

SUBURBANIZACIÓN EN EL SUBURBIO.

Homogeneización del paisaje urbano periférico de la ciudad de Puerto Varas en el período 2000-2014

Daniela Zaviezo

Ingeniero y Magíster en Asentamientos
Humanos y Medio Ambiente.
Universidad Católica (Chile)

RESUMEN

A partir del año 2000 la ciudad de Puerto Varas ha experimentado un crecimiento tanto en su población como en su tamaño, asociado principalmente a dos factores: el crecimiento de la industria salmonera a principios de los años 2000 y el auge de la ciudad como de los principales destinos turísticos y residenciales del sur de Chile. Ambos procesos han gatillado una importante migración hacia la ciudad que ha tenido consecuencias sociales, urbanas y ambientales. La expansión de Puerto Varas hacia su periferia, ha significado una homogeneización del paisaje urbano de la zona periférica de la ciudad producto de la construcción de viviendas, en suburbios o condominios cerrados con características asimilables a otros condominios ubicados en diversas ciudades de Chile. Esta nueva configuración espacial, no sólo ha significado la pérdida de suelo agrícola, aumento en la presión de los sistemas sanitarios y deficiencias en la infraestructura urbana, sino que también ha impactado en las relaciones entre los habitantes de la ciudad.

Palabras clave: Paisaje urbano, Periferia urbana, Urbanización

ABSTRACT

Since 2000, the city of Puerto Varas has experienced a growth in both population and size, associated mainly with two factors: the growth of the salmon industry in the early 2000s and the rise of the city as well as the Main tourist and residential destinations in southern Chile. Both processes have triggered an important migration towards the city that has had social, urban and environmental consequences. The expansion of Puerto Varas towards its periphery has meant a homogenization of the urban landscape of the peripheral zone of the city resulting from the construction of houses, in suburbs or closed condominiums with characteristics similar to other condominiums located in different cities of Chile. This new spatial configuration has not only meant the loss of agricultural land, an increase in the pressure of sanitary systems and deficiencies in urban infrastructure, but it has also impacted the relations between the inhabitants of the city.

Keywords: Cityscape; Urban Outskirt, "Urbanización"

De acuerdo al Índice de Calidad de Vida Urbana (ICVU) del año 2016, Puerto Varas se ubica como la quinta comuna con la mejor calidad del país. Este resultado indica que para ciertos indicadores en ámbitos como condiciones laborales, conectividad y movilidad, salud y medioambiente, la ciudad presenta buenos resultados respecto del resto de las comunas del país. Puerto Varas tiene la particularidad, además, de ubicarse en una de las zonas paisajísticamente más atractivas de Chile con vistas inigualables a los volcanes Osorno y Cabulco, al lago Llanquihue. Además, se ubica cercana los Parques Nacionales Vicente Perez Rosales, Puyehue y Alerce Andino; y a otros atractivos turísticos como son Frutillar, Chiloé y Bariloche. Estas características, sumadas a su arquitectura y tradición culinaria que refleja la colonización alemana de principios del siglo XIX y una amplia oferta de servicios turísticos, la han transformado en uno de los principales destinos del sur de Chile, y por ende recibe a un importante número de visitantes durante todo el año.

Sin embargo, tal condición se está transformando en un arma de doble filo, puesto que en la época estival se genera una fuerte presión sobre toda la infraestructura urbana, produciéndose el colapso de la red vial, de los servicios turísticos y gastronómicos e incluso de los servicios sanitarios. Es una ciudad que no crece de acuerdo a la de-

manda turística que enfrenta y por ende reacciona tarde en cuanto a las medidas de mitigación, siendo sus propios habitantes los que sufren las consecuencias, más allá de los beneficios económicos que la actividad turística significa para la región y la ciudad. Sin embargo, así como otros destinos lacustres y de montaña alrededor del mundo, desde el año 2000 Puerto Varas se ha convertido además en uno de los principales destinos de migración por amenidad en Chile. La migración interna, tanto en la región de Los Lagos como en la comuna de Puerto Varas, es posible de cuantificar al analizar la información que ofrecen los censos respecto del lugar de residencia de los consultados 5 años respecto de la fecha de la realización del censo. De esta forma, y tal como se observa en la tabla 1, la población migrante viviendo en Puerto Varas aumentó de un 17,4% en 1992 a un 18,4% en 2002; período en que se produce el auge de la industria salmonera en la región. Entre el período 2002 y el año 2012 el aporte de la población migrante es de un 15,3% respecto del total de población en la comuna, que si bien es menor al período anterior, es un porcentaje superior respecto del total regional (11%) y nacional (13,3%).

