

NORMAS DE INTERVENCIÓN

# ZONA TÍPICA FRUTILLAR BAJO

Comuna de Frutillar  
Provincia de Llanquihue  
**Región de Los Lagos**

Decreto del Ministerio de Educación  
N° 126 del 02.04.2013

Decreto del Ministerio de Educación  
N°187 del 18.08.2017



**CMN** CONSEJO DE  
MONUMENTOS  
NACIONALES DE CHILE



## Consejo de Monumentos Nacionales

Servicio Nacional del Patrimonio Cultural

Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio | Gobierno de Chile

### Elaboración de contenidos:

Valentina Luco Araya, Arquitecta, Oficina Técnica Regional del Consejo de Monumentos Nacionales en Los Lagos.

Carolina Mansilla Ojeda, Arquitecta, Oficina Técnica Regional del Consejo de Monumentos Nacionales en Los Lagos.

Daniela Fuentes Arenas, Arqueóloga, Consejo de Monumentos Nacionales.

Paulina Lobos Peña, Arquitecta.

### Colaboración:

Florencia Alegría Acuña, Arquitecta Oficina Técnica Regional del Consejo de Monumentos Nacionales en Los Lagos.

Vannia Montiel Guzmán, alumna en práctica USS.

Rocío Saldivia Quezada, alumna en práctica ULA.

María José Rozas Oyarzún, alumna en práctica UACH.

### Revisión de contenidos:

Consejeros CMN:

Felipe Gallardo Castelo. Representante del Instituto de Historia y Patrimonio de la Universidad de Chile.

Ma. Loreto Alcoholado. Representante Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Francisco Herrera Muñoz, Representante del Colegio de Arquitectos de Chile A.G.

Mauricio Uribe Rodríguez. Representante de la Sociedad Chilena de Arqueología.

Flor Recabarren, Coordinadora Unidad de Normas y Planes de Manejo del Consejo de Monumentos Nacionales en Los Lagos.

Macarena Almonacid, Encargada Oficina Técnica Regional del Consejo de Monumentos Nacionales en Los Lagos.

### Agradecimientos

*Agradecemos la colaboración y participación activa de las vecinas y vecinos de la Zona Típica de Frutillar Bajo, en conjunto con la Municipalidad de Frutillar, autoridades comunales y locales.*

*Como Consejo de Monumentos Nacionales, esperamos que este documento contribuya al resguardo y conservación efectiva de este sector tan representativo de la historia y arquitectura de la Región de Los Lagos.*

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>8</b>		
<b>A. ANTECEDENTES GENERALES</b>	<b>9</b>		
<b>A.1 DECRETO</b>	<b>10</b>		
A.1.1 DECRETO DECLARATORIA	10		
A.1.2 DECRETO MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN U OTROS	11		
<b>A.2 PLANO DE LÍMITES</b>	<b>12</b>		
A.2.1 PLANO ACTUAL CON MODIFICACIÓN DE LIMITES	12		
<b>A.3 DESCRIPCIÓN DE VALORES Y ATRIBUTOS</b>	<b>14</b>		
A.3.1 VALORES PATRIMONIALES	14		
A.3.2 ATRIBUTOS	16		
A.3.2.1. ATRIBUTOS DEL VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL	17		
A.3.2.2. ATRIBUTOS DEL VALOR ARQUITECTÓNICO	19		
A.3.2.3. ATRIBUTOS DEL VALOR URBANO			
<b>A.4 FICHAS DE IDENTIFICACIÓN</b>	<b>21</b>		
<b>A.5 ANTECEDENTES</b>	<b>22</b>		
A.5.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y TERRITORIALES	23		
A.5.1.1 EVOLUCIÓN HISTORICA DE FRUTILLAR	24		
A.5.2 ANTECEDENTES TERRITORIALES	31		
A.5.3 ANTECEDENTES URBANOS	34		
A.5.4. ANTECEDENTES ARQUITECTÓNICOS	35		
A.5.4.1 FRAGILIDAD DEL PATRIMONIO	36		
A.5.5 OTROS ANTECEDENTES	36		
A.5.5.1 ANTECEDENTES DE RIESGOS SOCIONATURALES	36		
A.5.5.2 ANTECEDENTES AMBIENTALES	37		
		<b>A.6 ANTECEDENTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO</b>	<b>39</b>
		A.6.1 PERIODO PALEOINDIO	40
		A.6.2 PERIODO ARCAICO TEMPRANO	40
		A.6.3 PERIODO ARCAICO MEDIO	40
		A.6.4 PERIODO ARCAICO TARDÍO	41
		A.6.5. PERIODO ALFARERO	42
		A.6.6 SIGLO XIX – XX	42
		<b>A.7 PLANO DE CATASTRO</b>	<b>44</b>
		A.7.1 PLANO DE ROLES PREDIALES	44
		<b>A.8 PLANO RESUMEN</b>	<b>45</b>
		<b>A.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES</b>	<b>46</b>
		A.9.1 CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN	46
		A.9.2 PLANO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN	47
		<b>A.10 CLASIFICACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS</b>	<b>48</b>
		A.10.1 PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE EEPP	48
		A.10.2 FICHAS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS (EEPP)	49
		A.10.3 EEPP: MUELLE/ CENTRO CÍVICO	50
		A.10.4 EEPP: CALLE MANUEL RODRIGUEZ	51
		A.10.5 PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE EEPP: CALLE 21 DE MAYO/ GRUTA DE LOURDES	52

<b>A.11 OTROS ANTECEDENTES</b>	<b>53</b>	<b>B.2 CALIFICACIÓN DE INMUEBLES</b>	<b>79</b>
A.11.1 PLANO DE ALTURA	53	B.2.1 CRITERIOS PARA LA CALIFICACIÓN DE INMUEBLES	79
A.11.2 PLANO DE AGRUPAMIENTO	54	B.2.2 PLANO DE CALIFICACIÓN DE INMUEBLES	85
A.11.3 PLANO DE USO DE SUELOS	55	B.2.3. CRITERIOS PARA ESTABLECER EL ESTADO DE ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES	86
A.11.4 PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC) VIGENTE	56	B.2.4 PLANO DE ALTERACIÓN DE INMUEBLES	87
A.11.5 ORDENANZA LOCAL: ART. N° 16	57		
A.11.6 INSTALACIONES TEMPORALES EN EL SECTOR COSTANERA DE FRUTILLAR BAJO	57		
A.11.7 OTROS ANTECEDENTES SOCIO CULTURALES	59	<b>C. LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN</b>	<b>89</b>
A.11.8 ESPECIES VEGETALES	61	<b>C.1 LINEAMIENTOS A LA EDIFICACIÓN POR SECTOR</b>	<b>91</b>
A.11.9 CONCESIONES MARÍTIMAS Y ACUÍCOLAS	63	C.1.1 CRITERIOS GENERALES	92
A.11.10 RIESGO VOLCÁNICO	64	C.1.2 OBJETIVOS DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN	95
A.11.11 REPORTE DE ANTECEDENTES CEDOC	65	C.1.3 LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN	96
A.11.12 OTROS ANTECEDENTES: PROYECTOS OBSERVADOS	66	C.1.3.1 EMPLAZAMIENTO	96
A.11.13 OTROS ANTECEDENTES: AUTORIZA Y NO AUTORIZA	67	C.1.3.2 TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES	97
A.11.14 TERRAZAS	68	C.1.3.3 VOLUMETRÍAS	98
A.11.15 ZÓCALOS COMERCIALES	69	C.1.3.4 ALTURAS	99
A.11.16 CONTENIDO DE EXPEDIENTE DE DECLARATORIA	71	C.1.3.5 AMPLIACIÓN	100
		C.1.3.6 COMPOSICIÓN DE FACHADA	101
		C.1.3.7 MATERIALIDADES	102
		C.1.3.8 PUERTAS Y VENTANAS	105
		C.1.3.9 CIERROS	106
		C.1.3.10 TERRAZAS COMERCIALES	108
		C.1.3.11 ZÓCALOS COMERCIALES	110
		C.1.3.12 CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL	111
		C.1.3.13 CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL	113
		C.1.3.14 LINEAMIENTOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA	114
<b>B. ESTUDIOS PRELIMINARES</b>	<b>73</b>		
<b>B.1 SECTORIZACIÓN</b>	<b>74</b>		
B.1.1 CRITERIOS DE LA SECTORIZACIÓN DE LA ZONA TÍPICA	74		
B.1.2 PLANO DE SECTORIZACIÓN	75		
B.1.3 SECTOR I: BORDE LAGO	76		
B.1.4 SECTOR II: PLANO POSTERIOR	77		
B.1.5 SECTOR III: RESPALDO VERDE	78		

**C.2 LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO** **115**

C.2.1 MANEJO PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	116
C.2.2 MANEJO PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO	119

**C.3 LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO, DISEÑO E INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD Y PROPAGANDA** **121**

C.3.1 ESPECIFICACIONES GENERALES	124
C.3.1.1 MATERIALIDAD	124
C.3.1.2 FIJACIÓN	124
C.3.1.3 DIMENSIONES	124
C.3.2 LINEAMIENTOS PARA EL COMERCIO Y EQUIPAMIENTO	125
C.3.2.1 CRITERIOS GENERALES	125
C.3.2.2 UBICACIÓN	126
C.3.3 LINEAMIENTOS PARA LA VIVIENDA	127
C.3.4 LINEAMIENTOS PARA PARA PUBLICIDAD Y PROPAGANDA PROVISORIA EN PERIODOS ESTIVALES: TIPO PALOMA, LIENZOS Y BANDERAS	128
C.3.5 LINEAMIENTOS PARA EL TURISMO	129

**C.4 LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO** **131**

C.4.1 CRITERIOS Y LINEAMIENTOS GENERALES	132
C.4.1.1 TRAZADO Y CIRCULACIÓN	133
C.4.1.2 PAVIMENTOS	134
C.4.1.3 MOBILIARIO	135
C.4.1.4 LUMINARIA	136
C.4.1.5 SEÑALETICA	138
C.4.1.6 ESTACIONAMIENTOS	140

C.4.1.7 PARADEROS	141
C.4.1.8 INSTALACIONES TURISTICAS	142
C.4.1.9 QUIOSCOS Y FOODTRUCK	143
C.4.1.10 OTRAS INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES	144
C.4.2 CRITERIOS Y LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS	145
C.4.2.1 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: COSTANERA/ BORDE LAGO	145
C.4.2.2 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: CALLES PERPENDICULARES	146
C.4.2.3 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: VICENTE PÉREZ ROSALES	147
C.4.2.4 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: MANZANA CÍVICA	148
C.4.2.5 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: GRUTA DE LOURDES	149
C.4.3 CRITERIOS Y LINEAMIENTOS PARA ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS	150
C.4.3.1 VEGETACIÓN Y ARBORIZACIÓN	150

**PARTICIPACIÓN CIUDADANA  
BIBLIOGRAFÍA  
ANEXO**

## INTRODUCCIÓN

El presente documento de Normas de Intervención para la Zona Típica de Frutillar Bajo (ZT), se desarrolla en el marco de las disposiciones del Reglamento sobre las Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley N° 17.288, publicado en el Diario Oficial el 4 de febrero de 2017. En relación con dichos requerimientos, las normas de intervención se componen de tres partes:

### **A Antecedentes generales**

### **B Estudios Preliminares**

### **C Lineamientos de Intervención**

La primera parte corresponde al levantamiento de la información actual en la ZT, y comprende antecedentes de carácter administrativo, normativo, histórico, arqueológico, paleontológico, arquitectónico y urbano del sector. Además, considera el fichaje de los inmuebles.

En la segunda parte se establecen los criterios para analizar el valor patrimonial de los inmuebles, las alteraciones que se han realizado en ellos y la definición de una sectorización para la ZT.

Finalmente, en la tercera parte, se definen los lineamientos de intervención para cada uno de los componentes que comprende la ZT, tales como, edificaciones, espacios públicos, manejo de patrimonio arqueológico y paleontológico, instalación de publicidad, entre otros.

Es importante señalar que, el presente documento es el resultado de un trabajo multidisciplinario realizado por áreas especialistas de la Secretaría Técnica (ST) del Consejo de Monumentos Nacionales (CMN), entre las que relevamos el aporte de la Oficina Técnica Regional Los Lagos, la Unidad de Normas de Intervención y Planes de

Manejo, la Unidad de Declaratorias y Límites, Área de Territorio y Área de Patrimonio Natural. Además, contiene los aportes de revisiones de los consejeros del CMN, Sra. Ma. Loreto Torres, Sr. Francisco Herrera, Sr. Felipe Gallardo y Sr. Mauricio Uribe.

El presente documento, cuenta con la aprobación en Sesión plenaria del Consejo de Monumentos Nacionales del 07 de agosto de 2024, y tiene como objetivo conservar y preservar el carácter ambiental de la Zona Típica mediante la comprensión del tejido urbano histórico y los atributos paisajísticos, dado por el grano urbano medio, el emplazamiento aislado en intermitencia con el paisaje, la jerarquía de los inmuebles de alto valor, el carácter abierto, la impronta ajardinada, la superficie verde por sobre la construida, la condición de ladera y las vistas hacia el volcán y el lago.

En caso de requerir mayor información sobre este documento o tener consultas específicas relativas a la Zona Típica que no son expuestas en este texto, podrá dirigirse a la Oficina Técnica Regional de los Lagos del Consejo de Monumentos Nacionales, o enviar un correo electrónico a:

Macarena Almonacid | Encargada OTR Los Lagos | malmonacid@monumentos.gob.cl

Valentina Luco | Arquitecta | vluco@monumentos.gob.cl

Carolina Mansilla | Arquitecta | cmansilla@monumentos.gob.cl

## **A. ANTECEDENTES GENERALES**

## A.1 DECRETO

### A.1.1 DECRETO DECLARATORIA

La Zona Típica o Pintoresca (ZT) Frutillar Bajo fue declarada como tal el 2 de abril de 2013 por el Ministerio de Educación, pasando a formar parte de los Monumentos Nacionales de Chile. Paralelamente, el “Templo Luterano de Frutillar”, ubicado en la costanera de la ZT, fue declarado Monumento Histórico del país, debido al valor arquitectónico, religioso y cultural que representa. Tanto la ZT como el Templo Luterano de Frutillar, se encuentran en la comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de los Lagos.

Decreto Exento Nro. 126 de fecha 02.04.2013. Publicado por el Diario Oficial el 03.07.2011.

*Co-sujeto monum. en zona típica c/Planos*



MINISTERIO DE HACIENDA  
 OFICINA DE PARTES  
  
 RECIBIDO

CONTRALORIA GENERAL  
 TOMA DE RAZON  
 - 3 ABR. 2013  
 RECEPCION

DEPART. JURIDICO	160
DEPART. TR. Y REGISTRO	314
DEPART. CONTABIL.	
SUB-DEPART. C. CENTRAL	
SUB-DEPART. E. CUENTAS	
SUB-DEPART. C.P. Y BIENES NAC.	
DEPART. AUDITORIA	
DEPART. V.O.P.U. y T.	
SUB-DEPART. MUNICIPAL	

REFRENDACION  
  
 REF. POR \$ .....  
 IMPUTAC. ....  
 ANOT. POR \$ .....  
 IMPUTAC. ....  
 DEDUC. DTO. ....

RETIRADO  
 SIN TRABAJAR  
 03 ABR. 2013 495



## INSCRIPCION RECTIFICADA

DIVISION JURIDICA  
FRUTILLAR

DECLARA MONUMENTO NACIONAL EN LA CATEGORIA DE MONUMENTO HISTORICO AL "TEMPLO LUTERANO DE FRUTILLAR" Y DECLARA MONUMENTO NACIONAL EN LA CATEGORIA DE ZONA TIPICA O PINTORESCA A "FRUTILLAR BAJO", UBICADOS EN LA COMUNA DE FRUTILLAR, PROVINCIA DE LLANQUIHUE, REGION DE LOS LAGOS.

Solicitud N° 240

SANTIAGO,

DECRETO N° 02.ABR.2013 0126

CONSIDERANDO:

Que, el Consejo de Monumentos Nacionales, recibió la solicitud de la señora Kristina Sams Silk, Presidenta de la Junta de Vecinos N° 1, de Frutillar Bajo y de los señores Claudio Nanning Grothe y Pablo Moraga Sariego, para declarar como monumento nacional en la categoría de monumento histórico al "Templo Luterano de Frutillar" y como zona típica al sector de "Frutillar Bajo", ambos sitios de interés, están ubicados en la comuna de Frutillar, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos;

Que, el Templo Luterano de Frutillar, se trata de un templo de planta basilical, ejecutado en madera, con cubierta a dos aguas y una torre en su fachada principal. La edificación presenta rasgos neogóticos simples y sutiles, al igual que otros templos luteranos situados a lo largo del Lago Llanquihue, generadas al alero del proceso de colonización alemana de la zona iniciada a mediados del siglo XIX. El templo presenta un campanario para el sector surponiente del predio, en proximidad al edificio principal;

Que, los valores en que se sustenta la declaratoria del Templo Luterano son los siguientes:



### A.1.2 DECRETO MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN U OTROS

La Zona Típica o Pintoresca de Frutillar Bajo fue rectificada en sus límites en el año 2017, en donde se precisó el área abarcada por la ZT, desplazando el límite poniente hacia calle Vicente Pérez Rosales, manteniendo la forma irregular y conservando características geográficas en su delimitación, ajustándose a los predios existentes.

#### Decreto:

Decreto N°187 de fecha 18.08.2017; Modifica Decreto N°126, de 2013, del Ministerio de Educación, que declaró zona típica o pintoresca a “Frutillar Bajo”, en la forma que indica. Publicado por el Diario Oficial de la Republica el 21.07.2017.

**TRANSCRIPCIÓN RECTIFICADA**

Ministerio de Educación  
Gobierno de Chile

CONTROL GENERAL  
OFICINA GENERAL DE PARTES

21 AGO 2017

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES  
18 DIC 2017  
9.194

DIVISIÓN JURÍDICA  
CORTE 6

JEFE

22 AGO 2017

**DIVISIÓN JURÍDICA**  
VIC/AC/AN/ON/EA

**MODIFICA DECRETO N° 126, DE 2013, DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, QUE DECLARÓ ZONA TÍPICA O PINTORESCA A "FRUTILLAR BAJO", EN LA FORMA QUE INDICA.**

SANTIAGO,

DECRETO N°: 18.AGO2017\* 187

CONSIDERANDO:

Que, por Decreto N° 126, de 2 de abril de 2013, del Ministerio de Educación, se declaró Zona Típica o Pintoresca a "Frutillar Bajo", área ubicada en la comuna de Frutillar, provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos;

Que, la propuesta de rectificación de los límites de la zona típica ya mencionada, se elaboró a raíz de las diversas consultas realizadas al Consejo de Monumentos Nacionales y al Municipio de Frutillar, sobre predios donde el actual límite poniente de dicha zona, pasa por la mitad de ellos, ya que el criterio establecido para fijarlo, fue de orden geográfico, quedando graficado en la cota +80 m.;

Que, los criterios considerados para la rectificación del polígono son: Límite norte, como visual hacia la zona típica; Límite oriente, 100 metros paralelos al borde lago; Límite sur, como visual hacia la zona típica; Límite Poniente, límites de fondo de predios;

Que, para la actualización de la información y planimetría se consideró el estudio de la modificación del Plan Regulador Comunal de Frutillar, efectuado por la Secretaría Regional Ministerial de vivienda y Urbanismo, en el cual se actualizaron los límites prediales de la comuna;

RECEBIDO SIN REVISAR  
FECHA: 15.12.2017  
CON OFICIO N° 213Y

licitud N° 219

DIRECCIÓN DE BIBLIOTECAS, ARCHIVOS Y MUSEOS

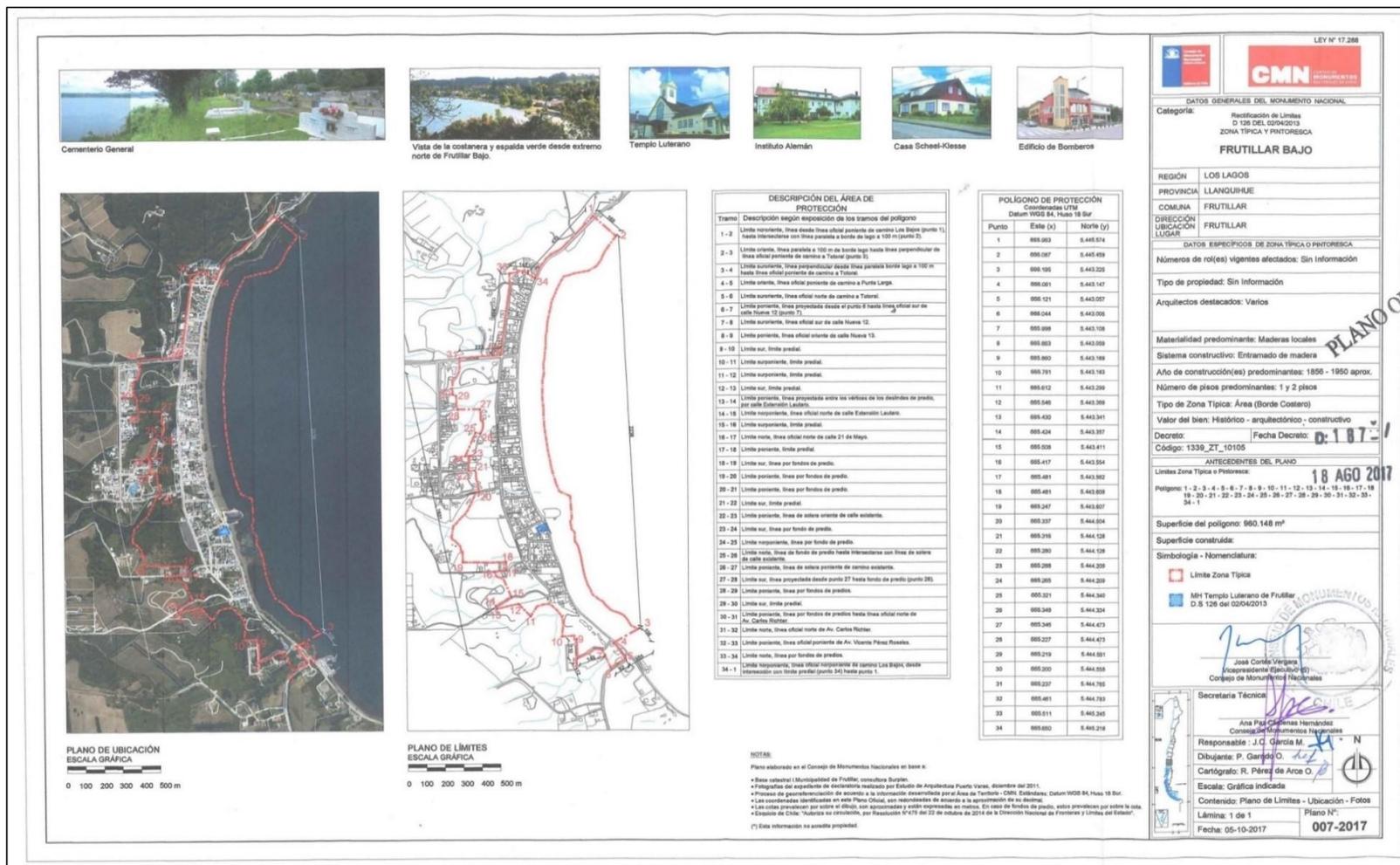
012126 - 15.12.2017

SECRETARÍA GENERAL PARTES E INFORMACIONES

## A.2 PLANO DE LÍMITES

### A.2.1 PLANO ACTUAL CON MODIFICACIÓN DE LÍMITES

La Zona Típica Frutillar Bajo comprende actualmente, según el decreto N°187 que modifica el decreto exento N°127, aproximadamente 96 hectáreas.



**NOTAS:**

Plano elaborado en el Consejo de Monumentos Nacionales en base a:

- Base cartográfica Municipalidad de Frutillar, cartografía digital.
- Fotografías del espacio de protección realizadas por Escuela de Arquitectura Puerto Varas, diciembre del 2011.
- Proceso de generalización de acuerdo a la información suministrada por el Área de Territorio - CMN, Edificio: Datum WGS 84, Huso 18 Sur.
- Las coordenadas indicadas en este Plano Gráfico, son referencias de acuerdo a la georreferencia de la zona.
- Las líneas perimetrales que rodean al área de protección y están representadas en amarillo, son representadas por el color rojo en este plano.
- El plano de Chile, "Valores en protección", por Resolución N°478 del 22 de octubre de 2014 de la Dirección Nacional de Fomento y Límites del Estado.

(\*) Esta información la sujeción a la propiedad.

**DATOS GENERALES DEL MONUMENTO NACIONAL**

Categoría: Rectificación de Límites D 138 DEL SUPLENTE ZONA TÍPICA Y PINTORESCA

**FRUTILLAR BAJO**

REGIÓN: LOS LAGOS  
PROVINCIA: LLANQUIHUE  
COMUNA: FRUTILLAR  
DIRECCIÓN UBICACIÓN LUGAR: FRUTILLAR

DATOS ESPECÍFICOS DE ZONA TÍPICA O PINTORESCA

Números de rol(es) vigentes afectados: Sin información

Tipo de propiedad: Sin información

Arquitectos destacados: Varios

Materialidad predominante: Maderas locales  
Sistema constructivo: Entramado de madera  
Año de construcción(es) predominante(s): 1950 - 1950 aprox.  
Número de pisos predominantes: 1 y 2 pisos  
Tipo de Zona Típica: Área (Borde Costero)

Valor del bien: Histórico - arquitectónico - constructivo  
Decreto: Fecha Decreto: **D: 187**  
Código: 1339\_ZT\_10105

ANTECEDENTES DEL PLANO

Límite Zona Típica o Pintoresca: **18 AGO 2017**  
Polígono: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 1

Superficie del polígono: 960.148 m<sup>2</sup>

Superficie construida:

Simbología - Nomenclatura:

■ Límite Zona Típica

MH Templo Luterano de Frutillar  
D.S 128 del 02/04/2013

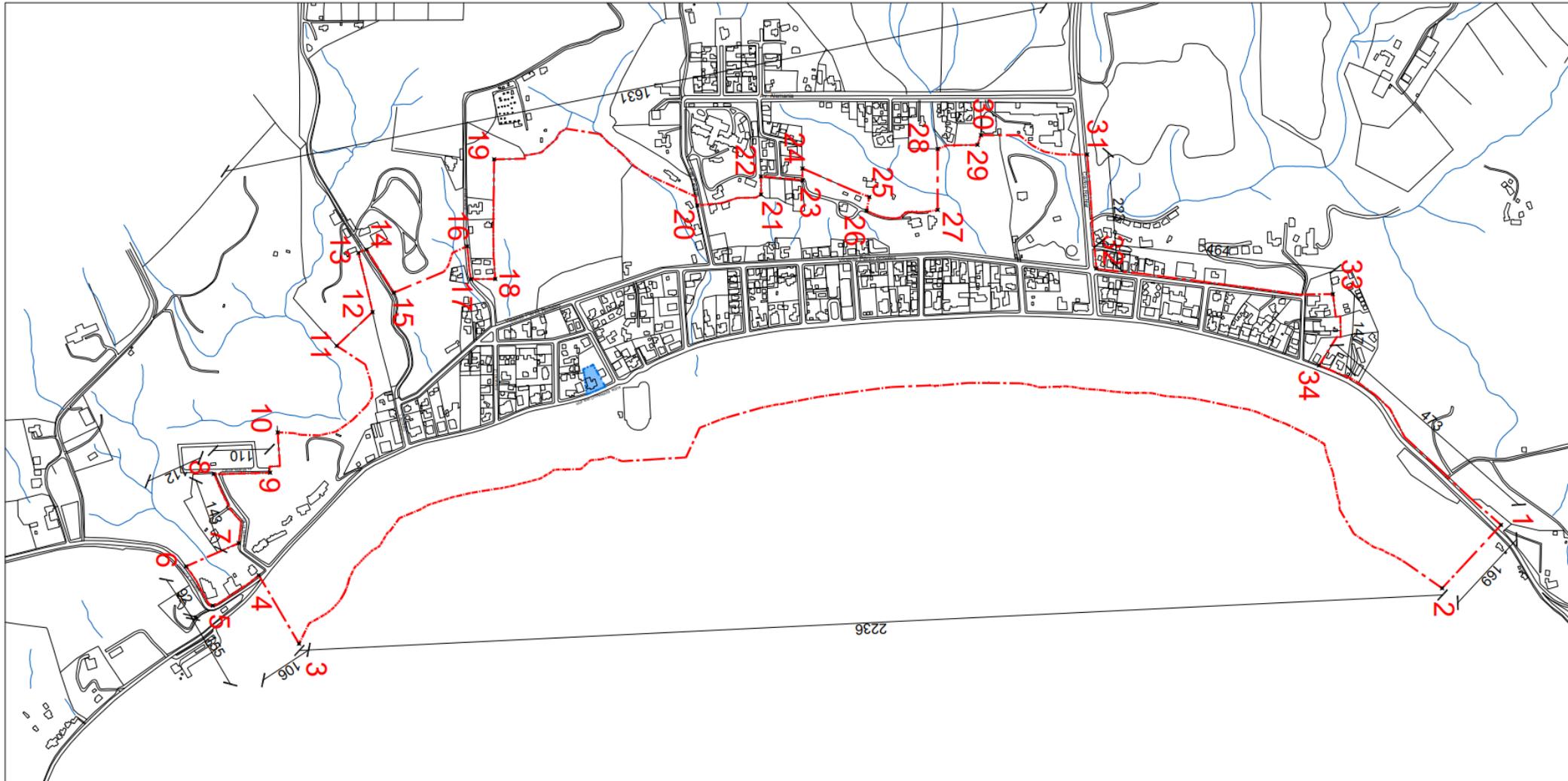
Jose Conde Vergara  
Ingeniero (Especialidad)  
Colegiado de Monumentos Nacionales

Secretaría Técnica

Aída Padilla Hernández  
Consejera Monumentos Nacionales

Responsable: J.C. García M.  
Dibujante: P. Garrido O.  
Cartógrafo: R. Pérez de Arco O.

Escala: Gráfica Indicada  
Contenido: Plano de Límites - Ubicación - Fotos  
Lámina: 1 de 1 Plano N°:  
Fecha: 05-10-2017 **007-2017**

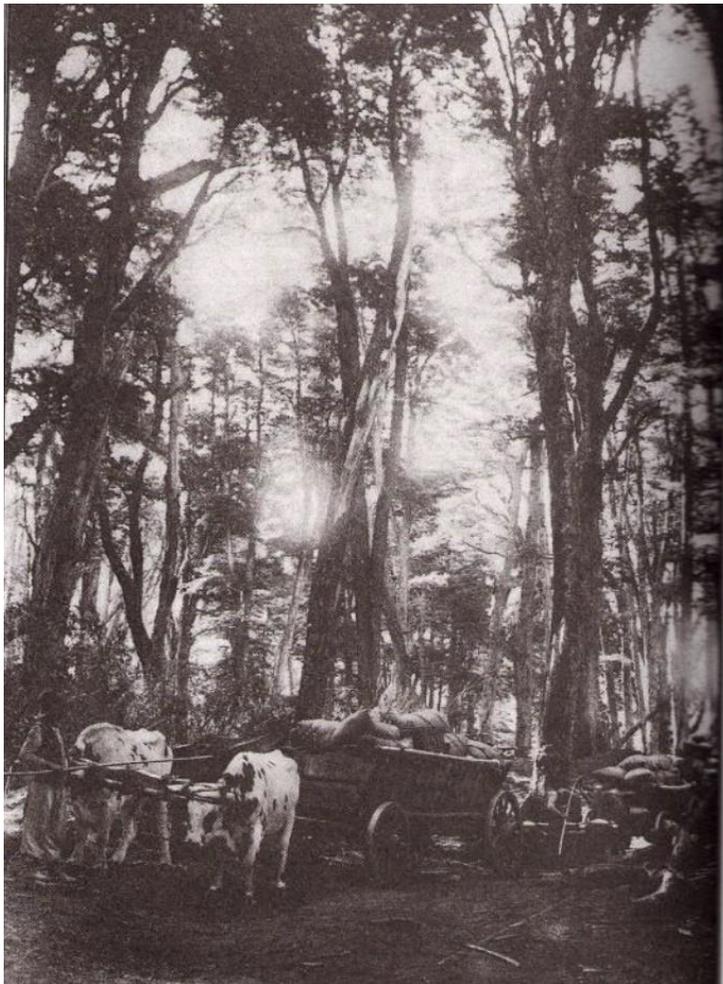


**PLANO DE LÍMITES**  
**ESCALA GRÁFICA**



0 100 200 300 400 500 m

## A.3 DESCRIPCIÓN DE VALORES Y ATRIBUTOS



**Nota:** Fotografías del entorno natural levemente intervenido por colonos en el Lago Llanquihue. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

### A.3.1 VALORES PATRIMONIALES

Los valores como concepto se entenderán como la cualidad de un bien, conjunto o de un área, asociada a su significado e importancia, que determina su apreciación por parte de la sociedad o de determinados grupos de ella, que les proporciona bienestar, y genera la voluntad de conservarlos.

Cuando Frutillar Bajo fue declarado Zona Típica o Pintoresca se establecieron, en el decreto exento de declaratoria Nro. 126 del 2013 del Ministerio de Educación, los valores que se reconocieron en ese momento para el conjunto. Estos se fundamentan en la contribución al carácter estético y sincrético que el conjunto urbano encarna, donde la cuenca del Lago Llanquihue fue escenario de los procesos económicos, sociales e históricos de la colonización alemana y el sincretismo cultural entre la comunidad local y europea de mediados del siglo XIX. Los valores identificados para la ZT son:

#### **Históricos-Social**

por ser un testimonio de las políticas de colonización impulsadas por el Estado de Chile a mediados del siglo XIX, consistente en atraer y contactar familias en los estados alemanes y alrededor de la actual Alemania, dispuestas a trasladarse, colonizar el territorio e impulsar su desarrollo económico.

Parte de los beneficios ofrecidos a los colonos consideraban asignaciones reembolsables de dinero y especies, subsidios, además de la otorgación de chacras o hijuelas. Estas hijuelas eran entregadas con el objeto de ser trabajadas en actividades agrícolas. La designación de los alrededores del Lago Llanquihue como territorio de colonización se ejecuta a través del Decreto de Ley S/N del 18 de noviembre de 1853, que establece las colonias de naturales y extranjeros desde Copiapó hacia el norte y desde Biobío hacia el sur, lo que se consagra en la zona sur con las gestiones de los

agentes de colonización Bernhard Philippi y Vicente Pérez Rosales. Las características especiales de la ocupación.

### **Urbano**

Otorgado por ser un conjunto ordenado en base al proceso sociohistórico de colonización alemana del Lago Llanquihue, que se desarrolló en hijuelas, que fueron entregadas principalmente a núcleos familiares, rasgo único y distintivo de esta ocupación. Lo que permitió la generación de una estructura territorial de división de predios y distribución de la propiedad, donde el grano territorial generado en los inicios aún es posible de reconocer en el presente. Posterior a la ocupación del territorio y producto de las dinámicas sociales y económicas aparecieron las primeras ciudades, con la construcción de muelles, caminos, servicios de navegación, colegios, entre otros.

### **Arquitectónico**

Se reconoce en el decreto de declaratoria el valor del conjunto en el que sobresalen edificaciones correspondientes a modelos europeos de viviendas, pero ejecutados 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.

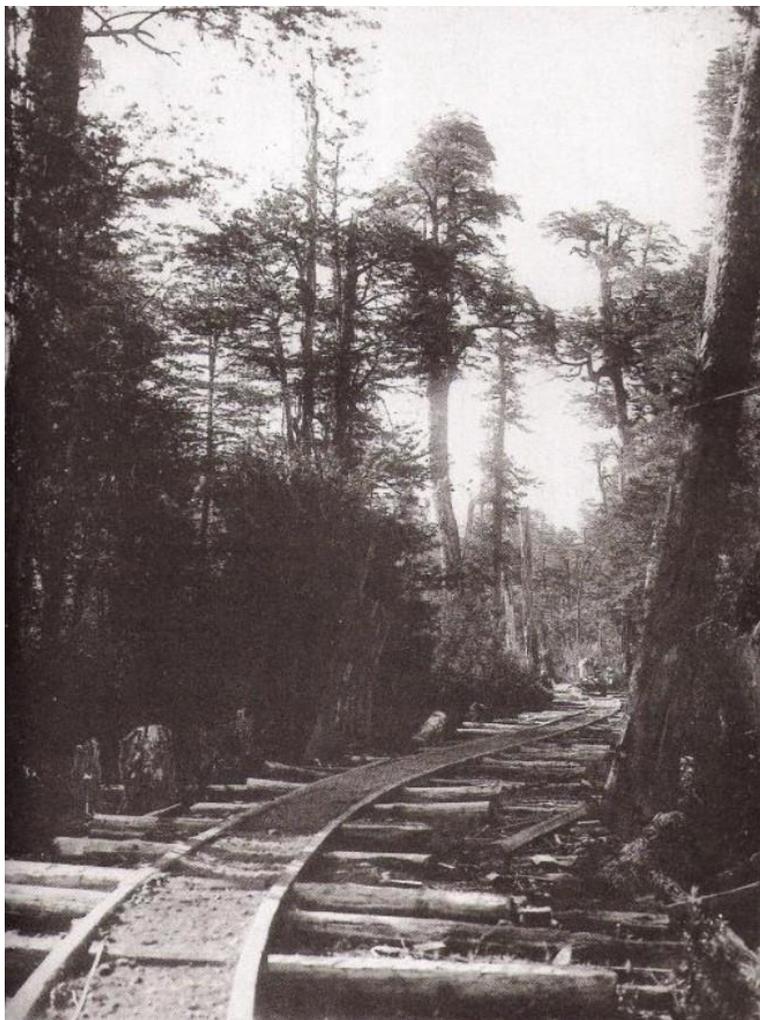
### **Ambiental y Paisajismo**

Uno de los valores más importantes del entorno urbano del área de Frutillar Bajo tiene relación con el contexto natural que rodea el área urbana, tanto a un nivel cercano, como a nivel de macro-paisaje. En el entorno inmediato se puede mencionar la relación de la ciudad con el borde lago y bahía de Frutillar, la relación con los bordes y laderas de cerros, y campos aledaños. A nivel de macro paisaje se ubica el Volcán

Osorno, parte del cordón montañoso de la Cordillera de los Andes, además del Lago Llanquihue. El contexto natural inmediato a Frutillar se ha ido modelando por más de 100 años. Actualmente, a más de 160 años del inicio de la colonización, se ha logrado recuperar el entorno natural, estableciéndose una simbiosis entre el espacio habitado y su contexto, situándose la ciudad como un paño lineal construido entre el borde del Lago Llanquihue, marco general de la ciudad de Frutillar Bajo y patrimonio paisajístico primordial y un respaldo verde, de transición y amortiguación entre la ciudad y las praderas de los campos aledaños.

### **Valor Social**

Atribuible a la ZT por ser un conjunto mayormente residencial/turístico en donde se encuentran presentes el legado y vestigios del proceso de colonización alemana manifestado tanto en su arquitectura, diseño, y materialidad, como en la cultura, costumbres y tradiciones reflejadas en los modos y medios de vida de la ciudadanía; destacándose en ella un ambiente comunitario pacífico, cooperativo y emprendedor.



