

TRANSFORMACIONES SOCIO-TERRITORIALES EN LA INTERFASE PERIURBANA DE PUERTO VARAS.

Desarrollo privado y planificación en el área periurbana.

Socio-territorial transformations in the peri-urban interface of Puerto Varas.
Private development and planning in the peri-urban area.

Zerán Ruiz-Clavijo, María Pía

Tutor Tesis: Arturo Orellana, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidad Católica de Chile
piazaran@yahoo.com

RESUMEN

El acelerado crecimiento de la capacidad productiva de la Región de Los Lagos desde hace tres décadas, impulsado por la actividad acuícola-pesquera, trajo consigo éxito económico y un fuerte crecimiento demográfico que ha generado una dispersión urbana hacia la cuenca del lago Llanquihue, en donde ciudades como Puerto Varas se convierten en las localidades escogidas por los grupos socioeconómicos de mayores ingresos para establecerse. Dentro de este contexto, el sector privado crea una oferta habitacional principalmente en el área periurbana de la ciudad, amparados bajo el DL N° 3.516 de 1980, reconfigurando el territorio rural con un uso exclusivamente residencial, evidenciando el fuerte sesgo urbano de la planificación y ordenamiento territorial que se ha mantenido al margen del desarrollo armónico del territorio y que reconoce a lo rural como el área que está fuera del límite urbano y que se encuentra meramente a la espera de ser urbanizada.

Palabras clave: Periurbanización, planificación territorial, dispersión urbana, área metropolitana.

Bloque temático: Análisis y proyecto territorial.

ABSTRACT

For the past three decades, the accelerated growth of the productive capacity of Los Lagos Region, driven by aquaculture-fishing activity, brought with it economic success and a strong demographic growth that has generated an urban sprawl towards the Llanquihue lake basin, in where cities like Puerto Varas become the localities chosen by the highest income socioeconomic groups to settle. Within that context, the private sector creates a housing offer mainly in the peri-urban area of the city, protected under DL N° 3.516 of 1980, reconfiguring the rural territory with an exclusively residential use, evidencing the strong urban bias of land-use and urban planning that has been kept out of the harmonious development of the territory and that recognizes the rural as the area that is outside the urban limit and that is merely waiting to be urbanized.

Keywords: Peri-urbanization, land-use planning, urban sprawl, metropolitan area.

Topic: Analysis and territorial project.

Introducción

La explosión demográfica que vivió la Región de Los Lagos, se evidencia en los 100.000 habitantes que adicionó la ciudad de Puerto Montt en un período de 25 años, lo cual ha repercutido enormemente en la reestructuración del espacio urbano y en la indiscriminada ocupación del suelo rural, traducido en la expansión urbana de la capital y la dispersión del territorio hacia la cuenca del lago Llanquihue, en donde ciudades de menor tamaño como Puerto Varas y Frutillar se convierten en los territorios escogidos por los grupos socioeconómicos de mayores ingresos para establecerse, generando, entre otros, nuevos suburbios en las periferias, edificios de mediana altura, junto a equipamiento y servicios de alto estándar en los centros urbanos.

A partir de este contexto, es que, en ciudades como Puerto Varas, se gesta un rentable desarrollo económico en donde asociaciones privadas comienzan a adquirir lotes rurales para generar barrios para sectores de clases acomodadas, mediante la subdivisión de predios rústicos en parcelas de agrado bajo el DL N° 3.516 de 1980. Es así como vemos que las ciudades desbordan su crecimiento más allá del límite urbano, por lo tanto, al margen de la planificación y normativa local, configurándose lineamientos que orientan en su diagnóstico, a una planificación que termina siendo reactiva ante esta dinámica de desarrollo privado.

Dentro del ámbito de la planificación territorial, a escala intercomunal, el área no cuenta con un plan regulador vigente, mientras que, a nivel municipal, las ciudades de Puerto Montt, Puerto Varas, Llanquihue y Frutillar se encuentran en procesos de actualización de sus planes reguladores.

En el caso de Puerto Varas, la ciudad cuenta con un Plan Regulador comunal vigente desde el año 1990, el cual, si bien ha incorporado modificaciones posteriores, se sustenta en un diagnóstico realizado a una ciudad que dista bastante con el desarrollo socio territorial que atravesó la localidad posterior al boom salmonero y, por lo tanto, al Plan Vigente, evidenciando la urgencia de la actualización del instrumento.

El objetivo de esta investigación es evidenciar que la planificación y los instrumentos de ordenamiento territorial están siendo sobrepasados por el desarrollo inmobiliario privado, transformando el territorio - en especial las áreas rurales-, y direccionando las localizaciones de los estratos socioeconómicos en el territorio.

Periurbanización del espacio rural y la subdivisión del suelo agrícola en “parcelas de agrado”.

El crecimiento y expansión de las ciudades, circunscribiéndose dentro de áreas metropolitanas, ha dado lugar a profundos cambios en las estructuras territoriales urbanas - en las tecnologías de la comunicación y de la información, en la organización y regulación social-, que han resignificado los conceptos de urbano y rural, dimensiones fácilmente identificables en el caso de la ciudad compacta y que, para el caso de la ciudad difusa, se traducen en espacios de transición o nuevas periferias urbanas, disimiles a las periferias que se gestaron en la revolución industrial anglosajona hasta el período de la postguerra (Dematteis, 1998).

Tradicionalmente se reconoce al periurbano, como los espacios que rodean a la ciudad, utilizando para su identificación, aspectos morfológicos y funcionales con respecto a lo urbano (densidad, uso de suelo, población, etc.). La categorización resulta insuficiente para entender la naturaleza singular de la interfase como espacio en donde las relaciones y conflictos económicos, sociales, ambientales y físicos entre lo urbano y lo rural llegan a su máxima intensidad.

