



Índice

Frutillar: desarrollo de la zona típica desde su identidad cultural, patrimonial y natural	1
Introducción.....	1
Características socio-económicas de la comuna.....	2
Ejes de un desarrollo integral e integrado: sustentabilidad medio ambiental, cultural, histórica, patrimonial, social y económica	4
El desarrollo turístico con identidad histórica, cultural y natural de Frutillar.....	5
La preservación y desarrollo del barrio patrimonial y la zona típica de Frutillar	6
Conclusión.....	10

Resumen:

“Frutillar: desarrollo de la zona típica desde su identidad cultural, patrimonial y natural” presenta un análisis crítico a la forma tradicional de construir ciudad, entendida esta *“como un conjunto de casas, calles, instalaciones de luz y alcantarillado”*. El trabajo pone en valor la importancia de la identidad de los habitantes del barrio con la evolución urbana en la construcción histórica y colectiva del espacio de social. Por lo tanto, es indispensable que la ciudad se modernice con identidad de los que viven en ella, para que el territorio les produzca apego, significado y felicidad.

El documento invita a internarse en un nuevo paradigma de desarrollo de los territorios, que ponga en valor el patrimonio material e inmaterial, la cultura y la construcción de bienes con significado para los ciudadanos-actores de su barrio en el mejoramiento de la calidad de vida.

Frutillar: desarrollo de la zona típica desde su identidad cultural, patrimonial y natural

Jorge Weil Parodi – jorge.weil@ulagos.com

Vicepresidente del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Frutillar

Doctor en Ciencias Económicas – Universidad de París

Académico Universidad de Los Lagos

Introducción

La estrategia de desarrollo integral de la comuna se orienta al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. La inexistencia de una visión consensuada de la trayectoria cultural, social, económica y política a recorrer por el desarrollo contribuye a la postergación del interés colectivo favoreciendo con ello, lo individual y el paradigma de los negocios a ultranzas.

En Frutillar, los atractivos naturales y culturales son relevantes en una dinámica creativa que permita resolver la contradicción entre los altos flujos de visitantes del verano y la pausada actividad del resto del año. Ninguna inversión grande o pequeña puede obtener una rentabilidad suficientemente importante que le permita recuperar en sólo 60 días al año, los recursos anuales necesarios para su sostenibilidad financiera. Por lo tanto, la opción turística de Frutillar es viable, sí y sólo sí cambia la orientación actual centrada en un *“turismo de sol y playa del verano”* por una alternativa distinta que considere una estrategia integral de superación de los estímulos estacionales. Para ello se requiere de una diversificación de actividades con variados actores temáticos sin hipotecar los bienes culturales y naturales que posee.

La expansión de actividades y asignación de recursos por parte del Estado debiera orientar las inversiones, el gasto público y la regulación del gasto privado para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la comuna en función de la creación de empleos estables y bien remunerados. Ello le otorga un sentido al desarrollo urbano y rural del territorio. La convergencia de la movilización ciudadana local con los intereses de un desarrollo integral es lo que permitió el

reconocimiento de la identidad histórica-cultural, por parte del Estado de Chile con la declaratoria de “Zona Típica” y valor patrimonial a un polígono de la ciudad. Lo anterior subraya la necesidad de compatibilizar el desarrollo económico y social con el resguardo de la cultura, el medioambiente y los patrimonios materiales e inmateriales. Hasta ahora, la comuna no ha tenido una política urbana para guiar su expansión. El mercado y la falta de regulación en favor del interés comunal han posibilitado un crecimiento territorial explosivo del segmento urbano favoreciendo la lógica de los intereses inmobiliarios y construcción de viviendas sociales en detrimento de la agroindustria. **Frutillar requiere abordar los desafíos del desarrollo urbano, integración social, sustentabilidad cultural y natural, calidad del espacio público, identidad cultural del barrio histórico y eficacia en la administración de la ciudad.** Por lo tanto, es necesario enfatizar que el “concepto de desarrollo en que se funda la Política no es solo crecimiento económico, sino **crecimiento con sentido**, y cuando utiliza el concepto sustentable se refiere a su definición clásica, en cuanto a que las actuales decisiones o intervenciones no signifiquen desmedro para las generaciones futuras.” “Las ciudades deben reflejar la identidad cultural y geográfica de sus habitantes. Reconocer los valores patrimoniales arquitectónicos legados por nuestros antepasados y los naturales del entorno. Promover la puesta en valor de ambos. Reconocer las distintas culturas y pueblos originarios. Incorporar los distintos conceptos de patrimonio en los instrumentos de planificación territorial.”¹ Desarrollo social, económico y sustentabilidad ambiental se incorporan dentro de un propósito de integración identitaria, cultural y patrimonial.