**Nota:** Fotografía del entorno natural levemente intervenido por los colonos. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).



**Nota:** Fotografía costanera de Frutillar Bajo capturada alrededor del año 1930. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).



**Nota:** Fotografía de la costanera de Frutillar Bajo el año 2011. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

### A.3.2 ATRIBUTOS

Los atributos consisten en todas las características, propiedades, cualidades, elementos, y procesos culturales que hacen de un lugar u objeto, algo único con respecto a otro. Con motivo de este expediente, se entenderá su conservación y gestión como prioritaria para la protección de los valores del mismo.

### A.3.2.1. ATRIBUTOS DEL VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL

#### A. Laderas de áreas verdes (en términos de atributos ambientales)

La ocupación del territorio de Frutillar Bajo se encuentra dada por los procesos de colonización alemana de la cuenca del Lago Llanquihue, donde la asignación de las tierras a los colonos fue de carácter agrícola. Los colonos debieron despejar los territorios para hacerlos habitables, esto implicó la destrucción del denso bosque existente. Las edificaciones se debieron adaptar al territorio, la construcción del espacio público fue comunitaria y desarrollada por los propios colonos, que ofrecieron parte de sus terrenos para las actividades colectivas (Weil, 2016). De esta forma, la mayor parte de las laderas quedaron desprovistas de edificaciones, pudiéndose deber a la dificultad de construir y despejar estos territorios, conformándose en extensas áreas verdes, que contienen la ZT, con bosque tipo nativo de Coihue, Raulí y Tepa; plantaciones de pino radiata y eucalipto; y la presencia de praderas y matorrales<sup>1</sup>.

#### B. Explanada del borde lago (atributo paisajístico)

Zona donde predominan las planicies, como un espacio construido, y se encuentran la mayor parte de las edificaciones de la ZT, siendo un testimonio del trabajo realizado por la comunidad alemana que llegó a colonizar un territorio inhóspito.

---

<sup>1</sup> Información disponible en <https://simef.minaqri.gob.cl/descargas>, corresponden a la última actualización de estado del bosque nativo entregadas por el monitoreo biofísico del Inventario Forestal Nacional realizado por el Instituto Forestal.

#### C. Antejardines con vegetación (atributo paisajístico)

La predominancia de los antejardines como área libre comprendida con vegetación nativa e introducida, se identifican dos tipos, antejardines del tipo aterrizados o en pendientes para el caso de las edificaciones que se han construido en adaptación al territorio y antejardines en planicie.

#### D. Vistas (atributo paisajístico)

Es importante el paisaje para los habitantes de Frutillar Bajo, donde se relaciona el espacio construido en la zona de explanada, con el entorno natural, formado por las laderas verdes que dan contención y bordean la ciudad; el emplazamiento frente al volcán Osorno y la cordillera de Los Andes; y, la presencia del Lago Llanquihue. Existen lugares de contemplación del entorno natural, que permiten la revalorización del paisaje, con infraestructura que se ha construido para esta actividad (como el muelle, las bancas, el paseo peatonal del borde de lago, el paseo que permite recorrer el teatro del lago), así como también, existe la posibilidad de contemplar el paisaje desde las partes más altas en las que se aprecia la ciudad desde un anfiteatro natural.

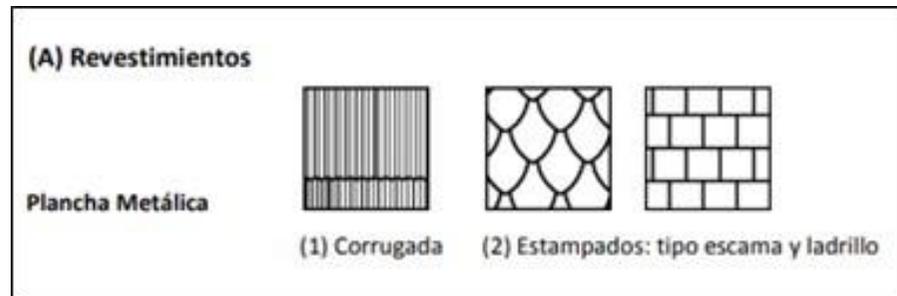
### A.3.2.2. ATRIBUTOS DEL VALOR ARQUITECTÓNICO

Algunos atributos identificados para la ZT Frutillar Bajo por Moraga y Höpfner (2011) responden al valor de arquitectónico del área protegida, por la composición de las edificaciones y a las características arquitectónicas que estas presentan y que encuentran su origen en la conjunción de modelos europeos de vivienda, técnicas constructivas locales, y utilización materialidades de origen local. Estos atributos son:

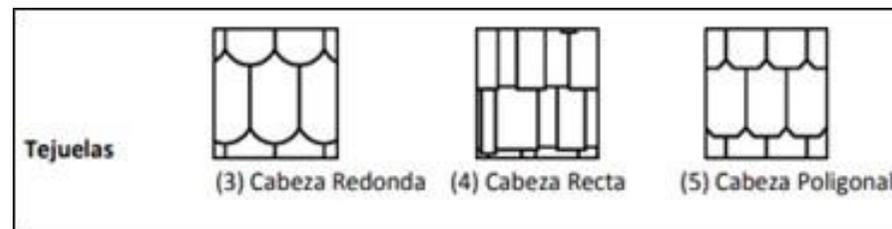
## A. Revestimientos

Se identifican tres tipos:

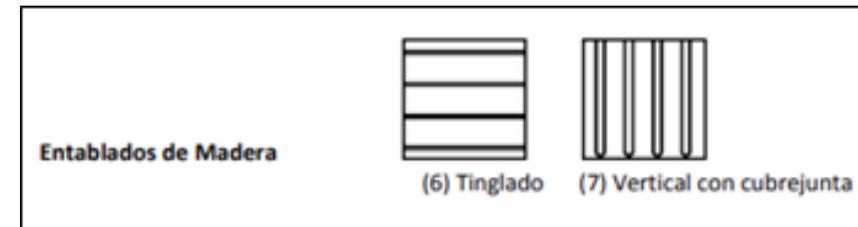
**A.1. Revestimiento tipo metálico**, que puede ser estampado o corrugado. Donde el corrugado corresponden a planchas de fierro galvanizadas. Su módulo es de aproximadamente 60 cm x 2 m, y de espesor aproximado de 0,6 mm, con ondas de 3,5 cm entre crestas (corresponde a una onda chica similar, mas no igual, a la plancha tipo miniwave presente en el mercado actual).



**A.2. Revestimiento de madera**, generalmente nativa (alerce) y labrada a mano, las que se encuentran generalmente pintadas. En algunos casos se utiliza la tejuela sólo a partir del segundo nivel en combinación con el tinglado horizontal.



**A.3. Entablados de madera**, entablado principalmente de maderas nativas. Se identifican dos tipos principales. El horizontal, del tipo Tinglado, normalmente con un rebaje en el canto expuesto o grafilado, y el tipo Vertical con cubrejunta, utilizado a modo de coronación de las fachadas en el hastial. La relación es aproximadamente 3 a 1 entre tabla y cubrejunta. En ambos casos la terminación es principalmente pintada.



## B. Elementos de Ornamentación

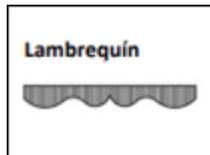
Se identifican 5:



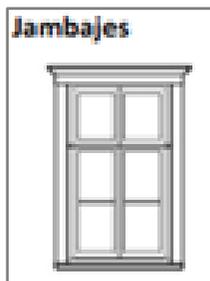
**B.1. Contraventación:** Conjunto de elementos generalmente de madera que refuerzan externamente la estructura de los aleros. Normalmente más que un rol estructural cumple una función ornamental. En el área urbana destaca la Casa Pinninghoff-Wittwer. Más tipos y variedades se pueden reconocer en el área rural en el camino Frutillar-Los Bajos hacia el norte y Frutillar-Punta Larga-Quebrada Honda por el sur.



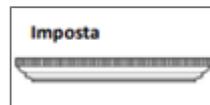
**B.2. Alero Jabalcón:** Elemento estructural de madera, inserto diagonalmente en el plano de fachadas, cuyo objetivo es reforzar la armazón de una cubierta, alero o balcón. Pueden ser rectos o arqueados.



**B.3. Lambrequín**, corresponde a un elemento decorativo, principalmente de madera, en forma de banda recortada con diseño ondulado, colgante y continuo, que se coloca debajo de un alero, o estragal. Normalmente ocultan las vigas de la cubierta.



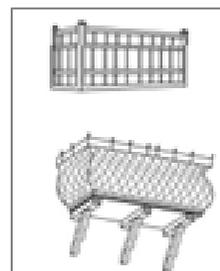
**B.4. Jambajes**, son todos los elementos decorativos que se ubican en torno a las ventanas por su cara exterior. Considera las jambas laterales, dintel (o guardapolvo) y alfeizar.



**B.5. Imposta**, franja o sección de una franja, que corre horizontalmente en la fachada de los edificios a la altura de los diversos pisos. Puede ser de madera o metálica.

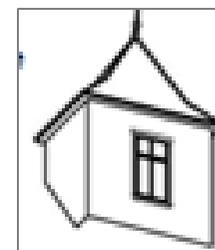
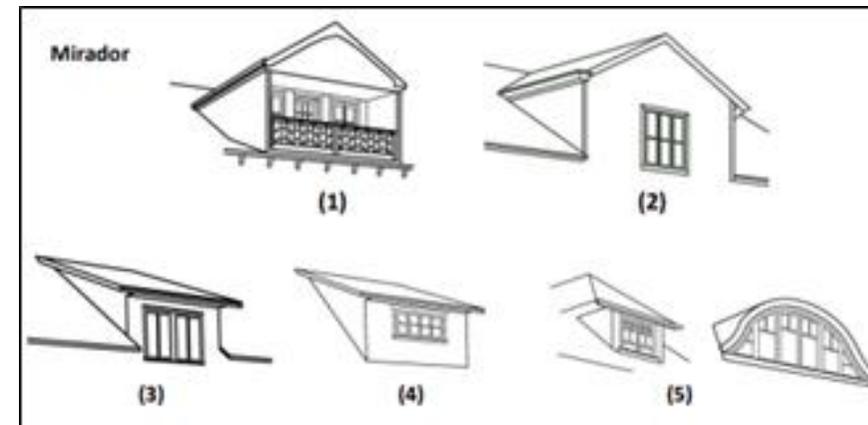
### C. Elementos Formales

Se identifican 8 de estos elementos:

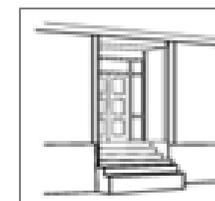


**C.1. Balcón**, elemento en volado, que sobresale del plano de fachada y que cuenta con baranda (balaustres y pasamanos) en todo su perímetro.

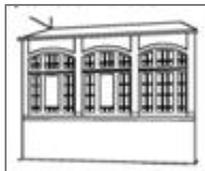
**C.2. Mirador**, ventana del soberado, que sobresale verticalmente del techo y lleva su caballete cubierto, conformando su propio techo. Se reconocen 5 tipos principales en Frutillar: (1) Mirador con balcón estragalado; (2) Mirador a dos aguas; (3) Mirador un agua continuo; (4) Mirador a un agua; y, (5) Miradores especiales.



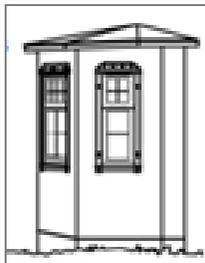
**C.3. Torreón**, volumen adosado al volumen principal de la edificación, rematado por su propia cubierta.



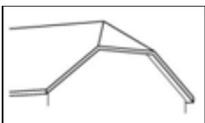
**C.4. Estragal**, portal o vestíbulo abierto y cubierto de acceso rehundido respecto al resto de la fachada.



C.5. Galería/Corredor Vidriado, volumen paralelo a la fachada de una edificación generalmente de un nivel, con dos caras vidriadas dispuestas hacia el exterior.



C.6. Bay Windows, ventana cuyo plano vidriado sobresale del plano de la fachada principal, de planta poligonal.



C.7. Cubierta a dos aguas truncada con faldón, cubierta truncada con medio faldón, reemplazando la cumbrera por dos limatesas, y reduciendo en parte, la superficie del hastial que queda expuesta a las lluvias.



C.8. Pórtico de acceso, espacio exterior protegido con cubierta independiente.

### A.3.2.3. ATRIBUTOS DEL VALOR URBANO

#### A. La Ocupación del Territorio en Predios

Aún es posible distinguir la distribución del territorio en parcelas dada por el proceso de colonización. La ciudad presenta una forma irregular, no planificada y propia de la organización de la comunidad migrante que gestó la ocupación de ese espacio, diferente al modelo de ciudad diseñada por las políticas del Estado Chileno.

#### B. Predios de Baja Altura

La ciudad destaca por una escala de baja altura con predios de grandes dimensiones, donde generalmente las edificaciones se encuentran aisladas.

#### C. Equipamiento

La ciudad se ha consolidado como un lugar turístico, reconvirtiendo sus usos. Edificaciones de valor arquitectónico e histórico se han transformado en hoteles y hospedajes, restaurantes, cafeterías, entre otros lugares de servicios. Permitiendo la mantención de la memoria e identidad del territorio.

## A.4 FICHAS DE IDENTIFICACIÓN

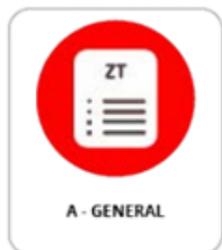
Para la identificación de la edificación y espacios públicos de la Zona Típica Frutillar Bajo, se desarrollaron tres tipos de fichas de bienes componentes validadas por el Consejo de Monumentos Nacionales [CMN]. A través de ellas se posibilitó el catastro y recopilación de los diversos componentes conformantes del área protegida.

Respecto a las fichas utilizadas, estas se desarrollaron por la Secretaría Técnica del CMN a través del software Survey123 durante mayo de 2021, y fueron levantadas por la Oficina Técnica Regional de Los Lagos del CMN entre los meses de junio y noviembre de 2021 a partir de la aplicación móvil del software Survey123. Registrando un total de 396 fichas. En casos de necesitar la revisión de alguna ficha, puede comunicarse con la OTR Los Lagos para su solicitud.

### Ficha IBC General:

La ficha IBC General compila información general de la Zona Típica, catastrando, por ejemplo, ubicación, imagen de emplazamiento, fotografías, atributos, valores, y otros antecedentes.

Esta ficha fue levantada 1 vez.



### Ficha IBC Edificaciones:

La ficha IBC Edificaciones compila la ubicación, imagen de fachada, presencia de valores y atributos, materialidades, entre otros antecedentes, de cada edificación presente dentro de la Zona Típica.

Se registraron un total de 366 edificaciones para la ZT, de estas 69 fueron calificadas con alto valor, 200 con valor intermedio, 69 sin valor, 11 discordantes, finalmente 17 de ellas corresponden a sitios eriazos, por lo que no se les asignó un valor



### Ficha IBC Espacios Públicos:

La ficha IBC Espacios Públicos compila información respecto al estado de los espacios públicos presentes dentro de la Zona Típica, registrando sus principales componentes como el sistema luminario, señaléticas, pavimento, entre otros.

Se registraron un total de 29 fichas de espacios públicos, las que se componen principalmente por las calles, pero además se registraron otros lugares, tales como, el paseo del borde del Lago Llanquihue, el muelle, la gruta de Nuestra Señora de Lourdes y el espacio público creado con el teatro del lago.



## A.5 ANTECEDENTES

### A.5.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS Y TERRITORIALES

Frutillar Bajo, se origina y se desarrolla a partir de las dinámicas propias del proceso de colonización alemana de la cuenca del Lago Llanquihue impulsado por el gobierno de Chile a mediados del siglo XIX. Esta política migratoria tuvo por objeto la integración de diversos territorios de carácter adverso a la efectiva jurisdicción y soberanía del Estado de Chile, iniciando su acción aproximadamente en 1845, año en el que se dictó la primera Ley de Colonización, la cual atribuía al poder ejecutivo la facultad de establecer poblaciones de habitantes naturales y/o extranjeros dentro de los territorios ubicados entre el BioBío y Puerto Montt (Ley S/N, 1845).

Luego, mediante el Decreto de Ley de 1853 conjunto a la gestión de Bernhard Philippi y posteriormente Vicente Pérez Rosales (ambos agentes de colonización), se logró establecer la definitiva ocupación del territorio aledaño al Lago Llanquihue por familias alemanas contactadas mediante propaganda y beneficios estatales que contemplaban asignaciones reembolsables de dinero y especies, subsidios habitacionales y la otorgación de chacras o hijuelas, a cambio del compromiso de mantener una residencia estable y definitiva en la zona, potenciando la actividad económica del sector (Minte, 2002).

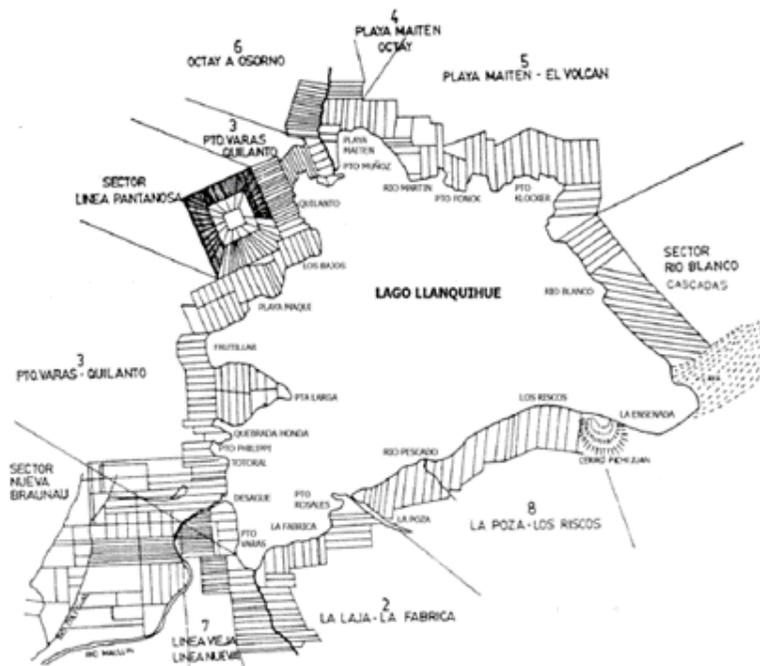
Según lo estipulado por Moraga y Höpfner (2011) Las vías de ingreso al territorio generaron que a orillas del lago se formaran diversos asentamientos actualmente conocidos como Puerto Octay, Puerto Varas, Llanquihue, Punta Larga, entre otros. El acceso se dio por dos principales rutas, una desde el norte por el puerto de Corral en Valdivia, desde el cual las familias se trasladaron hacia Osorno y posteriormente hacia el Lago Llanquihue, y la otra por el sur desde Melipulli, posteriormente Puerto Montt, desde donde se trasladaron por tierra hacia Frutillar.



**Nota:** Plano del Lago Llanquihue, 1872. Levantado por la Comisión exploradora de Llanquihue. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

Paralelamente a la llegada de las familias colonizadoras en el territorio, comenzó la asignación de tierras a partir de planos de asignación territorial. Posterior a eso, en 1856, el entorno de Frutillar Bajo comienza a poblarse (Minte, 2002). Conjunto a esto, se confeccionaron listas donde se explicitaba el nombre de los migrantes y las tierras otorgadas para cada uno. En el caso de Frutillar, la repartición y ordenamiento estuvo dirigido al igual que en Puerto Varas, por José Decher. A pesar de la organización, la consolidación de frutillar como asentamiento estable fue más bien lenta debido a las características geomorfológicas y geográficas de la zona, las cuales obligaron a los colonos a construir sus viviendas en los cerros vecinos, no en los lugares asignados, debido a que esos terrenos entregados en el plano, figuraban en la realidad como un área de pantano. Situación que se repitió en otros asentamientos alrededor del lago.

Pasados algunos años, alrededor del 1900 debido al auge económico del asentamiento, promovido por las familias locales, entre ellas, la primera y segunda generación de la familia Richter, y por la mayor frecuencia de los vapores dentro del lago, permitió a Frutillar consolidarse como un poblado (Moraga y Höpfner, 2011).



**Nota:** Plano general de repartición de hijuelas, Lago Llanquihue. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).



**Nota:** Plano general de Hijuelas. Detalle Frutillar. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

### A.5.1.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE FRUTILLAR

Bajo la perspectiva de Moraga y Höpfner (2011), la evolución histórica de la ciudad de Frutillar Bajo se agrupa en cinco periodos:

**Etapa I:** 1856 – 1913 Inicios

**Etapa II:** 1913 – 1953 Consolidación industrial y diversificación territorial.

**Etapa III:** 1953 – 1980 Reorientación

**Etapa IV:** 1980 – 2010 Consolidación turística

**Etapa V:** 2010 – 2021 Presente

#### Inicios (1856 – 1913)

En esta primera etapa, según lo mencionado por Castillo (2014), el desarrollo de Frutillar fue bastante lento debido a las complicaciones geográficas y demográficas presentes en la zona. Se señala que en 1889 había tan solo seis casas construidas en el sector. Algunas situaciones que provocaron este desarrollo tardío fue la localización geográfica del poblado, ya que, al estar entre medio de los dos centros con mayor conexión con el resto del país, Puerto Varas y Puerto Octay, no tenía mayor movimiento ni grandes dinámicas económicas. Sin embargo, con la llegada de algunas infraestructuras industriales como el molino de la familia Winkler o el negocio de Karl Richter, la situación cambia, dando un impulso a la consolidación de Frutillar como pueblo.

En 1880 se construyó la primería parroquia del poblado, conjunto a la inauguración en 1892 de la escuela fiscal de Frutillar, dando paso a que el pueblo se constituyera como una localidad.



**Notas:** Fotografía de una reunión de Colonos en Frutillar, 1906. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).



**Nota:** Imagen de la carpintería y mueblería Winkler, 1908. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

#### **Hitos de la época:**

- >**1856** 23 de noviembre, 50 familias comienzan a poblar “El Frutillar”, “Punta Larga”, y “El Macal”.
- >**1859** Federico A. Krefft dicta clases en un edificio cedido esporádicamente por Enrique Kuschel.
- >**1869** Inicia su funcionamiento la Escuela de Frutillar con 28 alumnos.
- >**1874** Karl Richter instala un almacén y ferretería, además de un espacio para jugar con palitroques.
- >**1882** Se funda el Deutsche Verein.
- >**1883** Llega Jacob Junginger, maestro de la Escuela de Frutillar.
- >**1887** Robert Klenner y Hermann Winkler fundaron la primera curtiembre en el territorio circundante al lago. La que era complementada con zapatería y artículos de cuero.
- >**1892** Se inaugura el nuevo edificio escolar de la actual Escuela Bernardo Philippi.
- >**1893** Se crea la sede de la comuna autónoma de El Frutillar.
- >**1894** Conformación del coro mixto Liederkranz.
- >**1895** Inauguración de los almacenes Richter en un nuevo edificio. Ya se habían construido dos hoteles modernos; se estaba iniciando la fundición de hierro de Hermann Winkler; los hermanos Alwyn y Reinhold Winkler dieron vida a la industria maderera a vapor; y en punta larga se había levantado la carrocería de Wetzel y Nanning.
- >**1903** Fundación de la Maestranza de Fernando Hechenleitner.
- >**1904** Surge el Männercor, grupo constituido por hombres aficionados a la música.
- >**1906** Construcción de la Escuela Alemana de Frutillar.

- >**1908** La sede comunal se traslada a Puerto Varas.
- >**1910** Industrias agroalimentarias, silvícolas y artesanales enriquecen las riberas del Lago Llanquihue.
- >**1913** Pasa el primer tren por la estación de Frutillar y se da origen a Frutillar Alto, Casma y Pellines.

#### **Consolidación Industrial y Diversificación Territorial (1913–1953)**

Con el funcionamiento del ferrocarril, a partir de 1913, y la consolidación de la red caminera a mediados de la década del 50 Frutillar comienza a diversificarse territorialmente y a establecerse como un centro industrial importante. Aún se mantiene el auge comercial e industrial de Frutillar Bajo, respaldado por el funcionamiento de las rutas lacustres, pero se abre un nuevo sector de poblamiento y actividad en torno a la estación de Ferrocarriles. Comienza a crearse Frutillar Alto. Con el traslado de la Curtiembre Winkler de Frutillar Bajo se establece un hito, cuando definitivamente la actividad industrial que se ha ido desarrollando durante la primera mitad del siglo XX comienza a retirarse de Frutillar Bajo, y asentándose más bien en el sector de la Estación. De esta manera, Frutillar antiguo empieza a re perfilarse como un lugar más bien de carácter residencial. La arquitectura tradicional y característica de Frutillar corresponde precisamente a esta época. Grandes casonas destacan como la Casa Sunkel (1928), Bischoffshausen (1918), Pinninghoff/Wittwer (1923), Hitschfeld-Winkler (1937), etc.

#### **Hitos de la época:**

- >**1915** Se instala la central eléctrica de Federico Siebert T.
- >**1925** Adolf Richter construye en Frutillar Alto un nuevo almacén y molino.

- >1933 Ernesto Weil Hube y Rodolfo Hebel instalan la fábrica de Chuños Nieve en Frutillar Bajo.
- >1934 Se inaugura el taller de los hermanos Vyhmeister y Heriberto Hesse en Frutillar Alto.
- >1934 Se crea la Cooperativa Agrícola de Frutillar Alto, CAFRA.
- >1940 Instalación de una serie de industrias cercanas a la estación férrea, herrería, maestranza, fundición, almacenes, tienda, librería, artículos eléctricos y farmacia.
- >1941 El Banco del Estado de Chile abre una oficina en Frutillar Bajo.
- >1946 Inauguración de la planta lechera de CAFRA.
- >1953 Creación del Club Aéreo de Frutillar.
- >1953 Cierra de la curtiembre Winkler y traslado a la ciudad de Puerto Montt.

### Reorientación (1953 – 1980)

Durante el periodo de reorientación se consolidan las bases de lo que actualmente es Frutillar. Posterior al terremoto de 1960, se generaron una serie de obras públicas que generaron la instalación y construcción de edificios públicos, asentando la presencia del Estado de Chile en el territorio. Se construyen el edificio de Correos de Chile, el Gimnasio Fiscal, los edificios de la Segunda y Tercera Compañía de Bomberos, el Hospital de Frutillar, entre otros.

En cuanto a la arquitectura, en este periodo comienza a generarse una gran inflexión en su desarrollo, impulsado por la influencia del movimiento moderno, encabezado por arquitectos como Edwin Weil, tanto en proyectos privados como en obras públicas.

Con respecto al desarrollo cultural, se generan iniciativas como la donación de los terrenos para la reserva forestal, nacen las semanas musicales de Frutillar, se constituye la Corporación Cultural Semanal Musicales de Frutillar, y se comienza a pensar en habilitar un museo colonial alemán (1971).



**Nota:** Cooperativa Agrícola de Frutillar, 1939. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).



**Nota:** Costanera de Frutillar Bajo, 1930 aproximadamente. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

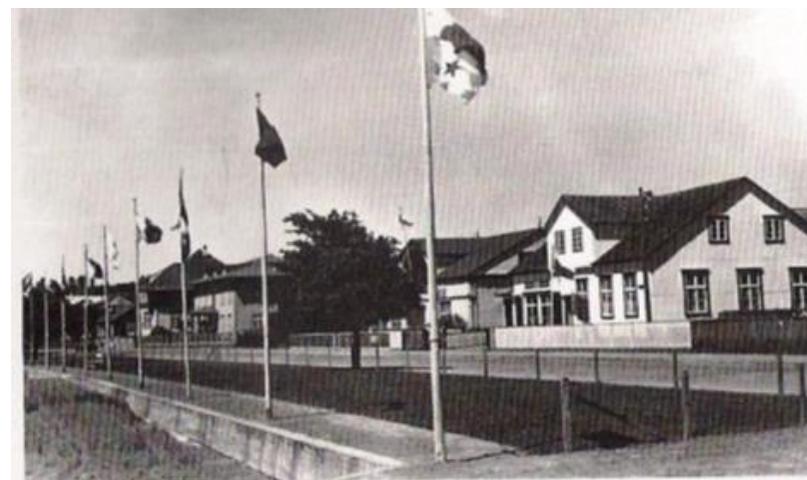
Por otra parte, durante las décadas de los 60's, 70's, y 80's los emprendimientos familiares e industrias pequeñas pertenecientes a los pobladores de Frutillar, fueron desapareciendo. Algunas se vendieron a corporaciones más grandes, otras se remataron, y solo algunas lograron trascender este periodo. Paralelamente los vapores dejan de funcionar, y la ciudad comienza a perfilarse como un centro de cultura y artes, destacando en ella la arquitectura, los talleres artesanales, la cocina alemana, las semanas musicales, entre otras (Moscoso, et al. 2010)

#### Hitos de la época:

- >1950 Obras públicas post terremoto del año 60, construcción de edificios públicos,
- 1960 además de otros como la Hostería Frutillar y el Edificio de la Facultad de Ciencias agrarias y Forestales de la Universidad de Chile.
- >1957 Se inaugura el hospital de Frutillar.  
Se incendia el Hotel de Roberto Winkler, que albergaba a un costado al Club Alemán y el cuerpo de Bomberos.
- >1960 Edmundo Winkler dona 33 hectáreas a la Universidad de Chile para configurar el centro forestal experimental. Se crean las empresas Cecinas Frutillar y Transportes Arismendi. Comienza lentamente el desarrollo turístico.
- >1967 Se inaugura el Liceo Industrial Chileno-Alemán de Frutillar.
- >1968 Nacen las Semanas musicales de frutillar (oficialmente) iniciativa de Arturo Yunge.
- >1970 Se funda el club de Pesca y caza. Las grandes casonas comienzan a transformarse en hoteles.
- >1975 Decaimiento comercial. Apertura comercial debilita la industria local.
- 1980
- >1979 Se constituye la Corporación Cultural Semanas Musicales de Frutillar.
- >1980 Se cierra la tradicional tienda Richter.



**Nota:** Inauguración de la Segunda Compañía de Bomberos. Obra de Edwin Weil, Premio Nacional de Arquitectura. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).



**Nota:** Imagen de la costanera de Frutillar pavimentada. Recuperado del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

## Consolidación Turística (1980 – 2010)

La consolidación turística de Frutillar Bajo se concretó, según Rojas (2009), a partir de la belleza escénica y paisajística que el Lago Llanquihue y la geomorfología glacial representan, además de la riqueza cultural ofrecida por el sincretismo de la cultura alemana europea con la chilena, generando combinaciones arquitectónicas únicas y características de la cueca del Lago Llanquihue.

Los primeros años de la década del 80 se encuentran marcados por la crisis económica de los años 82-83, que trajo consigo un alto grado de cesantía.

A partir del año 1983 se proporcionó mayor énfasis a las semanas musicales, estableciéndose coordinaciones con la Universidad de Chile y la Fuerza Aérea, además se le otorgó un carácter internacional al evento.

Entre los años 1970 y 1990 algunas de las antiguas casonas patrimoniales comenzaron a transformarse en pensiones, hostales y hoteles (Weil, 2016), donde el incremento de la demanda turística estimuló la reconversión del uso de las viviendas. Además, un número significativo de viviendas cambió de propietarios, lo que tiene su origen en la presión financiera e inmobiliaria de mediados de la década del 90.

La Inmobiliaria Frutillar, empresa que nace con capitales mixtos, actualmente posee capitales mayoritarios privados, impulsó la construcción del Palacio del Lago, definido en esa época como una sala de conciertos y eventos para Frutillar. La primera piedra de esta obra se colocó en el año 1998, desde esa época se realizaron inauguraciones sucesivas de diversas etapas del proyecto, el que es inaugurado finalmente en el año 2010.

En la década de los 90 llegan nuevas empresas a la comuna, como Camanchaca, que instaló su planta de cultivo de salmónes en Playa El Maqui; se instala también la planta procesadora de madera INBOSSA; se constituyó Frutos Trébol; se construyen la Caja de Compensación Los Héroes y la Caja de Compensación La Araucana. Se incrementa la oferta turística con la creación del Hotel Salzburg, Hotel Volcán Puntagudo, Hotel Elun, Caja de Compensación Los Andes, Hospedaje Nohelia, Hostal Tante Imelda, Hotel Kleinsalzburg; Lagune Club, entre otros.

Es en el año 1994 que se constituye la Junta de Vecinos de Frutillar, unidad vecinal N°1 que corresponde al Barrio Patrimonial de la ciudad, con 84 residentes de la unidad vecinal.

### Hitos de la época:

- >1984 Inauguración del Museo Colonial Alemán de Frutillar.
- >1989 Termina la producción de Chuños Nieve.
- >1989 Construcción del Estadio Municipal.
- 1992 Inauguración del Liceo Ignacio Carrera Pinto.
- >1998 Inicio de las obras de construcción del Teatro del Lago en el lugar de la hostería de Frutillar.  
El sistema de alcantarillado fue inaugurado en el año 98.
- 1999 Se crea la Biblioteca Municipal y la conformación de un fondo documental de difusión de la cultura escrita en Frutillar.
- >1990 Llegada de las empresas Pesquera Camanchaca y planta de madera INBOSSA.
- 2000
- >2004 Se Aprueba el Plan Regulador de Frutillar.

- >2008 Se aprueba la ampliación del límite urbano de Frutillar Bajo para el desarrollo del proyecto inmobiliario de 200 HA Patagonia Virgin.
- >2005 Pavimentación de numerosas calles de Frutillar.
- 2010
- >2012 Se remodela y techa parcialmente la calle Manuel Rodríguez como parte del proyecto del Teatro del Lago.

**Presente (2010 – 2021)**

Desde 2010 hasta el presente, Frutillar ha sido foco de distintos proyectos, principalmente inmobiliarios, de gran envergadura. Entre los más comunes se encuentran la parcelación de tierras y construcción de residencias turísticas.



**Nota:** Construcción Edificio Vistas Frutillar [Fotografía], Constructora Cerro Moreno Sur [CCM Sur], 2018. Recuperado de <https://www.ccmsur.cl/Edificiovistafrutillar.html>



**Nota:** Pagina 2 del Diario El Llanquihue impreso fecha 29 de marzo de 2021. Recuperada de <https://www.ellanquihue.cl/impres/2021/03/29/papel/>

Algunos ejemplos de esto son el Lodge Patagonia Virgin (2014) o los más recientes Edificios Vista Frutillar (2019). Debido a la conjunción entre la cultura, música, paisaje, ubicación y belleza arquitectónica, Frutillar Bajo se ha vuelto un polo de atracción para el asentamiento residencial de la población. Frente a esto, el aumento del flujo vehicular y poblacional ha tenido efectos en las dinámicas de la ciudad, lo cuales sumados al aumento del 74% de vehículos en la Zona Típica, tuvieron por consecuencia que en 2018 se cambiase el sentido de circulación de las principales calles y avenidas de la ciudad, permitiendo así un desplazamiento vehicular más fluido (Pereira, 2018).

Por otra parte, a partir de 2020 con la llegada del COVID-19 y las políticas y normas sanitarias adyacentes al país y comuna, la ciudad de Frutillar no pudo desarrollar sus actividades turísticas, económicas y culturales de manera normal, ya que a partir de la declaración de Estado de Excepción Nacional, instauración de toques de queda nocturnos, funcionamiento de cordones y aduanas sanitarias y aplicación del “Plan Paso a Paso”, las reuniones, aforos y actividades turísticas, económicas, entre otras, se vieron restringidas en horarios y cantidades, lo cual significó que las dinámicas de la Zona Típica no pudieran ni puedan realizarse con normalidad.



**Nota:** Proyecto Patagonia Virgin Frutillar finalizado año 2013. Fotografía de Alemparte Barreda Wedeles Besacon Arquitectos y Asociados. Recuperado de <http://abwb.cl/proyecto.php?id=110>

En relación a lo anterior, según el Ministerio de Ciencia, Tecnología, conocimiento e innovación (2021), la comuna de Frutillar estuvo en Restricción (Fase1) 3 ocasiones, en Transición (Fase 2) 4 veces, en Preparación (Fase 3) 3 veces, y en Apertura Inicial (Fase 4) solo una vez. A continuación, el registro cronológico de Plan Paso a Paso de la comuna de Frutillar según la base de datos del Ministerio de Ciencia, Tecnología, Conocimiento e innovación:

Estado	Fase	Fecha	Duración
<b>Inicio</b>	3	28 de julio de 2020	73 días
<b>Retroceso</b>	1	10 de octubre de 2020	25 días
<b>Avance</b>	2	5 de noviembre de 2020	17 días
<b>Avance</b>	3	23 de noviembre de 2020	46 días
<b>Retroceso</b>	2	9 de enero de 2021	18 días
<b>Retroceso</b>	1	28 de enero de 2021	24 días
<b>Avance</b>	2	22 de febrero de 2021	18 días
<b>Retroceso</b>	1	13 de marzo de 2021	64 días
<b>Avance</b>	2	17 de mayo de 2021	55 días
<b>Avance</b>	3	12 de julio de 2021	22 días
<b>Avance</b>	4	7 de agosto de 2021	---

**Nota:** Historial cronológico de la transición de fases del Plan Paso a Paso de la comuna de Frutillar. Recuperado de [https://github.com/MinCiencia/Datos-COVID19/blob/master/output/producto74/paso\\_a\\_paso.csv](https://github.com/MinCiencia/Datos-COVID19/blob/master/output/producto74/paso_a_paso.csv)

Frente a esta situación, la consecuencia más visible de las medidas sanitarias adoptadas por el gobierno de Chile son las nuevas terrazas transitorias anexadas a gran parte de los restaurantes, cafeterías, bares y locales culinarios preexistentes en la Zona Típica. Este fenómeno tiene su origen en el protocolo de manejo y prevención ante COVID-19 en restaurantes, cafés y otros establecimientos análogos, ya que según

lo establecido por el documento (Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, 2021), durante fase 1 se prohíbe la atención a público exceptuando la venta de alimentos para llevar; durante fase 2 se permite la atención a público solo en espacios abiertos como, por ejemplo, terrazas o carpas. Durante fase 3 y 4 se permite la atención a público en espacios abiertos y cerrados, pero con aforos acotados y distanciamiento social de al menos 2 metros entre mesas. En este sentido, múltiples locales de la Zona Típica construyeron terrazas y patios de comida con la intención de poder trabajar bajo las normas sanitarias establecidas.

#### **Hitos de la época:**

- >2010** Inauguración del Teatro del Lago.  
Habilitación de estacionamientos y calle techada conjunto al Teatro del Lago.
- >2011** Construcción del proyecto Patagonia Virgin.
- >2013** Frutillar Bajo es declarado como Zona Típica o Pintoresca.  
El Templo Luterano de Frutillar es declarado como monumento nacional histórico.
- >2017** Se rectifican los límites de la Zona Típica de Frutillar Bajo.
- >2018** Construcción de los edificios Vista Frutillar.
- >2018** Realización del primer Ciclo de Escuelas de Rock de la Región de Los Lagos en el Teatro del Lago.
- >2019** Realización del segundo Ciclo de Escuelas de Rock en el Teatro del Lago.