La tendencia hacia la periurbanización de las áreas rurales se da en un contexto postindustrial, en el cual las nuevas periferias empiezan a adquirir valores positivos en el imaginario social y se configuran como los espacios predilectos para residir en desmedro del centro de la ciudad. Dicho fenómeno se ha visto favorecido por factores como (Rovira, A., 2009):

- Automovilización y nuevas redes de infraestructura vial: permiten vivir lejos de los centros urbanos sin que ello se traduzca en mayores tiempos de desplazamiento entre el trabajo y la residencia.
- Nuevos avances tecnológicos: telefonía móvil, internet, que refuerzan el proceso de desvinculación del lugar de trabajo con el lugar de residencia, definido bajo el concepto “habitar la distancia”.
- Visión idealista de lo rural: El deterioro de la calidad de vida en las ciudades debido a la contaminación, congestión y delincuencia junto al costo elevado de acceder a una vivienda en el centro refuerza el deseo de vivir en un ambiente tranquilo, en medio de espacios verdes, contribuyendo al aumento de vivir en zonas rurales.

La mayor demanda de suelo urbano fuera del límite urbano ha incentivado el crecimiento de autopistas urbanas y suburbanas, infraestructura que apunta hacia el uso del automóvil privado, no incentivando una mayor inversión al transporte público. Esta demanda creciente de suelo genera conflictos en las dinámicas de desarrollo rural (Entrena-Duran, 2005, Salazar, A. 2007, 2010.), debido a la presión urbana ejercida por consumo de tierra en el área periurbana (extensas urbanizaciones de desarrollo horizontal, primeras y segundas residencias, equipamientos e infraestructuras diversas, vías de comunicación y transporte, etc.), lo que tiene como efecto la reducción de la disponibilidad de predios y un aumento del valor del suelo, privilegiándose las actividades urbanas en desmedro de las economías rurales tradicionales. Es así como se desplaza la actividad agrícola y forestal hacia zonas más alejadas, buscando suelos con valores más bajos y dada la reducción de tierra dedicada al cultivo, se genera un declive de la actividad agraria y posterior tendencia a la disminución progresiva del empleo.

En el ámbito social, el desarrollo de las áreas periurbanas ha dado lugar a que fenómenos como la segregación social, se produzcan a una mayor velocidad que en las áreas centrales de las ciudades, debido a los altos costos asociados a residir en zonas alejadas del centro tradicional.

En Chile, la extensión de las ciudades a territorio rural tiene su origen en el año 1980, con la promulgación del DL N° 3.516 del Ministerio de Agricultura¹, en el cual se establecen normas de subdivisión para predios rústicos, indicando que los propietarios podrán dividir en lotes no inferiores a 0,5 hectáreas físicas, reduciendo considerablemente la norma anterior, que fijaba la subdivisión mínima en 8 hectáreas. El decreto establece que se debe conservar su aptitud agrícola, ganadera o forestal, en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de lo contrario considera severas sanciones al cambio de destino de los predios

Desde su promulgación, este decreto ha sido utilizado con un fin distinto al original, lo cual ha permitido la subdivisión indiscriminada de grandes superficies de tierra agrícola, ganadera y forestal, en loteos que se conocen como “parcelas de agrado”, permitiendo construcciones residenciales de hasta dos viviendas en los lotes resultantes de 0,5 hectáreas, sin exigencias de urbanización.

La autora Naranjo, G. señala una serie de consecuencias del desarrollo de parcelas de agrado en las periferias:

- Cambio de uso de suelo agrícola irreversible que provoca una disminución de suelo para cultivo, repercutiendo en el abastecimiento a los mercados urbanos.
- Dotación de servicios e infraestructura de estos espacios por parte de los gobiernos locales, lo que repercute en el presupuesto municipal.

¹ El Decreto Ley N 3.516 de 1980 del Ministerio de Agricultura de Chile, permite la división de los predios de aptitud agrícola, ganadera y forestal, en lotes de hasta 0,5 ha, siempre que se mantenga su uso. Esta política asume que independientemente de la localización geográfica, un tamaño de 0,5 ha estaría asegurando la viabilidad de la explotación agrícola, con el objetivo de proteger el patrimonio agrícola del país.

- La llegada de nuevos residentes afecta las relaciones y modos de vida ligados al campo, de los habitantes rurales.

Metropolización, la expansión urbana de la capital regional hacia las ciudades de la cuenca del Lago Llanquihue.

La Región de los Lagos, a partir del boom de la industria del salmón, vivió un proceso de desarrollo vertiginoso que trascendió la esfera económica, transformando las dinámicas de crecimiento de las principales ciudades, que en el caso de Puerto Montt y las ciudades de la cuenca del Lago Llanquihue, ha generado una red urbana que transita hacia el área metropolitana, debido al progresivo crecimiento horizontal más allá de los límites administrativos de sus núcleos urbanos ocupando territorio rural y generando una nueva dimensión territorial, trascendiendo la dicotomía urbano rural.