Este crecimiento es posible de verificar si se analizan los datos de los últimos 4 censos. Tal como se observa en la tabla 2, tanto la población como las viviendas en la comuna de Puerto Varas

	Hace 5 años respecto de 1992			Hace 5 años respecto de 2002			Hace 5 años respecto de 2012		
	Chile	Los Lagos	Puerto Varas	Chile	Los Lagos	Puerto Varas	Chile	Los Lagos	Puerto Varas
En esta comuna	9.273.184	706.796	18.635	11.199.895	812.217	23.015	12.911.544	638.586	27.915
En otra comuna	2.306.672	120.980	4.278	2.303.141	147.755	5.631	2.156.333	88.822	6.059
En otro país	111.005	7.595	346	121.179	6.574	309	167.729	2.356	268
Población en el año censal	13.348.401	948.809	26.529	15.116.435	1.073.135	32.912	17.444.799	822.299	41.255
Aporte de la migración en % respecto del total	18,1%	13,5%	17,4%	16,03%	14,3%	18,4%	13,35	11,05	15,3%

Tabla 1: Migración de acuerdo censos 1992 y 2002 en la Región de Los Lagos y Comuna de Puerto Varas. Fuente: Elaboración propia a partir de Censos 1992 y 2002 INE.

han ido en aumento, con variaciones intercensales superiores a las del promedio regional y nacional.

Para comprender como es que Puerto Varas llegó a esta situación, es fundamental entender que no se trata de un fenómeno exclusivo, sino que responde a una tendencia que por años han experimentado los destinos de turísticos, los cuales han visto cómo sus pequeñas ciudades monocéntricas comienzan a crecer mediante un modelo de ciudad expandida o difusa. La instalación de artefactos urbanos (de Mattos, 2001), especialmente viviendas en condominios y centros comerciales, se produce en los espacios periféricos de la ciudad, zona que tradicionalmente era la proveedora de los recursos materiales y energéticos que absorbe la ciudad, y a la vez, el punto en donde se depositan la mayoría de los residuos.

Este crecimiento exponencial de la urbanización en la periferia de la ciudad de Puerto Varas ha estado guiado por las empresas inmobiliarias, que comprendiendo el impacto del crecimiento económico de la región han construido conjuntos habitacionales para acoger a los nuevos residentes.

Dichos conjuntos responden a las diferencias socioeconómicas de los migrantes. A principios de la década del 2000 los migrantes correspondieron a los altos ejecutivos de las empresas nacionales y transnacionales asociados a la industria pesquera y afines, los cuales se instalaron a principios de en

amplios condominios o parcelas de agrado y que gozan de los atributos naturales y paisajísticos de la ciudad. Se trató en su mayoría de familias jóvenes provenientes de Santiago, las que incluso llegaron a fundar un colegio que respondiera a sus necesidades y expectativas educacionales. De esta forma, Puerto Varas se transforma en sí misma en un suburbio de Puerto Montt, dado que permite a las familias disfrutar de mejores condiciones de seguridad, educación, comercio, servicios recreativos, etc.

La oleada de ejecutivos, dio paso a la llegada profesionales jóvenes de medianos ingresos, que no necesariamente están vinculados a la industria pesquera, pero que se han instalado en los últimos años y que pese a trabajar en Puerto Montt, prefieren vivir Puerto Varas, alejados del ritmo intenso de la capital regional.

Estas nuevas viviendas construidas en serie, han venido a cambiar el paisaje de la ciudad mediante urbanizaciones que en nada se diferencian de condominios o urbanizaciones cerradas que se han instalado en diferentes zonas de Chile (principalmente en la periferia del área metropolitana de Santiago). Se trata de conjuntos habitacionales que además se ubican en zonas en donde las amenidades de la ciudad no logran apreciarse y por ende, quien se pasee por dichos conjuntos habitacionales difícilmente podría darse cuenta de que