El patrimonio cultural material e inmaterial le pertenece a la comunidad local que lo ha forjado a través del tiempo y no a los negociantes de última hora. La **ciudad sustentable** está ligada a calidad de vida de sus habitantes. Ello requiere valorizar la identidad del territorio y su cultura con la preservación del equilibrio ambiental y reconocimiento de los valores paisajísticos. Lo anterior, es indispensable para el impulso de un desarrollo integrado e integral orientado a la creación de empleo y la satisfacción de las necesidades humanas materiales y no materiales de sus habitantes. Equivocadamente las autoridades políticas consideran restrictivamente el “desarrollo” limitado a la construcción material relegando la calidad de vida de los sectores populares al estado de sobrevivencia. Ello se verifica en la segregación social de los terrenos de la comuna y la calidad de las viviendas sociales en razón de la distorsionada influencia del mercado en el ordenamiento territorial ejercido por el sector privado y aceptado por la Municipalidad en las últimas décadas. El plan de desarrollo comunal requiere orientar programas, proyectos y líneas de acción en función del mejoramiento de la calidad de vida y desarrollo integral de las comunidades y personas, y **no sólo reducirlo a un conjunto de construcciones materiales**. El desarrollo económico debe ser entendido entonces, como innovación, emprendimiento y creación de empleo en la interacción entre las personas y la ciudad. La inversión en la creación de nuevos bienes materiales e inmateriales debe fortalecer los lugares en donde las personas viven y trabajan. “Las ciudades deben desarrollarse de forma equilibrada con el medio natural, con un uso responsable de los recursos naturales, bajo principios de eficiencia energética, reutilización y regeneración, reconociendo los sistemas naturales y paisajísticos. La sustentabilidad ambiental es una condición básica de todo desarrollo, en términos no solo del cuidado de la naturaleza sino de una visión integrada y sistémica, en la cual cabe el uso eficiente de los recursos naturales y su papel como agentes de desarrollo”². En definitiva, las ciudades se relacionan con el medio natural y su desarrollo tiene efectos que deben ser administrados en función del bien común de los habitantes y todo el país.

Características socio-económicas de la comuna

Frutillar es históricamente una comuna de cultivos agrícolas, desarrollo ganadero e implantación agroindustrial. A partir de la década de 1990 comienzan a reconvertirse casas patrimoniales y a crearse establecimientos de hospedaje, hoteles, cabañas, restaurantes, que generan un cambio sustancial en las características de las actividades locales. Esta oferta fue emergiendo sin planificación o estrategia alguna. El desarrollo espontáneo ha primado sobre una evolución armónica, sin tomar en cuenta la sustentabilidad de la actividad productiva y turística comunal.

El retroceso de la actividad rural productiva engendraron una compresión de la producción láctea y agroindustrial con tres consecuencias principales: a) aumento de tierras agrícolas ociosas debido a la presión inmobiliaria que empuja con altos precios de terrenos y desincentivando el arriendo del suelo para fines productivos; b) acelerada emigración rural con incremento de la población urbana en Frutillar Alto y Casma en búsqueda de habitat; c) contracción de la demanda local con la quiebra y limitación del pequeño comercio frente a la expansión de los megamercados. La transformación de la población económicamente activa del sector agrícola ha sido forzada a vivir como allegados y luego a optar por viviendas sociales. El retroceso agropecuario y agroindustrial han generado condiciones para el surgimiento de un nuevo tipo de marginalidad social, debido a la falta de perspectivas para un número significativo de jóvenes, incrementando con ello las condiciones favorables al subempleo y crecimiento explosivo de la economía informal. Igualmente, ello ha

¹ MINVU, (2014), “Política Nacional de Desarrollo Urbano. Ciudades sustentables y calidad de vida”

² MINVU, (2014), “Política Nacional de Desarrollo Urbano. Ciudades sustentables y calidad de vida”

permitido la irrupción de un crecimiento inmobiliario no planificado y no regulado en el bordelago que acentúa las amenazas de un segundo impacto de desincentivación de la actividad agrícola y ganadera. La desocupación agrícola ha presionado a la amplificación del radio urbano y el plano regulador lo ratifica generosamente en los años 2004 y 2008, lo que a su vez presiona con una nueva alza el precio de los suelos próximos al bordelago. El otorgamiento de concesiones marítimas a empresas salmoneras han incrementado en un 13% la contaminación del Lago Llanquihue en la última década debido a los impactos de los desechos de la reproducción de alevines en Quilanto, Los Bajos, Playa Maqui y Quebrada Honda. Esta situación se complementa con la contaminación tradicional de los abonos químicos de la agricultura que finalmente terminan en el lago. Estas son las amenazas directas más graves al turismo de naturaleza, el paisaje y la calidad del agua. Simultáneamente a ello, se producen periódicamente tendencias a la baja del precio de compra de la leche al pie de la vaca, ganado en pie y comercialización de productos lácteos, cárnicos y agrícolas. Los vaivenes de los precios de los productos dependen de las influencias que ejercen las grandes empresas agroindustriales y mayoristas de la leche y carne con prácticas monopólicas que distorsionan los precios³. Lo anterior repercute en una pérdida patrimonial continua del capital de los agricultores y campesinos, endeudamiento financiero creciente, y cada vez con más frecuencia en remate de propiedades. La agricultura de la zona es cada vez menos rentable, debido a la disminución del margen de ganancias de los productos de origen primario frente a los canales de distribución comercial altamente concentrados. En ese contexto, la irrupción agresiva de los inversionistas inmobiliarios y especuladores de terrenos han tenido un espacio fértil para apropiarse del bordelago, presionar al alza los valores de las superficies agrícolas y haciendo con ello inviable el arriendo de tierras para su explotación productiva.

El agotamiento de un modelo de reproducción sustentado en la agricultura y la agro-industria tradicional, empujan al despoblamiento rural y flujo migratorio del campo a la ciudad, con el consiguiente hacinamiento humano en la periferia de esta. Los flujos de obreros rurales a la periferia de la ciudad en los últimos quince años ha modificado la estructura social interna traduciéndose en el espacio urbano de mayor crecimiento nacional con relación a la población local permanente. La población urbana representaba un 37,9% en el año 2002 y crece a un 69,1% del total en el año 2012. La conformación de "*Frutillar ciudad dormitorio*" sin la creación de actividades productivas mayores, conduce a la frustración social, condición favorable al crecimiento de las actividades ilícitas. El cierre de la Cooperativa Agrícola Frutillar Frutillar en 2007 no solo se tradujo en cesantía de trabajadores urbanos de la planta procesadora, sino que anuló los impactos agropecuarios e industriales directos e indirectos de la producción láctea en el sector rural. La instauración de nuevos megamercados en la comuna no modificaron la situación anterior, ya que ellos compiten con el comercio de barrio, desplazando el microemprendimiento y empleo familiar, sin aumentar sustancialmente el poder adquisitivo local, transfiriendo con ello las ganancias del pequeño al gran comercio. Ello se evidencia en que la población económicamente activa del sector rural se restringe de un 62,1% a un 38,9% entre 2002 y 2012, como lo muestra la tabla n°1.

