



Gobierno Regional - SEREMI MINVU V Región - I. Municipalidad de Algarrobo - Universidad Marítima de Chile.

MEMORIA EXPLICATIVA

ESTUDIO ACTUALIZACION PLAN REGULADOR



CIUDAD DE ALGARROBO



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO



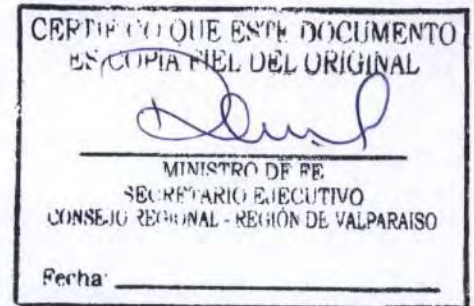
CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]

MINISTRO DE FE
SECRETARIO EJECUTIVO
CONSEJO REGIONAL - REGION DE VALPARAISO

Fecha: _____

PLAN REGULADOR COMUNAL
DE ALGARROBO
MEMORIA EXPLICATIVA



1. INTRODUCCION.

PRINCIPIOS GENERALES DEL PLAN

Una de las principales preocupaciones del quehacer nacional en el último decenio, lo constituye el fenómeno del desarrollo integral sustentable, adquiriendo especial relevancia el territorio como componente del desarrollo socio-económico, y dentro de esta dimensión, el hecho urbano representado por los centros poblados.

La capacidad de estos para ofrecer una diversificación de funciones y de respuestas adecuadas a los requerimientos culturales, laborales, de salud, de educación y ambientales que la población en su crecimiento demandará a futuro es prioritario.

Desde este punto de vista y según la escala, los instrumentos de planificación territorial, en términos de eficiencia operativa, deberán armonizar con el medio para lograr cualidades equilibradas y atractivas. Además todo este proceso involucra compartir la gestión del desarrollo con los organismos locales y con las personas, quienes van siendo responsables de su propio destino.

Consecuentemente con lo anterior, surge la necesidad de proponer una revisión del ordenamiento territorial vigente de la ciudad -balneario de Algarrobo, para dar cumplimiento por un lado, al programa de actualización de los Planes Reguladores de la Vª Región, y por otro, al examen de la realidad actual de dicho balneario y sus proyecciones futuras.

Fundamentos

La realización del presente estudio se fundamenta en los siguientes aspectos:

- 1.- En el territorio comunal se aprecia una falta de conexión a su cabecera urbana, no existe un principio ordenador que permita integrar en una visión de conjunto lo urbano y lo rural.
- 2.- Rescatar los valores urbanos patrimoniales que paulatinamente se han ido desvalorizado por la consolidación indiscriminada de operaciones inmobiliarias, sometiendo a presión especialmente el borde costero urbano de Algarrobo.

3.- La proliferación de parcelaciones rurales en el área contigua al límite urbano actual de Algarrobo (sector oriente), ha sido consolidado en extensión zonas con viviendas de veraneo y nuevos trazados locales, comprometiendo en el mediano plazo la estructura y equipamiento del área urbana del balneario.

4.- La existencia de áreas vacantes a lo largo del litoral marítimo, desde Tunquén hasta la quebrada Las Petras (parte rural, parte urbana), ameritan la necesidad de un pronunciamiento técnico para fijar su destino o vislumbrar las potencialidades del uso de los terrenos allí existentes, mediante una proposición coherente con la vocación del balneario.

5.- Al interior del sistema urbano de Algarrobo, se precisa esclarecer su morfología mediante el análisis de la habitabilidad natural y cultural que sirven de soporte al habitante del balneario, reconocer el sentido de identidad y pertenencia al lugar, la conformación de barrios y calidad de los espacios públicos y privados y el grado de mantención de ellos.

Además de la cuota de responsabilidad compartida entre la comunidad y la autoridad pública para preservar en el tiempo el cuidado de dichos bienes.

6.- El Plan Regulador Urbano Comunal vigente en Algarrobo, que data de 1984, precisa de una revisión global de sus normativas, dado que éstas no se adecuaron oportunamente a las tendencias del desarrollo urbano, quedando a corto plazo en una condición desfavorable para acoger nuevas inversiones públicas o privadas, por lo cual se considera aunque legalmente vigente, técnicamente obsoleto.

2. PLANTEAMIENTO GENERAL

Generales

- Contar con un instrumento de planificación territorial urbano, tendiente a proteger el medio ambiente para asegurar condiciones mínimas de habitabilidad.
- Detectar las áreas claves del desarrollo que permiten hacer sustentable en el tiempo, las áreas patrimoniales y el carácter propio del balneario.-
- Establecer las áreas homogéneas con ventajas comparativas, que permita la fijación de la zonificación con normativas de uso de suelo, urbanización y construcción de las áreas públicas y privadas.

- Optimizar las vinculaciones de la red vial existente, mediante proposiciones factibles de ejecutar dentro del período de vigencia del plan (10,20,30, años), y establecer nuevas relaciones que estructuran las áreas de crecimiento propuestas por dicho instrumento de planificación urbano comunal.
- Estudiar la coherencia entre la capacidad de infraestructura sanitaria y energética actual del área urbana y la factibilidad para sustentar nuevos desarrollos, lo cual permitirá una mejor decisión para enfretar el crecimiento en extensión y/o densificación del área urbana de Algarrobo, además de regularizar situaciones producidas de hecho.

Específicos

- Establecer con carácter indicativo las vinculaciones de los sectores del área rural comunal (El Litre, El Manzano, El Yeco, San José, Tunquén, San Gerónimo, El Bochinche) que detectan algún tipo de asentamiento particular, con el centro urbano de Algarrobo, además de las relaciones intercomunales con las localidades más próximas (El Quisco, Casablanca, Las Dichas, Quintay), y a fin de determinar el grado de interdependencia funcional de estos centros poblados en el contexto de la estructura comunal e intercomunal.
- Regular el crecimiento para posibilitar el aumento poblacional en dos direcciones: en densificación y extensión. Deberá tenerse presente la centralización de los espacios al interior del balneario y la posible incorporación de nuevas áreas urbanas.

Todo ello en virtud del mejoramiento de la capacidad económica observada en los últimos cinco años, en donde se han planificado y otorgado permiso a grandes complejos inmobiliarios de carácter turístico (San Alfonso del Mar y Bahía de Rosas).

- El cumplimiento del rol que detecta el centro poblado de Algarrobo, en lo que respecta a reconocer el carácter de balneario turístico originado en su fundación, se verá reflejado en el conjunto de normas que permitirán y harán posible la conservación y formación de unidades espaciales y fácilmente identificables.

En este sentido, el establecimiento de los equipamientos y/o áreas de interés patrimonial, constituirán siempre los ejes o puntos de referencia urbanos, de manera de permitir la identidad y pertenencia de los habitantes al centro poblado de Algarrobo.



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

- Determinación pormenorizada de la plataforma de sustento urbano, definiendo los límites urbanos, la población y sus actividades, el área pública y privada, densidades, usos de suelo posibles de acoger, distribución espacial, intensidad de uso, estacionamientos, áreas verdes y otros inherentes al proceso regulador. El objetivo es armonizar las distintas actividades del territorio urbano sin provocar desequilibrios substanciales al medio natural y cultural existente.

- Dejar establecida las áreas que importan restricción al medio, a fin de reconocerlas como zonas de restricción parcial o totalmente para la edificación de manera de protegerlas de los efectos del uso urbano, para lo cual el balneario debe adoptar medidas de protección.

Entre ellas se encuentran las áreas de quebradas y cauces naturales o drenes que atraviesan las terrazas marinas (El Yeco, El Yugo, El Membrillo, San Gerónimo, La Finca, Lance Bravo, Los Claveles, Las Casas, Los Pescadores, Las Tinajas, Las Petras); los macisos boscosos (Punta El Fraile, Canelo-Canelillo, Punta Peñablanca); área costera de playas, escarpes y roqueríos (desde Tunquén hasta Punta Leoncillo); áreas de protección de obras de infraestructura vial, sanitaria energética y comunicaciones (camino, calles, avenidas, planta de captación agua potable, estanques, tendidos eléctricos); áreas verdes, entre otras.

- El reconocimiento de las áreas más estratégicas o claves para el desarrollo urbano de Algarrobo se convierten en fundamentales para la preservación del rol y la aceptación o prohibición posterior de nuevos usos de suelo, urbanización y edificación.

En este contexto las áreas más sensibles son aquellas mayormente presionadas hoy por la inversión privada como son, el borde costero y sus recursos de playa, la Av. C. Alessandri, Las Puntas de El Fraile, Peñablanca, Punta Leoncillo y Mirasol, las áreas consolidadas antiguas donde se procuran inversiones con mayor intensidad constructiva y otras zonas aledañas al sector costero.

- Contar con un instrumento de planificación que permita elaborar una estrategia de desarrollo y la gestión del territorio, a partir de la realidad actual, de sus fortalezas, de las potencialidades y restricciones que impone el área urbana comunal, permitiendo la participación y concertación entre usuarios y agentes.

En este sentido Algarrobo se ha visto por décadas presionado en su crecimiento mediante necesidades emergentes, sin contar con un instrumento que permita a la comunidad aportar en su desarrollo.



Prueba de ello son las variadas manifestaciones de la autoridad local para postergar los permisos en el área urbana, con miras a poder definitivamente contar con este nuevo instrumento de planificación que coordine oportunamente las señales del mercado y las demandas del bien común, permitiendo acoger las necesidades propias del balneario de Algarrobo.

ENFOQUE GENERAL DE LA PROPOSICIÓN

La elaboración del proyecto de actualización del Plan Regulador urbano Comunal, según los objetivos planteados anteriormente, se efectúa considerando los siguientes principios básicos:

Se reconoce al balneario de Algarrobo formando parte de la estructura regional de centros poblados y se relaciona con la cadena de balnearios que constituyen el área urbana intercomunal de la Provincia de San Antonio.

En relación al rol que cumple el balneario como habitacional turístico este constituye una alternativa para la zona central de Chile, aunque focalizado en su mayoría al flujo de los habitantes de área Metropolitana de Santiago.

Se ha detectado, a pesar de ser mayoritario el uso de suelo de vivienda, una suerte de morfología propia del balneario enfatizado en los aspectos turísticos y paisajísticos por excelencia.

Este hecho lleva a poner en valor las bondades del medio natural estrechamente ligadas al hábitat cultural desarrollado, y donde la intervención reguladora es prioritaria para los habitantes del balneario.

Se reconoce además que existen presiones exógenas de consolidación individual al interior del área urbana actual como en su periferia, modificando al día de hoy la morfología tradicional del balneario. Deberán tenerse presente las áreas consolidadas, las áreas vacantes cercanas al límite urbano y las áreas extremas que ocupan territorios rurales.

La plataforma del sustento urbano deberá dar cuenta de las normativas específicas asignadas a cada zona propuesta del balneario, teniendo a la vista las actividades de la población permanente y transitoria, en sus valores sociales, económicos, laborales y culturales que las afectan, para modelar el nuevo hábitat territorial urbano en el horizonte de los años 2005-2015 y 2025.



MARCO DE REFERENCIA POLITICO, LEGAL, TECNICO Y REGLAMENTARIO

Variados instrumentos de planificación cuenta el estado para regular el desarrollo urbano de las ciudades, destacándose desde los más generales hasta los más específicos. Los primeros se fundamentan en principios sobre el Bien común y el Rol del Estado; el derecho de propiedad; la libre iniciativa y el mercado; la habitabilidad de los asentamientos humanos y el carácter urbanístico de ellos (Política Nacional de Desarrollo Urbano MINVU N°31/85).

Además de incorporar políticas específicas sobre el suelo, la infraestructura urbana, el equipamiento, los instrumentos de planificación y la participación de la comunidad.

En el campo administrativo y técnico se encuentra normado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General (D.F.L. N° 458/75 y D.S. MINVU N°47/92).

Particularmente estos principios se complementan con normativas específicas que determinan en último instante los procedimientos y formas de aplicación para resolver un determinado hecho urbano natural y cultural.

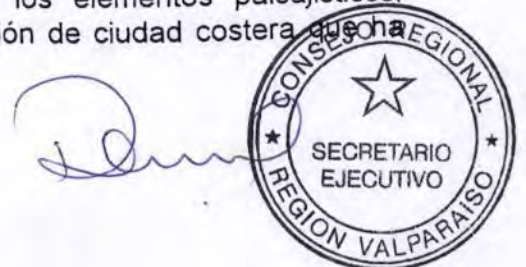
En Algarrobo, a simple vista, la mayor expresión de estos cuerpos normativos específicos se aprecian en la aplicación generalizada del D.F.L. N°2/59 sobre viviendas económicas y de la Ley N° 6071 sobre pisos y departamentos o Ley de Propiedad Horizontal, normativas que regulan la mayoría de las edificaciones en dicho balneario.

Otros cuerpos legales de aplicación específica los encontramos en el otorgamiento de concesiones marítimas, regularización de loteos, saneamiento de títulos de dominio, permisos y concesiones de Bienes Nacionales de uso público y otras legislaciones similares, las cuales no son de normal ocurrencia en Algarrobo.

ESTRATEGIAS TERRITORIALES

Estrategia de Desarrollo Regional

Implementada por el Gobierno Regional a través de la Secretaría Regional Ministerial de Planificación y Coordinación Vª Región en el año 1995, el rol del balneario es coherente con los postulados de los principios que contiene; en este sentido se propende a fortalecer la identidad del centro poblado con sus habitantes, a través de la puesta en valor de los elementos paisajísticos, patrimoniales y turísticos que posee, dada la vocación de ciudad costera que ha



convertido a Algarrobo en uno de los principales focos de atracción del litoral marítimo sur de la Región.

5.2. Estrategia de Desarrollo Urbano Regional

Formulada por la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo Vª Región, reconoce la existencia de seis grandes sistemas o áreas intercomunales de desarrollo urbano que son: La Ligua-Cabildo-Petorca y su borde Costero; Quillota-Calera; San Felipe- Los Andes; Valparaíso Metropolitano y sus satélites; y los territorios insulares de Juan Fernández e Isla de Pascua.

La realidad física de la Vª región, se encuentra caracterizada por un sistema geográfico determinado por los valles de los ríos Aconcagua, La Ligua y Casablanca, los cordones montañosos de la Cordillera de los Andes y La Costa, las planicies Costeras y el litoral marítimo; estas características naturales determinan el habitat para los centros poblados donde se desarrollan las actividades económico-sociales -culturales de la región.

En términos de recursos económicos, esta geografía originó distintas actividades que permitieron en mayor o menor grado el desarrollo territorial de los asentamientos humanos hoy día existentes en la región.

En la Cordillera se encuentran recursos metálicos. en los Valles el recurso agrícola en los faldeos cordilleranos y en las mesetas costeras la forestación en el frente marítimo los puertos, caletas y actividades turísticas de playa.

El problema actual de la planificación regional radica en el ordenamiento territorial, en la protección de estos recursos y en la calidad de vida de las ciudades existentes en estas grandes áreas intercomunales. El desafío es establecer los límites o fronteras para que cada actividad se realice sin degradar los ecosistemas que mantienen la habitabilidad regional.

Teniendo presente estos conceptos, la Secretaría Regional Ministerial respectiva, sentó las bases para potenciar, estos sistemas, vislumbrando por una parte, el fenómeno interregional (Santiago-Valparaíso-Rancagua, asiento del mayor conglomerado poblacional del país- 54,9%), y por otro la necesidad de establecer un nuevo ordenamiento territorial regional.

Este último con el objetivo de capturar la futura demanda en términos de uso de suelo, infraestructura sanitaria, vial, energética y comunicacional, entre otros aspectos, a fin de competir con otras regiones en las actividades que originarán las relaciones económicas productivas o segunda fase



exportadora (Mercosur, Mercado Común Europeo, Nafta y otros), de aquellos países que pertenecen a la Cuenca del Pacífico y a los ubicados en la zona Atlántica (Brasil, Argentina, Uruguay).

Para estos efectos la Estrategia Regional de Desarrollo Urbano, a través de una imagen sintética, establece las áreas de influencia bioceánicas, alternativas viales para conectar el sistema de puertos de la Vª región (Valparaíso, San Antonio, Quintero), atisba en caminos productivos (tercer anillo de descongestión de Santiago) en la potencialización de centros menores para acoger la mayor población del área Metropolitana de Santiago, creación de parques industriales tecnológicos, activación de transporte ferroviario mediante un anillo que circunvale entre Valparaíso, San Antonio, Rancagua y Santiago, fortaleciendo la cadena de balnearios y ciudades del interior, entre otros aspectos.

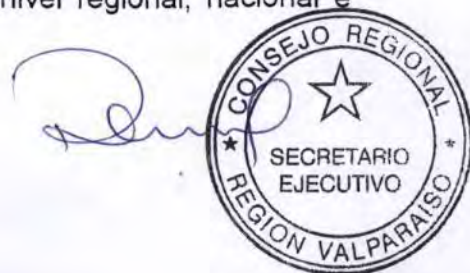
Algarrobo en este contexto, si bien no tiene participación activa en la oferta de usos de suelo productivos industriales, tiene participación como oferta para el desarrollo turístico y habitacional por excelencia, el cual complementará al primero de los nombrados.

Además, el balneario de Algarrobo, como centro poblado costero, recibirá las presiones ya no sólo del área Metropolitana de Santiago, sino que se integrará a la cadena de balnearios de la zona central de Chile como son: Papudo, Zapallar, Quintero, Viña del Mar, El Quisco, El Tabo, Cartagena y Santo Domingo, es decir, se potenciará en la medida que fluyan mayores inversiones a la región; esto determinará la puesta en marcha de un Plan de Ordenamiento turístico del borde en el cual Algarrobo será protagonista principal en el largo plazo.

5.3.- Plan Director Intercomunal de San Antonio.-

Con el mismo propósito la SEREMI, de Vivienda y Urbanismo Vª Región, elaboró una imagen objetiva para el área intercomunal de la provincia de San Antonio, la cual se estructura territorialmente en base a los seis centros urbanos existentes como son: Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena, San Antonio y Santo Domingo y las áreas rurales de influencia de las comunas respectivas.

Se reconoce un sistema unitario funcional en donde se complementan y participan de los atributos comunes presentes en la intercomuna, sus relaciones básicas están condicionadas por su frente marítimo común (playas, roqueríos, escarpes), relación vial longitudinal que permite la interconexión de estos centros poblados, dotados de elementos paisajísticos y escenográficos que facilitan la consolidación de viviendas de temporada en lo general y en lo particular posibilitan el desarrollo de equipamientos turísticos de nivel regional, nacional e internacional.



Se destacan entre Algarrobo y Santo Domingo, la presencia en la última década de desarrollos inmobiliarios significativos y las zonas típicas con un fuerte carácter turístico; entre estos se tienen: La bahía de Algarrobo con sus deportes náuticos; Isla Negra, centro histórico cultural elevado a nivel internacional por haber sido la casa y hoy museo y tumba del poeta Pablo Neruda en El Quisco; el santuario ecológico de la Laguna El Peral en El Tabo; la tumba del poeta V.Huidobro y antiguas residencias en Cartagena; Puerto de San Antonio de categoría nacional y potencialmente puerto pivote de la zona central de Chile; y Club de Golf y condominios de excelencia nacional e internacional en Santo Domingo.

En el caso particular, el balneario de Algarrobo se verá sometido en el mediano plazo a fuertes presiones para convertir los suelos rurales aledaños en urbanos y cobijar mayores desarrollos inmobiliarios y equipamientos turísticos, todo ello reforzado por la construcción de una vía concesionada por el alto entre Quintay y Santo Domingo, lo cual potenciaría no sólo a Algarrobo, sino también a todos los centros poblados existentes en la provincia de San Antonio.

En este contexto, la provincia y sus centros poblados, ciudad y balnearios, constituirán en el mediano plazo, una verdadera alternativa residencial y turística para la zona central de Chile, fortaleciendo el rol y vocación que les dio origen, debiendo tener presente los valores naturales y culturales del medio ambiente existente.

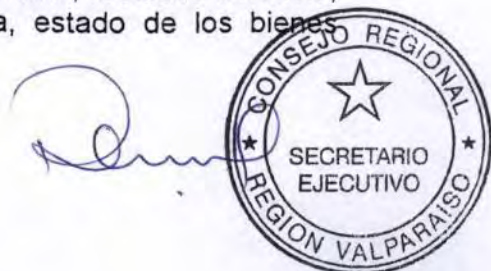
4.- Plan Director de Algarrobo.

Basado en las directivas que contiene el Plan Director del área urbana de Algarrobo elaborado por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo V° Región, mediante una imagen - objetivo integral, incorpora a su territorio el sentido de identidad y pertenencia en torno al borde marítimo, sostenedor del rol y la vocación de dicho centro poblado.

Se destacan y valorizan las áreas residenciales, la estructura vial existente y los patrimonios turísticos y paisajísticos del lugar, como asimismo sus áreas verdes y quebradas naturales.

Esta imagen genera el punto de partida para la revisión del ordenamiento territorial, el cual deberá ser examinado para conocer el grado de respuesta a los requerimientos y necesidades de los habitantes de Algarrobo.

Como se planteó en los objetivos tanto generales como específicos del estudio, se establecieron los parámetros que dan cuenta del rol y la vocación de dicho balneario, conocer sus aptitudes naturales y culturales, recursos de suelo, factibilidad de infraestructura sanitaria, vial y energética, estado de los bienes



nacionales de uso público, formas de uso del borde costero y otros aspectos que definen la morfología urbana actual y futura del balneario.

Especial relevancia cobran las relaciones extracomunales, sobre todo si estas son potenciadas por la formulación de nuevas estructuras viales, como por ejemplo, las vías en que se mejora su nivel de servicio y las proposiciones de vías concesionadas, que producirán un mayor flujo y expedición para los habitantes de sectores que hoy se encuentran fuera del radio de acción urbano comunal.

En general, el nuevo ordenamiento territorial que se propone para Algarrobo, se encuentra inserto en mayor o menor grado en los postulados estratégicos de los instrumentos de planificación física que se han señalado anteriormente.

3. ROL Y JERARQUÍA DE ALGARROBO EN EL CONTEXTO REGIONAL Y COMUNAL

ANALISIS COMUNAL.

Tres grandes aspectos, caracterizan el espacio comunal, sustrato geográfico para las actividades urbanas (ciudad) rurales (campo) y oceánicas (borde-mar), los que imponen un sello distintivo a esta comuna por sobre otros territorios marítimos.

Existen diferencias específicas en Algarrobo que determinan distintos tipos de paisaje natural y cultural, los que se analizan a través del siguiente prisma morfológico.

1.- TERRITORIO COMUNAL.

Situación Geográfica.

Las coordenadas geográficas de la Comuna de Algarrobo que la limitan son 33° 15' y 33° 25' de latitud Sur 71° 30' y 71° 45' de longitud Oeste, cubriendo una superficie de 190 Km² aproximadamente.



Recurso Topográfico.

Comuna caracterizada por lomajes suaves ondulados de relieve achatado que ha disminuido su altura desde la Cordillera de la Costa hacia el mar, dando forma a las planicies o mesetas litorales. La elevación promedio alcanza a 240 m.s.n.m. encontrándose algunas promontorios en el límite Oriente de 593 m.s.n.m. y 485 m.s.n.m. (cerros, Alto de Piedra y San José).

Si bien el territorio comunal no posee potencialidad agrícola, sus lomajes presentan buen asoleamiento y ventilación con ventajas para el asentamiento humano favorable, formando escenas paisajísticas enriquecidas por la forestación y el dominio visual marítimo desde la dominante espacial Oriente-Poniente.

Recurso Suelo.

Formado por suelos de baja calidad agrícola que constituye el secano costero, los que ha permitido el emplazamiento de poblaciones en forma concentrada y dispersa (Algarrobo, Mirasol, El Yeco, San José, Calle del Medio,) parcelaciones agrícolas y otros caseríos dispersos en el territorio comunal) La escasa potencialidad agrícola está representada por el cultivo de hortalizas que son explotadas para el consumo interno en los sectores de comunidades agrícolas y de alguna manera para abastecer a los balnearios en la época estival. El desarrollo frutícola es insignificante y lo mismo la ganadería.

Recurso Hidrográfico.

Tratándose de suelos de secano, el recurso hídrico es deficitario en verano, lo cual implica que por muchos años más áreas pobladas dependerán del recibo de agua a distancia (Río Maipo).

Las principales cuencas del territorio comunal de Norte a Sur son las siguientes: Estero de Casablanca y sus aportantes de la Quebrada Medialuna, Pulgares, El Mondongo, Estero Los Pitalles y Quebrada Grande; Quebrada San José; Quebrada El Yugo; Estero el Membrillo y su aportante Quebrada Las Raices; Estero San Jerónimo; Quebrada El Quisco y Quebrada Las Petras en el límite Sur de la comuna.

Se destacan por sus longitudes el Estero de Casablanca con una pendiente de 1,4%; El Estero El Membrillo con una pendiente de 2,00%. A pesar de la escasa pendiente de estos cursos de agua, sus quebradas presentan gran



[Handwritten signature]

profundidad, lo que ha representado un factor adverso al quedar dividido el territorio comunal en el sentido Norte - Sur, haciendo oneroso cualquier proyecto de infraestructura vial para relacionar las partes de dicho territorio comunal.

Este hecho explica el emplazamiento actual de los caminos comunales ubicados por la cima de los lomajes en dirección Oriente - Poniente, convergiendo en el centro poblado de Algarrobo, único punto de enlace para acceder desde aquí a los otros sectores de la comuna.

Debe destacarse que en las proximidades del balneario el problema es mayor al existir una gran cantidad de quebradas divisorias del área urbana, lo cual explica el trazado irregular que presenta la planta física de Algarrobo.

Recurso Clima.

La conjunción de varios factores como la corriente fría de Humboldt, los nevados de la Cordillera de los Andes, cumbres montañosas que obstaculizan el paso de vientos hacia el otro lado de la Cordillera, unido a la posición geográfica de la latitud 33°, generan un clima excepcional de tipo mediterráneo, no sólo en Algarrobo sino que también en todo el litoral de la Quinta Región.

Este clima sólo se comparte con cuatro áreas geográficas del mundo, como la cuenca del Mediterráneo, el estado de California en el hemisferio Norte, y las costas occidentales de Australia (Perth) y Sudáfrica en el hemisferio Austral.

Tales factores climáticos permiten entre otras cosas, las mejores condiciones para explotar el recurso turístico de playas y obviamente, como un espacio físico ideal para el asentamiento humano.

Recurso Viento.

Los vientos reinantes soplan desde el tercer cuadrante (S al W) durante todo el año, siendo más intensos en la primavera y el verano; en cambio los vientos dominantes soplan sólo algunos días siendo más frecuentes a fines de otoño y en invierno desde el cuarto cuadrante (N a W), rotando después al W y finalmente al SW.

Recursos Vegetacionales Nativos.

La forestación artificial de pinares y eucaliptus es característico en estas planicies costeras, en donde el crecimiento es más rápido que el lugar de origen de estas especies, debido a la humedad marítima y a los vientos del S.W.



Esta comuna como las adyacentes, presentan una ocupación extensa de su territorio con tales plantaciones que generan un importante apoyo a las condiciones ambientales de las agrupaciones urbanas concentradas, y un adecuado cuadro paisajístico desde el punto de vista del turismo.

Sin embargo estas especies empobrecen el suelo al impedir otros tipos de plantaciones e incluso no sirven para el anidamiento de las aves (efecto ácido).

Dentro del territorio comunal de Algarrobo se destacan las figuras de los bosques achaparrados, matorrales arborecentes, bosques adultos semidensos, removales semidensos y abiertos, boldos, peumos, espinos, aromos, litres y totoras.

Actividades de tipo forestal de escasa importancia relativa lo constituye la explotación arborea para leña, construcción en madera y reposición de embarcaciones.

Recurso Oceanográfico

Representado por la disponibilidad de aguas abrigadas para el ejercicio de los deportes náuticos, la cantidad y la calidad de las playas y la salubridad de sus aguas.

Estas actividades y otras que pudieran desarrollarse donde se emplaza el conglomerado urbano de Algarrobo y sus áreas de extensión, especialmente las ubicadas al Norte de Tunquén, quedan sujetas a la acción de variados fenómenos naturales que se pueden resumir los siguientes aspectos:

Vientos, lluvias, oleaje, mareas, corrientes, transporte de sedimentos, batimetría, geología, morfología costera, mecánica de suelos y sismicidad del área (terremotos, maremotos o tsunami).

En general estos aspectos se encuentran integrados y sus efectos son simultáneos no sólo en Algarrobo, sino que son geográficamente pertenecientes a la zona central del país y específicamente a la costa de la Vª Región

A continuación se señalan las características principales que deben tenerse en cuenta para el modelamiento del plan propuesto en lo que corresponda.

a) El efecto más importante de los vientos es el oleaje, el cual se debe eliminar o reducir a un mínimo aceptable en el área de las instalaciones de atraque y de operación de las embarcaciones.



En esta parte de la región los sistemas de olas, si bien pueden llegar a ser importantes por la velocidad del viento, no alcanzan la magnitud de los oleajes del Atlántico Norte o en el centro del Pacífico, donde vientos de gran intensidad soplan en dirección constante, durante largos períodos de tiempo y sobre grandes áreas; porque en el litoral de la Zona Central, tanto los vientos reinantes como los dominantes se generan muy cerca de tierra firme y soplan en dirección que converge con la línea de costa en ambos casos (NW y SW), por lo tanto, no abarcan en su recorrido una extensión de agua significativa.

Por otra parte, el régimen de precipitaciones, altamente influenciado por el anticiclón del Pacífico, representa un máximo invernal, con un 65% aproximadamente. Primavera y Otoño, sumados, entregan un 33% y, en Verano, no más de un 2%; alcanzando en épocas normales a 370mm. anuales en la costa, y a 200mm. en el interior de la región.

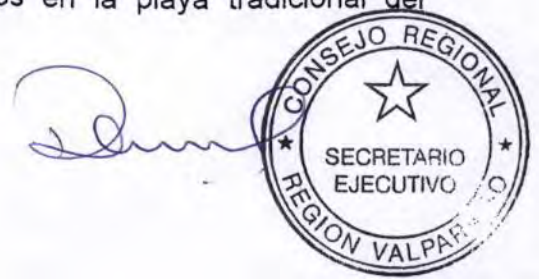
Es necesario destacar los déficit sucesivos pluviométricos que ha tenido que soportar el territorio desde el año 1990, ocasionando el descenso de la napa freática, desaparición de embalses de acumulación y pérdidas de aguas superficiales es esteros importantes, lo que unido a la acción eólica producirá el avance dunario, la polución, pérdida de la cubierta vegetal, erosiones y posteriormente la desertificación del territorio.

b) En relación al fenómeno de las mareas, este tiene poca importancia en el litoral de la V° Región, cuya costa pareja enfrenta la gran masa de agua del Pacífico y alcanza un rango de alrededor de 1,90m. entre el nivel más alto y el más bajo de mar. Por ejemplo, comparativamente en Puerto Montt, que está en el canal que a su vez forma parte de un conjunto irregular de tierra y de agua, conectado al Pacífico por el Canal de Chacao, el rango de mareas es del orden de 7,0m.

c) Las corrientes no tiene efectos directos en la costa del litoral de la V° Región, pero son importantes por su capacidad de transportar sedimentos.

