

NORMAS DE INTERVENCIÓN

ZONA TÍPICA O PINTOYESCA SECTOR DE PUERTO OCTAY

Comuna de Puerto Octay
Provincia de Osorno
Región de Los Lagos

Decreto del Ministerio de Educación
N° 512 del 17.12.2010



CMN | CONSEJO DE
MONUMENTOS
NACIONALES DE CHILE



Secretaría Técnica del 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, Unidad de Normas de Intervención del Consejo de Monumentos Nacionales.

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

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

Sergio Parra Yuly, arqueólogo, Área arqueología del Consejo de Monumentos Nacionales.

Revisión de contenidos:

Consejeros CMN:

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

David Cortez Godoy, representante del Colegio de Arquitectos de Chile A.G.

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

Sofía Valenzuela Delpiano, representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Secretaría Técnica del CMN :

Alonso Maineri Riquelme, encargado, Oficina Técnica Regional de Los Lagos.

Flor Recabarren Vásquez, coordinadora, Unidad de Normas de Intervención y Planes de Manejo.

Margarita Casas Ossa, arquitecta, Unidad de Normas de Intervención y Planes de Manejo.

Ilustraciones:

Valentina Luco Araya, arquitecta, Unidad de Normas de Intervención del Consejo de Monumentos Nacionales.

Agradecimientos:

Agradecemos la colaboración y participación activa de las vecinas y vecinos de la Zona Típica Sector de Puerto Octay, en conjunto con las autoridades de la I. Municipalidad de Puerto Octay; Sra. María Elena Ojeda Betancourt, Alcaldesa; equipo SECPLAN de I. Municipalidad de Puerto Octay, Jaime Esteban Olavarría Millaquen, Mónica Gadické Sabaj, Alberto Browne Cruz.

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.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 5

A. ANTECEDENTES GENERALES..... 7

 A.1 DECRETO ZONA TÍPICA.....8

 A.2 PLANO DE LÍMITES.....9

 A.3 DESCRIPCIÓN DE VALORES Y ATRIBUTOS..... 10

 A.4 FICHAS DE IDENTIFICACIÓN 12

 A.5 ANTECEDENTES GENERALES 13

 A.6 ANTECEDENTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO 22

 A.7 PLANO BASE CATASTRAL 24

 A.8 PLANO RESUMEN 27

 A.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN 28

 A.10 CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 31

 A.11 OTROS ANTECEDENTES 36

 A.12 PARTICIPACIÓN CIUDADANA 40

B. ESTUDIOS PRELIMINARES43

 B.1 CALIFICACIÓN DE INMUEBLES..... 44

 B.2 ALTERACIÓN DE INMUEBLES 46

 B.3 SECTORIZACIÓN 48

C. LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN.....53

 C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN 54

 C.2 LINEAMIENTOS DE PUBLICIDAD 82

 C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO: 86

 C.4 LINEAMIENTOS DE ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS 105

BIBLIOGRAFÍA..... 107

ANEXOS 108

INTRODUCCIÓN

El Reglamento de Zonas Típicas o Pintorescas, en sus artículos 16 al 19, establece la estructura y contenido del documento denominado "Normas de Intervención de las Zonas Típicas o Pintorescas". Según el reglamento referido, el documento de Normas de Intervención se compone de la siguiente estructura:

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, monumentos públicos, 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 de 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, Sr. Felipe Gallardo Castelo, representante del Instituto de Historia y Patrimonio de la Universidad de Chile; Sra. Sonia Neira Rojas, representante Asociación Chilena de Barrios y Zonas Patrimoniales; Sra. Sofía Valenzuela Delpiano, representante del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; David Cortez Godoy representante del Colegio de Arquitectos de Chile A.G y Francisco Herrera Muñoz representante del Colegio de Arquitectos de Chile A.G.



Figura 1. Colegio San Vicente de Paul, ST CMN, 2024.



A. ANTECEDENTES GENERALES

A.1 DECRETO ZONA TÍPICA

La Zona Típica o Pintoresca (ZT) Sector de Puerto Octay fue declarada como tal con fecha 17 de diciembre de 2010 por el Ministerio de Educación, pasando a formar parte de los Monumentos Nacionales de Chile, ubicado hacia el norte de la cuenca del Lago Llanquihue y enmarcado por un perfil geográfico definido por el volcán Calbuco y Osorno, en la Comuna de Puerto Octay, Provincia de Osorno, Región de Los Lagos. La iniciativa surge con el patrocinio de la Municipalidad, la Junta de Vecinos N°1 y el apoyo de la comunidad de Puerto Otay, por el gran valor histórico, urbano, de paisaje y arquitectónico que posee dicho sector.

Consejo Monumental No. 3506



GOBIERNO DE
CHILE
REPUBLICA DE CHILE

NO DE EDICION
FRO/PES/PEF/

CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES
RECIBIDO

31 DIC 2011

Ingreso N° 000030

DIVISIÓN JURÍDICA

DECLARA ZONA TÍPICA O PINTORESCA SECTOR DE PUERTO OCTAY, COMUNA DE PUERTO OCTAY, PROVINCIA OSORNO, REGIÓN DE LOS LAGOS.

**MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES**

RECIBIDO

**CONTRALORIA GENERAL
TOMA DE RAZON**

RECEPCION

DEPART. JURIDICO				
DEP. T.R. Y REGISTRO				
DEPART. CONTABIL.				
SUB.DEP. C. CENTRAL				
SUB.DEP. E. CUENTAS				
SUB.DEP. C.P. Y BIENES NAC.				
DEPART. AUDITORIA				
DEPART. V.O.R.U. y T.				
SUB. DEP. MUNICIPAL				

REFRENDACION

REF. POR \$

IMPUTAC.

ANOT. POR \$

IMPUTAC.

.....

DEDUC. DTO.

SOLICITUD 594

SANTIAGO

DECRETO 17.DIC.2010* 0512

CONSIDERANDO:

Que, se ha solicitado la declaratoria de Zona Típica o Pintoresca, para un sector de Puerto Octay, de la Comuna de Puerto Octay, Provincia Osorno, Región de Los Lagos, por los arquitectos Pablo Moraga Sariego y Heike Höpfner Kromm, del Estudio de Arquitectura Puerto Octay, con el patrocinio de la Municipalidad, la Junta de Vecinos N° 1 y el apoyo de la comunidad de Puerto Octay, por el gran valor histórico, urbano, de paisaje y arquitectónico que posee dicho sector, los que se señalan a continuación:

MINISTERIO DE EDUCACION

31 DIC. 2010

DOCUMENTO TOTALMENTE TRAMITADO

Figura 2. Decreto N°512 (2010), CMN, 2010.

A.2 PLANO DE LÍMITES

El plano de oficial de la ZT establece un polígono de protección con una superficie de 23,14 há. Durante el año 2025 se catastra la ZT en base al levantamiento de fichas y se complementa con la información del Servicio de Impuestos Internos e información por parte de la I. Municipalidad de Puerto Octay, lo que permitió identificar 125 roles prediales.

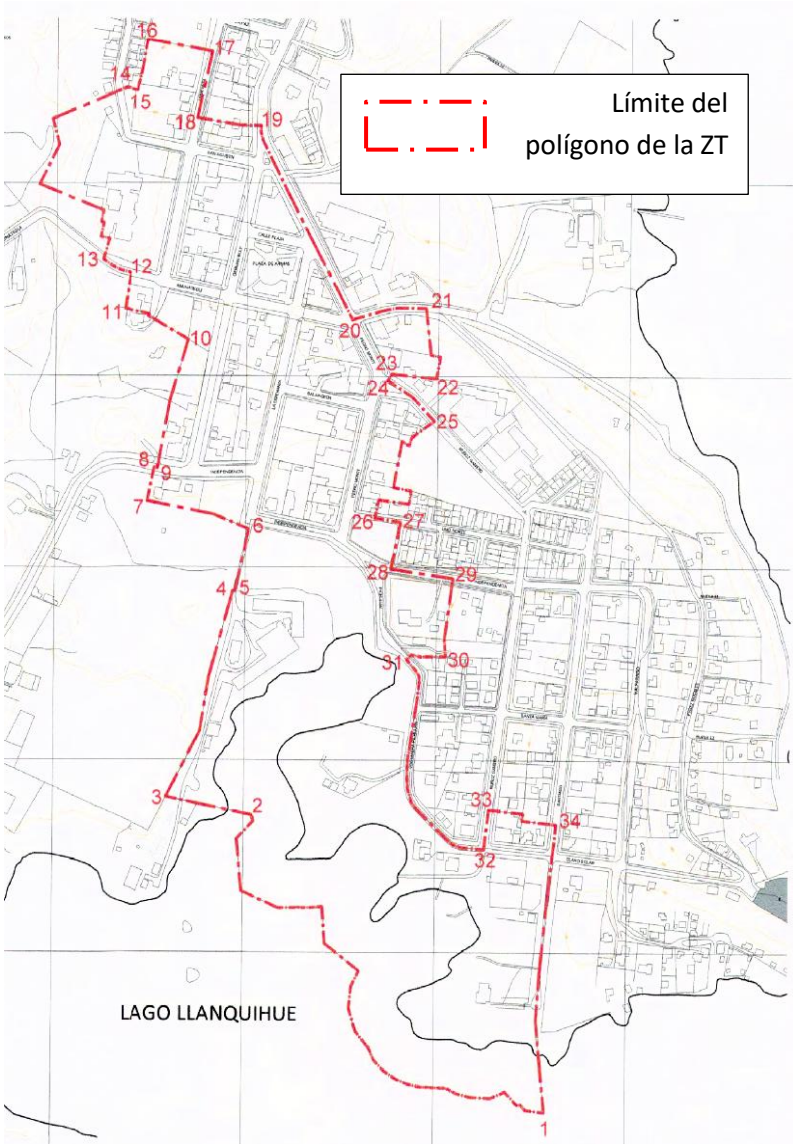


Figura 3. Plano de límites oficial, ST CMN, 2010

A.3 DESCRIPCIÓN DE VALORES Y ATRIBUTOS

El decreto N° 512 del año 2010 establece su sustento en el gran valor histórico, urbano, de paisaje y arquitectónico que posee dicho sector. Por lo tanto, dentro de los valores y atributos se establecen los siguientes:

Respecto al valor histórico, la ZT de Sector de Puerto Octay **es testimonio del proceso de colonización** alemana (1852) impulsado por Bernardo Philippi y Vicente Pérez Rosales, mediante el gobierno de Manuel Bulnes a través de la **Ley de Migración Selectiva**, que buscaba **habitar territorios inhóspitos en el sur** de Chile.

Es **representativa del desarrollo industrial del sur de Chile** y su impulso como uno de los puertos más importantes del Lago Llanquihue.

El valor urbano y paisajístico se refleja en que, tanto el auge manufacturero y productivo, así como sus nuevos habitantes, **definieron nuevas formas de habitar un territorio accidentado con presencia de un borde lacustre**, configurando su imagen urbana a través de la conjunción entre lo constructivo y el entorno natural. En esta ZT destaca la hijuela como subdivisión predial primitiva. Respecto a lo mencionado, destaca **el mecanismo de emplazamiento a través de zócalos e inmuebles aislados**.

En términos arquitectónicos, resultan relevantes los inmuebles construidos entre 1880 y 1912, que **presentan sistemas constructivos importados pero elaborados con materiales locales**.

Inicialmente hubo expresiones primitivas y posteriormente, estilos historicistas/tipo chalet. En algunos casos puntuales, la presencia de arquitectura racionalista o moderna.

Dentro de los atributos arquitectónicos particulares de esta ZT, destaca la presencia de zócalos y corredores perimetrales exteriores.



Figura 4. Ilustración representativa del volumen primitivo presente en la ZT, ST CMN, 2025.

Por último, el valor socio cultural de esta ZT se caracteriza por la herencia de una sociedad que se vinculó en torno al auge productivo del borde lacustre.

Destacan algunos oficios aún vigentes, como los Boteros de Octay y la presencia de actividades náuticas. También, la actividad agrícola y ganadera y la continuidad de tradiciones chileno/alemanas.

A.3 DESCRIPCIÓN DE VALORES Y ATRIBUTOS

VALOR (D. 512 del 17.12.2010)	DESCRIPCION	ATRIBUTOS
1. VALOR HISTORICO	- Colonización Alemana. - Uno de los puertos más importantes del Lago Llanquihue.	- Parcelaciones, hijuelas, inmuebles aislados. - Costanera Pichi Juan, destaca por su buen estado de conservación; la incorporación de la madera tanto en pavimentos, accesibilidad universal, mobiliarios y servicios públicos; las vistas hacia el lago, los volcanes y la ciudad.
2. VALOR URBANO Y PAISAJISTICO	- Relación entre la ciudad y el paisaje natural. - Espacio urbano diverso y accidentado (Topografía). - Macro paisaje construido por el Lago Llanquihue y los volcanes.	- Impronta ajardinada, platabanda verdes y predominancia de superficie verde por sobre la construida. - Presencia de zócalos y accesos escalonados (Relación ciudad y paisaje natural) - Plaza de Puerto Octay alta densidad de arborización; platabandas y superficies verdes; emplazamiento de una glorieta central; destaca la luminaria y bolardos perimetrales; esculturas de tocones tallados; y los trazados pavimentados.
3. VALOR ARQUITECTON ICO	- Maderas nativas. - Variedad de soluciones volumétricas. - Ornamentaciones únicas. - Unidad y coherencia del conjunto arquitectónico (inmuebles 1880 y 1912)	- Corredores de madera perimetrales exteriores. - Inmuebles de madera; 7 tipologías presentes, simple con mirador (primitivo), historicista y chalet (ecléctico) y cuarta generación (moderno); presencia de emplazamiento aislado y zócalos; y corredores perimetrales exteriores. - Elementos en inmuebles de alto valor; cubierta a dos aguas truncada con faldón; torreones; accesos estragales; materialidades de plancha corrugada y/o estampada; revestimientos de madera en tejuela, tinglados y machihembrados; y ornamentaciones como lambrequín, jambajes, entre otros. - Inmuebles representativos de la ZT; volumetrías agalponadas y/o industriales, expresiones simples; volúmenes retranqueados o sobresalientes pero circunscritos en un volumen principal; composición de fachada ortogonal y regular; cubiertas con un eje principal paralela o perpendicular a la calle; aleros en las cubiertas y en su mayoría a dos aguas

Figura 5. Cuadro de valores y atributos de la ZT Sector de Puerto Octay, ST CMN, 2025.

A.4 FICHAS DE IDENTIFICACIÓN¹

Para la identificación de las edificaciones y espacios públicos de la Zona Típica Sector de Puerto Octay, se desarrollaron tres tipos de fichas de levantamiento validadas por el Consejo de Monumentos Nacionales. A través de ellas se posibilitó el catastro y recopilación de los diversos componentes que conforman el área protegida.

Respecto a las fichas utilizadas, estas se desarrollaron por la Secretaría Técnica del CMN a través del software Survey123 durante febrero de 2025 y fueron levantadas por la Oficina Técnica Regional de Los Lagos del CMN.

General (1)

Edificaciones (125)

Espacios públicos (4)



GENERAL (1)



EDIFICACIONES (125)



ESPACIOS PÚBLICOS (4)



Figura 6. Fotografías de la ZT de Puerto Octay.
Fuente: ST CMN, 2025

¹ Ver fichaje en anexos

A.5 ANTECEDENTES GENERALES

A.5.1 Antecedentes históricos

La línea de tiempo presentada ilustra los hitos más relevantes en el desarrollo histórico, urbano y arquitectónico de Puerto Octay, destacando su evolución desde mediados del siglo XIX hasta la actualidad.

Todo comienza con el proceso de colonización europea en el sur de Chile en 1852, que marca el inicio de un profundo cambio cultural y urbano. Hacia 1880 se formaliza este proceso en la zona con la consolidación del primer plano urbano de Puerto Octay en 1884. Desde entonces, comienza un periodo de intensa construcción de inmuebles de alto valor patrimonial, caracterizado por una arquitectura de fuerte influencia europea, entre esos, edificaciones emblemáticas como la Casa Niklitschek (1906) y la Iglesia San Agustín (1907).

Este auge arquitectónico culmina hacia 1912, año que representa el apogeo del estilo neoclásico y ecléctico en la zona. Las décadas siguientes están marcadas por procesos de remodelación: la Iglesia San Agustín en 1936 y el puerto en 1954, consolidando la infraestructura urbana.

A partir de 1960, con el terremoto y el declive del auge industrial, se produce una migración del campo a la ciudad, transformando la estructura social y urbana. En ese mismo año se elaboran instrumentos como el PRC y se habilita la costanera Pichi Juan.

En 2010, Puerto Octay es declarado Zona Típica mediante el Decreto Mineduc N°512, lo que reconoce oficialmente su valor patrimonial. Esta declaratoria abre el camino para la elaboración de normas de intervención, proceso que inicia en 2024, orientado a proteger y conservar su identidad arquitectónica y cultural.

La línea de tiempo permite comprender cómo los distintos momentos históricos han dejado huella en el tejido urbano de Puerto Octay, dando forma a su actual carácter patrimonial.



Figura 7. Fotografía de la bahía año 1910. Fuente: Expediente de declaratoria ZT, ST CMN.

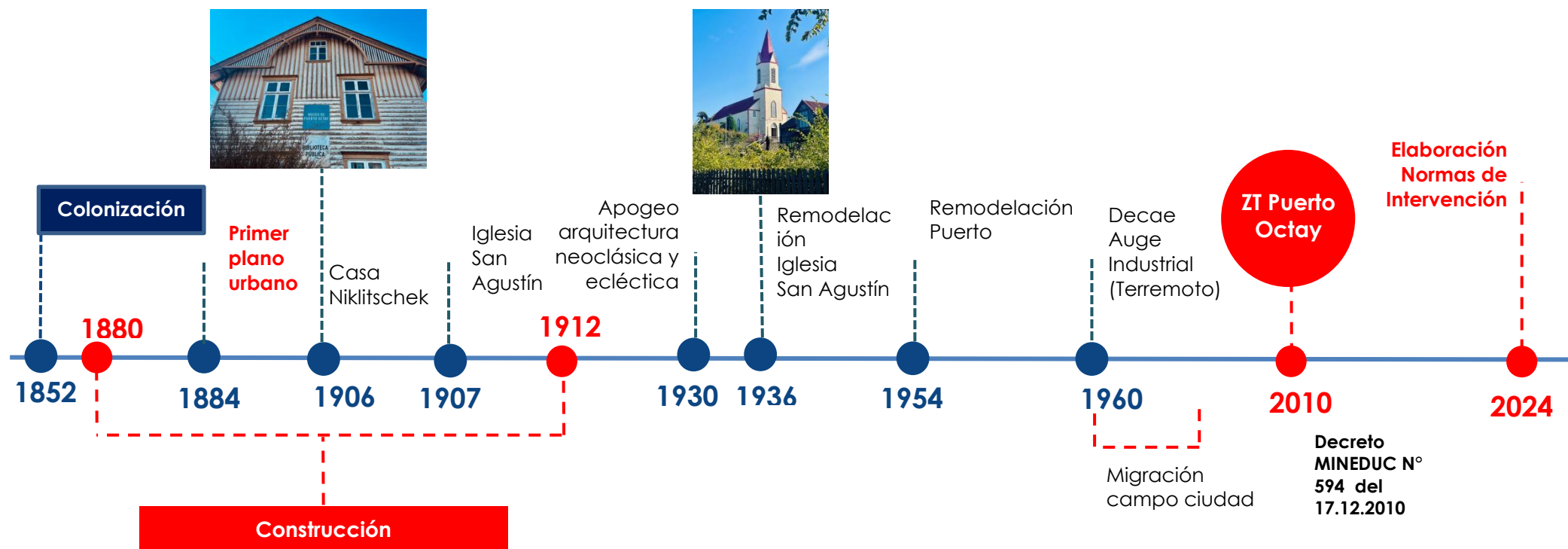


Figura 8. Línea de tiempo de la ZT, ST CMN, 2025



Figura 9. Fotografías de la ZT Puerto Octay, ST CMN, 2025.

A.5 ANTECEDENTES GENERALES

A.5.2 Antecedentes territoriales

Uno de los principales elementos que configuran el carácter geográfico y paisajístico de la Zona Típica de Puerto Octay es la estrecha conjunción entre el asentamiento urbano y su entorno natural. Esta relación se manifiesta tanto en la escala inmediata de la ciudad como en su proyección hacia el paisaje macro, donde el lago Llanquihue y los volcanes de la región operan como referencias permanentes. Esta dualidad entre ciudad y naturaleza no solo define el ambiente físico de Puerto Octay, sino también su forma de habitar.

Ubicada al norte de la cuenca del lago Llanquihue, Puerto Octay integra un conjunto de Zonas Típicas, cuyas trayectorias comparten ciertos hitos fundacionales: la colonización alemana de fines del siglo XIX, el desarrollo temprano de industrias vinculadas al agua, la madera y la producción manufacturera, y un emplazamiento geográfico cercano a cuerpos lacustres. No obstante, y a pesar de estos elementos comunes, cada una de estas localidades ha desarrollado un carácter particular. En el caso de Puerto Octay, su característica distintiva se nutre de una geografía accidentada, de ritmos más pausados y de una menor exposición a los procesos de urbanización acelerada que caracterizan a otras ciudades del entorno, como Puerto Varas o Frutillar.