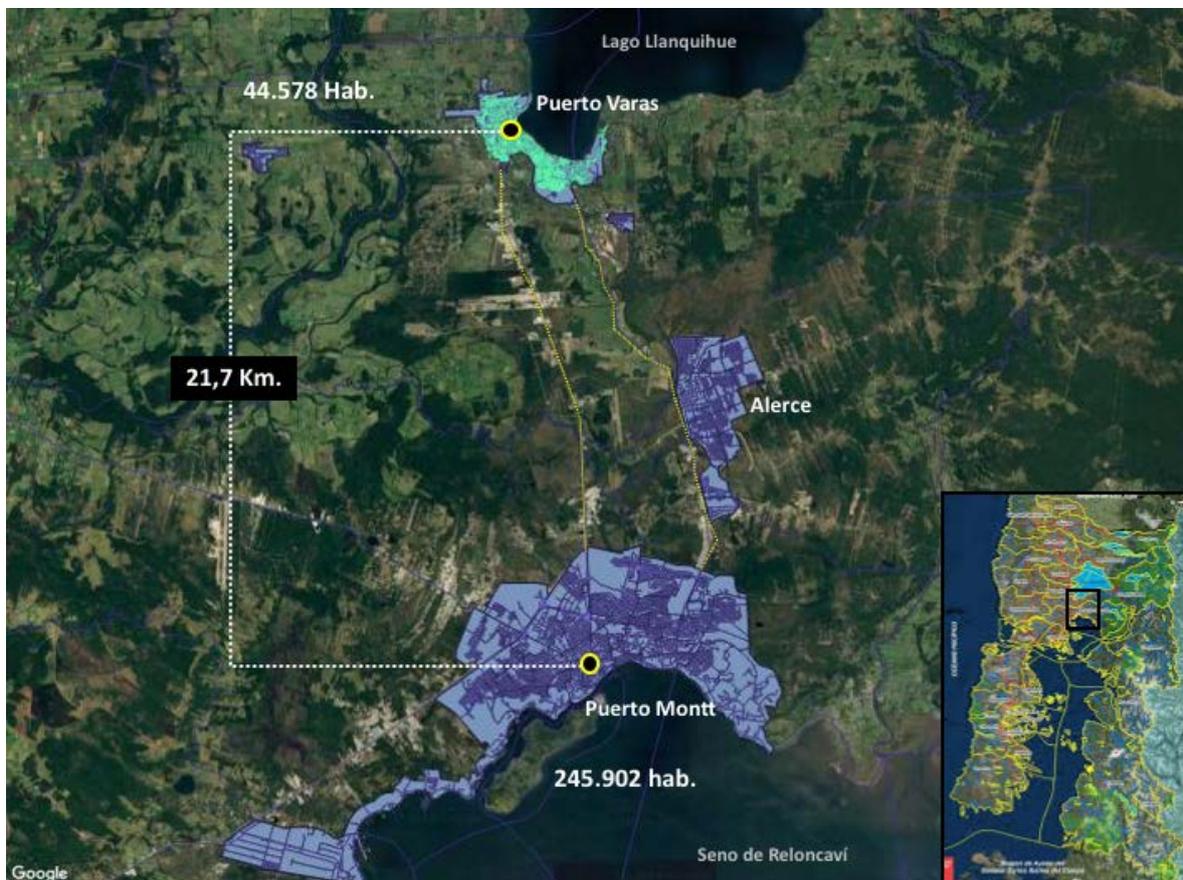


Figura 1: Sistema urbano Puerto Montt-Puerto Varas en el contexto regional. Fuente: Elaboración propia

El Censo de Población y Vivienda 2017 indica para Puerto Montt un total de 245.902 habitantes, registrando un crecimiento exponencial y superior al del país. Este desarrollo demográfico se traduce en una fuerte expansión fuera del límite urbano, conformando una conurbación funcional con otros centros poblados de menor tamaño, hacia la cuenca del Lago Llanquihue. Estos centros urbanos se encuentran próximos a la ciudad de Puerto Montt y corresponden a las ciudades de Puerto Varas, Llanquihue y Frutillar.

	Censo 1992	Censo 2002	Censo 2017	Variación intercensal (1992-2002)	Variación intercensal (2002-2017)
País	13.358.703	15.116.435	17.574.003	13,2%	16,3%
Región	618.884	716.739	828.708	15,8%	15,6%
Puerto Montt	129.970	175.938	245.902	35,4%	39,8%
Puerto Varas	26.529	32.912	44.578	24,1%	35,4%
Llanquihue	14.386	16.337	17.591	13,6%	7,7%
Frutillar	13.107	15.525	18.428	18,4%	18,7%

Tabla 1: Censos de Población 1992, 2002 y 2017. País, Región y comuna de Puerto Montt y ciudades de la cuenca del Lago Llanquihue. Fuente: Elaboración propia en base a información INE.

De los tres centros poblados de la cuenca del Lago Llanquihue, el que registra el mayor incremento de población para los últimos períodos intercensales, es la comuna de Puerto Varas, la cual es la más cercana de Puerto Montt y por ende la que se ve más influenciada por el fuerte crecimiento de la capital regional.

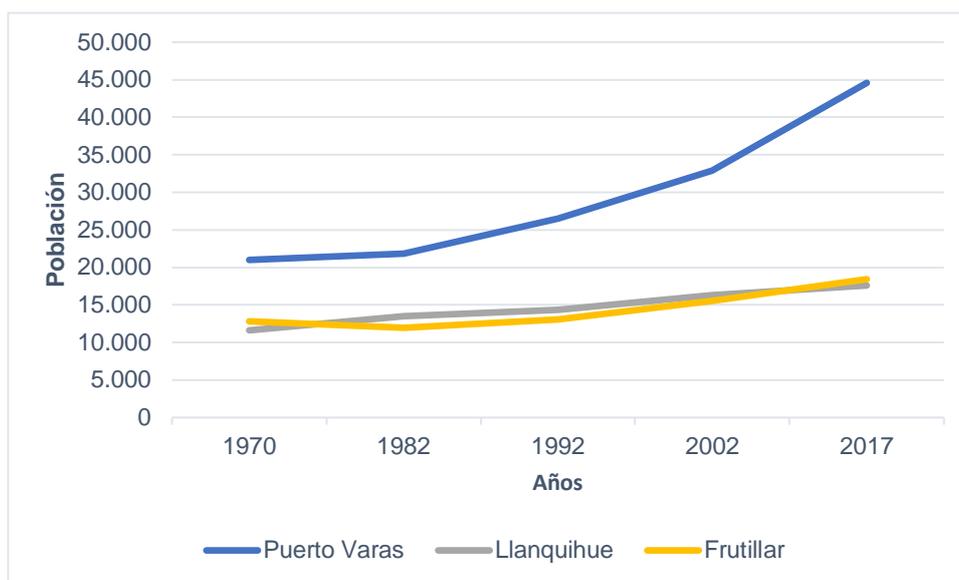


Gráfico 1: Evolución demográfica de las ciudades cercanas a Puerto Montt (1970-2017). Fuente: Elaboración propia a partir de Censos de 1970, 1982, 1992, 2002 y 2017.