Las corrientes son, especialmente en los casos de las playas causadas por desplazamiento vertical del agua o de variaciones del nivel del agua que constituyen las mareas. Adicionalmente, la fricción del viento en la superficie del agua forma corrientes, ejemplo de éstas es la corriente hacia el N de unos 3 nudos que forma el viento S (1,5m/s aprox) en toda la costa del litoral de la región.

Su efecto durante y después de la construcción de la unión de la costa con la isla de los Pájaros Niños de Algarrobo, ha sido importante por la gran cantidad de sedimentos acumulados en el lugar de la barra; por otra parte la corriente que antiguamente depositaba sedimentos en la playa tradicional del



balneario, aumentando su capacidad, se ha desplazado hacia el litoral Norte dando origen a mejores playas en dicho lugar.

d) En relación a la batimetría de la superficie submarina, la V° Región resulta contra productiva porque, debido a lo abrupto de la pendiente del fondo, se producen grandes profundidades a corta distancia de la playa.

Frente a la costa de Algarrobo se detectan profundidades entre 9 y 20 metros y ciertas elevaciones submarinas que alcanzan entre 5 y 6 m. bajo la superficie del agua.

Esta condición obliga a construir rompeolas en profundidades que resultan técnicamente difíciles y económicamente adversas, implica que las nuevas marinas propuestas en la costa de Algarrobo deben diferirse en el tiempo o bien se desista definitivamente de este tipo de equipamiento náutico (Costo-beneficio).

e) La geología y geomorfología de la Comuna de Algarrobo se caracteriza por las formas topográficas que indican una típica costa de regresión. Los rasgos geomórficos más característicos son las terrazas de absorción de abrasión marina y de depositación, el acantilado costero y las profundas quebradas que cortan las terrazas. El acantilado está interrumpido, en parte, por playas de arena.

f) En relación al riesgo que constituyen los temblores, las zonas a lo largo de la costa y a ambos lados de las quebradas son las más inestables. La línea de costa y riberas de los esteros constituyen un salto topográfico natural en el que puede producirse un deslizamiento de los materiales sueltos en el suelo de fundación hacia los lados libres (lado de aire y/o agua) al producirse una sollicitación dinámica.

Otro aspecto a observar es la producción de olas sísmicas (tsunami) en esta zona, por lo que también hay que contar con ellas en el futuro. En este caso de Algarrobo, la zona costanera es la más peligrosa, puesto que la energía de la ola es mayor allí y, por lo tanto, podría producir los daños más considerables (concentración de muchas personas en un área pequeña).



Acesibilidad Del Territorio Comunal

Vías Existentes

Rutas F-960-G camino Ruta 68 - Algarrobo, pavimentado Variante ruta F-960-G, camino costero Mirasol - Cartagena, pavimentado. Ruta F-830 camino a las Dichas Ruta F-814, Mirasol. El Yeco, El Crucero - Ruta F-830 -Las Dichas, en tierra. Camino del medio, Mirasol - El Crucero - Las Dichas, en tierra, Camino Mirasol - El Yeco - Ruta F-814 - Tunquén, en tierra.

Por la ubicación que tiene la comuna dentro del sistema provincial, ubicada en el extremo Norte de la intercomuna, las vías que presentan mayores solicitudes al flujo vehicular son la Ruta F-960-G entre Cartagena y Mirasol y un tramo de la variante bajada por Aguas Marinas hasta la Av. Carlos Alessandri al interior del Balneario de Algarrobo.

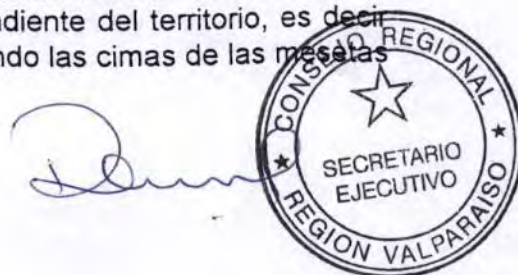
La propuesta en marcha del programa de vías concesionadas se verá reflejado en el balneario a través de la materialización del trazado existente entre la Ruta 68, camino Las Tablas, Tunquén, El Yeco, Mirasol, Algarrobo y la variante San Sebastián en Cartagena.

Esta nueva alternativa de acceder por el extremo Norte a la Comuna y especialmente al área urbana de Algarrobo, producirá innovativas situaciones en la oferta y demanda de sueldos con destino habitacional - turístico, activando con toda seguridad, las áreas de expansión de Algarrobo en torno a esta nueva estructura vial.

En este orden de cosas, se vislumbran cambios en la estructura tradicional de Algarrobo y mayores presiones, en el borde-mar y en el entorno, pudiendo convertirse su población de temporada en habitantes permanentes, además de nuevas radicaciones ya no de Santiago sino que también de otros puntos de la interregión de la zona central de Chile.

En relación al entorno rural del balneario existen avances sustantivos de ocupación, producto de la parcelación en predios de 5000m² (parcelas de agrado), ubicadas preferentemente a partir de las vías principales; por consiguiente, la estructura vial de la Comuna el factor decisivo para los nuevos asentamientos tanto de su área urbana como rural.

En general, la vialidad identificada anteriormente se materializó siguiendo las normas que imponía la topografía y pendiente del territorio, es decir su trazado se desarrolló de Oriente a Poniente, ocupando las cimas de las mesetas



y aquellos puntos donde fue posible su conexión Norte-Sur, dado que las quebradas principales de la Comuna separan su territorio; mayor dificultad existió en el atravesado Norte-Sur al interior del área urbana de Algarrobo.

Esta imposición natural se tuvo presente en la modelación de la estructura vial del estudio en referencia.

-Población Comunal.

La Comuna de Algarrobo se encuentra dividida por tres distritos censales, Algarrobo, San José y La Peña, con una superficie total aproximada de 190 km.2 en la cual se distribuyen los 5.968 habitantes permanentes (censo INE 1992).

Su composición urbana es de 4363 habitantes asentados en el balneario, formado por Algarrobo ciudad y Algarrobo Norte incluyendo Mirasol; los 1605 habitantes restantes forman la población rural y se distribuyen en el Pueblo de EL Yeco, las Aldeas de la calle del Medio y San José y en parcelaciones dispersas.

CUADRO DE POBLACION COMUNAL

ENTIENDADES POBLADAS	POB. URBANA	POB. RURAL	SUB TOTAL
Ciudad de Algarrobo	3.956 hab	---	3.956 hab
Pueblo Mirasol-Algarrobo Norte	407	---	407
Pueblo El Yeco	--	183	183
Aldea Calle del Medio	--	340	340
Aldea San Jose	--	500	500
Parcelas	--	582	582
TOTAL POBLACION	4.366 hab	1.605 hab	5.968 hab
	73.10%	26.90%	100%

Peso relativo de la población comunal en el sistema provincial, regional y nacional (cifras Censo INE 1992)



REPUBLICA DE CHILE
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

COMUNA	POB. COMUNAL	% PROVINCIA	% REGION	% PAIS
San Antonio	78.158 hab	69.25	5.65	0.59
Cartagena	11.906	10.55	0.86	0.09
El Tabo	4.513	4.00	0.32	0.03
El Quisco	6.097	5.40	0.44	0.04
Algarrobo	5.968	5.29	0.43	0.04
Santo Domingo	6.218	5.51	0.45	0.05
TOTAL PROVINCIA	112.860 hab	100.00%	8.15%	0.84%

La población comunal en su doble aspecto, urbano y rural se concentra mayoritariamente en el balneario; 73.10% sin embargo analizada en el contexto provincial sólo representa el 5,29% del total de habitantes, y en el nivel regional y nacional no presenta significación alguna, alcanzando apenas el 0.43% y 0.04% reaspectivamente.

Teniendo presente las cifras de la población provincial se observa una fuerte concentración de habitantes en la cabecera del sistema, San Antonio, y en menor proporción en Cartagena, lo que juntos representan en el 79.80% de la población provincial; el resto de los centros poblados en su conjunto alcanzan el 20,20% de dicha población.

Sin embargo a pesar del fuerte desequilibrio entre la cabecera provincial y los balnearios del área, el contrapunto lo determina la población de temporada o estacional, que, en el caso de Algarrobo, supera en un 300% aproximadamente la población permanente.

Este hecho sin lugar a dudas trae aparejado el colapso de algunos servicios comunales como la infraestructura sanitaria (agua potable y alcantarillado), mayor concentración vehicular en la trama estructurante del balneario, recargo en los servicios de salud y en otros de significación ciudadana.

POBLACION ESTACIONAL

Hipótesis =Un hogar = Una vivienda
 Base de Cálculo =Población Permanente
 Censo INE 92 =Número de Viviendas
 =Número de hogares



REPUBLICA DE CHILE
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

N° HABITANTE	N° VIVIENDA	N° HOGARES	TASA MINIMA	N° VIV- N° HOG.	HAB. EST. NETOS	TOTAL HAB. PERM + EST.	% AUMENTO HABITANTES
5.968	5.690	1.677	3,6	4.013	14.447	20.415	242

SENSIBILIZACIÓN I

N° HABITANTE	N° VIVIENDA	N° HOGARES	TASA MINIMA	N° VIV- N° HOG.	HAB. EST. NETOS	TOTAL HAB. PERM + EST.	% AUMENTO HABITANTES
5.968	5.690	1.677	5	4.013	20.065	26.033	336

SENSIBILIZACIÓN II

N° HABITANTE	N° VIVIENDA	N° HOGARES	TASA MINIMA	N° VIV- N° HOG.	HAB. EST. NETOS	TOTAL HAB. PERM + EST.	% AUMENTO HABITANTES
5.968	5.690	1.677	8	4.013	24.078	30.046	403

SENSIBILIZACIÓN III

N° HABITANTE	N° VIVIENDA	N° HOGARES	TASA MINIMA	N° VIV- N° HOG.	HAB. EST. NETOS	TOTAL HAB. PERM + EST.	% AUMENTO HABITANTES
5.968	5.690	1.677	8	4.013	32.104	38.072	538

Considerando las cifras de la hipótesis sobre la población estacional y los parámetros de un hogar igual a una vivienda, se establece una tasa mínima moderada de 3,6 hab/hogar, lo que arroja 14.447 habitantes en la temporada estacional, que sumado a la población permanente equivale a un total de 20.415 habitantes en la temporada alta de verano, produciéndose un aumento del 242% sobre la población permanente.

Se ha sensibilizado esta tasa estableciendo valores de 5,6 7 8 hab/hogar, lo que implica que la población aumentaría en esta temporada entre un 336% y 538% de habitantes por sobre la población permanente del balneario.

Se hace notar que habiendo transcurrido más de tres años desde la publicación del Censo INE 92 (cifras oficiales), en Algarrobo y específicamente en el área urbana, se han producido nuevos desarrollos que serán considerados en el análisis del área urbana propuesta por el Plan.



Entre estas nuevas consolidaciones en el balneario se pueden citar los complejos de Bahía de Rosas y San Alfonso del Mar entre los más significativos.

- Actividades Económicas de la Comuna:

Las actividades económicas de la población comunal de Algarrobo se encuentran mayoritariamente radicadas en su centro urbano, adquiriendo relevancia los servicios comunales, el comercio local, la construcción y las actividades turísticas estacionales.

Estos hechos reflejan en el número de viviendas de veraneo existentes y en construcción y en la actividad hotelera que presente en el balneario.

El resto de la población que vive en los sectores rurales de la comuna tienen como actividad económica principal la agricultura de sustentación interna, la ganadería para el consumo local, la silvicultura y la pesca.

POBLACION OCUPADA DE 15 AÑOS Y MAS:

POBLACION TOTAL	POBLACION DE 15 AÑOS Y MAS	FUERZA DE TRABAJO	SECTOR ECONÓMICO					DESOCUP A	FUERZA DE LA FUERZA DE TRABAJO
			OCUPADOS						
			PRIMARIO	SECUND.	TERCIARI O	INGNOR.			
5,968	4,339	2,087	379	584	932	4	188	2,252	

Se observa una marcada incidencia del sector terciario en las actividades de sustentación económica de la población de la comuna (45%), en menor proporción se ubican las actividades del sector secundario (28%) y en el último lugar las actividades del sector primario (18%).

El resto que comprende el 9% de la población activa corresponde a actividades no bien especificadas, existiendo una componente de desocupados equivalente a dicho porcentaje.

CUADRO DESAGREGADO POR ENTIDADES POBLADAS DE LA COMUNA DE LA POBLACION OCUPADA DE 15 AÑOS Y MÁS



REPUBLICA DE CHILE
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

CENSO INE AÑO 1992

Entidades Pobladas	Población Habitantes	Población 15 años y más	Población fuerza Trabajo	Sector Económico				Desacupado	Fuerza de la fuerza trabajo
				Ocupados					
				Primario	Secundario	Terciario	Ignorado		
Algarrobo	3956	2830	1437	143	431	719	1	143	1393
Mirasol Algarrobo Norte	407	313	122	5	44	61	0	12	191
El Yeco	183	125	42	4	14	19	1	4	83
Calle del Medio	340	250	113	79	3	20	0	11	137
San José	500	333	173	138	5	13	0	17	160
Parcelas diversas	582	488	200	10	87	100	2	1	288
Total Comuna	5968	4339	2087	379	584	932	4	188	2252

En las localidades que tienen características más urbanas como Algarrobo, Mirasol-Algarrobo Norte y El Yeco, se observa una marcada incidencia de los sectores terciarios y secundarios en la sustentación de sus poblaciones, participando globalmente en un 48% y 33% respectivamente de la fuerza de trabajo.

Las localidades de Calle del Medio y San José de característica rurales, su población activa participa de las actividades económicas del sector primario en un 70% y 80% respectivamente.

En relación a las parcelas distribuidas en el territorio comunal, por efectos de la ocupación con fines comerciales de turismo y esparcimiento, predomina el empleo destinado en general a servicios (50%), construcción y mantención (43%) y a labores agropecuarias (5%), fortaleciendo el rol turístico de la comuna.



ANALISIS URBANO

Las consideraciones sobre la morfología urbana del balneario se formulan a partir del modo en que el territorio es organizado y transformado por sus habitantes, destacándose para su análisis, los conceptos de territorio urbano, población, y actividades que estos desarrollan, en beneficio de una mejor calidad de vida, identidad y pertenencia a su hábitat natural y cultural existente en dicho centro poblado.

1. TERRITORIO URBANO

1.1.- Evolución del Balneario.

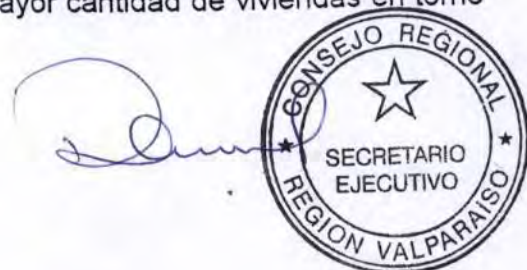
Durante la presidencia de Chile de don Juan Antonio Ríos Morales, se dictó la Ley N° 8388 de fecha 21 de Noviembre de 1945 que dio origen a la Comuna de Algarrobo, formada en esa época por los territorios actuales de Algarrobo y El Quisco; posteriormente, durante la presidencia de don Carlos Ibañez del Campo, se dictó la Ley N°12110 de Agosto de 1956 que dio origen a la Comuna de El Quisco con parte del territorio de Algarrobo, quedando este último determinado por los límites actualmente conocidos.

Una breve retrospectiva nos indica que ambos territorios (Algarrobo y El Quisco) formaron parte del Departamento de Casablanca, creado por la Ley de fecha 19 de Octubre de 1864, del cual fue sustraída la Comuna de Algarrobo.

Sin embargo, independientemente del orden administrativo establecido en dicha época, el establecimiento poblacional en el balneario se identificó desde sus albores con la propiedad, el propietario, la sociedad Santiaguina y las familias naturales del lugar.

La propiedad representada por los fundos San Gerónimo, Valle Hermoso Arriba y Peñablanca; el propietario fundador identificado con la figura de Don Carlos Alessandri A. dueño del Fundo Peñablanca, en cuyo extremo poniente y junto al mar se inició la consolidación del balneario que hoy conocemos.

A mediados del siglo pasado existía un pequeño caserío de pescadores y una iglesia (actual parroquia La Candelaria, declarada Monumento Nacional), posteriormente la habilitación de un muelle para el embarque de productos agrícolas del valle de Casablanca y sus fundos que le rodean, atrajo un mayor número de habitantes y por ende una mayor cantidad de viviendas en torno a este caserío.



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

Alrededor de 1870 se produjeron mejoras sustanciales en el transporte de pasajeros (Servicio de Coches) desde Santiago, pasando por Melipilla, hasta extenderse a Cartagena en verano y al resto de los balnearios del litoral central; posteriormente en 1893 con la aparición del tren a Melipilla y en 1912 hasta Cartagena se da el impulso definitivo para poblar con viviendas de veraneo los centros poblados de la costa.

La sociedad santiaguina en la década de los años 1920 -30 y 40 ,se impuso por la prensa de las bondades paisajísticas, del clima, de la abundancia de playas que poseía este incipiente balneario, empezándolo a frecuentar como sitio habitual de veraneo, lo que originó el interés por la adquisición de terrenos para destinarlos a la construcción de viviendas de temporada. Este hecho modeló e impuso un sello a la estructura urbana del centro poblado de Algarrobo.

Sin embargo, sólo a partir de la década de los años 1940 y gracias al impulso visionario de Don Carlos Alessandri A. el balneario tuvo un rápido desarrollo al dotarse de infraestructura básica de urbanización y servicios comunales, que transformaron una antigua caleta de pescadores en un centro vacacional de excelencia.

Según el censo de 1940 existían 1194 habitantes y 493 viviendas en el balneario, desplazando entre lotes y espacios públicos 32 há.s. aproximadamente.

Las familias naturales del lugar compuestas en su mayor parte por personas que prestaban servicios en los fundos y otros dedicados a la pesca artesanal, se fueron asentando progresivamente en torno al incipiente caserío, a la parroquia y a los almacenes de la época.

Luego, al debilitarse estas actividades y fortalecerse el asentamiento con viviendas de veraneo, empezó a configurarse el destino de Algarrobo basado fuertemente en el rol habitacional turístico, que lo llevó en menos de 20 años a ocupar un situal de privilegio junto a otros balnearios de similar categoría en la zona Central de Chile, como son Zapallar y Rocas de Santo Domingo.

A partir del caserío original , el balneario hacia los años 1920 se encuentra asentado ocupando la parte plana entre el cerro y el mar y entre la bajada actual de aguas marinas y la Quebrada Las Tinajas; posteriormente hacia los años 1940, en que se define el rol habitacional-turístico, este se expande hasta la actual calle Santa Teresita entre la Quebrada Los Claveles y el Club Deportivo Nacional ; en seguida, en 1945 la expansión continúa en la parte plana hacia el estero de San Jerónimo y el mar y en la zona de pendiente hasta la actual calle Los Claveles, entre la Quebrada del mismo nombre y la Puntilla; posteriormente en



flujo de inversiones a la comuna, las cuales deberán ser canalizadas para potenciarlo armónicamente en beneficio de sus habitantes permanentes como estacionales.

Por otra parte, Algarrobo institucional seguirá manteniendo relaciones con sus vecinos como son los centros poblados de Casablanca, Las Dichas, El Quisco y Quintay, con Casablanca a través de los servicios oficiales que presta el Conservador de Bienes Raíces, con Las Dichas por el intercambio laboral de las familias que trabajan en la agricultura del sector y con El Quisco y Quintay a través del gremio de los pescadores artesanales, los cuales ya dominaban desde su caleta de origen, el camino del mar.

Hoy día, la potencialidad marítima que ofrece la bahía de Algarrobo es puesta en valor a través de las instituciones existentes como son, la Cofradía Náutica del Pacífico y el Club de Yates, en una simbiosis deportiva-turística y de pesca artesanal.

En síntesis, estos valores preestablecidos indudablemente que sirvieron para modelar este nuevo Plan Regulador para el área urbana comunal de Algarrobo.

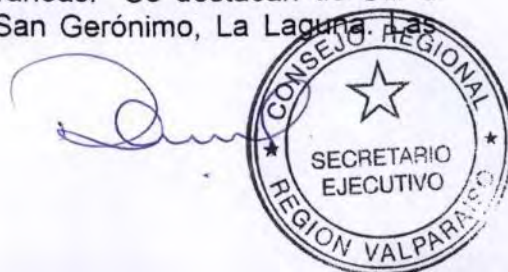
1.2.-Morfología del Balneario

El ordenamiento espacial del área urbana de Algarrobo se explica por la conjunción de diversos elementos paisajísticos naturales como culturales, los cuales determinarán el modelamiento de dicho centro poblado y el soporte para las actividades de su población.

Paisaje Natural.

Entre los atributos característicos del paisaje estructurador del balneario, que le confieren unidad formal al territorio urbano, encontramos los siguientes elementos geográficos.

- La presencia del mar con su característico tren de olas, su espuma blanca, encerrado entre el horizonte y el límite costero, mutando sus colores para ser visto por todos los algarrobinos desde la punta de Tunquén hasta la punta Leoncillo (14 Km).
- El recurso playa que valida la existencia del balneario, tratando de sobrevivir frente al avance de las urbanizaciones contemporáneas. Se destacan de Sur a Norte, las playas de Tunquén, El Yeco, Mirasol, San Gerónimo, La Laguna, Las



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

Cadenas, del Pejerrey, de Los Yates, Bahía de Algarrobo y Canelo-Canelillo (42 háas de playas urbanas y 213 háas rurales).

- Las laderas modeladores del anfiteatro, sustrato de casas abalconadas en permanente diálogo con el mar, subiendo la pendiente hasta disolverse en la cima. Ayer 210° de visión, hoy 120°, mañana 90°, 60°,30° si continúa la altura cultural sobrepasando la altura natural hasta parcelar definitivamente el horizonte. Salvar el anfiteatro entre la Puntilla y el estero de San Jerónimo es prioritario para el paisaje Algarrobo (3 Km).

- Los acantilados, escarpes y roqueríos existentes en el balneario constituyen mudos testigos de la naturaleza primitiva, por la fuerza de su forma no han podido ser intervenidos culturalmente, lo cual asegura su permanencia en el tiempo. Ejemplos típicos se encuentran en las Puntas Leoncillo y Peñablanca, Punta del Fraile, Mirasol, El Yeco y Tunquén.

Sin embargo el Plan prevee algún tipo de ocupación respetando los valores paisajísticos allí existentes.

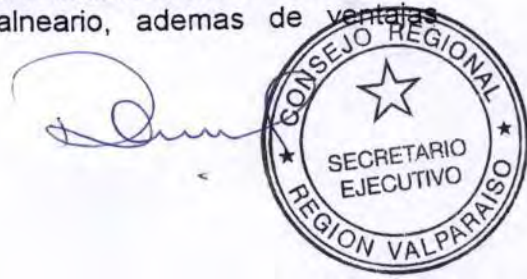
Justificadamente o no este atributo está siendo presionado por necesidades emergentes, en el pasado se autorizó la extracción de rocas (cantera), se anexó la Isla de los Pájaros Niños al continente, se autorizó más de una casa en Mirasol y hoy se trabaja la ladera para alcanzar la planicie en Punta del Fraile.

- Las quebradas del balneario llevan en su seno cursos de agua interminentes en dirección oriente-poniente para desembocar en el mar, dotadas de vegetación, árboles, arbustos e hiervas constituyen el área verde natural permanente, las cuales son respetadas y potenciadas.

Los accidentes topográficos del relieve se encuentran constituidos por los drenes de la meseta costera: las quebradas más profundas se ubican al Norte de Av. Gmo. Mücke como son: Las Casas, Los Claveles, Lance Bravo, La Finca, Los Médicos, San Gerónimo, El Membrillo, El Yugo y el Yeco y más superficiales las ubicadas al Sur de esta avenida como son: Los Pescadores, Las Tinajas y Las Petras.(84 háas).

Ambas situaciones modelaron escenarios distintos, las primeras segregaron el área urbana en ocho sectores, haciendo difícil y casi imposible a costos normales su unificación mediante vías conectoras, salvo los sectores al Norte del estero de San Jerónimo que cuentan con una vía y puentes para su accesibilidad (Algarrobo Norte y Mirasol); las segundas en cambio permitieron el establecimiento de una trama vial unificadora de las distintas áreas habitacionales que la conforman, en este sentido se pudieron consolidar sus bordes.

- La forestación en el sentido de conformar espacios tridimensionales, constituían en el pasado el complemento estético del balneario, además de ventajas



funcionales, por día el avance de la urbanización mermó su existencia hasta el punto de relegarlo a las quebradas, a los terrenos baldíos y a las aceras de las calles y avenidas.

Algunas muestras sobrevivientes se encuentran en Punta del Fraile, Avenida Ignacio Carrera Pinto, sectores entre quebradas Los Claveles y Lance Bravo, bosques de Algarrobo, cajón estero San Gerónimo, Algarrobo Norte y Mirasol en su costado oriente.

- Se encuentra unos pocos depósitos eólicos extendidos entre los esteros San Gerónimo y el Membrillo, caracterizados por dunas estabilizadas y contenidas por vegetación tipo xerófila.

Su particular colorido, unido a la playa que las enfrenta le confieren al lugar atributos paisajísticos casi agrestes; la amplitud de espacio es mayor aquí que en el resto del área urbana, lo que invita a desarrollar actividades turísticas y de esparcimiento por sobre aquellas que involucran altas densidades.

- Las planicies costeras ubicadas entre 100 y 200 m.s.n.m. constituyen el plano superior del balneario que al acercarse al borde costero es seccionado por las quebradas y sus esteros.

Constituye el espacio regulador entre las grandes extensiones, cielo, mar y tierra, permitiendo, en forma simultánea la captura de imágenes panorámicas de excepción. Asimismo, por su cercanía al borde costero y en razón a su elevación ofrecen mayores perceptivas marítimas y al mismo tiempo oportunidades hacia el sector oriente de paisajes campestres, en este sentido las planicies son elementos integradores de la denominación mar y campo acuñada por algunas comunidades del litoral marítimo de la región.

Paisaje Cultural.

Modelado a partir de la llegada del habitante al balneario, el cual abandona la ciudad de origen, pero lo hace casi siempre como ciudadano, esto es, al mismo tiempo que lo hacen sus semejantes porque la sujeción al trabajo que está allá no le permite otra cosa, y también porque muchos no son ya capaces de aislarse de la vida en comunidad.

Este hecho determina tempranamente el destino de Algarrobo, una nueva morada junto a otras durante un lapso de tiempo, o un tour en la época más propicia del calendario.



Desde esta perspectiva, lo social aparece íntimamente legado a los aspectos económicos y ambos a la consolidación arquitectónica y urbanística del balneario.

En este sentido, la calidad del ambiente construido en la mayoría de los sectores tradicionales del balneario, es proporcional al nivel económico, social y cultural de los habitantes, lo cual se refleja en la información del organismo municipal sobre estratificación social comunal.

- 25% se ubican en los estratos bajos
- 50% pertenecen a los estratos medios
- 25% corresponden a los estratos altos.

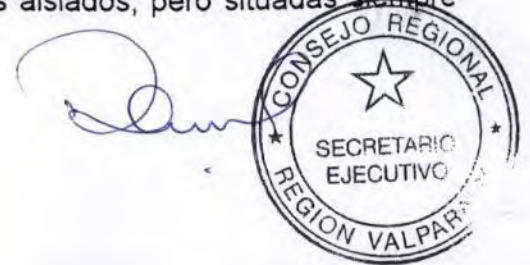
Los resultados del modelamiento del paisaje cultural no han estado exento de las dificultades planteadas por el entorno natural, cuya topografía difícil ha limitado al balneario. Sin embargo los valores naturales de su morfología (quebradas, esteros, pendiente, un plan estrecho frágil y sensible, playas, arborizaciones etc) no han sido obtáculo para producir una especie de simbiosis entre el espacio construido y el espacio natural.

El problema actual radica en la disminución de estos valores naturales, sacrificados en aras de obtener una mayor constructibilidad y rentabilidad de los espacios particulares, el desafío es entonces conocer los límites del borde, como y cuando se debe intervenir para restaurar, rehabilitar, conservar y ampliar el patrimonio ambiental (paisaje natural más el paisaje cultural).

Esto se logra si se dispone de una herramienta de gestión consensuada entre la autoridad local y los agentes inmobiliarios, los urbanistas, los usuarios, los financistas etc., pero sobre la base de un conocimiento cabal del territorio, de su población y de las actividades que los habitantes esperan desarrollar en el balneario.

Por no existir una política de desarrollo local en el pasado implementada económicamente, hoy día serían irrenunciables las autorizaciones otorgadas en ese tiempo para ocupar el sector de la península, anexar la isla "Pájaros Niños" al borde costero, ocupar la reserva de playas entre el estero San Gerónimo y Algarrobo Norte, proliferación de edificios en altura en los terrenos al Oriente de la Av. Carlos Alessandri, rebaje del terreno natural al menos en dos edificios que se suponía escalonados en la misma avenida para obtener mayor número de departamentos etc.

Esta aparente contradicción en la consolidación urbanística del balneario, cobra fuerza si se tiene en cuenta su morfología original, en donde se creó un ambiente frondoso, en que las calles seguían la topografía y aunque no del todo cerradas, se dejaba llevar por sus líneas curvas y arboledas. La edificación baja de uno o dos pisos aparecían como objetos aislados, pero situadas siempre



entre árboles y prados. En ocasión las construcciones habitacionales estaban completamente ocultas por el camuflaje de la vegetación. La continuidad de la escena se destacaba, los espacios no quedaban bloqueados por muros ni por edificios macisos, los más altos de la época se disolvían en las profundidades frondosas.