El territorio que ocupa la Zona Típica se sitúa sobre una topografía quebrada, en la que planicies y lomajes se alternan de forma escalonada hasta descender hacia el borde lacustre. Este aterrazamiento natural ha determinado la configuración urbana, estructurada en tres niveles principales: las terrazas superiores, la terraza intermedia y la terraza del borde del lago. Este modelo de ocupación refleja una adaptación sensible al relieve, permitiendo vistas privilegiadas del paisaje y facilitando una relación orgánica entre el entorno construido y la naturaleza. La heterogeneidad del territorio se expresa también en la presencia de elementos geográficos singulares como bahías, islotes, humedales y penínsulas, que diversifican el paisaje y enriquecen la experiencia visual y ecológica del lugar.

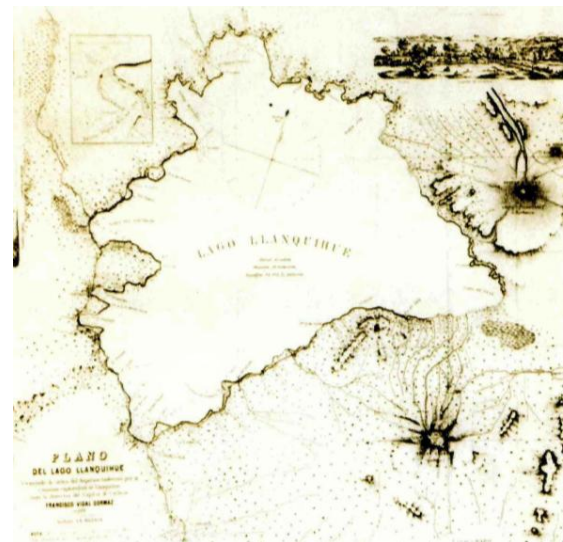


Figura 10. Levantamiento de la Comisión exploradora de Llanquihue, expediente de declaratoria, ST CMN, 2010

En paralelo, la existencia de áreas naturales dentro del espacio urbano — ya sean remanentes de vegetación nativa, cursos de agua intermitentes o terrenos sin urbanizar— configura una red de espacios abiertos que contribuyen a la calidad ambiental y refuerzan el vínculo entre los habitantes y el paisaje.

De acuerdo con el expediente de declaratoria, Puerto Octay se define a partir de cinco atributos principales de carácter urbano-paisajístico: el aterrazamiento de la ciudad como reflejo de su topografía; la presencia de áreas naturales dentro del tejido urbano; la intensa relación visual y simbólica entre la comunidad y el macro paisaje circundante; la intermitencia de cursos de agua que articulan el espacio; y, finalmente, el equilibrio entre lo construido y lo natural como expresión de una manera particular de habitar este territorio del sur de Chile.

A.5 ANTECEDENTES GENERALES

A.5.3 Antecedentes urbanos

A diferencia de muchas ciudades fundadas bajo los principios de ocupación del territorio durante la colonia española, el primer asentamiento de Puerto Octay no respondió a la lógica del damero.

En lugar de una planificación urbana centrada en la plaza y la cuadrícula, su trama se desarrolló de manera orgánica, a partir de la entrega de paños de tierras productivas o chacras a los principales núcleos familiares que se establecieron en la zona. Esta forma de ocupación, basada en la distribución de unidades agrícolas, marcó profundamente la estructura urbana inicial, dejando una huella que persiste incluso después del crecimiento y evolución de la ciudad.

Esta modalidad de ocupación fue impulsada por el Estado chileno en el marco del proceso de colonización alemana que se desarrolló en el sur del país a partir de 1854. En ese contexto, grandes extensiones de territorio — hasta entonces escasamente habitadas— fueron ofrecidas a colonos europeos con el objetivo de poblar y activar económicamente la región.

Las condiciones geográficas del lugar, sin embargo, presentaban importantes desafíos: un clima inhóspito, suelos fangosos, y un relieve accidentado compuesto por quebradas y terrazas naturales. Frente a este escenario, la urbanización se fue dando de manera fragmentada: las manzanas y edificaciones se asentaban de forma intermitente, adaptándose a la topografía y ubicándose allí donde la geografía lo permitía, principalmente sobre las terrazas.

Estas condiciones particulares permiten situar a Puerto Octay dentro de un conjunto más amplio de Zonas Típicas establecidas en la cuenca del Lago Llanquihue —como Puerto Varas y Frutillar— las cuales, aunque comparten un origen común vinculado al poblamiento del sur de Chile durante la colonización alemana, se distinguen por sus propias singularidades geográficas y urbanas.



Figura 11. Imagen de google earth (2010) superpuesta con un bosquejo de predios perpendiculares según la distribución de tierras original, expediente de declaratoria de la ZT, ST CMN (2010)

En el caso de Puerto Octay, la intermitencia de las terrazas y las marcadas pendientes definen su carácter urbano único, diferenciándola de otras localidades de la región. Con el paso del tiempo y el desarrollo de las actividades productivas asociadas al periodo industrial, junto con diversos procesos sociales, comenzaron a surgir nuevas estructuras urbanas que complementaron el tejido original. Entre ellas se encuentran los muelles, los servicios de navegación en el lago, la apertura de caminos, y la construcción de colegios y otras infraestructuras. Estos elementos no solo expandieron el territorio urbano, sino que también transformaron su funcionamiento, conectividad y vocación productiva.

A.5 ANTECEDENTES GENERALES

A.5.4 Antecedentes del paisaje

El paisaje de Puerto Octay se configura a partir de una serie de elementos naturales que influyen directamente en su proceso de urbanización. Entre estos destacan las vistas predominantes, generadas por la **alternancia entre pendientes y sectores llanos**, lo que conforma secuencias visuales variadas y áreas de apertura hacia el territorio. Esta morfología da origen a conos visuales relevantes, los cuales orientan las relaciones entre el espacio edificado, el paisaje lacustre y los elementos naturales circundantes.

En materia de vegetación, el territorio presenta una masa vegetal estratificada, compuesta por césped, vegetación media, arbustos y árboles. **Sobresale la densidad y solidez de la masa arbórea**, cuya presencia—tanto en superficies aterrazadas como en zonas de pendiente—establece un carácter paisajístico asociada al espacio público y las edificaciones. Esta característica diferencia a Puerto Octay de otras localidades cercanas, como Frutillar, donde predomina una composición vegetal de carácter más ajardinado y ornamental. En contraste, la vegetación de Puerto Octay aporta un carácter natural robusto, que constituye un atributo relevante a considerar en las normas de intervención.

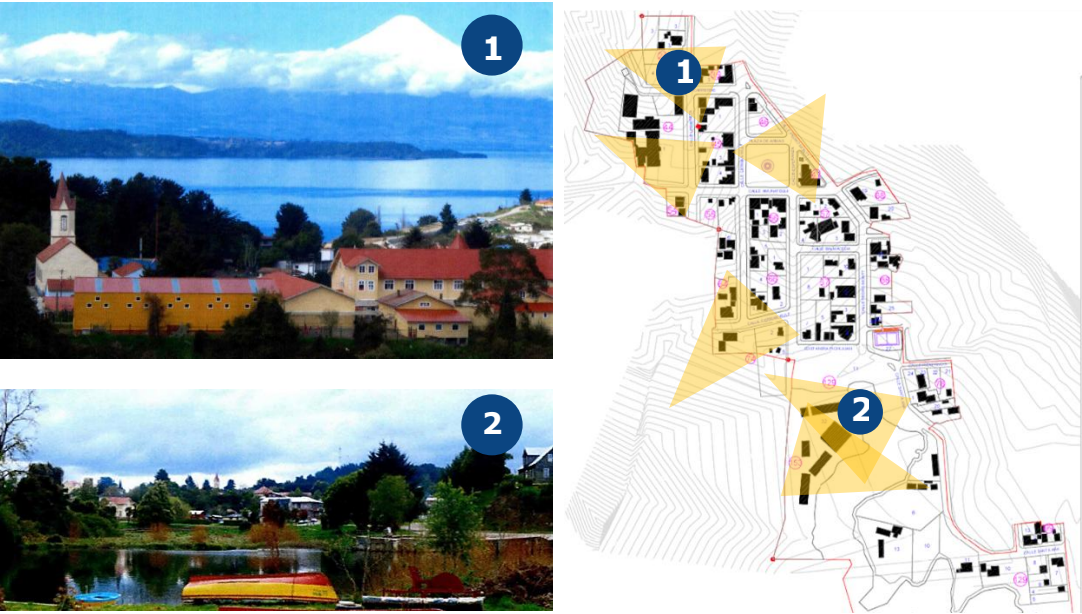


Figura 12. Representación gráfica de conos visuales. Fuente: ST CMN, 2025

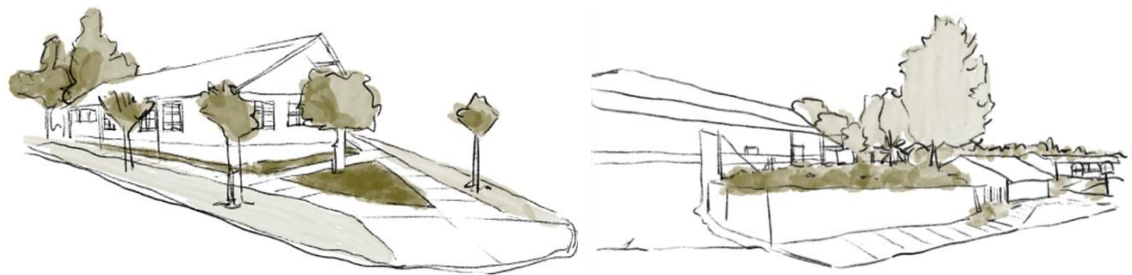


Figura 13. Presencia de masa vegetal en distintas capas. Fuente: ST CMN, 2025



Figura 14. Tipos de vegetación: humedales. Fuente: ST CMN, 2025

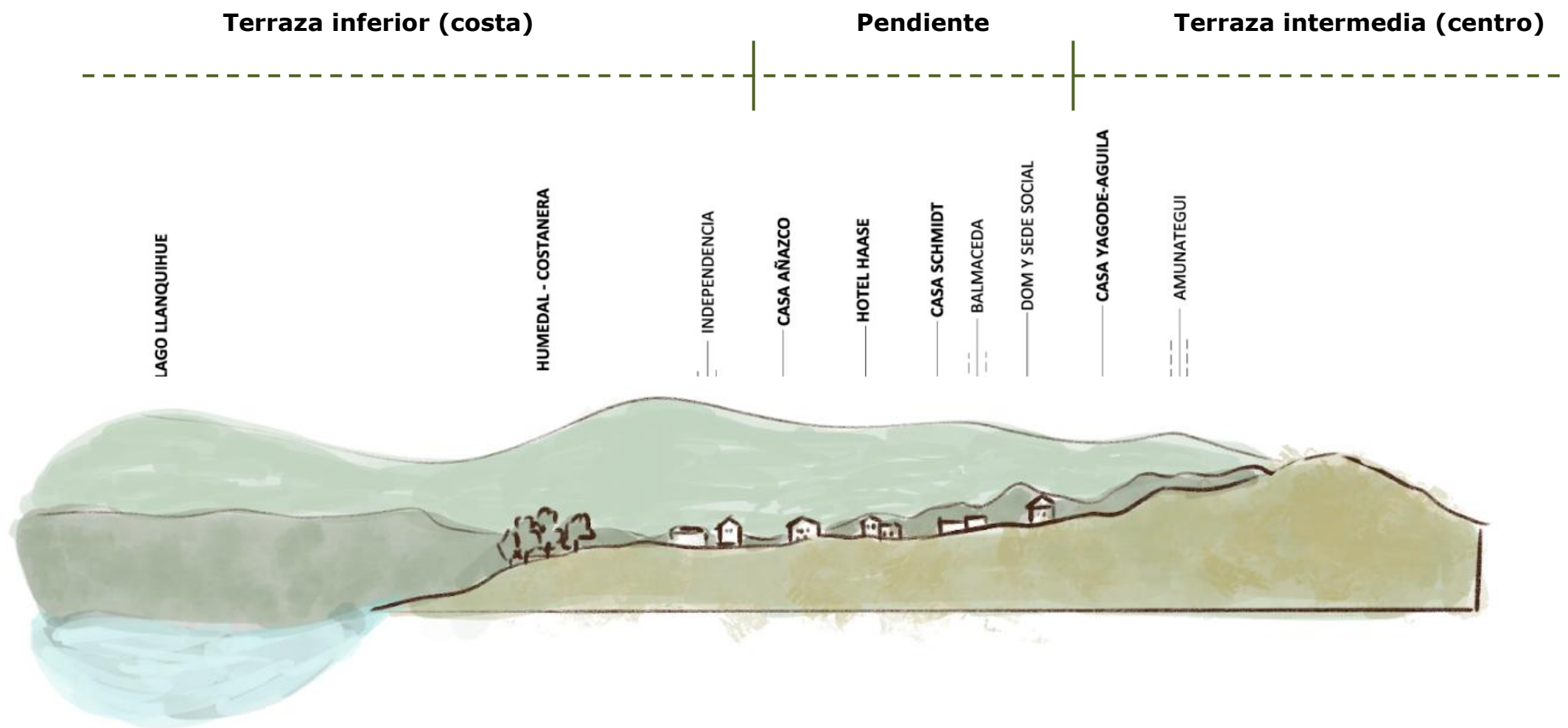


Figura 15. El paisaje diverso y accidentado favorece la diversidad de puntos de observación y amplitud de ángulos visuales hacia el macro-paisaje, constituido por el Lago Llanquihue y los Volcanes del entorno. Fuente: ST CMN, 2025

A.5 ANTECEDENTES GENERALES

A.5.5 Vocación náutica

La Zona Típica presenta una marcada vocación náutica, fruto de una sociedad históricamente vinculada al auge productivo y comercial del borde lacustre. Este carácter se fue configurando tanto por las dinámicas de navegación y la comprensión del territorio, como por el proceso de migración europea y el desarrollo industrial, factores que articularon la vida económica, social y territorial de Puerto Octay y que han reforzado su identidad lacustre hasta la actualidad.

La herencia de infraestructura náutica marcó el desarrollo local. Durante el auge productivo y manufacturero del sur de Chile en el siglo XX, los cursos de agua constituían un componente fundamental del sistema económico, permitiendo el transporte de bienes, personas y materiales. En Puerto Octay, ello dio origen a un sistema de balseos, muelles y embarcaderos, que articularon el territorio y facilitaron el intercambio regional. Si bien algunos de estos elementos hoy solo se conservan como vestigios, su presencia histórica continúa definiendo la identidad y las dinámicas del borde lacustre.

En este contexto, destacan oficios tradicionales aún vigentes, como el trabajo de los Boteros de Octay, quienes mantienen la relación directa con el lago como medio de transporte, sustento y cultura material. Asimismo, persiste la presencia de actividades náuticas, que han evolucionado desde usos productivos hacia prácticas recreativas y deportivas. Hoy, esta herencia se manifiesta en la existencia de un club de velas, talleres de formación náutica, y diversas actividades vinculadas a la navegación recreativa, manteniendo el vínculo cotidiano con el paisaje ribereño.



PUERTO OCTAY - 1918 - BOTADURA VAPOR CORREO DETRAS VAPOR CHILE DE LA FAMILIA HASSE



Figura 16. Fotografías del expediente de declaratoria. Fuente: ST CMN, 2010.

A.5 ANTECEDENTES GENERALES

A.5.6 Antecedentes arquitectónicos

La arquitectura que se conformó a partir de 1854 en el sur de Chile, y particularmente en Puerto Octay, constituye un patrimonio de excepcional valor. Su singularidad radica en la combinación de influencias europeas — traídas por los procesos de colonización alemana en la zona— con la utilización de materiales locales y técnicas constructivas adaptadas a las condiciones específicas del territorio. Este mestizaje arquitectónico dio origen a un lenguaje único, irrepetible, que hoy forma parte esencial de la identidad del paisaje urbano del sur de Chile y que, por sus cualidades patrimoniales, justifica su reconocimiento como Monumento Nacional.

En este contexto, la arquitectura de Puerto Octay se define por un conjunto de características propias y recurrentes, organizadas en torno a cuatro dimensiones principales: **los revestimientos, los elementos ornamentales, los elementos formales y la volumetría singular**. Estas dimensiones se expresan en una diversidad de inmuebles que, aunque distintos entre sí, comparten un mismo lenguaje constructivo y estético (Expediente de declaratoria, ST CMN, 2010).

Entre los revestimientos predominan el uso de chapas metálicas estampadas y corrugadas, así como maderas trabajadas en formatos como tinglados, machihembrados y tejuelas. Estas últimas, confeccionadas artesanalmente con maderas nativas de alta resistencia —como el alerce—, constituyen uno de los sellos más distintivos del patrimonio arquitectónico local. Ejemplos notables de estas técnicas se pueden observar en la fachada del Hotel Centinela y en la Casa Barrientos.

En cuanto a la ornamentación, es posible identificar un amplio repertorio de elementos decorativos que enriquecen las fachadas: contraventanas, aleros jabalconados, lambrequines, impostas, balcones, miradores y torreones. Estos recursos no solo cumplen una función estética, sino que también reflejan el grado de destreza técnica alcanzado por los constructores de la época.

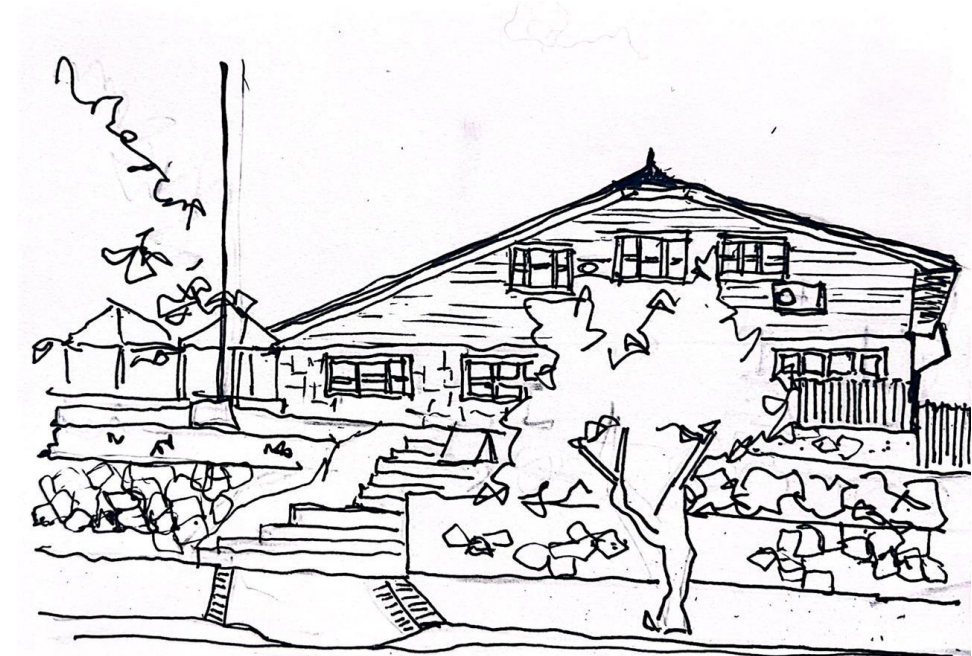
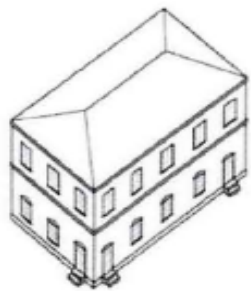


Figura 17. Ilustración de la arquitectura representativa de la ZT, ST CMN, 2025

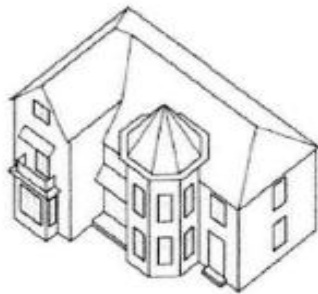
La evolución de esta arquitectura puede leerse a través del desarrollo volumétrico de las edificaciones, que parten desde un volumen primitivo sencillo, el cual se va transformando y sofisticando con el tiempo. Según la época, se reconocen diversas tipologías: desde el estilo neoclásico —presente principalmente en iglesias católicas y luteranas— hasta manifestaciones neoclásicas que reinterpretan la volumetría inicial, elevando su escala y complejidad mediante una rigurosa simetría y ornamentación. También se encuentran expresiones del historicismo tipo chalet, identificables por la inclusión de pináculos, altillos, torres y una combinación ecléctica de elementos.

Finalmente, hacia un periodo más tardío, se desarrollan construcciones de una cuarta generación, que incorporan elementos de la arquitectura moderna, sin desprenderse del todo de las tradiciones locales. En esta etapa emergen edificaciones de carácter industrial o funcional —como los galpones de ANAASAC—, edificios comerciales, y otras construcciones que integran elementos del modernismo como ojos de buey, bow windows, volados y terrazas, ofreciendo un diálogo interesante entre modernidad y tradición. En conjunto, todos estos factores permiten comprender la arquitectura de Puerto Octay no solo como un testimonio material de su historia, sino también como una expresión cultural viva, representativa de un modo de habitar el sur de Chile que merece ser conservado y valorado.