Tabla n° 1: estructura de la población activa de Frutillar

COMUNA de Frutillar	Población		
	Total Habitantes	Urbana en %	Rural en %
Año 2002	15.135	37,9%	62,1%
Año 2012	16.283	69,1%	38,9%

Fuente: INE, CENSO 2002 y cifras provisionales CENSO 2012.

Este cambio de estructura en la última década, de una población mayoritariamente rural a una de carácter urbana sin la creación de las fuentes de trabajo respectivas, inciden directamente en la creación de desigualdades sociales e incremento de la marginalidad que han favorecido las disfuncionalidades locales.

En definitiva, Frutillar ha debilitado su sistema productivo *rural, agropecuario y agroindustrial* remplazándolo por un *turismo estival* y *ciudad dormitorio* de la región de Los Lagos. La sustentabilidad social y el *crecimiento explosivo de la población*, han introducido nuevos vectores de inseguridad ciudadana. Estos flujos humanos se han visto reforzados con familias inmigrantes de otras comunas del país reflejadas en el aumento de la construcción de viviendas de un 38,3% en la última década, pasando con ello de 4.774 viviendas en el año 2002 a 6.603 viviendas en el año 2012⁴, lo que se identifica con la construcción acelerada de nuevas viviendas sociales en Casma y Frutillar Alto⁵. En la medida que este crecimiento explosivo de la población local no va acompañado de nuevas fuentes estables de trabajo, la *inseguridad urbana y rural continúan*

³ Se alude a los conflictos periódicos de los productores de leche con las empresas de las plantas procesadoras Soprole, Nestlé y Watts en el sur del país.

⁴ INE, (2014), "CENSO de población y vivienda 2012, cifras provisionales".

⁵ <http://www.servel.cl> En los orígenes y traslados de domicilio electoral a la comuna de Frutillar.

incrementándose, fenómeno que atenta contra la sustentabilidad social y favorece el deterioro del atractivo turístico comunal. La construcción de residencias secundarias para familias de altísimos ingresos conjugado con una oferta cultural permanente para el mismo segmento social contribuye a acentuar la exclusión.

El desarrollo integrado de Frutillar se conforma de un equilibrio social, económico y cultural de actividades locales y regionales. El desafío principal para el desarrollo de la comuna es buscar nuevos ejes de dinamismo productivo y servicios que permitan estimular la actividad local, creando empleos y fortaleciendo nuevas actividades. Ellas requieren desarrollarse en torno a un nuevo tipo de organización económica del sector agroindustrial y alimentario, turismo de intereses culturales desestacionalizados, turismo rural y valorización de actividades de exploración de la naturaleza.

Ejes de un desarrollo integral e integrado: sustentabilidad medio ambiental, cultural, histórica, patrimonial, social y económica

La estrategia de desarrollo comunal requiere converger con el plan de desarrollo de la región de Los Lagos recogiendo la dimensión comunal. Estos son:

- Desarrollo silvoagropecuario y agroindustrial
- Desarrollo turístico

La expansión agroindustrial y los servicios turísticos son entonces los dos ejes que pueden ofrecer una dinámica de desarrollo integral y equilibrado de la comuna en el mediano y largo plazo.

El eje de desarrollo agroindustrial se basa en insumos agrícolas cuyo procesamiento y valor agregado de transformación se concentran en las oportunidades que ofrecen los **agroalimentos**. Este último es un sector en expansión de la demanda y deficitario en su oferta, tanto en el plano interno y sin límites de crecimiento a la exportación. La agricultura opera con factores de incertidumbre mayores que otros sectores y complejizan el resultado, ya que el agricultor no los domina ni al principio ni al final del proceso. Estos elementos de incertidumbre se relacionan con a) el clima con relación a la siembra, la cosecha y el forraje; b) el precio del mercado en su relación con la abundancia o escasez de la oferta del producto en la temporada; c) la imprevisibilidad de las plagas que afectan a los cultivos agrícolas y patologías animales. En los demás aspectos, los campesinos y agricultores están sujetos a las mismas exigencias de eficacia que los otros productores, como son la reducción de costos y habilidad comercial para la obtención de márgenes de ganancia. Frutillar tiene una sólida tradición agrícola, que le permite potenciar el **desarrollo agroalimentario**, como un pilar vinculante del espacio rural con las crecientes necesidades de consumo humano. Por ello, la estrategia agrícola local debe estar ligada a la necesidad de reposicionar nuevos productos de mayor elaboración y diversificación agroalimentaria. Estos componentes son la base, sobre la cual podría reconstruirse virtuosamente el recorrido de un nuevo eje de desarrollo comunal. La acción integradora de la agroindustria y los servicios se prestan sin lugar a dudas a la concatenación vertical y horizontal de un mayor valor agregado en el sector productivo local.