La pendiente jalonada por casas habitaciones con sus muros de piedra, terrazas floridas mirando al mar, accesos directos a la calzada principal y estacionamientos al interior del predio entre otros atributos, fueron el reflejo de la voluntad creadora individual del habitante; esto explica la multiplicidad de formas adaptadas en el diseño arquitectónico de las viviendas, nunca el colectivismo, siempre la solución particular para familias también particulares. Este hecho imprimió un sello de pertenencia e identidad a los habitantes del balneario, a lo menos en las áreas más tradicionales, lo que hace diferenciarlo del resto de las ciudades balnearios de la zona central de Chile.

Otro grupo identificado con los desarrollistas propenden sin quererlo, crear un bulevar costero, una nueva fachada mirada desde el mar sustituyendo las antiguas casas habitaciones por una línea de bloques de departamentos.

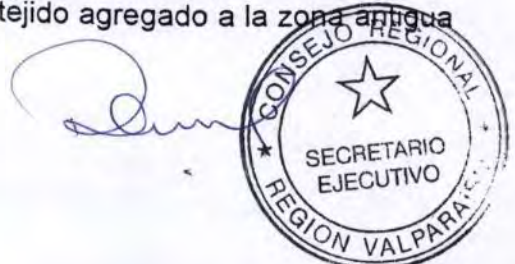
Desde el punto de vista del costo beneficio y costo-oportunidad son los más favorecido sin embargo su intervención (actualmente en ejecución parcial) se efectúa en el área más sensible y frágil que tiene el balneario como es todo el frente costero entre Punta Leoncillo y Mirasol.

No existen globalmente los estudios urbanos-técnicos que respalden tal intervención, no se conoce como la trama vial responderá al mayor flujo que generan, si consideramos que al balneario se accede por una puerta principal (camino Casablanca - Algarrobo) y dos variantes (aguas Marinas y Bahía Mansa) todas comprometidas con vías locales secundarias que sirven de acceso a los sectores residenciales.

A este flujo habría que sumarle la movilización colectiva que atraviesa el balneario en la temporada de verano, que presta servicios regularmente entre San Antonio y Mirasol.

Tampoco se conoce la demanda resultante de infraestructura sanitaria, energética y comunicaciones, la mayor solicitud de los servicios comunales y lo más importante como se asegura plenamente el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, su protección, la preservación de la naturaleza y la conservación del patrimonio ambiental, según lo establecen las disposiciones de la Ley de Bases de Medio Ambiente.

Un tercer estado del paisaje cultural lo encontramos ubicado en la periferia urbana del balneario y corresponde a un tejido agregado a la zona antigua



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

de éste, caracterizado por viviendas de diseño regular, participando de una o dos vías de acceso, de menor paisajismo en su entorno, menos conectado a la playa por la distancia en que se encuentran, pero si dotados de algún grado importante de equipamiento a nivel de barrio.

Concretamente se identifican con los sectores de la Hijueta El Tranque, El Litre, Brisas Algarrobinas, Stella Maris, San Marino, Loteo, Los Pitihues, Bosques de Algarrobo, sectores de Algarrobo Norte y Mirasol y caso especial las comunidades de El Yeco.



1.3.- CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES DEL BALNEARIO

Estructura Urbana.

Rol y estructura urbana en el balneario son interdependientes, más bien nacieron juntos, el denominador común para cada parte del territorio urbano es lo marítimo, el paisaje costero y sus playas, ya comentado en capítulos anteriores.

Si miramos el mapa comunal y/o plano del centro poblado, observamos que la estructura vial se encuentra fuertemente dirigida en el sentido Oriente-Poniente y todos con un sólo propósito, conducir el flujo en dirección al borde costero.

El encuentro del flujo vial con el borde costero es recogido por la Av. Alessandri, que se emplaza en forma paralela y ondulante a dicho borde, para continuar como camino al lado del puente hasta Algarrobo Norte y Mirasol y proseguir con otras características a las localidades de El Yeco y Tunquén en el área rural.

En otro sentido, la continuación de esta Av. hacia el Sur se ve obstaculizada momentáneamente por problemas técnicos y financieros, persistiendo la imagen de unificar todo el borde costero hasta Punta Leoncillo.

Otro aspecto vial interesante de destacar es el recodo formado por la Av. Ignacio Carrera Pinto y el camino Casablanca - Algarrobo que determina una suerte de entrada y salida de Algarrobo, este sector se está constituyendo en un centro o estación intermodal para el afuerino que visita el balneario. Aquí se encuentra actualmente, terminales de buses interprovinciales e interregionales, taxis, comercios locales, equipamientos escolares, terrenos para ramadas de Fiestas Patrias y otra de similar naturaleza. Cabe recordar que antiguamente (1960) en los terrenos señalados funcionaba un Aeropuerto para el despegue y aterrizaje de avionetas; una vez saturada la ocupación de los terrenos aledaños al Borde Costero sus calles iniciaron el camino de retorno hacia la meseta, lo cual se hizo consolidando las cimas entre las quebradas existentes. Este hecho implicó la extensión del área urbana hacia el Oriente, alternativa que fue examinada, para analizar sus implicancias urbanas.

Por otra parte el crecimiento hacia el sector Norte del Balneario, que comprende Algarrobo Norte y Mirasol, de antigua data, dejó un espacio vacante sin consolidar durante bastante tiempo, hoy día, la inversión del grupo de los desarrollistas ha producido el soldamiento de ambas estructuras, y una imagen urbana continúa para los próximos treinta años.



La mayor expresión estructural se encuentra en el área del borde costero en donde el paisaje natural y cultural se funden para crear un escenario propicio al esparcimiento y turístico de todos los habitantes del balneario.

Es en este espacio donde radican las fortalezas del centro poblado, constituye el paseo tradicional del algarrobino, dotado de variados equipamientos de apoyo de nivel comunal e intercomunal que se extienden a lo largo de la Av. Alessandri entre la Cofradía Náutica de Pacífico y el estero San Gerónimo.

Asimismo se convierten en debilidades, estos recursos, al observar sus características espaciales, sobrepasada por la gran cantidad de personas y vehículos que lo frecuentan en la temporada alta de verano. Presenta deficiencias de estacionamientos públicos, saturación de la superficie de playas, conflicto entre el peatón y el vehículo, una gran demanda por construir edificación en altura lo que llevará a una mayor densidad habitacional y concentración de automóviles sofocando la única vía existente en el lugar.

En relación a la accesibilidad de este espacio estrecho y frágil, concurre a él la totalidad de la malla vial del balneario, gran parte de ésta, formada por calles locales y de trazado irregular, se juntan angostando su descenso al borde costero; otro impacto significativo del tránsito en este punto, es la convergencia de la vialidad Norte desde Algarrobo Norte y Mirasol hacia la Av. C. Alessandri, paso obligado para dirigirse al Sur de la Intercomuna de San Antonio y/o Santiago.

Igual situación ocurre con los sectores que se ubican entre las quebradas, en donde su accesibilidad depende de esta avenida, por no existir atraviesos por la parte superior del balneario; indudablemente que la topografía ha sido el principal obstáculo para su realización.

Por cierto que el proyecto de vía concesionada podrá alterar sustantivamente los niveles de servicio de la trama vial descrita anteriormente.

Analizando en conjunto el fenómeno urbano del balneario, aparece caracterizado por la existencia de un núcleo líneal excéntrico, vitalizado en la temporada de verano, más parecido a una ciudad afocal sin centro; reforzado este concepto por el transporte individual, en donde las funciones básicas y de servicio se esparcen libremente flexible para la elección individual de sus habitantes, acentuado a su vez por lo expedito de las comunicaciones existentes en el balneario y con otros centros poblados.



1.4.- Uso de Suelo

El destino del uso de suelo actual del balneario se encuentra identificado con las funciones principales de vivienda, equipamiento de servicios y comercial, esparcimiento y turismo, áreas verdes y circulación.

Un exámen de la realidad del balneario en cuanto a la superficie general y la superficie ocupada por cada una de las funciones indicadas anteriormente, indica lo siguiente:

Superficie General.

Superficie total área urbana (contenida dentro de los límites urbanos vigentes)	= 1034. Hás
Comprende:	
Superficie Consolidada	= 642 Hás - 62,08%
Superficie de extensión urbana	= 266 Hás - 25,72%
Superficies Especiales y de restricción (quebradas y playas)	= 126 Hás - 12,20%

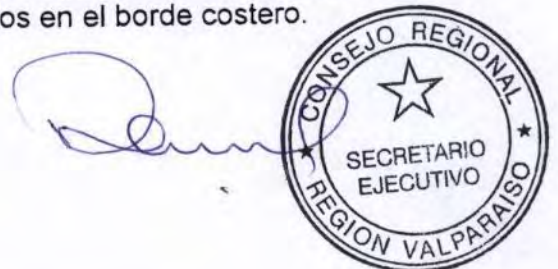
Total área Urbana = 1034 Hás - 100%

Superficie Funcional . (Area Consolidada)

Uso de Suelo de vivienda	= 494 Hás - 76,94%
Uso de suelo Equip. de Servicios	= 6 Hás - 0,93
Uso de suelo Equip. comercial	= 7 Hás - 1,09%
Uso de suelo Equip. Esparcimiento y Turismo	= 26 Hás - 4,04%
Uso de suelo Equip. Areas Verdes	= 4 Hás - 0,62%
Circulación	= 105 Hás - 16,38%

Total Superficie Consolidada (incluye El Yeco) = 642 Hás - 100%

En relación al cuadro de superficie general se observa una fuerte consolidación urbana y disponibilidad de terrenos suficientes para absorber la demanda de uso a 10 años ; en este sentido cabe hacer notar que por más de 12 años esta oferta de terrenos se ha mantenido sin consolidar, prefiriendo el inversionista inmobiliario la construcción de edificios en el borde costero.



Por cierto existen razones valederas para este hecho, por un lado la falta de infraestructura sanitaria, las dificultades topográficas y de acceso en algunos casos, la ausencia de planes y programas concretos para la ocupación de las áreas vacantes etc. y por otro lado el interés de los particulares que poseen terrenos mejor ubicados frente a la Av. C.Alessandri o en su entorno, les lleva a convertir el sitio tradicional en propiedades de alta rentabilidad.

Además, la antigua legislación chilena hizo propietarios, hasta el borde mar, lo que implicó en este balneario como en todos los demás, la ocupación de los terrenos ribereños, impidiendo el acceso público a las playas. Afortunadamente en Algarrobo el problema se ha zanjado armónicamente, compartiendo deberes y derechos entre la autoridad y los propietarios del lugar.

En cuanto a las superficies especiales conformadas por las quebradas y las playas, se ven disminuidas estas últimas por la afluencia de veraneantes en la temporada de Diciembre a Febrero, haciendo crisis en los aspectos ambientales, de mantención y vigilancia de este recurso.

En relación al cuadro de superficie funcional, es mayoritaria la ocupación con el uso de vivienda que junto a la superficie de circulación caracterizan al balneario. La densidad de la malla vial, emplazada en forma irregular produce problemas de comprensión en la dirección del tránsito, al menos para los afuerinos, no así para los propietarios veraneantes y habitantes permanentes.

Otro aspecto importante de señalar es el uso destinado al equipamiento para el esparcimiento y turismo, aunque este último no ha tenido expresión constructiva hasta el momento.

Menor representación tienen los usos de suelo destinados a equipamiento de servicios, comercial y áreas verdes, prácticamente son funcionales en la medida que atienden las necesidades de la población permanente, en cambio son insuficientes para soportar la sobrepoblación durante la temporada alta de verano.



1.5.- EQUIPAMIENTO URBANO.

Este equipamiento se caracteriza por su dispersión dentro del área urbana del balneario, no sigue la tendencia de las ciudades que poseen un centro característico, ya sea cívico, comercial, financiero u otro similar en torno a una plaza tradicional.

Al hablar de "Centro" en Algarrobo, no se puede dejar de citar al borde costero como centro para el esparcimiento y turismo, dinámico en la temporada de verano y deshabitado en el resto del año, espacialmente ocupando un plan estrecho, sensible y frágil, morfológicamente lineal, del cual ya se han hecho referencias en capítulos anteriores.

Otro aspecto interesante de destacar lo constituye el edificio municipal, enclavado en lo que pareciera ser el área central del balneario, en medio de un área verde formal al cual se integra su arquitectura, es asiento de múltiples funciones de administración y servicios ciudadanos de carácter urbano-comunal.

En este orden de cosas, especial preocupación merece el fenómeno incubado en el sector alto del balneario, conocido como El Litre; aquí se ha conformado una especie de centro informal, junto a la bifurcación de caminos, un centro intermodal para el visitante que llega a las puertas de ingreso al balneario, caracterizado por los equipamientos de transporte, comercio, educacionales y deportivos ya señalados también en capítulos anteriores.

En relación a las localidades de Algarrobo Norte y Mirasol. la existencia del elemento central no logra identificarse con un espacio concreto, en el primero aparentemente son las vías más vinculadas a la playa en el segundo caso aparece una pequeña plaza en forma de rotonda con expectativas de mirador escénico.

En el resto de los sectores del área urbana la idea de centralidad no existe, no se encuentran los elementos que pudieran conformar un subcentro de barrio con sus plazas formales y equipamientos vecinales, excepción a esta regla lo constituye Agua Marinas y Las Tinajas.

Desde un punto de vista general, existen los siguientes equipamientos urbanos:

Equipamiento Social.

Sedes Comunitarias.

- | | |
|------------------|----------------------------------|
| - Unidad Vecinal | N°1 - El Litre |
| - Unidad Vecinal | N°2 - Algarrobo Central |
| - Unidad Vecinal | N°3 - Aguas Marinas y El Manzano |
| - Unidad Vecinal | N°4 - Mirasol - Yeco. |

Equipamiento Educativo.



Municipal y Particular.

- Colegio Técnico "Carlos Alessandri Altamirano" (Municipal) ubicado en calle El Olmo N°1599: 1000 alumnos aproximadamente - enseñanza : Pre - Básica, Básica, Media, Técnica Profesional y Educación Adulta.
- Colegio "Santa Teresa de los Andes" (Particular) ubicado en calle El Molle: 600 alumnos aproximadamente - Enseñanza :Pre-Básica, Básica y Media).

Equipamiento de Salud.

Atención Primaria.

- Un consultorio general: cuenta con 5 profesionales, médico, dentista, matrona, enfermera y nutricionista. Atiende aproximadamente a 3500 personas mensuales.

Equipamiento de Culto.

Iglesias.

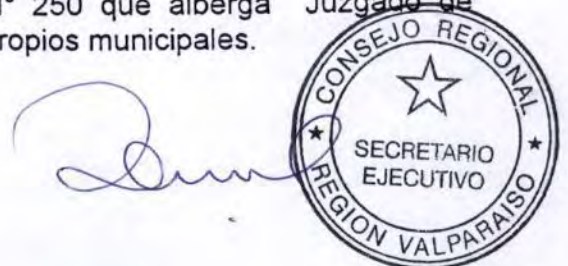
- Iglesia La Candelaria (declarada Monumento Nacional). Ubicación ex-subida La Capilla.
- Iglesia Santa Teresita, ubicación Av. Santa Teresita esq. Av. Gmo. Mucke.
- Iglesia San Pablo, ubicación : Población Aguas Marinas
- Iglesia San Pedro, ubicación : Población Albatros
- Iglesia Mirasol (nueva 1996) ubicada en Mirasol

Equipamiento de Protección.

- Un Cuerpo de Bomberos, ubicado en Av. Peñablanca esq. calle La Municipalidad y dos compañías: la primera de Algarrobo ubicada en Av. Peñablanca y la segunda Compañía de Bomberos ubicada en Mirasol.
- Una Subcomisaría de Carabineros, ubicada en calle El Mercado esq. El Pinar y Retamo.

Equipamiento Institucional.

- Municipalidad ubicada en Av. Peñablanca N° 250 que alberga Juzgado de Policía Local, Teosería, Correo y los servicios propios municipales.



- Oficinas de la Empresa Sanitaria "Aguas Quinta S.A" (Av. Peñablanca)
- Oficinas de la Compañía Eléctrica del Litoral S.A. Los Claveles 2662.

Equipamientos Deportivos.

- Estadio Municipal, ubicado en la población El Litre, entre calles, El Peumo, El Molle, El Arrayán y Avda. Gmo. Mucke.
- Estadio Mirasol
- Cofradía Náutica del Pacífico
- Club de Yates de Algarrobo
- Club Deportivo Nacional
- Multicancha Aguas Marinas, población Aguas Marinas
- Gimnasio Club Social Deportivo Algarrobo.

1.6.-Áreas Homogéneas.

Del análisis efectuado en los capítulos anteriores, se desprende el establecimiento a priori de las siguientes áreas homogéneas, las cuales se encuentran fuertemente determinadas por la evolución del balneario, la morfología natural y cultural, su estructura urbana, la accesibilidad, uso de suelo y la centralidad física y funcional de sus equipamientos.

Cabe destacar la mayor definición que ha tenido la morfología del paisaje natural y la estructura vial en la determinación de estas áreas,

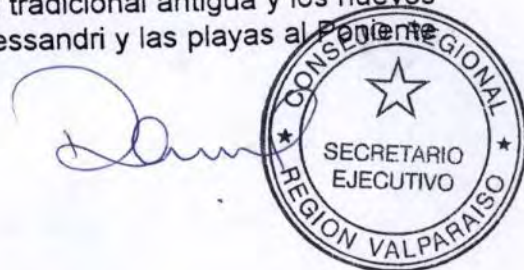
Así se encuentran ocho áreas homogéneas principales, con su morfología natural y cultural bien diferenciadas y que son:

- 1.- Plan del Borde Costero tradicional
- 2.- Sector Canelo-Canelillo y Las Tinajas
- 3.- Sectores entre quebrada Las Tinajas y quebrada Los Claveles
- 4.- Sectores entre quebrada Los Claveles y estero San Jerónimo
- 5.- Sectores Algarrobo Norte y Mirasol
- 6.- Sectores El Tranque y El Litre
- 7.- Sectores San Alfonso del Mar y estero El Yugo
- 8.- Sector El Yeco.

Dentro de estas áreas homogéneas se distinguen sub-sectores con algunas diferencias específicas.

1.- Plan del Borde Costero Tradicional.

Sector de transición entre la vivienda tradicional antigua y los nuevos edificios en altura por el lado Oriente de la Av.C.Alessandri y las playas al Peñante



con sus equipamientos deportivos náuticos, caleta y tramos de edificaciones comerciales de cierta calidad turística.

Constituye el sector de alta plusvalía y renovación constructiva de los terrenos privados. Centro relacionador de las actividades turísticas de playa entre los sectores Norte hasta Tunquén y Sur hasta el límite comunal con El Quisco.

2.- Sector Canelo - Canelillo y las Tinajas.

Sector de planicies costeras y suaves lomajes comprendido entre la pendiente del plan, la Av. Ignacio Carrera Pinto y la quebrada Las Tinajas. En relación directa con la playa Canelo - Canelillo y las Puntas El Fraile, Peñablanca y Leoncillo, lo que confiere al sector y a las viviendas antiguas y nuevas existentes en él, escenario paisajístico y ambiental por excelencia.

3.- Sectores entre Quebrada Las Tinajas y Quebrada Los Claveles.

Sector que constituye aparentemente el centro institucional del balneario, por ser asiento de los servicios administrativos, aunque territorialmente se encuentran dispersos.

Constituye el área de enlace entre el Plan o Borde Costero y el acceso al balneario, como también el lugar de salida a los balnearios del Sur a través de las Av. Gmo. Mucke y Peñablanca.

4.- Sectores entre Quebrada Los Claveles y Estero San Gerónimo.

Sectores caracterizados por su accesibilidad desde Av.C. Alessandri, constituyen al estar separados por medio de quebradas, una especie de barrios vecinales, en donde su eje principal es la arteria que asciende de Poniente a Oriente (sentido de poblamiento) a partir de la cual nacen las calles laterales hasta morir en las quebradas, teniendo siempre presente al anfiteatro del paisaje marítimo.

5.- Sectores Algarrobo Norte y Mirasol.

Sectores generadas en forma un tanto paralela al desarrollo tradicional del balneario, separados de éste por áreas esencialmente silvestres hasta el momento. Algarrobo Norte ubicado entre las cotas 8 y 40 s.n.m. y Mirasol entre las cotas 40 y 60 m.s.n.m. constituyen dos unidades morfológicas



paisajísticas; el primero con acceso directo a las playas y escasa vegetación, en cambio Mirasol goza de una mayor visión panorámica sobre la totalidad del balneario, profusa vegetación y acceso medianamente logrado a una playa ubicada en la desembocadura del estero El Yeco.

Ambos sectores presentan nuevos desarrollos en el costado Oriente del camino principal, con una tendencia a convertir territorios rurales en urbanos.

6.- Sectores El Tranque Seco y El Litre.

Sectores ubicados entre la Av. Ignacio Carrera Pinto, camino de Casablanca a Algarrobo y el límite urbano vigente del balneario . Dotados de equipamientos dispares ya comentados anteriormente, el lugar constituye la puerta de acceso al balneario con posibilidades de continuar a otros centros urbanos de la costa central.

Consolidado con viviendas de menores ingresos y equipamientos de similar nivel, ha tomado las características de los balnearios aledaños, igual propiedad se observa en los espacios públicos de estos sectores.

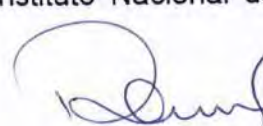

7.- Sectores San Alfonso del Mar y estero El Yugo.

Corresponde a un sector en vías de consolidación entre el Estero San Jerónimo, El Yugo y el Sur de Algarrobo Norte; el primero de ellos fue anexado al área urbana para permitir la construcción de un condominio denominado Costa Dorada, por el volúmen que desplaza marca un hito en la evolución del desarrollo de Algarrobo; la segunda consolidación ofrece idénticas perspectivas junto al estero El Yugo y el Sur de Algarrobo Norte, se trata del condominio Bahía de Rosas, ambos en su conjunto producirán la continuidad territorial urbana entre el balneario tradicional y los sectores de Algarrobo Norte y Mirasol.

8.- Sector El Yeco.

Formado por comunidades en el área rural, dotadas de infraestructura básica particular, entre las que se destacan, vías con urbanización mínima, agua potable , sevicios sanitarios y equipamientos vecinales, además en este lugar existe una posta rural modernamente implementada, con acceso desde el camino principal de Algarrobo a Tunquén.

Este sector reconocido como localidad en las cartas del Instituto Geográfico Militar . IGM. y en los análisis del Instituto Nacional de Estadísticas,

tiene su expresión territorial como futuro límite urbano del balneario, y al mismo tiempo servirá de contención del área a normar por el presente estudio.

1.7.- Infraestructura y Transporte.

Sistema Vial.

La estructura vial del balneario se caracteriza por la convergencia de sus calles y avenidas en dirección al borde costero. Prácticamente es la Av. C.Alessandri la que recibe el impacto vial de los flujos provenientes del Norte (Algarrobo Norte, Mirasol, El Yeco), del Oriente (flujo masivo desde Santiago a través de la ruta F-960 - G y Sur desde San Antonio (ruta F-98-G).

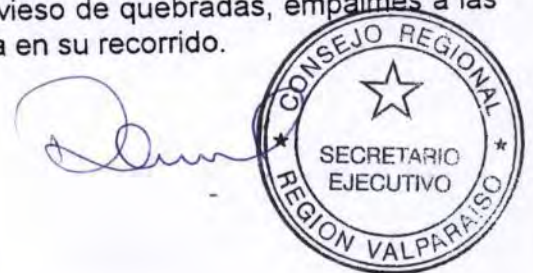
El trazado de esta avenida presenta tres o más tipos de perfiles que oscilan entre un mínimo de 10 m. y un máximo de 25 m., haciendo difícil la imposición de una normativa que regule por parejo el ancho de esta avenida. Este hecho implica los problemas ya señalados en capítulos anteriores, los cuales deberán ser examinados a mayor escala y resueltos armónicamente, teniendo presente el interés público, el privado y el rol que representa al estar ubicada en el centro de esparcimiento y turismo del balneario.

Por otra parte, esta vía estructurante conforma un sistema vial que unifica por el Norte el acceso a las localidades de El Yeco, Mirasol, Algarrobo Norte y San Alfonso del Mar; por el centro recibe el camino conocido como variante Aguas Marinas, las calles Federico Villaseca, Santa Teresa de los Andes, José Toribio Larráin, 11 de Septiembre y Santa Teresita; por el Sur, las Avenidas Guillermo Mucke, Peñablanca, Ignacio Carrera Pinto y Av. El Totoral,

Fuera de esta escena se encuentra la calle Santa Teresita entre Av. Peñablanca y Bahía Mansa.

El resto de las vías que constituyen las calles locales se entrecruzan en una malla compleja originadas unas, por la topografía difícil del balneario y otras, producto del emplame irregular entre la estructura habitacional antigua con la nueva, ejemplo de esto lo vemos entre Canelo-Canelillo y Las Tinajas, Algarrobo Norte y Mirasol, el Tranque y El Litre etc.

Otro impacto significativo vial estará en la decisión que se tome para continuar al Sur la Av. C. Alessandri hacia los sectores de la playa Canelo-Canelillo y las puntas Peñablanca y Leoncillo, igual situación se producirá por el emplazamiento de la vía concesionada entre Quintay y San Sebastián en Cartagena, en donde su paso por el balneario, establecerá un nuevo orden estructurante vial, en donde el grado de factibilidad estará en relación directa a la resolución de los problemas topográficos, atraveso de quebradas, empalmes a las vías existentes impacto a los predios que cruza en su recorrido.



Examinada la realidad constructiva de las vías que conforman la malla vial del balneario, se observa lo siguiente:
(Fuente : Fotointerpretación a partir de Fotogramas Aereos)

Total Vías Urbanas : 54 Km. L
Total Vías Pavimentadas : 18,9 Km. L.

Vías Pavimentadas con capa de rodado, soleras, zarpas y aceras : 11,34 Km. L
Vías con soleras, zarpas y aceras sin capa de rodado : 1,89 Km.L.
Vías con soleras, zarpas y aceras en tierra sin capa de rodado : 5,67 Km.L
Vías en tierra : 35,10 Km.L.

TOTAL Vías Urbanas : 54 Km.L

El cuadro precedente explica el deficit de pavimentos que alcanza a un 65% , se observan tres hechos, uno que las vías que presentan pavimentos completos coinciden con el centro tradicional del balneario y el borde costero. donde se han realizado las mayores inversiones en edificación en altura y donde reside la población estacionaria; dos, las vías que sólo presentan soleras y zarpas y sin aceras explican el sentido del balneario, un lugar donde no se camina peatonalmente, sino que el veraneante lo hace en vehículo particular, porque además no necesita recurrir diariamente a los centros habituales de equipamiento (comercio, tienda, cine, etc); tres, las vías que se encuentran en tierra coinciden con los lugares o barrios donde vive la población permanente o zonas sin construcción.

De todas manera, existen preferencias en un grupo de habitantes por mantener el mínimo de pavimentos, a fin de sentirse más ambientados con la naturaleza, y de paso quedar favorecido el balneario por la mayor absorción de las aguas lluvias al terreno natural.

2.- POBLACION.

Para el análisis de la población urbana de Algarrobo y sus proyecciones se han considerado los siguientes parámetros: El rol habitacional turístico para la localización preferente de inversiones inmobiliarias dentro del área urbana; las áreas homogéneas principales con sus correspondientes densidades; la tasa de crecimiento entre el período de los censos 1982-1992 que marca un hito en la ocupación y transformación del balneario, incorporando nuevas edificaciones; los permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales; y el stock de viviendas de veraneo que sobrepasa el volumen de viviendas de la población permanente.



POBLACION URBANA ACTUAL Y FUTURA

CENSO INE AÑO 1982-1992

	Pob.Urb 1982	Pob.Urb. 1992	Tasa	Pob.Urb. 2002	Pob.Urb. 2012	Pob.Urb. 2022
Pob. Permanente (Exponencial)	3090	4546	3,93	6680	9822	14441
Pob. Estacional (Lineal)	9363	13590	4,51	19725	28629	41552
Pob. Urbana						
Perm. + Est	12453	18136	---	26405	38451	55993

* Incluye El Yeco.

DENSIDADES ACTUALES

POBLACION URBANA PERMANENTE MAS ESTACIONAL

Densidad bruta general = 17,54 Hab/Hás
Densidad bruta = 31,93 Hab/Hás
Densidad Neta = 66,19 Hab/Hás (no incluye sup.quebradas ni
circulación)



POBLACION URBANA ACTUAL Y DENSIDADES BRUTAS POR AREAS

HOMOGENEAS PRINCIPALES

AREAS	HAB.	SUP.HÁS	DENSIDAD HAB/HÁS	Nº VIVIENDAS
1.- Plan Borde Costero	1651	50	33,02	457
2.- Canelo-Canelillo y las Tinajas	4868	118	41,25	1350
3.- Quebrada Las tinajas Quebrada Los Claveles	2041	62	32,91	566
4.- Quebrada Los Claveles Estero San Jerónimo	3786	176	21,51	1050
5.- Algarrobo Norte y Mirasol	3364	70	48,05	933
6.- Tranque Seco y El Litre	887	64	13,86	245
7.- San Alfonso del Mar Estero El Yugo	--	(74)	--	--
8.- El Yeco	1539	28	54,96	428
	18136	642	D.M =35,08	5029

De las cifras expuestas en los cuadros anteriores se observa que mientras la población permanente crece vegetativamente en forma exponencial a una tasa de 3,93 anual, la población estacional crece a mayor tasa pero en forma lineal, lo que en conjunto para el balneario la población permanente y estacional significan:

18.136 habitantes para el año del Censo de 1992 y
 55.993 habitantes para el año 2.022

Considerando la relación entre la población estacional y permanente se detecta lo siguiente:



PATRONES DE ASENTAMIENTO POR AREAS HOMOGENEAS PRINCIPALES

AREAS	SUP.HÁS NETAS	DENSIDAD NETA VIV/HÁS	T/M LOTES M2	EDIFICACION PISOS
1.- Plan Borde Costero	36	12,69	800	1 a 10
2.- Canelo - Canelillo y las Tinajas.	82	16,46	600	1 a 2
3.- Queb.Las Tinajas Quebrada Los Claveles	34	16,64	600	1 a 4
4.- Queb. Los Claveles Estero San Jerónimo	52	20,19	500	1
5.- Algarrobo Norte y Mirasol.	47	19,85	500	1
6.- Tranque Seco y El Litre	10	24,50	400	1
7.- San Alfonso del Mar Estero El Yugo	--	--	(7000)	(10)
8.- El Yeco	13	32,92	300	1
	274	TMD=20,46	TML=530	1 a 10

Existe la tendencia en el largo plazo a tener mayor representación la población permanente sobre la estacional, lo que implicaría la transformación paulatina de balneario a ciudad.

