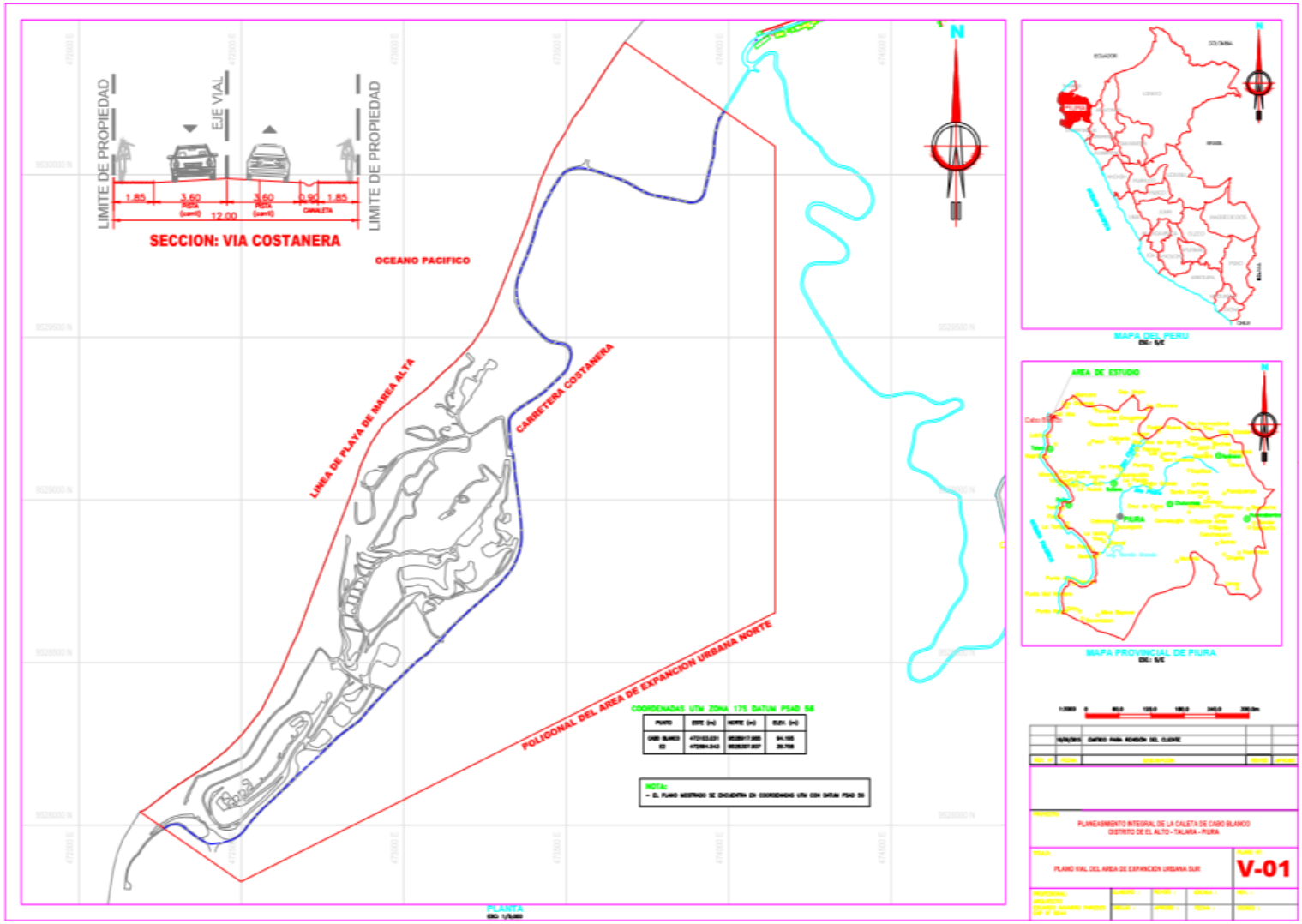
Vías Locales principales
Es la vía que atraviesa e integra la caleta Cabo Blanco de norte a sur

Vías locales
Vías transversales a la principal que atraviesa la caleta Cabo Blanco y las que podrían atravesar la carretera costanera en el área de expansión urbana norte y sur.
Accesos Peatonales (sección de 4.00 m) se da cada 1,000 metros a lo largo de la costanera. Su función principal es dar acceso a la playa.