Puerto varas, ciudad lacustre en continua expansión.

La ciudad y comuna de Puerto Varas está ubicada en la sección centro norte de la Provincia de Llanquihue en la Región de Los Lagos. El área comunal es de 4.065 km², equivalentes al 27,3% del total de la provincia y el 8,4% de la superficie regional. De dicha superficie, cabe señalar que 860 Km² corresponden al Lago Llanquihue.

La provincia la conforman la ciudad de Puerto Varas, y las localidades de Ensenada, Nueva Braunau, Ralún y Peulla, con una población total de 44.578 habitantes.

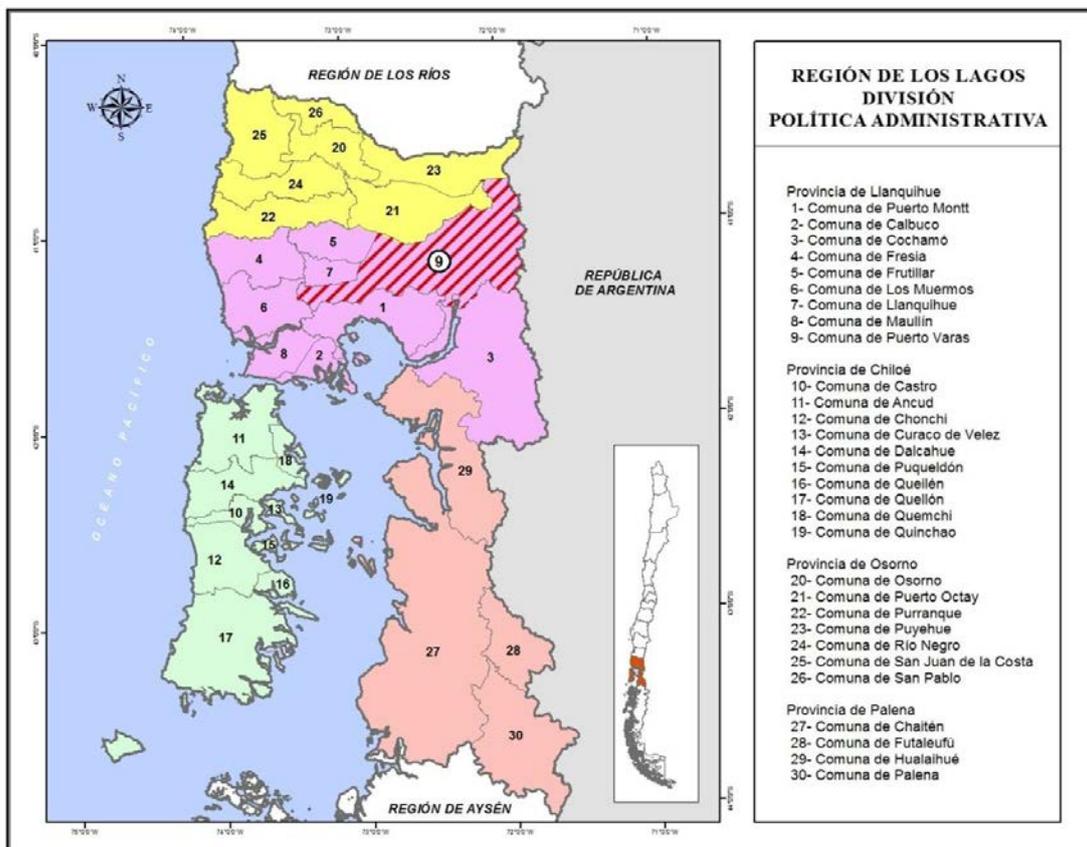


Figura 2: Localización Comuna de Puerto Varas. Fuente: PLADECO 2013-2018, Puerto Varas

La ciudad se emplaza en un sistema topográfico compuesto por dos terrazas lacustres atravesadas de sur a norte por una serie de pequeñas quebradas que desembocan en el Lago. La primera terraza inferior bordea el Lago Llanquihue, de poca pendiente, en donde se ubica el centro histórico y las primeras áreas de crecimiento de la ciudad. La segunda terraza superior, coincide con el trazado de la línea férrea, la cual por mucho tiempo fue el límite y frontera de la ciudad y que en las últimas décadas da inicio a la segunda fase de desarrollo de la ciudad.



Figura 3: Trazado línea del ferrocarril en Puerto Varas. Fuente: Elaboración propia, a partir de imágenes extraídas de Google Earth.

A partir de los años 80, especialmente en los años 90, con el boom salmoneo, se inicia una fuerte expansión urbana tanto en la periferia urbana como en el área extraurbana de la ciudad, el primer desarrollo caracterizado por un crecimiento de usos mixtos, predominando el uso residencial de viviendas en condominios de agrupación aislada y pareada en terrenos de 300 a 600 mts², mezclado con equipamientos de tipo educacional y comercial. En la periferia extraurbana se observa un fuerte desarrollo de loteos de viviendas unifamiliares de buen nivel constructivo en terrenos de 5.000 m² localizados preferentemente en las vías de acceso a la ciudad (Ruta 5 Sur, CH-225, Ruta V-505). Estas áreas empiezan a perder su uso agrícola y ganadero, predominando el uso residencial.