En relación a las densidades actuales del balneario, se observa una densidad bruta de 31,93 hab/há y el doble en la densidad neta; esta última se explica por la existencia de superficies importantes en quebradas y circulaciones, lo que justifica la ausencia de áreas verdes formales y parques para el crecimiento del balneario.

Respecto al tema de las áreas homogéneas principales, se observa la tendencia de consolidar con mayor densidad habitacional el Plan o Borde Costero, en razón a existir una mejor oferta en la superficie de lotes y estar dotado de mayor infraestructura (agua potable, servicios, equipamiento turístico y pavimentación)

Le siguen en importancia y tendencia a densificarse las áreas correspondientes a los sectores de Canelo-Canelillo principalmente y al ubicado entre las quebradas Las Tinajas y Los Claveles, por estar gravitando del borde



costero y sus playas, y por el tamaño predial de sus lotes que en promedio alcanzan a 600 m².

En el resto de las áreas homogéneas no se vislumbra la conversión de su densidad actual, debido al hecho de encontrarse limitados por su topografía, accesibilidad e infraestructura sanitaria y vial.

Se destacan dentro de estas áreas homogéneas dos sectores con características de autosuficiencia, uno corresponde al área San Alfonso del Mar y Bahía de Rosas, planificados por autogestión y con densidades mayores al resto de las áreas urbanas del balneario y dos el sector de las comunidades de El Yeco, que detectan un grado de desarrollo en sus equipamientos, vialidad y sanitarios, que la hacen aptas para incorporarse al área urbana de Algarrobo.

Si se considera la relación entre la población urbana en su globalidad y las necesidades de expansión habitacional, los terrenos disponibles en este caso alcanzan a 266 há, absorbiendo la demanda solamente hasta el año 2002

Este hecho explicaría la tendencia de convertir las áreas homogéneas del borde costero, Canelo-Canelillo, los sectores ubicados entre las quebradas Las Tinajas y Los Claveles en oferta para el futuro desarrollo del área urbana del balneario, y la provisión de áreas de extensión para un desarrollo al año 2025.

3.- ACTIVIDADES ECONOMICAS DE LA POBLACION URBANA.

Como se dijo en capítulos anteriores la población urbana de Algarrobo participa de las actividades secundarias y terciarias en un 33% y 48% respectivamente, juntos representan el 81% de la actividad total del balneario, ocupando 1288 puestos de trabajo y 143 en actividades primarias.

Considerando los indicadores económicos de las actividades sujetas a patentes y que son otorgadas por el municipio durante el primer semestre del presente año, se expone lo siguiente:

TOTAL DE PATENTES OTORGADAS	318
a) Comerciales	119
b) Alcoholes	97
c) Profesionales	22

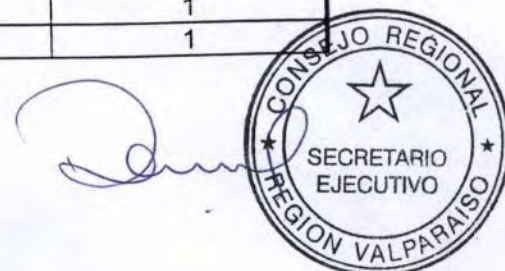
MONTO DE LAS PATENTES OTORGADAS	\$14.297.660.-
a) Comerciales	\$11.448.228.-



REPUBLICA DE CHILE
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

b) Alcoholes	\$ 2.396.603.-
c) Profesionales	\$ 452.829.-

RUBROS O GIROS	
a) Comerciales	
Almacén	35
Residencial, Restaurant o similar	32
Supermercado	20
Kioscos, vendedores ambulantes	13
Amasandería	12
Librería, papuetería, calzado	12
Juegos electrónicos	10
Materiales de Construcción, ferreterías	9
Carnicería, pollos o similares	6
Vivero de plantas	5
Distribuidora productos del mar	5
Fuente de Soda	5
Taller mecánico	4
Arriendo cancha de tenis	3
Pastelería	3
Agencia Telex, correo, comunicaciones	3
Peluquería	3
Estación Servicios, Venta lubricantes	3
Farmacia	3
Contratista Obras Civiles	2
Entretenimientos arriendos motos	2
Repuestos automotrices	1
Lavandería	1
Servicio electrónico	1
Teatro	1
Agencia juegos de azar	1
Artículos pesca y caza	1
Sociedad Inmobiliaria	1
Distribución y venta energía eléctrica	1
Distribución y venta agua potable	1
b) Alcoholes	
Venta de licores, vinos, cervezas, etc.	36
Restaurant	30
Supermercado	20
Hotel	4
Residencial	2
Club Social	2
Discoteque	1
Cabaret	1



Complejo Turístico	1
c) Profesionales	
Corredor de propiedades	9
Arquitectos	5
Abogados	3
Constructor	2
Dibujante	1
Contratista	1
Contador	1

De la lectura anterior se desprende que de un total de 318 patentes, el 62,57% corresponde a las patentes de la actividad comercial, el 30,50% a las de alcoholes y el 6,93% a las profesionales.

Entre las primeras se destacan los giros de Almacén, Residencial, Restaurant, Supermercado, Kioscos y Amasanderías; en el segundo rubro las ventas de licores y expendio de cerveza (botillerías); y en el tercer rubro las actividades de corretajes de propiedades.

En su conjunto, estas actividades reflejan el rol del balneario en sus dos aspectos, lo permanente y lo estacional; la necesidad de abastecer los aspectos alimenticios de la población, la hospedería para el turista y la orientación para el mercado inmobiliario en la compraventa de las propiedades del balneario.

VALOR DEL SUELO.

El destino del uso del suelo fuertemente influenciado por el rol habitacional turístico que posee el balneario, se encuentra representado por los valores oficiales que el Servicio de Impuestos Internos ha determinado para cada zona en que ha sido dividida el área comunal y urbana de Algarrobo.

Estos valores o precio del terreno por manzanas es independiente del valor comercial que posean los terrenos, los cuales se regulan según la oferta y demanda del mercado. Constituye un valor referencial para la toma de decisiones en el modelamiento del Plan Regulador Comunal.

Desde este punto de vista el balneario se encuentra dividido en cinco zonas urbanas y una zona perteneciente al área rural, y que son A, B, C, D, E, y Z.



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

Para los efectos operativos del diagnóstico, las zonas utilizadas por el Servicio de Impuestos Internos, relativamente parecidas a las áreas homogéneas detectadas por este estudio, son las siguientes:

- A = Zona inmediatamente ubicada en el borde costero y laderas cercanas al plan entre La Puntilla y Estero San Jerónimo.
- B = Comprende la zona Canelo-Canelillo, Las Tinajas, Brisas Algarrobinas, Stella Maris, San Marino, Aguas Marinas, Los Pitihues, Bosques de Algarrobo y San José del Peumo.
- C = Comprende Algarrobo Norte y Mirasol.
- D = El Tranque Seco y El Litre.
- E = Parcelaciones Los Pitihues y Bosques de Algarrobo.
- Z = El Aserradero y El Yeco en el área rural contiguos al área urbana.

Los coeficientes utilizados por dicho Servicio para el área urbana comprenden los siguientes indicadores que oscilan entre 0,50 y 3,00 y que por el presente estudio ha quedado determinado por la media aritmética que se señala a continuación :

- A = 2,0
- B = 1,15
- C = 1,15
- D = 0,85
- E = 0,85
- Z = 2,0

A manera indicativa se señalan los valores de terreno según la ubicación en que se encuentra:

- A = \$ 46.500 /m²
- B = \$ 14.800 /m²
- C = \$ 8.900 /m²
- D = \$ 5.500 /m²
- E = \$ 900 /m²
- Z = \$ 1000 /m²

En relación a los valores señalados, existen variaciones al interior de cada zona, dependiendo de la superficie del lote, ubicación y dotación de infraestructura, siendo los más onerosos los ubicados en el borde costero para descender el precio a los terrenos emplazados en la periferia.



Es bueno recordar nuevamente la tendencia del inversionista y propietarios por reemplazar la vivienda ubicada en el casco antiguo del balneario por construcciones de viviendas en altura, lo cual hace variar el verdadero valor de los terrenos y del entorno construido.

DINÁMICA CONSTRUCTIVA (MUESTRA MENSUAL)

Considerando la nómina de permisos de edificación de obra nueva, regularización y ampliación, otorgados por el departamento de obras de y Urbanismo de la Municipalidad de Algarrobo, durante el período comprendido entre el mes de Agosto de 1994 y el mes de Noviembre de 1995, se observa la siguiente evolución.

MESES	OBRA NUEVA Y REGULARIZACION	AMPLIACION	SUBTOTAL
Agosto	30 permisos	9 permisos	39
Septiembre	19	3	22
Octubre	14	13	27
Noviembre	17	2	19
Diciembre	25	5	30
Enero 1995	44	7	51
Febrero	23	4	27
Marzo	15	5	20
Abril	24	2	26
Mayo	29	5	34
Junio	31	3	34
Julio	41	9	50
Agosto	29	2	31
Septiembre	25	5	30
Octubre	33	4	37
Noviembre	23	5	28
TOTAL	422	83	505



TRANSITO Y TRANSPORTE PUBLICO.

Características determinadas por el mínimo de permisos de circulación y licencias de conducir otorgadas por el Dpto. de Tránsito y Transporte público de la I.Municipalidad de Algarrobo, en el presente año.

PERMISOS DE CIRCULACION.

- Automóviles particulares, Stations, Furgones Minibuses	1553
- Taxi Colectivos, básicos taxibus	137
- Camiones	110
- Semi-remolques	53
- Carros de arranques	21
- Casa Rodante	1
- Grúa	1
<hr/>	
TOTAL	1.876

Licencias de Conducir

- Clase A-1	148
- Clase A-2	137
- Clase B	482
- Clase C	62
- Clase D	7
<hr/>	
TOTAL	836

SINTESIS DEL PLAN PROPUESTO.

Los principios generales del estudio, sus fundamentos, los objetivos propuestos y su enfoque general, determinaron las condiciones para el establecimiento del nuevo ordenamiento territorial, basado en los desarrollos detectados (1984-1996) tanto en el área comunal (rural) como específicamente en el balneario (urbano). El objetivo fue establecer las condiciones de habitabilidad natural y cultural que regularán el centro poblado de Algarrobo durante los próximos 30 años.

Se reconoce que el instrumento de planificación vigente de Algarrobo y sus modificaciones posteriores no entregan ya una visión integrada para el desarrollo de sus partes, la administración urbana ha sido por un lado



Si bien la comuna se encuentra atendida en sus necesidades básicas a través de los equipamientos que dispone, éstos se encuentran localizados mayoritariamente en el área urbana; desde este punto de vista debieran fortalecer aquellos ubicados en el área rural.

De acuerdo a la composición de las actividades económicas que sustentan la población, se observa una marcada incidencia del sector servicios por sobre las otras actividades. En este sentido por no existir fuentes de trabajo productivo, el balneario específicamente constituye un centro poblado de connotadas características habitacionales.

Situación que producirá ciertas ventajas comparativas si las actividades turísticas, náuticas y pesca deportiva tuvieran una mayor representación en el balneario.

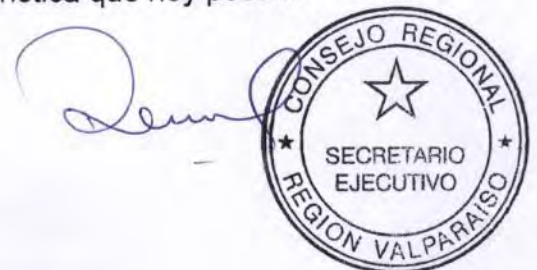
Observada la evolución del territorio urbano desde sus orígenes como caserío de pescadores hasta convertirse en balneario habitacional turístico, ha sufrido una serie de cambios funcionales, siendo las más relevantes, la consolidación acelerada en los últimos diez años con edificios en altura en el borde costero, también importante es la anexión de nuevos predios al área urbana (San Alfonso del Mar) y las parcelaciones colindantes y próximas al balneario (El Aserradero, El Yeco, Brisas de Mirasol entre otros).

En este sentido la dinámica del crecimiento experimentado por el balneario va aparejada con el concepto de desarrollo sustentable, siendo del mayor interés preservar los valores patrimoniales y ambientales existentes. Para estos efectos son potenciados por el presente Plan , a través de la proposición de nuevas áreas verdes como de la protección de las existentes en el área urbana de Algarrobo.

Los atributos del paisaje natural y cultural, playas y quebradas entre otros, se encuentran fuertemente presionados por el avance de nuevas urbanizaciones; revertir este proceso significa contar definitivamente con un plan de desarrollo que permita gestionar la habitabilidad del balneario y la protección de los bienes nacionales de uso público en el marco de la preservación del medio ambiente.

La estructura urbana del balneario ha quedado supeditada al centro habitacional - turístico existente en el plan o borde costero, la accesibilidad en este sector se encuentra comprometida por la superposición de las vías locales con el atraveso Norte-Sur desde Mirasol hasta Cartagena.

Se proponen vías intermedias estructurantes que recogerán los flujos provenientes de este atraveso, para evitar que la Av. C. Alessandri continúe colapsada perdiendo su funcionalidad y la calidad turística que hoy posee.



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

Mayoritariamente los usos de suelo del balneario corresponden a la consolidación habitacional con viviendas; sin embargo se destacan las superficies de las áreas especiales y de restricción (quebradas y playas), como también los terrenos sin consolidar (Zonas de extensión urbana).

Estos últimos merecen especial atención como reserva habitacional para la futura demanda, debiendo la autoridad técnica anticiparse al modelamiento de ellos, con el objetivo de corregir las distorsiones observadas hasta el momento: densificación excesiva del borde costero y proliferación de loteos al margen del área urbana planificada.

En relación a los equipamientos urbanos, se define la idea de centralidad en el balneario para que los equipamientos faltantes se localicen en torno a este espacio urbano de categoría ciudadana. La dispersión de los equipamientos actuales si bien cumplen en el área de la población estacional, no lo logran para la población permanente, prueba de ello es el centro incipiente casi espontáneo en los sectores El Litre, Aguas Marinas y El Yeco entre otros.

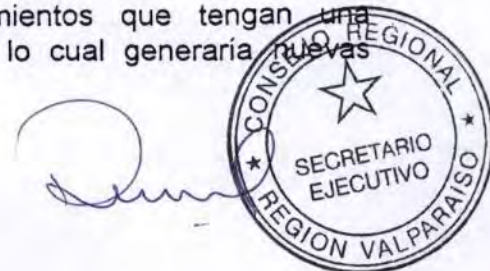
Las áreas homogéneas determinadas por la morfología del paisaje natural y la estructura vial preferentemente, constituyen micro sectores bien diferenciados, la fortaleza del balneario depende de la mayor y mejor implementación que alcancen estas áreas, por lo cual el Plan propone en algunas la accesibilidad, en otras la infraestructura sanitaria, la pavimentación básica, la consolidación de centros comunitarios, en suma la identidad y pertenencia de sus habitantes con el barrio en el cual residen.

La mayor implementación de los sistemas de infraestructura vial, sanitaria y energética se encuentran en los sectores más antiguos del balneario, correspondientes a las áreas habitacionales de la población estacional.

El equilibrio consiste en lograr que estos beneficios alcancen los sectores de la población permanente, que es en definitiva la que otorga continuidad residencial al balneario, la ausencia de proyectos en los últimos tiempos, no ha permitido conocer su verdadero estado de situación y necesidades y poder optar a los financiamientos de los organismos estatales para resolverlos (MINVU, FNOR, Gobierno Regional u otra Entidad).

Existe la tendencia en el largo plazo a tener mayor representación la población permanente sobre la estacional, lo que implica la transformación paulatina de balneario a ciudad.

Lo importante es la preservación del rol habitacional - turístico, pero si fortaleciendo este último con aquellos equipamientos que tengan una representación nacional o internacional permanente, lo cual generaría nuevas



REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DEL INTERIOR
MUNICIPALIDAD DE ALGARROBO

fuentes de trabajo, tanto en el nivel terciario como secundario (hotelería, comunicaciones, servicios domésticos, escuelas técnicas, etc)

Las actividades económicas de la población urbana reflejan también el rol del balneario en sus dos aspectos, lo permanente y lo estacional, como se expuso anteriormente, las fortalezas se encuentran en las actividades turísticas permanentes generadoras de empleos y con ventajas culturales y de protección al medio ambiente, a diferencia de la actividad industrial molesta y contaminante.

Sin embargo la proposición de ciudad para la nueva área urbana de Algarrobo, contempla una zona industrial para los usos inofensivos y talleres artesanales y bodegas molestas, prohibiéndose lo insalubre, contaminante y peligroso

El valor del suelo urbano es directamente proporcional a la ubicación preferencial que tengan en el balneario, siendo los más onerosos los ubicados en torno al plan o borde costero, para disminuir hacia la periferia; en general es la tendencia que se observa en todos los balnearios de la costa central del país.

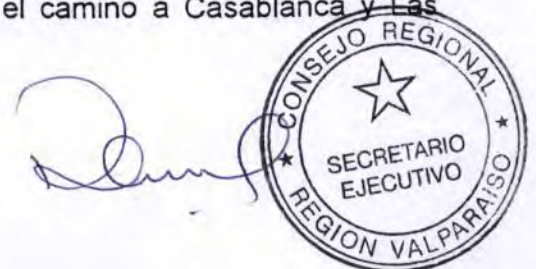
También a partir de los nuevos desarrollos incubados en el balneario, condominios San Alfonso del Mar y Bahía de Rosas y otras zonas potenciales a urbanizar al Norte del balneario, que aprovecharán la futura vía concesionada, podrán influir en la curva ascendente de los precios, sin embargo es difícil conocer el comportamiento del valor del suelo en la zona antigua del balneario.

La presente proposición fue contrastada previamente con los juicios de valor emitidos por los habitantes en el Taller Participativo.

Existe el consenso en más del 75% de las personas que estuvieron presentes en dicho evento, que la realidad del balneario se juega en su rol turístico, patrimonial, paisajístico y marítimo, precisando de mayores áreas para el esparcimiento y la recreación, acceso a las playas, consolidación de los paseos costero y áreas verdes, la cual fue analizada y recogida la intensión a través del mejoramiento de las condiciones normativas del área que corresponde al borde mar.

Las mayores inversiones deberían canalizarse en las actividades turísticas y de pesca deportiva y artesanal, también en equipamientos deportivos y servicios.

En los aspectos territoriales el crecimiento físico del balneario se modeló ampliando el límite urbano con igual o menor densificación de la existente hacia los sectores de Tunquén, El Yeco y entre el camino a Casablanca y Las Dichas, y en el acceso oriente desde Casablanca.



De igual forma se regularizan las situaciones de urbanizaciones que hoy se encuentran marginadas del área urbana, como son las comunidades de El Yeco, el Aserradero, Brisas de Mirasol entre otras, incluyendolas definitivamente dentro de la nueva área urbana de Algarrobo.

Especial preocupación merece el borde mar, el cual, en opinión de los asistentes al Taller debe ser remodelado para fortalecer la imagen turística del balneario.

Reconocer que la Av. C. Alessandri es el centro para los algarrobinos; que la vialidad presenta problemas de conexión y saturación en la temporada alta de verano; que existen restricciones topográficas en la planta urbana de balneario.

Los problemas ambientales se derivan de un aumento de densidad habitacional, del poco o casi nada manejo de las quebradas y cursos de agua, de la construcción en el borde mar y la desaparición de los macizos boscosos.

La contaminación se debe por no contar la totalidad del área urbana con redes de alcantarillado, las quebradas sirven de vertederos y el emisario submarino de alcantarillado por encontrarse en el centro de la costa es el primer factor contaminante de las playas.

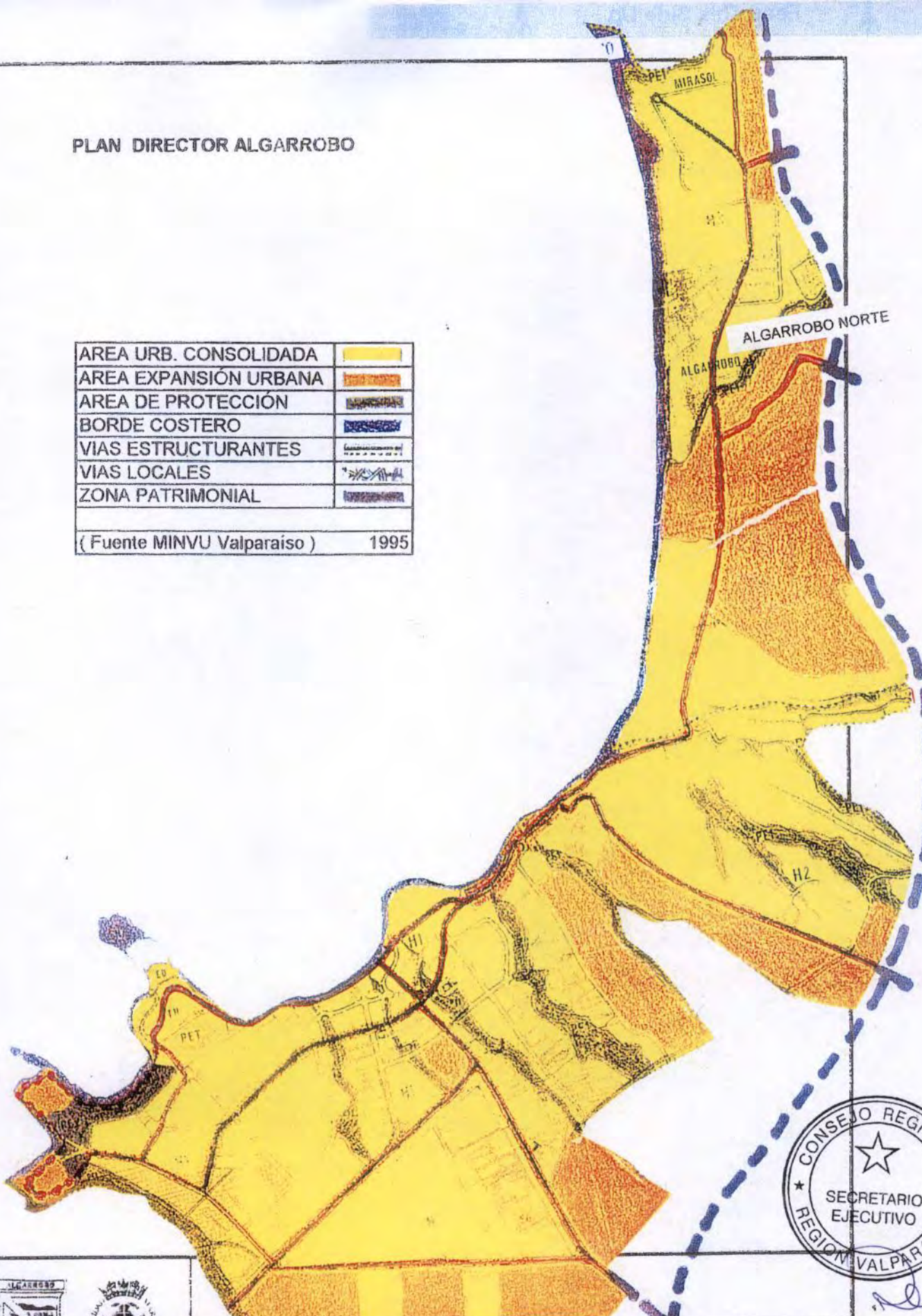
Esperan que el nuevo Plan Regulador Comunal sea la herramienta de gestión para el ordenamiento territorial del área urbana, que resuelva la proliferación de edificios en altura, recupere el valor patrimonial y paisajístico del balneario y se respeten los derechos adquiridos en el área tradicional de Algarrobo.

En resumen, a la luz de estos antecedentes, la evolución del balneario se presenta hoy día con características más desarrolladas en los aspectos territoriales, sociales y económicos, lo cual se reflejan en el modelamiento del nuevo Plan Regulador, que contiene por un lado la nueva estructura propuesta y por otro la reglamentación correspondiente, para así responder a las necesidades de los habitantes del centro poblado de Algarrobo.



PLAN DIRECTOR ALGARROBO

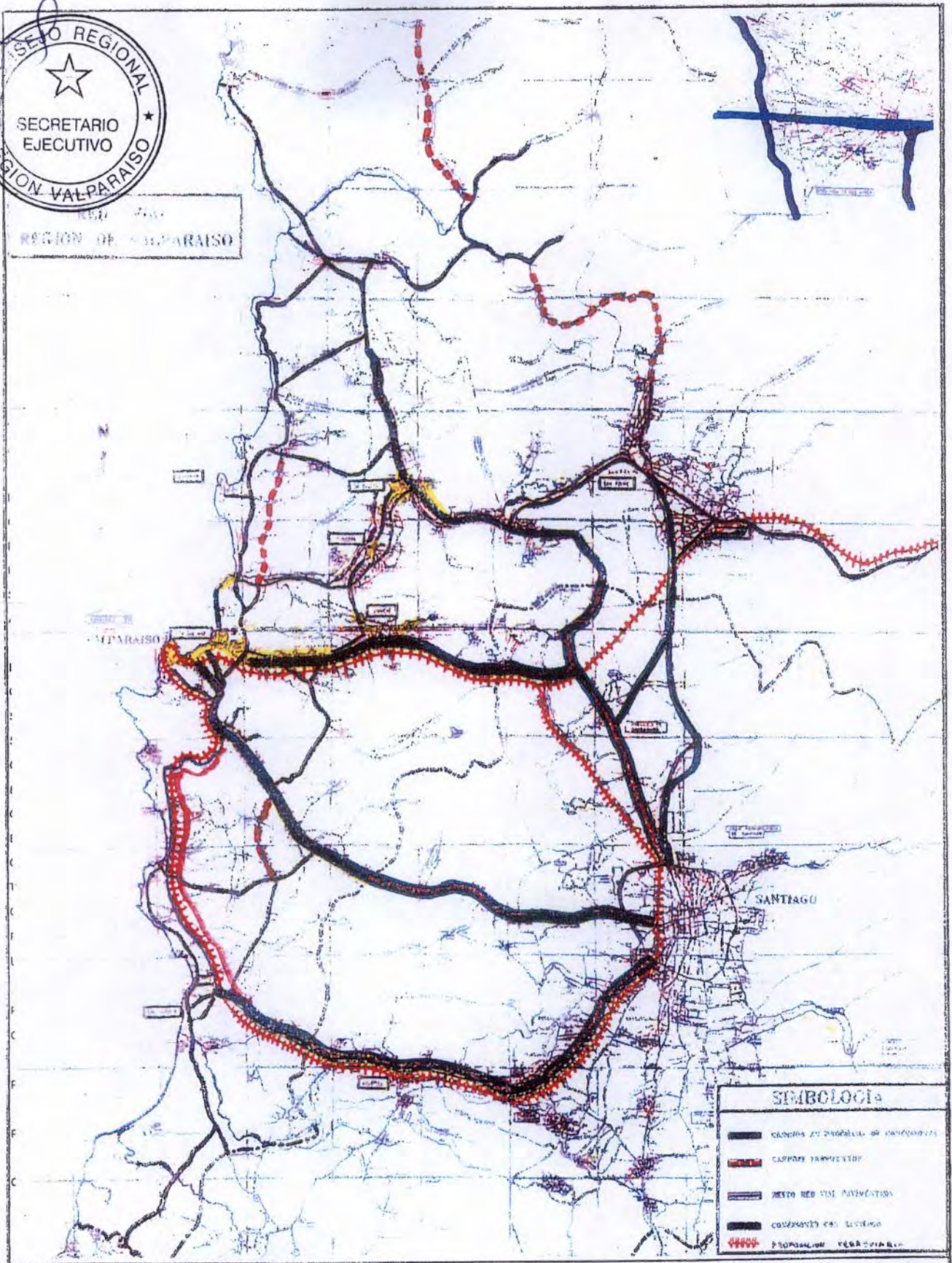
AREA URB. CONSOLIDADA	
AREA EXPANSIÓN URBANA	
AREA DE PROTECCIÓN	
BORDE COSTERO	
VIAS ESTRUCTURANTES	
VIAS LOCALES	
ZONA PATRIMONIAL	
(Fuente MINVU Valparaiso) 1995	



Convenio - Universidad Marítima de Chile - i Municipalidad de Algarrobo
 Actualización Plan Regulador Algarrobo 1996 Lámina:



REGION DE VALPARAISO

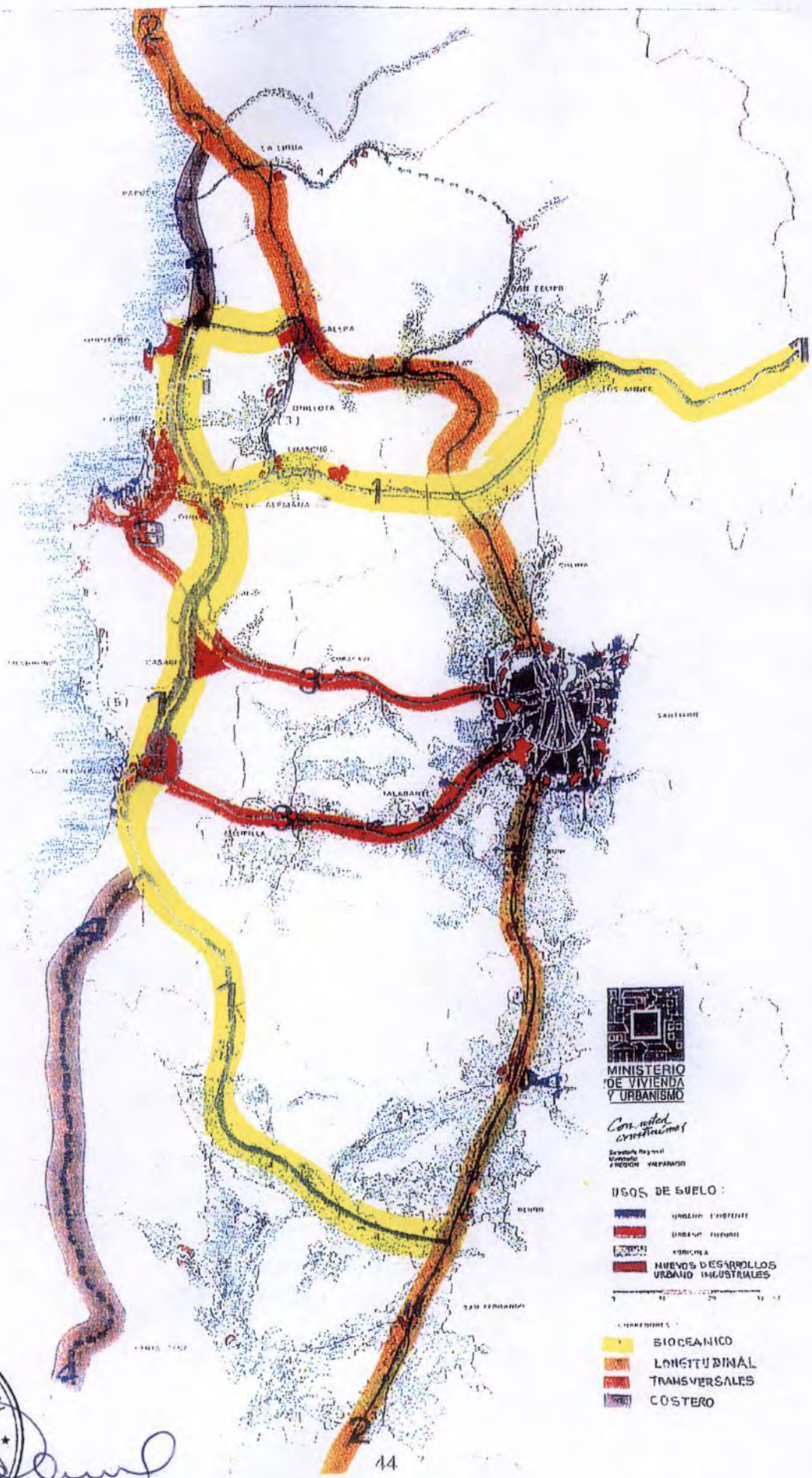


SIMBOLOGIA	
	CARRETERAS DE PRIMERA O SEGUNDA CLASE
	CARRETERAS TERCERA CLASE
	REJETA RED VIAL PAVIMENTADA
	CARRETERAS EN CONSTRUCCION
	PROYECTOS DE CARRETERAS