Tipo1: Neoclásico

Inspirada en la corriente del clasicismo grecorromano predominante en Europa en el siglo XVII y XIX. Apariencia sólida, imponente, volumetría unitaria y concentrada, simétrica. Presencia de impostas.



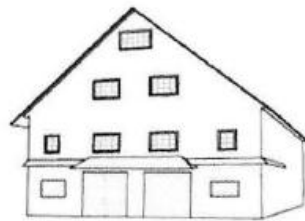
Tipo2: Historicista/Chalet

Diversos lenguajes y carácter ecléctico. Torreones, pináculos, altillos, intersección de volúmenes.



Tipo 3: Culto/iglesia

Toma elementos góticos a una escala más sintética.



Tipo 4: Galpón

Moderno, responde a la impronta industrial y el auge productivo y manufacturero.

Figura 18. Tipologías representativas de la ZT, expediente de declaratoria, ST CMN.

A.6 ANTECEDENTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

A.6.1. Antecedentes arqueológicos

Desde una perspectiva arqueológica, se indica que las condiciones geográficas, paleoambientales y ecológicas del lago favorecieron ocupaciones humanas reiteradas desde el Pleistoceno tardío, aun cuando la visibilidad del registro arqueológico sea limitada.

Se expone evidencia arqueológica en torno al poblamiento inicial y el periodo Arcaico de la región, donde se indica la ausencia de sitios excavados en la ribera norte del lago Llanquihue. Esto no debe interpretarse como ausencia de ocupación, sino como el resultado de procesos tafonómicos y ambientales que han afectado la preservación del registro más antiguo.

La evidencia regional permite sostener que el lago posiblemente formó parte de circuitos tempranos de movilidad que articularon ambientes lacustres, fluviales y de mar interior. Para los periodos Alfarero Temprano y Tardío, se concluye que la cuenca del lago Llanquihue presenta un alto potencial arqueológico, pese a la inexistencia de evidencias directas en Puerto Octay, lo que es coherente con patrones de ocupación dispersa y de baja densidad documentados en cuencas vecinas. El periodo Histórico se interpreta como una etapa de continuidad y transformación de las sociedades Mapuche-Huilliche, cuya ocupación dispersa y control prolongado del territorio explican la baja presencia de asentamientos coloniales tempranos. Asimismo, la colonización republicana del siglo XIX generó profundas transformaciones territoriales, dando origen a la consolidación de Puerto Octay como asentamiento portuario lacustre. En relación con la Zona Típica Sector Puerto Octay, se concluye que su valor patrimonial trasciende la arquitectura visible e incluye el potencial arqueológico del subsuelo urbano.

No obstante, el área se caracteriza como de sensibilidad arqueológica baja, con mayor probabilidad de hallazgos históricos y republicanos y baja probabilidad de evidencias prehispánicas, lo que fundamenta la aplicación de lineamientos de intervención preventiva, proporcionales al tipo y magnitud de las obras, conforme a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales y la normativa vigente.



Figura 19. Estilos cerámicos asociados a grupos alfareros prehispánicos tempranos (Pitrén) y tardíos (El Vergel). Fuente: Carlos Pavez Alvarado, 2024.

A.6 ANTECEDENTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

A.6.2. Antecedentes paleontológicos

La ZT de Sector Puerto Octay se emplaza sobre la unidad geológica denominada Depósitos glaciofluviales (Plgf1) de la Glaciación Llanquihue de la Glaciación Llanquihue, siglas según geología Preliminar Área de Entre Lagos y Puerto Octay (Clayton y Antinao, 1998).

Los Depósitos glaciofluviales (Plgf1), están compuestos por arenas y gravas moderadamente a bien seleccionadas. Evidencian buena estratificación planar horizontal, canales cruzados, grano decreciente y masivo. Poseen clastos redondeados a bien redondeados en una matriz de arenas. Esta unidad geológica registra hallazgos paleontológicos en los sectores de Nochaco y Chiriuco, Puerto Octay, donde se registraron hallazgos de *Notiomastodon platensis* (Mothé y Ávila, 2015). Es por ello que a esta unidad geológica se le asigna un potencial paleontológico Fosilífero.



Figura 20. Potencial paleontológico fosilífero (rojo) para la ZT Sector Puerto Octay. Fuente: ST CMN, 2026.

Catastro predial DOM			
Rol	Dirección	Rol	Dirección
47-1	ESPERANZA 555	56-1	AMUNATEGUI 697
56-2	AMUNATEGUI 601	S/I	GERMAN WULF 602
67-10	PEDRO MONTT 378	67-1	BALMACEDA S/N
67-2	PEDRO MONTT 344	56-1	GERMÁN WULF 495
47-1	LA ESPERANZA 555	46-2	GERMÁN WULF 695
56-2	AMUNATEGUI 604	67-9	BALMACEDA 550
67-04	PEDRO MONTT 306	129-07	SANTIAGO S/N
67-03	PEDRO MONTT 328	129-04	CALLE SANTIAGO 58
45-3	GERMÁN WULFF 582	57-4	ESPERANZA 433
45-4	GERMAN WULF 508	56-3	GERMAN WULF 433
56-2	ESPERANZA 390	46-2	PEDRO MONTT 713
67-4	PEDRO MONTT 306	45-1	GERMAN WULF 582
67-5	INDEPENDENCIA 561	99-13	SANTA ANA 347
S/I	GERMAN WULF 598	99-09	CALLE SANTIAGO 106
67-5	INDEPENDENCIA 561	57-4	LA ESPERANZA 433
56-1	AMINATEGUI 693	99-02	MUÑOZ GAMERO 107
67-7	INDEPENDENCIA 591	66-5	GERMAN WULF S/N
S/I	GERMÁN WULF 600	57-2	AMUNÁTEGUI S/N
57-3	PEDRO MONTT 402	57-01	AMUNATEGUI 598
129-06	CALLE SANTIAGO 10	129-08	SANTA ANA S\N

Catastro predial DOM			
Rol	Dirección	Rol	Dirección
44-1	URMENETA 582	68-21	PEDRO MONTT 387
57-2	PEDRO MONTT 498	S/I	PEDRO MONTT S/N
57-1	AMUNATEGUI 598	68-21	PEDRO MONTT 387
99-13	SANTA ANA S/N	S/I	PEDRO MONTT 345
66-4	GERMAN WULF S/N	S/I	PEDRO MONTT S/N
57-02	PEDRO MONTT 498	68-25	PEDRO MONTT 339
129-10	CALLE SANTA ANA S/N	68-29	ESMERALDA 499
66-3	INDEPENDENCIA 659	68-25	PEDRO MONTT 339
66-3	GERMÁN WULF 582	68-30	ESMERALDA 479
129-09	SANTA ANA 340	153-32	CALLE ESPERANZA 271
66-3	INDEPENDENCIA 659	153-32	CALLE ESPERANZA 271
129-10	SANTA ANA 410	153-32	CALLE ESPERANZA 271
129-10	CALLE SANTA ANA S/N	153-32	CALLE ESPERANZA 271
129-10	COSTANERA PICHÍ-JUAN S/N		CALLE ESPERANZA S/N
66-2	LA ESPERANZA 352	98-06	COSTANERA PICHÍ JUAN 124
68-20	PEDRO MONTT 475	98-06	COSTANERA PICHÍ JUAN 124
68-19	PEDRO MONTT 497	98-06	COSTANERA PICHÍ JUAN 124
68-20	PEDRO MONTT 475	98-06	COSTANERA PICHÍ JUAN 124
68-21	PEDRO MONTT 387	78-20	COSTANERA PICHÍ JUAN 225
68-21	PEDRO MONTT 387	78-20	COSTANERA PICHÍ JUAN 225

Figura 22. La tabla muestra los roles prediales y las direcciones identificadas (125 inmuebles). Fuente: ST CMN, 2025

Catastro predial DOM			
Rol	Dirección	Rol	Dirección
78-01	INDEPENDENCIA 488	54-1	AMUNATEGUI 492
78-1	INDEPENDENCIA 488	S/I	URMENETA S/I
78-21	INDEPENDENCIA S/N	57-3	PEDRO MONTT 402
129-11	COSTANERA PICHÍ JUAN S/N	24-3	URMENETA 750
	LA ESPERANZA	24-5	URMENETA
66-1	LA ESPERANZA S/I	24-5	URMENETA
74-2	LA ESPERANZA 299	24-4	URMENETA 515
74-2	INDEPENDENCIA 736	24-4	URMENETA 706
S/I	GERMÁN WULF 332	44-1	URMENETA 582
S/I	GERMÁN WULF 332	44-1	URMENETA 582
S/I	GERMÁN WULF 348	35-3	SAN AGUSTIN 73
S/I	GERMÁN WULF S/I	35-3	SAN AGUSTÍN
S/I	GERMÁN WULF S/I	35-3	URMENETA SN
64-6	GERMÁN WULF 402	45-1	URMENETA 697
64-6	GERMÁN WULF 402	S/I	URMENETA 598
64-6	GERMÁN WULF 402	45-4	URMENETA 515
64-6	GERMAN WULF 402	56-3	GERMAN WULF
S/I	GERMÁN WULF CON AMUNATEGUI 490	129-5	SANTIAGO
S/I	AMUNATEGUI S/I	129-4	SANTIAGO
S/I	AMUNATEGUI S/I	98-11	COSTANERA PICHÍ JUAN ST 8

Catastro predial DOM	
Rol	Dirección
S/I	GERMAN WULF S/I
45-1	URMENETA S/I
45-3	URMENETA
153-32	LA ESPERANZA 271
67-8	LA ESPERANZA S/N

Figura 23. La tabla muestra los roles prediales y las direcciones identificadas. Fuente: ST CMN, 2025

A.8 PLANO RESUMEN

A.8.1 Identificación de inmuebles con protección patrimonial

Dentro del polígono de protección declarado Zona Típica (ZT) de Puerto Octay, enmarcado en la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288 desde el año 2010, se identifican diversos elementos de alto valor patrimonial. Si bien en el sector no se registran Monumentos Históricos (MH), el Plan Regulador Comunal (PRC) de la comuna, conforme a lo establecido en el Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), reconoce un total de 16 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) al interior del área protegida.

Estos inmuebles constituyen un reflejo material de la historia local y del proceso de colonización alemana iniciado en la segunda mitad del siglo XIX, con una arquitectura mayoritariamente en madera, de influencias europeas adaptadas al territorio del sur de Chile. La relación entre estos inmuebles y el contexto urbano en que se insertan contribuye significativamente al carácter identitario del conjunto.

Los ICH reconocidos por el PRC de Puerto Octay son:

- Casa Barrientos
- Casa Bastidas
- Casa Empresa Pesquera AquaChile
- Casa Guerrero Santis
- Casa Hausdorf
- Casa Parroquial
- Casa Puschel
- Casa Sucursal Añazca Trujillo
- Casa Sucursal Graus Puschel
- Casa Yagode
- Cementerio Alemán
- Hotel Hasse
- Instituto de Educación Rural Parroquia Germán Wulf

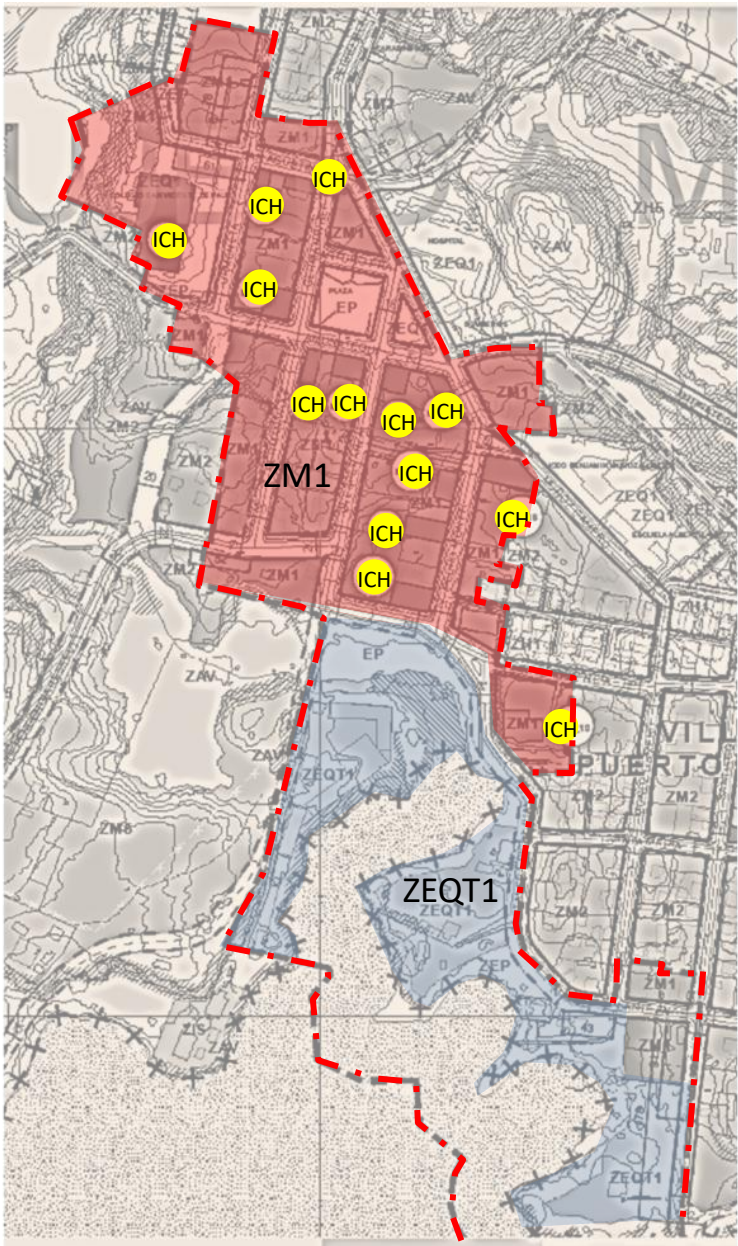


Figura 24. PRC vigente y límite de la ZT, Ilustre Municipalidad de Puerto Octay. Fuente: ST CMN, 2025

A.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN

A.9.1 Criterios para la definición del estado de conservación

Estado de conservación bueno

El inmueble conserva todos los elementos sustanciales de manera visible, permitiendo reconocer su autenticidad e integralidad. No presenta daños visibles ni deterioros significativos. En este caso, se recomiendan principalmente acciones de mantención preventiva, que aseguren la preservación de sus condiciones actuales.
Criterios clave: integralidad, autenticidad, estabilidad y mantenimiento.

Estado de conservación regular

El inmueble presenta daños visibles de carácter puntual, que comprometen ciertas partes de su estructura o envoltorio, pero no afectan gravemente su integridad general. Estos daños pueden ser revertidos mediante acciones de conservación específicas, permitiendo recuperar su autenticidad e integridad arquitectónica.
Criterios clave: afectación puntual, potencial de recuperación, intervención localizada.

Estado de conservación malo

El inmueble presenta daños visibles de carácter generalizado y grave, tales como lesiones mecánicas de corte, vaciamientos, deformaciones, grietas estructurales o desplomes parciales de muros. Este estado corresponde a un grado de deterioro severo, que requiere intervenciones de consolidación estructural, restauración o, en casos extremos, reconstrucción.
Criterios clave: afectación estructural, riesgo, pérdida de elementos originales, necesidad de intervención mayor.

Estos criterios permiten establecer una base técnica común para orientar las decisiones de intervención y resguardar el valor patrimonial de los inmuebles dentro de la ZT, promoviendo su adecuada conservación y permanencia en el tiempo.



Figura 25. Imágenes de la ZT y la definición de criterios de conservación para el fichaje en terreno.
Fuente: ST CMN, 2025

A.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN

A.9.1 Criterios para la definición del estado de conservación

Como parte de la metodología de catastro en terreno aplicada mediante fichas de levantamiento, se establece la necesidad de definir criterios de conservación que permitan evaluar la Zona Típica (ZT) en torno al alcance que deben tener sus lineamientos. Este análisis tiene como objetivo fundamental ajustar los lineamientos de edificación a las condiciones de su entorno desde una mirada integral, permitiendo así establecer con claridad el grado de flexibilidad o restricción de las normas.

La inclusión de estos criterios en el presente documento responde a la importancia de considerar, en cada caso, el estado particular de los inmuebles dentro del polígono. Dado que cada Zona Típica posee características propias y realidades diferentes, el estado de conservación se define a partir de una lectura global, que evalúa el deterioro visible desde el espacio público en relación con el contexto inmediato.

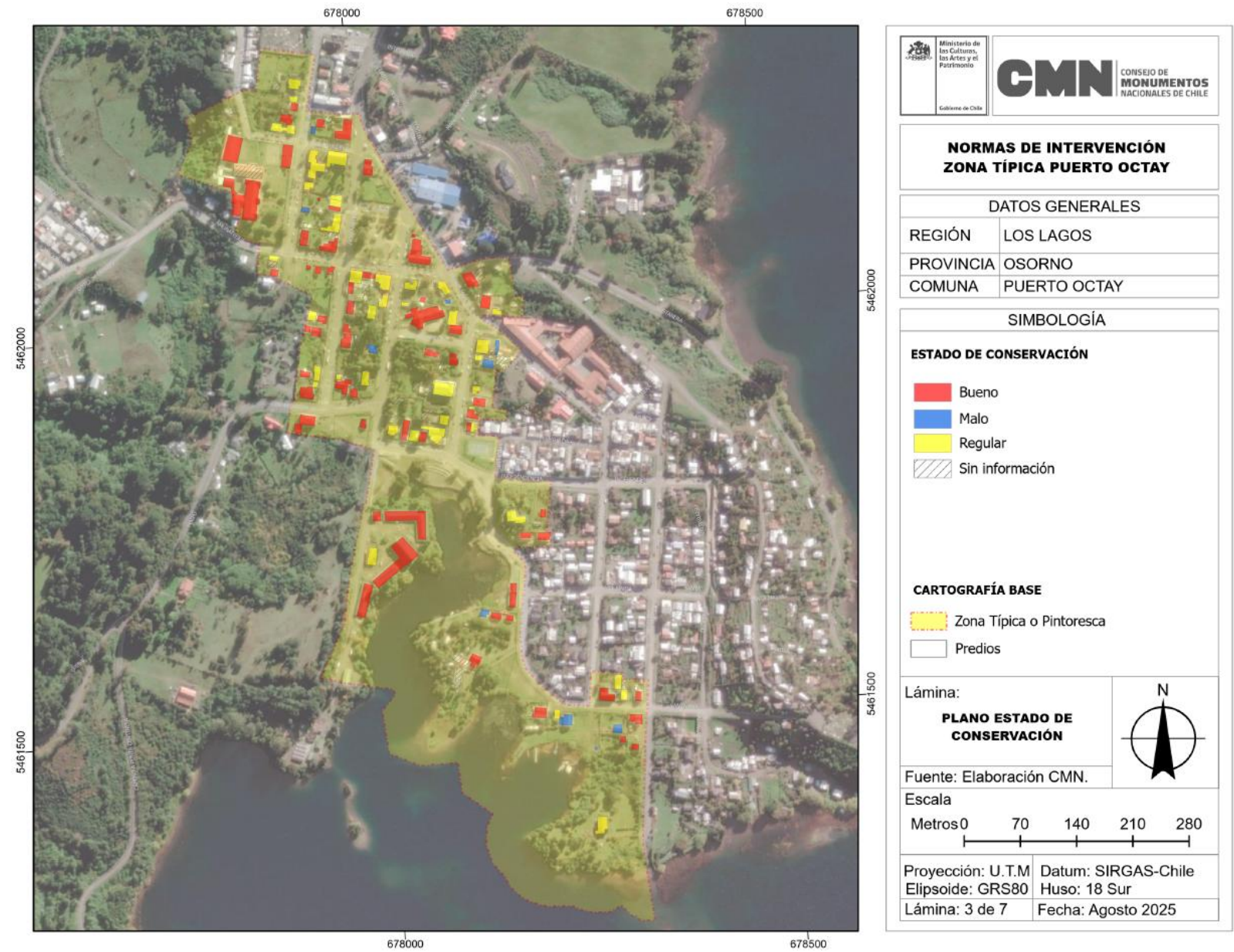
De acuerdo con el levantamiento de fichas, la Zona Típica presenta un buen estado de conservación general, dado que más de la mitad de sus inmuebles fueron calificados en buen estado. Por su parte, los inmuebles con estado de conservación regular representan un 31% del total, mientras que aquellos con deterioros importantes o de difícil reversión corresponden a situaciones aisladas, representando menos del 10%. En términos generales, la Zona Típica mantiene una lectura de conjunto respaldada por un nivel significativo de integralidad.



Figura 26. Estado de conservación de la ZT, según fichaje en terreno mediante Survey 123. Fuente: ST CMN, 2025

A.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN

A.9.2 Plano del estado de conservación



A.10 CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

A.10.1 Clasificación del espacio público

Se elaboró un plano de catastro que incorporó la información recopilada en las fichas desarrolladas mediante la aplicación Survey123, lo que permitió contar con un registro preciso y georreferenciado de los distintos espacios públicos analizados. A partir de este levantamiento, se identificaron cuatro tipos de espacios públicos, cada uno con características diferenciadas que deberán ser consideradas para el desarrollo de criterios de intervención.