En dicho período, la comuna de Puerto Varas creció en tamaño y población en forma exponencial, doblando su población en las últimas tres décadas, registrando una variación censal entre los años 2002 y 2015 superior a la regional y nacional.

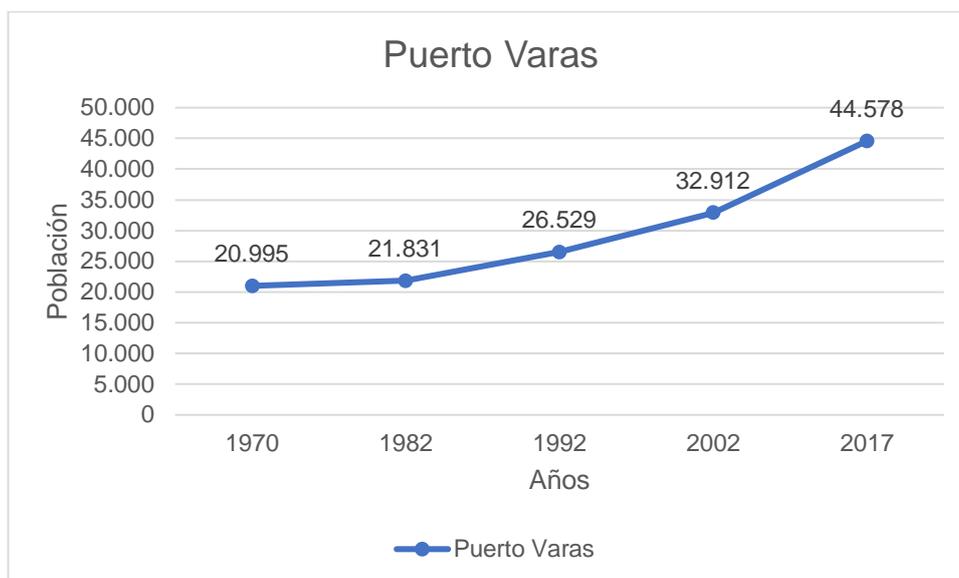


Gráfico 2: Evolución demográfica de Puerto Varas. Fuente: Elaboración propia a partir de Censos de 1970, 1982, 1992, 2002 y 2017.

El exponencial crecimiento de la población responde a un acelerado proceso de movimiento migratorio de un individuo ciudadano proveniente de espacios urbanos consolidados hacia la región Norpatagónica (Zunino, Matossian e Hidalgo, 2012), especialmente a las áreas periféricas y rurales de Puerto Varas. Dicho fenómeno de acuerdo con el período se puede clasificar en dos tipos:

Flujo migratorio asociado al boom salmonero (a partir de 1990). Corresponde a la migración de ejecutivos que empiezan a desplazarse junto a sus familias a la región, dada la necesidad instalada de contar con fuerza empresarial de alto nivel para manejar la pujante industria del salmón que empieza a operar en la zona.

Flujo de migrantes por estilo de vida. (a partir de 2010). Se identifica con el fenómeno de movilidad de individuos relativamente acomodados que migran a lugares que, por varias razones, ofrecen la oportunidad de lograr una vida de mejor calidad. Los trabajos de Espinoza, Zebryte y Zunino (2014) han estudiado que dicho fenómeno se evidencia en Chile en un flujo de migrantes principalmente en la Patagonia Norte, con características definidas (familias jóvenes nacionales y extranjeros con estudios superiores avanzados y emprendedores de alto nivel social y cultural) que buscan mejorar su calidad de vida fuera de las urbes modernas, dicho fenómeno se enmarca en los procesos de capitalismo globalizado, auge tecnológico y movilidad.

El dinamismo económico producto del sostenido crecimiento demográfico que ha tenido la ciudad en las últimas décadas, se ha visto evidenciado principalmente en la actividad inmobiliaria, en donde se ha generado una relocalización de las inversiones a la periferia de Puerto Varas, lo que genera una oferta creciente de condominios de alto nivel, generando una especulación inmobiliaria que ha repercutido enormemente en el precio de suelo de dicha zona. Lo anterior, ha generado que se vuelva un negocio indudablemente más rentable para los agricultores locales y dueños de terrenos rurales, la venta de loteos residenciales en lugar del desarrollo de la actividad agraria y ganadera.

Presión inmobiliaria en el área periurbana: condominios de parcelas de agrado.

Producto del fenómeno señalado, en las últimas décadas, en la comuna de Puerto Varas se ha dado una fuerte tendencia hacia la periurbanización de las áreas rurales, en la cual las nuevas periferias se han convertido en

el destino predilecto de los sectores socioeconómicos de altos ingresos para residir en desmedro de las áreas urbanas, opción que se ha visto favorecida debido a las telefonía móvil, internet, automovilización y a la cercanía que le otorgan las nuevas redes viales que se han ejecutado este último tiempo. La configuración del área periurbana de la ciudad es posible, a través de la subdivisión predial rural, amparados bajo el DL N° 3.516 de 1980 y posterior construcción de condominios de parcelas de agrado, los cuales se localizan principalmente en el sector de la Fábrica, La Laja, Línea Nueva, Molino Viejo, sectores que carecen de equipamiento y servicios.