Tema:
RED VIAL REGION DE VALPARAISO

Convenio - Universidad Maritima de Chile - I. Municipalidad de Algarrobo
Actualización Plan Regulador Algarrobo | 1996 Lámina:

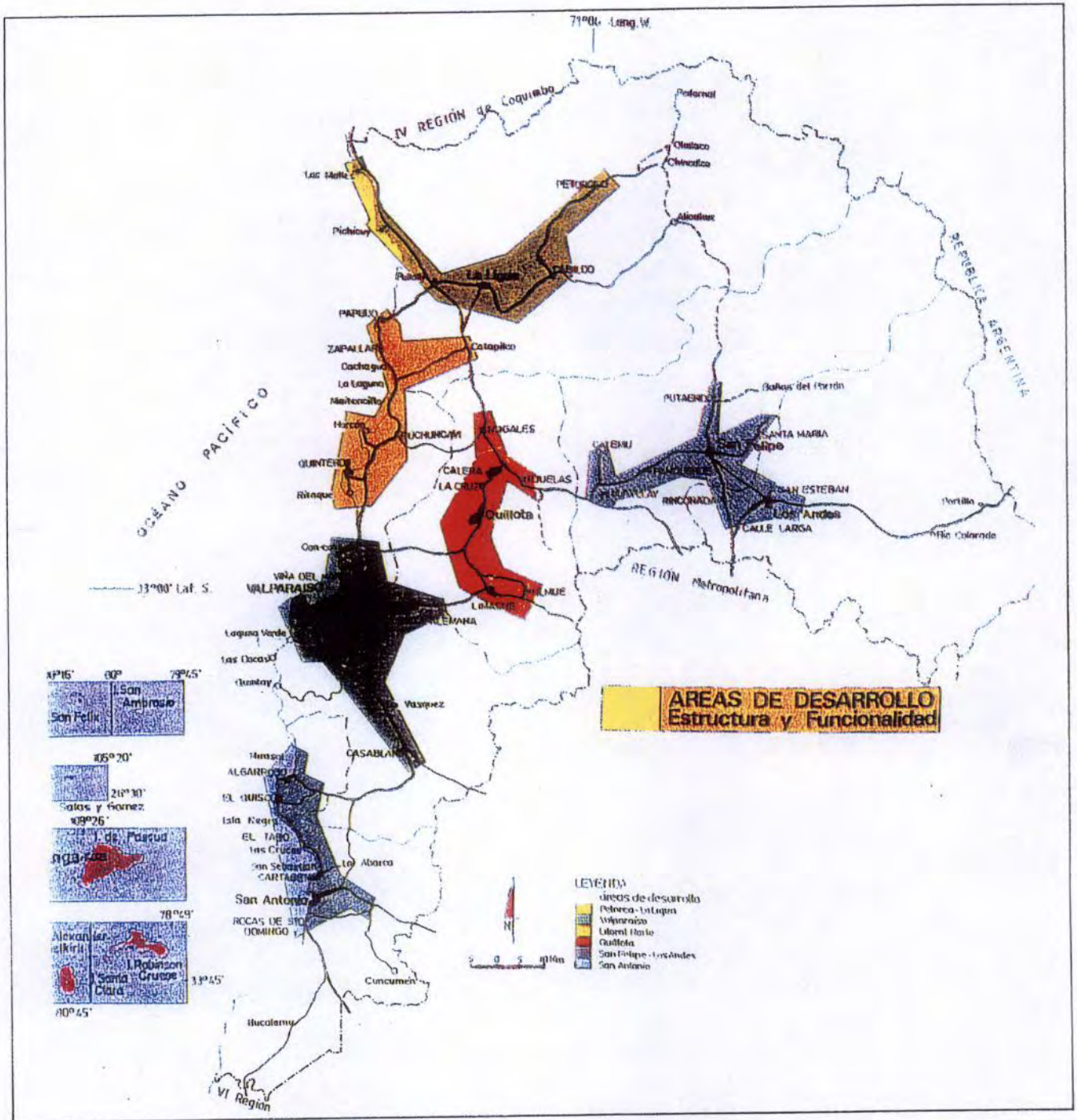



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Construcción
 Gobierno Regional Valparaíso

- USOS DE SUELO:**
-  URBANIZACION RESIDENTIAL
 -  URBANIZACION INDUSTRIAL
 -  AGRICOLA
 -  NUEVOS DESARROLLOS URBANO INDUSTRIALES
- TIPOLOGIAS:**
-  BIOCEANICO
 -  LONGITUDINAL
 -  TRANSVERSALES
 -  COSTERO



ILUSTRACION 6 : Plan Regional de Desarrollo Urbano.








Fuente: SERPLAC, 1994.



CARTA DE PENDIENTES COMUNA DE ALGARROBO

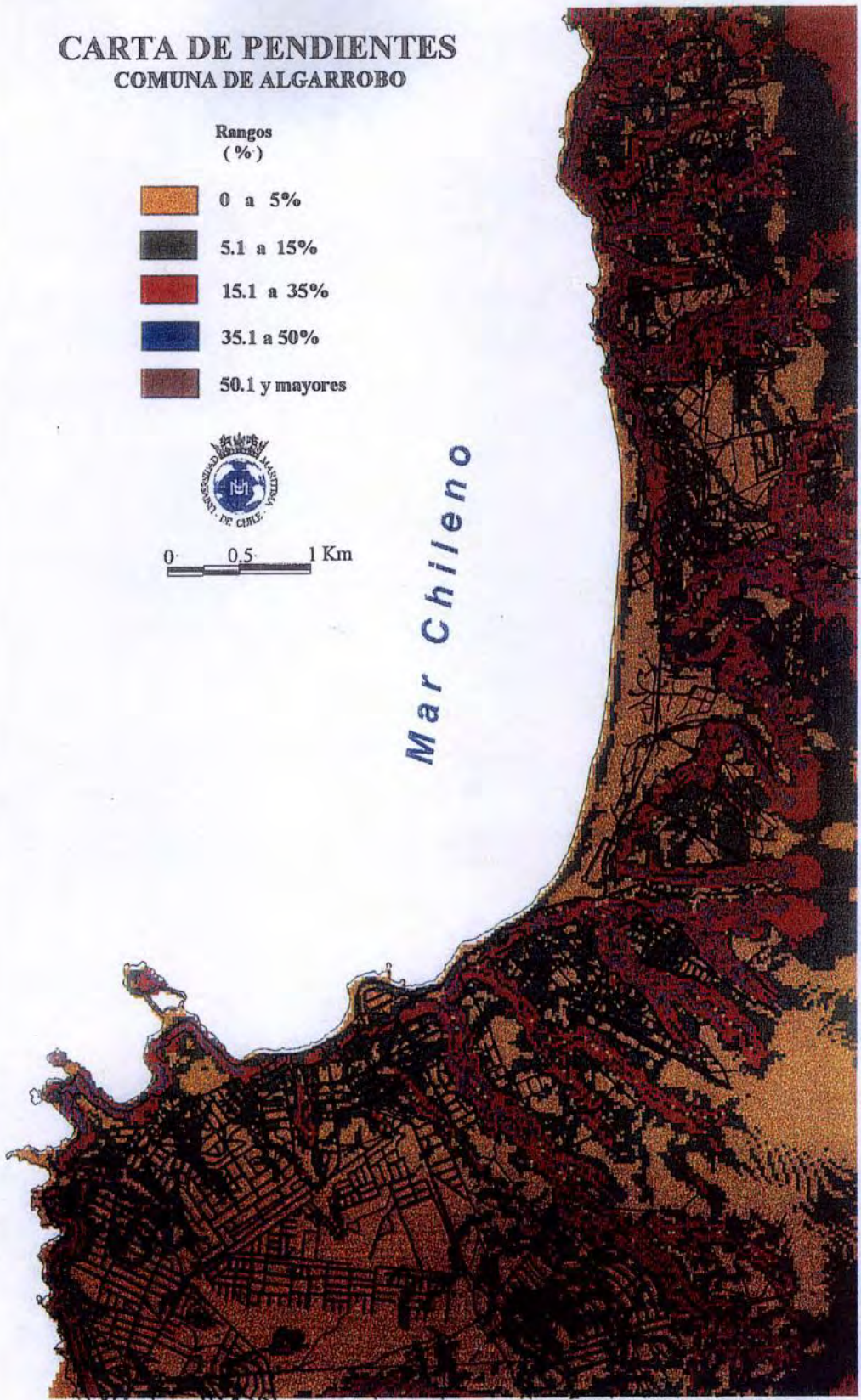
Rangos
(%)

-  0 a 5%
-  5.1 a 15%
-  15.1 a 35%
-  35.1 a 50%
-  50.1 y mayores

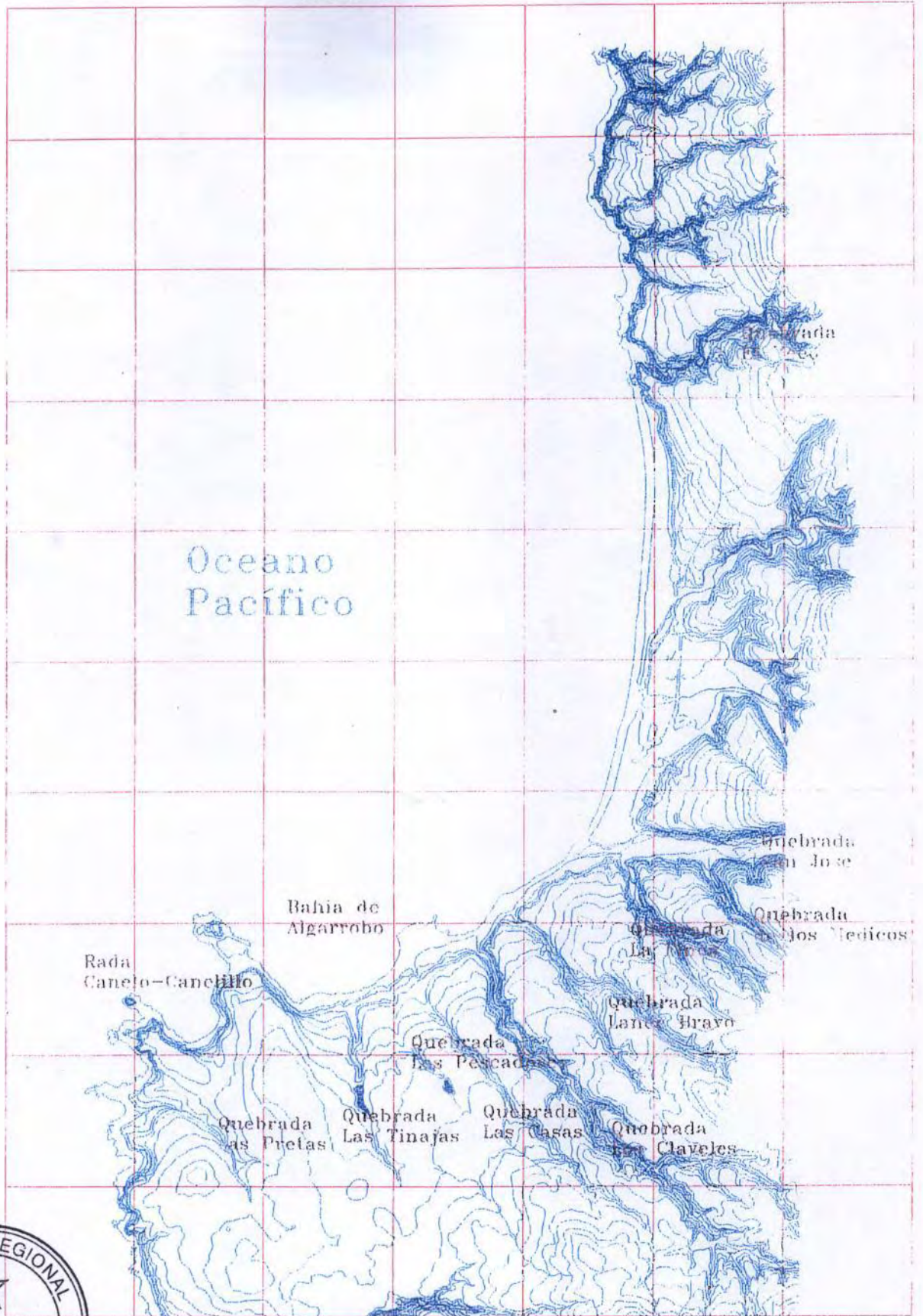


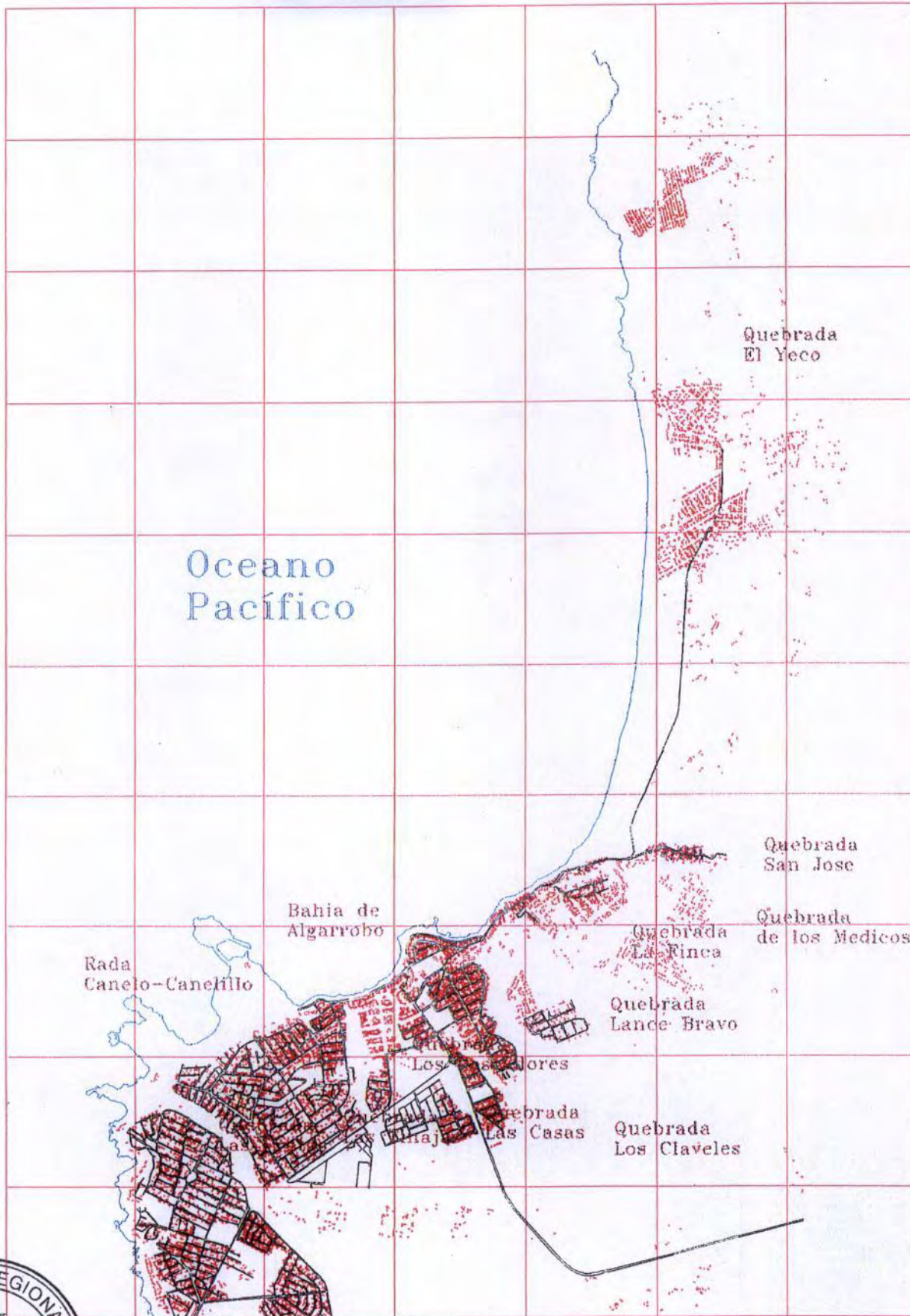
0 0.5 1 Km

Mar Chileno



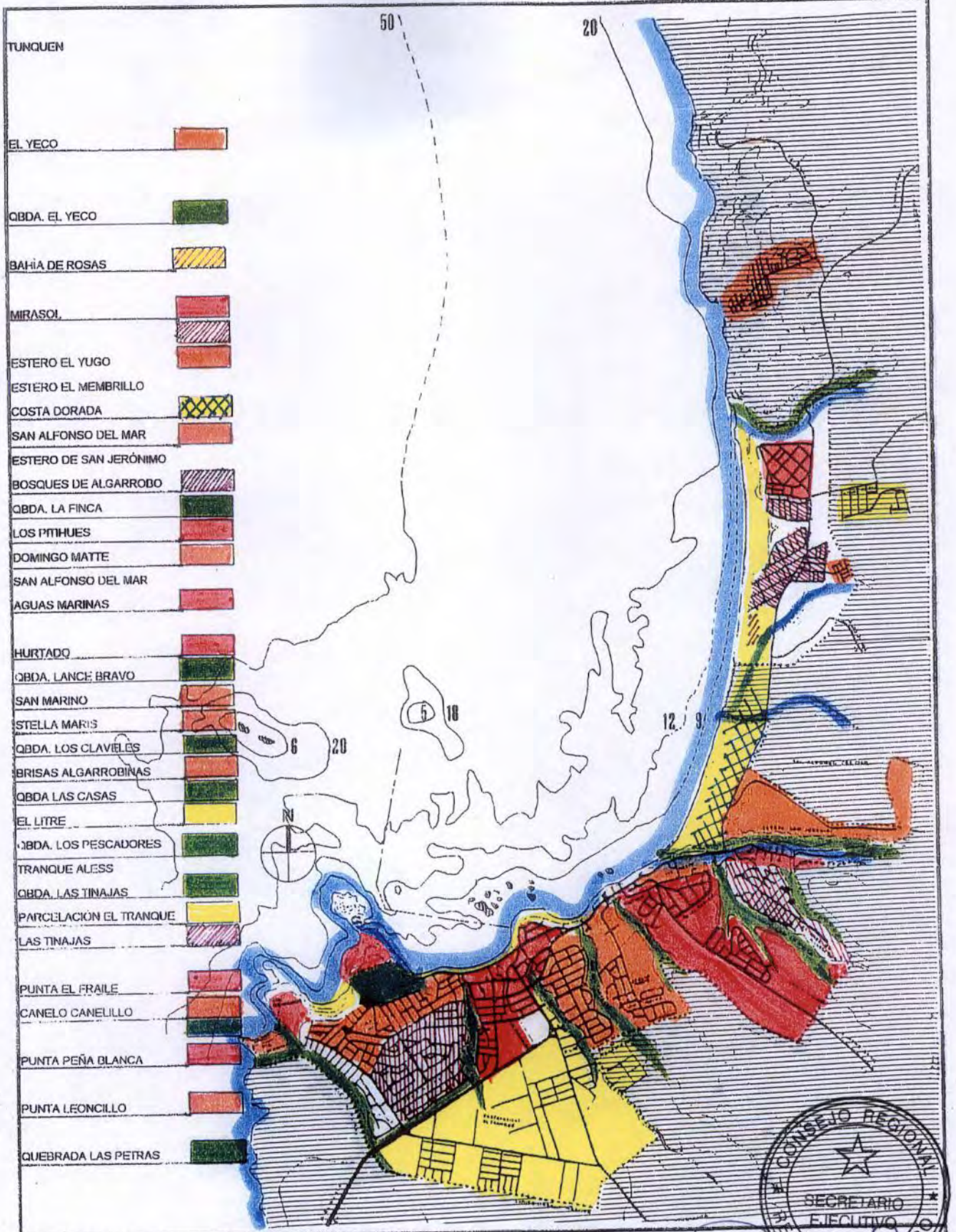
PAISAJE NATURAL DRENES





Gobierno Regional - SEREMI MINVU V Región - I. Municipalidad de Algarrobo - Universidad Marítima de Chile.



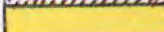

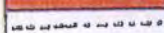
[Handwritten signature]

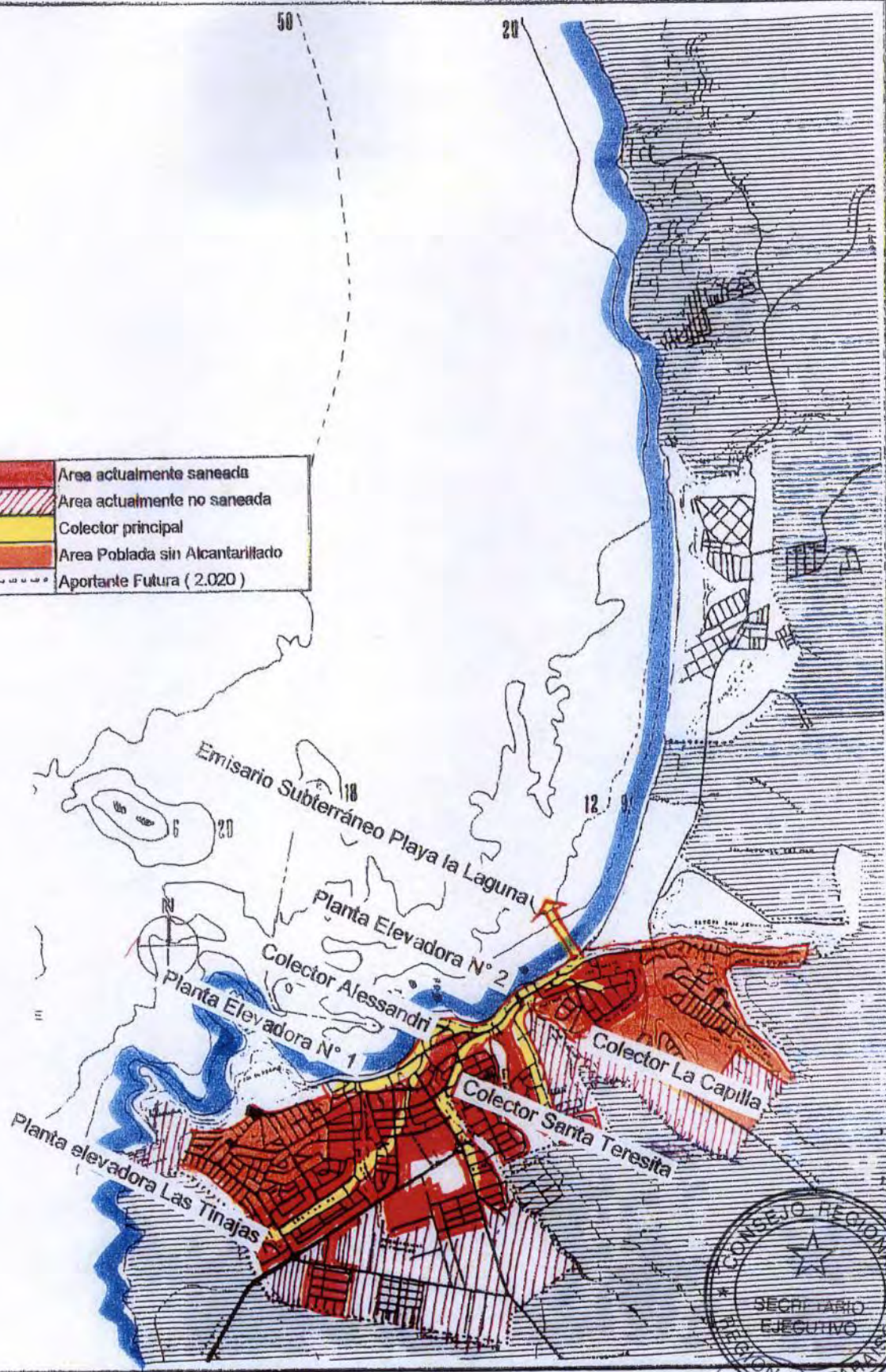


Tema:
ZONAS HOMOGENEAS



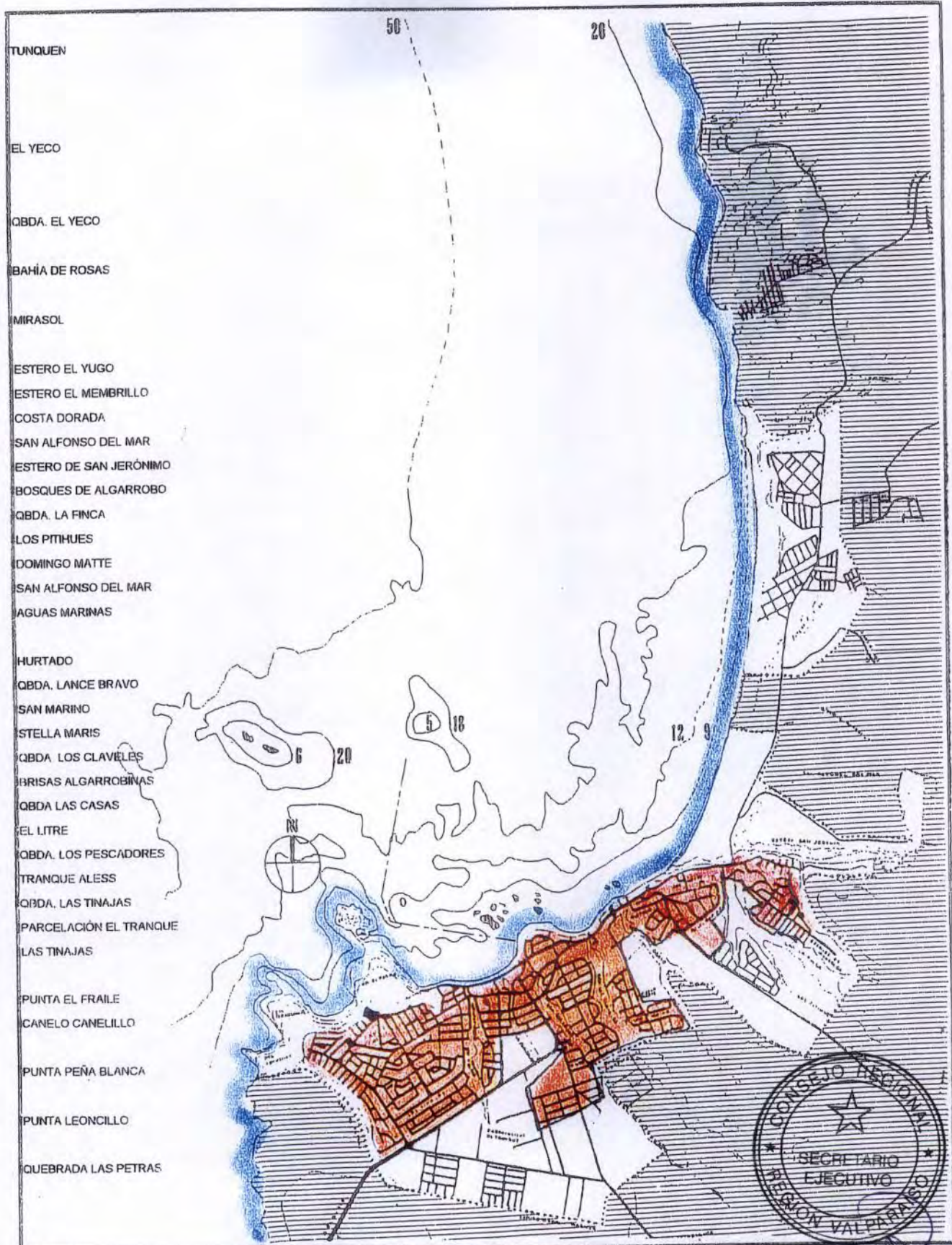
Convenio - Universidad Marítima de Chile - I. Municipalidad de Algarrobo
 Actualización Plan Regulador Algarrobo 1996 | Lámina: 16

	Area actualmente saneada
	Area actualmente no saneada
	Colector principal
	Area Poblada sin Alcantarillado
	Aportante Futura (2.020)



Tema: **DELIMITACIÓN TERRITORIO OPERACIONAL ALCANTARILLADO**

Convenio - Universidad Marítima de Chile - I. Municipalidad de Algarrobo
 Actualización Plan Regulador Algarrobo 1996 Lámina: 13



- TUNQUEN
- EL YECO
- QBDA. EL YECO
- BAHÍA DE ROSAS
- MIRASOL
- ESTERO EL YUGO
- ESTERO EL MEMBRILLO
- COSTA DORADA
- SAN ALFONSO DEL MAR
- ESTERO DE SAN JERÓNIMO
- BOSQUES DE ALGARROBO
- QBDA. LA FINCA
- LOS PITIHUES
- DOMINGO MATTE
- SAN ALFONSO DEL MAR
- AGUAS MARINAS
- HURTADO
- QBDA. LANCE BRAVO
- SAN MARINO
- STELLA MARIS
- QBDA. LOS CLAVELLES
- BRISAS ALGARROBINAS
- QBDA LAS CASAS
- EL LITRE
- QBDA. LOS PESCADORES
- TRANQUE ALESS
- QBDA. LAS TINAJAS
- PARCELACIÓN EL TRANQUE
- LAS TINAJAS
- PUNTA EL FRAILE
- CANELO CANELILLO
- PUNTA PEÑA BLANCA
- PUNTA LEONCILLO
- QUEBRADA LAS PETRAS



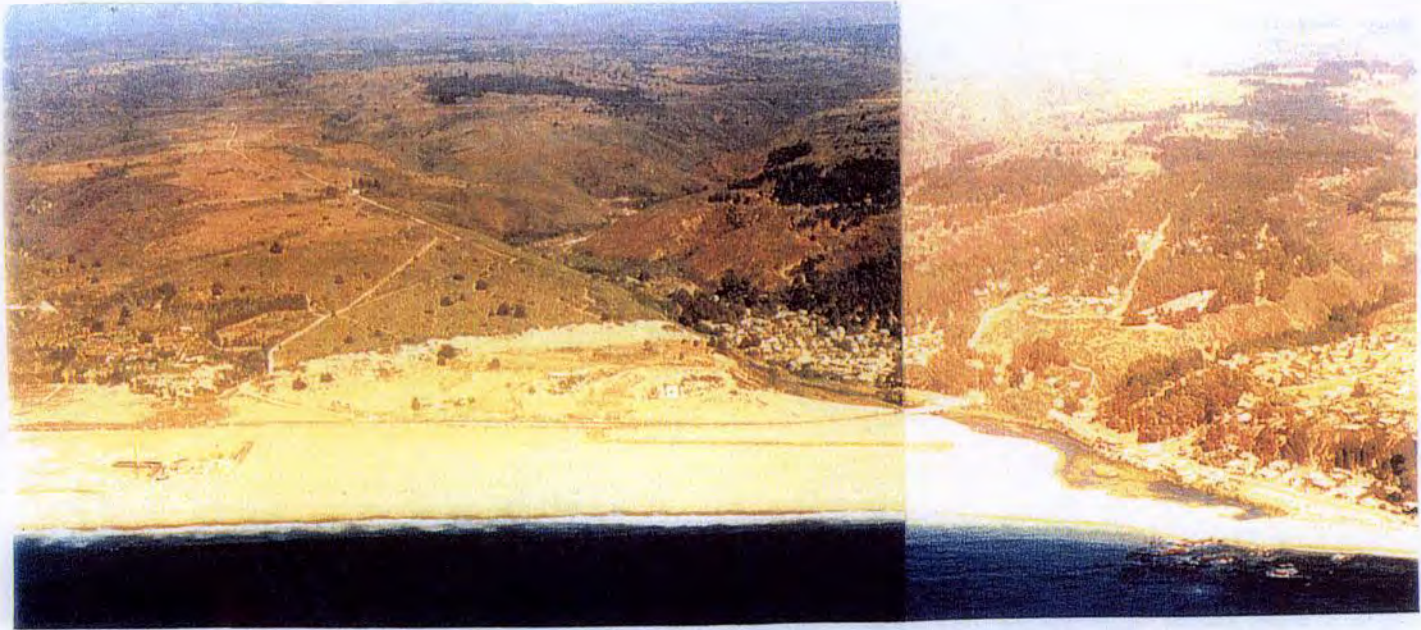
		<p>Tema: DEMILITACION TERRITORIAL OPERACIONAL AGUA POTABLE</p>
<p>Convenio - Universidad Marítima de Chile - I. Municipalidad de Algarrobo</p>		<p>1996 Lámina: 12</p>
<p>Actualización Plan Regulador Algarrobo</p>		



[Handwritten signature]

The seal is circular with a star in the center. The text around the star reads "CONSEJO REGIONAL" at the top and "REGION V RAISO" at the bottom. Below the star, it says "SECRETARIO EJECUTIVO".