El turismo de intereses culturales y naturales es un segundo eje de actividades que ofrece oportunidades y dinámicas de comercialización de eventos y productos turísticos en nuevos mercados. La utilización del comercio electrónico posibilita la proyección y difusión vigorosa de una oferta a mercados distantes que involucran a un amplio sector de actividades locales. Por otro lado, la estrategia regional propone potenciar el turismo ofreciendo bienes públicos que destaquen el patrimonio natural y la conectividad de la región con énfasis en los Parques Nacionales y la recuperación de los edificios patrimoniales⁶. En Frutillar, el desarrollo con identidad histórica, cultural y patrimonial contempla la necesidad de preservar los **recursos naturales y paisajísticos**. Para ello, es fundamental mantener el entorno del borde lago urbano, sin agregar construcciones artificiales que distorsionen los rasgos de la ciudad en el sector bajo. La identidad del bordelago con su abundante franja de arena de origen volcánico y agua prístina, arbustos y conjuntos florales que identifican su costanera deben mantenerse. La intervención de esta, requiere de un adecuado mantenimiento de las áreas verdes, limpieza de los desechos humanos, mantención sanitaria y restricción de la contaminación visual.

Sin embargo, las amenazas de inversionistas y especuladores foráneos que buscan el negocio fácil a costas de la depredación del patrimonio local y natural son el riesgo mayor que enfrenta hoy la ciudad. Con pujantes vínculos financieros, sin enraizamiento local y con proyectos sin méritos, se apoderan gratuitamente del nombre “Frutillar” para promover sus negocios y depredar el bordelago marcando negativamente la rentabilidad social de la comuna.

⁶ Gobierno de Los Lagos, (2010), “Plan Los Lagos 2010-2014”, p. 13

La preservación de las expresiones culturales, patrimoniales y arquitectónicas son pilares que han contribuido a la conformación de la identidad de la comuna a lo largo del tiempo. En ello, el estilo de construcción de las casonas en madera eran el centro de la tradición agrícola y las actividades. Estos aspectos continúan siendo relevantes junto a las expresiones culturales como los círculos de canto y de lectura de fines del siglo XIX. La incorporación de “Frutillar como zona típica”, refuerza la dimensión del patrimonio arquitectónico de sus estilos constructivos que complementan su patrimonio natural. Este reconocimiento le otorga al destino turístico de la cuenca del Lago Llanquihue un enorme potencial y dinamismo al territorio en la medida que va aparejado de denominaciones similares obtenidas por Puerto Varas y Puerto Octay⁷ Para los visitantes, el atractivo de Frutillar es su rivera de lago que combina los estilos de construcción de viviendas en madera con el paisaje natural que le ofrecen el espejo de agua del Lago Llanquihue, los volcanes y la precordillera.

El enfoque de un “*turismo intensivo de sol y playa*” para solo 60 días al año pone a Frutillar de espaldas al presente y el futuro⁸. Ninguna inversión turística se amortiza en tan corto período. Ello contrasta, por un lado, con un sobreflujo de visitantes estivales que ponen en jaque el sistema de vida local, y por otro lado, con una capacidad ociosa de actividades en el resto del año. La diversificación turística, la dosificación del desarrollo y la evolución de un crecimiento lento del flujo de visitantes deben ser el eje reordenador del **nuevo desarrollo turístico de intereses especiales**, acompañado de un mejoramiento de la calidad de la oferta local de hospedaje y restauración. El desarrollo de una ciudad a escala humana y lento crecimiento en armonía con su identidad cultural y valores paisajísticos son **componentes estratégicos de un futuro virtuoso**. Dentro de esta nueva visión, propugnamos **un desarrollo de múltiples actividades, con diversificación de servicios que posibiliten el flujo anual permanente de visitantes nacionales e internacionales**. Ello orienta una evolución sólida de la comuna en coherencia con su identidad, naturaleza y patrimonio. En particular, el turismo de intereses culturales y naturales guían la perspectiva estratégica permitiendo una distribución del flujo de visitantes en el ciclo anual, entregándole una continuidad al crecimiento y favoreciendo la calificación de la fuerza de trabajo en los oficios y técnicas profesionales para los servicios. **Los eventos profesionales, culturales, científicos y la organización de actividades relacionadas con la naturaleza y ruralidad constituyen sin duda un impulso cualitativo de las actividades desestacionalizadas**.

El desarrollo integral de la ciudad está ligado al *mejoramiento de la calidad de vida* de los habitantes, sin que ello se realice en *detrimento de los recursos naturales y físicos del ecosistema local*. Por lo tanto, la sustentabilidad ambiental aboga por mantener los atributos de la tierra, el aire y el agua, y la no reducción de la biodiversidad vegetal y animal local. La cohabitación de la evolución de la sociedad con mejoramiento de la calidad de vida y sin depredar la naturaleza y el ecosistema, son los pilares de un verdadero desarrollo sustentable.

La sustentabilidad política de la comuna requiere de la participación ciudadana plena en la gestión y validación de las actividades del territorio. Las organizaciones sociales deben participar en las decisiones propias de su territorio, ya que le competen plena y permanentemente. La nueva normativa del plan urbano estratégico nacional (PUE) establece la obligatoriedad de “*sistemas de participación ciudadana efectiva en las decisiones sobre la ciudad y el territorio en cada una de las escalas*” (comunales, vecinales). Estos “*sistemas de participación ciudadana son propios a cada uno de los niveles entendidos siempre como un proceso continuo, organizado, con instancias y protocolos definidos*”. “*En las distintas fases de los procesos de participación deben contemplarse mecanismos de exposición simples y didácticos que permitan a cualquier persona comprender el contenido de las propuestas, sus alcances y efectos*.” Ella debe “*reconocer el rol, en tanto que mandante, le compete a la comunidad local y al barrio en el mejoramiento de su entorno inmediato y de sus comunas*”. “*... democratización y participación a escala local y regional, como mecanismo efectivo de para generar calidad de vida urbana*”⁹.