		1982	1992	Variación Intercensal (1982-1992)	2002	Variación Intercensal (1992-2002)	2012	Variación Intercensal (2002-2012)
Puerto Varas	Población total (n° de personas)	21.831	26.529	16,9%	32.912	24,06%	41.255	25,3%
	N° de viviendas	2.818	6.726	138,6%	10.022	49%	13.585	35,5%
Región de los Lagos	Población total (n° de personas)	848.699	948.809	11,7%	1.073.135	13,1%	822.299	-23,3%
	N° de viviendas	179.413	234.957	30,9%	320.423	36,4%	300.396	-6,25%
Nacional	Población total (n° de personas)	11.329.736	13.348.401	17,8%	15.116.435	13,24%	17.444.799	15,4%
	N° de viviendas	2.522.369	3.369.849	33,6%	4.399.952	30,6%	5.729.977	30,2%

Tabla 2: Indicadores de crecimiento y expansión de Puerto Varas 1982 - 2012.[1]

Fuente: Elaboración propia.



Superior: Conjunto Habitacional Mirador de Puerto Varas
Fuente: Daniela Zaviezo A., septiembre 2014.

Inferior: Comparación perímetro de Puerto Varas 2003 – 2014. Fuente: Elaboración propia a partir de imagen de Google Earth

efectivamente se encuentra en Puerto Varas. Este fenómeno responde a las características de la homogeneización del paisaje, en donde las ciudades pierden su singularidad a través de la reproducción de formatos espaciales similares. Tal como lo señala Francesc Muñoz, se constituye como un proceso de simplificación urbana, de pérdida de la diversidad y de la complejidad que puede y debe contener la ciudad (Muñoz, 2013).

Siendo Puerto Varas una ciudad de poco más de 40.000 habitantes y con una planificación urbana reactiva (si es que podemos llamar a eso efectivamente planificación), los impactos ambientales y socioculturales se hacen evidentes y preocu-

pantes al constatar que efectivamente existe una creciente dispersión de la urbanización y lo que es más grave, una notoria segregación social dada por la separación de los grupos sociales sobre el espacio, en función de su capacidad de participar en el mercado del suelo y la vivienda.

En su estudio para la migración por amenidad en la zona lacustre de la región de La Araucanía, Hidalgo y Zunino (2012), señalan que quienes cambian su residencia hacia Pucón, Villarrica y otras ciudades con similares condiciones, como Puerto Varas, Ensenada o Puerto Octay, llevan una “carga sistémica consumista”, pero comienzan a ejercer con sus modos de vida alternativos nichos de innovación social y cultural. Agregan que la localización de los emprendimientos inmobiliarios en estas localidades se explica por un factor de amenidad de primer orden que permite convivir en una proximidad con un particular paisaje (lagos, volcanes, montañas y bosques) que pocos lugares en el mundo poseen, pero que sin embargo, se transforman en un factor diferenciador que determina la conformación del mismo patrón de segregación de las grandes ciudades, en donde las viviendas sociales y aquellas dirigidas a los estratos de menores ingresos se ubican en zonas en donde no es posible acceder fácilmente a las bondades del paisaje en cuestión.

De esta forma, llegamos quizás al punto más inquietante de esta situación que es la constatación que en Puerto Varas cohabitan dos grupos sociales diferenciados y con bajo nivel de integración: Por una parte, grupos de ingresos medios y altos que habitan principalmente en condominios privados y en viviendas de alto valor; y por otro lado, una población con elevados niveles de vulnerabilidad social, que viven concentrados princi-

palmente en el sector de Puerto Chico y en algunas localidades rurales de la comuna como Alerce y Nueva Braunau, en donde el ideal de la vida bucolica del sur no es tal.

MODIFICACIONES DEL PAISAJE URBANO DE PUERTO VARAS

Todas las modificaciones que ha experimentado la ciudad en los últimos 15 años, han significado, como es de esperarse, cambios en la imagen urbana de Puerto Varas. De la mezcla cultural que se dio en la zona tras la llegada de los colonos alemanes a fines del siglo XIX y principios del siglo XX, aún quedan numerosos vestigios en la ciudad, los cuales se pueden apreciar en la zona declarada “patrimonial. Sin embargo, y como ya se ha señalado, su crecimiento y expansión ha significado cambios en el paisaje urbano periférico pero también se han observado una serie de otros impactos que afectan desde el medio ambiente hasta el desarrollo de una sana vida social entre vecinos. Estos impactos corresponden a:

1) Pérdida de vecindad por encuentro de muros de condominios cerrados y casas de otros condominios. No hay una “conversación” entre proyectos, ni un control desde la autoridad que obligue a compartir el uso de la calle y así generar vecindad entre diversos condominios. De esta forma, la calle se transforma en un “pasadizo” y no en un punto de encuentro entre vecinos.