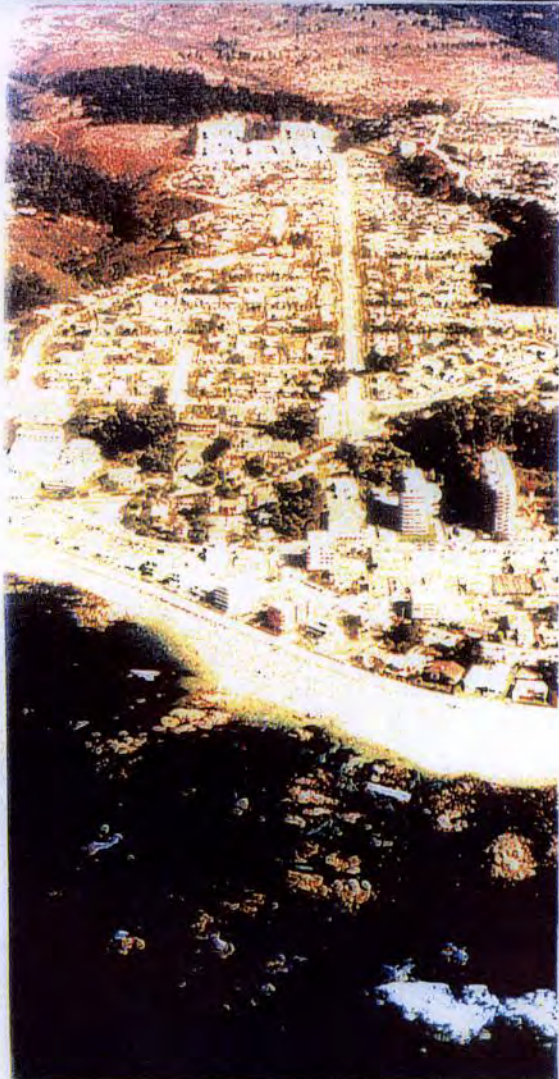






[Handwritten signature]

A circular official stamp with a star in the center. The text around the star reads "CONSEJO REGIONAL" at the top, "SECRETARÍA EJECUTIVA" in the middle, and "REGIÓN DE VALPARAÍSO" at the bottom. There are small stars on either side of the bottom text.



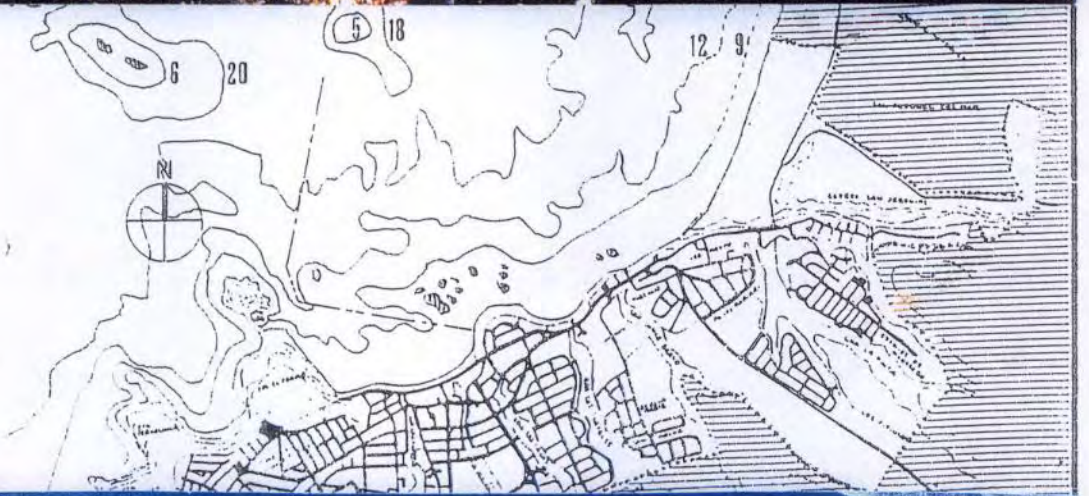
Gobierno Regional

SEREMI MINVU V Región

1. Municipalidad de Algarrobo

Universidad Marítima de Valparaíso





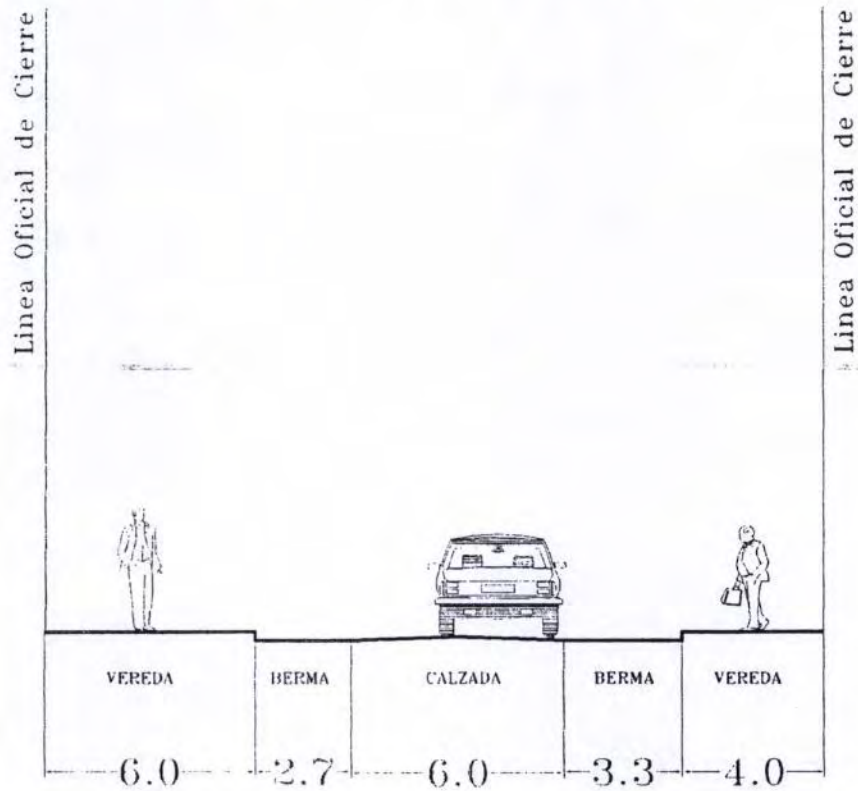




ALGARROBO

PERFIL CALLE GUILLERMO MUCKE

TRAMOS
AV. LOS CLAVELES - AV. SANTA TERESITA



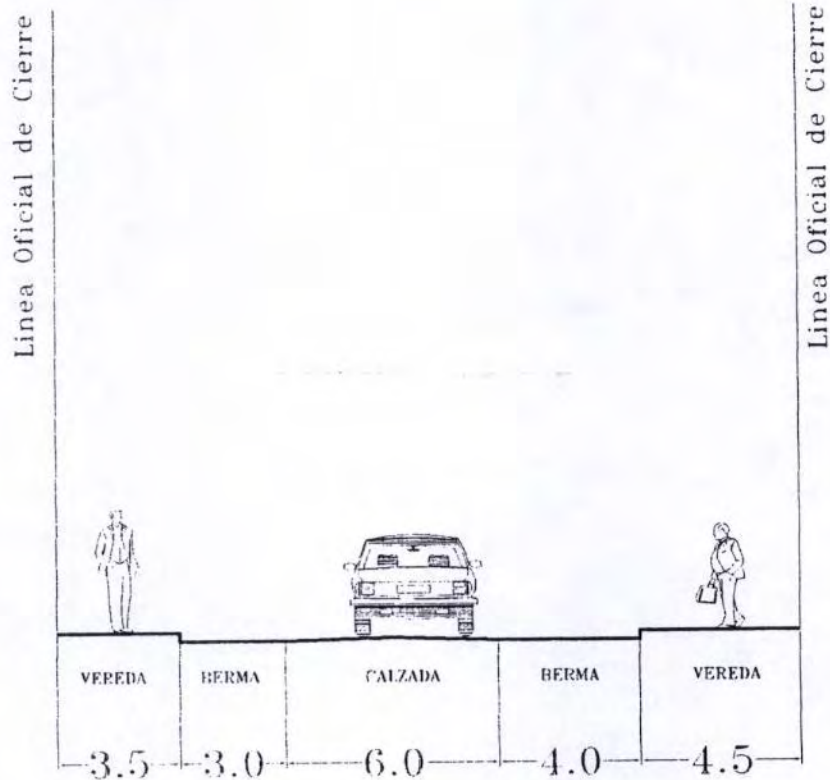
[Handwritten signature]