#### **A.5.2 ANTECEDENTES TERRITORIALES**

El territorio comprendido por la Zona Típica Frutillar Bajo abarca aproximadamente 96 ha. de superficie, situándose aproximadamente a 41°7'0" Sur y 73°3'0" Oeste, y localizándose en un plano colindante con el Lago Llanquihue (segundo lago más grande de Chile), frente al volcán Osorno y con vistas a los volcanes Calbuco, Tronador y Puntagudo. Se encuentra a una altura de aproximadamente 50 msnm con una diferencia de 30 metros de altura con Frutillar Alto.

El origen de tan imponente paisaje se debe a los procesos de erosión glacial ocurridos durante la glaciación "Llanquihue" en la época cuaternaria, en donde el avance glacial y posterior derretimiento de estos provocó la demarcación de morrenas sobre el paisaje, las cuales más tarde sirvieron de "recipiente" para las aguas cordilleranas (Brügger, 1945). Además, concordante a la forma irregular del hielo, se formaron pequeñas bahías como la de Llanquihue, Puerto Varas y Frutillar Bajo en donde las poblaciones pudieron asentarse.

En un principio el área abarcada por la Zona Típica respondía a características de pantano (Moraga y Höpfner, 2011) cubierto en sus alrededores de un espeso bosque Siempreverde que rodeaba toda la cuenca del Lago Llanquihue. Actualmente es posible observar algunos vestigios de la flora nativa en los sectores ascendentes hacia Frutillar Alto. No obstante, existe la reserva Edmundo Winkler, de aproximadamente 33ha, dentro de la cual se conservan especies nativas de la Zona Típica, algunas de estas son el Arrayán, Coihue, Ulmo, Tepa, Olivillo, Radal, Luma, Arrayán, Laurel, Raulí, Copihue, entre otros.



**Nota:** Fotografía de la Vista al Volcán Osorno desde la costanera de Frutillar Bajo. Recuperada del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

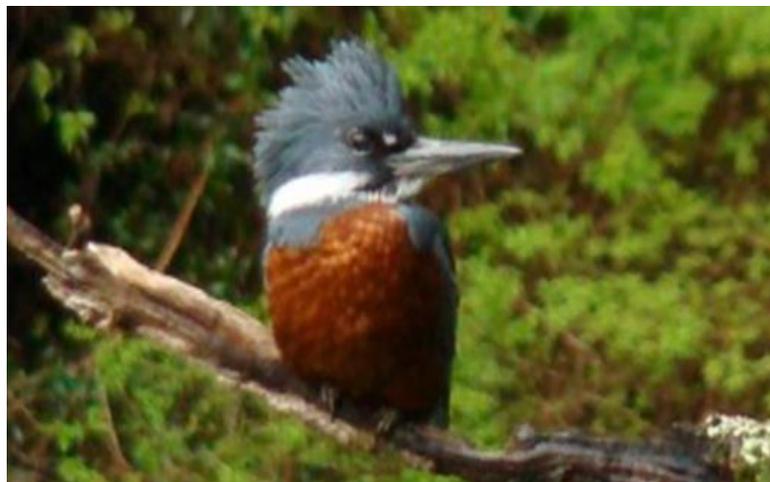
En lo referente a la fauna del territorio, según lo catastrado por Fernández et al. (2008), existe una gran variedad de especies conformantes del dominio mamífero, anfibio, de insectos, marsupiales, entre otros. Dentro de las especies presentes en la zona es posible encontrar Zorros Chilla, Liebre Europea (especie introducida y muy común en el sector), Pudúes, o aves como Bandurrias, Chucaos, Garzas, Tordos y Patos. Sin embargo, mucha de la de esta fauna ha desaparecido con el pasar del tiempo, debido a la ocupación humana del territorio y los impactos ambientales que esto conlleva CONAF.



**Nota:** Fotografía de Arrayan florido. Extraída del Informe de Estudio Especializado de Flora y Fauna de la Cuenca del Lago Llanquihue, de Fernández et al. (2008)



**Nota:** Fotografía de Copihue. Extraída del Informe de Estudio Especializado de Flora y Fauna de la Cuenca del Lago Llanquihue, de Fernández et al. (2008)



**Nota:** Fotografía de Martín Pescador. Extraída del Informe de Estudio Especializado de Flora y Fauna de la Cuenca del Lago Llanquihue, de Fernández et al. (2008)



**Nota:** Fotografía de Pitío. Extraída del Informe de Estudio Especializado de Flora y Fauna de la Cuenca del Lago Llanquihue, de Fernández et al. (2008)



**Nota:** Fotografía de Zorro Chilla. Extraída del Informe de Estudio Especializado de Flora y Fauna de la Cuenca del Lago Llanquihue, de Fernández et al. (2008)



**Nota:** Fotografía de Garza Grande (*Ardea Alba*) Extraída del Informe de Estudio Especializado de Flora y Fauna de la Cuenca del Lago Llanquihue, de Fernández et al. (2008)

### A.5.3. ANTECEDENTES URBANOS

El asentamiento urbano de la Zona Típica Frutillar Bajo se origina debido a las políticas migratorias de colonización alemana que el Estado de Chile impulsó a mediados del siglo XIX (Minte, 2002). Junto a este proceso, el asentamiento definitivo de las familias colonizadoras se logró debido al auge en distintas actividades económicas como las agropecuarias y silvícolas.

La llegada de inmigrantes alemanes a la Zona Típica significó la expansión urbana horizontal de esta, configurando su morfología en base a la forma de la bahía y al límite geográfico que significaba la morrena ubicada al este del asentamiento, y ordenándose a partir de la parcelación realizada por el Estado de Chile para las familias alemanas. Debido a que el territorio estaba poblado de denso bosque nativo, la manera más simple de transportar y depositar la madera cosechada fue por las aguas del Llanquihue, por lo que puertos lacustres como Frutillar Bajo, Puerto Varas o Puerto Octay se fueron desarrollando en base a esta actividad.

Posteriormente, con la llegada del ferrocarril en 1913, la industria silvícola comenzó a transportar sus productos por tierra, lo que significó el crecimiento de Frutillar Bajo por sobre la morrena este (Brüggen, 1945), creándose así Frutillar Alto. A partir de esto, el antiguo puerto lacustre se configuró especialmente en base a actividades agrícolas y domésticas. En este sentido, los asentamientos del Lago Llanquihue fueron todos desarrollados a partir de la parcelación y entrega de paños de tierras productivas (chacras), por lo que la ocupación fue planificada y organizada de manera tal que en la actualidad aún es posible reconocer la división de los predios entregados.



**Nota:** Fotografía de la fachada de la estación ferroviaria de Frutillar. Año desconocido. Recuperado de los archivos fotográficos de la Biblioteca Pública N°320 de Frutillar (2021).



**Nota:** Fotografía del Inspector jefe de vías ferroviarias de Osorno en el frontis de la estación ferroviaria de Frutillar. Año desconocido. Recuperado de los archivos fotográficos de la Biblioteca Pública N°320 de Frutillar (2021).

Por otra parte, el entorno urbano de Frutillar presenta una serie de atributos que definen su identidad, condicionando tanto su imagen y ordenamiento, como los medios y modos de vida de la población habitante. Así, uno de los principales aspectos urbanos relevantes de la Zona Típica refiere a la estrecha relación existente entre la ciudad y su entorno natural. Bajo este criterio es posible reconocer cuatro componentes principales determinados por la geomorfología y localización del sector:

- 1) **El Plano:** Espacio construido donde se ubica la gran mayoría del patrimonio arquitectónico de la ciudad.
- 2) **El Borde del Lago**
- 3) **El Respaldo:** Compuesto por laderas y quebradas conformantes de la morrena principal.
- 4) **Los Accesos:** Portales que vinculan a este sector con el resto de las localidades del Lago Llanquihue



**Nota:** Esquema de los componentes de Frutillar Bajo, extraído del Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011).

#### A.5.4 ANTECEDENTES ARQUITECTÓNICOS

La arquitectura característica de la Zona Típica nace, en una primera etapa, desde una configuración espacial ortogonal desde el medio de la costanera hacia los exteriores, evolucionando en planos semirregulares hasta irregulares en las puntas de la costanera y hacia lo alto en el sector circundante a la calle Las Piedras (cuesta). Según Moraga y Höpfner (2011) es a partir de esta configuración que las familias colonizadoras optaron por construcciones residenciales de tipo cajón de volumen simple, con paredes más bien planas y sencillas, además de cubiertas a dos aguas con faldón truncado. Posterior al periodo de austeridad en el poblado, las construcciones se fueron complejizando con la incorporación de torreones, balcones, pórticos, corredores e incluso volúmenes anexados al volumen principal, lo que significó la existencia de una mayor diversidad en cuanto a formas y volúmenes, no obstante, el estilo europeo y las materialidades no tuvieron mayores modificaciones.

Frente a esto, según lo mencionado por Prado et al. (2011), en el área de Frutillar Bajo es posible distinguir al menos siete tipologías arquitectónicas relevantes, todas ellas desarrolladas antes de 1950, y agrupadas en cuatro categorías:

Categoría	Tipología
Primitivo Ecléctico	1. Simple con mirador
	2. Historicista
	3. Chalet
Influencia Moderna	4. Cuarta generación o transición
Tipos Especiales	5. Iglesias
	6. Edificio público o educacional
	7. Conjunto industrial



**Nota:** Esquema de tipologías arquitectónicas establecidas en el Expediente para Solicitud de declaratoria: Zona Típica Frutillar Bajo de Moraga y Höpfner (2011)

#### A.5.4.1 FRAGILIDAD DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE FRUTILLAR BAJO

Naturalmente, desde hace algunas décadas, el patrimonio arquitectónico de Frutillar se ha visto amenazado y fragmentado por los procesos de expansión urbana y aumento poblacional según lo mencionado por Moraga y Höpfner (2011). Como era de esperarse, la presiones de la industria inmobiliaria, turística y comercial han conllevado al cambio de uso de muchas de las casonas típicas de Frutillar Bajo, además de la modificación de otras y hasta antes de la declaratoria, la demolición o reconstrucción de otras tantas.

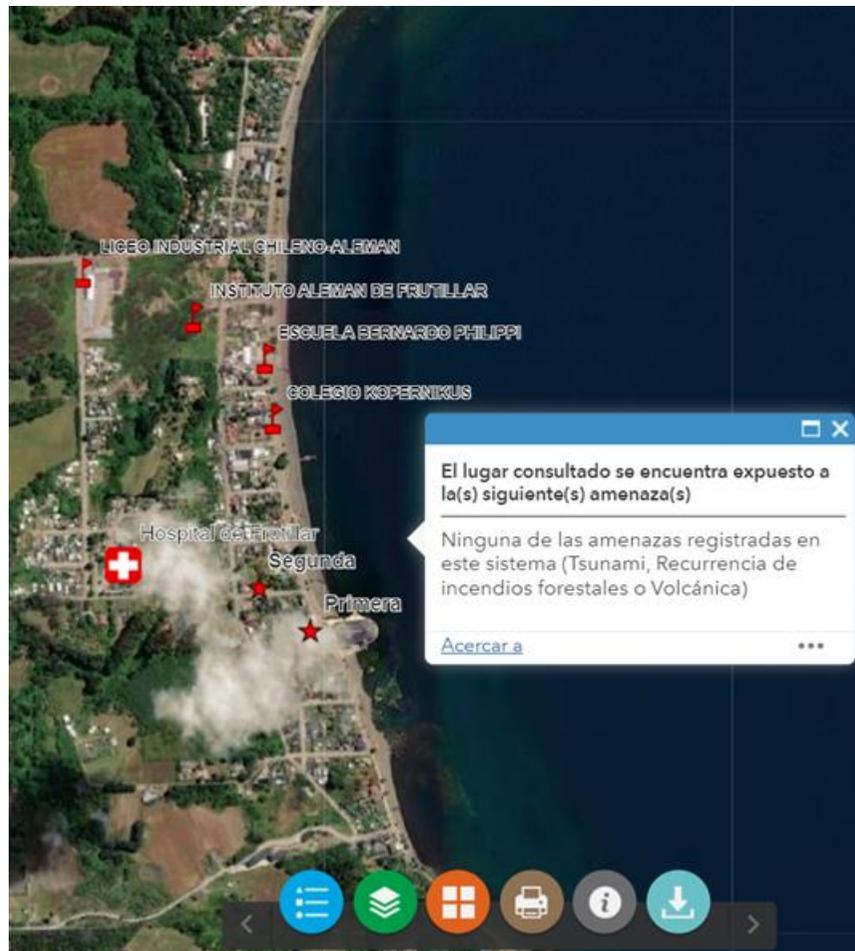
Paralelamente, la materialidad de las construcciones, al ser tan antiguas, se han visto mermadas por el paso natural del tiempo, paralelamente, algunos materiales han sido discontinuado (Prado, et al., 2011). Esto genera que, por ejemplo, se realicen cambios en las fachadas y coberturas de las casas debido a que los materiales con los que fueron construidos no se encuentran en su estado óptimo. Por consiguiente, posterior a la declaratoria de Zona Típica, se han ralentizado los procesos de modernización y recambio de materialidades.

#### A.5.5 OTROS ANTECEDENTES

##### A.5.5.1 ANTECEDENTES DE RIESGOS SOCIONATURALES

Según la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior y Seguridad Pública [ONEMI] (2021), a través del Visor “Chile Preparado”, Frutillar Bajo y en general la comuna de Frutillar, no se encuentran expuestos a riesgos socio naturales como tsunamis, recurrencia de incendios forestales o actividad volcánica.

Sin embargo, según el Servicio Nacional de Geología y Minería [SERNAGEOMIN], los volcanes Calbuco y Osorno (ambos activos), ante sus eventuales erupciones o actividades volcánicas de índole destructiva podrían tener impactos profundamente negativos en poblaciones aledañas a la Zona Típica como, por ejemplo, Las Cascadas, Ensenada, Petrohué, entre otras (Moreno, 1999; Moreno, 1999). Si bien estas comunidades no se encuentran contiguas a la Zona Típica, si se ubican a riberas del mismo lago, por lo que la expulsión de piroclastos y cenizas volcánicas significaría un perjuicio a las condiciones biogeoquímicas de las aguas del Llanquihue, significando también una alteración en la composición de los suelos vecinos, teniendo por consecuencias la mortandad de animales de ganado, pérdida de cultivo y cosechas, modificación del paisaje, aumento en la carga sedimentaria de ríos y cauces cercanos, etc.



**Nota:** Captura de Pantalla del Visor “Chile Preparado” respecto a la Zona Típica Frutillar Bajo. Ministerio del Interior y Seguridad Pública (2021). Recuperado de <https://geoportalonemi.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5062b40cc3e347c8b11fd8b20a639a88>

### A.5.5.2 ANTECEDENTES AMBIENTALES

La principal problemática ambiental presente en Frutillar Bajo es la contaminación y sobrecarga sedimentaria del Lago Llanquihue, con coliformes fecales y desechos domésticos. Diversos estudios realizados por la Universidad San Sebastián, Universidad Austral de Chile junto a las Municipalidades de Llanquihue, Puerto Varas y Frutillar han arrojado que, debido a la expansión urbana y crecimiento demográfico de las ciudades, los sistemas de alcantarillado y drenaje de aguas lluvia han colapsado y generado una inminente problemática ambiental (Galindo, 2017).

A través de distintas mediciones se estableció que, en promedio, en 2017, las aguas del Lago Llanquihue superaban hasta en 16 veces la norma ambiental permitida respecto a la concentración de coliformes fecales a las cercanías de Puerto Varas. Lo que significó que, por cada 100 milímetros de agua, se catastró 16 mil coliformes fecales.



**Nota:** Monitoreos de la Calidad de Aguas del Lago Llanquihue, realizados por Centro EULA con fecha 25 de marzo de 2021. Recuperado de <https://www.facebook.com/1012571315464960/photos/a.1288614921193930/3828238677231529/?type=3>.

Estudio estableció descargas ilegales en tramo de la costanera de Puerto Varas:

# Detectan alta concentración de coliformes fecales en cuatro puntos del lago Llanquihue

Índices superan en 16 veces la norma máxima establecida para la calidad del agua. El alcalde de la comuna exige una nueva planta de tratamiento de aguas servidas.

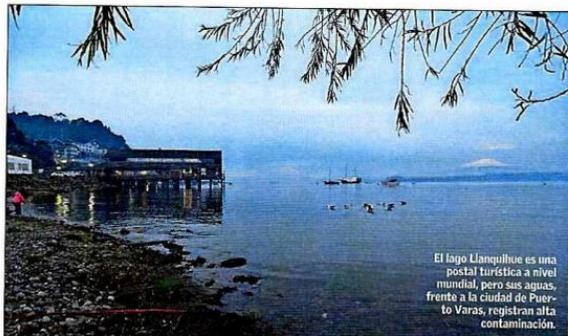
SOLEDAZ NEIRA FARIAS

"Estamos en el límite, y si no lo frenamos, podemos llegar a tener un lago muerto", dice el alcalde de Puerto Varas, Ramón Bahamonde, a raíz de las descargas ilegales de aguas servidas al lago Llanquihue, y estudios que indican altas concentraciones de coliformes fecales en el segundo estanque más grande del país, después del General Carrera (Región de Aysén).

"Hay dos investigaciones sumarias", confirma el capitán de puerto de Puerto Varas, Cristián González, mientras que un estudio de la consultora Poch, por encargo de la Empresa Sanitaria de Los Lagos (Essal), identificó cuatro descargas ilegales con concentraciones de coliformes fecales 16 veces superior a la norma aceptable para actividades recreativas en el agua.

Las muestras se tomaron el 15 de marzo en 18 descargas ubicadas a lo largo de los 2,7 km de la costanera de Puerto Varas, entre Klenner (La Puntila) y Playa Centro, de las cuales siete están activas, e incluyen el alivadero de tormentas de la sanitaria, un ducto por el que pueden evacuar los rebales en casos de precipitaciones intensas, y que está situado a pocos metros de la planta elevadora de la empresa, a orillas del lago.

El estudio de Poch precisó que "no es fácil establecer que la contaminación del borde costero del lago sea producto de una sola fuente emisora, siendo generada por un conjunto de descargas". Y concluyó que "la concentración de coliformes fecales detectados (...) no son



El lago Llanquihue es una postal turística a nivel mundial, pero sus aguas, frente a la ciudad de Puerto Varas, registran alta contaminación.



Fuente: Consultora Poch

consecuencia directa de la descarga del alivadero de tormenta".

El estado de contaminación del lago preocupa a los municipios ribereños por su impacto en la población y el desarrollo del turismo. "El lago es uno solo y cualquier cosa nos afecta a todos", dice Klaus Lindemann, alcalde de Frutillar y presidente de la Asociación de Municipios de la Cuenca, que integran, además, Puerto Varas, Llanquihue y Puerto Octay.

Frutillar y Llanquihue, que comparten una planta de tratamiento de aguas servidas con Puerto Varas, aseguran que no tienen problemas de contaminación. Tampoco Puerto Octay, que tiene su propia planta de tratamiento municipal, explica la alcaldesa, María Elena Ojeda, lo que fue confirmado por un reciente monitoreo que se pidió ante la construcción de una costanera.

En cambio, Puerto Varas debe lidiar con pendientes que llevan agua sucia al lago, sumado "a un rápido crecimiento urbano, que motivó al municipio a congelar los permisos de edificación hasta 2018", afirma Bahamonde.

"Solo en 2017 pasamos de 7.315 a 9.801 clientes", dice Sandra Gaete, gerente de Asuntos Corporativos de Essal, un alza del 34% en cinco años.

"Para Bahamonde, el único camino es que Essal construya una nueva planta, ya que "la actual no da abasto. Y el día en que nos digan que el lago está contaminado vamos a tener que esperar 70 años para que se limpie", advierte.

Hernán Köning, gerente de la sanitaria, responde: "No tenemos problemas de capacidad. Estamos tratando 30 millones de m<sup>3</sup>, y podemos llegar a 60 millones de m<sup>3</sup>".

Para la empresa, el problema es que a falta de plan maestro de aguas de lluvia, todo va a los colectores de alcantarillado. "No es responsabilidad de las sanitarias. La Ley 19.825 establece que las aguas de lluvia deben ser gestionadas por el Estado", pero "hay un mito, ya que si va por un tubo es lo mismo, son aguas mixtas", dice Köning. También reconoce que hay conexiones ilegales en casas y empresas, difíciles de pesquisar.

“No es factible establecer que la contaminación del borde costero del lago sea producto de una sola fuente emisora, siendo generada por un conjunto de descargas”.

CONSULTORA POCH. ESTUDIO DE LA CONTAMINACIÓN DEL LAGO.

“El día en que nos digan que el lago está contaminado vamos a tener que esperar 70 años para que se limpie”.

RAMÓN BAHAMONDE, ALCALDE DE PUERTO VARAS

Esta situación tuvo y tiene por consecuencias la proliferación de algas anaeróbicas y eutroficación de algunos sectores del lago, significando una disminución de la biodiversidad y riqueza de especies, además de un aumento en la carga sedimentaria del lago y sus ríos efluentes, y molestias por malos olores y turbiedad, impactando directamente en el ámbito turístico de las ciudades del lago.

Actualmente, las distintas municipalidades de Puerto Varas, Llanquihue y Frutillar se encuentran desarrollando iniciativas para formulación de políticas públicas dentro del marco de la regulación de aguas lluvias, saneamiento de la población y diseño urbano para las ciudades situadas en alrededores de cuerpos de agua, haciendo un aporte a la iniciativa Mas Azul Lago Llanquihue, la cual busca la descontaminación y conservación del Lago Llanquihue a través de concientización ciudadana y campañas de educación ambiental (Álvarez, 2021). Paralelamente, el Centro de Estudios Ambientales de la Universidad de Concepción [EULA] (2021) se encuentra monitoreando mensualmente la calidad de aguas del lago, en cuatro puntos de monitoreo y ubicados en Frutillar Puerto Octay, Ensenada y Puerto Varas.

Por otra parte, la Municipalidad de Frutillar a través de su Oficina del Medio Ambiente, se encuentra actualmente participando del proceso de acreditación ambiental de nivel básico del Ministerio del Medio Ambiente, lo cual se ha traducido en la concientización ciudadana sobre educación ambiental, habilitación de 17 puntos verdes dentro de la ciudad (reciclaje) y la conformación de la Veterinaria Municipal de Frutillar, todo esto con la finalidad de fomentar la tenencia responsable de mascotas, la promoción del reciclaje y reutilización de desechos, y la búsqueda de un futuro más sostenible para el territorio (Municipalidad de Frutillar, 2021).

**Nota:** Página 17 del diario El Mercurio impreso fecha 15 de julio de 2017. Recuperada de [https://pdfdokument.com/detectan-alta-concentracion-de-coliformes-fecales\\_5ef37bd7097c47af308f0a27.html](https://pdfdokument.com/detectan-alta-concentracion-de-coliformes-fecales_5ef37bd7097c47af308f0a27.html)

## A.6 ANTECEDENTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

El sector Oeste del lago Llanquihue no posee un levantamiento particularmente profundo respecto a la investigación arqueológica y paleontológica para la zona de Frutillar, ni de su ribera ni de su suelo. No obstante, a 43 kilómetros de éste se encuentra el sitio arqueológico Monte Verde y las investigaciones en ambientes lacustres boscosos cordilleranos, a partir de las cuales se ha podido evidenciar que los lagos precordilleranos del sur de Chile proponen la existencia de tradiciones constructivas de embarcaciones monóxilas y navegación, desarrollos alfareros y diversas expresiones culturales.

Se han registrado sitios insulares y continentales en la provincia de Llanquihue y al sur de ésta, donde es posible apreciar secuencias estratigráficas en las que es posible identificar desde ocupaciones tempranas, a ocupaciones tardías (Flores et al. 2010; Labarca et al. 2016). Esto, con especial énfasis en la ocupación Paleoindia en Monte Verde.

Este sitio arqueológico provee evidencia de grupos humanos utilizando especies de plantas de distinta estaciones y ambientes diferentes al de la región, así como escasa evidencia de recursos marinos en contraste con especies de agua dulce.

Por consiguiente, las evidencias encontradas en conjunto al reciente hallazgo de una embarcación monóxila cercana al Lago Llanquihue, proponen la existencia de condiciones semejantes para la cuenca y riberas del lago Llanquihue, dejando al debe una investigación y levantamiento arqueológico de la zona.



**Nota:** Canoa monóxila navegando en el lago Ranco durante la primera mitad del siglo XX. [Fuente: Archivo Fotográfico Dirección Museológica Universidad Austral de Chile, en Carabias A., Diego, Lira S., Nicolás, & Adán A., Leonor. (2010). reflexiones en torno al uso de embarcaciones monóxilas en ambientes boscosos lacustres precordilleranos andinos, zona centro-sur de Chile]

### A.6.1 PERIODO PALEOINDIO (12.500 a.p. – 11.000 a.p.)

**Sitio Monte Verde** (Dillehay 1984): Ubicado al Este de la ciudad de Puerto Montt, ambiente caracterizado por un clima boscoso y húmedo. Este sitio se ha fechado con alrededor de 14.800 de antigüedad, lo que lo convierte en uno de los sitios prehistóricos más antiguos de América conocidos hasta ahora. Da cuenta de la habitación de las regiones boscosas como áreas de exploración y colonización de poblaciones tempranas (Adán et al. 2016). En este sitio, existe evidencia de grupos humanos conviviendo con fauna extinta, tales como: caballos americanos, gonfoteridos y paleolamas.

Las evidencias encontradas hacen referencia a restos de carne y cuero de animal, especímenes de papas silvestres, especies de algas, especies de plantas, elementos arquitectónicos y herramientas de madera (estructuras de viviendas domésticas), más de 650 líticos, decenas de huesos de gonfoterio y otros animales, varios fogones, fragmentos de cordeles, entre otros.

### A.6.2 PERIODO ARCAICO TEMPRANO (11.000 a.p. – 7.000 a.p.)

Se ha registrado la ausencia de antecedentes sobre las sociedades humanas en Llanquihue y Chiloé durante la primera parte del Holoceno, pues no se han encontrado sitios contemporáneos o posteriores a Monte Verde.

### A.6.3 PERIODO ARCAICO MEDIO (ca. 7.000-4.000 a.p.)

Las costas del seno de Reloncaví y el archipiélago de Chiloé comenzaron a ser ocupadas por grupos de cazadores-recolectores cuya subsistencia se basaba en la explotación de recursos marinos alrededor de 7.000 - 6.000 años en el pasado. En los sitios arqueológicos asociados a este periodo es posible encontrar conchales con restos óseos de otros animales, instrumentos líticos y de hueso, además de contextos funerarios. Es relevante la ocupación del bordemar mediante la navegación, que incluyó las costas continentales e insulares de las actuales regiones de Los Lagos y Aysén (Urbina et al. 2014).

Las sociedades canoeras llevaban un modo de vida altamente móvil, consumían lobos marinos, cetáceos, moluscos y peces. Utilizaban proyectiles con puntas alargadas de piedra, y arpones de hueso para cazar, además de redes y líneas de pesca.

Entre los sitios más reconocidos para el período están Piedra Azul y Bahía Ilque 1, en el Seno de Reloncaví. Puente Quilo-1, Chepu 005, San Juan 1 y Yaldad 5 en las costas de la Isla Grande de Chiloé (Adán et al. 2016).



**Nota:** Trabajos arqueológicos en sitio Monte Verde. Fundación Monte Verde 2024

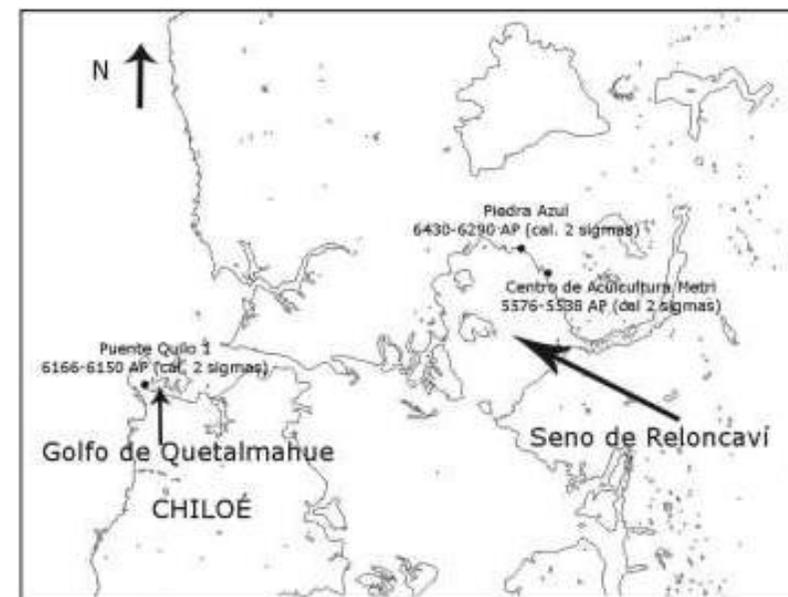
### Sitio Piedra Azul

Conchal excavado durante el mejoramiento del tramo Chamiza-Quillaípe de la Carretera Austral. Con una antigüedad superior a 6.500 años. Este sitio es un testigo único de la larga historia de los pueblos costeros del sur austral, que vivieron de los recursos marinos y navegaron los mares con sus embarcaciones de tablas cosidas. Los grupos que ocuparon este campamento base corresponden a grupos que desarrollaron una tradición de canoeros cazadores- pescadores-recolectores, los que formaron el sitio como resultado de una estrategia de uso y explotación del espacio y de los recursos que ofrecía el medio ambiente en el área del seno de Reloncaví (Gaete et al. 2001).

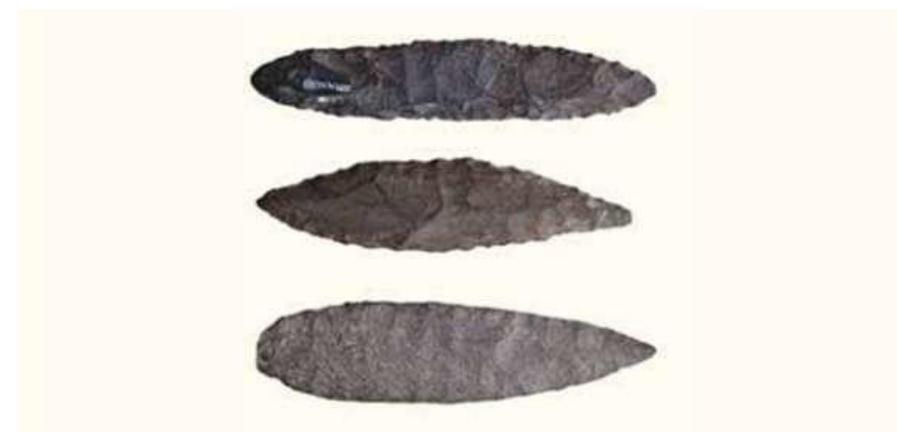
#### A.6.4 PERIODO ARCAICO TARDÍO (4.000 a.p. – 2.000 a.p.)

Durante este periodo es posible identificar la ocupación efectiva de todos los ambientes, con manejo de los recursos y maneras de apropiación de amplio espectro. Es posible encontrar un industria lítica más especializada y ausencia de industria alfarera. En la costa, existe un gran número de conchales registrados, lo que es una evidencia que consolida la hipótesis del acceso a distancias alejadas de la costa indicativas de un manejo latitudinal. Las estrategias de movilidad se ven facilitadas por el dominio de las técnicas de navegación, zonas lejanas e islas.

El componente Arcaico se reconoce inicialmente en la zona del Lago Calafquén, pero luego se extiende por gran parte de la región lacustre, evidenciando un modo de vida caracterizado por una recurrente ocupación de estos espacios, a través de estrategias de alta movilidad, acorde con un significativo conocimiento y explotación de los recursos por medio de tecnologías líticas y óseas eficientes (Adán et al. 2016).



**Nota:** Mapa de asentamientos en la Región de Los Lagos. Fuente: Flores y Lira 2006



**Nota:** Instrumentos líticos del conchal Piedra Azul, comuna de Puerto Montt. Las diversas actividades de caza marítima tradicionales practicadas por poblaciones canoeras requirieron de la elaboración de artefactos especializados. Fotografía: Simón Sierralta, 2020. Fuente: Urbina et al. 2024

#### A.6.5. PERIODO ALFARERO (300 d.C)

Al sur del Río Bueno aparecen las primeras evidencias de cerámica lo que implica que se comienza a combinar la caza y la recolección con horticultura de baja escala. Se registra un modo de vida vinculado a los bosques templados con un modelo de ocupación de espacios lacustres precordilleranos. Dentro de este periodo podemos identificar una serie de elementos diagnósticos que nos ayuda a caracterizarlo:

- Cerámica Pitrén: Corresponde a un tipo de alfarería con piezas delgadas de pastas finas y colores terrosos con decoraciones geométricas en negativo y modelados de anfibios y figuras humanas.
- Cultivo de porotos, maíz y papas.
- Asentamientos de mayor tamaño, intensificación de la producción agrícola y aparición de la cerámica decorada.
- Sitios funerarios (Los Lagos-1) 900-1000 d.C.

#### Sitio Hotel “Volcán Puntigudo”

Este sitio corresponde probablemente a un espacio habitacional, que fue informado por el antiguo dueño del terreno en donde se ubicaba el Hotel “Volcán Puntigudo”. En la actualidad, el predio es de propiedad de la Dirección Civil Aeronáutica y es utilizado con fines recreacionales y de descanso. Durante una remoción de terreno en un pequeño jardín del sector de la entrada se registraron restos cerámicos y líticos; estos restos culturales fueron donados por el antiguo dueño (sr. Herrmann) al Museo Colonial Alemán de Frutillar. Estos restos, en la actualidad, están siendo exhibidos en una de las vitrinas del museo.

El sitio se ubica en una pequeña colina de la tercera terraza lacustre del Llanquihue. No se pudieron determinar las dimensiones del sitio, producto de las condiciones de visibilidad, pero de acuerdo a los restos observados (cerámica monocroma de paredes gruesas y con incisiones lineales convergentes post-cocción) puede plantearse que probablemente se trata de un sitio asociado al período alfarero tardío (o bien histórico).

#### A.6.6 SIGLO XIX – XX

Para el año 1890, en la provincia de Llanquihue, en un rápido pero complejo proceso de asimilación, se comienzan a consolidar los principales asentamientos de la cuenca: Llanquihue, Frutillar, Puerto Varas, Los Bajos y Puerto Octay, tras la instalación de molinos, destilerías y otras iniciativas semiindustriales y comerciales a pequeña escala.

En este contexto de creciente población agraria, pero también capacitada en diferentes oficios, emergen las herrerías de la cuenca del Llanquihue.

Hacia el año 1900, Frutillar vivía su mejor época como Centro Económico. La navegación alrededor del Lago Llanquihue era floreciente. Todo el transporte de productos agrícolas, comercio y de pasajeros se realizaba en barco.

Para ello, en los campos que colindaban con el Lago se habían construido muelles propios, con el fin de facilitar el transporte. El progreso de la construcción de caminos, la generalización del transporte en carretas con yuntas de bueyes y la llegada del ferrocarril acarrear transformaciones profundas, junto con la introducción de maquinarias agrícolas, abonos, cultivos agroindustriales, al igual que una orientación hacia una ganadería de selección. En 1910, aserraderos, molinos, lecherías, talleres e industrias agroalimentarias enriquecieron el borde del lago Llanquihue.

Ante la ausencia de hallazgos históricos en la ZT, se considera relevante mencionar la colección del Museo Colonial Alemán de Frutillar (MCAF) como objetos de referencia. Este Museo inaugura su primera etapa constructiva en febrero de 1984, con dos edificios: el molino de agua y la casa-taller del herrero. El Museo muestra y recrea las formas de vida de los colonos alemanes durante el siglo XIX y XX.

La casa del herrero y la herrería son parte fundamental de complejo museológico del MCAF, ya que abordan la temática de los principales oficios requeridos para la producción agrícola y ganadera que comenzó a desarrollarse en la cuenca del Llanquihue a mediados del siglo XIX, con la llegada de los migrantes germanos que asistieron a la llamada del Estado chileno en el contexto de las políticas de colonización.



**Nota:** Francisco Dann hijo sosteniendo una rueda de carreta con rayos de madera, ayudante (desconocido) empuñando un martillo para metal y Francisco Dann padre con un pértigo de carreta. Ca. 1950 (Dirección Museológica UACH)

## A.7 PLANO DE CATASTRO

### A.7.1 PLANO DE ROLES PREDIALES

La imagen muestra la división predial en conjunto con el polígono de la ZT. Las fichas de catastro identificaron 367 roles. Estas fichas están disponibles para su consulta, las cuales deberán ser solicitadas a la Oficina Técnica Regional del CMN de Los Lagos.



<b>NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA TÍPICA "FRUTILLAR BAJO"</b>	
<b>DATOS GENERALES</b>	
REGIÓN	LOS LAGOS
PROVINCIA	LLANQUIHUE
COMUNA	FRUTILLAR
<b>SIMBOLOGÍA</b>	
<b>CARTOGRAFÍA BASE</b>	
	Edificaciones
	Predios
	Límite de la ZT
Lámina:	
<b>PLANO DE CATASTRO</b>	
Fuente: Elaboración CMN.	
<b>Escala</b> 0 30 60 120 180 Metros 	
Proyección: U.T.M	Datum: SIRGAS-Chile
Elipsoide: GRS80	Huso: 18 Sur
Lámina: 1 de 7	Fecha: Junio 2023

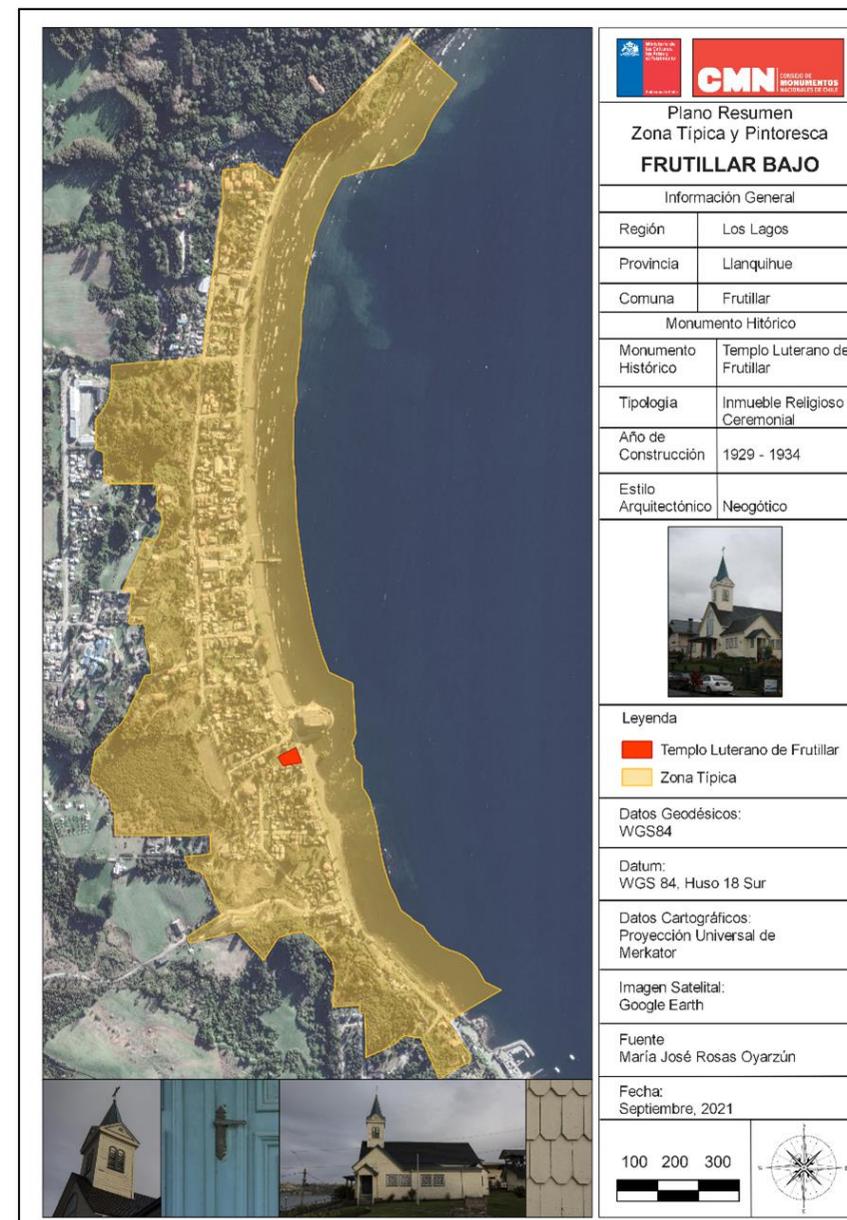
**Nota:** Elaborado por Área de Territorio Secretaría Técnica CMN.