2) Casas enrejadas que dan cuenta de la sensación de inseguridad “importada” desde las zonas metropolitanas de origen de los nuevos residentes. Muchas de las rejas son instaladas antes de que los moradores lleguen a habitar sus viviendas.

3) Inexistencia de zonas de amortiguamiento. La construcción de las casas limita con zonas

Fotografías (a) y (b) muros de condominios cerrados. (c) y (d) Casas enrejadas en Puerto Varas. (e) Proyecto Inmobiliario Quilén.

Fuente: (A), (B), (C) y (D) Daniela Zaviezo.



no urbanizadas en las cuales es posible encontrar flora nativa y/o praderas, cuyos ecosistemas se ven amenazados tanto por la creciente urbanización como por los impactos ambientales asociados a la vida urbana y que no se ven amortiguados por una zona de resguardo (buffer).

Para quienes viven en Puerto Varas, de acuerdo a las entrevistas realizadas y los comentarios en diversos sitios de opinión, la imagen ha ido variando desde un pequeño pueblito, tanto en tamaño como en relaciones, a una ciudad de mayor tamaño, con gran cantidad de gente, que crece de manera vertiginosa y que cada día alcanza nuevos estándares de modernidad. Los mayores impactos que sus habitantes reconocen en cuanto a la imagen urbana tienen que ver con el desarrollo inmobiliario (viviendas y edificios), cambios en las vías producto de la congestión con la consecuente instalación de semáforos y restricciones en las zonas de estacionamiento, y recientemente con la construcción del mall "Paseo Puerto Varas", ubicado a unas pocas cuadras del centro de la ciudad.

Es importante señalar que la condición actual de Puerto Varas no es solo responsabilidad del aumento de la población. También existen factores político – administrativos que lo explican. El primero de ellos no tiene directa relación con la administración local, sino más bien, con la forma en cómo se han desarrollado las ciudades en Chile en los últimos 40 años; sujetas a las reglas del mercado y por ende a las inmobiliarias, las que no han encontrado grandes obstáculos para desarrollar proyectos de viviendas en serie, fenómeno que como ya se ha descrito, comenzó a producirse en Puerto Varas asociado al auge de la industria del salmón y del turismo.

Un segundo elemento es el Plan Regulador Comunal, vigente desde el año 1990 y con sucesivas enmiendas que tratan de actualizarlo y hacerlo acorde a la realidad de la comuna, sin que hasta la fecha se haya logrado aprobar un nuevo Plan que asuma y proyecte la nueva realidad de la comuna y de la ciudad. Este Plan regulador ofrece distintos niveles de planificación, todos los cuales coinci-

den, en teoría, con entregarle un carácter turístico y de servicios a Puerto Varas. Sin embargo, a 23 años de su aprobación, la ciudad ha adquirido un carácter combinado entre residencial y turístico. La expansión de su límite urbano mediante áreas de baja densidad en torno al área consolidada generó una zona de amortiguación o de transición entre lo rural y el área urbana, caracterizada por el alto precio del suelo. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2007).

ALGUNAS REFLEXIONES

Obtenidos los resultados de la investigación realizada es posible distinguir una tendencia hacia la homogenización del paisaje urbano periférico de la ciudad de Puerto Varas, producto básicamente de la presión constante que ejerce el mercado inmobiliario para la construcción de viviendas similares en suburbios o condominios cerrados con características asimilables a otros condominios ubicados en diversas ciudades de Chile. Pese a que Puerto Varas se ofrece a sus visitantes como una ciudad singular y única en el sur de Chile, estas singularidades están dadas más bien por sus paisajes naturales, su inigualable vista hacia el lago Llanquihue y los volcanes Osorno y Calbuco y una cada vez menos, tradición alemana asociada a los colonos germanos que ocuparon la zona a fines del siglo XIX. Actualmente, la ciudad se debate entre los servicios que quiere ofrecer a sus visitantes, la satisfacción de las demandas que ejercen los nuevos habitantes, que buscan replicar su antiguo modelo de vida urbana pero en un nuevo y más pequeño entorno, y cubrir las necesidades de los antiguos y más pobres habitantes de la ciudad, que ven como su estilo de vida se ha visto alterado. En este sentido, es posible señalar que la administración de la comuna responde a la necesidad de adecuar los sistemas urbano – territoriales a las nuevas demandas que ha generado por una parte el explosivo aumento de la población de la ciudad, y por otra, el turismo que hace colapsar la ciudad en la época estival. Se trata de una planificación reactiva y que pese a los esfuerzos, hasta ahora no ha logrado anticiparse a los problemas