ALGARROBO

PERFIL CALLE GUILLERMO MUCKE

TRAMOS
OBREROS MUNICIPALES - AV. SANTA TERESITA



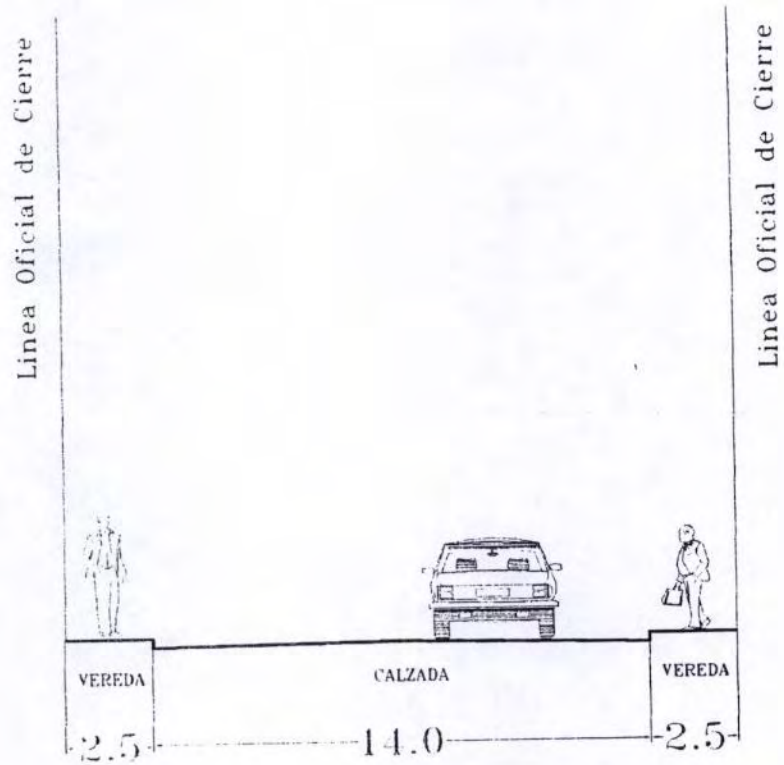


ALGARROBO

PERFIL CALLE OBREROS MUNICIPALES

TRAMOS

QUEBRADAS LAS CASAS-DR. GUILLERMO MUCKE

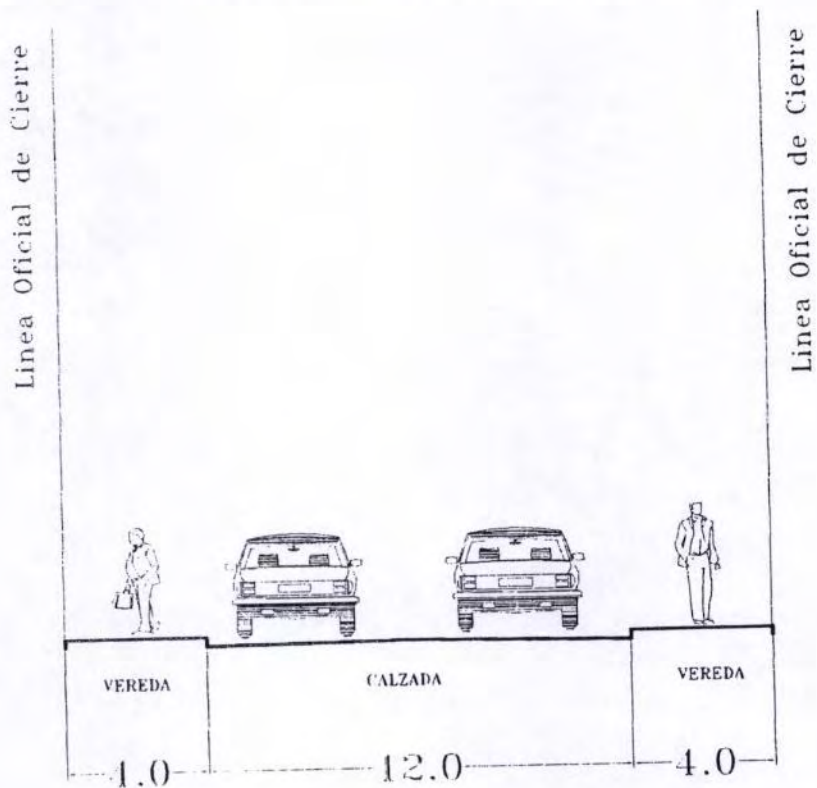




ALGARROBO

PERFIL AVENIDA CARLOS OSSA VIDELA

TRAMOS
11 DE SEPTIEMBRE - AV. LOS CLAVELES

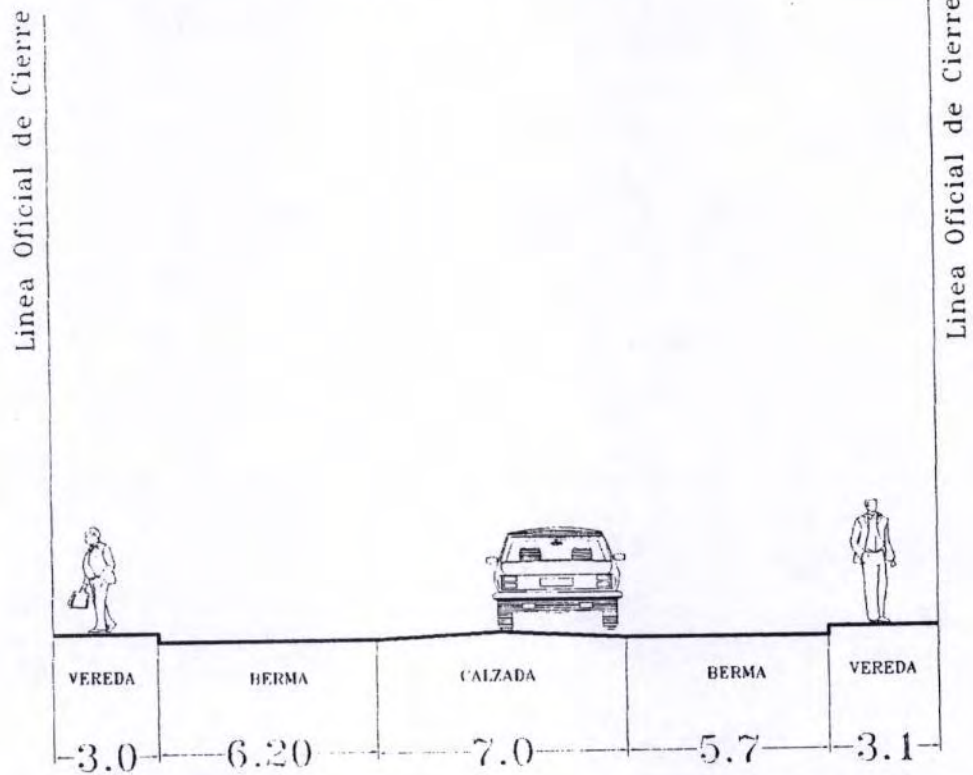




ALGARROBO

PERFIL AVENIDA PEÑABLANCA

TRAMOS
AV. SANTA TERESITA-LAS TINAJAS



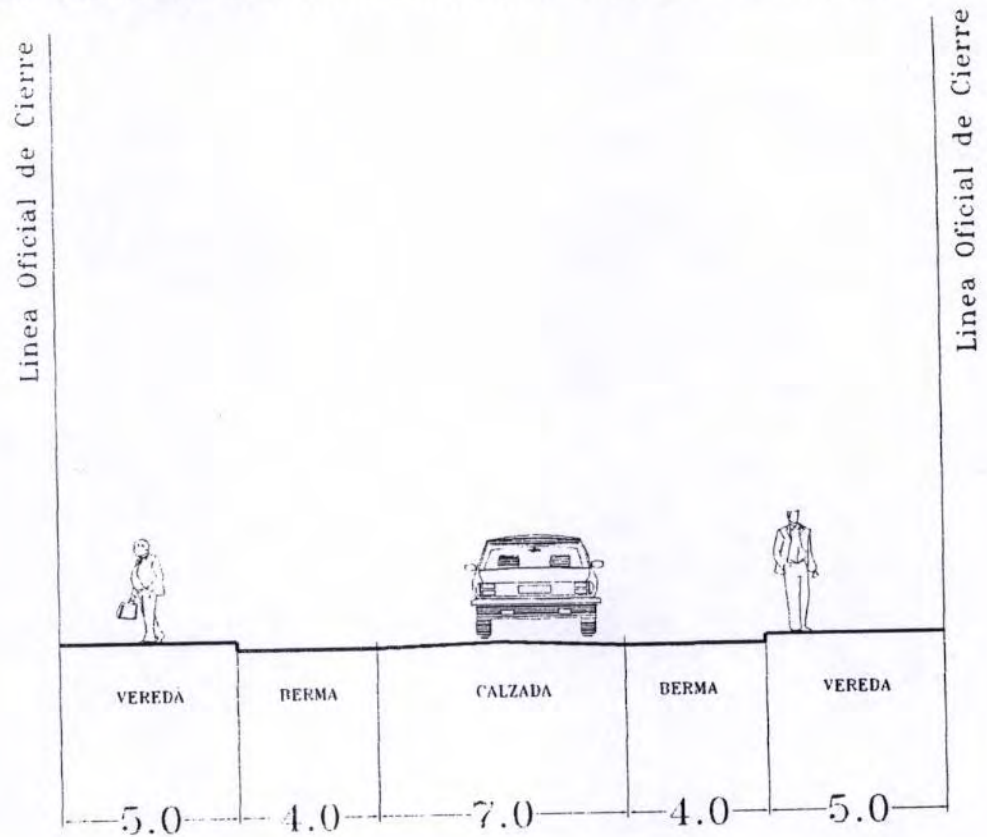


ALGARROBO

PERFIL AVENIDA PEÑABLANCA

TRAMOS

AV. CAPITAN IGNACIO CARRERA PINTO - AV. SANTA TERESITA



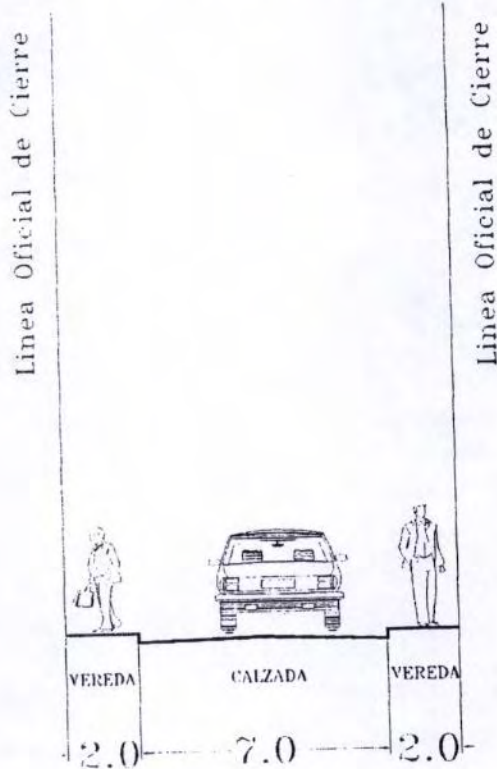


ALGARROBO

PERFIL CALLE SAN JOSE DEL PEUMAL

TRAMOS

AV. CARLOS ALESSANDRI-ENTRADA POBLACION LOS MEDICOS



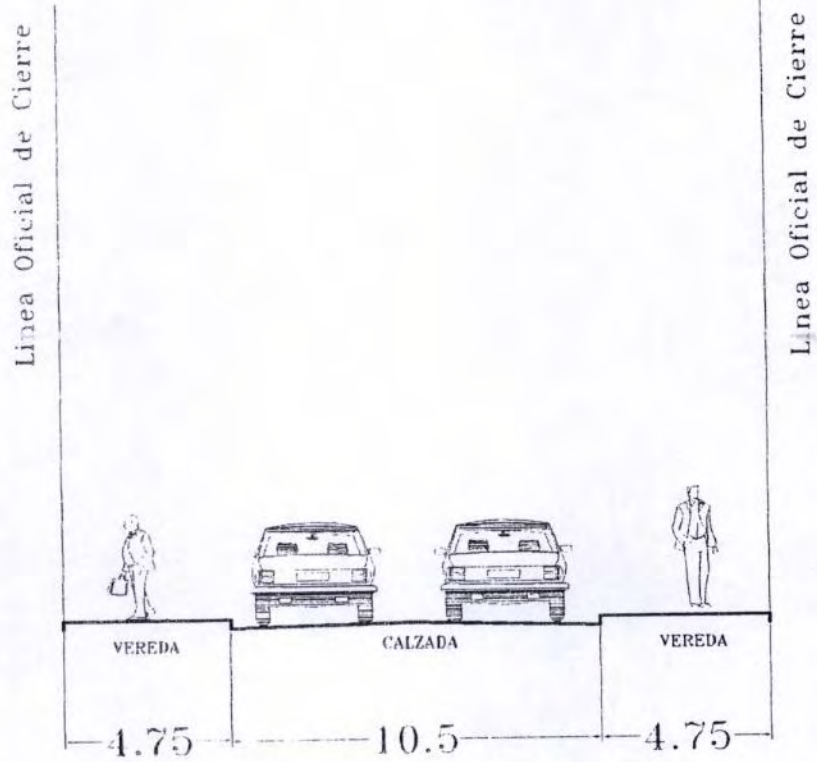


ALGARROBO

PERFIL AV SANTA TERESITA

TRAMOS

BAHIA MANSA - AV. EL CANELO





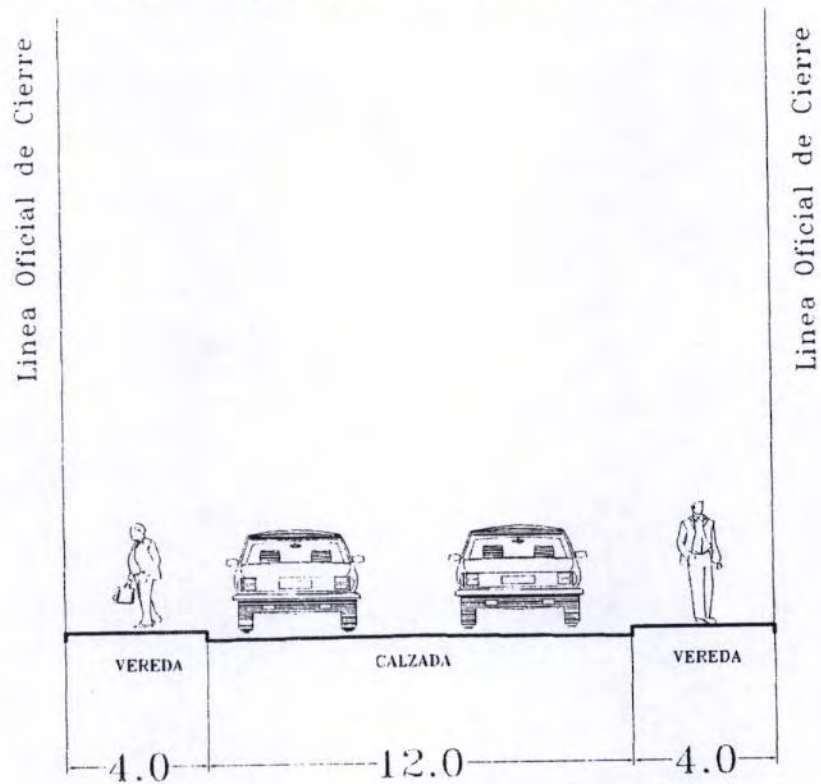
ALGARROBO

PERFIL AV SANTA TERESITA

TRAMOS

AV. EL CANELO-LAS TINAJAS

LA QUEBRADA-AV. 11 DE SEPTIEMBRE

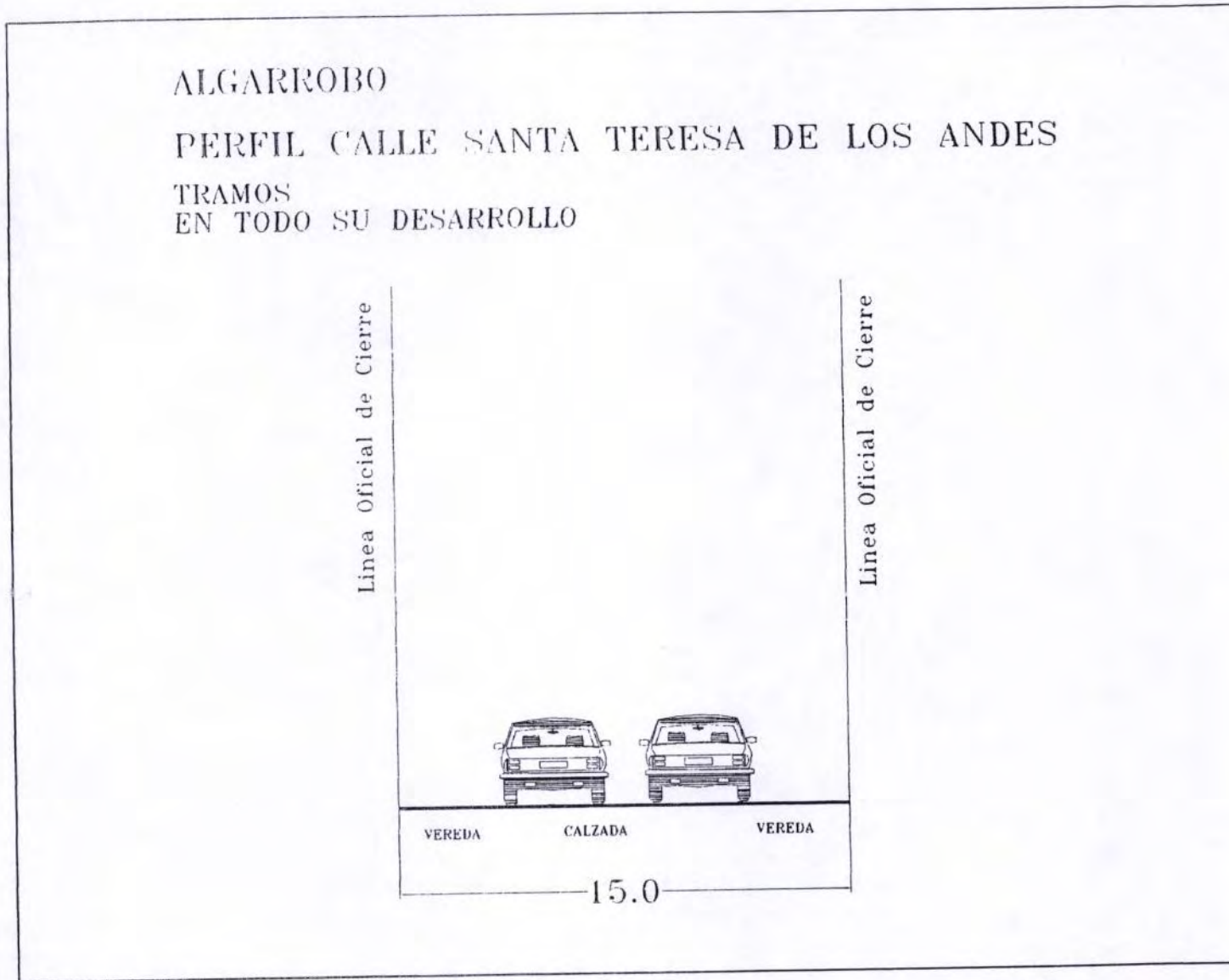




ALGARROBO

PERFIL CALLE SANTA TERESA DE LOS ANDES

TRAMOS
EN TODO SU DESARROLLO



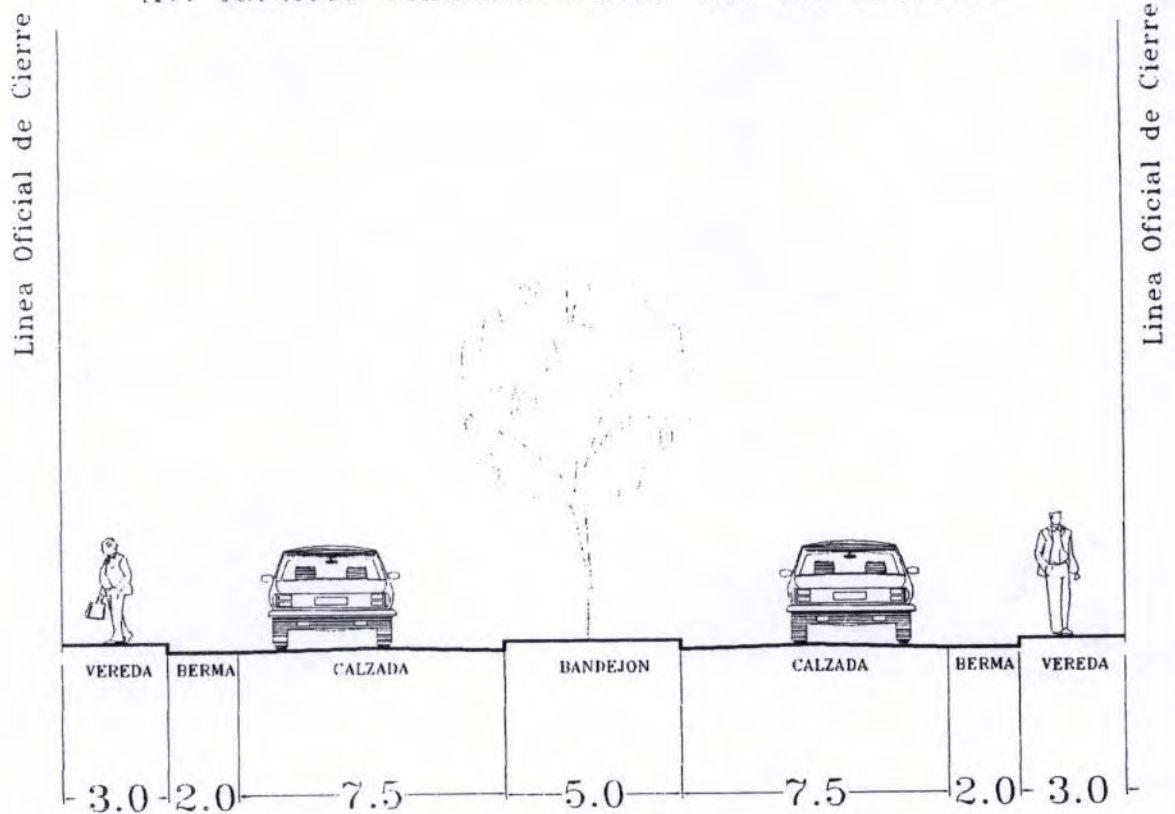


ALGARROBO

PERFIL AVENIDA TRANQUE VIEJO

TRAMOS

AV. IGNACIO CARRERA PINTO - AV. EL TOTORAL



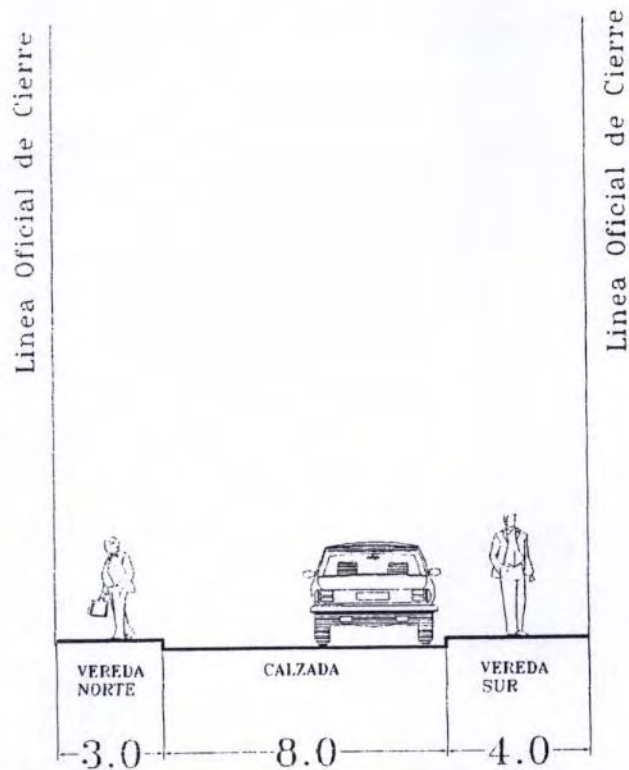


ALGARROBO

PERFIL CALLE LAS TINAJAS

TRAMOS

AV. PENABLANCA-SAN EUGENIO

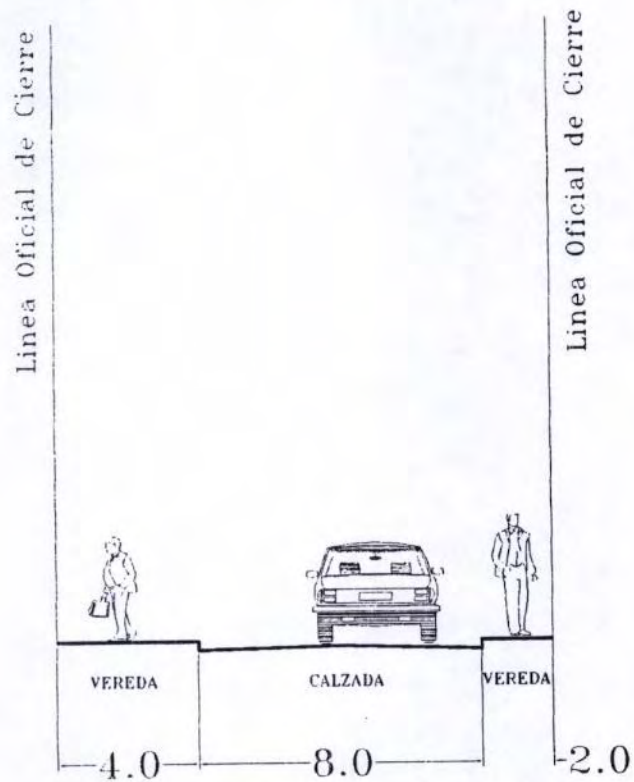




ALGARROBO

PERFIL CALLE LAS TINAJAS

TRAMOS
AV. PENABLANCA-SAN EUGENIO

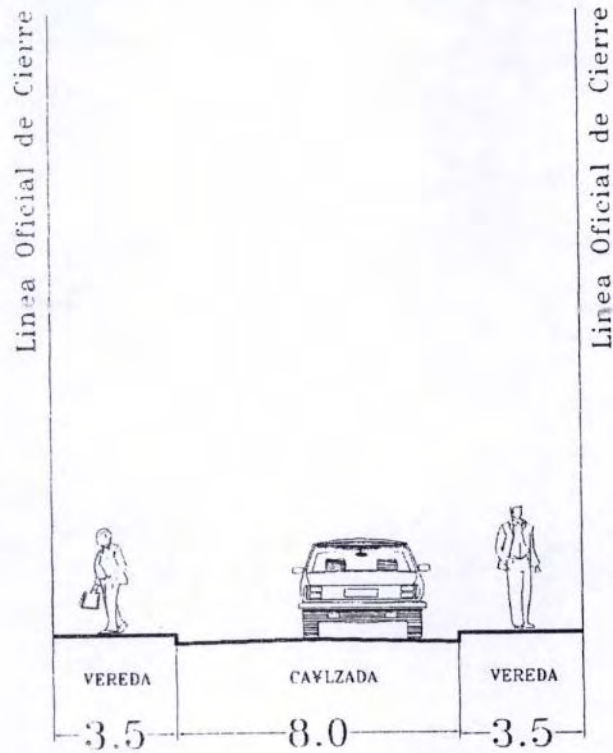




ALGARROBO

PERFIL CALLE FEDERICO VILLASECA

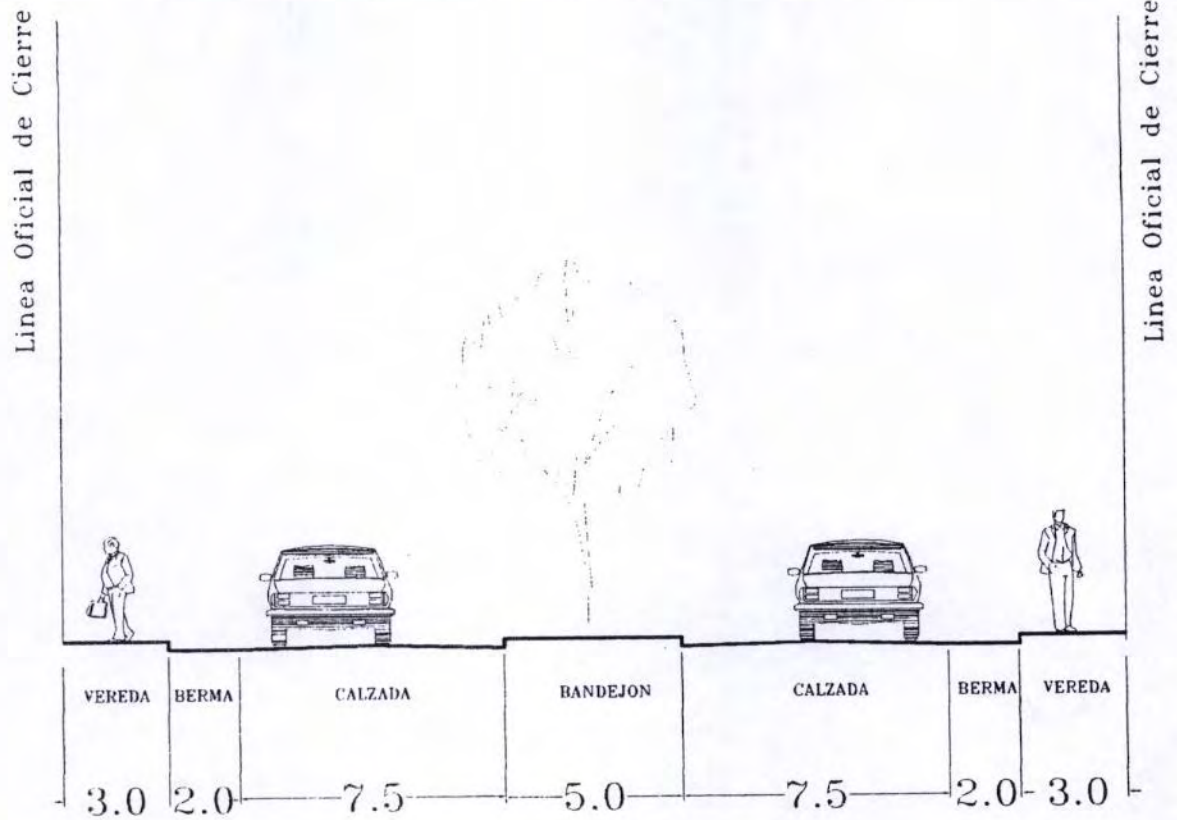
TRAMOS
RAMIRO EL CANADON-CAMINO CEMENTERIO





ALGARROBO

PERFIL CAMINO AL YECO Y TUNQUEN

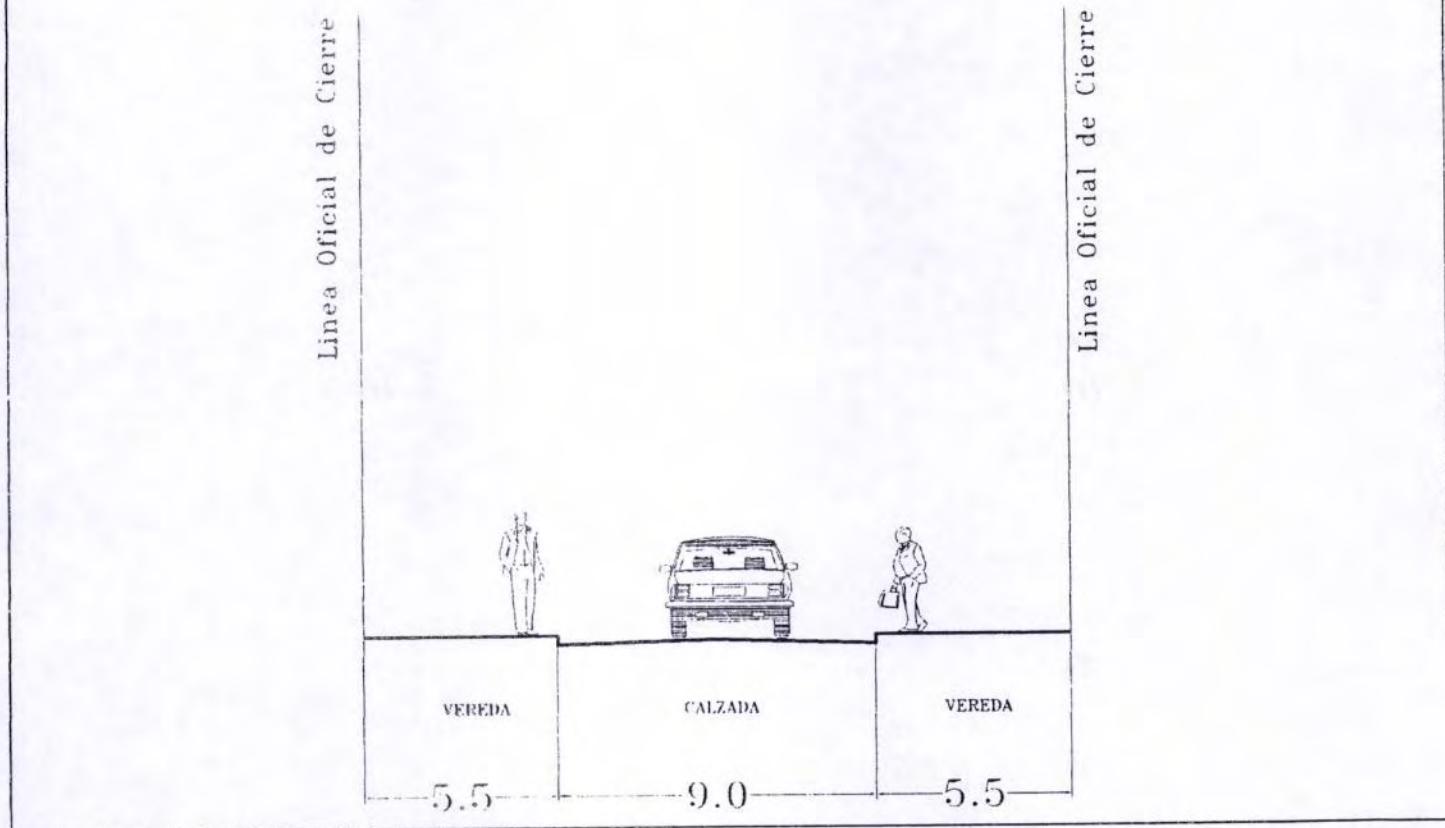




ALGARROBO

PERFIL CALLE GUILLERMO MUCKE

TRAMOS SAN EUGENIO-LAS TINAJAS





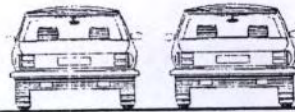
ALGARROBO

PERFIL ALGARROBO-MIRASOL

TRAMO
EN TODA SU EXTENSION

Linea Oficial de Cierre

Linea Oficial de Cierre



30.0

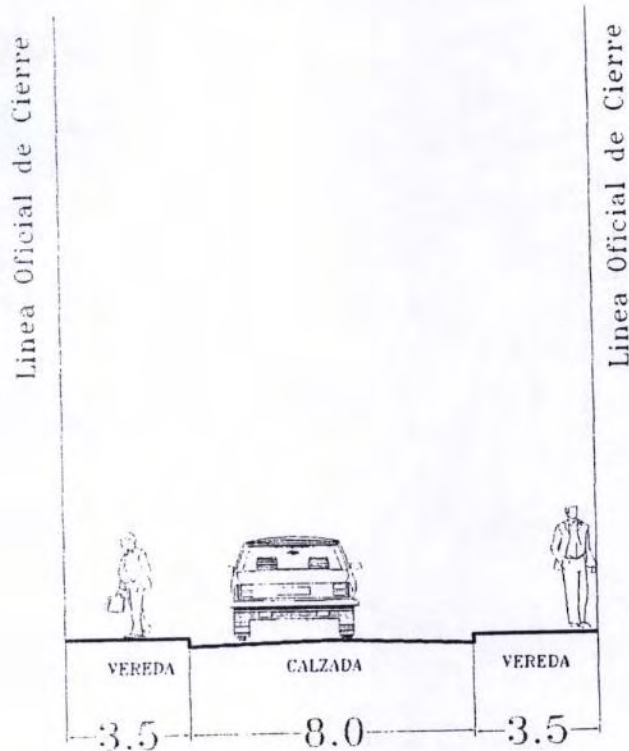




ALGARROBO

PERFIL CAMINO DEL MEDIO

TRAMOS
TODO SU DESARROLLO



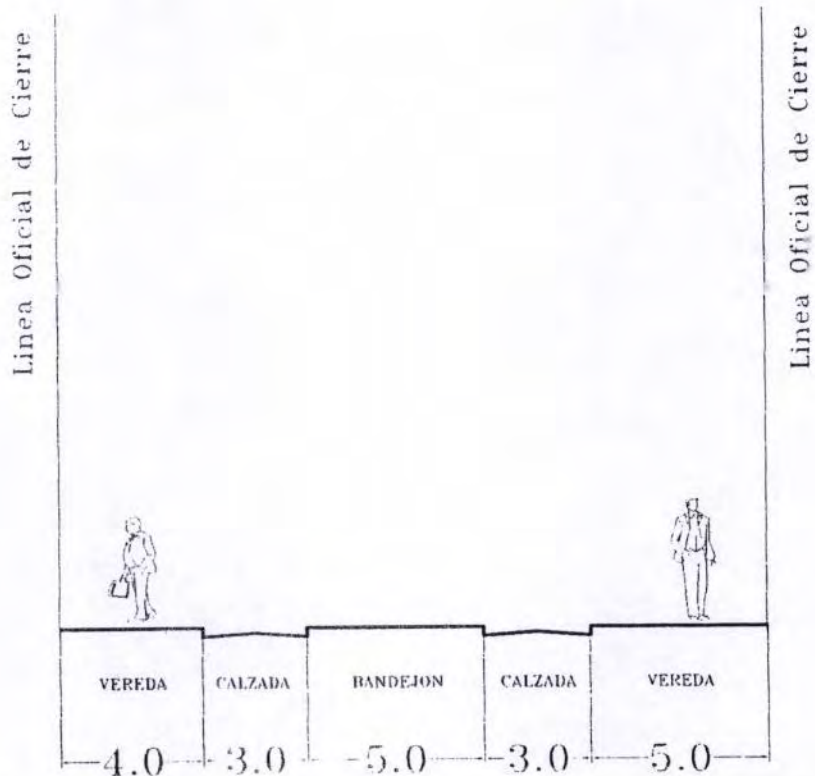


ALGARROBO

PERFIL CALLE AGUAS MARINAS

TRAMOS

CAMINO CASABLANCA-GUILLELMO SCHIMDT

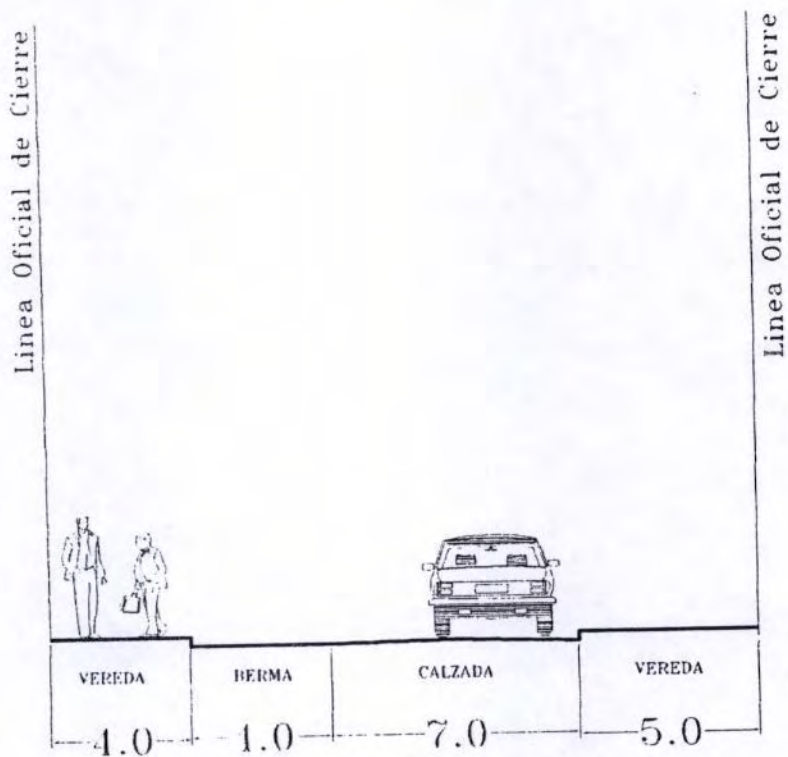




ALGARROBO

PERFIL CALLE GUILLERMO MUCKE

TRAMOS
AV. TOTORAL-OBREROS MUNICIPALES

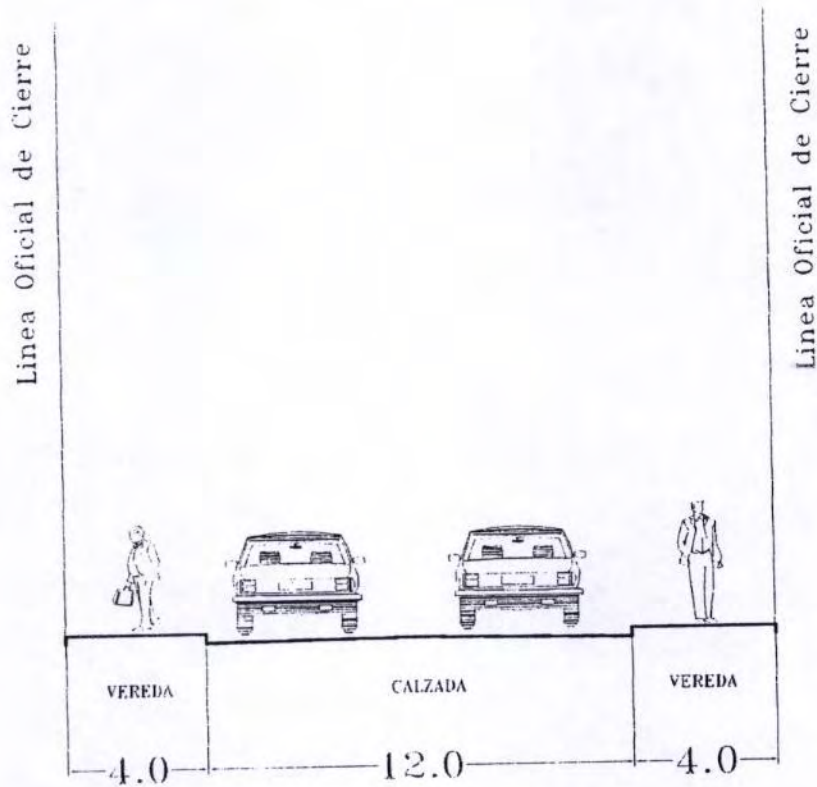




ALGARROBO

PERFIL AVENIDA JORGE MATTE

TRAMOS
AV. LOS CLAVELES - BELLAVISTA



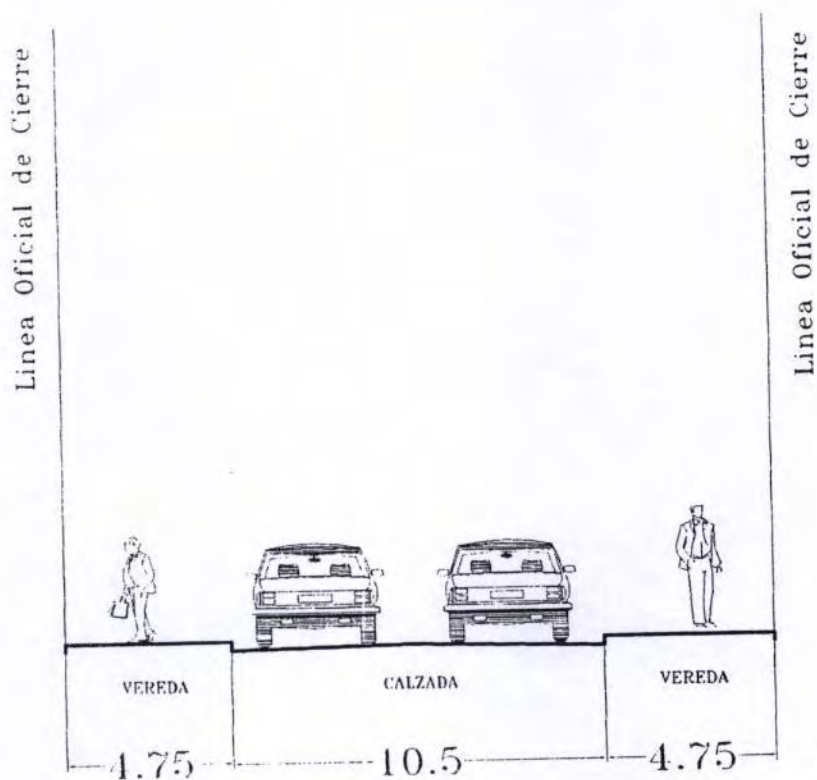


ALGARROBO

PERFIL CALLE JORGE MATTE

TRAMOS

AV. BAHIA MANSA - AV. LOS CLAVELES





ALGARROBO

PERFIL CALLE JOSE TORIBIO LARRAIN

TRAMOS

11 SEPTIEMBRE - CARLOS ALESSANDRI

Linea Oficial de Cierre

Linea Oficial de Cierre



[Handwritten signature]