## A.8 PLANO RESUMEN

El siguiente plano es la representación gráfica de las protecciones vigentes bajo la ley 17.288 de Monumentos Nacionales, en este caso corresponde la Zona Típica (ZT) de Frutillar Bajo (superficie en amarillo) y el Monumento Histórico (MH) Templo Luterano de Frutillar (en rojo), ambos parte de la declaratoria.



**Nota:** Templo Luterano 2022. Recuperada de:  
<https://diariopuertovaras.cl/iglesia-luterana-se-reune-frutillar/>



**Nota:** Plano Elaboración OTR Los Lagos (2021).

## A.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE INMUEBLES

### A.9.1 CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

La evaluación del estado de conservación de los inmuebles que forman parte de la Zona Típica, y que fueron catastrados en el proceso de fichaje, se llevó a cabo mediante inspección visual desde la vía pública.

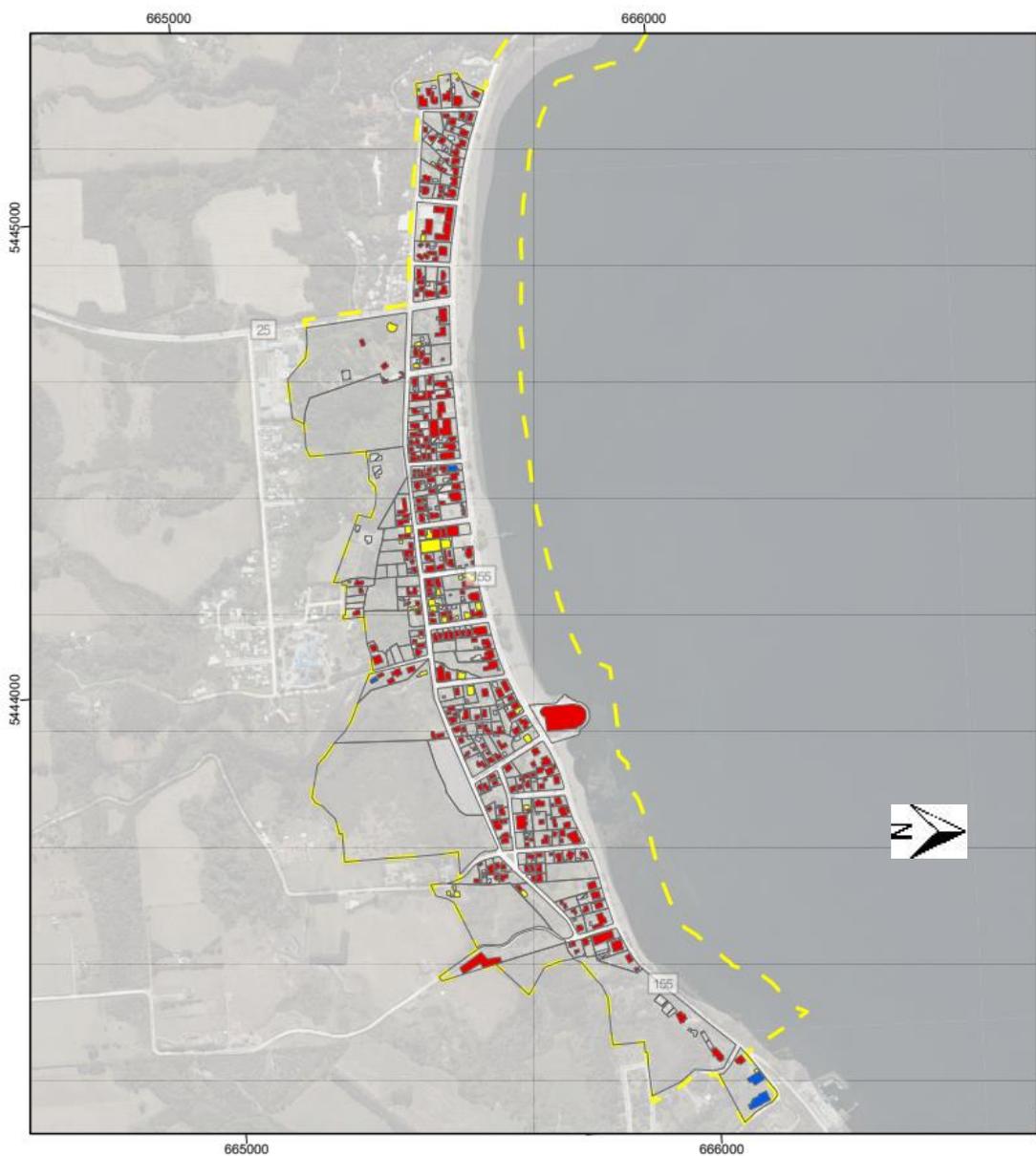
Además, se clasificaron conforme los criterios establecidos en la “Guía de Elaboración de las Normas de Intervención para las Zonas Típicas”, validada por el CMN, en base a los tipos de daños, la gravedad de estos y su alcance o extensión.

ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	REGULAR	MALO
TIPO, GRAVEDAD Y ALCANCE DEL DAÑO	El inmueble no presenta daños, o existen algunos de manera focalizada o parcial (a nivel de terminaciones en fachada), correspondiendo a un grado de degradación leve, que requiere acciones de mantención para revertirlas.	El inmueble presenta daño de manera generalizada, correspondiendo a un grado de degradación moderado, que requiere acciones de reparación o restauración.	El inmueble presenta daños de manera generalizada, correspondiendo a un grado de degradación severo, que requiere acciones de consolidación estructural, restauración o reconstrucción.
IMAGEN REFERENCIAL			

Nota: Elaboración OTR Los Lagos.

### A.9.2 PLANO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

Predominan los inmuebles en buen estado de conservación, con un 85%, según lo identificado mediante inspección visual.



<b>NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA TÍPICA "FRUTILLAR BAJO"</b>	
<b>DATOS GENERALES</b>	
REGIÓN	LOS LAGOS
PROVINCIA	LLANQUIHUE
COMUNA	FRUTILLAR
<b>SIMBOLOGÍA</b>	
<b>CONSERVACIÓN</b>	
<span style="color: red;">■</span>	Bueno
<span style="color: blue;">■</span>	Malo
<span style="color: yellow;">■</span>	Regular
<span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	No Aplica
<b>CARTOGRAFÍA BASE</b>	
<span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Edificaciones
<span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Predios
<span style="border-bottom: 1px dashed yellow; width: 10px; display: inline-block;"></span>	Límite de la ZT
Lámina:	
<b>PLANO DE CONSERVACIÓN</b>	
Fuente: Elaboración CMN.	
Escala 0 30 60 120 180 Metros 	
Proyección: U.T.M	Datum: SIRGAS-Chile
Elipsoide: GRS80	Huso: 18 Sur
Lámina: 3 de 7	Fecha: Junio 2023

**Nota:** Elaborado por Área de Territorio Secretaría Técnica CMN.

## A.10 CLASIFICACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS

### A.10.1 PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE EEPP



Nota: Elaboración OTR Los Lagos.

### A.10.2 FICHAS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS (EPPP)

N° FICHA	NOMBRE ESPACIO PÚBLICO (EPPP)
EP-C-1	Calle Caupolicán
EP-C-2	Calle Santiago Junginger
EP-AV-1-2	Costanera Tramo Norte
EP-C-16-4	Vicente Perez Rosales Tramo 4
EP-C-3	Calle 18 De Septiembre
EP-C-16-3	Calle Vicente Perez Rosales Tramo 3
EP-5	Frontis Santander
EP-4	Antejardín Iglesia Católica
EP-C-5	Calle Balmaceda
EP-C-6	Calle San Martin
EP-2	Frontis Club Alemán
EP-1	Frontis Municipalidad
EP-3	Muelle
EP-C-7	Calle Bernardo O'Higgins
EP-C-8	Calle Jorge Montt
EP-C-9	Calle Antonio Varas
EP-6	Frontis Y Perímetro Teatro Del Lago
EP-P-1	Pasaje Bernardo Philippi Interior
EP-C-10	Calle Manuel Rodriguez
EP-C-11	Calle Pedro Aguirre Cerda
EP-C-15	Calle Los Carrera
EP-C-16-2	Calle Vicente Perez Rosales Tramo 2
EP-C-12	Gruta de Lourdes- calle 21 de mayo Costanera
EP-AV-1-1	Tramo Sur
EP-C-13-1	Calle Lautaro Tramo 1



Se levantaron en total 25 fichas de EPPP, considerando redes viales y lugares más relevantes (Costanera, Muelle, Teatro del Lago y Gruta de Lourdes).

**Nota:** Elaboración OTR Los Lagos.

### A.10.3 EPPP: MUELLE/ CENTRO CÍVICO

#### ZT FRUTILLAR BAJO

#### ANTECEDENTES GENERALES

N° FICHA

EP-3

IDENTIFICACIÓN / NOMBRE

**MUELLE**

#### DESCRIPCIÓN GENERAL

- Muelle peatonal de frutillar, la estructura actual se inauguró en 2008.
- Ícono turístico de acceso libre desde donde se observa el entorno natural como lago Ilanquihue, volcanes Puntiagudo, Osorno, Tronador y Calbuco.
- Se emplaza frente al centro cívico de la ciudad.

#### MONUMENTO HISTÓRICO DENTRO DE LA ZT O EN EL ENTORNO INMEDIATO

¿MONUMENTO HISTÓRICO?

**NO**

#### VALORES Y ATRIBUTOS

**SI**

VALOR HISTÓRICO / SOCIAL

- **RELEVANCIA**
- **RECONOCIMIENTO**



Nota: Elaboración OTR Los Lagos.

## A.10.4 EPPP: CALLE MANUEL RODRIGUEZ

### ZT FRUTILLAR BAJO

#### ANTECEDENTES GENERALES

N° FICHA

EP-C-10

IDENTIFICACIÓN / NOMBRE

**CALLE MANUEL RODRIGUEZ**

#### DESCRIPCIÓN GENERAL

Calle de dos tramos, veredas techadas, con estacionamientos vehiculares en ambas calzadas, vegetación confinada en jardineras.

#### MONUMENTO HISTÓRICO DENTRO DE LA ZT O EN EL ENTORNO INMEDIATO

¿MONUMENTO HISTÓRICO?

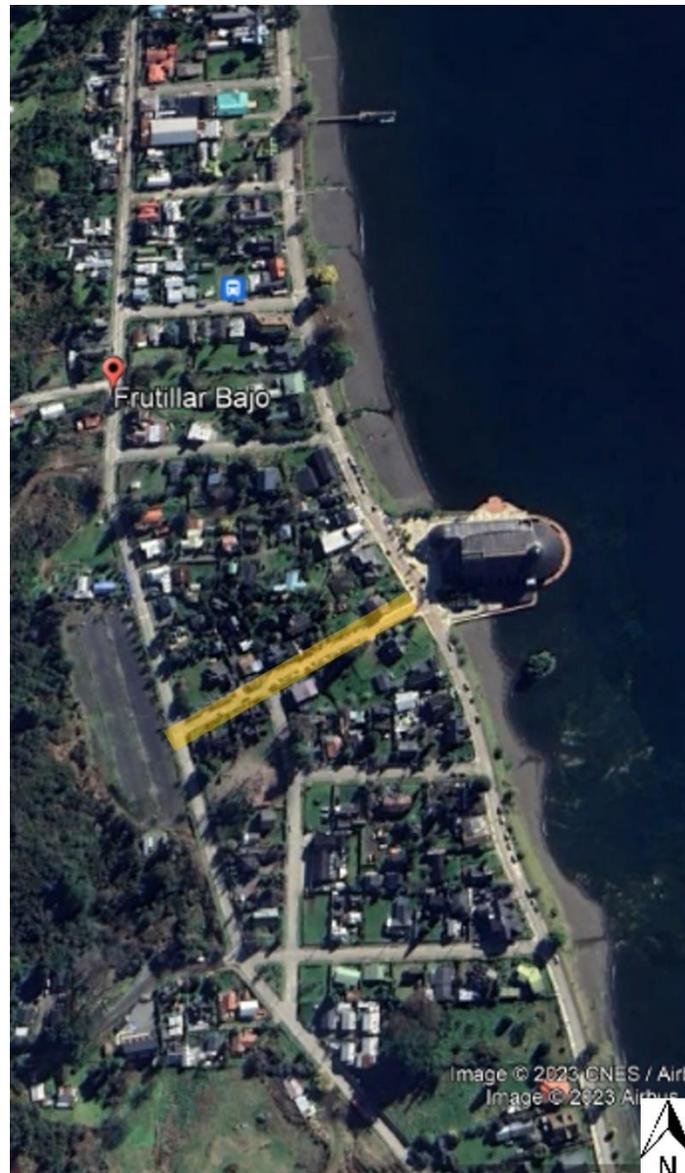
**NO**

#### VALORES Y ATRIBUTOS

**SI**

VALOR HISTÓRICO / SOCIAL

- **RELEVANCIA**



Vista desde Teatro del Lago



Pavimentos y vegetación



Alero vereda sur



Pavimentos y vegetación



Bolardos



Pavimentos

**Nota:** Elaboración OTR Los Lagos.

## A.10.5 PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE EAPP: CALLE 21 DE MAYO/ GRUTA DE LOURDES

### ZT FRUTILLAR BAJO

#### ANTECEDENTES GENERALES

N° FICHA

EP-C-12

IDENTIFICACIÓN / NOMBRE

**GRUTA DE LOURDES – CALLE 21 DE MAYO**

#### DESCRIPCIÓN GENERAL

Calle 21 de mayo, tres tramos contenidos dentro de la ZT, posee veredas en ambos costados en el tramo este, solo vereda en el lado norte del tramo central y sin veredas desde Vicente Pérez Rosales hacia el oeste, posee un bandejón y la gruta de Lourdes.

#### MONUMENTO HISTÓRICO DENTRO DE LA ZT O EN EL ENTORNO INMEDIATO

¿MONUMENTO HISTÓRICO?

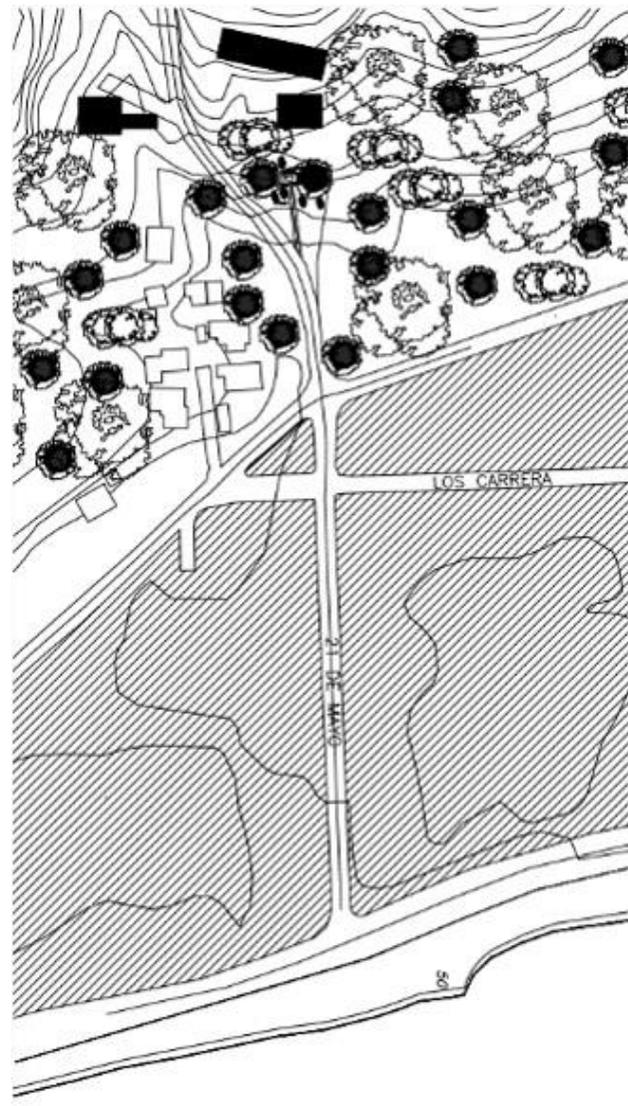
**NO**

#### VALORES Y ATRIBUTOS

**SI**

VALOR HISTÓRICO / SOCIAL

- **RECONOCIMIENTO**



Gruta de Lourdes



Vista desde calle 21 de mayo



Señalética



Vista hacia costanera



Señalética



Vista hacia calle 21 de mayo

**Nota:** Elaboración OTR Los Lagos.

## A.11 OTROS ANTECEDENTES

### A.11.1 PLANO DE ALTURA

Predominan los inmuebles de 1 y 2 pisos en la costanera, destacando entre los más altos el Templo Luterano y algunas casas alemanas (4 pisos) y Teatro del Lago (5 pisos).

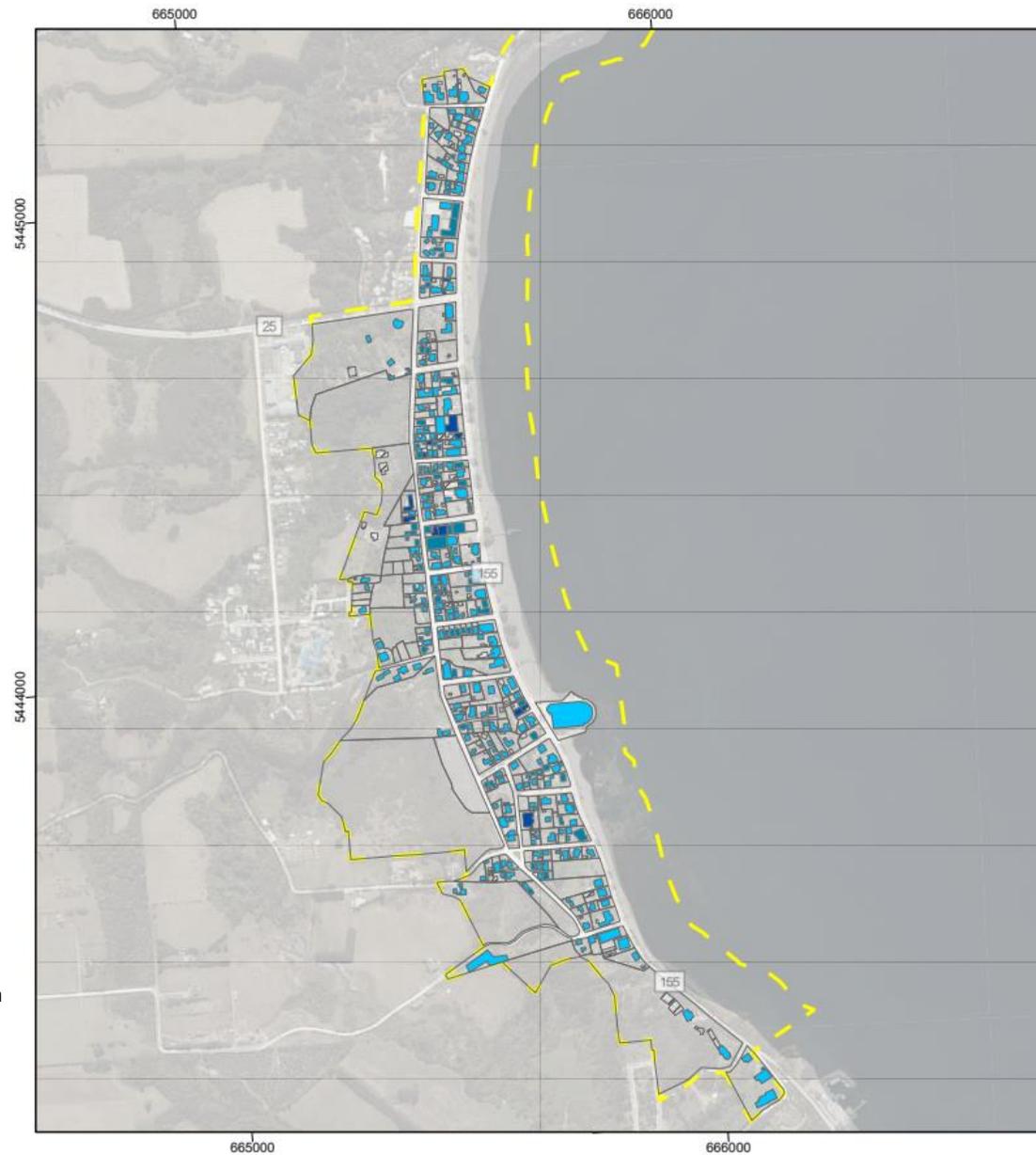


<b>NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA TÍPICA "FRUTILLAR BAJO"</b>	
DATOS GENERALES	
REGIÓN	LOS LAGOS
PROVINCIA	LLANQUIHUE
COMUNA	FRUTILLAR
SIMBOLOGÍA	
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	
0	7
2	8
3	9
4	10
5	12
6	15
No Aplica	
<b>CARTOGRAFÍA BASE</b>	
Edificaciones	
Predios	
Límite de la ZT	
Lámina:	
<b>PLANO DE ALTURA</b>	
Fuente: Elaboración CMN.	
Escala	
0 30 60 120 180 Metros	
Proyección: U.T.M	Datum: SIRGAS-Chile
Elipsoide: GRS80	Huso: 18 Sur
Lámina: 5 de 7	Fecha: Junio 2023

**Nota:** Elaborado por Área de Territorio Secretaría Técnica CMN.

### A.11.2 PLANO DE AGRUPAMIENTO

El plano de agrupamiento muestra la predominancia de la tipología aislada. Esta condición es parte del valor de paisaje de la ZT ya que permite el desarrollo de predios con jardines y variada vegetación.



**Nota:** Elaborado por Área de Territorio Secretaría Técnica CMN.

<b>NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA TÍPICA "FRUTILLAR BAJO"</b>	
<b>DATOS GENERALES</b>	
REGIÓN	LOS LAGOS
PROVINCIA	LLANQUIHUE
COMUNA	FRUTILLAR
<b>SIMBOLOGÍA</b>	
<b>AGRUPAMIENTO</b>	
	Aislado
	Continuo
	Pareado
	No Aplica
<b>CARTOGRAFÍA BASE</b>	
	Edificaciones
	Predios
	Límite de la ZT
Lámina:	
<b>PLANO DE AGRUPAMIENTO</b>	
Fuente: Elaboración CMN.	
<b>Escala</b> 0 30 60 120 180 Metros 	
Proyección: U.T.M	Datum: SIRGAS-Chile
Elipsoide: GRS80	Huso: 18 Sur
Lámina: 2 de 7	Fecha: Junio 2023

### A.11.3 PLANO DE USO DE SUELOS

El plano de uso de suelos indica la predominancia del uso residencial en la ZT, seguido por el uso de equipamiento.



**Nota:** Elaborado por Área de Territorio Secretaría Técnica CMN.

<b>NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA TÍPICA "FRUTILLAR BAJO"</b>	
<b>DATOS GENERALES</b>	
REGIÓN	LOS LAGOS
PROVINCIA	LLANQUIHUE
COMUNA	FRUTILLAR
<b>SIMBOLOGÍA</b>	
<b>USO DE SUELO</b>	
	Actividad Productiva y de Almacenamiento
	Equipamiento
	Mixto
	Otro
	Residencial
	Sin uso
	No Aplica
<b>CARTOGRAFÍA BASE</b>	
	Edificaciones
	Predios
	Límite de la ZT
Lámina:	
<b>PLANO DE USO DE SUELO</b>	
Fuente: Elaboración CMN.	
<b>Escala</b> 0 30 60 120 180 Metros 	
Proyección: U.T.M	Datum: SIRGAS-Chile
Elipsoide: GRS80	Huso: 18 Sur
Lámina: 4 de 7	Fecha: Junio 2023

#### A.11.4 PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC) VIGENTE



**Nota:** Predomina zona ZR-4 y ZTH-2, la cual, permite uso de suelo residencial, servicios y comercio; sistema de agrupamiento del tipo aislado y pareado; coeficiente de constructibilidad de 1,2; coeficiente de ocupación de suelo de 0,50; altura máxima de 12 m (4 pisos) más mansarda y antejardín mínimo de 3 m. **Fuente:** Elaboración OTR Los Lagos a partir de Resolución N°74 afecta, 28.10.2004: Aprueba actualización del PRC de Frutillar.

#### A.11.5 ORDENANZA LOCAL: ART. N° 16

1) Los revestimientos de las fachadas deberán estar constituidos por elementos de madera, excluidos los vanos de ventanas, conforme a las siguientes exigencias mínimas:

- Para Edificaciones de hasta 6 m de altura, un 60% de su superficie.
- Para edificaciones sobre 6 m de altura, un 40 % de su superficie.

2) Las techumbres deberán terminar en aleros que sobresalga un mínimo de 50 cm medidos desde el plomo de las fachadas.

3) Los proyectos consultarán a lo menos jardineras de madera bajo el alféizar de las ventanas, y otros 5 de los siguientes elementos: Mirador, Galería vidriada, Acceso cubierto por techumbre, Balcón cubierto por techumbre, Arco de madera bajo aleros, Cubierta a dos aguas truncada por pequeños faldones, Lucarnas para iluminación de mansardas, Bowindow, Barandas de madera torneada o tablas recortadas con figuras decorativas, Puertas de madera atablerada, con tableros tallados, Ventanas con postigos de madera, Capitel de madera, Tejuelas de madera para revestimientos de cubiertas, Tejuelas de madera para revestimientos de tabiques exteriores.

4) Los elementos anteriormente enunciados deberán disponerse en el proyecto en tal forma, que ellos o a lo menos una parte de cada uno de ellos, puedan ser visualizados claramente desde la vía pública.

5) En revestimientos se excluirá el uso y aplicación de materiales vítreos, plásticos y metálicos, así como la aplicación de pinturas de tono metálico.

#### A.11.6 INSTALACIONES TEMPORALES EN EL SECTOR COSTANERA DE FRUTILLAR BAJO

Los artículos presentados a continuación hacen referencia a la ordenanza municipal que regula el otorgamiento de permisos de funcionamiento para actividades en periodos estivales y a la pertinencia del CMN en dicha instalación.

#### COMERCIO EN LA VIA PÚBLICA EN SECTOR COSTANERA

**ARTICULO 14°:** De conformidad a lo dispuesto en el punto 2.7.10 de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Municipalidad está autorizada para imponer limitaciones y obligaciones a la publicidad comercial que se instale en el Sector Costanera y que sea vista desde la vía pública. A su vez, esta instalación debe también cumplir con la normativa exigida por la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288 y el Decreto N° 126 y N° 187, del 02 de abril del 2013 y del 18 de agosto del 2017, respectivamente, que declaran la Zona Típica y Pintoresca de Frutillar Bajo, definen su polígono y los valores paisajístico ambiental, arquitectónico e histórico, que deben protegerse y mantenerse en dicho territorio. Por lo tanto, cualquier instalación publicitaria y comercial deberá contar con Visto Bueno del CMN previa a su tramitación municipal.

**ARTICULO 22°:** Por permisos para ocupar, instalar y construir en bienes nacionales de uso público, municipal y privado, se pagarán derechos municipales que se señalan, sin perjuicio de la contribución que por patentes a otro permiso correspondiente:

- a) Se autorizará un máximo de 2 kioscos por cuadra en el denominado sector Costanera de Frutillar, sin venta de bebidas alcohólicas. Los contribuyentes deberán ceñirse estrictamente, ante al plano y especificaciones técnicas entregadas por la Municipalidad. La entrega del plano y especificaciones se encontrarán exentas del pago de derechos municipales. -
- b) Derechos de construcción de kioscos, de 0 a 8 mts. 2-4 UTM
- c) Derechos por construcción de Kiosco de 8,1 y hasta un máximo de 12 mts. 2-6 UTM. Se prohíbe la instalación de Kioscos sobre 12 metros cuadrado.



**DECRETO N° 1953**

**FRUTILLAR, 20 de Mayo de 2020.**

**ADMINISTRACION TERRITORIAL BALNEARIO FRUTILLAR  
TEMPORADA DE VERANO E INVIERNO**

**VISTOS:**

1.- El Decreto N°4922 de 06 de Diciembre de 2016, que nombra Alcalde de la Comuna de Frutillar, Acta de Constitución de Concejo Municipal de fecha 06/12/2016 y las Facultades que me otorga la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, Ley 19.803 que establece Asignación de Asignación de Mejoramiento de la Gestión Municipal, Decreto Exento N° 878 de 14-02-2020, que establece las Subrogancias de Directivos.

2.- El Decreto Ley 3.063, del Ministerio del Interior, publicado en el "Diario Oficial" de 29 de diciembre de 1979, sobre Rentas Municipales, en su artículo 28 establece: "En aquellas comunas en que se encuentren ubicados balnearios o lugares de turismo, las municipalidades podrán otorgar patentes temporales hasta por cuatro meses para el funcionamiento de negocios o actividades gravadas conforme al artículo 23 de esta ley, incluidas las de expendios de bebidas alcohólicas."

3.- El Decreto 149, del Ministerio del Interior, publicado en el "Diario Oficial" de 28 de febrero de 1980, aprobó el reglamento para la aplicación del artículo 28 del decreto Ley 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, en lo relativo al otorgamiento de patentes temporales en balnearios o lugares de turismo.

4.- El acuerdo del Consejo Municipal de fecha 19 de Mayo de 2020, que aprobó el proyecto de Ordenanza relativa a la Administración Territorial del Sector Costanera de la Comuna de Frutillar, para las temporadas de verano e invierno.

5.- Lo previsto en el artículo 42 del Decreto Ley N° 3063 de Rentas Municipales.

**Observaciones:** La ordenanza Administración Territorial Balneario Frutillar Temporada de Verano e Invierno establece tamaños máximos y exigencias de distribución en el espacio público para instalaciones provisionales tales como kioscos, sin embargo no se describen ni detallan obligaciones referentes a colores, formas o tamaños de la infraestructura del comercio en la vía pública.

### A.11.7 OTROS ANTECEDENTES SOCIO CULTURALES

#### CIUDAD CREATIVA DE LA MÚSICA

En el mes de octubre del 2017 la Organización de las Naciones Unidas para la educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco) reconoció a Frutillar como ciudad Creativa de la Música sumándola a una red de 180 ciudades en 72 países que comparten el reconocimiento en distintos campos creativos como Artesanías, Diseño, Cine, Gastronomía, Literatura, Artes Digitales y Música.<sup>2</sup>

Plan de acción: Fortalecimiento de la Educación Local, Trabajo y Emprendimiento, Inclusión Social, Producción Musical, Residencias e intercambios de artistas y crear un Observatorio Creativo.

#### ZOIT-ZONA DE INTERES TURISTICO LAGO LLANQUIHUE

Las municipalidades de Llanquihue, Frutillar, Puerto Octay y de Puerto Varas se han organizado junto con la Dirección Regional de SERNATUR de Los Lagos para iniciar el proceso de declaratoria y enviar la ficha con la Solicitud de declaratoria ZOIT bajo la Ley N° 20.423.<sup>3</sup>

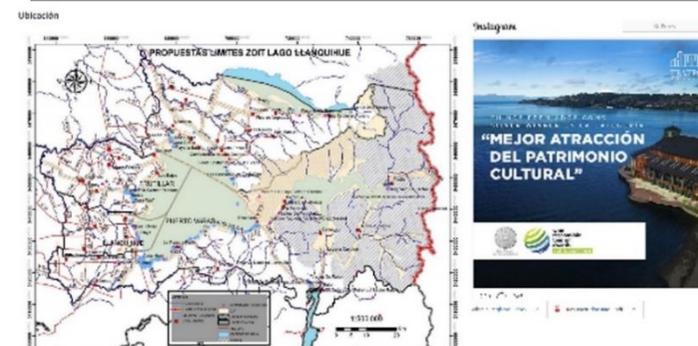
**Acciones a 4 años en la comuna de Frutillar:** Trabajo asociativo Publico privado, local y destino; fiscalización; capacitación; promoción; conciencia turística, medio ambiente; mejorar accesos viales; formalización; señalética, mobiliario urbano, turismo; empoderar profesional de turismo; mejorar cantidad y calidad servicios.

<sup>2</sup> Plan Municipal de Cultura 2019-2022 <https://www.munifrutillar.cl/turismo/ciudad-creativa-de-la-musica/>.

INFRAESTRUCTURA CULTURAL FRUTILLAR BAJO - Plan Municipal de Cultura 2019-2022				
RECINTOS	UBICACIÓN	ANTIGÜEDAD	ADMINISTRADOR	CALIFICACIÓN PATRIMONIAL
Teatro del Lago	Avda. Philippi N° 1000	2010	Fundacion Teatro del Lago	Sin calificación
Museo Colonial Alemán	Avda. Vicente Pérez Rosales s/n	1984 1989	Dirección museológica UACH	Sin calificación
Casa Richter	Avenida Philippi 451	1895		Valor Monumental
Gimnasio Fiscal	Avda. Vicente Pérez Rosales	1965	MUNICIPIO	Sin calificación



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos



Los Lagos	Llanquihue	Recopilación de antecedentes para presentación a Comité de Ministros
	Cochamó	Recopilación de antecedentes para presentación a Comité de Ministros
	Chaitén	Recopilación de antecedentes para presentación a Comité de Ministros

**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

Recuperado de:  
<https://www.munifrutillar.cl/turismo/ciudad-creativa-de-la-musica/> ;  
<https://www.subturismo.gob.cl/wp-content/uploads/2023/03/ficha-plan-de-accion-zoit-1.pdf>

<sup>3</sup> <http://www.participacionciudadana.economia.gob.cl/consultas-ciudadanas-virtuales/consulta-ciudadana-zoit-lago-Llanquihue>; <http://www.subturismo.gob.cl/zoit/zoit-declaradas-2>

## INDICADORES DEMOGRÁFICOS

En la Región de Los Lagos, el número total de habitantes de acuerdo con el Censo 2017, es de 828.708 personas. De este total, el 2,22% vive en la comuna de Frutillar, con un total de 18.428 habitantes. La población de la comuna ha experimentado una variación del 18,7% de habitantes, en relación con el censo del año 2002 y su tasa media anual de crecimiento poblacional es de 1,4%. Se considera relevante señalar que un total de 4.646 personas han declarado, para el censo del año 2017, su pertenencia a pueblos originarios, lo que representa un aumento del 25,55% con respecto a la información registrada en el censo del año 2002. Se presenta tabla con la información desagregada.

## INDICADORES SOCIALES

Según el Ministerio de Desarrollo Social y Familia (Encuesta Casen 2015), la estimación de población en situación de pobreza multidimensional en la comuna de Frutillar es de 20,67%, lo que significa que 3.809 se encuentran en situación de pobreza al presentar carencias en por lo menos una de las siguientes dimensiones del bienestar: educación, salud, trabajo y seguridad social y vivienda. De acuerdo con estos datos, la pobreza multidimensional en la comuna es 1,33 puntos porcentuales más alto que el indicado para la región. En la siguiente tabla se puede apreciar que el indicador de pobreza por ingreso es 19,86% para la comuna, esto es, 9,45 puntos porcentuales sobre la presentada por el país.

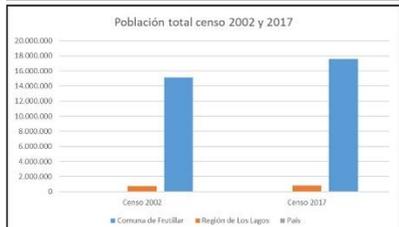
## INDICADORES ECONÓMICOS

De acuerdo con el Banco Central, en el año 2016 el Producto Interno Bruto de la Región de Los Lagos fue de MM\$4.096.062, cifra que equivale a una participación del 2,8% en el subtotal del PIB que aportan la totalidad de las regiones del país. Las actividades con mayor relevancia para el PIB regional son Industria Manufacturera y Servicios personales. En la comuna de Frutillar la mayor representación en tamaño de

las empresas se encuentra en las microempresas con un total de 981. Pero son las pequeñas empresas las que entregan mayor número de empleos

Territorio	Censo 2002	Censo 2017	Variación (%)
Comuna de Frutillar	15.525	18.428	18,7
Región de Los Lagos	718.708	828.708	15,2
País	15.116.455	17.574.003	16,26

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2002 y 2017, INE



Pueblo Originario	Total 2002	2002%	Total 2017	2017%
Kawésqar/Alacalufe	4	0,03	10	0,35
Atacameño/LikanAntai	3	0,02	0	0
Aimara	1	0,01	16	0,09
Colla	0	0	3	0,02
Mapuche	1.021	6,58	4.479	24,63
Quechua	4	0,03	2	0,01
Rapa Nui	5	0,03	4	0,02
Yámana/Yagán	0	0	3	0,02
Diaguita	0	0	12	0,07
Otro pueblo	0	0	17	0,04
<b>Total pueblos originarios</b>	<b>1.038</b>	<b>6,69</b>	<b>4.646</b>	<b>25,55</b>
<b>Total no p. originarios</b>	<b>14.487</b>	<b>93,31</b>	<b>13.537</b>	<b>74,45</b>
<b>Total población comuna</b>	<b>15.525</b>	<b>100</b>	<b>18.183</b>	<b>100</b>

Territorio	Tasa de Pobreza	
	Por Ingresos, Personas (%)	Multidimensional, Personas (%)
Comuna de Frutillar	19,86	20,67
Región de Los Lagos	14,26	19,34
País	10,41	16,63

Población carente de servicios básicos presentes en el RSH.