6.4.2. Transporte

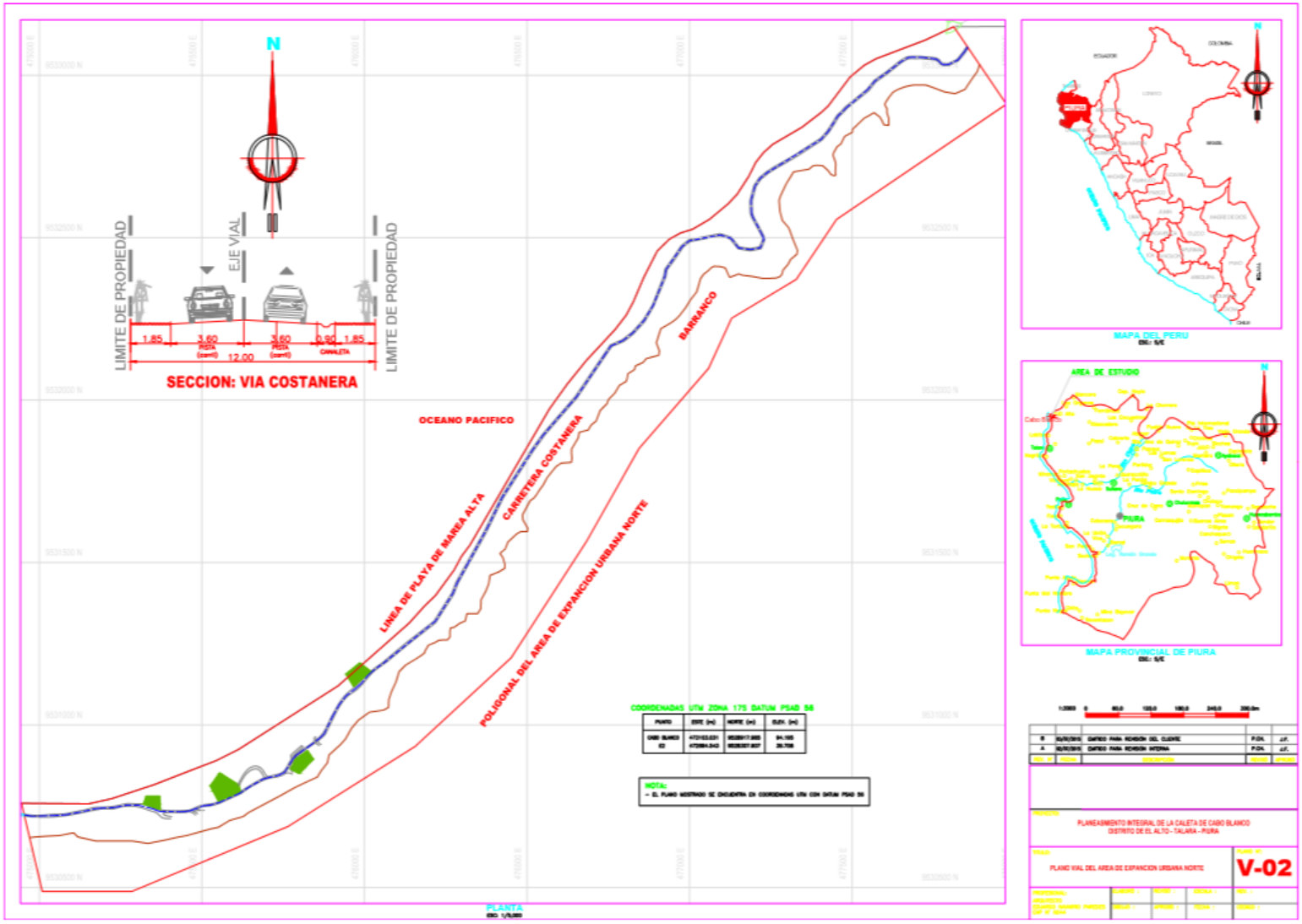
El transporte público se da a través de Transporte individual (moto taxis), Se da a través de transporte vehicular particular y peatonal.

Plano Vial de la zona de expansión urbana Sur (V-01)



Fuente: elaboración del autor del estudio

Plano Vial de la zona de expansión urbana Norte (V-02)



Fuente: elaboración del autor del estudio

ANEXO LISTA DE

PLANOS

1. Plano de Ubicación de la Poligonal de Expansión urbana Sur (P-01)
2. Plano de ubicación de la Poligonal de Expansión Urbana Norte (P-02)
3. Plano de ubicación de la Poligonal de Expansión Urbana Central (P-03)
4. Plano de Zonificación de la zona de expansión urbana sur (Z-01)
5. Plano de zonificación de la zona de expansión urbana norte (Z-02)
6. Plano de zonificación de la zona de expansión urbana Central (Z-03)
7. Plano de equipamientos de la zona de expansión urbana norte (E-02)
8. Plano vial de la zona de expansión urbana sur (V-01)
9. Plano vial de la zona de expansión urbana norte (V-02)