ALGARROBO

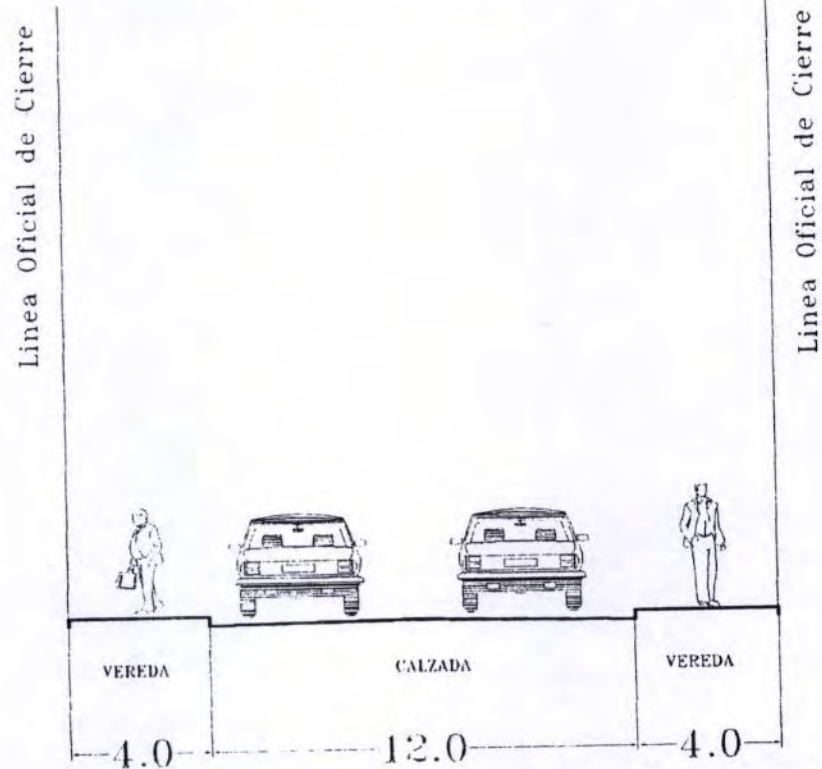
PERFIL AVENIDA LOS CLAVELES

TRAMOS

AV EL CANELO--QUEBRADA LAS TINAJAS

LA QUEBRADA-- QUEBRADAS LAS CASAS

QUEBRADA LAS CASAS--QUEBRADA LOS CLAVELES



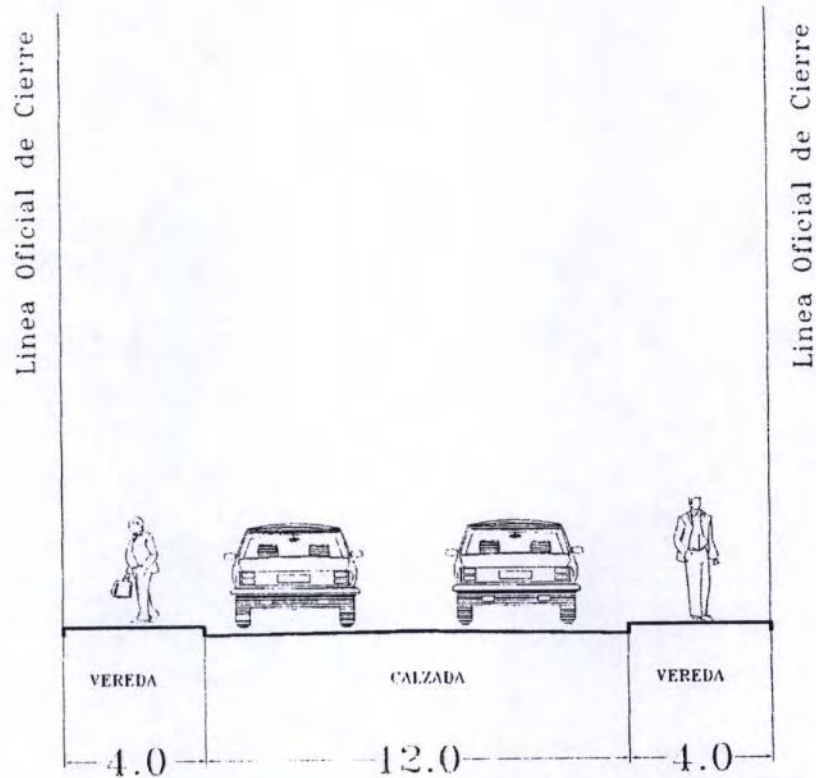


ALGARROBO

PERFIL AVENIDA LOS CLAVELES

TRAMOS

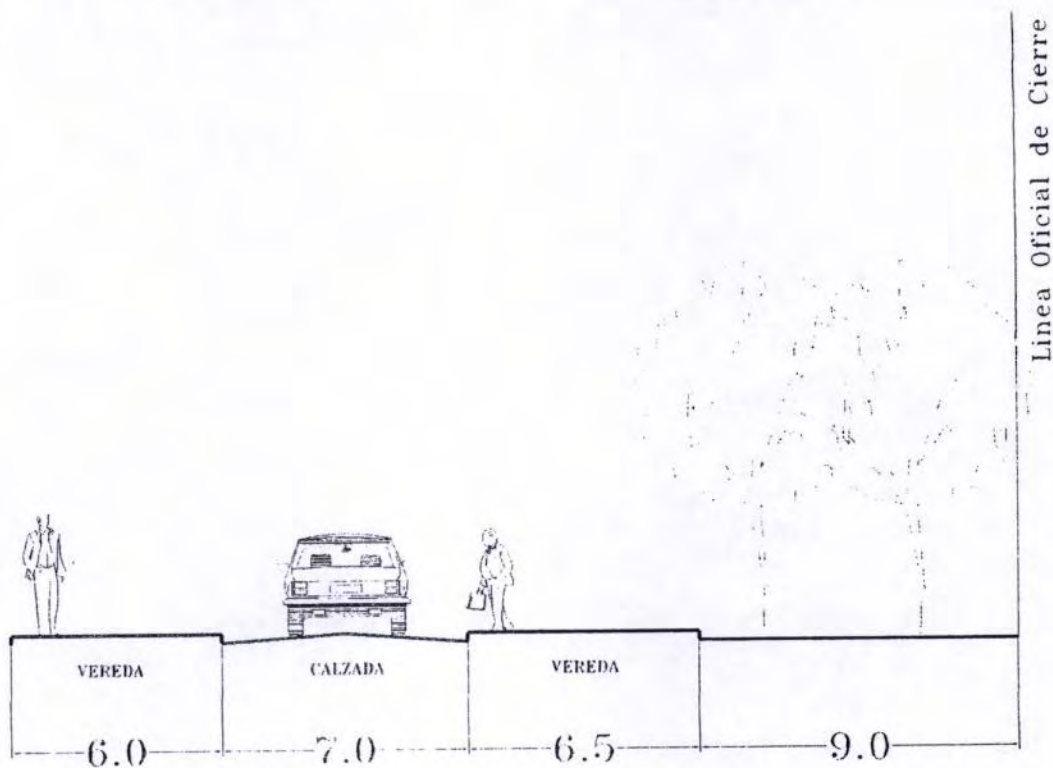
CARLOS OSSA VIDELA-11 DE SEPTIEMBRE





ALGARROBO

PERFIL AVENIDA IGNACIO CARRERA PINTO AV. PENABLANCA Y AV. DN. GMO MUCKE



[Handwritten signature]

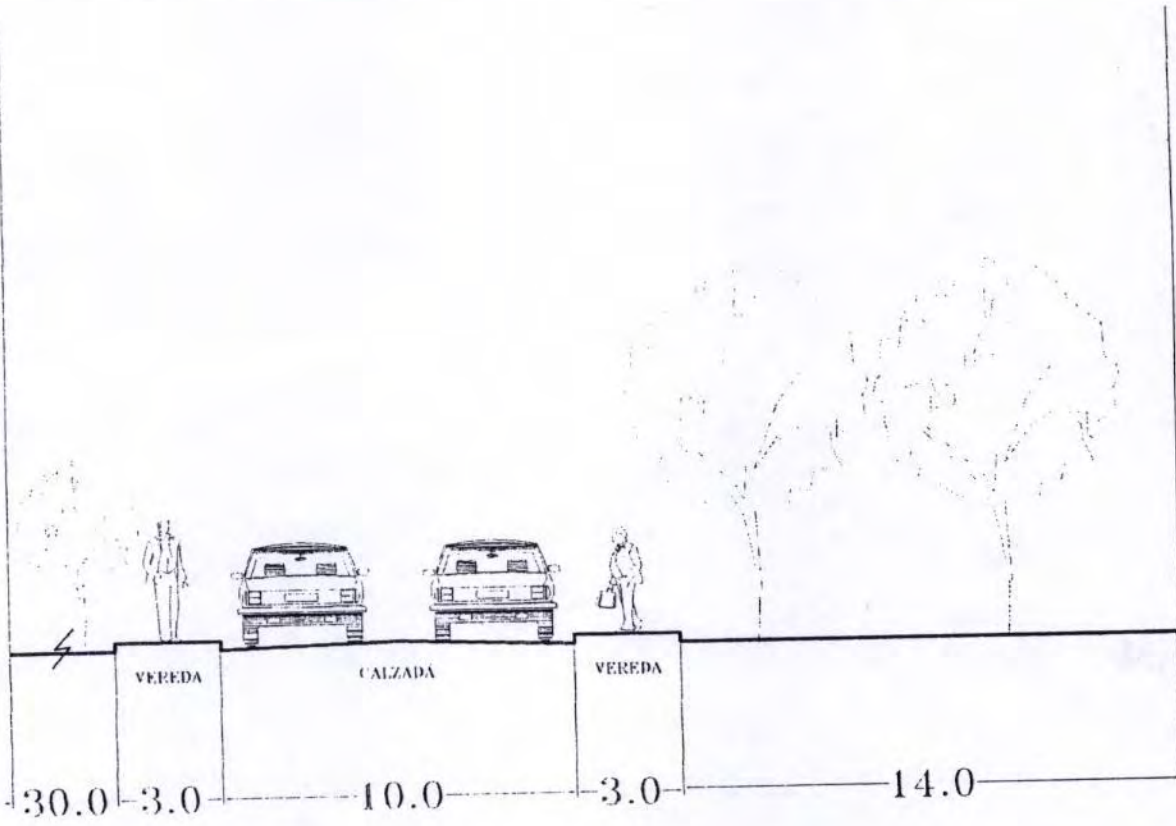


ALGARROBO

PERFIL AVENIDA IGNACIO CARRERA PINTO

LIMITE URBANO PONIENTE Y AV. PENABLANCA

Linea Oficial de Cierre



Linea Oficial de Cierre





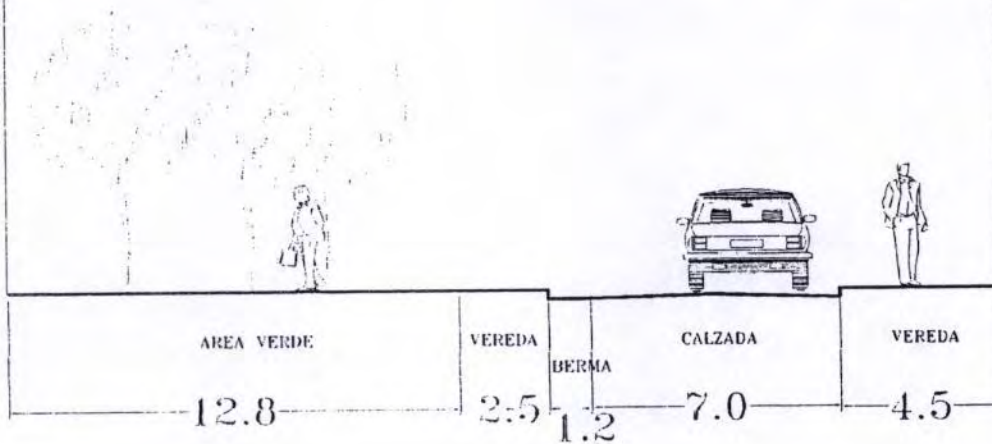
ALGARROBO

PERFIL AV. EL CANELO

TRAMOS
AV. JORGE MATTE-LOS ARRAYANES

Linea Oficial de Cierre

Linea Oficial de Cierre



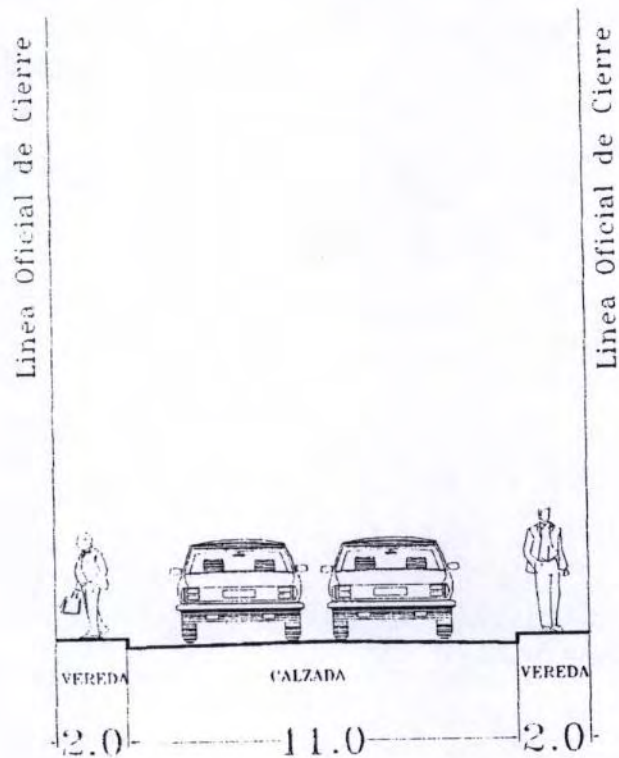


ALGARROBO

PERFIL AV. EL CANELO

TRAMOS

AV. SANTA TERESITA-CANELILLOS



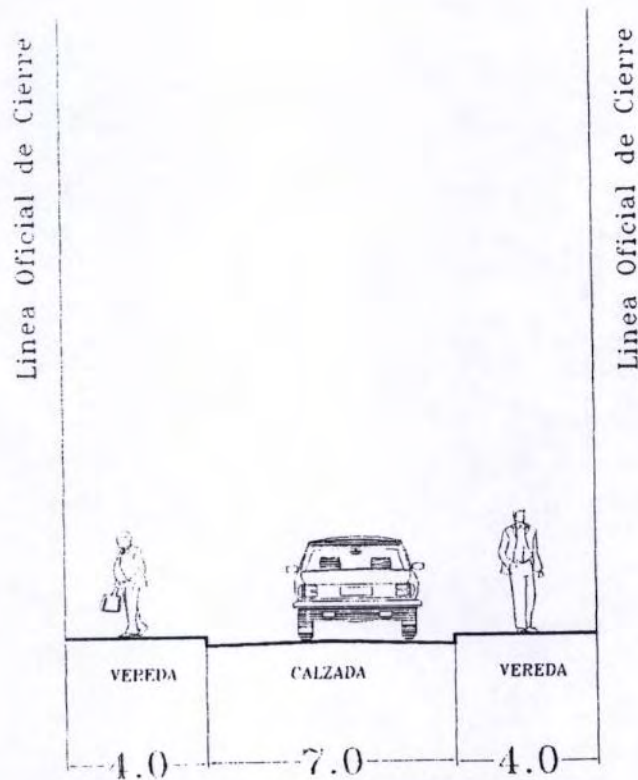


ALGARROBO

PERFIL AV. EL CANELO

TRAMOS

CAIMACO-AV. SANTA TERESITA

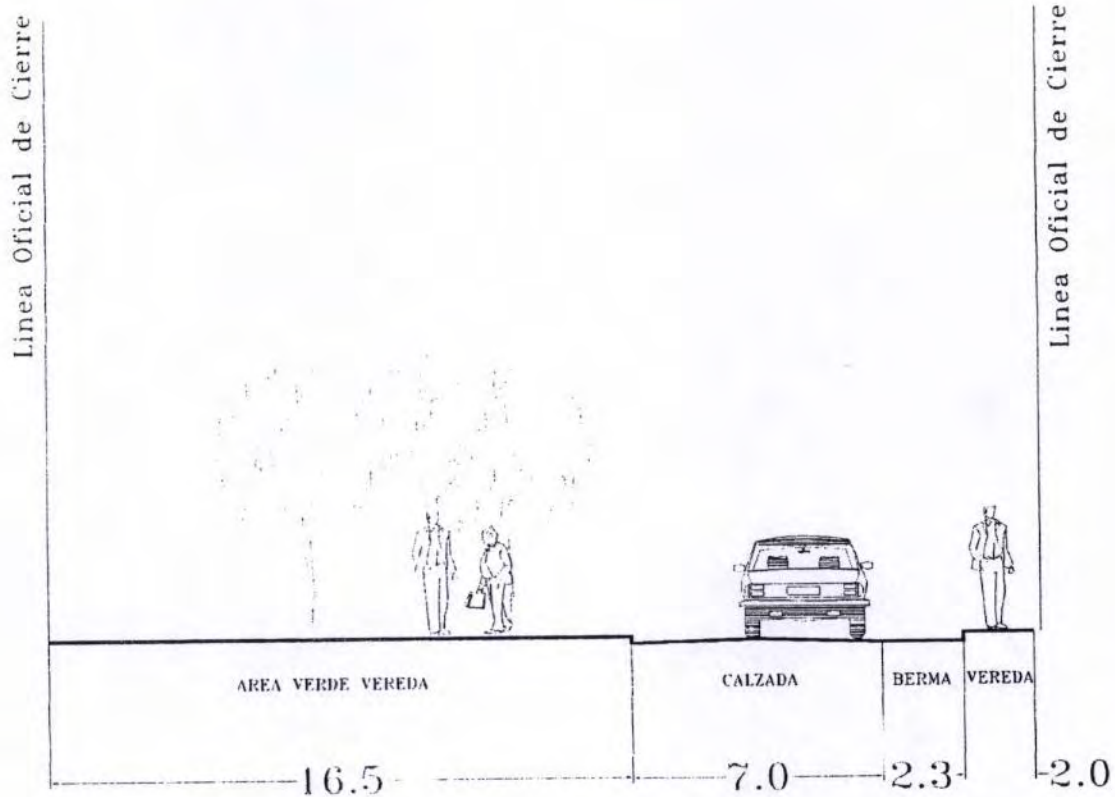




ALGARROBO

PERFIL AV. EL CANELO

TRAMOS LOS ARRAYANES-CAIMACO





ALGARROBO

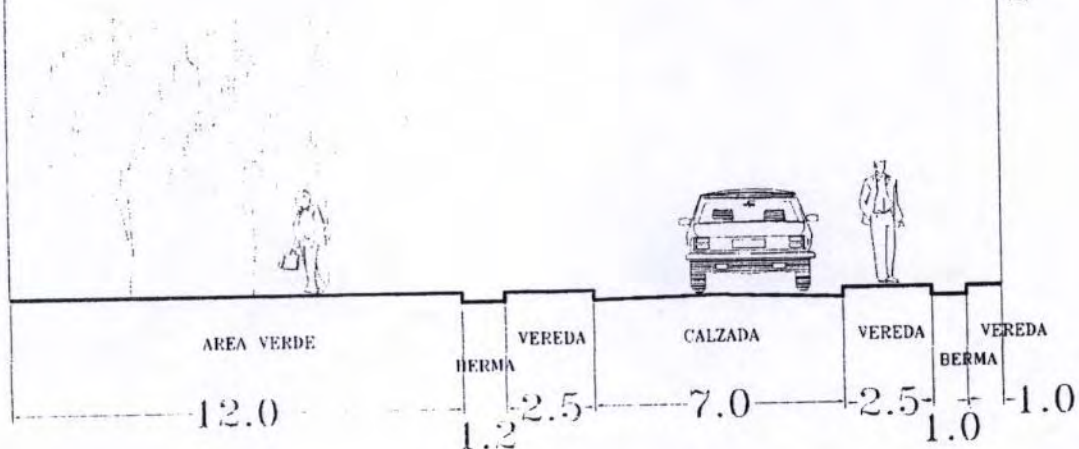
PERFIL AV. EL CANELO

TRAMOS

AV. JORGE MATTE-LOS ARRAYANES

Linea Oficial de Cierre

Linea Oficial de Cierre





ALGARROBO

PERFIL CALLE CANELILLOS

TRAMOS
AGUAS VERDES - AV. EL CANELO

Linea Oficial de Cierre

Linea Oficial de Cierre



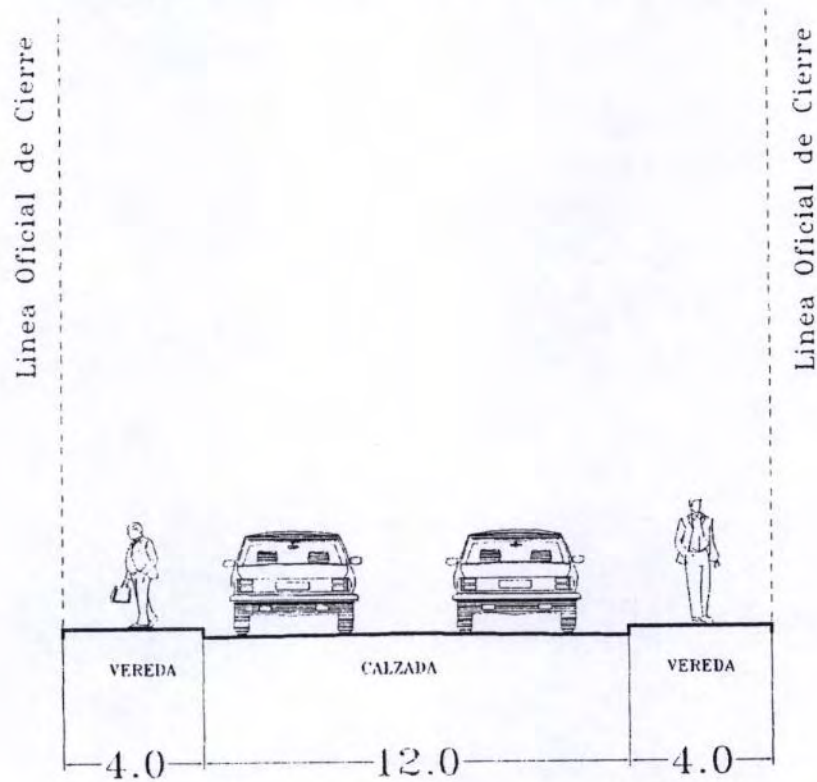


ALGARROBO

PERFIL AVENIDA 11 DE SEPTIEMBRE

TRAMOS

LOS PINGUINOS-JOSE TORIBIO LARRAIN

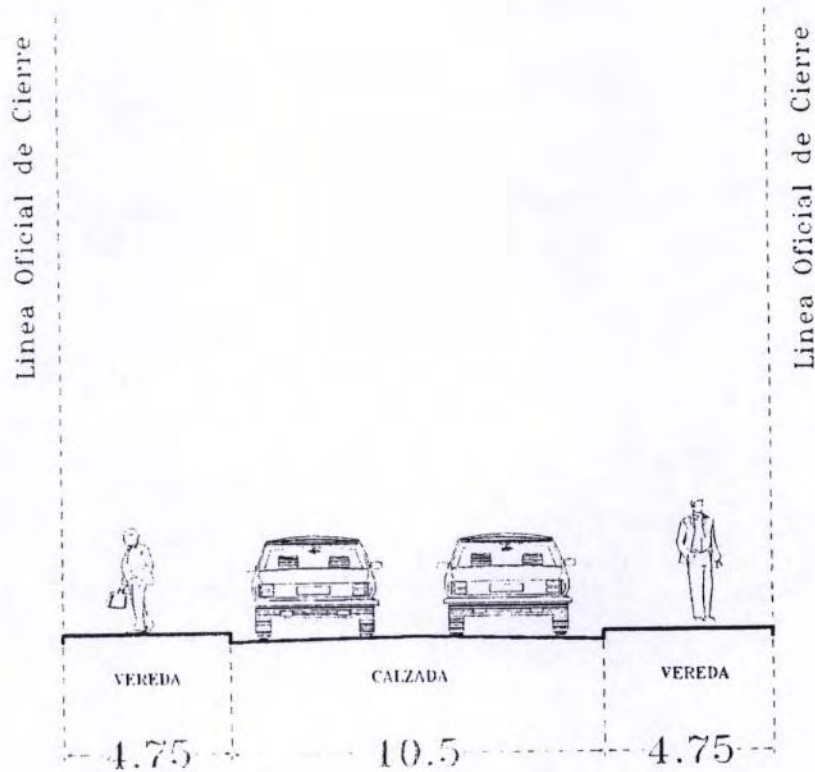




ALGARROBO

PERFIL CALLE AGUAS VERDES

TRAMOS
CANELILLOS - AV. SANTA TERESITA

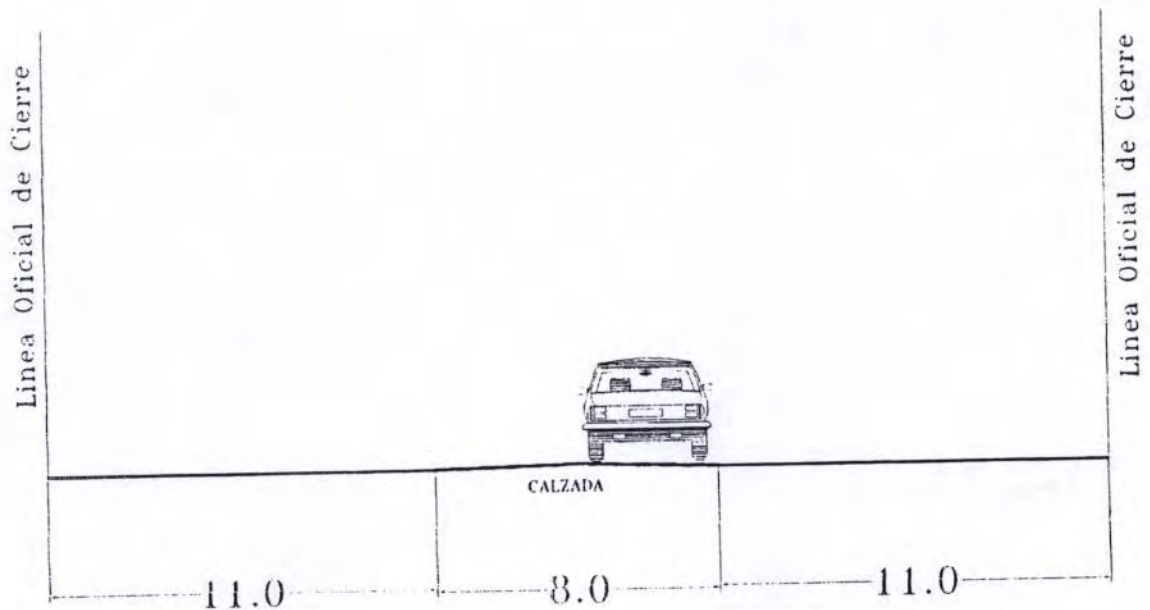




ALGARROBO

PERFIL CAMINO A MIRASOL

TRAMO 1
CAMINO LAS DICHAS - 10 MTS AL SUR DE INTERSECCION SAMUEL LILLO



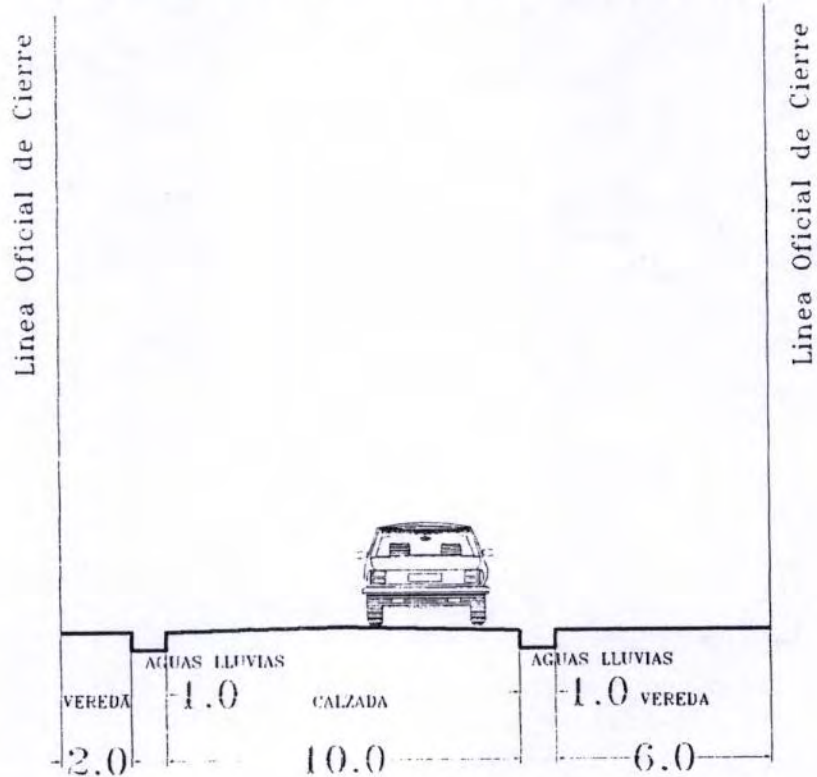


ALGARROBO

PERFIL CAMINO A MIRASOL

TRAMO 2

PUENTE YUGO 2 - PUERTO TALCAHUANO



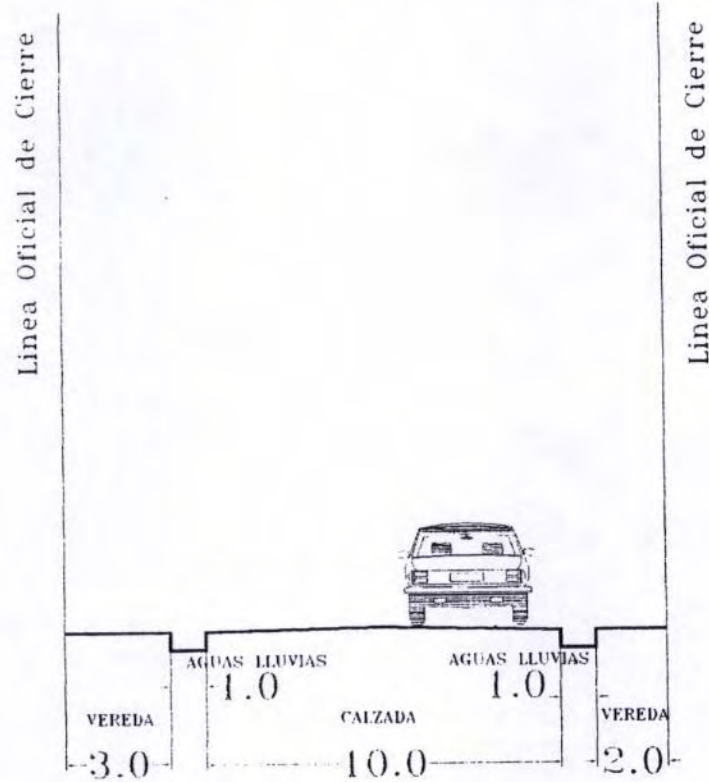


ALGARROBO

PERFIL CAMINO A MIRASOL

TRAMO 3

PUERTO TALCAHUANO-ARTURO PRAT





ALGARROBO

PERFIL AV. BAHIA MANSA

TRAMOS

AV. CAPITAN IGNACIO CARRERA PINTO-CANELILLOS

Línea Oficial de Cierre

Línea Oficial de Cierre

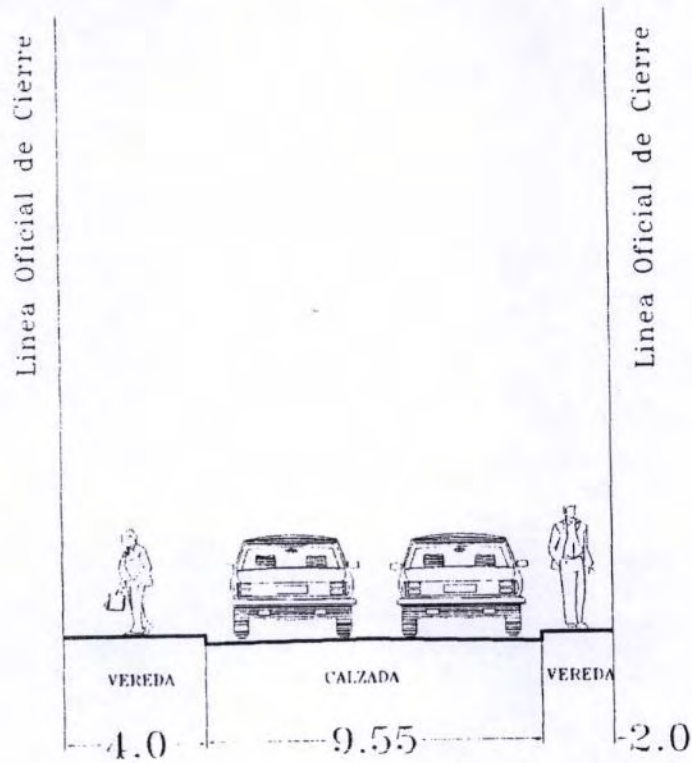




ALGARROBO

PERFIL CALLE BELLAVISTA

TRAMOS
LA PUNTILLA-LAS TINAJAS





ALGARROBO

PERFIL CALLE CANELILLOS

TRAMOS

AV. BAHIA MANSO-AGUAS VERDES