ambientales, económicos y sociales que ya se vislumbran para la ciudad, y que lo más probable se agudicen si es que la actual tasa de crecimiento se mantiene.

Proyectando la situación actual, es posible concluir que si no se adoptan medidas que favorezcan el desarrollo local y un crecimiento armónico y ordenado de la ciudad, que respete su entorno y que ofrezca a sus habitantes las mismas virtudes que le ofrece a sus visitantes, Puerto Varas corre el riesgo de convertirse en una escenografía de lo que alguna vez fue, difícil de distinguir respecto de otras ciudades medianas del país, y que solo será atractiva desde su costanera hacia el Lago. ¶

NOTAS

[1] La disminución de la población regional en los datos preliminares y no oficiales del censo realizado en el año 2012, pueden tener su explicación en la creación en el año 2007 de la región de Los Ríos, que significó la segregación de la provincia de Valdivia (300.000 habitantes aprox.).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arenas, F., y Bustos, N. (1996). Evolución y caracterización del sistema urbano - chileno en el período intercensal 1982 - 1992. *Revista de Geografía Norte Grande* (23), 41-46.

Arias, P. (2003). *Periferias y nueva ciudad. El problema del paisaje en los procesos urbanos de dispersión urbana*. Sevilla, España: Secretariado de Publicaciones de la

Correa, R. L. (1986). *A Periferia Urbana*. *GEOSUL* (2), 70 - 78.

de Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Geografía Norte Grande*, 47, 81-104.

Hidalgo, R., y Zunino, H. (2012). Negocio inmobiliario y migración por estilos de vida en Araucanía lacustre. *AUS*, 11, 10 -13.

Hidalgo, R., Borsdorf, A., y Plaza, F. (2009). Parcelas de agrado alrededor de Santiago y Valparaíso. ¿Migración por amenidad a la chilena? *Revista de Geografía Norte Grande*, 44, 93-112.

Hidalgo, R., Zunino, H., Paulsen, A. (2014). Dinámicas migratorias y segunda residencia en la nor-Patagonia chilena: geografías descriptivas de su gobernanza y sustentabilidad (1992-2012). En R. S. Axel Borsdorf, *Los riesgos traen oportunidades. Transformaciones globales en los Andes sudamericanos* (págs. 247 - 262). Santiago, Chile: Serie GEOlibros N°20.

Mapocho, C. (2014). Actualización del Plan de Desarrollo Comunal de Puerto Varas 2013 - 2018. Ilustre

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2011). *Ciudades con Calidad de Vida: Diagnósticos Estratégicos de Ciudades Chilenas. Sistema Urbano Puerto Montt - Puerto Varas*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Equipo de Estudios y Evaluaciones. Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos., Santiago.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2007). *Análisis de Tendencias de Localización Etapa I Caso: Sistema Urbano Puerto Montt - Alerce - Puerto Varas*. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, División de Desarrollo Urbano. Dpto. de Proyectos Urbanos, Santiago.

Moss, L. (2006). The amenity migrants: seeking and sustaining mountains and their cultures 2006 pp. 3-25.

Muñoz, F. (2013). *Contra la Urbanización: De los paisajes pantano al paisaje productivo*. "Paisajes productivo" VIII Curso de urbanismo 2013, (págs. 19-34). Bilbao.

Nel.lo, O. (14 de abril de 2009). Paisaje, plan y política. Recuperado el 14 de junio de 2014, de Carajillo de la ciudad: http://cafedelasciudades.com.cr/carajillo/1_art4.htm

SECPLA., S. C. (2012). *Plan Desarrollo Comunal 2012 - 2017 Puerto Varas*. (I. M. Varas, Ed.) Puerto Varas, Chile.