Cada espacio presenta cualidades particulares asociadas a su emplazamiento, las condiciones del paisaje, su geografía, la cercanía a cursos de agua, y la presencia de mobiliario u otras infraestructuras, elementos que orientan su valoración y necesidades específicas de diseño, uso y mantención.

Plaza de Armas: se caracteriza por concentrar actividades cívicas y sociales, presentando un emplazamiento central y una alta presencia de mobiliario urbano, áreas verdes y equipamientos que la convierten en un punto de encuentro comunitario.

Costanera Pichi Juan: su proximidad inmediata al curso de agua le otorga un fuerte valor paisajístico y ambiental. Su geografía y condiciones naturales requieren considerar criterios especiales de intervención, especialmente en relación con la protección al lago y el manejo de infraestructuras frente a eventos climáticos.

Calle Pedro Montt: corresponde a un espacio público lineal con predominio de usos de tránsito peatonal y vehicular. Sus atributos están asociados a la continuidad urbana, la presencia de comercio y el mobiliario existente, lo que condiciona intervenciones orientadas a la mejora de la movilidad, accesibilidad y seguridad.

Calle Santiago – Playa Gubernatis: corresponde a un espacio público no consolidado y de uso orgánico por su salida al borde lacustre, utilizado como salida de playa.



--- Límite



Figura 27. Clasificación de EEPP, según fichaje en terreno mediante Survey 123. Fuente: ST CMN, 2025

A.10 CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

A.10.2 Plaza de armas de Puerto Octay

La Plaza de Armas se configura como un espacio público dinámico, destinado principalmente al esparcimiento y al uso de equipamientos urbanos. En su entorno inmediato predomina la presencia de inmuebles de alto valor patrimonial y comercial, lo que refuerza su rol central como punto de encuentro y de actividad económica.

El espacio presenta una glorieta, variados mobiliarios urbanos, trazados perimetrales e interiores, así como áreas verdes y especies arbóreas que aportan sombra y valor paisajístico. En general, la plaza se encuentra en un buen estado de conservación, reforzado por el proyecto de reposición de pinturas de fachadas aledañas (autorizado por el CMN en 2024), orientado a mejorar su imagen urbana.

Problemáticas identificadas:

A pesar de sus atributos, la plaza enfrenta desafíos relevantes, entre ellos la presencia de comercio informal, la intervención no autorizada de especies arbóreas (tala o poda) y la baja mantención de pavimentos y mobiliarios, lo que afecta la calidad y funcionalidad del espacio público.



Figura 28. Plaza de armas. Fuente: ST CMN, 2025

A.10 CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

A.10.3 Costanera Pichi Juan

La Costanera Pichi Juan destaca por sus vistas privilegiadas, que permiten una amplia vinculación con el lago y los humedales, logrando una integración armónica con el paisaje natural circundante. Su materialidad, basada principalmente en el uso de madera, refuerza una expresión arquitectónica coherente con el borde lacustre, integrándose adecuadamente a su entorno.

En términos de circulación y permanencia, el espacio cuenta con senderos, áreas de juego y zonas verdes que favorecen el tránsito peatonal y la estadía prolongada de visitantes. Asimismo, presenta un enfoque destacado en accesibilidad, incorporando recorridos nivelados, señalética táctil y un diseño pensado para personas con movilidad reducida, elementos que se integran adecuadamente con los materiales utilizados y con el carácter natural del entorno.



Figura 30. Costanera Pichi Juan. Fuente: imagen google earth, 2025



Figura 31. Huella podo táctil en madera. Fuente: Elaboración ST CMN, 2024



Figura 29. Costanera Pichi Juan. Fuente: ST CMN, 2019

A.10 CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

A.10.4 Calle Pedro Montt

La calle Pedro Montt funciona como un eje conector estratégico entre el centro y la costanera, articulando diversos hitos relevantes, entre ellos la iglesia y varios inmuebles de alto valor. Su trazado se caracteriza por una pendiente pronunciada, generando una bajada directa hacia la costanera y otorgando un recorrido a la estructura urbana.

El perfil amplio de la calle, que incluye platabandas y pavimentos peatonales, le confiere potencial para mejorar la movilidad y fortalecer su rol como corredor estructurante. Además, la calle cuenta con una propuesta de intervención autorizada por el CMN (2023), lo que respalda procesos futuros de puesta en valor.

Problemática identificada:

El deterioro de los pavimentos, sumado a la pendiente pronunciada y al alto tránsito de personas mayores, hace necesario adecuar la calle a la normativa vigente de accesibilidad universal, garantizando condiciones seguras y equitativas de circulación, a su vez, que se resguardan los valores y atributos relevados en su decreto de declaratoria.



Figura 32. Calle Pedro Montt. Fuente: ST CMN, 2024

A.10 CLASIFICACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

A.10.5 Calle Santiago/Playa Gubernatis

La Calle Santiago, en su conexión con Playa Gubernatis, conforma el límite suroriente de la ZT, funcionando como una bajada directa hacia el borde lacustre y el humedal. Actualmente, el sector se utiliza principalmente con fines recreativos, aunque se trata de un espacio público no consolidado, cuyo uso ha sido apropiado de manera espontánea por los vecinos. A pesar de su valor paisajístico y su relación inmediata con el ecosistema lacustre, el área presenta un alto potencial para una futura propuesta de intervención que permita ordenar y fortalecer su rol dentro de la red local de espacios públicos.

Problemática identificada:

Se trata de un espacio público no establecido, que no cuenta con servicios básicos, pavimentos, mobiliario ni iluminación, lo que limita su funcionalidad, seguridad y accesibilidad.



Figura 34. Playa Gubernatis. Fuente: ST CMN, 2025



Figura 35. Calle Santiago. Fuente: Imagen google earth, 2025



Figura 33. Fotografías de Playa Gubernatis. Fuente: ST CMN, 2025

A.11 OTROS ANTECEDENTES

A.11.1 Plan Regulador Comunal

La Zona ZT del Plan Regulador Comunal de Puerto Octay, según lo establecido en la Resolución N°59 (1996), se encuentra afecta a las zonas Z1, Z2, Z3, ZR-1 y ZR-3, lo que determina un marco normativo específico para su desarrollo urbano. En este sector, la regulación establece una altura máxima edificable de 7 metros, aplicada conforme a las condiciones de rasante y distanciamientos definidos por la ordenanza local. Asimismo, se exige un agrupamiento aislado, orientado a mantener la morfología tradicional del territorio y asegurar una adecuada integración volumétrica. La normativa incorpora además una ordenanza especial de tratamiento de fachadas, que establece la incorporación de una lista de elementos en obras nuevas.

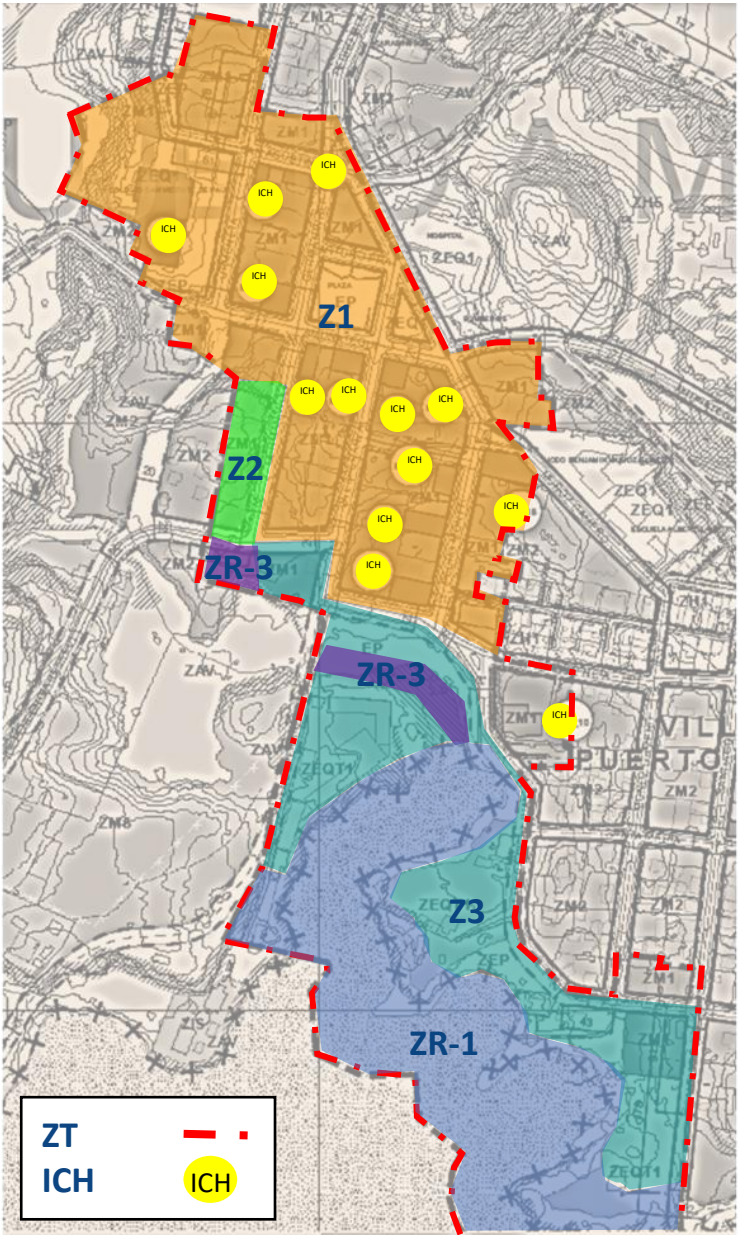
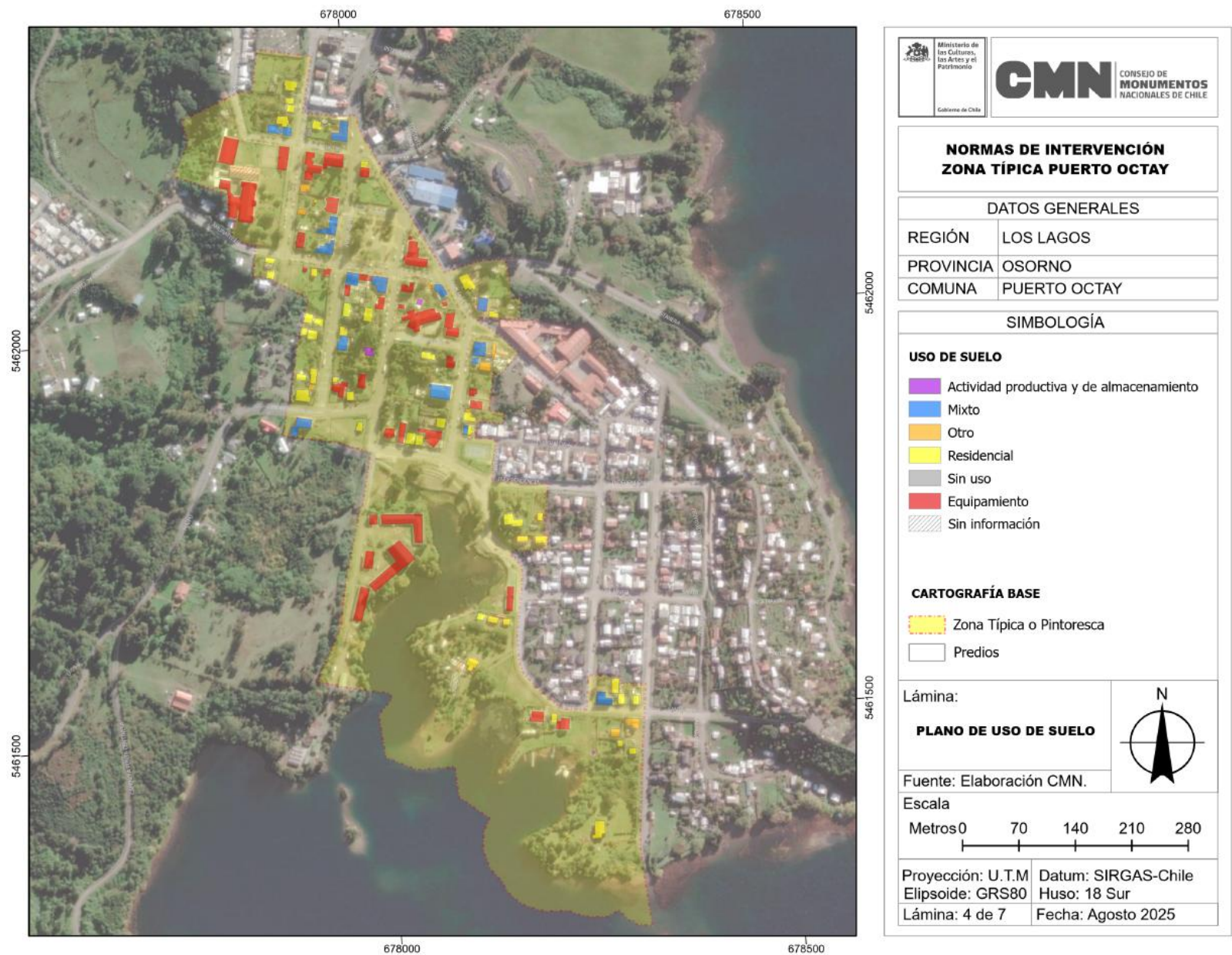


Figura 36. Plano muestra información del PRC vigente e ICH que se encuentran dentro del polígono de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

A.11 OTROS ANTECEDENTES

A.11.2 Situación Actual

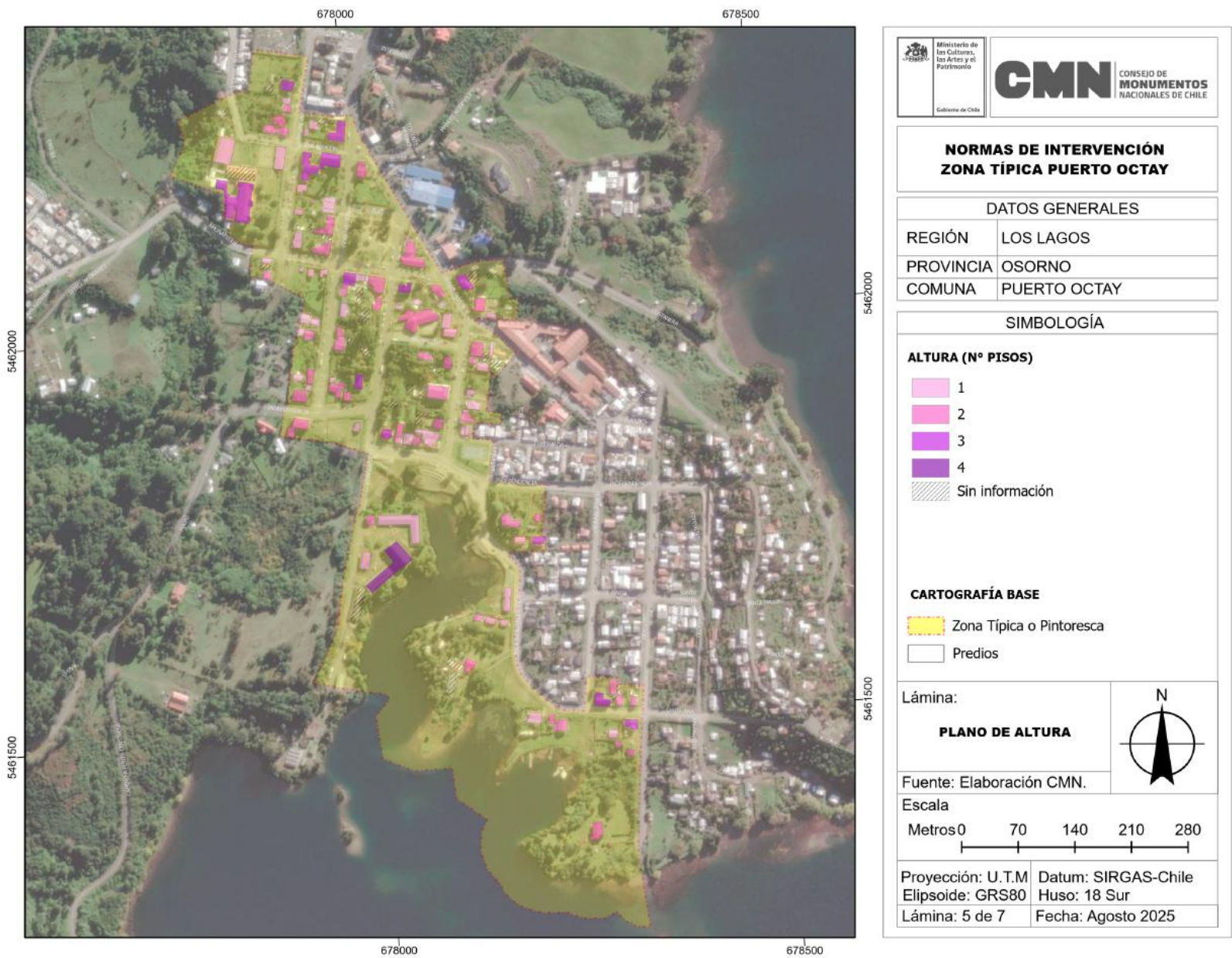
a) Plano de uso de suelos



A.11 OTROS ANTECEDENTES

A.11.2 Situación Actual

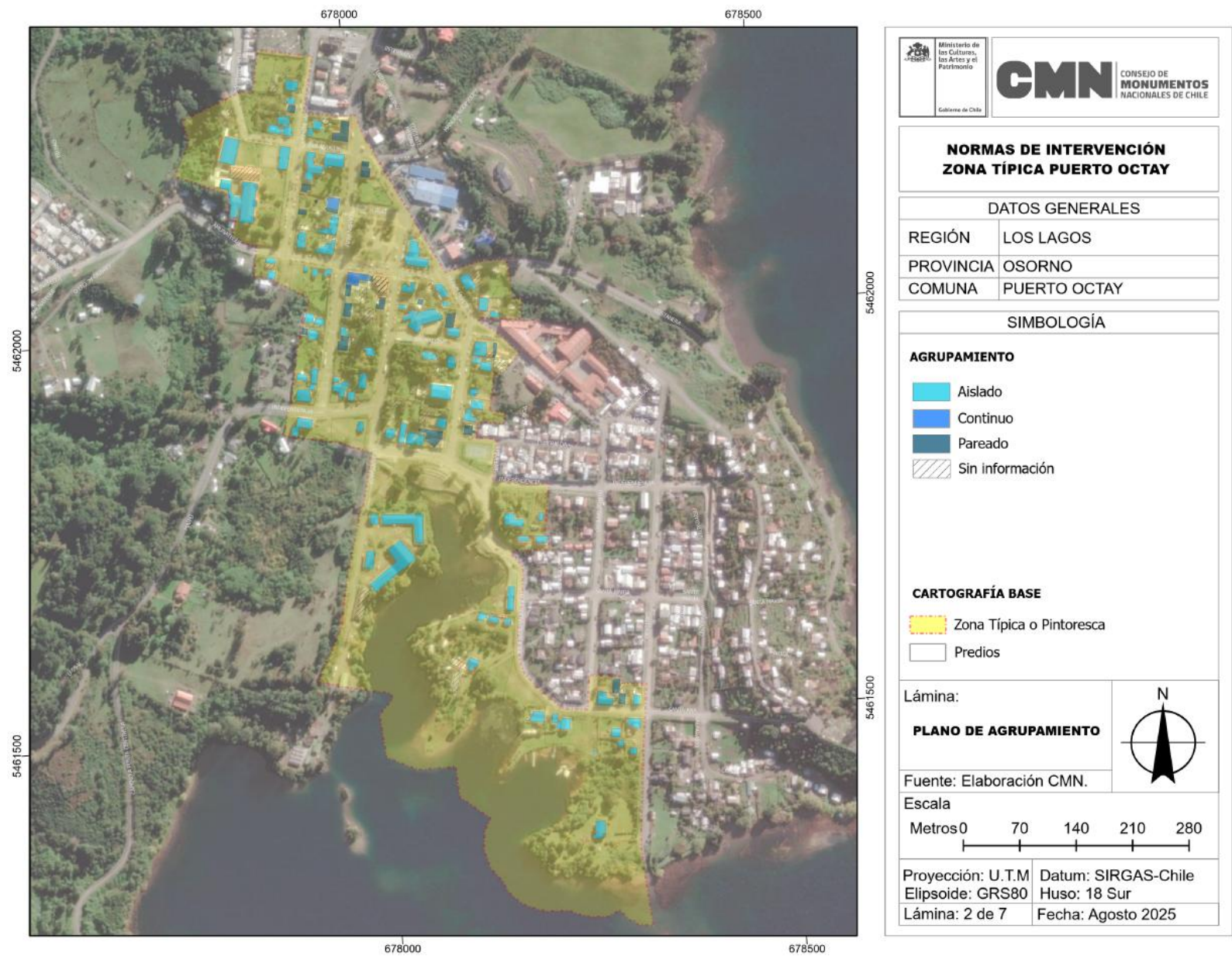
b) Plano de alturas



A.11 OTROS ANTECEDENTES

A.11.2 Situación Actual

b) Plano de agrupamiento



A.12 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PAC 2: Instancia Participativa (10 de julio de 2025)²

La segunda instancia de participación tuvo como propósito profundizar en las problemáticas detectadas y levantar lineamientos preliminares para la elaboración de las Normas de Intervención. La actividad se hizo con metodologías participativas de grupos focales, se destacaron los siguientes temas:

- Preocupación por alturas y escalas de nuevas edificaciones y necesidad de mantener la escala tradicional.
- Solicitud de flexibilizar ciertos usos (comercio, hostelería, equipamiento) sin alterar el carácter ambiental.
- Incorporación de lineamientos para pinturas, canaletas, cubiertas, foodtrucks y banderines.
- El espacio público en épocas estivales.
- Consideración de las necesidades de la población adulto mayor.
- Regulación de marquesinas en el espacio público.
- Mantener el uso náutico tradicional propio del sector.
- Mejorar la iluminación y recuperar/ diversificar la vegetación nativa.
- Preocupación por la poda y tala invasiva de árboles.
- Ordenar la contaminación visual y regular la señalética.
- Priorizar al peatón en el espacio público.
- Definir criterios para la ubicación de foodtrucks y motorhomes.
- Observaciones al PRC vigente, especialmente respecto a alturas permitidas.