El desarrollo turístico con identidad histórica, cultural y natural de Frutillar

Los flujos de visitantes a la comuna se deben a los atractivos naturales, culturales y patrimoniales del lugar. Estos rasgos deben protegerse, perpetuarse y promoverse en el tiempo. Cohabitación en la identidad de los atractivos locales para los visitantes el paisajismo, las casonas de madera de la zona típica y su estilo arquitectónico particular; el espacio urbano con calles en que predominan los antejardines bien tenidos; el Museo Colonial; el Bosque Nativo, la oferta de kuchen y otros productos culinarios; las “Semanas Musicales” y las presentaciones del “Teatro del Lago”. El Consejo de Monumentos Nacionales subraya que “*Los méritos patrimoniales de Frutillar Bajo son varios ... mantiene un conjunto coherente de características arquitectónicas y urbanas que incluyen dimensiones de paisaje ... el*

⁷ Existen en la actualidad 117 “Zonas Típicas y Pintorescas” en el país, que han sido declaradas por el Consejo de Monumentos Nacionales.

⁸ Orientación de la Municipalidad y empresarios inmobiliarios de la ciudad.

⁹ MINVU-PNUD, (2012), “Hacia una nueva política urbana para Chile”.

trazado urbano, que data desde cuando los colonos se instalaron ahí, el sector protegido abarca elementos naturales: incluye el borde del lago Llanquihue, la vista al volcán Osorno y la ladera verde que hay hacia el poniente”.¹⁰ Y continúa precisando que el Estado tiene una responsabilidad ineludible respecto al resguardo, mantención y puesta en valor del patrimonio, asumiendo un rol equilibrado entre las obligaciones que impone a los propietarios privados y las contraprestaciones y apoyo económico a ellos. Ello requiere establecer mecanismos para el desarrollo de proyectos privados de puesta en valor del patrimonio asociados a la generación de una renta que le permitan la sostenibilidad de ello. A su vez, el patrimonio debe adecuarse a los tiempos, con formas contemporáneas de intervención que, cuidando sus aspectos esenciales, ellos sean capaces de agregarle valor mediante nuevos usos y tecnologías. “Los instrumentos de planificación territorial de nivel local deben incluir la potestad de fijar reglas de diseño urbano en determinados sectores patrimoniales, sin interferencias o excepciones urbanísticas no contempladas en sus propios planes” y agrega “El espacio público de las ciudades no tiene sólo una dimensión funcional o utilitaria, sino también una dimensión cultural, por lo que debe ser objeto de reconocimiento y de un diseño que dé cuenta de su importancia colectiva”¹¹.

La identidad natural y paisajística de Frutillar son un bien público, así como su desarrollo cultural, arquitectónico y borde lago son patrimonios nacionales que no pueden ser depredados visualmente por avisos publicitarios. Reconocer el patrimonio que nos han legado de nuestros antepasados, y a su vez, potenciar el desarrollo para el futuro, deben ser el objeto de las intervenciones en el territorio comunal impidiendo impactos irreversibles. **Establecer condiciones de integración urbanística de proyectos que formen la ciudad** son los que otorgan importancia y calidad a la arquitectura como factor de desarrollo cultural y paisaje natural. En ello, es necesario fomentar la ejecución de proyectos de pequeña escala con intervenciones arquitectónicas vinculadas con la identidad local y el espacio público. **Contribuir a la preservación y el resguardo del patrimonio nacional, tanto natural, histórico, cultural e inmaterial en todos sus niveles, son elementos centrales de la sustentabilidad de la ciudad.** Ello es vital, pues el desarrollo turístico está basado, en gran medida, en sus recursos naturales y culturales. La comuna ofrece atractivos que permiten optar por un desarrollo en base a un flujo de visitantes moderado a la ciudad. En ellas prevalecen las actividades de esparcimiento, el descanso, la observación de la naturaleza, los deportes náuticos, la gastronomía y los eventos culturales junto a recursos naturales y paisajísticos privilegiados de las zonas lacustres. Esta búsqueda de inversiones debe favorecer la ruptura con la estacionalidad del verano y vincularse al desarrollo armónico del territorio. La cohabitación medioambiental del paisaje y la naturaleza con las actividades agrícolas, comerciales, turísticas y culturales deben ser abordadas desde la perspectiva **desestacionalizada**. Los actores del crecimiento turístico son los habitantes de la comuna y los barrios concernidos. La implementación de una estrategia de **desarrollo turístico sustentable, diversificado y desestacionalizado**, requiere de la confluencia de los esfuerzos de todos y la contribución decisiva de vecinos, empresarios privados del turismo, comercio y Estado.

La preservación y desarrollo del barrio patrimonial y la zona típica de Frutillar ¹²

La Zona Típica de Frutillar se constituye el día 6 de julio 2013 con la publicación en Diario Oficial del Decreto Supremo N° 126 del 2 de abril 2013 que señala que ella se sustenta en el “A) **Valor Paisajístico y Ambiental:** por estar emplazado en un escenario único caracterizado por la conjunción entre las edificaciones características de la colonización alemana del Lago Llanquihue y su entorno formado por las laderas de áreas verdes, lago Llanquihue y los volcanes. B) **Valor Arquitectónico:** por ser un conjunto en el que sobresalen edificaciones correspondientes a modelos europeos de viviendas, pero ejecutadas con técnicas constructivas locales. Muchas de ellas son de calidad constructiva y estética, comparten características similares y se encuentran en armonía con gran parte de los inmuebles restantes, considerados más bien neutros. C) **Valor Histórico:** por ser un testimonio de las políticas de colonización impulsadas por el Estado de Chile a mediados del siglo XIX.”

El reconocimiento de la Zona Típica de Frutillar culmina la movilización y organización de los vecinos del barrio histórico en favor del desarrollo y preservación de su patrimonio natural, arquitectónico, cultural e histórico conformados desde hace un siglo y medio atrás. Ello tiene un enorme valor y significado, ya que pondera los esfuerzos realizados por los colonos que habitaron las orillas del Lago Llanquihue desde que el gobierno de Manuel Montt impulsara la integración productiva de este territorio al desarrollo nacional.