Del análisis generado a partir de los patrones de crecimiento de la expansión urbana de la ciudad de Puerto Varas (Figura 4) se puede observar un fuerte crecimiento en el último período, constatando 4 direcciones de expansión de la mancha urbana, las cuales son coincidentes con los desarrollos inmobiliarios de viviendas hacia el norte de la ribera del lago; hacia el sector sureste influenciados por la existencia de las rutas V-505 y 225 y hacia el poniente, sector conectado a través de la Panamericana Sur.



Figura 4: Análisis comparativo de la expansión urbana de la ciudad de Puerto Varas para tres períodos. Fuente: Actualización Plan Regulador de Puerto Varas

El área periurbana de Puerto Varas se configura como una zona predominantemente residencial, de muy baja densidad (2-4 viviendas/hectárea), conformada por condominios de viviendas unifamiliares de buena calidad de construcción, con amplios jardines en donde predomina el césped y vegetación introducida, emplazadas en terrenos de 5.000 m² de superficie, unidades que en su gran mayoría forman parte de conjuntos de loteos de parcelaciones que, según su grado de consolidación, pueden contar con caminos interiores de gravilla y escasa iluminación pública, hasta loteos de parcelaciones que cuentan con una infraestructura de alto nivel y que se comercializan como “Condominios Urbanos”. Estos loteos se subdividen bajo el mismo patrón de los condominios urbanos, es decir, predios que comparten áreas comunes y se encuentran estructurados a partir de una vía interior que se conecta a una ruta existente.



Figura 5: Desarrollos de condominios de Parcelas de Agrado, construidos en la ciudad de Puerto Varas hasta el año 2017. Fuente: Elaboración propia, en base a imágenes extraídas de Google Earth y trabajo en terreno.

Los conjuntos de condominios de parcelaciones generan una importante área extraurbana que conforma un segundo anillo de periurbanización de uso exclusivamente residencial y de muy baja densidad, que rodea la superficie urbana de 546 hectáreas aprobadas en el PRC vigente de la ciudad de Puerto Varas. El área periurbana se encuentra conformada por parcelaciones agrarias consolidadas, en las cuales habitan aproximadamente 4.625 habitantes en 1.717 viviendas censadas y parcelaciones no consolidadas. La superficie del área periurbana corresponde a 5.787 hectáreas, con una tendencia a extenderse hacia la localidad de Ensenada por la Ruta 5, CH 225 y V 505, dependiendo funcionalmente de los equipamientos y servicios del área urbana.



Figura 6: Conformación de segundo anillo extraurbano o interfase urbano rural. Fuente: Elaboración propia, a partir de imágenes extraídas de Google Earth.

El sesgo urbano de la Planificación y del ordenamiento territorial.

Como bien se ha indicado, en las últimas décadas se ha mantenido una fuerte demanda residencial por parte del grupo socioeconómico alto y medio alto de localizarse en el área rural, con la construcción de condominios agroresidenciales, fenómeno que ha sido posible por el D.L. 3.516 de 1980 y una planificación que rige dentro de un límite urbano que dista bastante de la ciudad real que se expande vertiginosamente fuera de este franja divisoria, manteniéndose una legislación urbana que reconoce meramente a lo rural como el área que se encuentra a la espera de ser urbanizada, perdiendo su real dimensión como sustento del bienestar humano.

Dentro de este contexto, la planificación y ordenamiento territorial para el caso de la comuna de Puerto Varas, no ha respondido en forma eficaz al vertiginoso desarrollo y crecimiento que ha vivido la localidad, en donde a nivel intercomunal, carece de plan regulador vigente y a nivel comunal, el Plan regulador vigente data del año 1990, lo que indica un diagnóstico obsoleto y que no responde al crecimiento demográfico que ha vivido la comuna.

la Municipalidad de Puerto Varas se encuentra elaborando la actualización de su Plan Regulador Comunal, con la intención de orientar el desarrollo futuro de la ciudad bajo los lineamientos y estrategias generadas a partir de un diagnóstico participativo y colaborativo que genere las bases que permitan un desarrollo sustentable y armónico del territorio.

La actualización del Plan Regulador Comunal aumentaría el área urbana a 2.213 Ha, es decir, 1.667 Ha más para urbanizar, de las cuales 693 Ha corresponden a parcelaciones agrarias, superficie que supera ampliamente el área vigente para urbanizar de la ciudad y sumado al hecho de que fueron subdivididas bajo el amparo del Decreto Ley N° 3.516 de 1980, el cual prohíbe que, una vez subdivididos, modifiquen su destino agrícola.