Figura 38. Fotografías de segunda Participación Ciudadana. Fuente: ST CMN, 2025

² Ver informa de Participaciones Ciudadanas en anexos.

A.12 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PAC 3: Instancia Devolución (20 de noviembre 2025)

El encuentro tiene un carácter expositivo, en donde el objetivo es dar a conocer la propuesta de Normas de Intervención elaborada por la ST del CMN, incorporando los alcances recogidos en la primera y segunda instancia de Participación ciudadana ya realizada se indica lo siguiente:

- Se aprecia un **alto interés de parte de los vecinos** por el resguardo de la ZT Sector de Puerto Octay, y en particular, en los resguardos que puedan considerarse a través del documento **Normas de intervención**.
- **En cuanto a las consideraciones al documento, me mantiene el interés por mantener la escala, alturas, sistemas constructivos y estructurales de la ZT.**
- Alta preocupación por el resguardo de los **espacios públicos**, en particular al tratamiento de los distintos tipos de vegetación presentes en la ZT.
- Se evidencia también un **alto interés en seguir participando de procesos que se encaminen al resguardo de la ZT**, tales como proceso de autorizaciones previas y futuras instancias de difusión y educación, entre otros.
- Finalmente, se remite la presentación a los vecinos para su conocimiento.



Figura 39. Afiche de difusión. Fuente: ST CMN, 2025



Figura 40. Fotografías actividad. Fuente: ST CMN, 2025



B. ESTUDIOS PRELIMINARES

B.1 CALIFICACIÓN DE INMUEBLES

B.1.1 Criterios para la calificación de inmuebles

Como parte de la metodología de catastro en terreno aplicada mediante fichas de levantamiento, se establece la necesidad de definir criterios de conservación que permitan evaluar la Zona Típica (ZT) en torno al alcance que deben tener sus lineamientos. Este análisis tiene como objetivo fundamental ajustar los lineamientos de edificación a las condiciones de su entorno desde una mirada integral, permitiendo así establecer con claridad el grado de flexibilidad o restricción de las normas.

La inclusión de estos criterios en el presente documento responde a la importancia de considerar, en cada caso, el estado particular de los inmuebles dentro del polígono. Dado que cada Zona Típica posee características propias y realidades diferentes, la calificación se define a partir de una lectura global, que evalúa el estado visible desde el espacio público en relación con el contexto inmediato.

De acuerdo con el levantamiento de fichas, la Zona Típica presenta una cantidad similar de inmuebles de alto valor con un 28%, valor intermedio con un 21,6% y bajo valor con un 27,2%. Se encuentran también, dentro de la ZT, inmuebles calificados como discordantes, con un 17,6% y sitios eriazos que representan un 5.6% del total.



ALTO VALOR

Corresponden a **inmuebles representativos de los valores y atributos** del conjunto.

28% (35)



VALOR INTERMEDIO

- Corresponden a inmuebles que **cuentan con algunos atributos representativos de la ZT** y edificaciones que se han alterado parte de ellos sin perder su lectura unitaria.
- **Constituyen un apoyo formal y volumétrico** a la unidad de conjunto de la ZT.

21,6% (27)



SIN VALOR O BAJO VALOR

- Corresponden a inmuebles que **no son representativos** de los valores y atributos de la ZT.
- Sin embargo, a pesar de no contar con atributos destacables, **resultan esenciales como aportes de valor ambiental para una lectura unitaria** del polígono.

27,2 % (34)



DISCORDANTE

- Corresponden a inmuebles que **no son representativos** de los valores y atributos de la ZT, alterando la lectura unitaria del conjunto y su carácter ambiental.

17,6% (22)



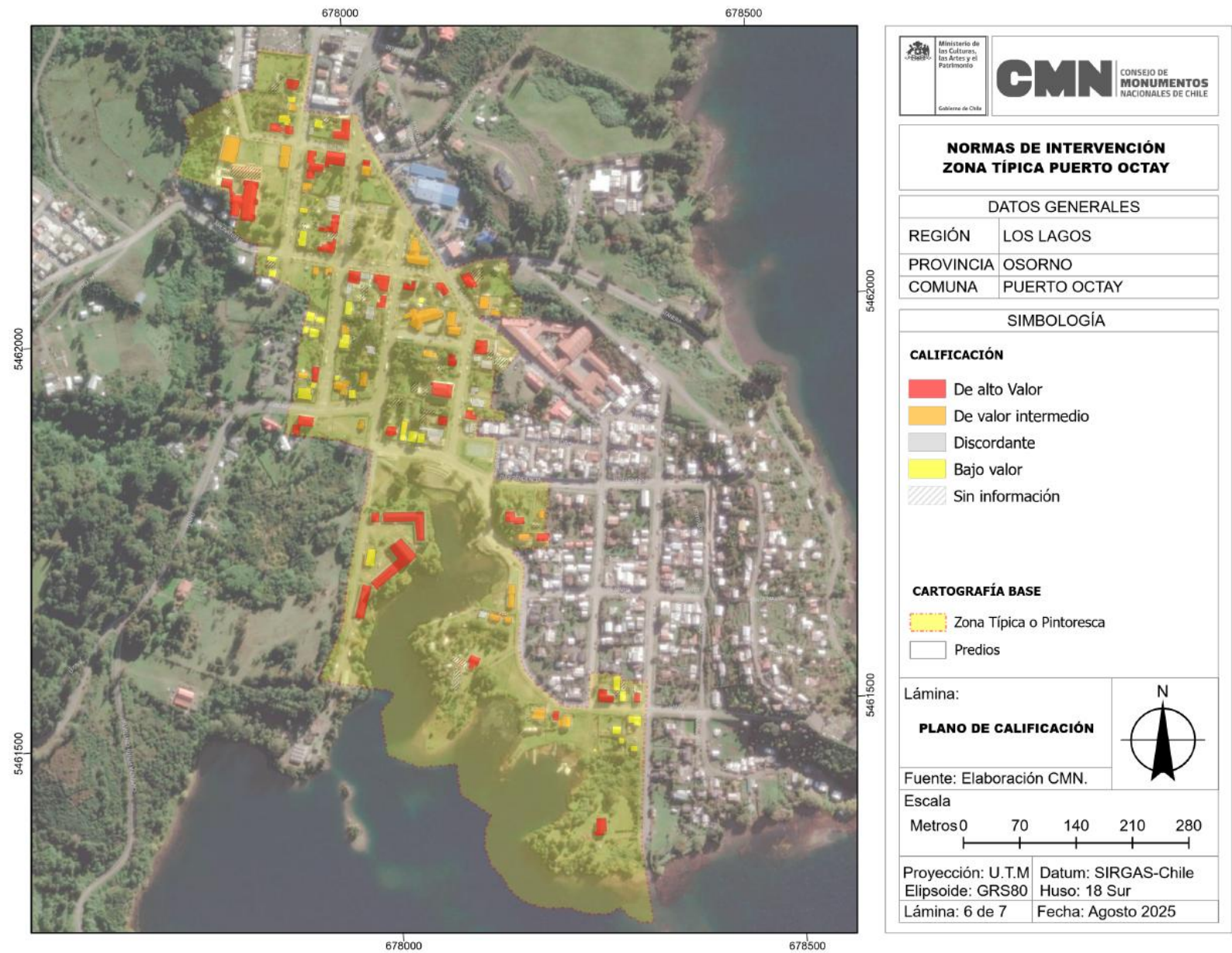
SITIO ERIAZO

- Corresponden a predios que **no contemplan construcciones**, en general van en desmedro de la ZT

5,6% (7)

B.1 CALIFICACIÓN DE INMUEBLES

B.1.2 Plano de calificación de inmuebles



B.2 ALTERACIÓN DE INMUEBLES

B.2.1 Criterios para la definición de las alteraciones

A partir del catastro en terreno, se definieron criterios para evaluar el nivel de **autenticidad e integralidad** de los inmuebles de la ZT, considerando únicamente lo observable desde el espacio público y su relación con la imagen urbana del conjunto.

Sin alteración (75 inmuebles/62%)

Inmuebles que mantienen su configuración original, sin modificaciones visibles y representativos de los valores y atributos de la ZT.

Con alteración que no afecta (27 inmuebles/22%)

Inmuebles con intervenciones menores, tales como cambio de cubierta, reemplazo de tejas o eliminación parcial de ornamentación, sin afectar su lectura arquitectónica ni su integración al conjunto.

Con alteración que afecta (18 inmuebles/15%)

Inmuebles con modificaciones que alteran su configuración original, como demoliciones parciales o totales, ampliaciones visibles desde el espacio público, eliminación de ornamentación relevante o cambios en los vanos que desconfiguran la fachada.

Sitios eriazos (1 inmueble/1%)

Predios sin construcción, por ausencia histórica o por procesos de desarme o demolición.

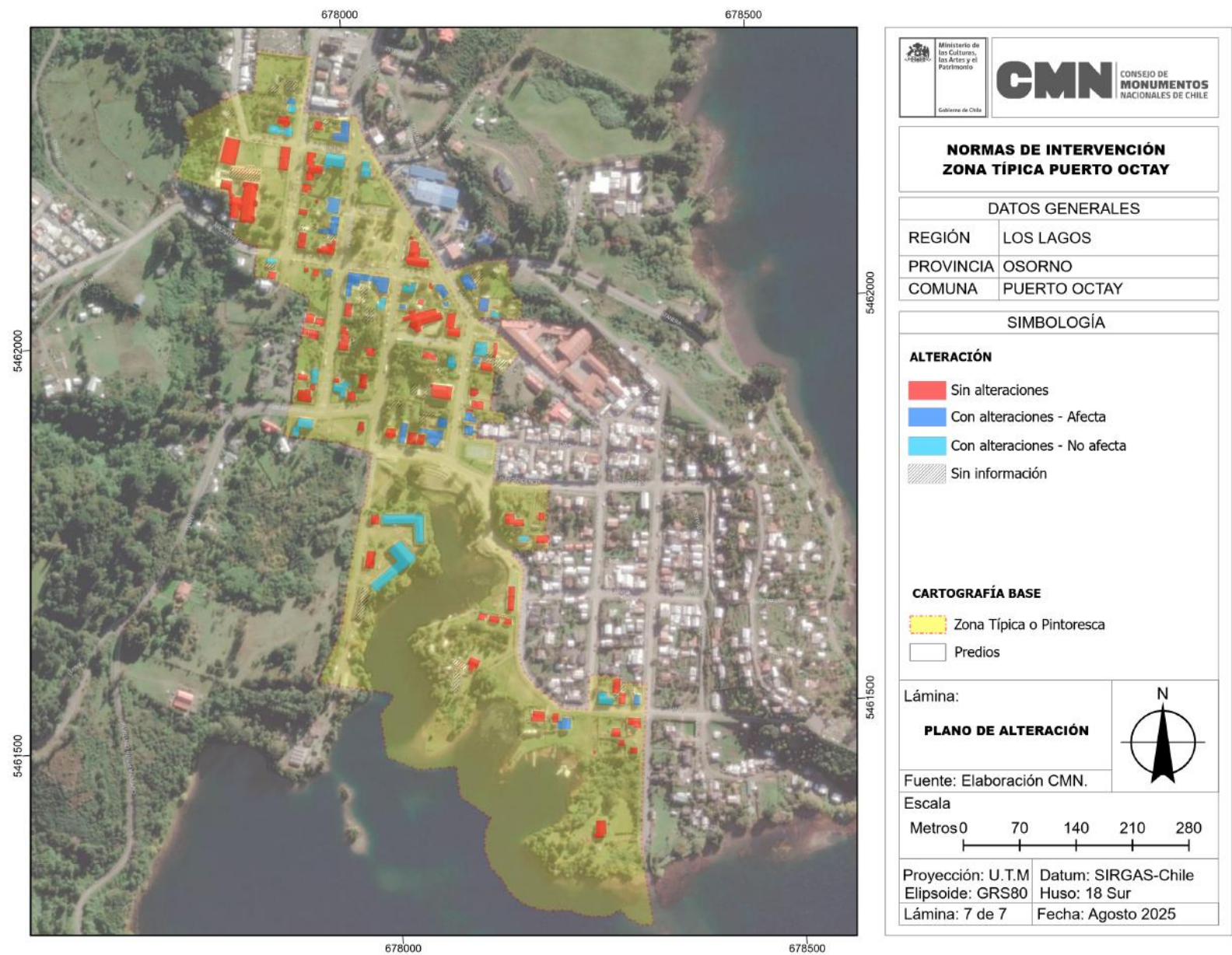
La Zona Típica muestra una buena conservación general, con un 62% de inmuebles sin alteraciones y un 22% con cambios menores que no afectan la imagen urbana. Las alteraciones que sí impactan (15%) generan rupturas puntuales en la coherencia del conjunto, aunque no comprometen la lectura global del área. La casi inexistencia de sitios eriazos refuerza la trama consolidada. En síntesis, el sector mantiene una alta integridad, pero requiere lineamientos para evitar que las intervenciones discordantes aumenten.



Figura 41. Criterios para definición de alteraciones. Fuente: ST CMN, 2025

B.2 ALTERACIÓN DE INMUEBLES

B.2.2 Plano de alteraciones



B.3 SECTORIZACIÓN

B.3.1 Sectorización de la ZT

La sectorización propuesta se fundamenta en los antecedentes técnicos previamente expuestos y a su vez, se ajusta a la propuesta remitida por los vecinos con posterioridad a la primera Participación Ciudadana (PAC) realizada en la comuna de Puerto Octay. Dicha propuesta resultó altamente coincidente con la sectorización preliminar que había sido definida y presupuestada inicialmente.

En términos generales, **la sectorización se establece a partir de la alternancia morfológica entre áreas de llanos y pendientes**, condición que constituye un componente sustancial del **carácter ambiental** de la Zona Típica y también, por los usos y las problemáticas asociados a ellos.

El Sector I (amarillo) corresponde a un área predominantemente llana, caracterizada por la concentración de inmuebles de mayor escala y alto valor patrimonial, así como por la presencia de infraestructura municipal, equipamiento público y servicios. Este sector configura el centro cívico de la comuna e incluye la Plaza de Armas.

El Sector II (rojo) corresponde al área de pendiente, cuya configuración espacial se encuentra fuertemente determinada por el sistema de vistas. En este sector se registra también una presencia relevante de inmuebles de alto valor patrimonial, aunque de menor escala edificatoria en comparación con el Sector I.

Finalmente, **el Sector III** (verde) se **define nuevamente como un área llana**, la cual se extiende hasta el **borde lacustre**, estableciendo la transición entre el tejido urbano y su curso de agua. Se emplaza gran parte de la infraestructura náutica e industrial.

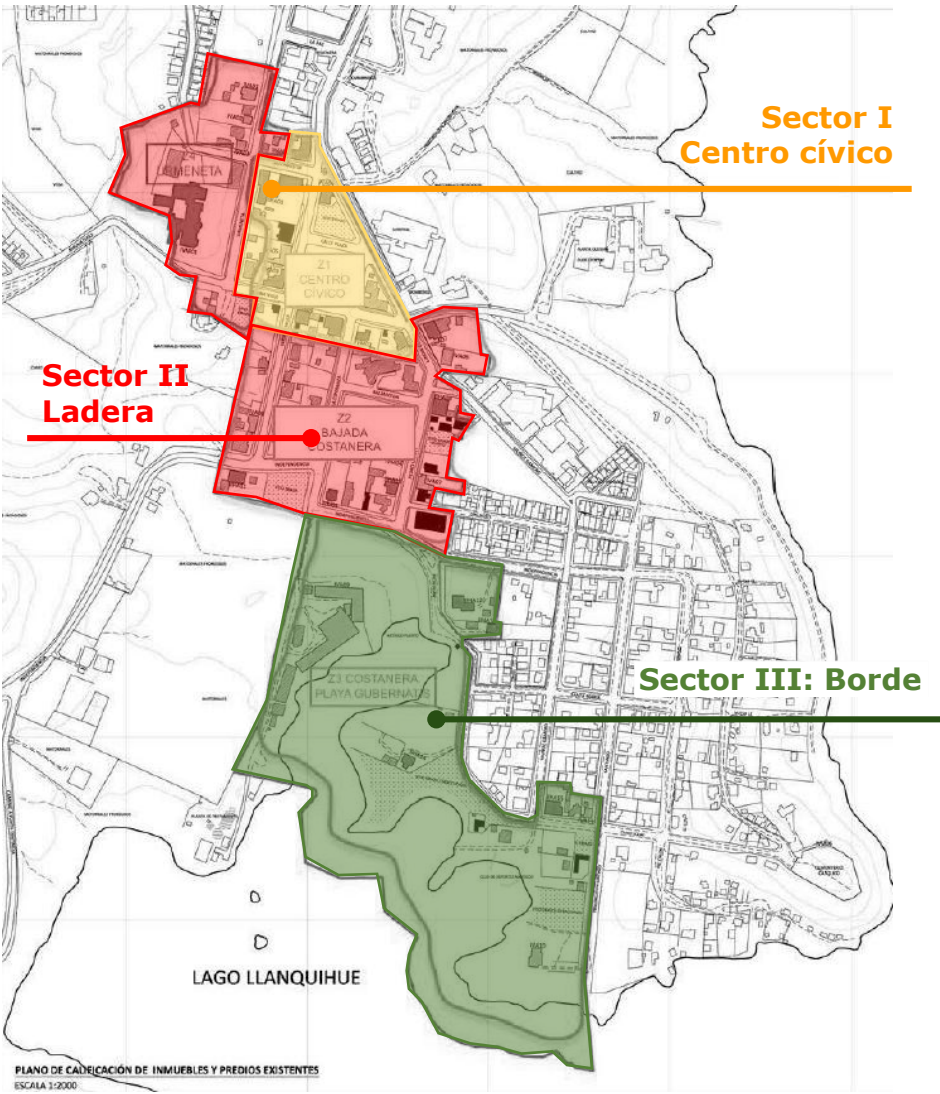


Figura 42. Sectorización de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

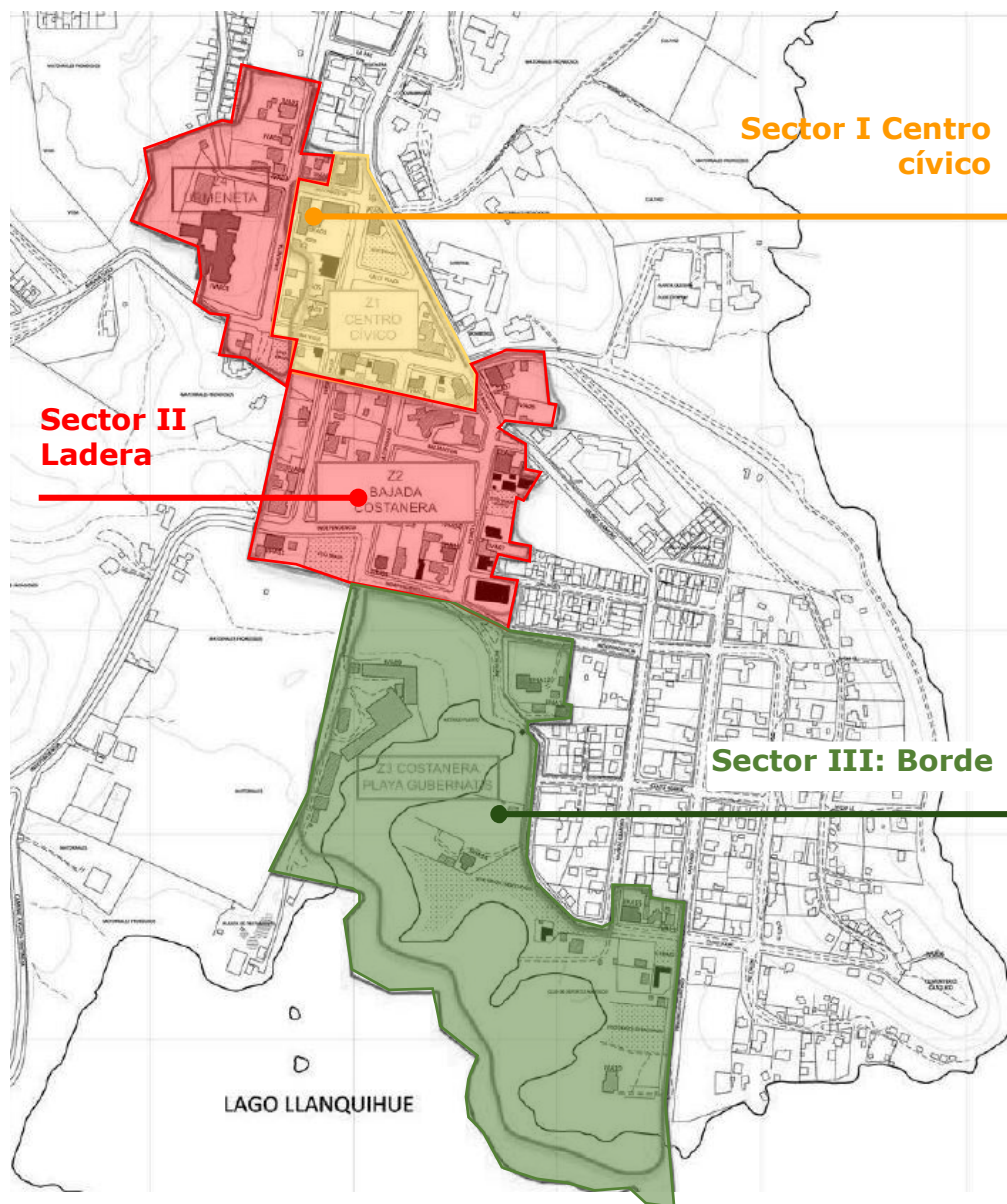


Figura 43. Sectorización de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

B.4 CONCLUSIONES GENERALES

Según los antecedentes levantados, esta Zona Típica se distingue por su alto valor como conjunto, evidenciado un buen estado de conservación de sus componentes y en la integridad y autenticidad que caracteriza a sus elementos patrimoniales. Se releva además que los inmuebles de alto valor y valor intermedio se encuentran distribuidos homogéneamente a lo largo del polígono, sin que existan patrones significativos respecto de su ubicación o relación con inmuebles sin valor o de carácter ambiental.

a) **Pendientes y terrazas naturales:** Destaca la presencia de terrenos con pendientes y terrazas naturales, condición que ha determinado que las edificaciones se dispongan mediante zócalos y/o se emplacen en predios que cuentan con sectores planos aptos para su desarrollo.

b) **Impronta ajardinada y superficies verdes:** La impronta ajardinada, junto con la presencia de amplias superficies verdes, continúa siendo uno de los rasgos distintivos de esta Zona Típica, aportando a la calidad escénica y ambiental del conjunto.

c) **Corredores, balcones y escaleras exteriores:** Se registra la presencia de corredores, balcones y escaleras exteriores, los cuales corresponden a incorporaciones puntuales que no responden necesariamente a condicionantes climáticas, sino a decisiones formales o funcionales asociadas a casos específicos.

d) **La relación con los cursos de agua:** Las actividades náuticas, particularmente aquellas vinculadas a la navegación a vela, la presencia de clubes náuticos y otras prácticas afines relacionadas al borde lacustre, constituyen un elemento identitario relevante en la dinámica del territorio y los usos de la comunidad.