¹⁰ VD, El Mercurio, (2012), “Entrevista a Emilio de la Cerda y Cecilia Vera,” Consejo de Monumentos Nacionales, 22/12/2012.

¹¹ MINVU-PNUD, (2012), “Política Nacional de desarrollo urbano. Ciudades sustentables y calidad de vida”. P.22

¹² Junta de Vecinos de Frutillar, (2013), Propuestas acordadas por los vecinos del Barrio Patrimonial - Unidad Vecinal n°1 en el mes de septiembre 2013 y enviadas al Consejo de Monumentos Nacionales para los lineamientos específicos de la zona típica de Frutillar.

a.- Generalidades sobre la ciudad sustentable con identidad cultural, patrimonial y arquitectónica

La importancia del patrimonio natural y artificial de Frutillar va más allá de la conservación de una vivienda, el reconocimiento de la naturaleza, la identidad del lugar, la riqueza cultural de los pueblos originarios y la colonización germana. El propósito del desarrollo integral es lograr una mejor calidad de vida para las personas en la evolución de la ciudad, obteniendo como resultado una sociedad integrada y ambientalmente equilibrada. Lo anterior va aparejado con la descentralización del país, respetando las comunidades y fortaleciendo la participación ciudadana. Por ello, resulta indispensable considerar los efectos sociales totales de los proyectos públicos y privados sobre el mercado del suelo y la segregación social incorporando la **evaluación de la rentabilidad social** de los proyectos públicos y privados. El desarrollo urbano es ... *“Incluir en los sistemas de evaluación social de proyectos con financiamiento del Estado, la valoración del patrimonio cultural como un factor positivo que genera valor social e incrementa la identidad de las comunidades”*... *“Reconocer la responsabilidad del Estado y de los ciudadanos respecto del resguardo, mantención, puesta en valor y difusión del patrimonio cultural, en tanto bien social que beneficia a todos los ciudadanos”* ... *“Establecer un sistema de sanciones para aquellas acciones que atenten contra el resguardo del patrimonio cultural con distintos niveles de penalización acordes con los daños generados”* ... *“Considerar la participación ciudadana como el derecho de las personas a involucrarse en la construcción del lugar que habitan o aspiran a habitar.”*¹³ Esto nos lleva a promover el desarrollo comunal con protección del barrio patrimonial en forma específica.

b.- Propuestas específicas de la protección y desarrollo de la Zona Típica de Frutillar y borde lago

- Una costanera con jardines naturales de plantas y arbustos, convertida en espacio natural tipo parque urbano, como un mirador continuo para la observación de la naturaleza y el paisaje del Lago Llanquihue, pre cordillera y volcanes.
- playa abierta y visualmente sin elementos que interfieran en la contemplación del espacio natural.
- costanera con cableado subterráneo que no contamine visualmente el paisaje natural y arquitectónico
- costanera sin nuevas construcciones artificiales que intervengan el paisaje natural y saturen de edificaciones el borde lago.
- costanera sin publicidad comercial, ni contaminación paisajística que intervenga la vista sobre el entorno natural.
- información turística y ciudadana regulada

Construcciones urbanas de barrio patrimonial

- mantener las indicaciones actuales de un máximo de construcciones en altura de 3 pisos más mansarda y 9 metros.
- mantener las condiciones actuales del plano regulador del año 2004 respecto de coeficientes de ocupación, constructibilidad, densidad y rasantes.
- mantención del estilo tradicional de la arquitectura patrimonial, esto es:
 - Definir una carta de colores acorde a la ciudad.
 - Utilizar materiales nobles como tejuelas, tinglados y planchas corrugadas de acuerdo a lo existente, y sus equivalentes contemporáneos.
 - No utilizar materiales ajenos.
 - Inmuebles con cubiertas pintadas, con pendientes importantes, considerando como mínimo los 35° y como máximo los 50°.
- promoción para que los jardines de las propiedades no cuenten con cierros o dispongan de cierres transparentes en dirección del espacio público.
- la Zona Típica es básicamente un área residencial, donde se podrán ubicar servicios de carácter menor, como comercio detallista de pequeña escala, restaurantes, hotelería, y espacios de carácter cultural.

Espacio público

- área de espacio público deberá contar con un sistema planificado de mobiliario urbano, con una línea clara de diseño, que sea respetuosa del entorno patrimonial y natural, ejecutada con materiales de primera calidad que resistan las inclemencias climáticas y vandalismo. Deberá incorporar:
 - Bancas
 - Sistemas de iluminación coherente con los estilos culturales
 - Sistema de señalización turística patrimonial

¹³ *“Política Nacional de Desarrollo Urbano. Ciudades sustentables y calidad de vida”, Decreto Suprema 2013*

- Señalización vial
- Ciclo vías
- Paraderos

- no intervenir el espacio público con edificaciones provisorias, calles techadas y otras.

Aspectos ambientales y mantenimiento

- mantención permanente de los jardines y arbustos del entorno urbano durante todo el año, con riego de verano incluido.
- mantención permanente del mobiliario público durante todo el año.
- disponer una playa limpia, libre de contaminación al interior y exterior del espejo de agua.
- monitorear aguas del lago ambientalmente para que estén libres de contaminación de cualquier tipo. Fin de las concesiones de agua para las empresas salmoneras en Playa Maquí, Quebrada Honda y Quilanto. Cumplir normas de contaminación acústica.