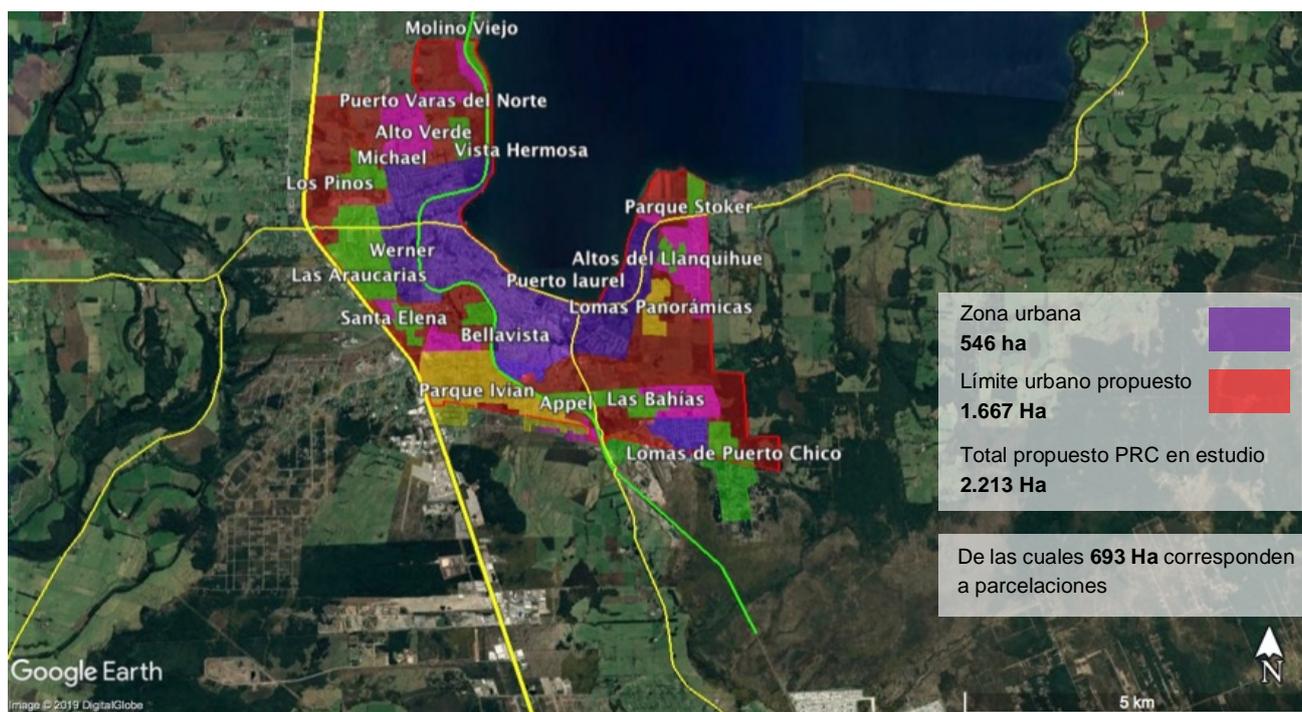


Figura 7. Límite urbano vigente v/s límite urbano propuesto y catastro de parcelaciones que se incluirían en el nuevo límite urbano. Fuente: Elaboración propia, en base a información extraída de la Actualización Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, google earth y trabajo en terreno.

La propuesta, dando cuenta del fenómeno de periurbanización, incluye dentro de las Zonas Habitacionales de muy baja densidad (ZH1) y baja densidad (ZH2) a las nuevas áreas urbanas que se anexan. Con superficies de subdivisiones mínimas de 2.500 m² para el primer caso y 1.000 para la segunda zonas, escenario que les permitirá a los propietarios de las actuales parcelaciones subdividir sus propiedades y percibir el 100% de las plusvalías de los cambios de normativa y obteniendo los beneficios de ser propietarios de terrenos urbanos, en contraposición de los costos marginales de haber adquirido un terreno rural.

Comentarios Finales

En la ciudad de Puerto Varas la periurbanización ha evidenciado una serie de problemáticas medio ambientales, especialmente ligado a las externalidades negativas que generan estos desarrollos periurbanos. Dentro de este tópico cabe señalar que la proyección de conjuntos de parcelaciones indica una extensión hacia la Ruta V-225 camino a Ensenada, zona que contiene suelos clase II y III, de alta importancia agrícola, lo que implicaría una evidente degradación de los recursos naturales. Las vías interiores de estos conjuntos de parcelaciones desembocan en las rutas existentes en la trama vial, como es el caso de la Ruta V-225, saturando la vía y generando una congestión importante principalmente en el período estival, junto con la contaminación que produce el gran uso que se le está dando a los caminos rurales que no se encuentran pavimentados. Junto con lo anterior, existen parcelaciones que no cuentan con reglamentación sanitaria por lo que contribuyen en la contaminación con aguas servidas de las napas freáticas y el sistema de escorrentía subterránea de aguas que alimentan ríos y lagos, siendo el desarrollo de suburbios uno de los causantes de la grave contaminación del Lago Llanquihue.

Esta investigación evidencia el fuerte sesgo urbano de la planificación y el ordenamiento territorial, que al fijar un límite urbano, marcan una diferencia irreal entre lo que está dentro y fuera de esta línea imaginaria,

resultando ser una herramienta de planificación ineficaz en el rol de controlar el crecimiento de las ciudades y así evitar su expansión. Para el caso de la ciudad de Puerto Varas, el DL N° 3.516/80 de subdivisión de predios rústicos, ha permitido que la planificación y el desarrollo de las áreas que se encuentran fuera del límite urbano la realicen agentes privados, los cuales reconfiguran el territorio con un uso exclusivamente residencial. Se conforman núcleos urbanos segregados y cerrados que van desde los 20 habitantes, para los condominios en vías de consolidación, hasta 400 habitantes, en el caso de los condominios más consolidados. La mayoría de estos conjuntos, cuentan con Reglamentos de Copropiedad, los cuales se encuentran inscritos en el Conservador de Bienes Raíces y norman la construcción de viviendas y en algunos casos, establecen normas para prohibir la actividad agrícola y ganadera, infringiendo lo indicado en el Artículo 3 del DL 3.516. quedando en manos de privados la planificación fuera del radio urbano.

Las consecuencias de esta extensa expansión de la ciudad son conocidas. Los municipios no cuentan con las herramientas para exigir estándares de urbanización en suelo rural, por tanto estos loteos o condominios no se definen según zonificación o vialidad estructurante y se encuentran, por lo general, fuera de las áreas de servicios de infraestructura sanitaria.

Estos condominios agraresidenciales al no contar con exigencias de obras de urbanización, generan una fuerte demanda por parte de los habitantes de las parcelaciones a la Municipalidad por la dotación de servicios e infraestructura, exigiendo caminos pavimentados, mayor seguridad, recolección de basura al interior de sus parcelaciones, entre otros, que repercuten en el presupuesto municipal y evidencian la ambigüedad entre Planificación y gestión de áreas urbanas y rurales.