Figura 44. Fotografías de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

B.4 CONCLUSIONES GENERALES

e) **Dinámica urbana estival:** Durante la temporada estival se evidencia una dinámica urbana particular, caracterizada por episodios de colapso derivados del aumento de población flotante y la proliferación del comercio informal. Estas situaciones conllevan efectos visibles, tales como publicidad discordante, acumulación de desechos y congestión vehicular.

f) **Presión inmobiliaria:** A diferencia de otras localidades del Lago Llanquihue, como Puerto Varas y Frutillar, esta Zona Típica no ha experimentado, hasta la fecha, una presión inmobiliaria significativa, lo que contribuye a la estabilidad y coherencia de su morfología actual.

g) **Equipamientos y espacios públicos:** Los equipamientos y espacios públicos de la Zona Típica presentan un alto estándar y un buen estado de conservación, lo que los posiciona como elementos fundamentales para el uso comunitario y el desarrollo de actividades locales. Se observa, no obstante, que algunos tramos del área presentan condiciones de accesibilidad universal y conectividad peatonal aún incipientes, lo que genera variaciones en la continuidad del recorrido y en la experiencia de desplazamiento dentro del polígono.

Asimismo, en el borde lacustre se identifican diversos usos públicos asociados a la recreación, las actividades náuticas y la permanencia de visitantes, los cuales conviven con la estructura patrimonial existente. En este contexto, se advierte la necesidad de avanzar en un ordenamiento de dichos usos, de manera que el borde lacustre se articule de forma integral y coherente con todos los tramos de la Zona Típica, fortaleciendo su rol como espacio estructurante del conjunto.



Figura 45. Fotografías de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025



C. LINEAMIENTOS DE INTERVENCIÓN

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

Los lineamientos para la edificación establecen criterios aplicables a las intervenciones de las edificaciones dentro de la Zona Típica, considerando la calificación de los inmuebles según su valor patrimonial (alto, intermedio, bajo valor y discordante).

Por una parte, los Lineamientos Generales, de aplicación transversal, abordan criterios relativos al emplazamiento, antejardín y terrazas, volumetría, y la composición de fachada, incluyendo zócalos, muros, corredores, cubiertas, puertas y ventanas, y cierros, además de aspectos de materialidad y pinturas.

Por otra parte, los Lineamientos Específicos, diferenciados por sector (I, II y III), están referidos a condiciones particulares asociadas a alturas, ampliaciones, obras nuevas, desarmes y otros lineamientos especiales, incorporando disposiciones específicas para usos y elementos tales como foodtrucks y motorhome. En conjunto, estos lineamientos buscan resguardar los valores y atributos, así como el carácter ambiental y propio de la Zona Típica.

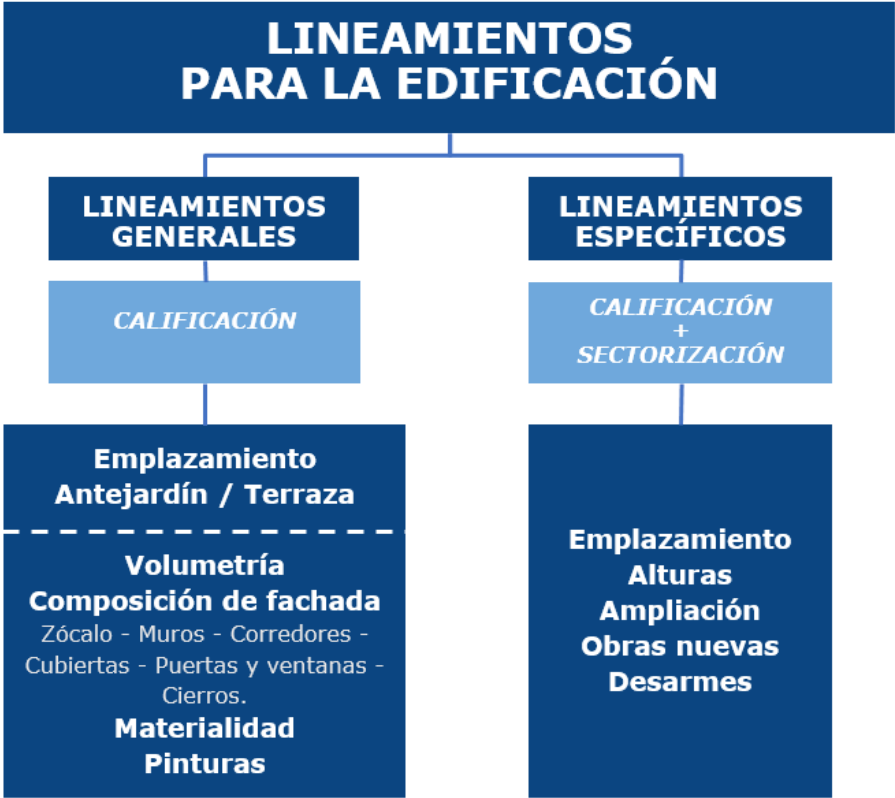


Figura 46. Estructura lineamientos para edificación. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Emplazamiento

Respecto del emplazamiento, el inmueble deberá mantener el agrupamiento predominante de la manzana o del sector en que se emplaza ya sea aislado o desde la L.O. cuando no existe antejardín.

Para obras nuevas

SE DEBE

- Mantener en el emplazamiento la condición de edificación aislada, alejada de todos sus deslindes, manteniendo la condición de antejardín libre, privilegiando su fachada principal hacia el espacio público, en los casos que corresponda.
- Adecuar las edificaciones a la pendiente existente.

NO SE DEBE

- Alterar la geografía existente.



Debe mantener: el emplazamiento aislado.

Figura 47. Ejemplo para emplazamiento deseable en la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Antejardines

En términos generales, para edificaciones existentes como para obras nuevas **se deberán mantener los antejardines**, en atención al atributo de la impronta ajardinada y su carácter abierto, los cuales constituyen **componentes esenciales del carácter ambiental de la ZT, si aplica al caso**. En este sentido, las intervenciones serán evaluadas caso a caso, considerando los siguientes:

SE DEBE

- **Mantener el antejardín y/o considerar una propuesta paisajística.**
- Considerar que el tratamiento de antejardín esté en concordancia con el PRC y la Ordenanza vigente.
- Mantener la condición de pendiente y/o llano existente en el terreno.



Mantenimiento antejardín existente.



Ejemplo de intervención discordante con ocupación de antejardín.

Se debe mantener: el antejardín

Figura 48. Ejemplos deseables y no deseables para la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Terrazas

En términos generales, no son deseables las terrazas en antejardines, porque **altera el atributo de la impronta ajardinada**. En cuyo caso, considerar:

Para inmuebles de Alto Valor

SE DEBE

- Incorporar terrazas comerciales en superficies posteriores del predio o lugares no visibles desde el espacio público.

NO SE DEBE

- Intervenir los antejardines o superficies verdes exteriores con terrazas comerciales o pavimentos duros.

Para obras nuevas

SE DEBE

- Incorporar los lineamientos anteriormente mencionados.



Figura 49. Ejemplo de mantención de antejardín en la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Terrazas

Para inmuebles de Valor Intermedio, bajo valor y discordante.

SE DEBE

- Conservar la pendiente del terreno existente.
- **Privilegiar la superficie verde por sobre la construida.**
- Incorporar **cercos vivos o verdes de baja altura.**
- Trabajar con líneas simples y **materialidad como madera**, con cierros verdes y proporciones acordes al área intervenida.
- 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.
- Prescindir de anclajes al inmueble y considerar la reversibilidad de las intervenciones.

NO SE DEBE

- **Incorporar estructuras de carácter permanente y/o en el subsuelo**, como radieres; cierros acristalados; cubiertas en voladizo o con pilarización; elementos que obstruyan la limpieza visual de la fachada; y/o elementos que alteren la circulación peatonal; o incorporar cubiertas, en cuyo caso, deben ser tipo paragua.



Figura 50. Ejemplo de inmueble en la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

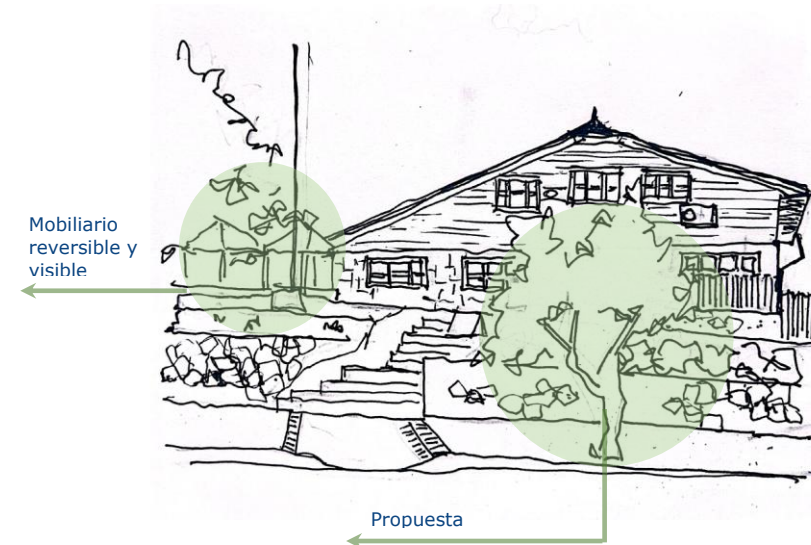
C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Terrazas en inmuebles con zócalo existente

Se permitirán terrazas comerciales, en inmuebles que comprenden zócalos existentes, los cuales deben considerar:

- Una propuesta que tienda a una solución unitaria cuya expresión visible se integre al volumen.
- Una propuesta de paisajismo, cercos vivos o verdes de baja altura.
- Intervenciones parcialmente visibles desde el espacio público.
- Sistemas constructivos reversibles, livianos, homologados o en concordancia con materiales y colores de la fachada existente.



- Modifica terreno existente
- Considera radier
- Pilarización y sistema constructivo que altera la fachada del inmueble

Figura 51. Ejemplo de terraza con zócalo existente. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Volumetrías

SE DEBE

- Proponer volumetrías simples, neutras y compactas, que estén en armonía con las construcciones aledañas.
- **Guardar relación con el grano urbano** medio presente en el entorno.
- Circunscribir cuerpos perpendiculares a un solo volumen, como se muestra en la imagen, siguiendo la lógica de crecimiento del volumen simple.

NO SE DEBE

- Proponer volumetrías que tiendan al sobre diseño.
- Incorporar ángulos irregulares o diferentes entre sí.
- Incorporar cubiertas múltiples y/o sobrepuestas.
- Incorporar voladizos sobredimensionados.
- Sobrepassar las proporciones de los inmuebles de alto valor, con la finalidad de resguardar su jerarquía en el entorno donde se emplaza.

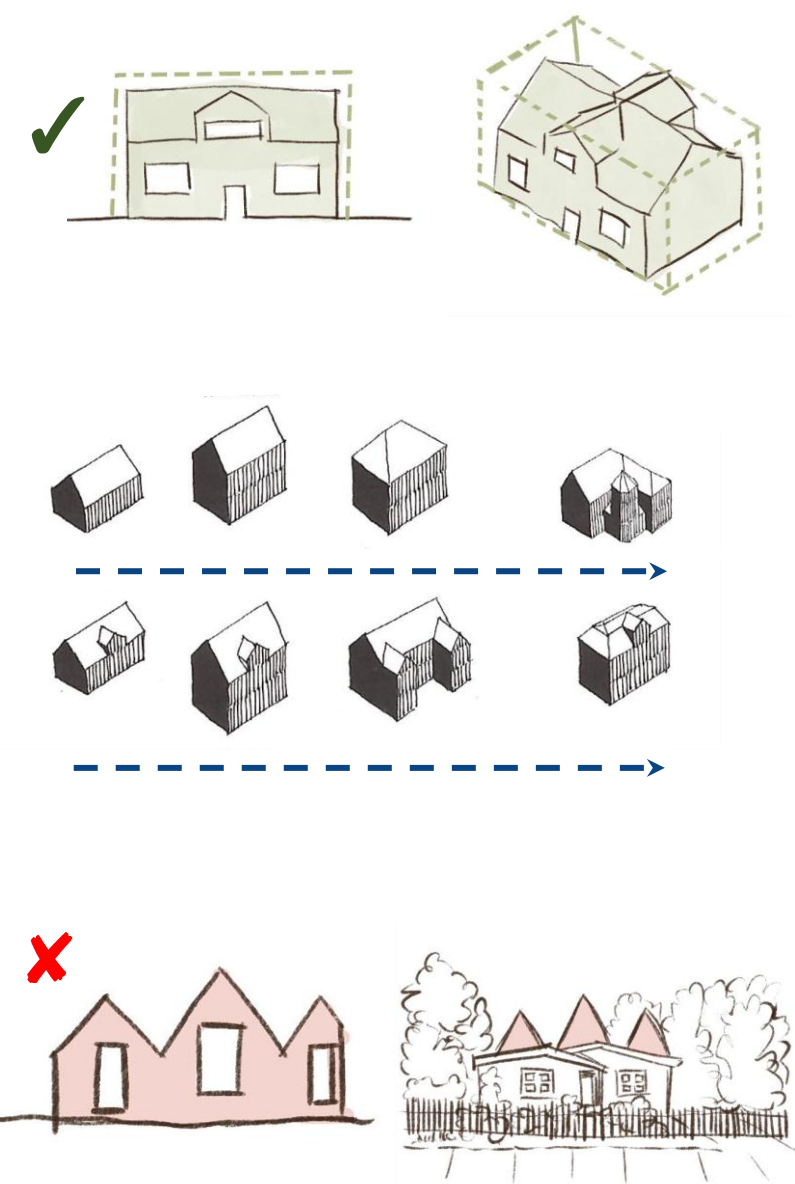


Figura 52. Esquemas para propuestas de volumetrías deseables y no deseables. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Composición

SE DEBE

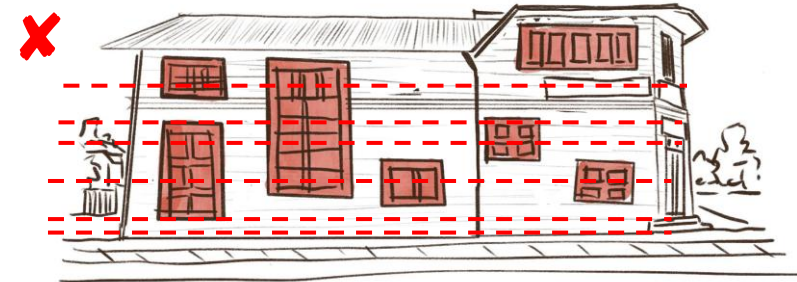
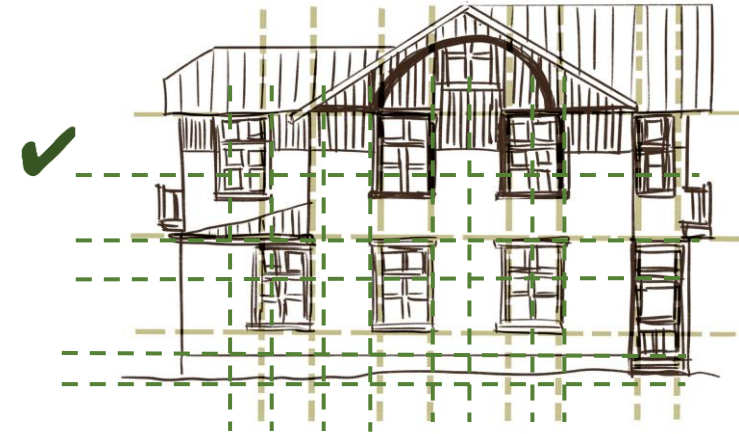
- Conformar las fachadas privilegiando el lleno por sobre el vacío en su composición.
- Mantener en las fachadas un ritmo regular de llenos y vacíos, mediante modulaciones homogéneas y aberturas regulares, ortogonales y simétricas.

SE RECOMIENDA

- Recoger la composición de las fachadas de aquellos inmuebles que se encuentran en la manzana con calificación de Alto Valor o Valor Intermedio
- Plantear un lenguaje que recoja características de composición del entorno.

NO SE DEBE

- Proponer fachadas sobre diseñadas con múltiples elementos.
- Incorporar estructuras que simulan recintos habitables.
- Incorporar múltiples modulaciones de vanos.



Debe mantener: la composición de fachada ortogonal, simétrica y regular

Figura 53. Ejemplo para composición de fachada en la ZT.
Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Zócalo

Para inmuebles de Alto Valor y Valor Intermedio

SE DEBE

- Intervenir mediante obras de conservación orientadas a mantener el color, materialidad y expresión visible existente.

SE RECOMIENDA

- Considerar todas las obras de mantención que aseguren su buen funcionamiento (p.e. dren, barbacana, despiche).

NO SE DEBE

- Modificar el color, materialidad y expresión visible del zócalo existente.

Para inmuebles Bajo Valor y Discordante

SE DEBE

- Intervenir mediante obras de conservación orientadas a mantener el color original.
- Privilegiar una expresión visible simple, unitaria y con terminación mate.

NO SE DEBE

- Revestir los zócalos con otros materiales adicionales o que imiten otras materialidades.

Para obra nueva que requiere zócalo por pendiente

SE DEBE

- Homologar la materialidad existente dentro de la ZT, como piedra y cemento, privilegiando la unidad y continuidad del zócalo propuesto.



Figura 54. Ejemplo de zócalo existente en inmuebles de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025.

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Intervenciones en la fachada

Para toda calificación

SE DEBE

- Implementar un sistema eléctrico e ignífugo acorde a la normativa vigente en virtud de mitigar incendios y otros agentes de deterioro de los atributos de la ZT.

NO SE DEBE

- Añadir zócalos de hormigón en los antejardines para habilitar terrazas comerciales.
- Sumar paños vidriados de grandes dimensiones para habilitar vitrinas.



Conserva vanos
existentes



Paños vidriados
para vitrinas



Debe mantener: las fachadas visibles desde la ZT en inmuebles de Alto Valor y Valor intermedio.

Figura 55. Ejemplo para composición de fachada en la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Intervenciones en la fachada

Inmuebles de alto valor y valor intermedio

SE DEBE

- Mantener y conservar todos los atributos de la fachada existente en inmuebles de Alto Valor y Valor Intermedio.