Unidad Territorial	% Personas Sin Serv. Básicos	% Hogares Hacindados
Comuna de Frutillar	15,1	11,2
Región de Los Lagos	27,4	15,4
País	14,4	16,2

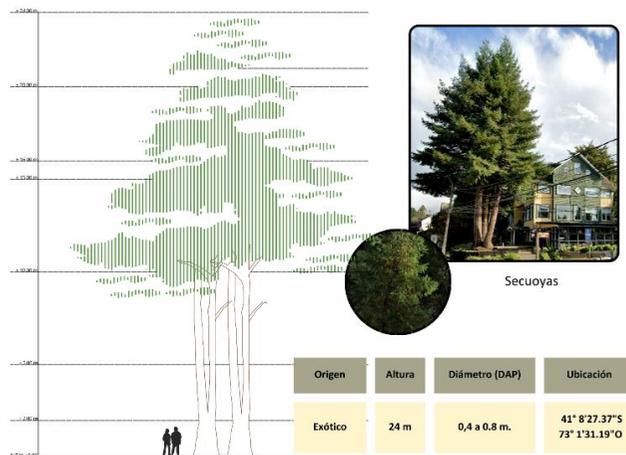
Número de empresas según tamaño años 2014 a 2016

Tamaño Empresa	Comuna			Región			País		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
micro	854	949	981	38.140	38.818	37.758	873.985	855.525	856.485
pequeña	245	257	259	5.886	9.054	9.175	186.581	192.287	196.028
mediana	28	25	22	1.078	1.117	1.115	28.134	28.629	28.680
grande	4	4	7	404	414	400	14.198	14.236	14.564
sin ventas	159	179	192	6.722	7.009	7.306	152.825	150.048	150.956

Nota: [www.bcn.cl/siit/reportescomunales/](http://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/)

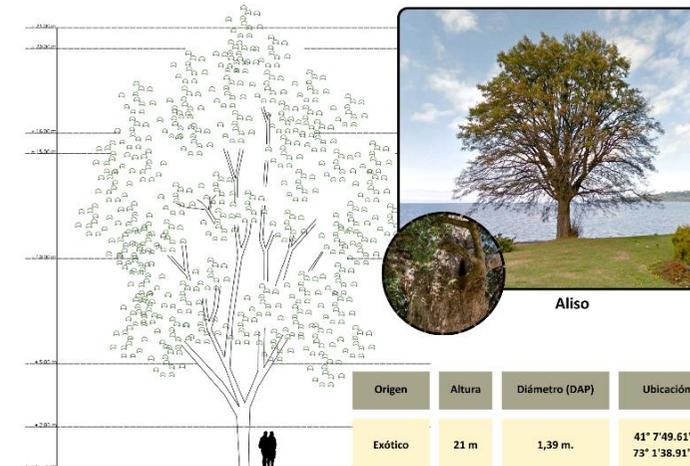
### A.11.8 ESPECIES VEGETALES (Árboles)

1.



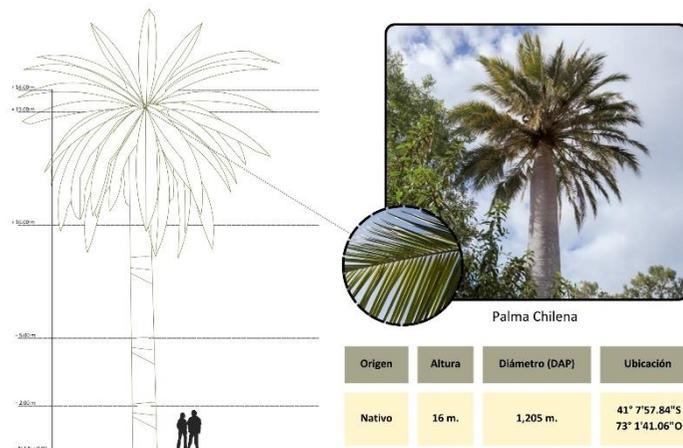
**Nota:** Secuoya (*Sequoia sempervirens*) Ubicado en Casa Ayacara entre Av. Philippi y Calle Pedro Aguirre Cerda. Elaboración propia.

3.



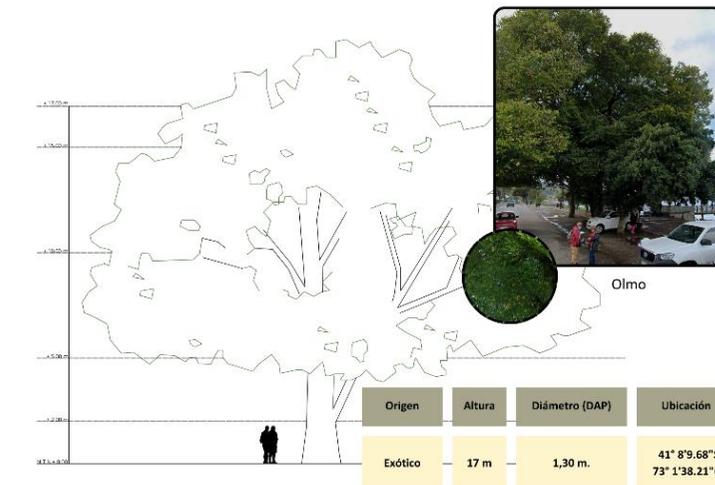
**Nota:** Aliso (*Alnus glutinosa*) Ubicado en Av. Philippi Y Calle 18 de septiembre. Elaboración Propia.

2.

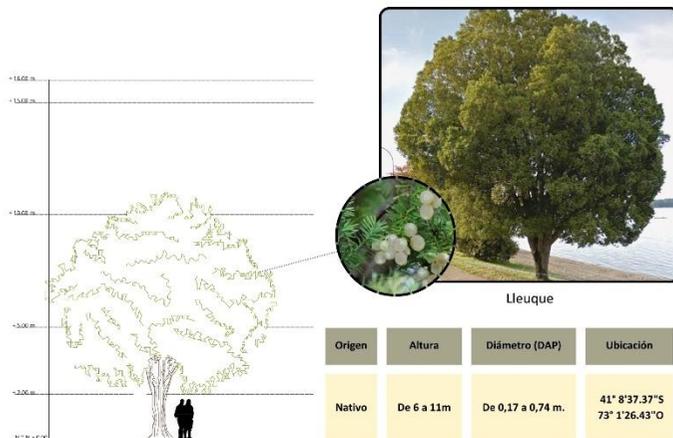


**Nota:** Palma Chilena (*Jubaea chilensis*) Ubicada en pleno Corazón de la costanera de Frutillar, Calle Arturo Prat y Av. Philippi. Elaboración Propia.

4.



**Nota:** El Olmo común o negrillo, es un árbol caducifolio y está ubicado en Av. Philippi y calle San Martín. Elaboración propia.



Origen	Altura	Diámetro (DAP)	Ubicación
Nativo	De 6 a 11m	De 0,17 a 0,74 m.	41° 8'37,37"S 73° 1'26,43"O

5.

**Nota:** El LLeuque o uva de la Cordillera (*Prumnopitys andina*), es una conífera nativa que está ubicada en Av. Philippi y Calle Lautaro. Existe 7 ejemplares en la misma ubicación. Elaboración propia.

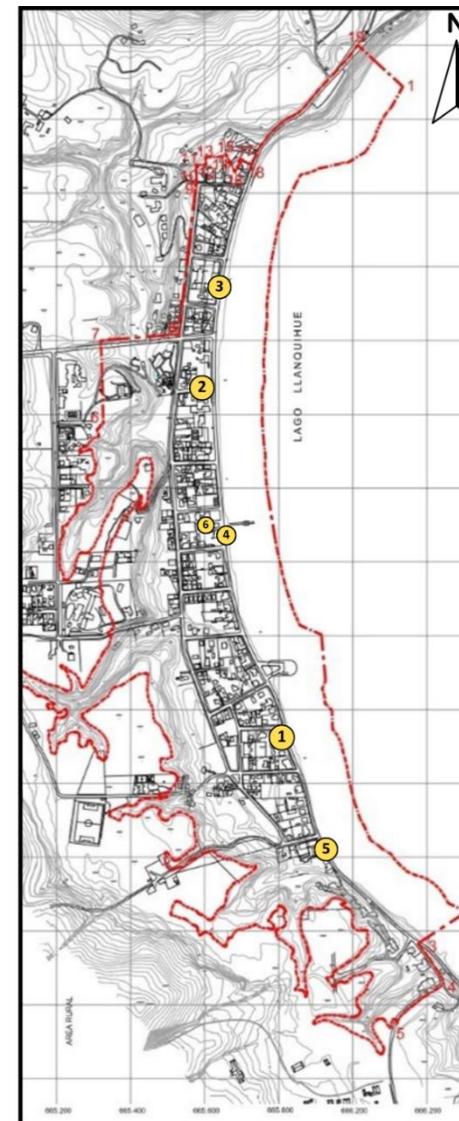


Origen	Altura	Diámetro (DAP)	Ubicación
Nativo	9 a 10 m	0,4 a 0,8 m.	41° 8'9,34"S 73° 1'39,09"O

6.

**Nota:** Palma Chilena (*Jubaea chilensis*) Ubicada en Av. Philippi frente a la Municipalidad de Frutillar. Elaboración Propia.

N°	Nombre
1	Seucoya
2	Palma Chilena <i>Protegida</i>
3	Aliso
4	Olmo
5	Lleuque
6	Palma Chilena



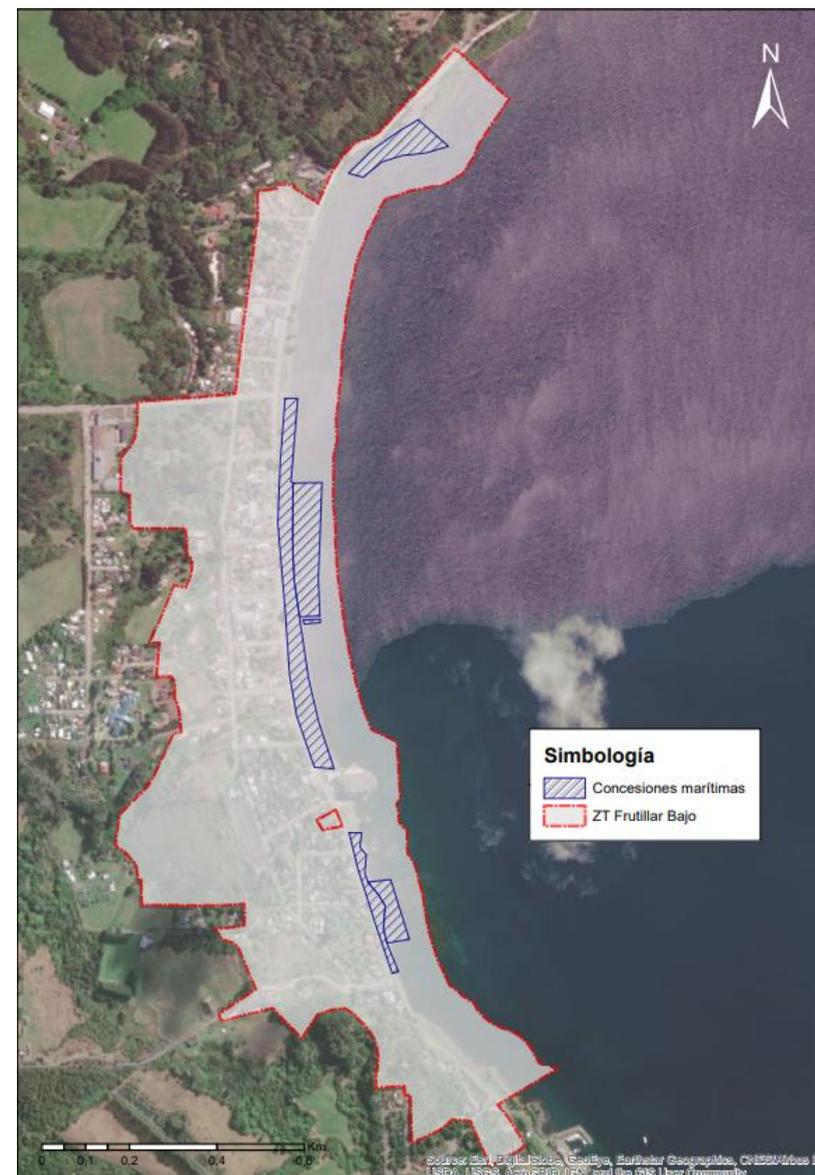
**Nota:** Plano Elaboración Propia | Ubicación de árboles en Frutillar bajo.

### A.11.9 CONCESIONES MARÍTIMAS Y ACUÍCOLAS

Conforme a la información pública disponible en sistema web del Sistema Integrado de Administración del Borde Costero (SIBAC) de la SS.FF.AA., se identifican 5 concesiones (en azul) correspondientes a la comuna de Frutillar, las cuales son perteneciente a la Gobernación Marítima de Puerto Montt a través de la Capitanía de Puerto de Puerto Varas.



**Nota:** Borde lago perteneciente a concesión marítima. Recuperado de: <https://chileestuyo.cl/wp-content/uploads/2021/09/frutillar.jpg>



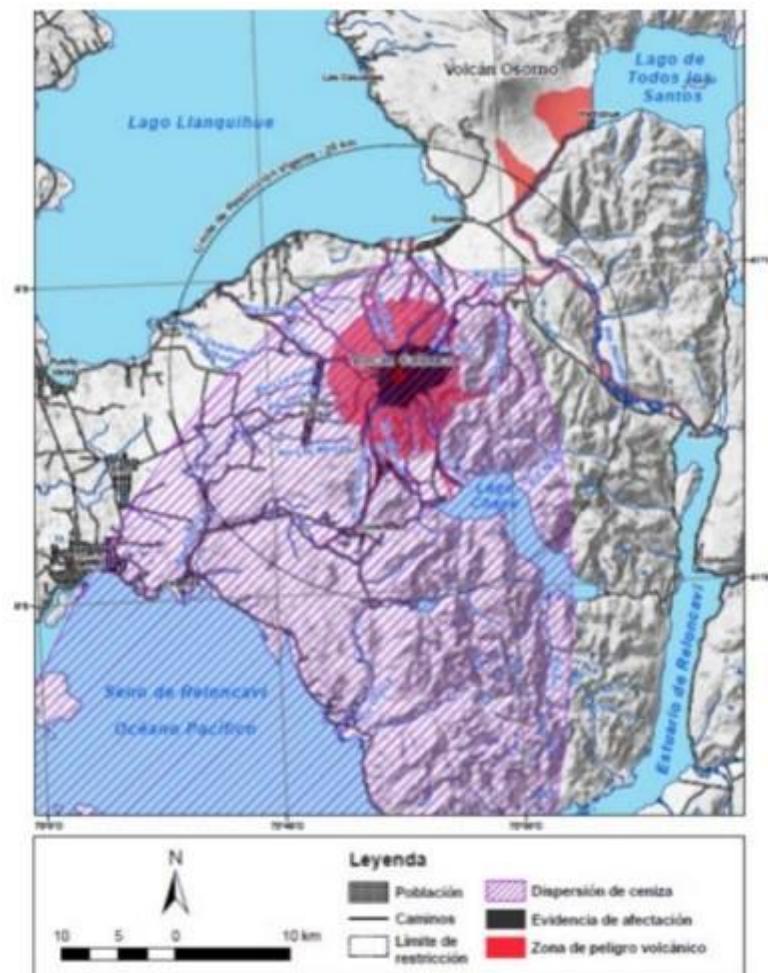
**Nota:** Elaboración OTR Los Lagos

### A.11.10 RIESGO VOLCÁNICO

Se destaca que la comuna de Frutillar, al ser parte de la cuenca del lago Llanquihue, se encuentra próxima al volcán Osorno y Calbuco, sin embargo, no se considera una zona de riesgo en las tres categorías establecidas por SERNAGEOMIN, Lavas y/o Lahares, Caídas de Piroclastos y Caída de Cenizas Finas.



**Nota:** SURPLAN



**Nota:** Mapa de Peligros Volcanicos – Volcán Calbuco, 10 de mayo de 2015. SERNAGEOMIN

### A.11.11 REPORTE DE ANTECEDENTES CEDOC



**Observación:** Hasta el año 2021 se identifican principalmente intervenciones relacionadas con la ampliación de inmuebles. **Nota:** Elaboración OTR Los Lagos.

### A.11.12 OTROS ANTECEDENTES: PROYECTOS OBSERVADOS

A continuación, se presentan algunos ejemplos de solicitudes de intervención en ZT que han contado con pronunciamiento del CMN.

ORD.: 0678

REF.: Correo del 17.08.2022, adjunta CIP, Planimetrías, EETT, personerías, permiso anteproyecto aprobado por DOM, fotografías, memoria explicativa (Ingreso CMN N° 5143 del 17.08.2022).

Correo electrónico del 02.05.2022, adjunta CIP, Planimetrías, EETT, personerías, permiso AP aprobado por DOM, fotografías, memoria explicativa (Ingreso CMN N° 2807 del 02.05.2022).

MAT.: Remite observaciones al proyecto de intervención de obra nueva de edificio ubicado en calle Vicente Pérez Rosales N° 876, ZT Frutillar Bajo, Región de Los Lagos.

SANTIAGO, 10 de febrero de 2023



Anteproyecto inmobiliario (Observaciones)

**Nota:** Gestor Documental CMN.

ORD.: 0351

REF.: Correo electrónico del 29.07.2022, adjunta presentación en formato.pptx (Ingreso CMN N° 4781 del 29.07.2022); Ord. CMN N° 2624 del 06.06.2022, que solicita ingreso de antecedentes de obras ejecutadas sin autorización del CMN.

MAT.: Solicita ingreso de antecedentes de las obras ejecutadas sin autorización del CMN en inmueble de Avda. Bernardo Philippi N°539 ZT Frutillar Bajo, comuna de Frutillar, Región de Los Lagos.

SANTIAGO, 20 de enero de 2023



Obras ejecutadas sin autorización (Solicitan antecedentes adicionales).

**Nota:** Gestor Documental CMN.

ORD.: 1971

REF.: Correo electrónico del 21.12.21; adjunta carta, memoria y otros documentos (Ingreso CMN N°7655 del 22.12.21).

Ord. CMN N°844 del 23.02.2021 que solicita antecedentes adicionales del anteproyecto "Condominio las Hortensias".

Correo electrónico del 20.01.21; adjunta memoria, CIP, EETT, planos y otros documentos (Ingreso CMN N°332 del 21.01.21).

MAT.: Informa pronunciamiento respecto del Anteproyecto "Condominio las Hortensias", ubicado en Vicente Pérez Rosales N°1051, ZT Frutillar Bajo, comuna de Frutillar, Región de Los Lagos.

SANTIAGO, 19 de mayo de 2022



Anteproyecto inmobiliario (Solicita ant. y consulta al SEIA)

**Nota:** Gestor Documental CMN.

ORD.: 4975

REF.: Formulario de intervención en Zonas Típicas del 15.06.2022, adjunta EETT, planos certificados, entre otros. (Ingreso CMN N° 3863 del 20.06.2022).

Ord. CMN N°1850 del 10.05.2022 solicita ingreso de antecedentes de las obras ejecutadas sin autorización del CMN.

Correo del 20.01.2022, que adjunta fotografía en formato digital (Ingreso CMN N° 433 del 20.01.2022).

MAT.: Remite observaciones al Proyecto de Remodelación local comercial Balmaceda en calle Balmaceda N° 98 con Av. Bernardo Philippi, ZT Frutillar Bajo, comuna de Frutillar, Región de Los Lagos.

SANTIAGO, 13 de diciembre de 2022



Paralización de obras en local comercial (Observaciones)

**Nota:** Gestor Documental CMN.

### A.11.13 OTROS ANTECEDENTES: AUTORIZA Y NO AUTORIZA

A continuación, se presentan algunos ejemplos de solicitudes de intervención en ZT que han contado con pronunciamiento de autoriza y no autoriza del CMN.

ORD.: **2732**

ANT.: Carta de agosto 2019; adjunta certificado, FETT, memoria explicativa y planos (Ingreso CMN N° 5065 del 06.08.2019).

Ord. CMN N° 4858 del 13.11.2019: Informa respecto de intervenciones ejecutadas sin autorización.

Ord. CMN N° 4859 del 13.11.2019: Remite observaciones a la intervención.

Carta; adjunta certificado, EETT, memoria explicativa, oficio y planos (Ingreso CMN N°222 del 10.01.2020).

MAT.: Autoriza y solicita remitir antecedentes en forma digital del proyecto de intervención en calle Bernardo Philippi N° 989, ZT Frutillar Bajo, comuna de Frutillar, Región de Los Lagos.

SANTIAGO, 31 de julio de 2020



Nota: Gestor Documental CMN.

ORD.: 0295

REF.: Correo del 7.11.22, de Ricardo Yunge Concha, adjunta fotografías en formato digital; informe con propuesta; Especificaciones Técnicas; planimetrías; Certificado de Informes Previas entre otros antecedentes (Ingreso CMN N° 6809 del 07.11.2022).

MAT.: Solicita paralización de obras ejecutadas sin autorización del CMN, en Calle Philippi 747, Zona Típica o Pintoresca (ZT) Sector de la ciudad de Frutillar, Región de Los Lagos.

SANTIAGO, 17 de enero de 2023



Nota: Gestor Documental CMN.

ORD.: 979

RFF.: Correo electrónico del 13.12.2022, adjunta planimetrías, memoria explicativa, especificaciones técnicas, personerías, imágenes (Ingreso CMN N° 7711 del 13.12.2022)

MAT.: Autoriza y remite documentación con timbre digital de Intervención de Inmueble CASA MIBB en calle Pedro Aguirre Cerda N° 81, Zona Típica o Pintoresca (ZI) Frutillar Bajo, Región de Los Lagos.



Nota: Gestor Documental CMN.

#### A.11.14 TERRAZAS

Cabe mencionar que, actualmente, algunos inmuebles en Av. Phillippi (costanera) han tenido un giro programático de lo residencial a lo comercial, transformado, de forma no planificada, sus antejardines en terrazas. Se incorporan elementos como: cambio de césped y jardín por pavimentos duros, muros vidriados, cubiertas y toldos, entre otros.



**Nota:** Fotos Elaboración OTR Los Lagos.

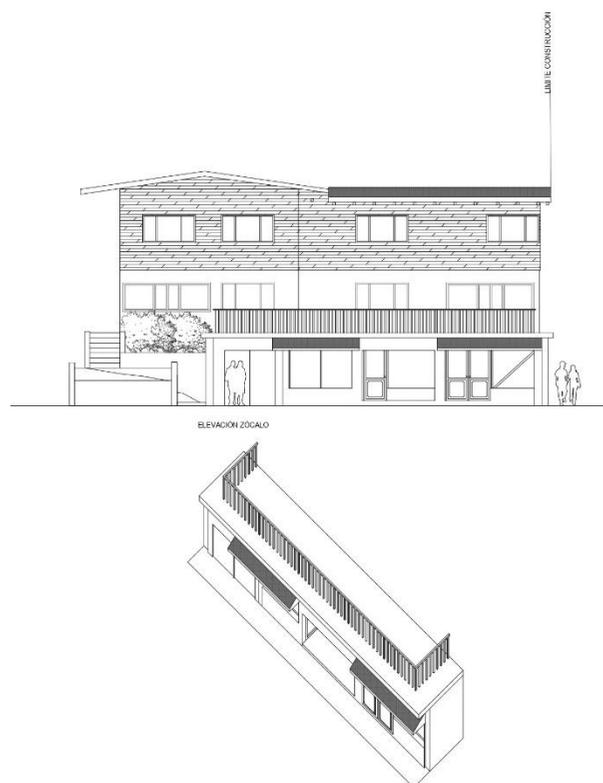


**Nota:** Elaboración OTR Los Lagos.

### A.11.15 ZÓCALOS COMERCIALES

Al igual que en el caso de las terrazas, algunos inmuebles en Av. Phillippi (costanera) han incorporado nuevos volúmenes en sus antejardines, o han modificado sus zócalos a bienes de carácter comercial, en donde se venden productos locales.

Se incorporan elementos como: vanos tipo vitrina, publicidad y propaganda en muros y calle, toldos, cortinas metálicas, entre otros ornamentos.



**Nota:** Esquema de terraza sobre zócalo comercial. Realizado por practicante OTR Los Lagos.



**Nota:** Elaboración OTR Los Lagos.

**Nota:** Compilado de zócalos comerciales presentes en la ZT. Realizado por OTR Los Lagos desde Google Earth.

## TERRAZAS Y ZÓCALOS COMERCIALES



### A.11.16 CONTENIDO DE EXPEDIENTE DE DECLARATORIA

El expediente de declaratoria, realizado el año 2009, por los arquitectos Pablo Moraga y Heike Höpfner, cuenta con fichas en formato papel de 32 inmuebles con valoración patrimonial. (Inmueble de valor Monumental, interés Histórico-Artístico y Valor Ambiental).

#### Contenido Ficha Expediente declaratoria:

- Número ficha
- Tipología arquitectónica
- Valoración patrimonial
- Denominación del inmueble
- Dirección inmueble.
- Descripción
- Imágenes inmueble

<b>01</b>	TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA	<b>INMUEBLE DE VALOR MONUMENTAL</b>	<b>CASA VON BISCHOFFSHAUSEN</b>
	<b>CHALET</b>		Av. Bernardo Philippi 1285
	Data Aproximada: 1918		
<p><u>Propietario original estimado:</u></p> <p><b>Felix Von Bischoffshausen</b></p> <p>Karl y Felix von Bischoffshausen tuvieron aquí una tienda múltiple con abarrotes, clavos, zapatos. Era uno de los pocos almacenes de frutillar bajo.</p> <p><b>Félix von Bischoffshausen Rotter</b> (1903-1952) se casó con <b>Herta Winkler Klocker</b> (1908-1971), tuvieron 3 hijos:</p> <p><b>Amalie von Bischoffshausen Winkler</b>  <b>Rolf von Bischoffshausen Winkler</b>  <b>Melita von Bischoffshausen Winkler</b></p> <p><u>Arquitectura:</u>  A pesar de la data de edificación, ha logrado mantener sus características arquitectónicas originales, las cuales se pueden asimilar a la tipología Chalet, de características excepcionales en la zona del Llanquihue.</p> <p>Es un inmueble que se encuentra subdividido interiormente.</p> <p><b>FUENTE:</b> Múltiples</p>		    <p style="text-align: center; font-size: small;">imagen de alrededor de 1920</p>	
		<p style="font-size: x-small;">estudio de arquitectura puerto varas   pablo moraga   heike höpfner   arquitectos</p> <p style="font-size: x-small;"><a href="http://www.arquitecturapuertovaras.cl">www.arquitecturapuertovaras.cl</a></p> <p style="font-size: x-small;"><a href="mailto:info@arquitecturapuertovaras.cl">info@arquitecturapuertovaras.cl</a>   casilla 1090   Puerto Varas</p>	
		<p><b>Expediente Técnico Declaratoria de la Zona Típica de Frutillar Bajo</b></p>	



## B. ESTUDIOS PRELIMINARES

## B.1 SECTORIZACIÓN

### B.1.1 CRITERIOS DE LA SECTORIZACIÓN DE LA ZONA TÍPICA

Se tomaron en cuenta tres criterios relevantes para la elaboración del Plano de Sectorización:

**A) Topografía del lugar:** La conformación de Frutillar bajo, consolida su imagen, en base a ciertos componentes urbano-territoriales como son el plano, el Borde- Lago y el Respaldo y accesos.

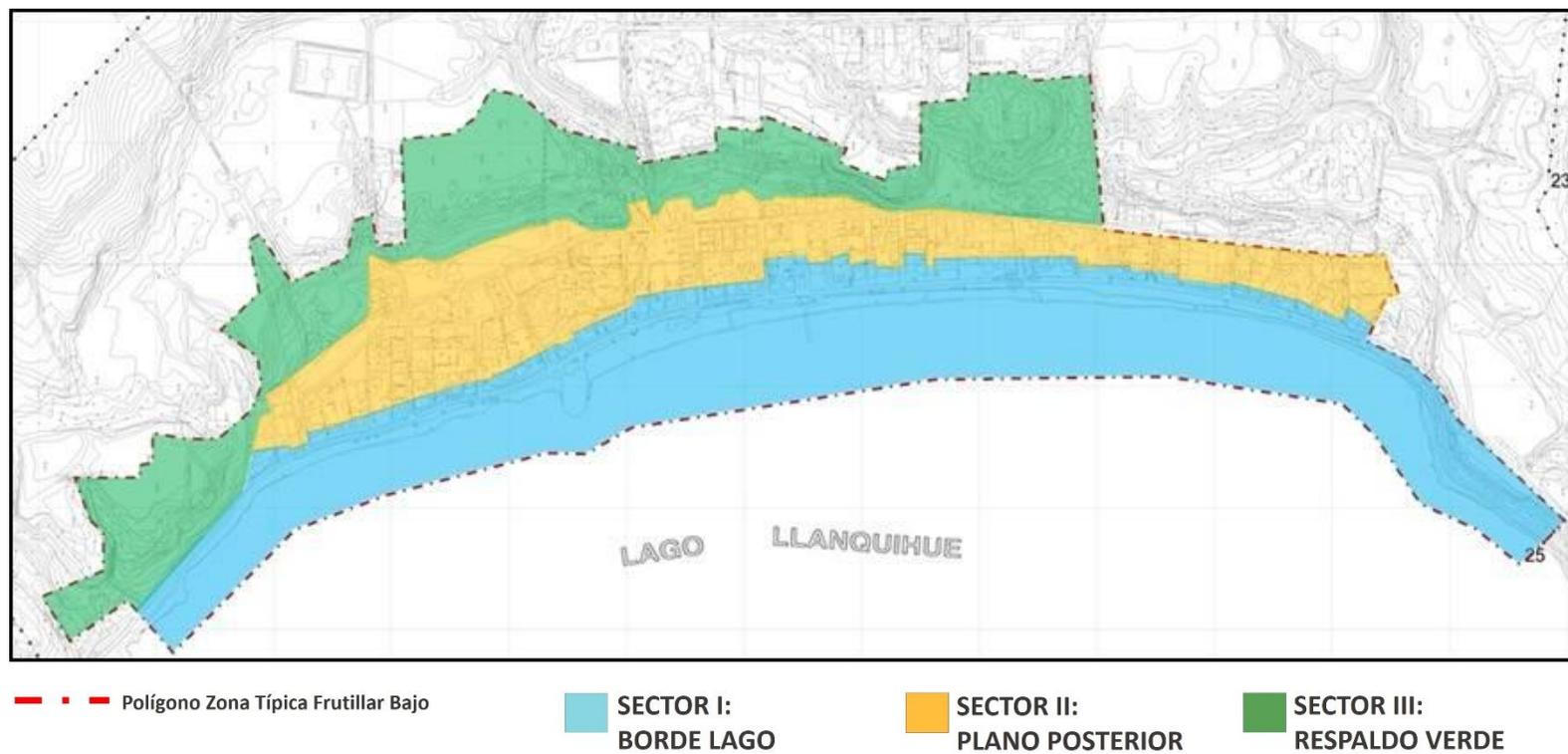
**B) Tipología arquitectónica y Calificación patrimonial:** Edificaciones consideradas de valor patrimonial por su estilo arquitectónico, correspondientes a modelos europeos de viviendas, pero ejecutados con técnicas constructivas locales.

**C) Valor paisajístico y Ambiental:** Combinación entre las edificaciones características de la Colonización Alemana del Lago Llanquihue y su entorno formado por laderas de áreas verdes, el Lago Llanquihue y los Volcanes.



**Nota:** Sectorización por Topografía del lugar, Tipología arquitectónica u calificación patrimonial y Valor paisajístico y ambiental. Elaboración propia de la OTR Los Lagos.

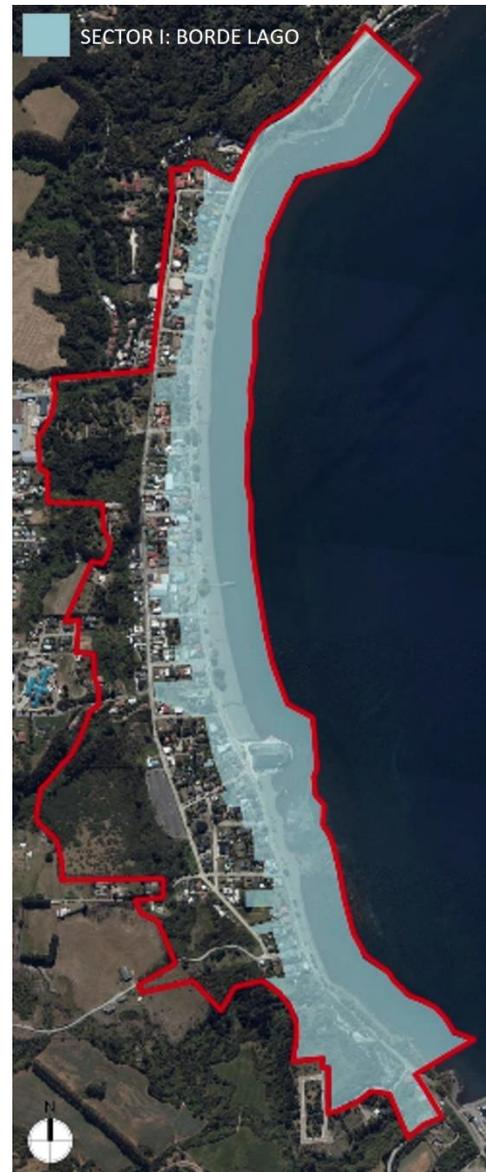
## B.1.2 PLANO DE SECTORIZACIÓN



Nota: Plano de sectorización. Elaboración OTR Los Lagos.

### B.1.3 SECTOR I: BORDE LAGO

- 1) Considera la primera línea de edificaciones que enfrenta la Avenida Philippi, la costanera, la playa y una franja del Lago Llanquihue.
- 2) Congrega la mayor cantidad de casas alemanas, consideradas inmuebles de alto valor patrimonial.
- 3) Se consolida como un eje turístico y la imagen principal del lugar, ya que
- 4) concentra el principal equipamiento cultural y comercial.
- 5) Predominan los inmuebles de 1, 2 y 3 pisos de altura.
- 6) Destacan volumétricamente el MH Templo Luterano, el Teatro del Lago y el Muelle peatonal.



Arquitectura frente al Lago Llanquihue



Costanera



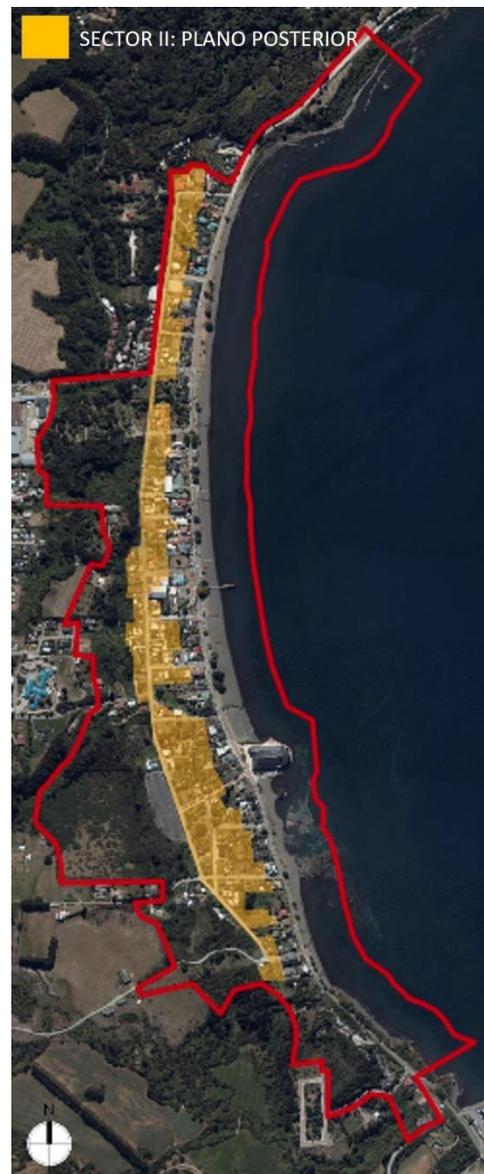
Playa Frutillar Bajo

**Nota:** Fotos Elaboración OTR Los Lagos (2021).

**Nota:** Plano Elaboración OTR Los Lagos (2021).

### B.1.4 SECTOR II: PLANO POSTERIOR

- 1) Corresponde al sector plano, posterior al eje principal.
- 2) Consiste en viviendas junto a la ladera.
- 3) Se conforma principalmente por inmuebles de valor patrimonial intermedio y de valor ambiental.
- 4) Son inmuebles de 1 y 2 pisos de altura, con cubiertas inclinadas y patios con más de una edificación en su interior por la construcción de cabañas, leñeras, bodegas, estacionamientos techados.
- 5) Predomina el uso residencial y de equipamiento dentro de la Zona Típica.



Calle 21 de Mayo



Calle Arturo Prat



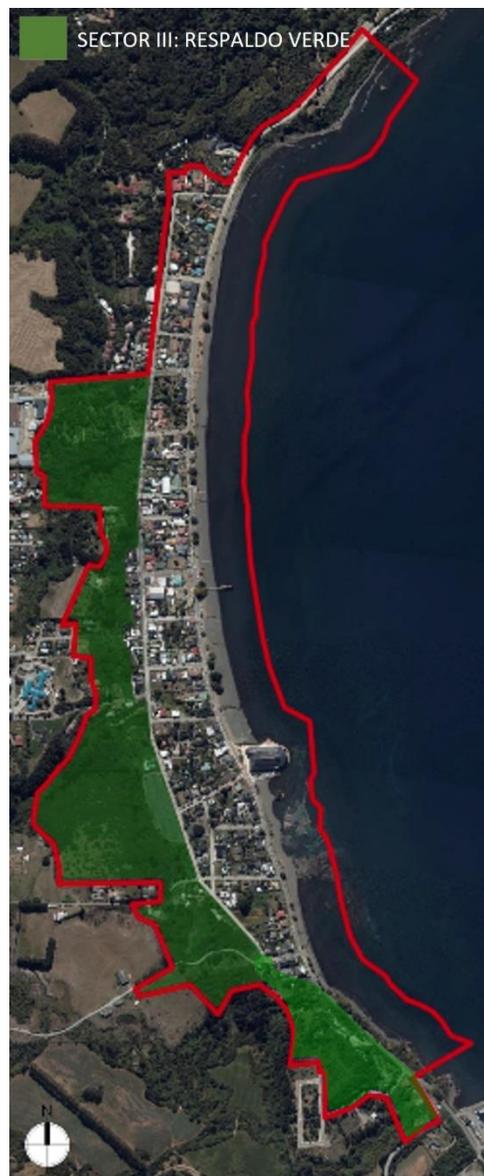
Calle San Martín

**Nota:** Plano Elaboración OTR Los Lagos (2021).

**Nota:** Fotos Elaboración OTR Los Lagos (2021).

### B.1.5 SECTOR III: RESPALDO VERDE

- 1) Corresponde al sector ubicado al límite poniente de la ZT. Está compuesto por laderas, quebradas y bordes que operan como respaldo verde de lo construido.
- 2) Lo atraviesan los accesos a Frutillar Bajo, que conectan además el sector con los otros lugares del Lago Llanquihue.
- 3) Presenta en algunos puntos, vistas panorámicas del Lago.
- 4) En los últimos años, predominan los proyectos inmobiliarios.