Sobre las fachadas¹⁴ y la estructura urbana del barrio patrimonial

La topografía y el paisaje: La topografía incide fuertemente en la estructura urbana de Frutillar Bajo; en efecto, una explanada paralela a la ribera bastante larga y de poca profundidad, ha determinado a través del tiempo, el emplazamiento de las construcciones que componen el pueblo. El Lago Llanquihue y la imponente presencia del Volcán Osorno, constituyen un valor paisajístico, y la playa un elemento de recreación, que han hecho volcarse las fachadas de las edificaciones en ese sentido. La forma curva de la rivera, hace que los elementos que se encuentran a lo largo de ella estén en una situación de escenario, de modo que adquieren relevancia y pueden ser observados desde otros puntos de ella.

Vialidad: Todo ello ha determinado la existencia de la costanera av. B. Philippi comunique a los habitantes entre sí, y a estos con el paisaje. En su extensión se distribuyen con armónico equilibrio las viviendas, equipamientos religiosos, instituciones culturales y comerciales.

Usos de Suelo: El uso del suelo predominante en Frutillar Bajo es el residencial. A lo largo de la costanera, se encuentra bastante disperso el equipamiento turístico, de educación, culto y también gran parte del comercio minorista.

Arquitectura

Constituyen en la formación de la arquitectura de Frutillar Bajo, por una parte, el patrimonio cultural y la forma de vida de los colonos, y por otra, las condiciones locales, en especial el clima y los materiales disponibles. La expresión arquitectónica ha tenido también una evolución llegando la tendencia tradicional a su máximo apogeo en el primer tercio del presente siglo. Cabe también destacar, que las construcciones más representativas de la arquitectura tradicional, que subsisten hasta la actualidad, son las viviendas y los templos.

Los colonos: Eran en su país de origen muchos de ellos agricultores experimentados, y otros artesanos urbanos, todos portadores de tradiciones arquitectónicas y constructivas de su patria con adaptaciones a las condiciones locales.

Por otra parte, las familias eran numerosas. El clima frío y lluvioso, inducían a una intensa actividad interior, requiriéndose para ello viviendas de grandes dimensiones, que acogían frecuentemente a los parientes que vivían en las proximidades.

El clima: La mayor parte del año el clima es moderadamente frío y lluvioso. Períodos de vientos sostenidos y fuertes no son extraños en invierno. Estas condiciones dieron como resultado viviendas con características específicas y distintas a la tradicional casa chilena de la zona central, de influencia española. Por el contrario, las viviendas de Frutillar presentan una planta concentrada, doble crujía, grandes techos con fuertes pendientes. Las galerías exteriores, si existen, son totalmente vidriadas, constituyendo verdaderos invernaderos, donde plantas y flores pueden cultivarse en mejores condiciones que en un patio exterior.

La madera: era extraordinariamente abundante en la zona, y tan variada que abarcaba desde el roble pellín, entre las de gran dureza y uso estructural, hasta el alerce, con su extraordinaria resistencia a la interperie, sin olvidar maderas decorativas como el mañío, el ciruelillo y otras. Como material de construcción tiene una característica única, cual es permitir elaborar con ella desde los cimientos hasta la techumbre.

Técnicas constructivas: Previa limpieza del terreno, se colocaban soleras de piedra asentadas en mortero de cal, protegiendo así a las maderas de la humedad. Sobre esta base se colocaba un sólido envigado de madera. De acuerdo a las técnicas conocidas por los colonos y la disponibilidad de materiales locales, se procedía a continuación a la ejecución de esbeltas tabiquerías, las que se rigidizaban mediante forro de tablas en diagonal. Cabe señalar que con estos procedimientos,

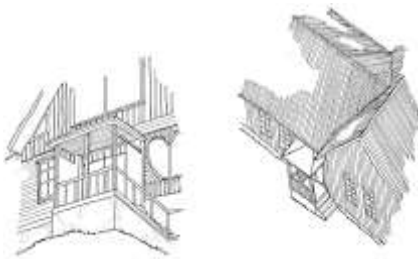
¹⁴ Plan regulador actual: "Ordenanza Especial sobre tratamiento de fachadas de Frutillar Bajo".

desconocidos hasta la fecha en la zona, era posible levantar en breve plazo elegantes construcciones. Las estructuras de techumbres, con uniones de ensamblados y entarugados, liberan el espacio interior haciéndolo utilizable. Sobre ésta, remata una cubierta de tejas de madera en alerce. Asimismo, revestimientos de fierro galvanizado para las techumbres fueron traídos desde Valparaíso, material que posteriormente se empleó también para muros y decoraciones. Tenían una gran variedad de diseños, llegándose a un verdadero virtuosismo en materia de decoración con estos elementos.

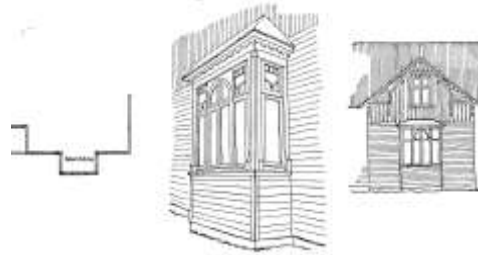
Los estilos: En términos generales, las viviendas del siglo pasado y de inicios del presente, estaban concebidas como un gran volumen principal, de cuidadas proporciones, con algunos volúmenes menores adosados a este. Sin embargo, dentro de esta tónica general, las fachadas mostraban diversas expresiones, que iban desde un estilo neoclásico muy austero, hasta otro muy ornamentado. Tanto la Iglesia Católica como la Luterana, son construcciones de grandes dimensiones, en que se han aplicado técnicas y materiales que responden a un estilo neogótico, de acuerdo a lo acostumbrado para este tipo de edificios en esa época.

Elementos arquitectónicos de fachadas patrimoniales:

Acceso cubierto por techumbre: Techo separado de la techumbre principal, adosado a las fachadas, para proteger el acceso.