NO SE DEBE

- Modificar los vanos existentes en inmuebles calificados de Alto Valor o Valor Intermedio.
- Modificar las cubiertas o agregar intervenciones que sean visibles desde el espacio público.

Inmuebles de bajo valor y discordantes

SE DEBE

- Incorporar modificaciones en las fachadas para fines comerciales solicitando la autorización del CMN, respetando las indicaciones mencionadas en este documento para las intervenciones, como por ejemplo; volumetría, composición de fachada, materialidad, colores, revestimientos, etc.

NO SE DEBE

- Sobrepasar la altura existente.

Obras nuevas

SE DEBE

- Incorporar los lineamientos mencionados en los apartados anteriores.



Conserva vanos existentes



Paños vidriados para vitrinas



Debe mantener: las fachadas visibles desde la ZT en inmuebles de Alto Valor y Valor intermedio.

Figura 56. Ejemplo para composición de fachada en la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Corredores exteriores

No es deseable que en las edificaciones se incorporen corredores exteriores puesto que dichos atributos corresponden a elementos puntuales en algunos inmuebles de alto valor en la ZT.

Alto Valor y Valor Intermedio

SE DEBE

- Intervenir mediante obras de conservación orientadas a mantener el color, materialidad y expresión visible del corredor exterior existente.

Para obra nueva

SE DEBE

- Incorporar corredores exteriores en lugares no visibles desde el espacio público.

NO SE DEBE

- Plantear nuevas edificaciones que incorporen corredores exteriores en las fachadas visibles desde el espacio público. En caso de proponerse, estas intervenciones serán evaluadas caso a caso, previo a su ejecución, por parte del CMN.



Figura 57. Hotel Haase. Fuente: ST CMN, 2025.

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Cubiertas

Para toda calificación y obras nuevas

SE DEBE

- Plantear un diseño concordante con los inmuebles de alto valor y de valor intermedio en cuanto a pendiente, prolongación de aleros, cantidad de aguas (dos o más aguas) sea esta con cumbrera perpendicular o paralela a la calle.
- Proponer cubiertas con pendientes de entre 30° y 45°, con alero, para asegurar correcto escurrimiento de aguas lluvias, así como expresión volumétrica tradicional.
- Considerar al incorporar elementos como paneles solares y lucarnas, que su ubicación sea en un lugar poco visible desde el espacio público.

NO SE DEBE

- Proponer cubiertas con volumetrías complejas y/o curvas.

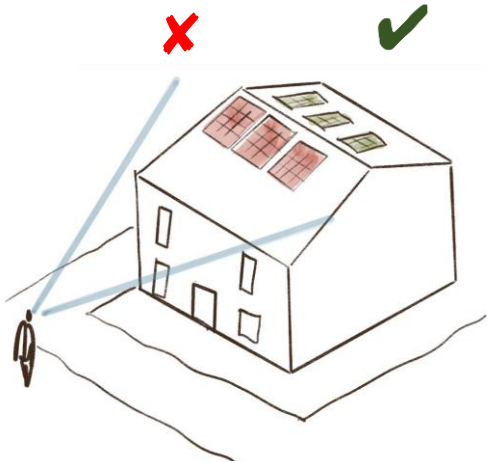


Figura 58. Ejemplo de ubicación de paneles solares, Fuente: Elaboración ST, CMN

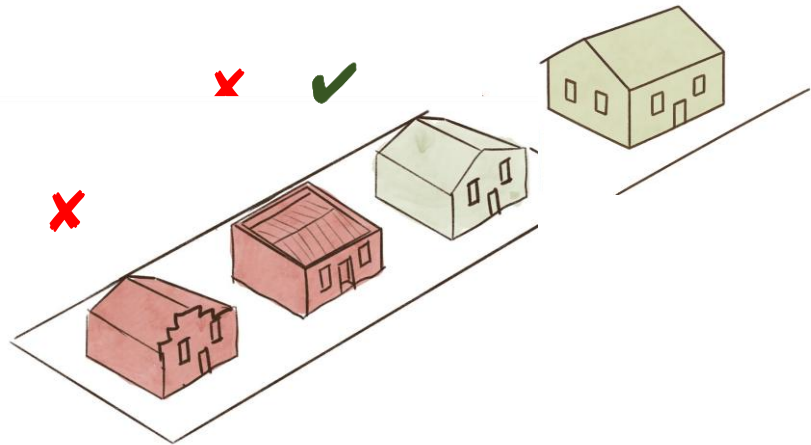


Figura 59. Ejemplo de propuesta para cubierta. Fuente: ST, CMN

Debe mantener: Las cubiertas a dos aguas, ángulos entre 30 y 45°, puede incluir mirador.

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Puertas y ventanas

SE DEBE

- Tener una geometría ortogonal regular.
- Incorporar propuestas de vanos con predominancia de lleno sobre el vacío.

SE RECOMIENDA

- Utilizar puertas y ventanas de madera o PVC de color café o blancos, con sus marcos y bastidores.

NO SE DEBE

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



Marcos PVC



Marcos de madera

Figura 60. Marcos de ventana deseable. Fuente: ST CTM, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Cierros

SE DEBE

- Considerar cierros de carácter permanente.
- Privilegiar cierros bajos, de líneas simples, materialidad presente en el entorno (como madera, metal y cierros verdes) y proporciones acordes al área intervenida.
- Considerar hasta 1.20m de altura, permitiendo la limpieza visual y no obstaculizar las fachadas de los inmuebles.
- Acompañar los cierros con propuesta de paisajismo.

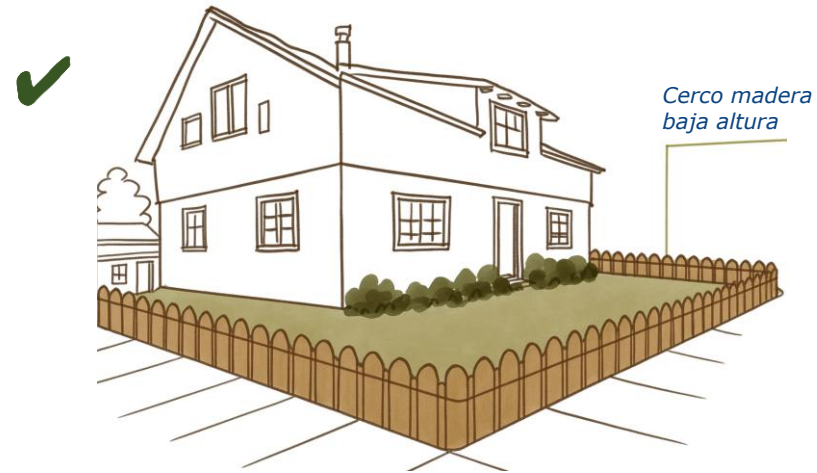


Figura 61. Ejemplo de cierros de madera. Fuente: Elaboración ST CMN, 2025

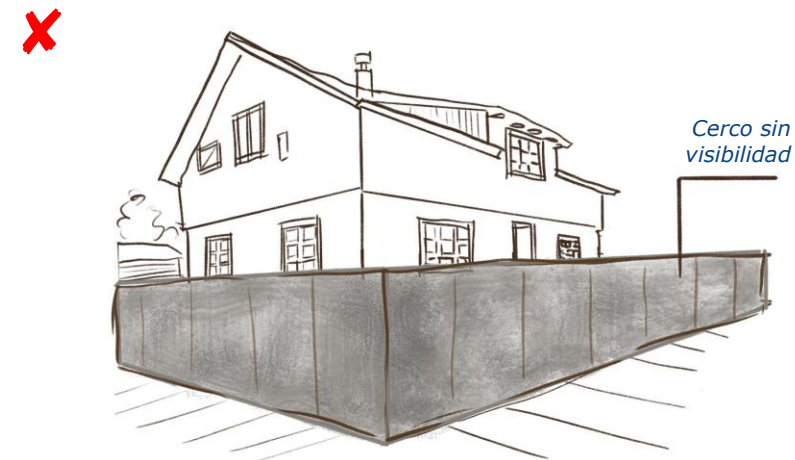


Figura 62. Ejemplo de cerco de hormigón. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Componentes de la fachada: Cierros

NO SE DEBE

- Incorporar paños acristalados o materialidades que imiten el cristal
- 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.

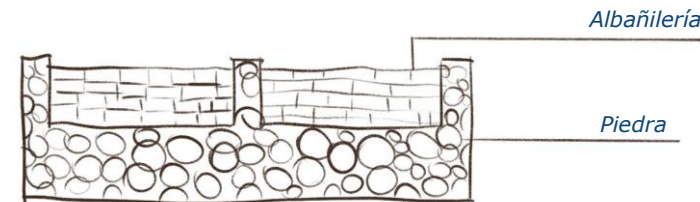
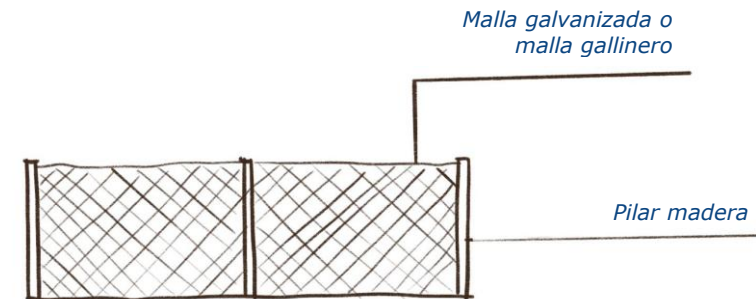


Figura 63. Ejemplo de cierros NO deseables en la ZT. Fuente: Elaboración ST, CMN

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Terminaciones

SE DEBE

- Considerar materialidades presentes en la ZT, como madera, metal y prescindir de materialidades que imiten a otras (tejuelas asfálticas o siding) y con proporciones acordes al área intervenida.
- Debe primar el criterio de reemplazo de lo existente por sobre el reemplazo del material.

NO SE DEBE

- Incorporar otros materiales como fibrocemento o plancha emballetada.

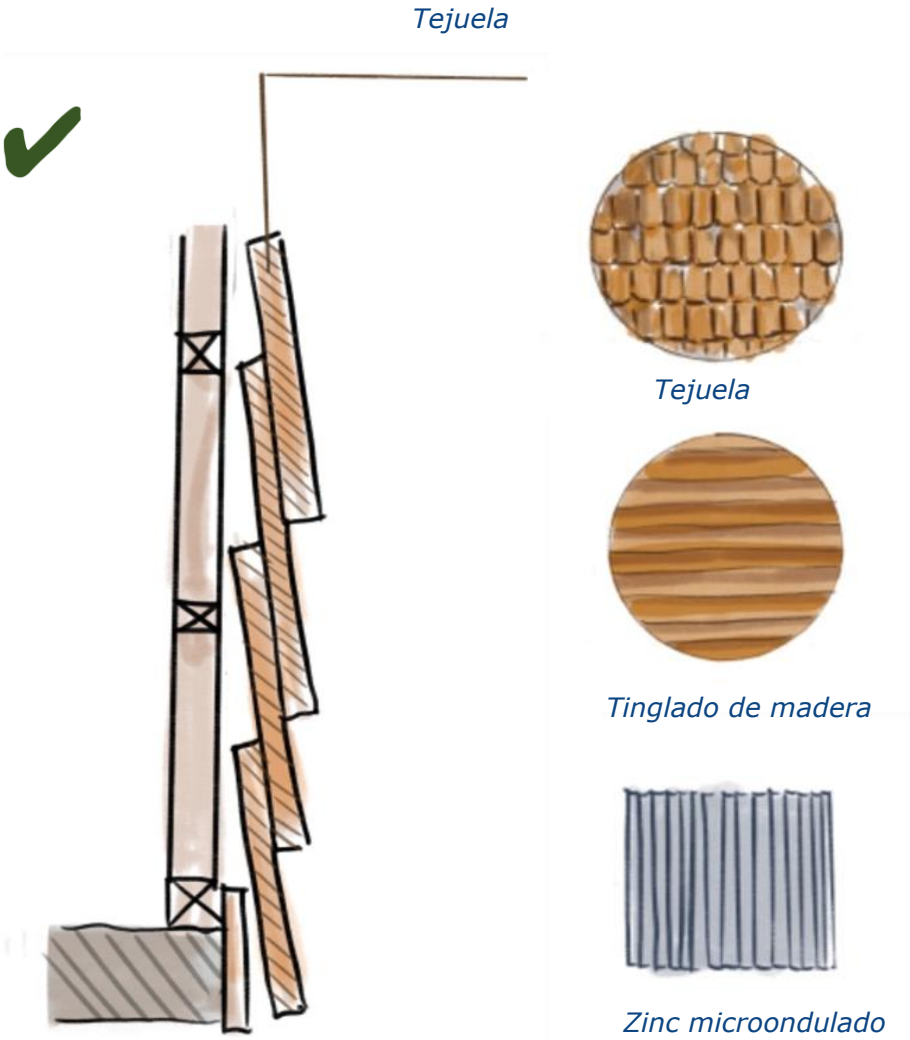


Figura 64. Ejemplo de terminaciones deseables en la ZT. Fuente: Elaboración ST, CMN

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Terminaciones

Muros

SE DEBE

- Utilizar madera, como entablados, tinglados o tejuelas, teniendo como segunda opción privilegiar el uso de planchas zinc micro onduladas.

SE RECOMIENDA

- Incorporar hojalatería metálica en cubrejunta para asegurar la estanqueidad del tabique tras la incorporación de nuevos revestimientos.

NO SE 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.
- Añadir revestimientos de distintas escuadrías, texturas y colores.

Cubiertas

SE DEBE

- Considerar materialidad de tejuelas de madera nativas, tejuelas de madera no nativas, fierro estampado, zinc ondulado.

Pavimentos

NO SE RECOMIENDA

- Uso de maicillo por su incompatibilidad con el clima predominante.



Ejemplo de PVC



Ejemplo de tejuela de fibrocemento



Ejemplo de revestimiento de piedra



Ejemplo de revestimiento de cerámica

Figura 65. Ejemplo de terminaciones no deseables en la ZT. Fuente: ST CMN, 2025.

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Terminaciones

Pinturas

SE DEBE

- Añadir un color para los elementos principales —muros— y otro para los elementos secundarios —marcos de puertas, ventanas, canaletas, hojalatería y cubiertas—, siguiendo el criterio de diferenciación cromática, tal como se observa en la imagen de referencia.

SE RECOMIENDA

- Realizar un estudio de color de la manzana.
- Utilizar criterios de armonía en la rosa cromática, eligiendo los colores complementarios y análogos.



Figura 66. Ejemplo para criterio de diferenciación cromática: Fondo azul y ornamentaciones blancas (armonía y contraste). Fuente: Elaboración ST, CMN

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.1 Lineamientos generales

Terminaciones

Pinturas

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.

SE DEBE

- Privilegiar la terminación con pintura por sobre el color natural de los materiales y barnices.
- 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.



Figura 67. Colores deseables para la ZT. Fuente: Expediente de declaratoria, CMN

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.2 Lineamientos específicos

Emplazamiento

Sector I (Centro cívico)

SE DEBE

- Mantener la continuidad en casos que la construcción esté alineada con la calle (sin antejardín).
- Conservar antejardines en los casos en que existe.

NO SE DEBE

- Modificar el emplazamiento existente del predio.

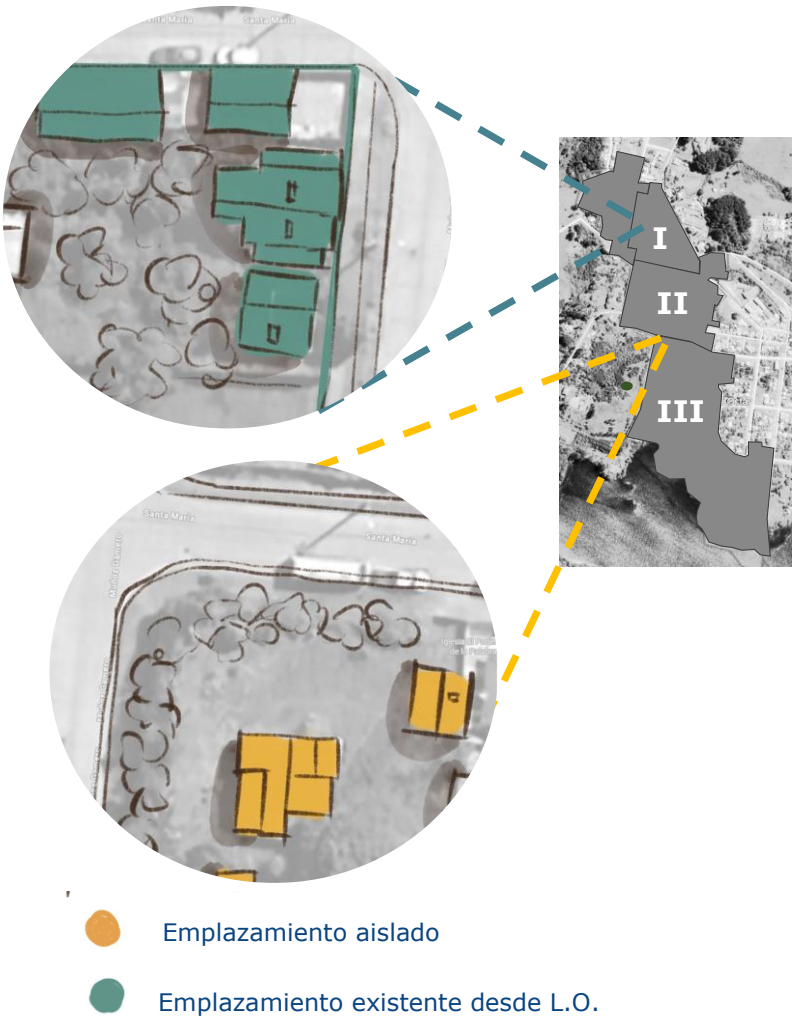
Sector II (Ladera) y III (Borde lacustre)

SE DEBE

- Mantener el emplazamiento en su condición aislada.

NO SE DEBE

- Modificar el emplazamiento existente del predio.



Debe mantener: el emplazamiento aislado, excepto en inmuebles existentes desde la línea oficial.

Figura 68. Ejemplo sobre construcciones alineadas a la calle (sin antejardín) e inmuebles aislados. Fuente: Elaboración ST, CMN

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.2 Lineamientos específicos

Alturas

Sector I

SE DEBE

- Homologar a la altura de inmuebles de Alto Valor o Valor Intermedio de su manzana.

NO SE DEBE

- Superar la altura de la cumbrera de la nave central de Parroquia San Agustín.

Sector II y III

SE DEBE

- Homologar a la altura de inmuebles de Alto Valor o Valor Intermedio de su manzana o bien, asimilar su altura a dos niveles.
- Mantener en el sector III la limpieza visual hacia el lago y los volcanes, no sobrepasando los dos niveles.

NO SE DEBE

- Sobrepasar con las obras nuevas la altura de los inmuebles de Alto Valor más próximos o emplazados en la misma manzana.



Figura 69. Se debe conservar la jerarquía de la Parroquia San Agustín y/o la altura de los inmuebles de alto valor o valor intermedio de la cuadra. Fuente: ST CMN, 2025.

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.2 Lineamientos específicos

Ampliaciones

SE DEBE

- Proyectar el crecimiento hacia la parte posterior del predio.
- Ampliar el inmueble en la parte posterior o hacia sus lados, sin adosarse a los deslindes.
- Privilegiar la construcción aislada por sobre la pareada y continua.

SE RECOMIENDA

- Mantener en inmuebles de emplazamiento de esquina (enfrentan dos calles) los antejardines que enfrentan al espacio público y proyectar la ampliación hacia los deslindes privados.

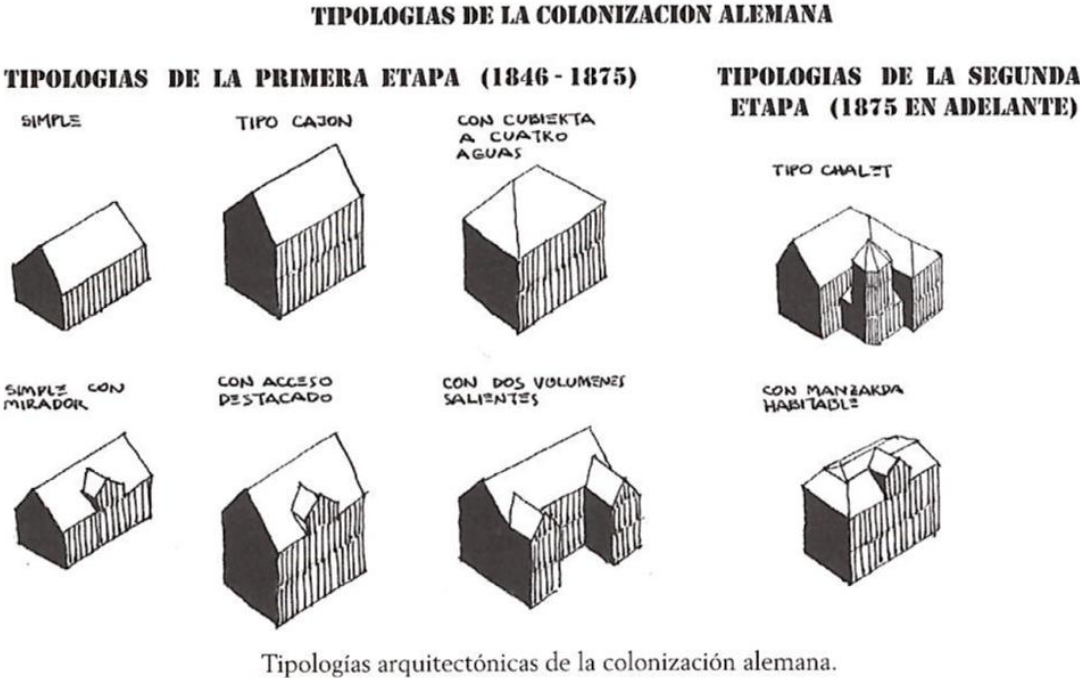


Figura 70. Debe prevalecer: el crecimiento del volumen simple. Fuente: La escuela de carpinteros alemanes de Puerto Montt, Gian Piero Cherubini.