Ladera, desde calle Vicente Pérez Rosales



Vegetación

**Nota:** Fotos Elaboración OTR Los Lagos (2021).

**Nota:** Plano Elaboración OTR Los Lagos (2021).

## B.2 CALIFICACIÓN DE INMUEBLES

### B.2.1 CRITERIOS PARA LA CALIFICACIÓN DE INMUEBLES

CALIFICACIÓN	CRITERIOS	MATRIZ DE PUNTAJE
ALTO VALOR PATRIMONIAL	Inmuebles representativos de los valores y atributos más destacados identificados en la Zona Típica.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posee una categoría de protección patrimonial, como MH o ICH Identificado y valorado por la comunidad.</li> <li>• Su origen se vincula a algún hecho histórico nacional y/o local.</li> <li>• Proyectado por reconocidos arquitectos, o perteneciente a una tipología o movimiento reconocible.</li> <li>• Se caracteriza por su calidad estética y arquitectónica, donde se pueden reconocer los principales elementos constructivos por los que fue declarada la ZT.</li> <li>• Pertenece a un conjunto y se integra a la manzana donde se emplaza, si fuera removido existirían carencias visuales en la conformación del conjunto.</li> <li>• Destaca y contribuye a la conformación del paisaje de la ZT, corresponde a una pieza importante de la trama.</li> </ul>

**Nota:** Elaboración OTR Los Lagos

Las tipologías reconocibles corresponden al volumen simple a dos aguas, volumen Privilegia lleno por sobre el vacío y modulación homogénea de tamaño y proporción de vanos, cubierta con un eje principal reconocible, volumetría simple, presencia de zócalos o acceso escalonado; Uso de revestimientos originales, palillaje en ventanas, aleros en cubierta, entre otros.

Privilegia lleno por sobre el vacío y modulación homogénea de tamaño y proporción de vanos, cubierta con un eje principal reconocible, volumetría simple, presencia de zócalos o acceso escalonado; Uso de revestimientos originales, palillaje en ventanas, aleros en cubierta, entre otros.

## ALTO VALOR PATRIMONIAL



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

## VALOR PATRIMONIAL INTERMEDIO

CALIFICACIÓN	CRITERIOS	MATRIZ DE PUNTAJE
<b>VALOR PATRIMONIAL INTERMEDIO</b>	<p>Inmuebles que constituyen un apoyo formal y volumétrico a la unidad de conjunto de la Zona Típica.</p> <p>Inmueble original de alto valor, que ha sido intervenido considerablemente, perdiendo atributos que le otorgan valor.</p> <p>Inmuebles originales de la época, menos representativos de los atributos le otorgan valor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificado y valorado por la comunidad.</li> <li>• Su origen se vincula a algún hecho histórico local.</li> <li>• Pertenece a un estilo o tipología reconocible, no precisamente de un autor reconocido.</li> <li>• Se reconocen algunos elementos constructivos, materialidades y proporciones, tales como cornisas, zócalos, vanos y ornamentos.</li> <li>• Puede o no pertenecer a un conjunto, si fuera removido no repercute necesariamente en la conformación de la manzana.</li> <li>• Puede o no contribuir a la conformación del paisaje de la Zona Típica.</li> </ul>

**Nota:** Plano Elaboración OTR Los Lagos

- Inmueble original de alto valor, que ha sido intervenido considerablemente, perdiendo atributos.
- Inmuebles con apertura de vanos de gran tamaño, cambio de materialidades e incorporación de letreros.
- De estilo o tipología reconocible, que aporta valor a la ZT, en donde se reconocen algunos elementos constructivos, materialidades y proporciones.

## VALOR PATRIMONIAL INTERMEDIO



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

## VALOR AMBIENTAL

CALIFICACIÓN	CRITERIOS	MATRIZ DE PUNTAJE
<p><b>VALOR AMBIENTAL</b></p> <p><b>(BAJO VALOR PATRIMONIAL)</b></p>	<p>Corresponden a inmuebles que no son representativos de los valores y atributos identificados en la Zona Típica, dado por su época o por su arquitectura, pero que por su forma, tamaño o composición no alteran su unidad o armonía.</p> <p>Estos inmuebles podrán ser objeto de modificaciones mayores en tanto contribuyan a aumentar el valor patrimonial de dicha zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No posee una categoría de protección patrimonial, como MH o ICH.</li> <li>• No es identificado y valorado por la comunidad.</li> <li>• Su origen no se vincula a algún hecho histórico importante.</li> <li>• Puede o no pertenecer a un estilo o tipología reconocible.</li> <li>• No se reconocen algunos elementos constructivos, materialidades y proporciones originales de la Zona Típica.</li> <li>• Puede o no pertenecer a un conjunto, si fuera removido no repercute en la conformación de la manzana.</li> <li>• Puede o no contribuir a la conformación del paisaje de la Zona Típica.</li> </ul>

**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### Valor Ambiental

- Edificios de baja altura, que acogen materialidades y expresiones de la ZT.
- Casas contemporáneas con cubierta inclinada.
- Kioscos comerciales, de líneas simples, con cubierta inclinada y revestimientos de madera.

### Discordante

- Inmuebles con modificaciones estructurales que han modificado en un grado irreversible sus características.
- Kioscos comerciales con cubiertas planas y grandes vanos.
- Casas contemporáneas con cubierta inclinada.

## VALOR AMBIENTAL



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

## DISCORDANTE



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### B.2.2 PLANO DE CALIFICACIÓN DE INMUEBLES

Con respecto a la calificación de inmuebles dentro de la ZT, se destaca lo siguiente:

- En general, predominan los inmuebles de valor intermedio y de valor ambiental.
- Los inmuebles de alto valor se concentran en la costanera de la ZT Frutillar Bajo, frente al Lago Llanquihue y junto al acceso principal.

**Nota:** Elaborado por Área de Territorio Secretaría Técnica CMN.



<b>NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA TÍPICA "FRUTILLAR BAJO"</b>	
DATOS GENERALES	
REGIÓN	LOS LAGOS
PROVINCIA	LLANQUIHUE
COMUNA	FRUTILLAR
SIMBOLOGÍA	
<b>ESTADO DE CALIFICACIÓN</b>	
	De alto valor
	De valor intermedio
	Discordante
	Sin valor
	Sitio eriazo
	No Aplica
<b>CARTOGRAFÍA BASE</b>	
	Edificaciones
	Predios
	Límite de la ZT
Lámina:	
<b>PLANO DE ESTADO DE CALIFICACIÓN</b>	
Fuente: Elaboración CMN.	
Escala	
0 30 60 120 180 Metros	
Proyección: U.T.M	Datum: SIRGAS-Chile
Elipsoide: GRS80	Huso: 18 Sur
Lámina: 6 de 7	Fecha: Junio 2023

### B.2.3. CRITERIOS PARA ESTABLECER EL ESTADO DE ALTERACIÓN DE LOS INMUEBLES

Los criterios utilizados para evaluar el estado de alteración de los inmuebles se basan en el documento “Guía para la Elaboración de Normas de Intervención de Zonas Típicas”.

TIPO	SIN ALTERACIÓN	CON ALTERACIÓN AFECTA	CON ALTERACIÓN NO AFECTA
Grados y alcances de alteración	<p><b>Conserva íntegramente las características morfológicas, volumétricas y materiales de la construcción original.</b></p>	<p><b>Implica modificaciones a aquellos componentes de relevancia en el inmueble como su estilo arquitectónico, tipología, morfología y elementos ornamentales.</b>  <b>-Las alteraciones interfieren con los valores y atributos originales del inmueble.</b></p>	<p><b>Posee al menos un elemento alterado de menor significación o visibilidad desde el espacio público, como el tapiado de puertas y/o ventanas.</b>                      Inserción de elementos no originales al inmueble que no alteran la fachada principal o se encuentran en lugares no visibles desde el espacio público, como escaleras de emergencia, balcones y ampliaciones menores.</p>
IMAGEN REFERENCIAL	 <p>Inmueble residencial que mantiene sus atributos.</p>	 <p>Apertura de grandes vanos, modificación de ventanas en cuanto a diseño y materialidad. Incorporación de terraza y pilares.</p>	 <p>Incorpora escalera de emergencia</p>

**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### B.2.4 PLANO DE ALTERACIÓN DE INMUEBLES

Se observa que, dentro de la ZT, predominan considerablemente los inmuebles sin alteración con respecto a los inmuebles que poseen alteraciones.



<b>NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LA ZONA TÍPICA "FRUTILLAR BAJO"</b>	
<b>DATOS GENERALES</b>	
REGIÓN	LOS LAGOS
PROVINCIA	LLANQUIHUE
COMUNA	FRUTILLAR
<b>SIMBOLOGÍA</b>	
<b>ESTADO DE ALTERACIÓN</b>	
<span style="color: blue;">■</span>	Con Alteración / Afecta
<span style="color: lightblue;">■</span>	Con Alteración / No Afecta
<span style="color: red;">■</span>	Sin Alteración
<span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	No Aplica
<b>CARTOGRAFÍA BASE</b>	
<span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Edificaciones
<span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Predios
<span style="border-bottom: 1px dashed yellow; width: 10px; display: inline-block;"></span>	Límite de la ZT
Lámina:	
<b>PLANO DE ESTADO DE ALTERACIÓN</b>	
Fuente: Elaboración CMN.	
Escala 0 30 60 120 180 Metros 	
Proyección: U.T.M	Datum: SIRGAS-Chile
Elipsoide: GRS80	Huso: 18 Sur
Lámina: 7 de 7	Fecha: Junio 2023

**Nota:** Elaborado por Área de Territorio Secretaría Técnica CMN.



## C. LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN

## CONSIDERACIONES PREVIAS

El artículo 30° de la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales (LMN) señala que:

***“Para hacer construcciones nuevas en una zona declarada típica o pintoresca, o para ejecutar obras de reconstrucción o de mera conservación, se requerirá la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, la que sólo se concederá cuando la obra guarde relación con el estilo arquitectónico general de dicha zona, de acuerdo a los proyectos presentados”.***

Además, el artículo 20° del Decreto Supremo N° 233 de 2016, del Ministerio de Educación; Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas, indica que:

***“El Consejo de Monumentos Nacionales velará por la conservación del carácter ambiental y propio de las Zonas Típicas o Pintorescas, a través del análisis previo de las intervenciones a realizar en ella y su correspondiente autorización”.***

Por lo anterior, los lineamientos de intervención entregados en el presente documento corresponden a los criterios y orientaciones que se deberán considerar para el correcto y apropiado desarrollo de todo proyecto de intervención que se quiera realizar dentro de los límites de la Zona Típica de Frutillar Bajo, el que requerirá análisis y pronunciamiento de autorización previa por parte del Consejo de Monumentos Nacionales.

Cabe destacar que estos lineamiento de intervención tienen como fin el conservar y preservar el carácter ambiental de la Zona Típica mediante la comprensión del tejido urbano histórico y los atributos paisajísticos, dado por el grano urbano medio, el emplazamiento aislado en intermitencia con el paisaje, la jerarquía de los inmuebles de alto valor, el carácter abierto, la impronta ajardinada, la superficie verde por sobre la construida, la condición de ladera y las vistas hacia el volcán y el lago.

Algunos de los proyectos de intervención que se refieren en este documento, corresponderán a obras de conservación, restauración, rehabilitación, y obras nuevas de los inmuebles y/o espacios públicos presentes en la Zona Típica. Así como también, se incluirán intervenciones menores tales como reparaciones, remodelaciones, mantenciones, alteraciones, ampliaciones, y las mejoras o modificaciones para los espacios públicos.

Aquellas intervenciones que se consideren que afectan los valores y atributos de la Zona Típica, deberán propender a su modificación o eliminación, con la finalidad de revertir dicha situación de alteración y/o discordancia para el sector protegido de Frutillar Bajo.

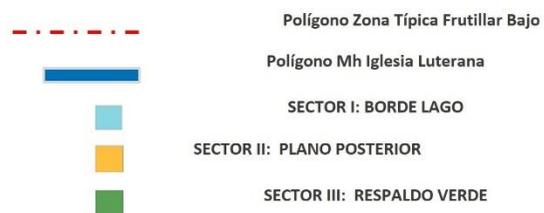


**C.1 LINEAMIENTOS A LA EDIFICACIÓN POR SECTOR**

### C.1.1 CRITERIOS GENERALES

#### Sectorización y Calificación Patrimonial

Se identifican dos criterios generales para desarrollar los lineamientos de intervención; por una parte, la sectorización, que establece e identifica tres sectores dados por la morfología del territorio y por el emplazamiento de sus edificaciones; y por otra parte, la calificación patrimonial, referida a la caracterización de cada inmueble de la ZT en función de los valores y atributos presentes.



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

**Sectores marcados por sus atributos arquitectónicos, donde su objetivo es:**

**Sector I Y II**

Mantener el tejido urbano histórico dado por el grano urbano medio, la edificación aislada, en intermitencia con el paisaje.

Proteger las vistas, manteniendo la limpieza visual hacia el lago y la ladera.

Resguardar impronta ajardinada y el carácter abierto de la ZT, por medio de las normas de edificación y las terrazas comerciales. Se abordan según la calificación de valor patrimonial y la sectorización en donde se encuentre el inmueble, o sea los siguientes criterios generales para ambos sectores:

**SECTOR III**

Sectores marcados por sus atributos paisajísticos

Objetivo:

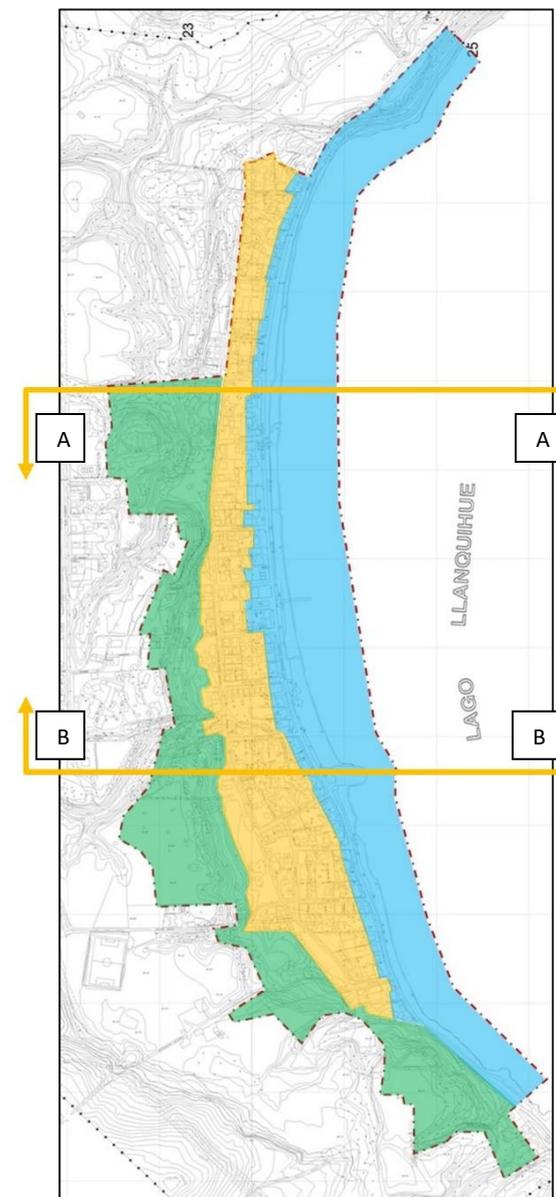
Mantener la condición de anfiteatro.

Mantener las vistas hacia el lago y la ladera, la predominancia de la vegetación por sobre lo construido, así como la geografía y pendiente existente.

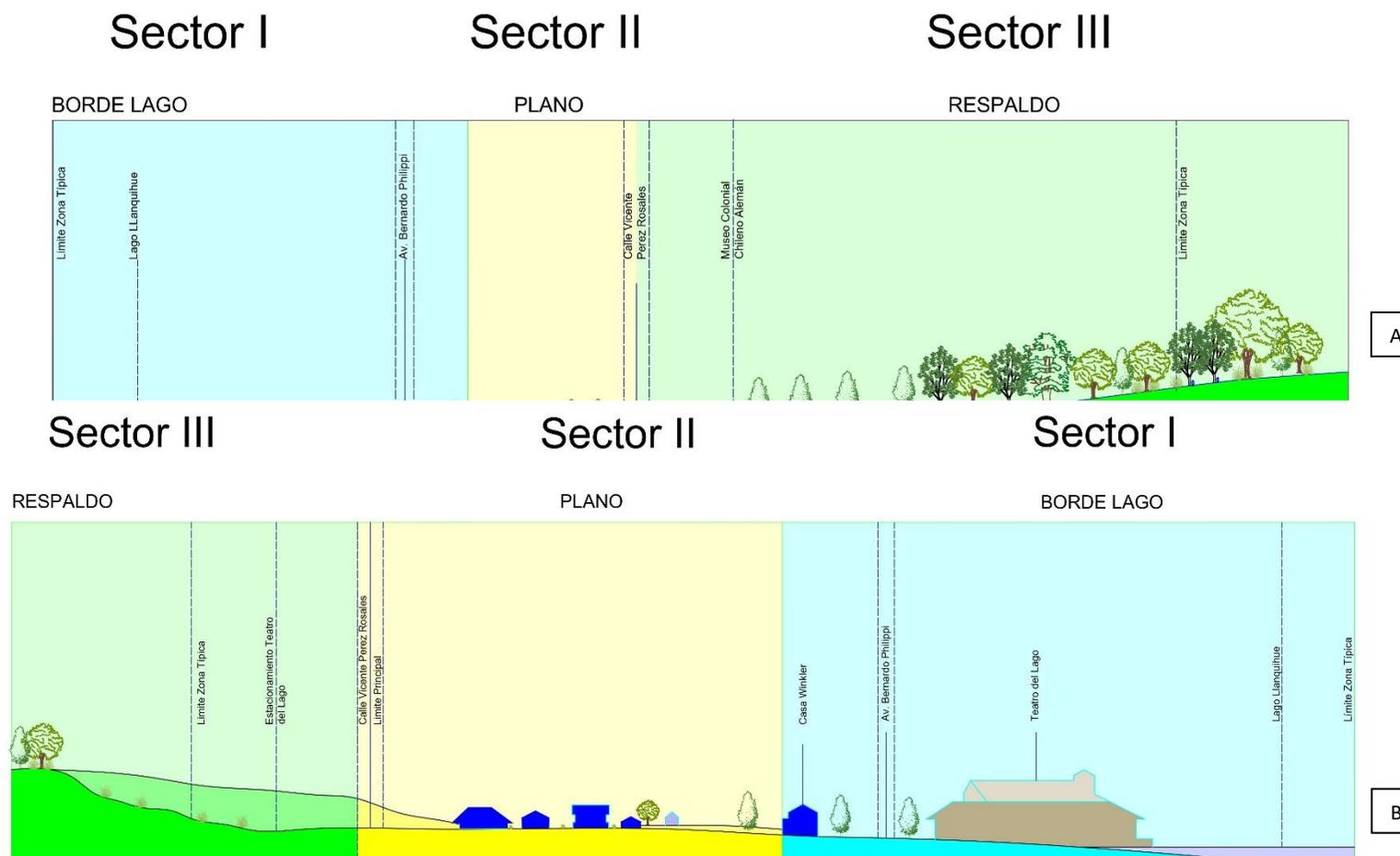
Proteger aspectos ambientales, enmarcando las acciones y factores que puedan afectar, entre ellas; humedales, componente arqueológico, socavones.



Nota: Plano Elaboración OTR Los Lagos (2021).



Cortes de sección



**Nota:** Los cortes presentados a continuación son esquemáticos basados en las secciones presentadas en el expediente de declaratoria de la ZT. Fuente: Elaboración OTR Los Lagos.

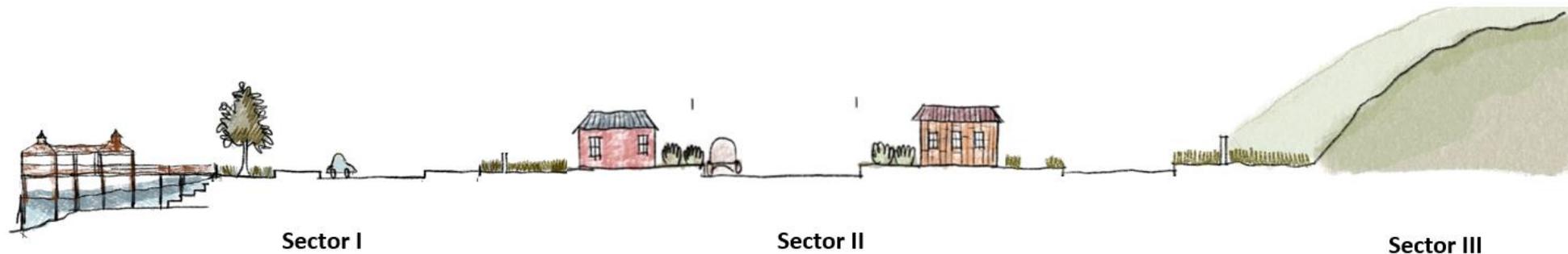
### C.1.2 OBJETIVOS DE LOS LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

Como se mencionó previamente, estas normas tienen como objetivo conservar y preservar el carácter ambiental de la Zona Típica, mediante lineamientos que orienten en el diseño de las intervenciones a edificar. Teniendo lo anterior en cuenta:

Las intervenciones **DEBERÁN** considerar

- Ampliaciones de expresión neutras, volumetrías simples y de baja densidad.
- Mantención de los antejardines y la predominancia de la superficie verde (césped) por sobre la construida.
- La limpieza visual hacia el lago y la ladera, incorporando elementos que no obstruyan los conos visuales, y por último, incorporar cercos de baja altura y con materialidades presentes en el entorno.

Las principales problemáticas que se abordan en las Normas son la expansión inmobiliaria, el uso de antejardines y la implementación de terrazas comerciales.



**Nota:** Capas de Sectorización. Elaboración OTR los Lagos

### C.1.3 LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN PARA LA EDIFICACIÓN

A continuación, se presentan los criterios generales para la edificación, haciendo referencia específicamente a la **edificación existente y obra nueva**.

#### C.1.3.1 EMPLAZAMIENTO (Para todas las calificaciones, sector I y II.)

##### SE DEBE

- Mantener en el emplazamiento la condición de edificación aislada, alejada de todos sus deslindes, manteniendo el área de antejardín libre, privilegiando su fachada principal hacia el espacio público.
- Mantener todo volumen secundario o complementario ubicado en la parte posterior del predio, siendo poco visible desde la ZT, o bien, a sus lados siempre separados de los deslindes.
- **SE RECOMIENDA** que el edificio principal sea jerárquico con los secundarios.
- Para obras nuevas, se debe cumplir con las características de emplazamiento mencionadas.
- Se recomienda, no consolidar sitios eriazos para usos de estacionamientos y patios de foodtruck, dado que va en desmedro de la imagen de la ZT.

#### PARA SECTOR III

- El emplazamiento de las intervenciones **NO DEBEN** alterar la morfología de la ladera o modificar su pendiente.

##### SE DEBE



##### No recomendable:



NO se recomiendan inmuebles secundarios o complementarios delante del principal

**Nota:** Elaboración OTR los Lagos

### C.1.3.2 TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES (Para toda calificación Sector I, II y III)

#### SE DEBE:

- Mantener el área de antejardín existente en sector I y II.
- Mantener los antejardines sin alterar mayormente la condición de ladera en el sector III.
- El tratamiento de antejardín debe ir en concordancia con el PRC y la Ordenanza vigente, es decir, 5 mt para predios que enfrentan Av. Phillipi y 3 mt para predios con frente hacia otras calles como mínimo.
- Privilegiar la superficie verde por sobre la construida en virtud del atributo de la impronta ajardinada.
- Incorporar cercos vivos o verdes de baja altura que no cubran parcialmente las fachadas de la ZT.

#### NO SE DEBE:

- Incorporar estructuras de carácter permanente y/o con intervenciones en el subsuelo de los antejardines.

Debe prevalecer: mantener el antejardín



**Nota:** Ejemplo de intervención discordante con ocupación de antejardín. Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.1.3.3 VOLUMETRÍAS (sector I y II)

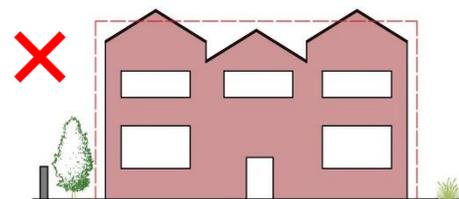
#### SE DEBE

- Las obras nuevas deben proponer **volumetrías simples, neutras y compactas**, que estén en armonía con las construcciones aledañas.
- Las propuestas deben guardar relación con el grano urbano medio presente en el entorno.
- Se recomienda que las volumetrías **no sobrepasen las proporciones de los inmuebles de alto valor**, con la finalidad de resguardar su jerarquía en el entorno donde se emplaza.
- Se recomienda que las propuestas estén circunscritas a un volumen.

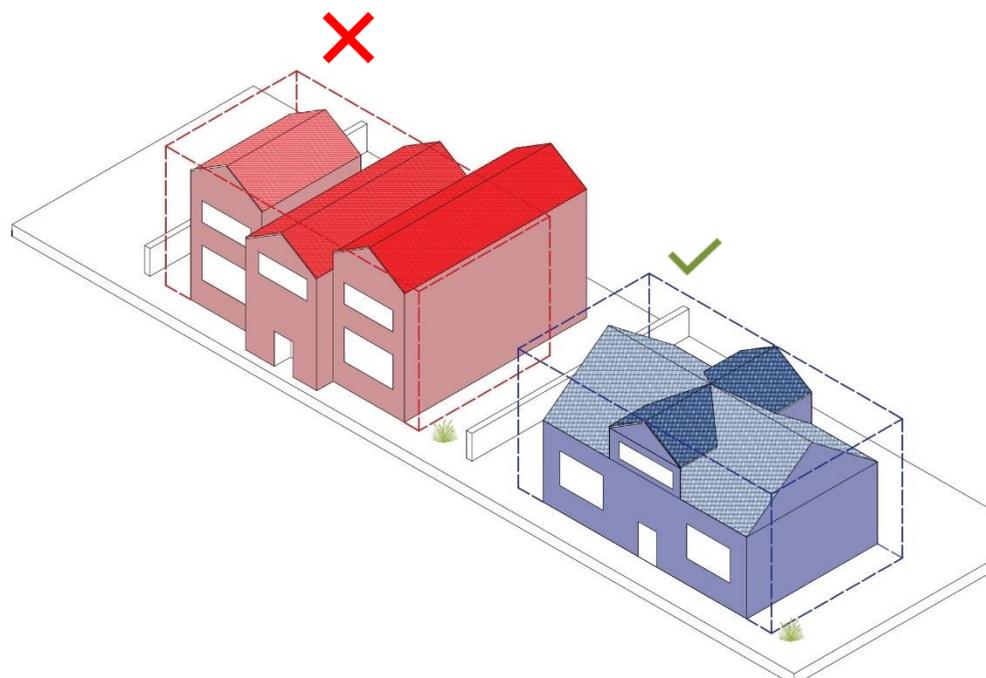
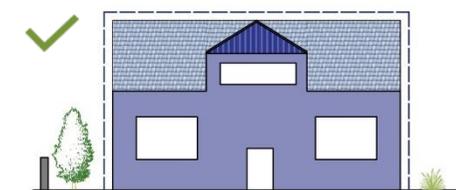
#### NO DEBEN

- Proponer volumetrías que tiendan al sobre diseño.
- Incorporar ángulos irregulares o diferentes entre sí.
- Incorporar múltiples cubiertas y/o sobrepuestas.
- Incorporar voladizos sobredimensionados.

Ejemplo de Cubiertas irregulares o dentadas



Ejemplo de volumen circunscrito a otro volumen



**Nota:** Esquema Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.1.3.4 ALTURAS (Para todas las calificaciones, para todos los sectores)

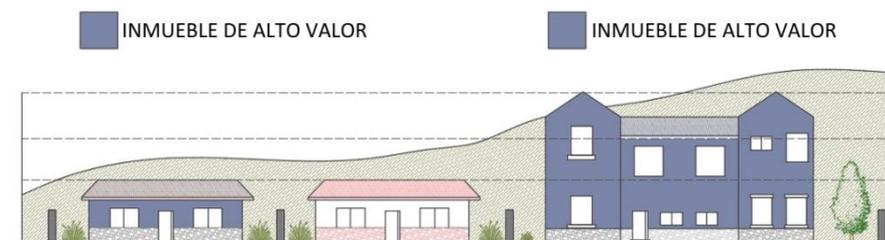
#### SE DEBE

- Mantener la jerarquía existente del respaldo verde en la ZT y su condición de anfiteatro.
- Las obras nuevas deben promover las vistas hacia el borde lago, los volcanes y la ladera.

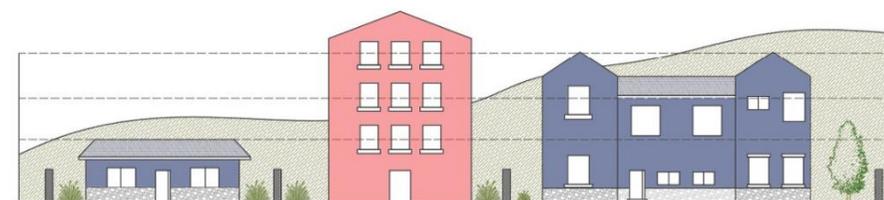
#### NO DEBEN

- La obra nueva no debe obstruir los conos visuales.
- Las intervenciones no deben sobrepasar perfil geográfico del respaldo verde.
- Las obras nuevas no deben sobrepasar las alturas de los inmuebles de alto valor y de los MH.

#### SE DEBE



#### NO DEBEN



**Imagen:** Recuperado <https://viajala.cl/blog/conoce-frutillar-que-hacer-y-otros-atractivos>

**Nota:** Esquema Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.1.3.5 AMPLIACIÓN (Para todas las calificaciones, para todos los sectores.)

#### SE DEBE

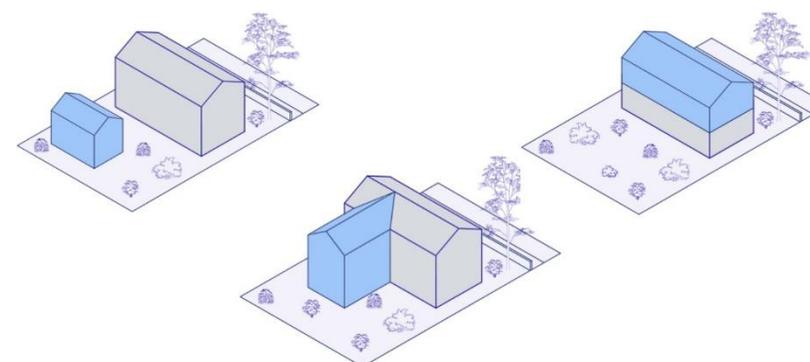
- Todo inmueble que enfrente a una calle, deberá proyectar su crecimiento hacia la parte posterior del predio.
- **SE RECOMIENDA** que para inmuebles de emplazamiento de esquina (enfrentan dos calles) se deberá mantener los antejardines que enfrentan al espacio público y proyectar la ampliación hacia los deslindes privados.
- Las ampliaciones proyectadas DEBEN privilegiar la construcción aislada por sobre la pareada y continua.
- **Mantener la volumetría existente si es que se incorpora un segundo nivel.**
- Incorporar **volumetrías de características neutras y compactas.**
- **SE RECOMIENDA** promover volumetrías agalponadas con cubierta a dos aguas, prescindiendo de la incorporación de cubiertas irregulares, múltiples ángulos o dentadas.

#### NO DEBEN

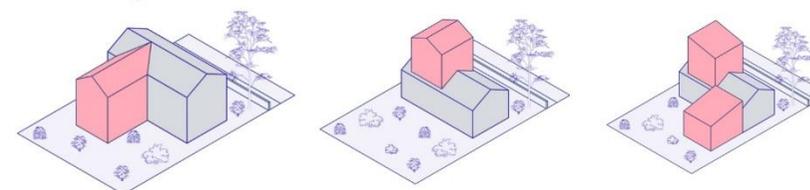
Ampliar volúmenes hacia el antejardín

Cambiar la expresión de las volumetrías incorporando antetechos o estructuras que simulen espacios habitables.

#### RECOMENDABLE



#### X NO RECOMENDABLE



**Nota:** Esquema Elaboración Propia OTR Los Lagos

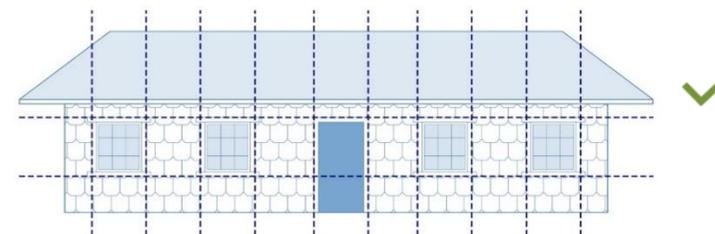
### C.1.3.6 COMPOSICIÓN DE FACHADA (Para todas las calificaciones, para todos los sectores.)

#### SE DEBE

- Privilegiar la composición de fachadas predominando el lleno por sobre el vacío.
- Proponer fachadas que tiendan a la regularidad en el ritmo de lleno y vacío.
- Proponer un lenguaje que recoja características de composición del entorno.

#### NO DEBEN

- Propuestas que tiendan al sobre diseño.
- Incorporar estructuras que simulen recintos habitables.
- Incorporar múltiples modulaciones de vanos.



Ejemplo de regularidad de ritmo y predominancia lleno sobre vacío.

**Nota:** Esquema Elaboración Propia OTR Los Lagos



Ejemplo de antetecho.

**Nota:** Imagen referencial. Elaboración Propia OTR Los Lagos

### C.1.3.7 MATERIALIDADES (Para todas las calificaciones y todos los sectores)

- Para las intervenciones **se DEBE** considerar materialidades **presentes en la ZT**, como madera, metal y prescindiendo de materialidades que imiten a otras (tejuelas asfálticas o siding) y con proporciones acordes al área intervenida.
- En caso de **incorporar materiales no deseables como fibrocemento o plancha emballetada** sólo considerar en superficies de gran envergadura, muros cortafuego o deslindes, en virtud de que la expresión del revestimiento sea concordante con la escala del inmueble a intervenir.
- Debe primar el **criterio de reemplazo** de lo existente por sobre el reemplazo del material.

#### SE RECOMIENDA:



Tejuela

Tinglado de madera

Zinc microondulado

**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos

### A. FACHADA

#### SE DEBE

El uso de madera, como entablados, tinglados o tejuelas, teniendo como segunda opción privilegiar el uso de planchas zinc microonduladas.

**SE RECOMIENDA** incorporar hojalatería metálica en cubrejunta para asegurar la estanqueidad del tabique tras la incorporación de nuevos revestimientos.

#### NO DEBE

Usar materiales reflectantes o que imitan otros materiales.

Utilizar materiales como: cerámicos, estucos de ningún tipo, materiales pétreos (hormigón, albañilería, piedra) o muro cortina.

**NO SE RECOMIENDA** el uso de revestimientos de distintas escuadrías, texturas y colores.



Ejemplo de PVC



Ejemplo de tejuela de fibrocemento



Ejemplo de revestimiento de piedra



Ejemplo de revestimiento de cerámica

**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos

## B. CUBIERTA

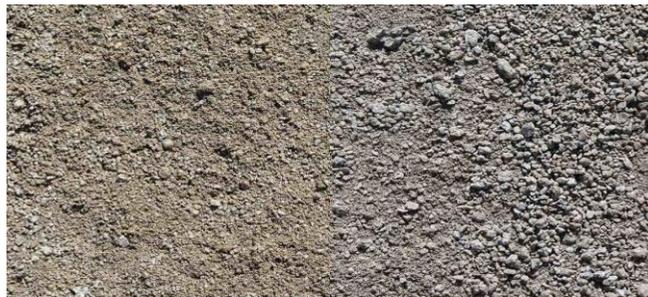
**SE DEBE** considerar materialidad de tejas de madera nativas, tejas de madera no nativas, fierro estampado, zinc ondulado.



**Nota:** Ejemplos de Tejas de Madera Nativa, Fierro Estampado y Zinc Ondulado.

## C. PAVIMENTOS

**NO SE RECOMIENDA** el uso de maicillo y mulch por su incompatibilidad con el clima predominante.



**Nota:** Material Maicillo, Foto recuperado de <https://inversionesquiroz.cl/aridos-maicillo>

## D. PINTURAS (Para todas las calificaciones y todos los sectores)

**SE DEBE**

- Privilegiar la terminación con **pintura por sobre el color natural de los materiales y barnices**. Así mismo, en inmuebles de alto valor o construidos durante un periodo histórico (principios S. XX), considerar criterio de contraste entre muro y otros elementos (como cubierta, hojalaterías, ornamentaciones, carpinterías). En virtud de los patrones establecidos en la arquitectura tradicional alemana, que prevalece en diferentes inmuebles en las ZT de la cuenca del lago Llanquihue.
- Plantear propuestas de **color de manera integral**.
- Plantear una propuesta de color que esté **en concordancia con el entorno**.
- Considerar **diferentes colores para el fondo (muro) y otros elementos** (cubierta-hojalaterías-ornamentación-carpinterías), promoviendo el contraste y armonía entre estos elementos.



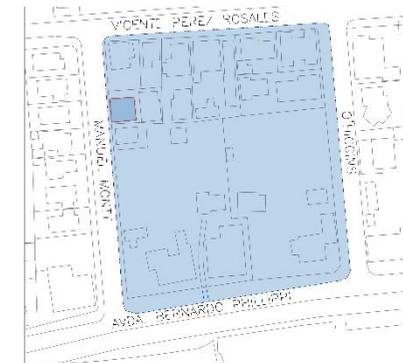
**Nota:** Ejemplo de colores y su Contraste entre muros y elementos.



Nota: Manual del ciudadano para Zona Típica Frutillar, I. Municipalidad de Frutillar.

SE RECOMIENDA realizar un estudio de color de la manzana.

Inmueble por intervenir



Nota: Esquema de Estudio de color. Elaboración propia OTR Los Lagos

SE RECOMIENDA incorporar los colores indicados anteriormente en los inmuebles de Alto Valor.

SE SUGIERE utilizar criterios de armonía en la rosa cromática, eligiendo los colores complementarios y análogos.



Nota: Ejemplos de contraste cromático. Fotos elaboración Propia, Cuenca Lago Llanquihue OTR Los Lagos.

### C.1.3.8 PUERTAS Y VENTANAS (Para todas las calificaciones y todos los sectores)

#### A. VANOS

##### SE DEBE

- Tener una geometría ortogonal regular.
- Se recomienda puertas y ventanas de madera o PVC de color café o blancos, con sus marcos y bastidores.
- Incorporar propuestas de vanos con predominancia de lleno sobre el vacío.

##### NO DEBE

- Incorporar muros vidriados o paños acristalados de grandes dimensiones que no contengan palillaje.



Marcos PVC

#### B. PUERTAS

##### SE DEBE

- Deben tener una geometría ortogonal regular.
- Se recomienda puertas y ventanas de madera o PVC de color café o blancos, con sus marcos y bastidores.



Marcos de madera

**Nota:** Compilado de ventanas. Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.1.3.9 CIERROS (Para todas las calificaciones y todos los sectores)

#### SE DEBE

- Considerar **cierros de carácter permanente y con materiales acordes al clima de la zona.**
- Privilegiar **cierros bajos, de líneas simples, materialidad presente en el entorno (como madera, metal y cierros verdes)** y proporciones acordes al área intervenida. En caso de nuevas propuestas, asegurar una expresión homogénea, prescindiendo de múltiples materialidades.
- Mantener cierros perimetrales existentes por sobre su reemplazo, asegurando las mantenciones periódicas en virtud de un buen estado de conservación.
- Las nuevas propuestas deben considerar hasta 1.20 mt de altura, permitiendo la limpieza visual y no obstaculice las fachadas de los inmuebles, promoviendo el carácter abierto de la ZT.
- Acompañar los cierros con propuesta de paisajismo.