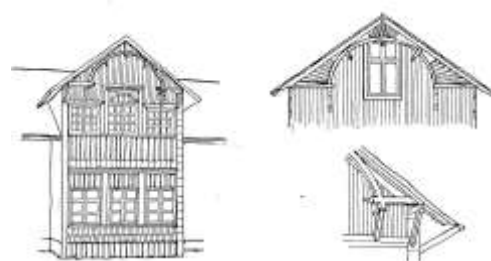
Bowindows: Ventana cuyo plano vidriado sobresale del plano de la fachada.



Balcón cubierto por techumbre: Espacio semiexterior en segundo o piso superior, cubierto por prolongación de la techumbre, o por techos construidos especialmente para los efectos:



Arco de madera bajo aleros: Elementos de madera ubicado bajo el alero del frontón, de forma circular o elíptica, apoyado en vigas que sobresalen del mismo frontón, y unido con el alero mediante piezas de madera colocadas en forma radial, conformando un conjunto con fines estructurales y decorativos.



Cubierta a dos aguas truncada por pequeños faldones: Planos de techumbre que cortan en sus extremos a una cubierta a dos aguas.

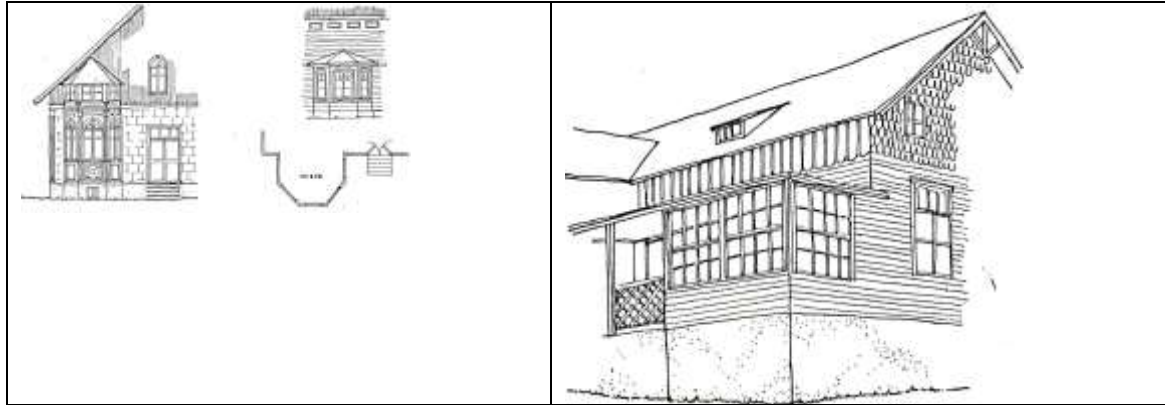


Lucarnas para iluminación de mansardas: Elementos que sobresalen de la techumbre principal que pueden ser a una o dos aguas, y que dan cabida a una ventana para la iluminación de la mansarda.



Mirador: Elemento sobresaliente de la fachada, en uno o dos pisos, con planta en forma de medio hexágono u octógono, con ventanal envolvente que permite tener desde el interior una vista panorámica del exterior, sin exponerse a las inclemencias del tiempo.

Galería vidriada: Espacio longitudinal paralelo a una fachada, separado del exterior por un ventanal compuesto por vidrios de pequeñas dimensiones.



Conclusión

La comuna requiere desplegar un esfuerzo colectivo del interés general en favor de la preservación de su identidad histórica y patrimonial, haciendo énfasis en una evolución lenta de la modernización y crecimiento que permitan una inflexión de las tendencias actuales. Revertir el repliegue rural y la expansión de “ciudad dormitorio” y reemplazarla por el desarrollo agroindustrial y agroalimentario en conjunto con el turismo de intereses especiales desestacionalizados son los ejes virtuosos del desarrollo de Frutillar que abren las perspectivas para la integración social y sustentabilidad económica, ambiental, patrimonial y cultural.

Los actores del desarrollo son los ciudadanos y residentes permanentes junto a las instituciones locales en las iniciativas de evolución de la comuna. La democracia social y económica tienen como protagonistas a las organizaciones de la sociedad civil en las actividades de interés público. *“Es deber del Estado promover y apoyar las iniciativas asociativas de la sociedad civil. Los órganos del Estado garantizarán la plena autonomía de las asociaciones y no podrán adoptar medidas que interfieran en su vida interna. El Estado, en sus programas, planes y acciones, deberá contemplar el fomento de las asociaciones, garantizando criterios técnicos objetivos y de plena transparencia en los procedimientos de asignación de recursos”*¹⁵.

El atractivo paisajístico y patrimonial de Frutillar no basta para asegurar actividades de crecimiento virtuoso en el futuro. El desarrollo agroalimentario, la transformación de productos de origen agrícola, el impulso de una artesanía con identidad local, deben concatenarse con servicios específicos de mayor valor agregado y atractivo local. El desarrollo integral de Frutillar se basa en la promoción de su identidad histórica, cultural y patrimonial; así como de sus atractivos paisajísticos y protección del borde lago natural. Ello significa limitar las construcciones artificiales con una regulación estricta del uso de suelos y desarrollo de la zona típica protegida por el Estado. Lo anterior debería traducirse en una vigorosa normativa reguladora en contra de la depredación del medio ambiente, la cultura, el espacio público y sus bienes nacionales. De esta forma, el desarrollo integral e integrado con sentido para los habitantes de la comuna, se articularía con un desarrollo cultural, patrimonial y paisajístico e identidad histórica.



¹⁵ Ley n° 20.500 “Sobre asociaciones y participación ciudadana en la gestión pública”