En síntesis, se constata que la ciudad de Puerto Varas se ha expandido en muy poco tiempo generando un área periurbana mayor al área urbana vigente en el PRC, en donde predominan los condominios de parcelas de agrado, los cuales se han gestado bajo el amparo de una mal aplicada norma legal, que ha permitido un proceso de urbanización privado hacia territorio rural, desvinculado de un ordenamiento territorial que se mantiene al margen del desarrollo sostenible y que sigue entendiendo a lo rural como lo que está fuera del límite urbano y por ende fuera de la legislación, que no responde al fenómeno de dispersión urbana propio de las ciudades chilenas y latinoamericanas.

BIBLIOGRAFÍA

Obra completa

ASCHER, F. (2004) *Los nuevos principios del urbanismo, el fin de las ciudades no está a la orden del día*. Editorial Alianza, Madrid.

MINVU (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.

MINVU (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.

Capítulo de libro

DEMATTEIS, G. (1998). Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. En MONCLÚS, Fco. Javier (Ed.). *La ciudad dispersa*. Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 17-33.

ROVIRA, A. (2009). La Construcción de una Metrópoli Regional: el caso de Puerto Montt, centro urbano intermedio del sur de Chile. En HIDALGO, R, DE MATTOS, C., ARENAS, F (ed.). Chile: del país urbano al país metropolitano. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, Instituto de Geografía, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Serie GEOLibros 12. 415-424.

Revistas

ALLEN, A. (2003). La interfase periurbana como escenario de cambio y acción hacia la sustentabilidad del desarrollo. *Revista Cuadernos del Cendes*, (53), 1-15.

Cuenya, Beatriz, & Corral, Manuela. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. En *EURE (Santiago)*, 37(111), 25-45.

ENTRENA-DURAN, F. (2005). Procesos de periurbanización y cambios en los modelos de ciudad: un estudio europeo de casos sobre sus causas y consecuencias, *Papers: Revista de Sociología* (78), 59-88, Universidad Autónoma de Barcelona.

HIDALGO, R. et al. (2005). Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos residenciales de condominios en comunas de la periferia del Área Metropolitana de Santiago. *Revista INVI* (54). Volumen 20, 104-133.

MAWROMATIS, C. (2002). Movilidad en los suburbios dispersos y el Nuevo Urbanismo en los Estados Unidos de América: ¿Importación irreflexiva desde Chile?. *Revista de Urbanismo* (5). doi:10.5354/0717-5051.2011.12949

NARANJO, G. (2009). El rol de la ciudad infiltrada en la reconfiguración de la periferia metropolitana de Santiago de Chile. *Estudios Geográficos*, v. 70, (266), 205-229.

SALAZAR BURROWS, A. (2010). Transformaciones socio-territoriales en la periferia metropolitana: la ciudad periurbana, estrategias locales y gobernanza en Santiago de Chile. Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol. XIV , Nº 331 (47).

VICUÑA, Magdalena (2013). El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano del Gran Santiago, Chile. *Revista INVI*, 28(78), 181-219

VICUÑA, Magdalena (2012). Expansión urbana en suelo rural: el decreto N° 3.516/80 y el artículo 55°. *Revista Planeo N° 8 Crecimiento Urbano*, 30-33.

ZUNINO, H., ESPINOZA, L. y VALLEJOS-ROMERO, A.. (2016). Los migrantes por estilo de vida como agentes de transformación en la Norpatagonia chilena. *Revista de Estudios Sociales*, (55), 163-176.

ZUNINO, H., MATOSSIAN, B., HIDALGO, R. (2012). Poblamiento y desarrollo de enclaves turísticos en la Norpatagonia chileno-argentina: Migración y frontera en un espacio binacional. *Revista de geografía Norte Grande*, (53), 137- 158.

Leyes o Decretos

D.L. 3516 de 1980 - Cuerpo legal que establece normas relativas a la subdivisión de predios rústicos.

Art. 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Fuentes electrónicas

ÁVILA, Héctor. (2001). Ideas y planteamientos teóricos sobre los territorios periurbanos: Las relaciones campo-ciudad en algunos países de Europa y América. *Investigaciones geográficas*, (45), 108-127.

(Consulta: Diciembre 2018). Disponible en:

http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S018846112001000200008&lng=es&tlng=es.

Fondo de Población de las Naciones Unidas (UNFPA). 2007. Estado de la población mundial 2007: liberar el potencial de crecimiento urbano. Nueva York: UNFPA. (Consulta: Noviembre 2018). Disponible en: https://www.unfpa.org/sites/default/files/pub-pdf/swp2007_spa.pdf

LÓPEZ GOYBURU, P. (2013). Fundamentos para la planificación territorial del espacio de interfase urbano-rural de Buenos Aires. *VII Jornadas de Jóvenes Investigadores*. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. (Consulta: Diciembre 2018). Disponible en: <https://www.aacademica.org/000-076/136.pdf>

MAPOCHO CONSULTORES (2014). Actualización del Plan de Desarrollo Comunal de Puerto Varas 2013 – 2018. (Consulta: Septiembre 2018). Disponible en: <http://www.ptovaras.cl/files/Pladeco-Pto-Varas-2013-2018.pdf>

MEMORIA PLADECO PUERTO MONTT 2017-2021, Municipalidad de Puerto Montt 2016. (Consulta Septiembre 2018). Disponible en: <https://www.puertomontt.cl/wp-content/uploads/2017/03/Memoria-PLADECO.pdf>

SURPLAN LTDA. (2017), Estudio actualización plan regulador comunal de Puerto Varas, localidad de Puerto Varas, Octubre 2017. (Consulta Septiembre 2018). Disponible en: <http://www.ptovaras.cl/pr/PV MEMORIA Octubre 2018.pdf>