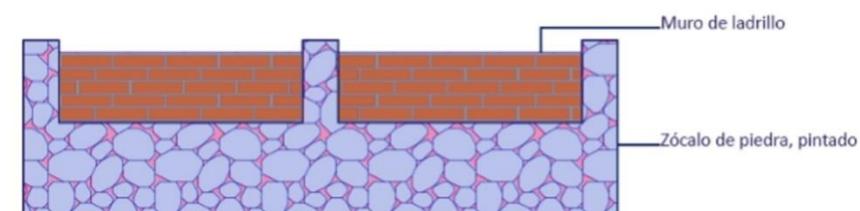
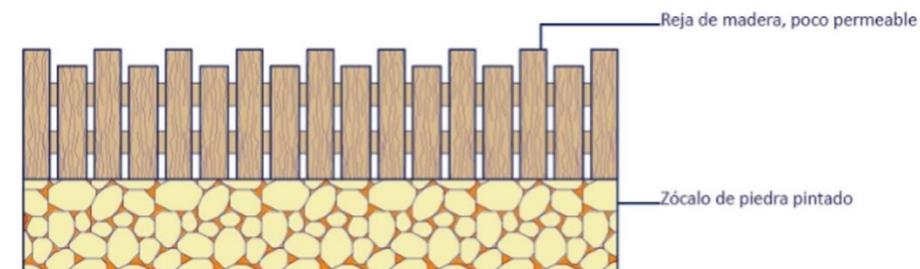
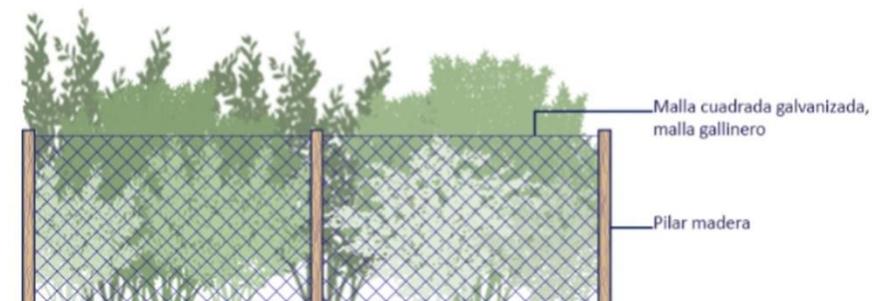
**Nota:** Ejemplo de cierros deseables en la ZT. Elaboración OTR Los Lagos



**Nota:** Ejemplo de cierros sin mantención periódica. Elaboración OTR Los Lagos

## NO DEBE

- Incorporar paños acristalados o materialidades que imiten el cristal.
- Uso de tres o más materiales, los cuales no tengan concordancia entre sí, ni sean propios de la ZT.
- Cierros que por sus características obstruyan la visibilidad desde el espacio público.
- Usar materiales ajenos a la ZT, como por ejemplo; mallas galvanizadas (malla gallinero), ladrillos, plancha de cholguán, zinc, así como mampostería, cerramientos tipo bulldog o pandereta.
- Pintar los zócalos de piedra existentes.



### Ejemplo de cierros NO deseables en la ZT.

**Nota:** Elaboración por parte de la Unidad de Normas del CMN.

### C.1.3.10 TERRAZAS COMERCIALES (Para toda calificación Sector I, II)

En términos generales, **NO SON DESEABLES** las terrazas comerciales en antejardines, porque altera el atributo de la impronta ajardinada y su carácter abierto, yendo en desmedro del carácter ambiental de la ZT. En cuyo caso, serán evaluadas caso a caso.

#### **NO SE DEBE:**

Ejemplo de terraza comercial con ocupación de antejardín, ejecución de radier y estructuras que obstruyen la fachada.



**Nota:** Fotos Elaboración OTR Los Lagos.

### SE DEBE:

- Primar líneas simples, materialidad presente en la ZT (madera, metal y cierros verdes) y proporciones acordes al área intervenida.
- Incorporar o acompañar intervenciones con especies arbustivas o cierros verdes
- Primar la superficie verde por sobre la construida.
- **Fachadas despejadas.**
- Privilegiar la incorporación de **terrazas en la parte posterior de los predios o en lugares no visibles desde la ZT.**
- Homologar o retranquear la superficie aterrizada a lo indicado en el PRC (5 mt en avda. Philippi y 3 mt en otras calles).
- No incorporar cubiertas, en cuyo caso, deben ser tipo paragua.
- Prescindir de **anclajes al inmueble.**
- Pavimentos **reversibles.**

Norma especial C9: No se autorizará la ocupación de antejardines ni patios para instalaciones provisionarias como kioskos, carpas, puestos de venta o similares.

### NO DEBE

- Incorporar radier.
- Incorporar cierres acristalados

### Sector III

- **NO SE DEBE** considerar terrazas comerciales en el **sector III**, debiendo primar la condición de ladera.



**Nota:** Ejemplo de terraza comercial presente en la ZT. Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.1.3.11 ZÓCALOS COMERCIALES (Para todas las calificaciones Sector I, II)

#### SE DEBE

- **Mantener los zócalos** comerciales existente.
- **Acompañar con jardineras** en virtud de la impronta jardinera.
- **Homologar a la materialidad del inmueble principal**, considerando los zócalos comerciales como una extensión de este.

#### NO DEBE

- Incorporar estructuras ajenas como carpas o habilitar el espacio de la cubierta como terraza.

Ejemplo de terraza comercial (existentes previo a la declaratoria de ZT) muestra la homologación de materiales como extensión del inmueble existente:



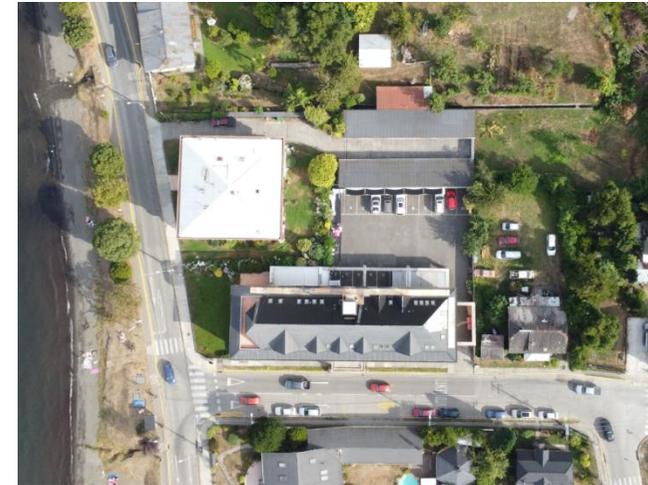
**Nota:** Fotos Elaboración OTR Los Lagos.

### C.1.3.12 CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL (sector I y II)

En términos generales, las propuestas **deben incorporar lo mencionado en los lineamientos generales** para la edificación, referidos a volumetría, altura y composición de fachada, los cuales responden al tejido histórico presente en la ZT. Adicionalmente, se deben incorporar los siguientes lineamientos:

#### SE DEBE

- **Fragmentar los volúmenes**, evitando grandes bloques construidos.
- Minimizar las superficies de subterráneos.
- Las propuestas deben **retranquear su emplazamiento** en virtud de minimizar la visibilidad desde la ZT y mantener los antejardines.
- El volumen propuesto deberá **disponerse con su cara más angosta de forma perpendicular al lago**, en virtud de la limpieza visual y la mantención de las vistas.
- Aquellos elementos que sobresalen del volumen como la caja de ascensor, el montacargas, instalaciones o estacionamientos, deberán estar dispuestos en la fachada menos visible desde la ZT.
- Incorporar estrategias de diseño que disminuyan la visibilidad y presencia de un proyecto de gran escala en el entorno, como por ejemplo propuestas de paisajismo.



**Nota:** Ejemplo de emplazamiento de edificio inmobiliario existente (anterior a la declaratoria) dispone la cara más angosta perpendicular al lago.



**Nota:** Ejemplo de emplazamiento de edificio inmobiliario existente (anterior a la declaratoria) se encuentra retranqueado, manteniendo su antejardín. Imagen desde Google Earth.

## NO DEBE

- Usar el cristal como materialidad de barandas o maicillo como pavimento exterior, privilegiando las materialidades presentes en el entorno como madera, metal, cierros verdes y con proporciones acordes al área intervenida.
- Incorporar los servicios complementarios al edificio, como lavandería, comercio u otros, hacia sectores visibles desde la ZT o en calles principales.



**Nota:** Ingresos de intervención de Zona Típica CMN que remite observaciones a la propuesta.

### C.1.3.13 CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA RESIDENCIAL Y/O COMERCIAL (sector III)

El criterio general es la preservación del respaldo verde o la ladera, así como también, los conos visuales hacia el lago y los volcanes, su geografía y los ecosistemas existentes.

En cuyo caso se deben considerar los criterios mencionados para el sector I y II y los siguientes lineamientos:

#### SE DEBE

- Las propuestas deben respetar la condición de anfiteatro del respaldo verde. Manteniendo la **condición de mirador**, así como los conos visuales hacia el lago y los volcanes
- Las propuestas deben emplazarse manteniendo la **pendiente existente**, considerando la fragmentación de los volúmenes asegurando un grano urbano medio.
- Homologar las propuestas a lo mencionado en el PRC vigente, **respecto a la ZR 4** (zona de protección de bosques y fuertes pendientes).

#### NO DEBE

- Incorporar intervenciones que **modifiquen la morfología del terreno**.
- Alterar o **modificar los humedales y** otros ecosistemas existentes.
- Incorporar intervenciones o **subterráneos en el subsuelo**.
- Incorporar construcciones que **igualen o superen la altura del marco geográfico que conforma la ladera**.



**Nota:** Ingresos de intervención de Zona Típica CMN que remite observaciones a la propuesta. Gestor Documental.

### C.1.3.14 LINEAMIENTOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

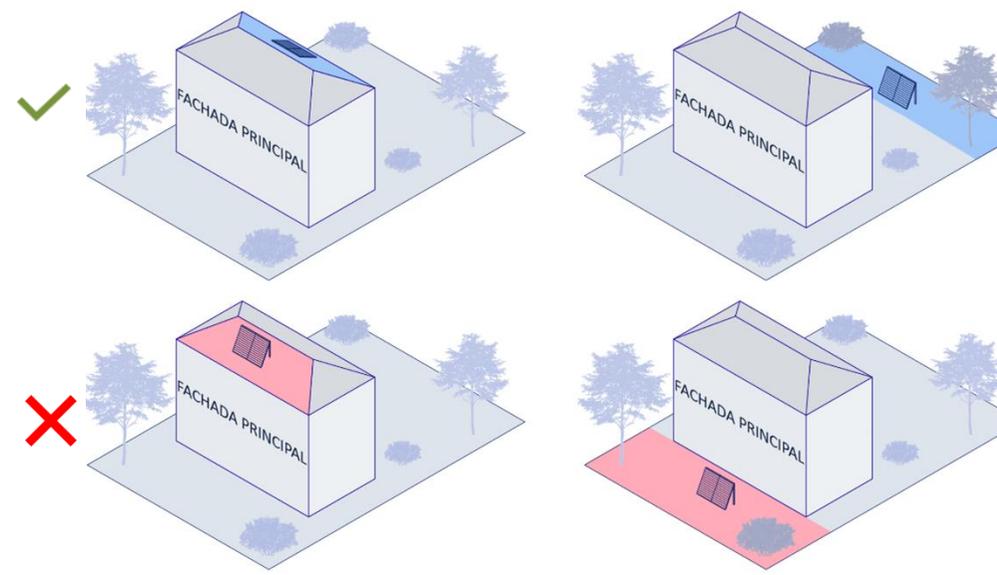
#### PANEL SOLAR Y/O COLECTOR SOLAR

##### SE RECOMIENDA:

- Para su instalación, que la techumbre y cubierta se encuentren en buen estado estructural.
- Se sugiere considerar un proyecto integral y que cuente con validación de la comunidad y apoyo por parte del municipio para su ejecución.
- Ubicar panel solar/colector solar en aquella agua de la cubierta contraria a la fachada principal de cada inmueble, considerando su sector en específico.
- Preferir utilizar paneles con una estructura coplanares, para que no sobresalga considerablemente sobre la cubierta.
- Si se desea ubicar en el piso, que sea en la zona posterior a la fachada principal o en el patio trasero.

##### NO SE RECOMIENDA:

- Instalarlo en el agua hacia la misma dirección que la fachada principal del inmueble.
- Instalar el elemento en una zona que no soporte el peso, o sea que se encuentre en mal estado la estructura y materialidad de la techumbre.
- Ubicarlo en el antejardín o frente a la fachada principal del inmueble.



**Nota:** Esquemas de preferencia sobre ubicación de elementos. Elaboración por parte de la Unidad de Normas del CMN.



**C.2 LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DEL PATRIMONIO  
ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO**

### C.2.1 MANEJO PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Con respecto a la magnitud de las obras en el subsuelo, se considerará de una magnitud menor a todas aquellas obras en donde existe remoción superficial y/o de extensión baja o acotada de sedimento. Se considerará intervención mayor a todas aquellas obras que consideren excavaciones más profundas y/o extensivas con o sin necesidad de uso de maquinarias.

Para las obras de magnitud menor, tanto en espacios públicos como privados, en caso de suceder eventuales hallazgos de material arqueológico, deberán detener las obras y dar aviso inmediato al CMN, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 26° de la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y el Artículo 23° del Decreto Supremo N° 484 de 1990 del Ministerio de Educación, Reglamento sobre excavaciones y/o prospecciones arqueológicas, antropológicas y paleontológicas.

Para las obras de magnitud mayor, tanto en espacios públicos como privados, y para cualquier intervención del subsuelo en la ZT, se deberá consultar previamente al CMN, incluso cuando se trate de calicatas y excavaciones, para conocer la matriz sedimentaria del terreno, informando el detalle de la intervención a realizar (especificaciones técnicas, extensión, profundidad y planimetría), ante lo cual, el CMN determinará el tipo de medida a ejecutar.

BIEN SEGÚN PROPIEDAD	ÁREA	TIPO DE INTERVENCIÓN	MEDIDA CON RESPECTO AL COMPONENTE ARQUEOLÓGICO
Público	Espacio Público	Magnitud Menor (Reposición de la capa superior del pavimento existente en la calzada o en aceras como el cambio de baldosas, soleras, mejoramiento de áreas verdes)	<p>Informar al CMN el detalle de la intervención previo a su ejecución. En consideración de los antecedentes, la magnitud y la ubicación de las intervenciones en el subsuelo, el CMN podría requerir: inspección visual con revisión de antecedentes, realización de calicatas con metodología arqueológica, Plan de manejo, caracterización, monitoreo y/o rescate arqueológico, puesta en valor.</p>
		Magnitud Mayor (Construcción de pavimentos completos, excavación de zanjas para cableado, para ductos de instalaciones sanitarias u otros, instalación de postaciones, luminarias, señalética vial, bolardos o mobiliario urbano.)	
Privado	Inmueble	Magnitud Menor (Reparación de losa en patios, reparación de cierre perimetral, reparación de instalaciones sanitarias)	<p>Ante hallazgo de material arqueológico, detener las obras y dar aviso (Artículo 26° de la Ley N° 17.288 de MN y Artículo 23° del DS N° 484 de 1990) - CMN asistirá a la revisión del lugar, quien determinará medidas para el hallazgo, como salvataje, recubrimiento, otras.</p>
		Magnitud Mayor (Construcción de vivienda por motivos de fuerza mayor tales como incendio o derrumbe, construcción de subterráneos, fundaciones para nuevas edificaciones, construcción de instalaciones sanitarias.)	<p>Informar al CMN el detalle de la intervención previo a su ejecución. En consideración de los antecedentes, la magnitud y la ubicación de las intervenciones en el subsuelo, el CMN podría requerir: inspección visual con revisión de antecedentes, realización de calicatas con metodología arqueológica, Plan de manejo, caracterización, monitoreo y/o rescate arqueológico, puesta en valor.</p>

**Nota:** Tabla de medidas según intervención y propiedad. Elaboración propia Secretaría Técnica CMN.

## PROTOCOLO ANTE HALLAZGOS IMPREVISTOS Y CHARLAS DE INDUCCIÓN

En caso de hallazgo no previsto, el titular deberá tener en cuenta lo indicado por el artículo 26° de la Ley N°17.288 de Monumentos Nacionales y proceder de la siguiente manera:

1. Detener las obras en el lugar del hallazgo, en al menos 2 metros de distancia alrededor del punto donde se produjo el hallazgo. Si el hallazgo es múltiple se deberán considerar 2 metros desde los especímenes más alejados del centro del lugar del hallazgo.
2. Dar aviso de manera inmediata al jefe de obra o superior a cargo de los trabajos en el área del hallazgo, e informar de su localización exacta al departamento de Medio Ambiente, o similar, que represente al titular del proyecto.
3. Se deberá proceder a delimitar y señalizar correctamente (señalética, banderín, etc.) el área para su protección. Se deberá disponer para ello de la señalética adecuada que indique la restricción de ingreso al sector, acompañado de un cerco perimetral que limite y resguarde el hallazgo.
4. Se deberá notificar a este Consejo acerca del hallazgo no previsto, utilizando coordenadas UTM (DATUM WGS 84) y registro fotográfico de buena resolución (con tomas en primer plano, de detalle, con escala y del contexto en general), en un plazo máximo de cinco días hábiles desde la fecha de descubrimiento del hallazgo. El CMN determinará las medidas a implementar por parte del titular, considerando la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales y el Reglamento de Excavación D.S. N° 484 de 1990.

Asimismo, este protocolo deberá incluirse en las charlas de inducción a los trabajadores del proyecto tomando en cuenta para ello la “Guía de Informes Paleontológicos” del CMN ([www.monumentos.cl](http://www.monumentos.cl)).

## C.2.2 MANEJO PATRIMONIO PALEONTOLÓGICO

En caso de la ejecución de excavaciones sobre los 5 metros de profundidad, deberá considerarse lo siguiente:

- Un paleontólogo profesional, que cumpla el perfil profesional aprobado por el CMN para estos fines (disponible en [www.monumentos.cl](http://www.monumentos.cl), sección Perfil Profesional de Paleontólogo), deberá tramitar ante el CMN el permiso de prospección y/o excavación paleontológica, en conformidad al D.S. N°484 de 1990, del Ministerio de Educación. El formulario para realizar este trámite se encuentra disponible en [www.monumentos.cl](http://www.monumentos.cl).

El CMN solicitará una propuesta de medidas para resguardar el patrimonio paleontológico que incluyen:

- Monitoreos paleontológicos.
- Charlas de inducción paleontológica.

- Implementación del Protocolo ante hallazgos no previstos, disponible en [www.monumentos.cl](http://www.monumentos.cl), sección Trámites Patrimonio Paleontológico.
- El rescate de una colección representativa de los hallazgos que se realicen durante la ejecución de las obras, considerando criterios tafonómicos, taxonómicos y de representatividad.
- Propuesta de institución depositaria, adjuntando carta de aceptación de bienes paleontológicos.

En caso de cualquier duda o consulta sobre la pertinencia de hacer estos trámites, se recomienda consultar directamente a los profesionales del Área de Patrimonio Natural del CMN, a través del correo: [patrimonio-natural@monumentos.gob.cl](mailto:patrimonio-natural@monumentos.gob.cl), pudiendo coordinarse una reunión.





### C.3 LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO, DISEÑO E INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

## CONSIDERACIONES PREVIAS

Lineamientos para publicidad y propaganda contemplan los siguientes elementos:

### Letreros:



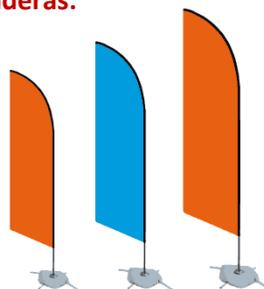
### Palomas Publicitarias:



### Lienzos:



### Banderas:



### Letras Volumétricas:



### Letras Troqueladas:



### Adhesivo publicitario:



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

**Publicidad de Marcas Registradas:**

Como referencia, se entiende como elementos publicitarios que aluden a marcas registradas a los siguientes tipos:

**Isotipo:**



**Logotipo:**



**Imagotipo:**



**Isologo:**



En caso, **SE RECOMIENDA** privilegiar elementos publicitarios puntuales con una materialidad presente en la ZT, por sobre publicidad que cubre superficies de muros, cubiertas, entre otros.



### C.3.1 ESPECIFICACIONES GENERALES

#### C.3.1.1 MATERIALIDAD

##### SE DEBE

Utilizar uno de los siguientes materiales para su ejecución:

- Madera: En su color y tono natural, con aplicación de barniz y letras negras, cafés o blancas. Su tipografía podrá ser tallada.
- Metálico (Bronce, Fierro, Acero): Deberá ser de placa de 2 mm de espesor, con terminación opaca. Su contenido podrá ser de tipo troquelado (caladas) con un fondo blanco o negro.
- Acrílico o policarbonato: Deberá ser un material de alta densidad, inscrito en un bastidor de madera o metálico. De tipo traslúcido y sin color de fondo, permitiendo que el contenido resalte sobre el color de la misma fachada del inmueble.

##### NO DEBE

- Cajas luminosas de tipo “Panaflex” impresas.
- Letras luminosas tipo neón.
- Pantallas digitales con comerciales, dada su alta luminosidad.
- Diferentes tipos de tipografía.
- colores metálicos, fluorescentes, o muy saturados

#### C.3.1.2 FIJACIÓN

##### SE RECOMIENDA

Se podrán utilizar pernos de anclaje en cada esquina del elemento publicitario.

#### C.3.1.3 DIMENSIONES

##### SE RECOMIENDA

**OPCIÓN 1:** Letrero lanza empotrado: en muro a una altura mínima 2.10m. Sus dimensiones deben ser max. 60 x 30 cm.



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

**OPCIÓN 2:** Letrero anclado: en muro. Sus dimensiones deben ser máx. 60 x 30 cm



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.3.2 LINEAMIENTOS PARA COMERCIO Y EQUIPAMIENTO

#### C 3.2.1 CRITERIOS GENERALES

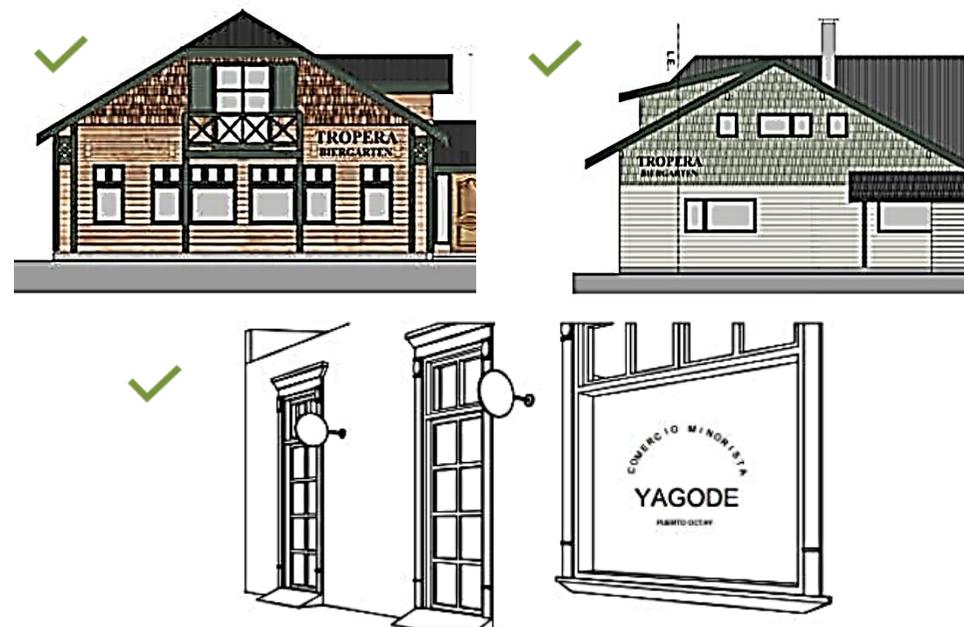
##### SE DEBE

- Contemplar una propuesta publicitaria simple y concordante con la misma edificación, que afecte visualmente lo menos posible a las fachadas (atributos arquitectónicos identificados y ornamentos).
- Mantener una geometría regular (rectangular o circular)
- Que el elemento publicitario sea instalado sobre el vano de la entrada principal y se circunscriba dentro de ese margen.
- Se podrá utilizar letreros retroiluminados mientras estos mantengan dimensiones menores a 50 x 20 cm.
- Preferir adhesivos troquelados en cristales dada su alta reversibilidad.

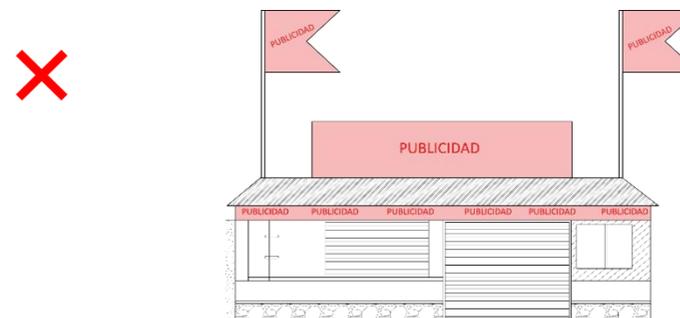
##### NO DEBE

- Carteles publicitarios sobre la cubierta
- Letreros que obstruyan vanos.
- Letreros en muros ciegos, que abarquen la totalidad de muro.
- Publicidad sobre dimensionada.
- Utilización de colores fluorescentes o luces de neón.
- Publicidad con paneles reflectantes o pantallas digitales.
- La instalación de banderas de tela publicitarias.

- La incorporación de múltiples letreros de diferentes dimensiones, colores y tamaños que obstruyan y/o saturen a las fachadas y al paisaje.



Nota: Elaboración Propia OTR Los Lagos.

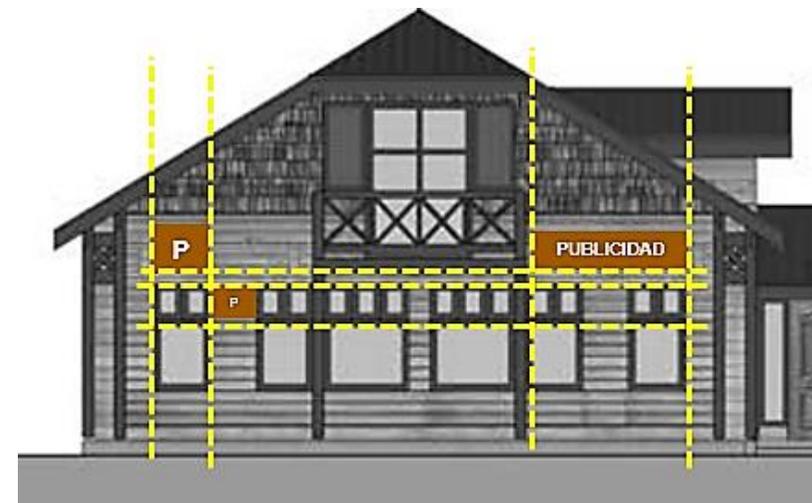


Nota. Elaboración por parte de la Unidad de Normas del CMN.

### C 3.2.2 UBICACIÓN

#### SE DEBE

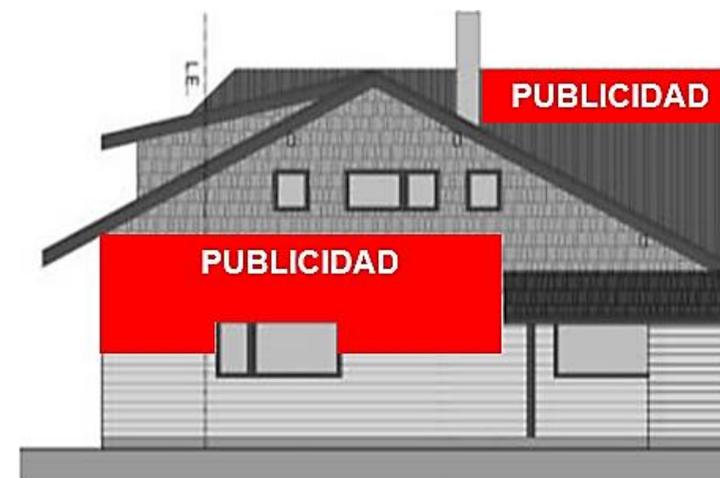
- Ubicar el elemento publicitario en concordancia con la composición de llenos y vacíos de la fachada, como por ejemplo, se indica en la imagen. Privilegiando **un** letrero por sobre varios.
- Ubicar el elemento publicitario sobre las aberturas (puertas o ventanas) y no debe superar el ancho de estas.
- Ubicar el elemento publicitario al lado de una abertura (puertas o ventanas), sin superar  $\frac{1}{3}$  de su altura.



Nota: Elaboración Propia OTR Los Lagos.

#### NO DEBE

- Ubicar el elemento publicitario sobre las carpinterías, ornamentos o elementos decorativos originales del inmueble.
- Ubicar letreros o elementos publicitarios que cubran puertas o ventanas.
- Ocupar grandes superficies obstruyendo la visibilidad de la fachada del inmueble.
- Ubicar sobre las cubiertas de los inmuebles.



Nota: Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.3.3 LINEAMIENTOS PARA VIVIENDA

#### SE RECOMIENDA

- Contemplar una propuesta publicitaria simple y concordante con la misma edificación, que obstruya lo menos posible las fachadas (atributos arquitectónicos, vanos, carpinterías, ornamentos u otros).
- Que la fijación de la publicidad sea reversible y no altere la estructura del inmueble, sus elementos constructivos y/o revestimientos.
- Mantener una geometría rectangular.
- Ubicarse a un costado (entre vano y puerta). Podrá anclarse en el cierro.

#### NO DEBE

- Carteles publicitarios sobre la cubierta.
- Letreros que obstruyan vanos.
- Letreros en muros ciegos, que abarquen la totalidad de muro.
- Publicidad sobre dimensionada.
- Utilización de colores fluorescentes en los letreros.
- Pantallas publicitarias en cubierta o muros.



**Nota:** Ingresos evaluados por CMN

### C.3.4 LINEAMIENTOS PARA PUBLICIDAD Y PROPAGANDA PROVISORIA EN PERIODOS ESTIVALES: TIPO PALOMA, LIENZOS Y BANDERAS

En términos generales, se recomienda plantear una propuesta integral desde las unidades municipales correspondientes (Secplan, turismo, patentes u otras áreas relacionadas), procurando acoger los siguientes principios:

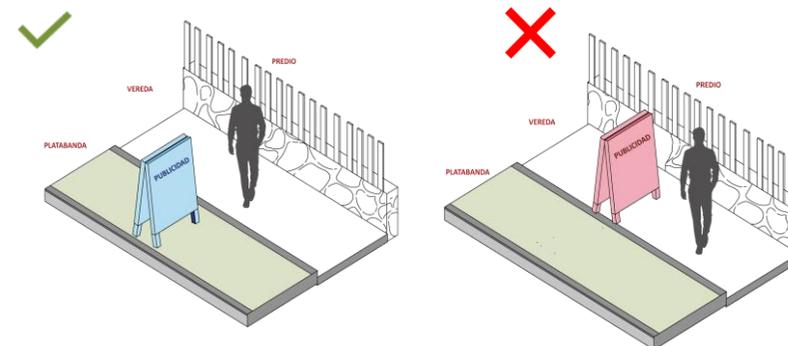
#### SE RECOMIENDA

- Instalar elementos publicitarios móviles no permanentes en el espacio público tipo “pizarras palomas” en caso de restaurantes o “menú diario”.
- Su posición debe promover la libre circulación del peatón, se recomienda el sector de platabandas.
- Debe ser de carácter temporal y reversibles, sin generar impacto en los elementos de apoyo, evitando obstruir las vistas.
- La expresión gráfica, en cuanto a color y tipografía debe ser neutro y simple.
- Una vez terminada la actividad/evento publicitado temporal, se debe retirar los elementos de manera inmediata, procurando dejar el lugar en sus condiciones originales.
- En caso de incluir banderines, deben ser de color neutro y no de tipo fijo.

#### NO SE RECOMIENDA

- Ubicarlos sobre la vereda.
- Elementos de grandes superficies que obstruyan la visibilidad a las fachadas.
- Banderines rígidos.

- Instalar letreros tipo paloma, lienzos y banderas en sector borde lago.
- Lienzos de pvc o similar, banderas o letreros con terminación satinada, metalizada o brillante.



Nota: Elaboración Propia OTR Los Lagos.



Nota: Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.3.5 LINEAMIENTOS PARA TURISMO

En términos generales, se recomienda plantear una propuesta integral desde las unidades municipales correspondientes (Secplan, turismo u otras áreas relacionadas), procurando acoger los siguientes principios:

#### SE RECOMIENDA

- Incorporar letreros sólo en caso de ser informativo y/o turístico como mapas, red de transporte público u otros, en calles perpendiculares al lago, por sobre el borde lacustre.

#### NO SE RECOMIENDA

- Instalación de símbolos o letras volumétricas que puedan obstruir las vistas hacia el lago y los volcanes, así como a las fachadas.
- La instalación de marcos de grandes dimensiones que puedan modificar la expresión del paisaje.
- Elementos de grandes dimensiones que obstruyan la circulación.



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos.





## C.4 LINEAMIENTOS PARA EL TRATAMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO

#### C.4.1 CRITERIOS Y LINEAMIENTOS GENERALES

##### CONSIDERACIONES

- Valor paisajístico y ambiental caracterizado por la conjunción entre las edificaciones y su entorno formado por laderas de áreas verdes, Lago Llanquihue y los Volcanes, reflejado en la impronta ajardinada.
- La conservación de los componentes del espacio público; tales como veredas, platabandas verdes, cierros verdes, luminarias y mobiliario.
- Los componentes faltantes en el espacio público.
- Para nuevos proyectos, deberá ser en el marco de una propuesta integral para la Zona Típica, considerando los elementos existentes.
- “Lineamientos Recomendados para Intervenir Espacios Públicos en zonas protegidas por la Ley 17.288 del CMN”
- Considerar accesibilidad universal.



**Nota:** Elaboración propia OTR Los Lagos.

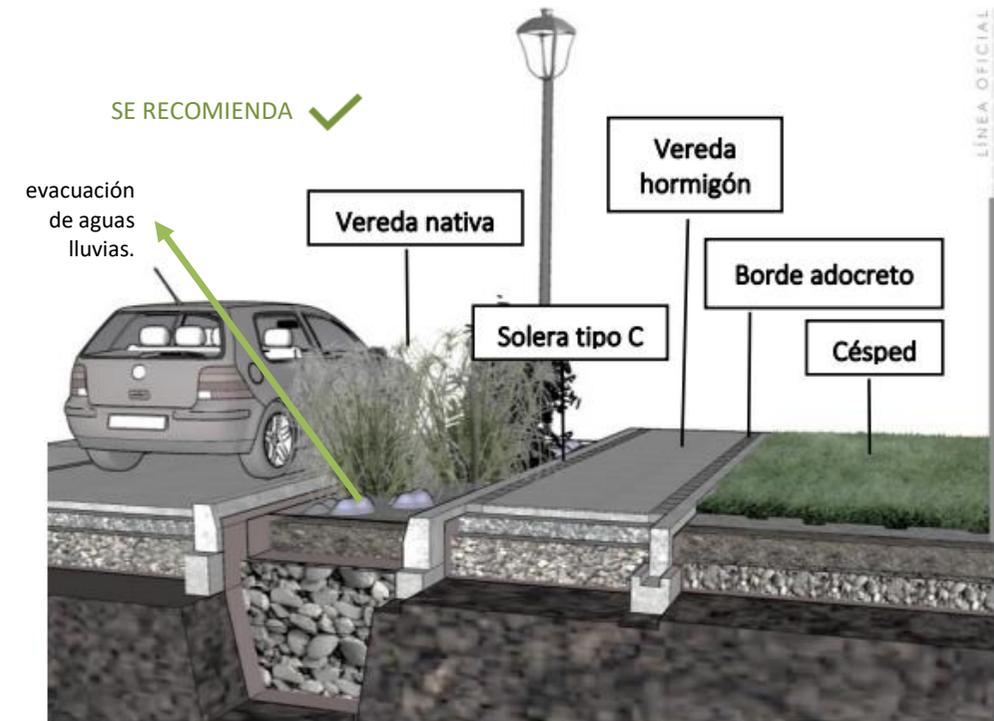
### C.4.1.1 TRAZADO Y CIRCULACIÓN

#### SE DEBE

- Respetar los trazados y circulaciones existentes, manteniendo la mayor cantidad de áreas de vegetación.
- Priorizar el mejoramiento y mantención de las áreas que se encuentren en mal estado (rayados, sucios, paños de vegetación seca).
- Promover la reposición de las veredas en mal estado, privilegiando la circulación peatonal por sobre la circulación vehicular.
- Considerar en los proyectos de reposición de veredas, la vegetación y la evacuación de aguas lluvias.
- En un proyecto futuro:
  1. promover la continuidad entre calle y vereda, para garantizar un buen funcionamiento.
  2. incorporar la accesibilidad universal en futuros proyectos, con diseño de planos inclinados en virtud de no obstruir la circulación peatonal. materiales y ubicación **NO DEBEN** ser invasivos con los elementos existentes.

**NO SE DEBE** incorporar cierros en perímetros que limiten el acceso público al espacio.

**NO SE RECOMIENDA** modificaciones en el trazado de circulaciones, a excepción de responder a accesibilidad universal en caso de requerirse.



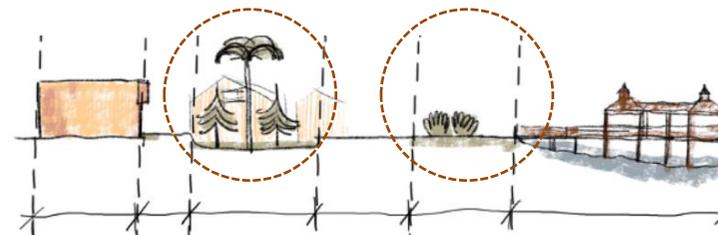
**Nota:** Imagen muestra esquemáticamente zonas de filtración de agua en el EEPP. Fuente: Ruta Patrimonial de Puerto Octay, MINVU (2023)

### C.4.1.2 PAVIMENTOS

#### SE DEBE

- Privilegiar el porcentaje de superficie verde por sobre pavimentos duros.
- Priorizar la mantención y mejoramiento de los pavimentos existentes, tendiendo a un diseño sencillo y contemporáneo, mediante el uso de los materiales existentes.
- Considerar en los proyectos nuevos de pavimentación, una propuesta homogénea y continua con las zonas no pavimentadas el uso de hormigón, con terminación en color gris, inclusive para la accesibilidad universal.

#### Tipo de Pavimento



**Nota:** Ejemplo de áreas verdes por sobre pavimentadas que se deben preservar. Elaboración Propia OTR Los Lagos.

#### NO DEBE

- Incluir pavimentos que imiten otras materialidades, como el deck de pvc y hormigón estampado.
- Considerar mulch orgánico o maicillo.



Cerámicos que imitan texturas

Mulch orgánico

Hormigón estampado

**Nota:** Ejemplos de pavimentos que no se deben utilizar. Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.4.1.3 MOBILIARIO

#### SE DEBE

- Promover el mejoramiento de mobiliarios existentes o su reemplazo por similar.
- Tender a la homogeneización de los mobiliarios, con diseño contemporáneo, líneas simples y escala acorde a la ZT.
- Utilizar materiales como madera, metal con protección por oxidación.



#### Materialidades



#### Mobiliarios



**Nota:** Ejemplos de materiales y mobiliarios adecuados. Elaboración Propia OTR Los Lagos.

#### NO DEBE

- Utilizar acero sin tratamiento previo a la oxidación.
- Proponer un mobiliario con imagen escultórica o sobrediseñada.
- Instalar basureros de colores contrastantes y de gran envergadura.
- Sobrecargar el espacio público con mobiliario, procurando una distribución de los elementos urbanos de manera equilibrada.



#### Materialidades



#### Mobiliarios



**Nota:** Ejemplos de pavimentos pvc u otros que simulen materialidades. Elaboración Propia OTR Los Lagos.

#### C.4.1.4 LUMINARIA

##### SE DEBE

- Propiciar la mantención de los elementos de iluminación existentes.
- En caso de ser necesaria la reubicación o reemplazo de luminarias, homologar estos nuevos elementos a los ya existentes.
- En caso de requerirse la instalación de nuevos elementos, ser en el marco de una propuesta o proyecto integral de recambio o reposición considerando criterios de resguardo de la ZT.
- Complementar la iluminación vial con iluminación peatonal procurando la seguridad en el espacio público.
- Privilegiar la incorporación de luminarias en zonas desprovista de circulación constante, en virtud de la seguridad.
- Priorizar nuevas tecnologías para la dotación lumínica (ejemplo, tipo led).
- Implementar luminaria de fácil mantención.
- Considerar la opción de soterrar el cableado, donde este interfiera en las vistas.



**Nota:** Elaboración Propia OTR Los Lagos

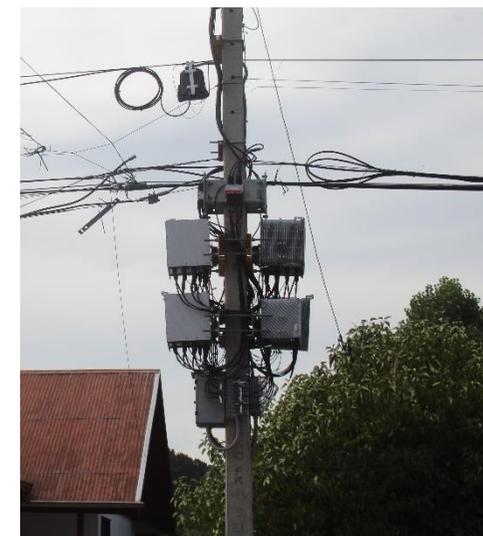
##### Materialidades Existentes



**Nota:** Fotografía Elaboración Propia OTR Los Lagos. Recuperado de:  
<https://www.lavanguardia.com/ocio/viajes/20190401/461309775495/frutillar-pequena-alemania-lago-llanquihue.html>

### NO DEBE

- Sobrecargar los postes de iluminación con elementos o instalaciones de telecomunicaciones u otros.
- Incorporar iluminación de alto contraste, tipo neón o colores que no sean cálido o frío.



**Nota:** Fotografía Elaboración OTR Los Lagos.

### C.4.1.5 SEÑALÉTICA

#### SE DEBE

- Mantener toda la señalética vial existente según la ley de tránsito.
- Reponer la señalética vial y procurar la mínima cantidad.
- En el caso de reemplazar señalética, se debe retirar los letreros anteriores con el fin de no saturar el espacio público.
- Promover la instalación de señaléticas en el borde lago por sobre las calles perpendiculares y que su disposición promueva la limpieza visual.
- En el caso de señalética informativa sobre la ZT, proponer un diseño simple, utilizando los materiales característicos de la zona marcando una diferencia entre la señalética vial y patrimonial.
- Para señaléticas de placas de identificación patrimonial, proponer materiales sencillos, líneas simples, monocromático y en concordancia con normativa de accesibilidad universal.

#### Señalética Vial

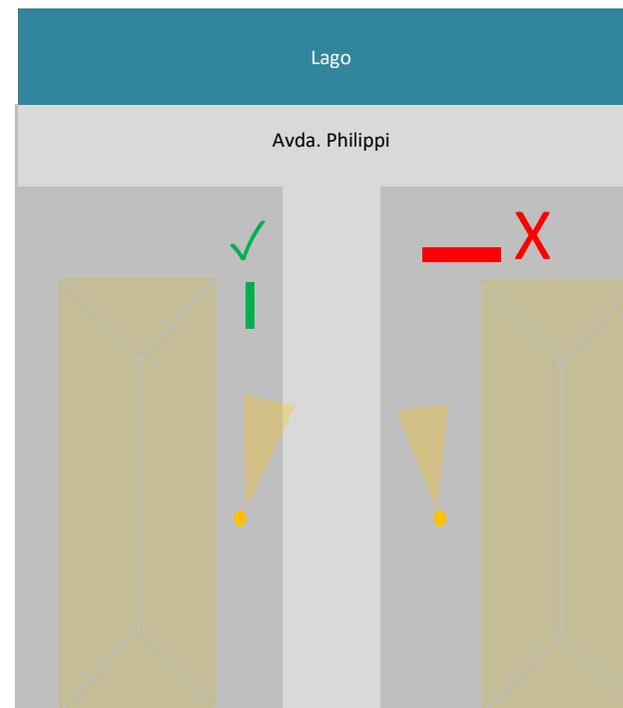


**Nota:** Esquema Elaboración Propia OTR Los Lagos.

**Nota:** Museo Colonial Alemán de Frutillar.

**NO DEBE**

- Obstruir las vistas hacia el lago y hacia el respaldo verde, por lo que las señaléticas no deben sobrepasar 1,20 mt de altura o superar una superficie mayor a 50 cm<sup>2</sup>.
- Incluir diseños escultóricos.



**Nota:** Ejemplo de instalación de señalética patrimonial, promoviendo la limpieza visual. Elaboración Propia OTR Los Lagos.



**Nota:** Ingreso de solicitud a CMN



**Nota:** Imagen OTR Los Lagos.

### C.4.1.6 ESTACIONAMIENTOS

#### SE DEBE

- Considerar un proyecto integral desde la Municipalidad que elimine estacionamientos en lugares mayormente peatonales, áreas verdes y veredas.
- En zonas comerciales, se recomienda que desde el municipio se establezcan áreas o predios, en lo posible fuera de la ZT, y horarios de carga y descarga.
- Disponer el área de estacionamientos públicos de manera que no saturen la imagen ambiental de la ZT y no obstruyan la circulación peatonal.

#### NO DEBE

- Utilizar las áreas de césped o veredas como estacionamientos.



**Nota:** Situación estacionamientos Municipalidad de Frutillar

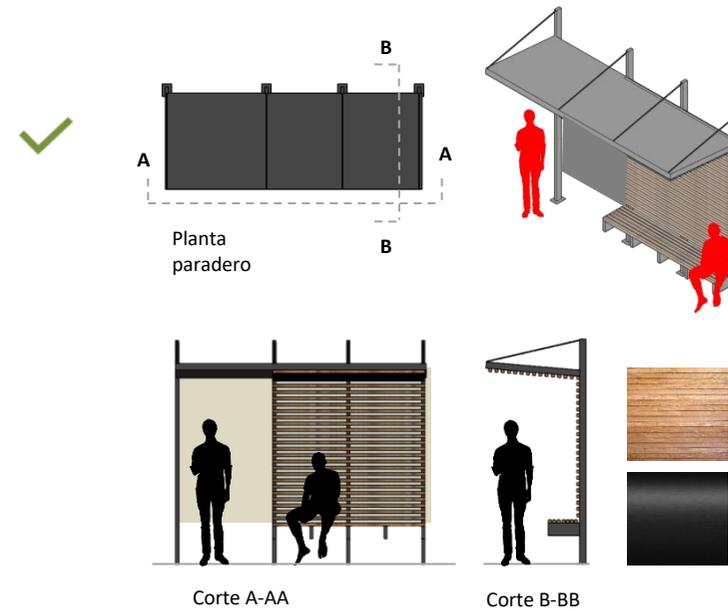


**Nota:** Fotografías Elaboración Propia OTR Los Lagos.

### C.4.1.7 PARADEROS

#### SE DEBE

- Tender a las líneas simples y diseños homogéneos, de una dimensión de acuerdo a la escala de la calle y recoger la volumetría y materialidades del entorno.
- Plantear un diseño funcional en cuanto a la protección de la lluvia y el viento, por ejemplo, dentro de lo posible, considerar la cara cerrada perpendicular al sentido de la lluvia.
- Emplazar en áreas que no interrumpan la circulación peatonal y las vistas.
- Prescindir de propuestas sobre diseñadas o con una expresión escultórica.



**Nota:** Ejemplo de diseño simple, neutro y funcional respecto al clima. Elaboración por parte de la Unidad de Normas del CMN.

#### NO DEBE

- Incorporar materialidades que imiten a otras (tejuela asfáltica, siding).



**Nota:** Ejemplo de sobre diseño, baja protección de viento y lluvia.



#### C.4.1.8 INSTALACIONES TURÍSTICAS

Las instalaciones solo se permitirán si hay un proyecto integral propuesto desde el municipio, dispuestas en el borde lago y evitando la sobrecarga de esos elementos en virtud de la limpieza visual, manteniendo las vistas hacia el lago y a las laderas, debiendo incorporar los siguientes lineamientos:



##### SE DEBE

- Privilegiar un diseño simple y de baja mantención.



**Nota:** Registro Propio OTR Los Lagos.

##### NO DEBE

- Enfrentar a un inmueble de alto valor.
- Emplazarse en las intersecciones de las calles perpendiculares.
- Ser propuestas que tiendan al sobre diseño o a una expresión escultórica.
- Incorporar materialidades que imiten a otras, como por ejemplo tejuela asfáltica o siding.



**Nota:** Sobrecarga de instalaciones turísticas y presencia de diseños escultóricos. Registro Propio OTR Los Lagos.

#### C.4.1.9 QUIOSCOS Y FOODTRUCK

Privilegiar un proyecto integral y provisorio, unificado y simple, presentado desde el municipio quienes deben normar la cantidad, el emplazamiento y su diseño, fiscalizando dentro del marco de sus competencias, considerando lo siguiente:

##### SE DEBE

- Incorporar un tipo de emplazamiento aislado, una volumetría simple y compacta, y de materialidad presente en el entorno.
- Asegurar su carácter reversible, procurando el cuidado del espacio, evitando dejar rastro visible tras su desinstalación y teniendo el máximo cuidado de no generar daños en ninguno de sus elementos (fijaciones, excavaciones, recubrimientos, entre otros).

##### NO DEBE

- Incorporar fundaciones o intervenciones en el subsuelo.
- Obstruir la circulación peatonal.
- Incorporar elementos en la fachada (banderines, toldos, carpas, entre otros).



**Nota:** Referente gráfico de tipología y materialidad propuesta. Registro Propio OTR Los Lagos.



**Nota:** Situación Foodtrucks en Av. Bernardo Philippi. Registro Propio OTR Los Lagos.

#### C.4.1.10 OTRAS INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES

Como mobiliario para salvavidas, baños públicos, juegos infantiles o de tipo inflables, equipamiento deportivo e instalaciones comerciales provisorias.



#### SE DEBE

- Considerar un proyecto integral y provisorio, unificado y simple, presentado desde el municipio quienes deben fiscalizar dentro del marco de sus competencias.
- Evitar dejar rastro visible tras su desinstalación, teniendo el máximo cuidado de no generar daños en la ZT.

#### NO DEBE

- Sobrecargar de elementos la fachada, como banderines, toldos, carpas, entre otros.
- Intervenir el arbolado existente u otros elementos permanentes del espacio público para la instalación de la infraestructura.
- Incorporar elementos en árboles.



**Nota:** Instalaciones que dañan la expresión de la Zona Típica. Registro Propio OTR Los Lagos.

## C.4.2 CRITERIOS Y LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS PARA TRATAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO

### C.4.2.1 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: COSTANERA/ BORDE LAGO

Condiciones que deben prevalecer para el EPPP: visibilidad de los inmuebles de Alto Valor y continuidad visual de los antejardines que enfrentan el borde lago, la superficie verde y su gran arborización, así como la condición peatonal.

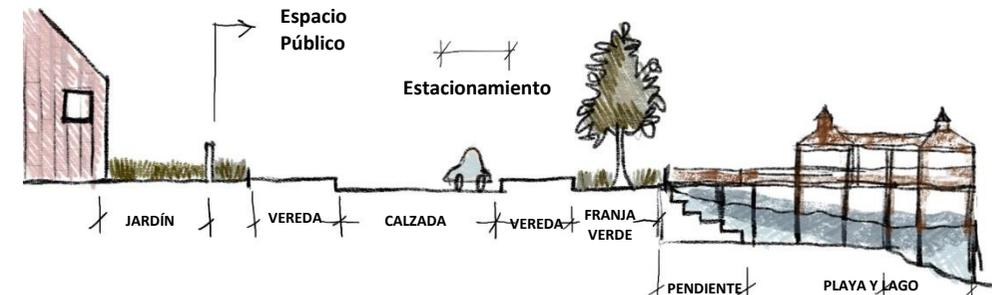
**SE DEBEN** incorporar los lineamientos generales mencionados en el punto **C.2.1** *Lineamientos generales para la intervención del E.E.P.P.*

Sumado a lo anterior y en concordancia con los valores y atributos de la Zona Típica, se señala que, **un proyecto integral planteado desde el municipio DEBE** considerar los siguientes aspectos:

- Prescindir de elementos que obstruyan la superficie verde y afecte a las especies arbóreas.
- Las propuestas de ampliación y reposición de veredas deben considerar su ampliación hacia la calle. Así como también, la inclusión de ciclovías y la disminución de estacionamientos particulares en Avda. Philippi potenciando la condición peatonal existente.
- Estar en concordancia con la normativa de accesibilidad universal y compatibilidad ignífuga.
- Incorporar un plan de mantenimiento de la infraestructura y vegetación.
- Presentar soluciones constructivas de encuentros, fijaciones y pilares compatibles con factores climáticos y humedad.

## NO DEBE

- incluir rampas u otros elementos que interrumpan la circulación existente.



**Nota:** Imagen muestra las capas del espacio público. Elaboración Propia OTR Los Lagos.



**Nota:** Imagen aérea de la Zona Típica. Registro Propio OTR Los Lagos.

### C.4.2.2 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: CALLES PERPENDICULARES

Condiciones que deben prevalecer para el EPPP: Superficies verdes y platabandas, así como las vistas hacia el Lago y Los volcanes.

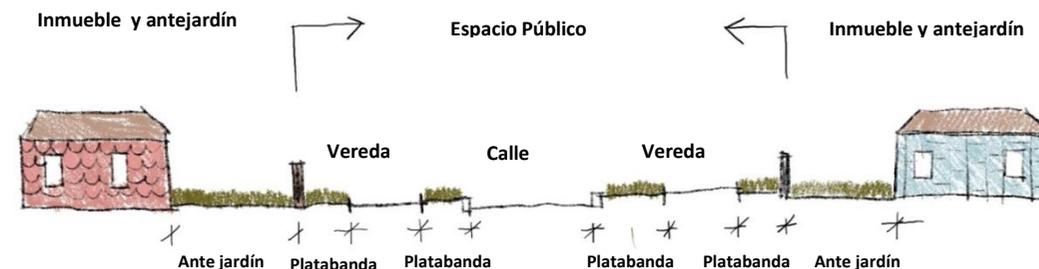
**SE DEBEN** incorporar los lineamientos generales mencionados en el punto **C.2.1**  
**Lineamientos generales para la intervención del E.E.P.P.**

Sumado a lo anterior y en concordancia con los valores y atributos de la Zona Típica, se señala que, un proyecto integral planteado desde el municipio **DEBEN** considerar los siguientes aspectos:

- La limpieza visual del paisaje.
- Para propuestas de ampliación y reposición de veredas plantear el crecimiento hacia la calle, promoviendo la circulación peatonal por sobre la vehicular.

#### **NO DEBE**

Incorporar elementos sobre la platabanda.



**Nota:** Imagen muestra las capas del espacio público. Elaboración Propia OTR Los Lagos.



**Nota:** Imagen aérea de la Zona Típica. Registro Propio OTR Los Lagos.

### C.4.2.3 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: VICENTE PÉREZ ROSALES

Condiciones que deben prevalecer para el EEPP: Falda del respaldo verde y platabandas, así como las vistas hacia el Lago y Los volcanes.

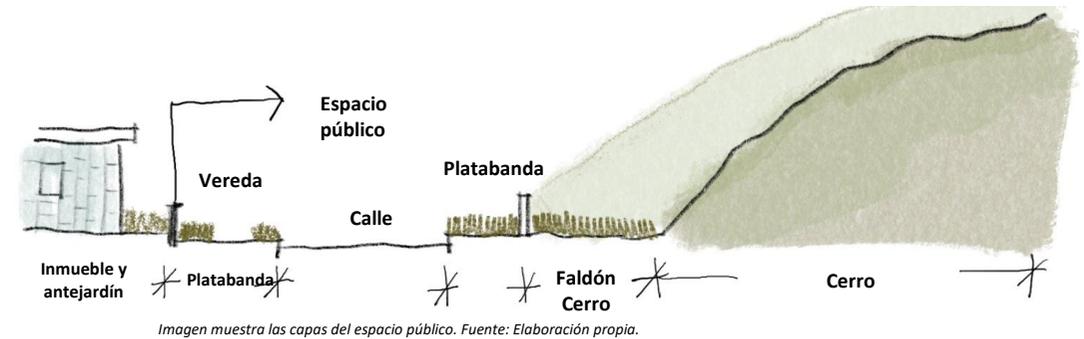
**SE DEBEN** incorporar los lineamientos generales mencionados en el punto **C.2.1**  
**Lineamientos generales para la intervención del E.E.P.P.**

Sumado a lo anterior y en concordancia con los valores y atributos de la Zona Típica, se señala que, un proyecto integral planteado desde el municipio **DEBEN** considerar los siguientes aspectos:

- Promover la limpieza visual del paisaje y la continuidad con el respaldo verde.
- Para propuestas de ampliación y reposición de veredas plantear su ampliación hacia la calle, promoviendo la circulación peatonal por sobre la vehicular.
- Para proyectos de veredas hacia el respaldo verde, plantear su aumento hacia la calle, considerar el mínimo de pavimento y la superficie verde.

#### **NO DEBE**

- La instalación de elementos sobre la platabanda.



**Nota:** Imagen muestra las capas del espacio público. Elaboración Propia OTR Los Lagos.



**Nota:** Imagen aérea de la Zona Típica. Registro Propio OTR Los Lagos.

#### C.4.2.4 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: MANZANA CÍVICA

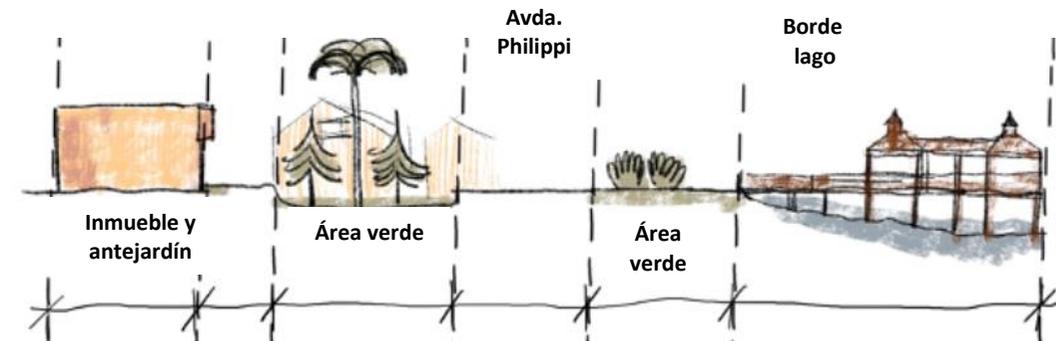
Condiciones que deben prevalecer para el EEPP: continuidad de las áreas verdes públicas, el carácter abierto y la condición peatonal.

**SE DEBEN** incorporar los lineamientos generales mencionados en el punto **C.2.1** *Lineamientos generales para la intervención del E.E.P.P* y los siguientes aspectos:

- Mantener la apertura de las áreas con césped.
- Para divisiones y cierros del EEPP incorporar cercos vivos de baja altura.

#### **NO DEBE**

- Implementar cierros perimetrales u otros elementos que vayan en desmedro de la continuidad de las áreas verdes públicas.
- Plantear elementos y/o instalaciones que obstruyan las vistas y el carácter abierto del EEPP.



**Nota:** Imagen muestra las capas del espacio público. Elaboración Propia OTR Los Lagos



**Nota:** Esquema elementos componentes de la manzana. Elaboración Propia OTR Los Lagos.

#### C.4.2.5 LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO: GRUTA DE LOURDES

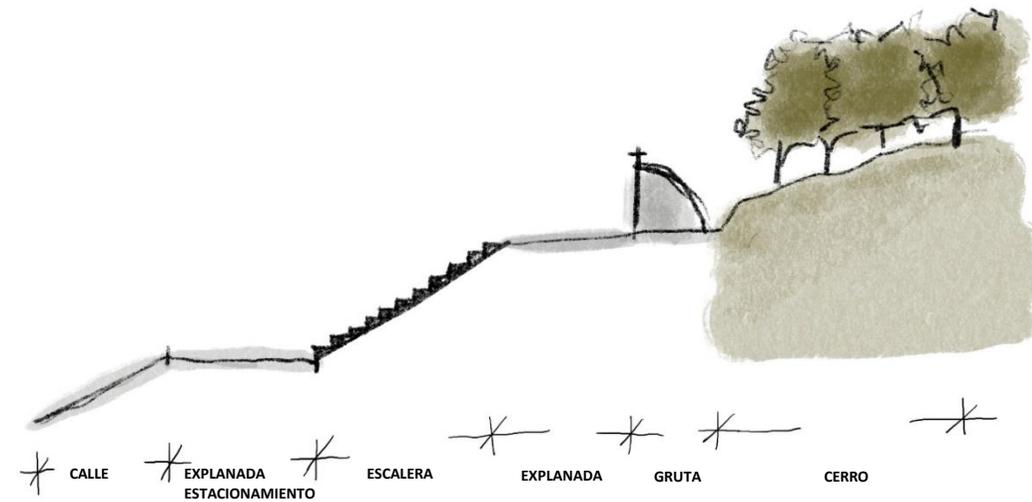
Debe prevalecer para el EEPP: Condición de mirador.

**SE DEBEN** incorporar los lineamientos generales mencionados en el punto **C.2.1** *Lineamientos generales para la intervención del E.E.P.P* y los siguientes aspectos:

- Considerar propuestas que sean compatibles con la topografía en pendiente propia del lugar.
- Tener especial cuidado en el resguardo de la seguridad a través de la mantención de las luminarias existentes e incorporación de nuevas.

#### **NO DEBE**

- Plantear propuestas que alteren la topografía existente o el carácter abierto del EEPP.
- Incorporar elementos que obstruyan las vistas hacia el lago.



**Nota:** Imagen muestra las capas del espacio público. Elaboración Propia OTR Los Lagos.



**Nota:** Imagen aérea de situación Gruta. Registro Propio Secretaría Técnica CMN

### C.4.3 CRITERIOS Y LINEAMIENTOS PARA ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS

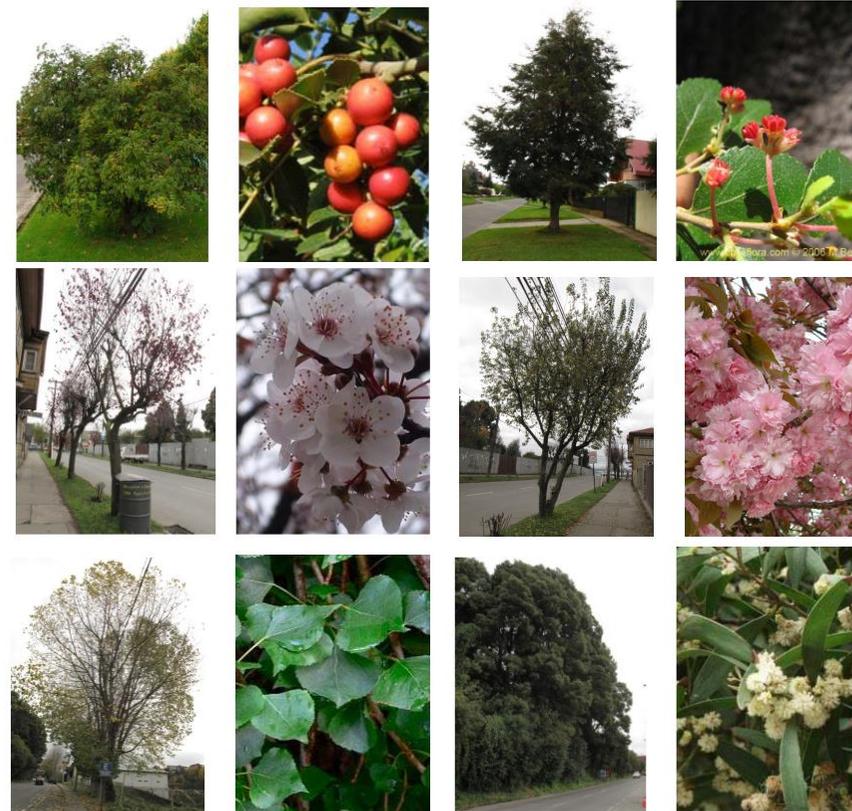
#### C.4.3.1 VEGETACIÓN Y ARBORIZACIÓN

##### SE DEBE

- Mantener y recuperar las especies arbóreas, arbustivas, rastreras y césped existentes.
- Mantener la proporción de superficie vegetal respecto a las zonas pavimentadas.
- Tender a la precaución por parte del Municipio, de regular la poda por sobre la tala de árboles que se encuentren con riesgo de caída o por fuertes vientos, ya que existen ejemplares que pueden crecer hasta 30 m de altura (laurel y coihue), los que provocaría daños en inmuebles, peatones y el EEPP en general.
- Plantear proyectos integrales desde la Municipalidad que incentiven el resguardo y mantención de los cursos de agua y humedales urbanos presentes en la ZT.
- Los proyectos de EEPP que contemplan vegetación, como arbusto, jardineras u otros, deben incorporar un plan de mantenimiento acorde a la ZT.

##### NO DEBE

- Reemplazar especies vegetales nativas por especies introducidas.



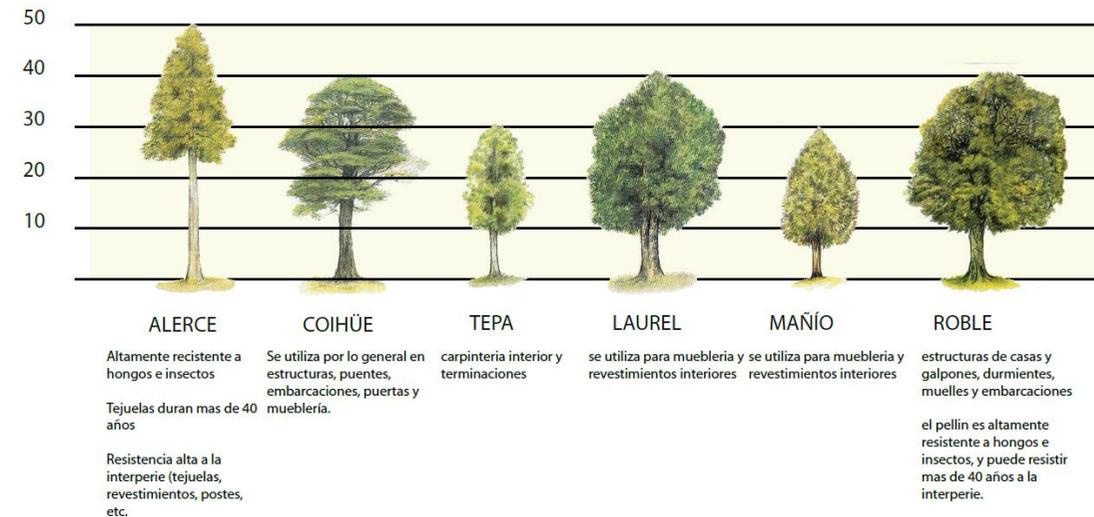
**Nota:** Diagnóstico De Intervención De La Zona Típica Y Catastro De Monumentos Nacionales De Puerto Varas. Etapa 1: Registro Patrimonial. Catastro Arbolado Urbano, Junio 2011, Moraga Höpfner Arquitectos

### SE DEBE

- En caso reposición de especies en mal estado fitosanitario, incorporar presentación de informe avalado por profesional competente. Estas se podrán reemplazar por especies de similares características al espécimen original.
- Implementar acciones de control y tratamiento de raíces en especies existentes y nuevas, con motivo de evitar afectaciones hacia pavimentos, mobiliarios urbanos, arranques domiciliarios y edificaciones.
- Tener especial cuidado en el resguardo de las especies protegidas que han sido declaradas **Monumento Natural**, tales como Alerce, Araucaria y Palma Chilena.

### NO DEBE

- Talar los árboles existentes en EPP a menos que estén en riesgo los inmuebles o los peatones, solicitud que debe ir acompañada por un informe fitosanitario.
- Considerar especies arbóreas y arbustivas no compatibles con el clima.



**Nota:** Sostenibilidad Patrimonial En Frutillar, Taller de investigación 2015, Universidad Católica.



**Nota:** Diagnóstico De Intervención De La Zona Típica Y Catastro De Monumentos Nacionales De Puerto Varas. Etapa 1: Registro Patrimonial. Catastro Arbolado Urbano. Junio 2011. Moraga Höpfner Arquitectos



## PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### RESUMEN FECHAS Y DESARROLLO

**07.09.2023** Profesionales de la OTR Los Lagos del CM con la colaboración de Dirección de Obras Municipales (DOM) del Municipio de Frutillar, realizan presentación de los avances de las Normas de Intervención para la Zona Típica de Frutillar Bajo. A la actividad asistieron 29 participantes.

- Se presenta el equipo CMN en terreno y se realiza un resumen de las reuniones anteriores.
- Se expone a grandes rasgos los avances de las Normas de Intervención, parte A.- Antecedentes Generales y B.- Estudios Preliminares, las cuales ya están validadas en el CMN.
- Se da paso a espacio de conversación con la comunidad, donde los vecinos de Frutillar exponen su inquietud en diversos temas, desde procedimientos para obras menores, su preocupación por futuros proyectos inmobiliarios, la proliferación del comercio y construcciones en el borde lago, entre otros temas.
- Finalmente se comparten los correos electrónicos de los expositores para comentarios, sugerencias y aportes de los vecinos.
- Se señala que la siguiente PAC se realizará idealmente en Noviembre o diciembre 2023 y tendrá un carácter más de taller.



Nota: Registro OTR Los Lagos.



Nota: Registro OTR Los Lagos.

**15.05.2024** Profesionales de la OTR Los Lagos del CM con la colaboración de Dirección de Obras Municipales (DOM) del Municipio de Frutillar, realizan 2° Participación Ciudadana con el objetivo de presentar avances de las Normas de Intervención para la Zona Típica de Frutillar Bajo, en consideración de mencionado por la comunidad en la participación anterior. A la actividad asistieron 28 participantes.

- Se presenta el equipo CMN en terreno y se realiza un resumen de la participación ciudadana anterior.
- Posteriormente se explica a grandes rasgos la Parte C.- Edificación, Espacio Público y Paisajismo de las normas, las cuales ya están validadas en el CMN.
- Se da paso a espacio de conversación con la comunidad donde exponene algunas dudas.
- En general, la comunidad expresa su conformidad con la visión plasmada en los lineamientos.

**Nota:** Registro OTR Los Lagos.



**Nota:** Registro OTR Los Lagos.



## BIBLIOGRAFÍA

- *Decreto Exento del Ministerio de Educación N° 126 del 02.04.2013*, que declara Zona Típica al espacio urbano denominado “Frutillar Bajo”, de la comuna de Frutillar, Los Lagos.
- *Decreto Exento del Ministerio de Educación N° 187 del 18.08.2017*, que rectifica los límites de Zona Típica al espacio urbano denominado “Frutillar Bajo”, de la comuna de Frutillar, Los Lagos.
- *Decreto Supremo N° 223 de 2016, del Ministerio de Educación*. Publicado en el diario Oficial el 4 de Febrero del 2017. *Reglamento sobre Zonas Típicas o Pintorescas de la Ley N° 17.288*.
- *Decreto Supremo N° 484, De 1990, Ministerio de Educación: Reglamento sobre excavaciones y prospecciones arqueológicas*. <http://bcn.cl/32705>
- *Ley N° 17.288*. Diario Oficial de la República de Chile. 04 de febrero de 1970. <http://bcn.cl/2zpq1>
- *Guía de elaboración de las normas de Intervención de Zonas Típicas*. (2020, diciembre). Consejo de Monumentos Nacionales. <https://www.monumentos.gob.cl/servicios/formularios-protocolos/guia-elaboracion-normas-intervencion-zonas-tipicas>
- *Lineamientos recomendados para proyectos de intervención en espacios públicos en áreas protegidas bajo la ley 17.288 sobre monumentos nacionales*. (2016, julio). Consejo de Monumentos Nacionales. [https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/formularios/2020-10/lineamientos\\_recomendandos\\_en\\_espacion\\_publicos.pdf](https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/formularios/2020-10/lineamientos_recomendandos_en_espacion_publicos.pdf)
- *Ordenanza que norma toda actividad durante la temporada estival*. (1998, diciembre). Municipalidad de Frutillar. <https://www.munifrutillar.cl/wp-content/uploads/2019/10/Ordenanza-que-norma-toda-actividad-durante-la-temporada-estival.pdf>
- *Ordenanza Administración Territorial Temporada de Verano e Invierno*. (2020, mayo). Municipalidad de Frutillar. <https://www.munifrutillar.cl/wp-content/uploads/2020/06/ORD.-MUNICIPAL-TEMPORADA-DE-VERANO-E-INVIERNO.pdf>
- *Plan Municipal de Cultura Frutillar 2019/2022*. (2018). Municipalidad de Frutillar. [https://www.munifrutillar.cl/wp-content/uploads/2019/10/PMC\\_Cultura\\_Frutillar.pdf](https://www.munifrutillar.cl/wp-content/uploads/2019/10/PMC_Cultura_Frutillar.pdf)
- *Plan Regulador Comunal*. (s. f.). Municipalidad de Frutillar. <https://www.munifrutillar.cl/wp-content/uploads/2019/10/PLAN-REGULADOR-PDF.pdf>

- *Resolución 74 Afecta. Aprueba actualización Plan Regulador Comunal de Frutillar.* (2004, 28 octubre). Ley Chile. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=231939&f=2004-10-28>
- Moraga Sario, P., & Höpfner Kromm, H. (2011). *Expediente Declaratoria Zona Típica Frutillar Bajo.*
- Mapas SII. (s. f.). <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html>
- Catálogo Arquitectura SpA. (2020). *OGUC Ilustrada: Vol. I.* Catálogo Arquitectura.
- Catálogo Arquitectura SpA. (2022). *OGUC Ilustrada: Vol. II.* Catálogo Arquitectura.
- Adán, L.; Reyes, V.; Mera, R. (2001). *Ocupación Humana de los Bosques Templados del Centro-Sur de Chile. Proposiciones acerca de un modo de vida tradicional.* IV Congreso Chileno de Antropología. Colegio de Antropólogos de Chile A. G, Santiago de Chile. Pp: 1444-1455.
- Adán, L.; Mera, R.; Navarro, X.; Campbell, R.; Quiroz, D.; Sánchez, M. (2016). *Historia Prehispánica en la región Centro-Sur de Chile: Cazadores recolectores holocénicos y comunidades alfareras (ca. 10.000 años a.C. a 1.550 años d.C.).* En: Falabella, f.; Uribe, M.; Sanhueza, L.; Aldunate, C.; Hidalgo, J. (editores). Prehistoria en Chile, desde sus primeros habitantes hasta los incas.
- Ballester, B., Carstens, C., Gentschev, A., y Moscoso, A. (2010) *Las cocinas del lago Llanquihue: Una aproximación al patrimonio cultural inmaterial de la Décima Región.* Alerce Talleres Gráficos S.A.
- Flores, C.; Lira, N. (2010). *Aspectos comunes para sitios de cazadores recolectores costeros en los canales patagónicos septentrionales.* Boletín de la Sociedad Chilena de Arqueología, Número 39, 2006. Páginas 103-112.
- Gaete, N.; Ladrón de Guevara, B.; Martínez, I. (2000). *El caso del sitio 10PM014 conchal Piedra Azul: arqueología y conservación a partir del impacto.* XV Congreso de Arqueología Chilena (Arica, 2000)
- Mera, R. (2002). Informe de terreno. Inspección visual arqueológica (ms).
- Munita, D.; Álvarez, M.; Mera, R. (2011). *Los antiguos habitantes de la Provincia de Llanquihue.* Consejo de Monumentos Nacionales.
- Munita, D.; Mera, R.; Farías, A.; Álvarez. R. (2012). *La Elaboración de un Catastro Patrimonial Arqueológico en la Provincia de Llanquihue como medida de Compensación.* Actas del XIX Congreso Nacional de Arqueología Chilena, Arica. Pp.: 51-56.
- Museo Colonial Alemán de Frutillar. (2024). En: <http://www.museosaustral.cl/museo-colonial-aleman-de-frutillar/>

- Museo Regional de la Araucanía. Pitrén: primeros ceramistas del centro-sur de Chile. En: <https://www.museoregionalaraucania.gob.cl/coleccion/labranza-1000-anos-de-alfareria-y-orfebreria-en-la-araucania/pitren-primeros-ceramistas>
- Frutillar Patagonia Chile . (2024). En: <https://www.frutillar.com/historia>
- Rodríguez Cerda, F. (2024). *Herrerías, ruedas y rotaciones. Indagaciones sobre herrerías y herreros en la cuenca del Llanquihue a través de cinco fotografías del Museo Colonial Alemán de Frutillar*. Revista de Antropología Visual, Nº. 32, 2024, Santiago.
- Urbina, X. (2009). *La Frontera de arriba en Chile Colonial. Interacción hispano-indígena en el territorio entre Valdivia y Chiloé e imaginario de sus bordes geográficos, 1600-1800*. Ediciones Universitarias de Valparaíso Pontificia Universidad Católica de Valparaíso.
- Urbina, S.; Adán, L.; Cortes, C.; Sierralta, S. (2022). *Avances en la Arqueología Histórica de Osorno, centro-sur de Chile. Teoría y Práctica de la Arqueología Histórica Latinoamericana* | Año XI, Volumen 16 | 2022
- Urbina, D.; Álvarez, R.; Maturana, C.; Sierralta, S.; Labarca, R.; Calas, E.; Farías, A.; Roa, C.; Álvarez, M.; Martínez, V. (2024). *Arqueología de Llanquihue y Chiloé*. Puerto Montt, Chile.
- Weil, J. (2016). *Historia de Frutillar*. Universidad de Los Lagos.
- Weil, J. (2011). *La colonización alemana y la fundación de Frutillar en 1856 hasta nuestros días*. CAAL, Frutillar. En: <https://www.deutschinallerwelt.net/CAAL/CAAL2011-Frutillar/Colonizacion-alemana-Frutillar.htm>



SERPAT  
Ministerio de las  
Culturas, las Artes  
y el Patrimonio

Gobierno de Chile

**CMN** | CONSEJO DE  
MONUMENTOS  
NACIONALES DE CHILE