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.2 Lineamientos específicos

Ampliaciones

SE DEBE

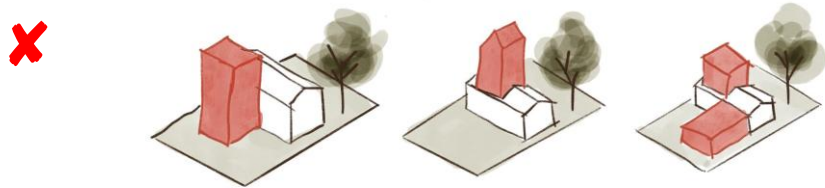
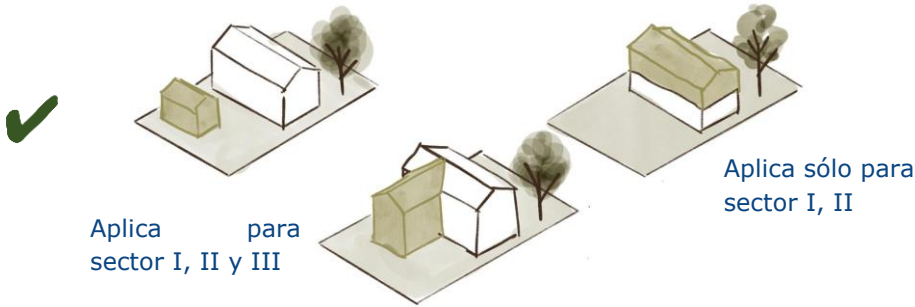
- Mantener la volumetría existente si es que se incorpora un segundo nivel.
- Incorporar volumetrías neutras y compactas, según el crecimiento del volumen simple.

SE RECOMIENDA

- Incorporar volumetrías agalponadas con cubierta a dos aguas, prescindiendo de la incorporación de cubiertas irregulares, múltiples ángulos o dentadas.

NO SE DEBE

- Ampliar volúmenes hacia el antejardín.
- En sector III, añadir pisos superiores a una construcción existente.
- Cambiar la expresión de las volumetrías incorporando antetechos o estructuras que simulan espacios habitables.



Debe mantener: El inmueble aislado en intermitencia con el paisaje y el grano urbano medio

Figura 71. Ejemplos deseables o no deseables para crecimiento de los inmuebles de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025.

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

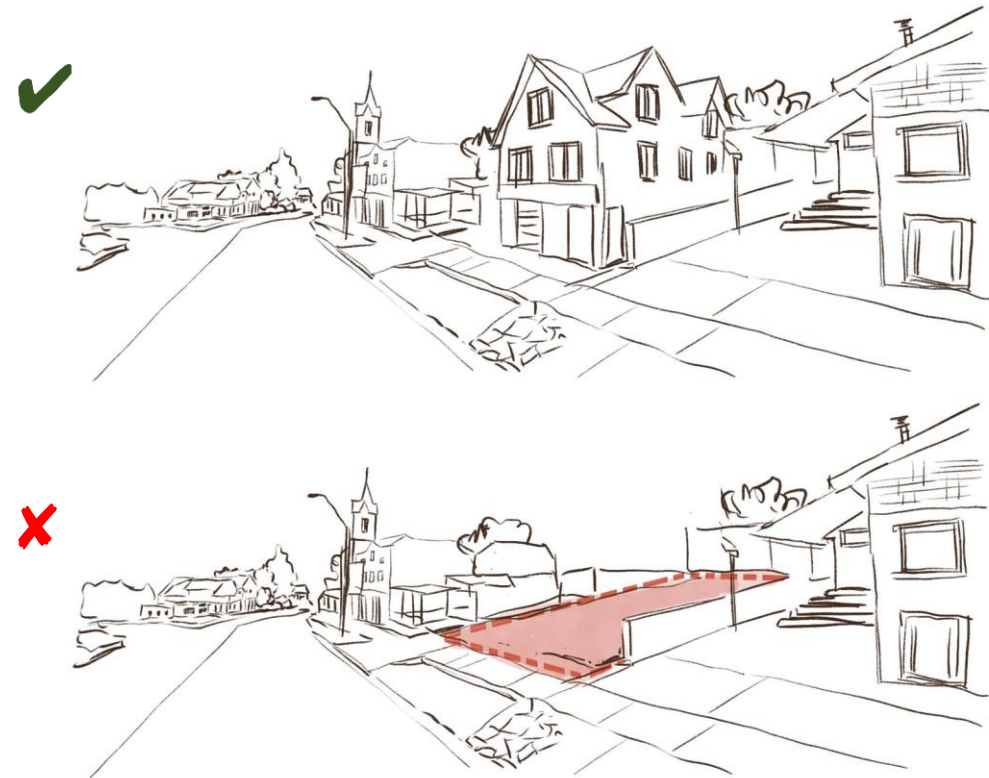
C.1.2 Lineamientos específicos

Desarme

Se podrá evaluar propuestas de desarmes siempre y cuando éstas se planteen en conjunto con un proyecto de reposición.

NO SE DEBE

- Realizar demoliciones totales o parciales sin una previa justificación constructiva o técnica, que determine una imposibilidad en la conservación del inmueble completo o de parte de él.
- Proyectar medidas de resguardo o construcciones de emergencia de forma permanente.



Debe mantener: conservación de los inmuebles de alto valor y valor intermedio, por sobre los sitios eriazos o con destino de estacionamientos.

Figura 72. Ejemplo deseable y no deseable para solicitudes de desarme.
Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.2 Lineamientos específicos

Desarme

Sector I

SE DEBE

- Mantener los inmuebles construidos por sobre sitios eriazos o destinados a estacionamientos.
- Acompañar casos de desarmes controlado con un proyecto de reposición.

NO SE DEBE

- Efectuar demoliciones o vaciamientos que impliquen la pérdida sustancial del inmueble.

Sectores II y III

Alto Valor y Valor Intermedio

SE DEBE

- Realizar desarmes controlados de inmuebles, debidamente justificados mediante un informe estructural y acompañados de una propuesta de reposición.

NO SE DEBE

- Contemplar propuestas de demolición o vaciamientos.

Valor Ambiental o Discordante

SE DEBE

- Realizar un desarme, presentando un proyecto de reposición que contribuya a mejorar el carácter ambiental del sector y sea coherente con los valores y atributos de la ZT, previa autorización del CMN.

NO SE DEBE

- Ejecutar demoliciones sin una reposición acorde con los valores y atributos de la ZT.

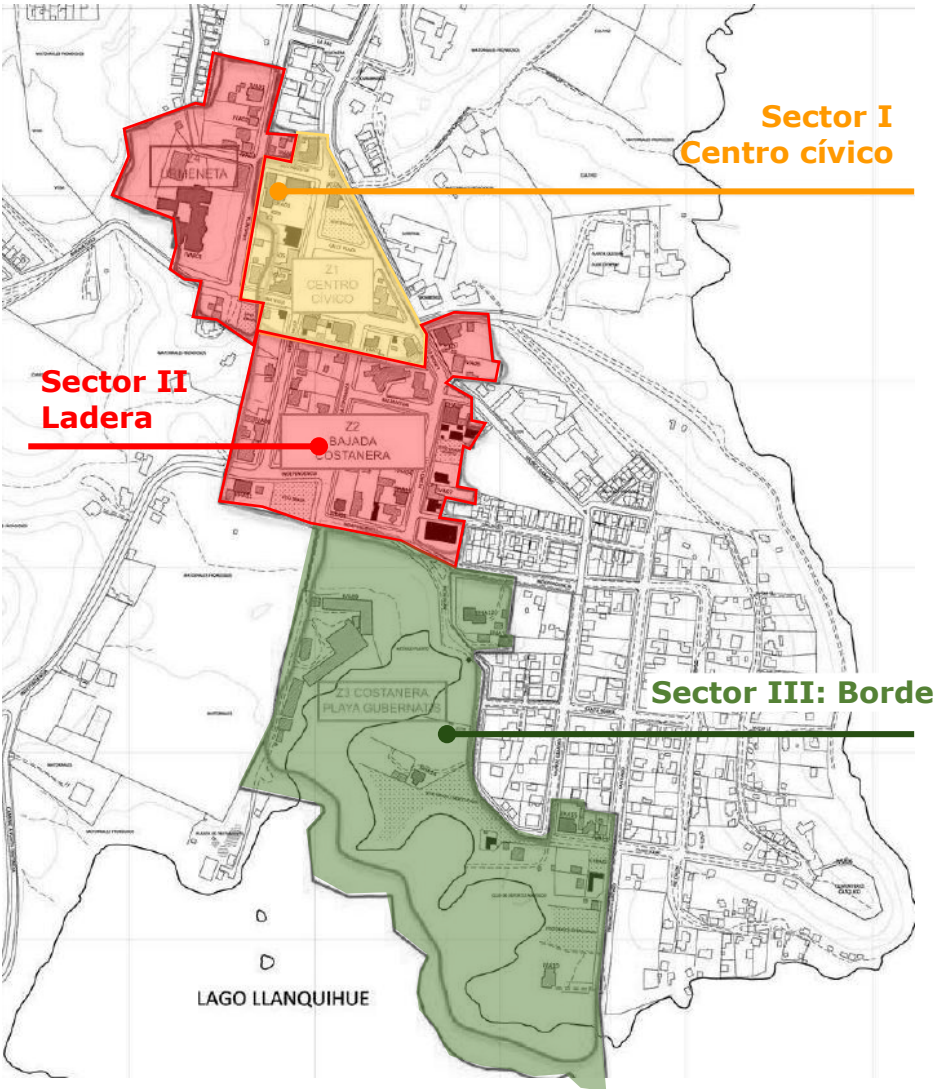


Figura 73. Sectores de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.2 Lineamientos específicos

Otros lineamientos: lineamientos para foodtrucks y motorhome

En términos generales no son deseables los foodtrucks, motorhome u otras instalaciones provisorias puesto que alteran el carácter ambiental.

En caso de su instalación dentro de predios, debe ser un proyecto integral y provisorio, considerando lo siguiente:

SE DEBE

- Asegurar su carácter reversible, procurando el cuidado del emplazamiento, 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).
- En caso de considerar una propuesta esta no debe ser visible desde el exterior.

NO SE DEBE

- Intervenir el arbolado, vegetación y atributos existentes de la ZT.
- Incorporar fundaciones o intervenciones en el subsuelo.
- Incorporar elementos como banderines, toldos, carpas, entre otros.



Figura 74. Imagen referencial de foodtrucks y motorhome.

C.1 LINEAMIENTOS PARA LA EDIFICACIÓN

C.1.2 Lineamientos específicos

Otros lineamientos: lineamientos para foodtrucks y motorhome

Sector I y II (predios)

SE DEBE

- Instalar en lugares no visibles desde el exterior y acompañando la intervención con vegetación y superficies verdes.

NO SE DEBE

- Eliminar vegetación ni árboles existentes.

Sector III (predios y Espacios Públicos)

SE DEBE

- Ubicar sólo en predios perimetrales del polígono de la ZT, según ubicación en planimetría de referencia.

•

NO SE DEBE

- Perpetuar estas instalaciones de manera permanente
- Alterar o modificar la superficie destinada.
- Destinar múltiples predios para estos fines.

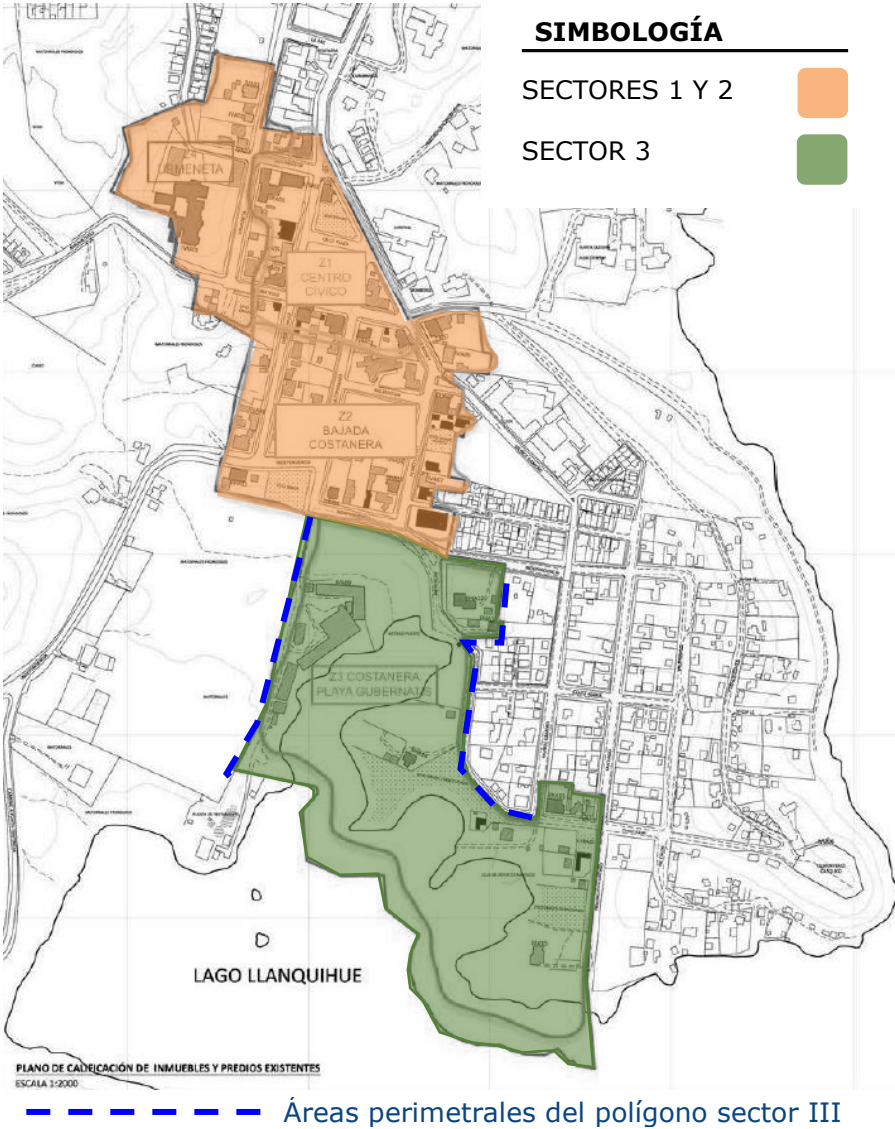


Figura 75. Predios perimetrales del polígono en el sector III para emplazamiento de foodtrucks y motorhomes. Fuente: ST CMN, 2025

C.2 LINEAMIENTOS DE PUBLICIDAD

Los lineamientos para el tratamiento, diseño e instalación de publicidad y propaganda regulan la incorporación de elementos publicitarios en la Zona Típica, con el objetivo de resguardar su imagen urbana y coherencia con el entorno, estableciendo criterios diferenciados según el uso del inmueble —comercio, equipamiento y vivienda- para compatibilizar la actividad económica con el carácter patrimonial del área, evitar impactos visuales negativos y asegurar un tratamiento armónico y no saturado de publicidad.

C.2.1 Comercio y equipamiento

SE DEBE

- Contemplar **una propuesta publicitaria simple y concordante con la misma edificación**, que afecte visualmente lo menos posible las fachadas (atributos arquitectónicos identificados y ornamentos).
- **Mantener una geometría regular** (rectangular o circular).
- Instalar el elemento publicitario sobre el vano de la entrada principal y circunscribirlo dentro de ese margen.
- Preferir adhesivos troquelados en cristales dada su alta reversibilidad.

NO SE DEBE

- Instalar carteles sobre la cubierta o que obstruyan vanos.
- Instalar letreros en muros ciegos, que abarquen la totalidad de muro.
- Utilizar publicidad sobre dimensionada.
- Utilizar colores fluorescentes en los letreros.
- Instalar de banderas de tela publicitarias.
- Incorporar múltiples letreros de diferentes dimensiones, colores y tamaños.



Figura 76. Publicidad en inmueble de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.2 LINEAMIENTOS DE PUBLICIDAD

C.2.1 Comercio y equipamiento

Materialidad

SE DEBE

- Utilizar las siguientes materialidades:
 - 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): 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: de alta densidad, inscrito en un bastidor de madera o metálico. De tipo traslúcido y sin color de fondo.



Figura 77. Ejemplos de publicidad deseable y no deseable para inmuebles comerciales y/o equipamiento. Fuente: ST CMN, 2025.

C.2 LINEAMIENTOS DE PUBLICIDAD

C.2.1 Comercio y equipamiento

Fijación y dimensiones

SE RECOMIENDA

- Utilizar pernos de anclaje para las fijaciones en cada esquina del elemento publicitario.
 - **Opción 1:** Letrero lanza empotrado en muro a una altura mínima 2.10m. Sus dimensiones deben ser máx. 60 x 30 cm.
 - **Opción 2:** Letrero anclado en muro o reja del cierre. Sus dimensiones deben ser máx. 60 x 30 cm.



Figura 78. Ejemplo para letreros en fachada. Fuente: ST CMN, 2025

C.2 LINEAMIENTOS DE PUBLICIDAD

C.2.2 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.
- Ubicar la publicidad entre vano y puerta, con la posibilidad de anclarse en el cierro.

NO SE DEBE

- Ubicar carteles publicitarios sobre la cubierta.
- Instalar letreros que obstruyan vanos.
- Instalar letreros en muros ciegos, que abarquen la totalidad de muro.
- Utilizar publicidad sobre dimensionada.
- Utilizar colores fluorescentes en los letreros.
- Instalar pantallas publicitarias en cubierta o muros.



Figura 79. Publicidad deseable para vivienda. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

Objetivos para esta Zona Típica:

Generales

- Conservar y poner en valor los atributos de la ZT vinculados al espacio público.
- Promover un uso inclusivo y accesible de los espacios públicos durante todo el año.
- Fomentar la utilización del espacio público mediante acciones compatibles con el carácter y las condiciones del paisaje.

Específicos

- Conservar las vistas relevantes del entorno, manteniendo las relaciones visuales hacia el paisaje lacustre y los hitos urbanos.
- Preservar las platabandas, superficies verdes y especies arbóreas existentes, promoviendo su mantención, desarrollo y seguimiento.
- Mantener y mejorar los pavimentos del espacio público, asegurando un tránsito peatonal seguro, especialmente en sectores con pendiente (calle Pedro Montt).
- Conservar el mobiliario urbano existente en la Plaza de Armas, procurando su buen estado y durabilidad.
- Fomentar el uso y la activación del espacio público durante todas las estaciones del año, considerando condiciones de confort, habitabilidad y accesibilidad.
- Ordenar el comercio temporal en el espacio público, promoviendo su compatibilidad con el uso ciudadano, la imagen urbana y el libre desplazamiento peatonal.
- Resguardar el uso del borde lacustre y las actividades náuticas, garantizando su integración con el entorno natural y las dinámicas locales.



Figura 80. Imagen referencial del espacio público. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

Los Lineamientos para el tratamiento del espacio público establecen criterios orientados a resguardar los valores y atributos, así como el carácter ambiental de la ZT correspondientes a plazas, calles, avenidas, platabandas y aquellos elementos que permiten un estandar de habitabilidad del espacio público. A partir de lineamientos generales, se abordan aspectos transversales como el trazado y la circulación, los pavimentos, el mobiliario urbano, las luminarias, la señalética, los estacionamientos y paraderos, junto con criterios para la incorporación de quioscos, foodtrucks, infraestructura del borde lacustre e instalaciones turísticas o temporales. Complementariamente, los lineamientos específicos se organizan según la clasificación del espacio público establecido por el fichaje, como la plaza de armas, la costanera Pichi Juan, la calle Pedro Montt y calle Santiago–Playa Gubernatis, permitiendo orientar las intervenciones de acuerdo con la función y carácter de cada sector.



Figura 81. Imagen referencial de la ZT. Fuente: ST CMN, 2025.



Figura 82. Imagen referencial del espacio público. Fuente: CMN, 2025.

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Trazados 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 (rayadas, sucias, 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.
- Considerar en un proyecto futuro:
 - Promover la continuidad entre calle y vereda, para garantizar un buen funcionamiento.
 - Incorporar la accesibilidad universal en futuros proyectos, con diseño de planos inclinados en virtud de no obstruir la circulación peatonal ni los elementos existentes.

NO SE DEBE

- Incorporar cierros en perímetros que limiten el acceso público a los espacios.
- Modificar el trazado de circulaciones, a excepción de cambios que respondan a accesibilidad universal en caso de requerirse.

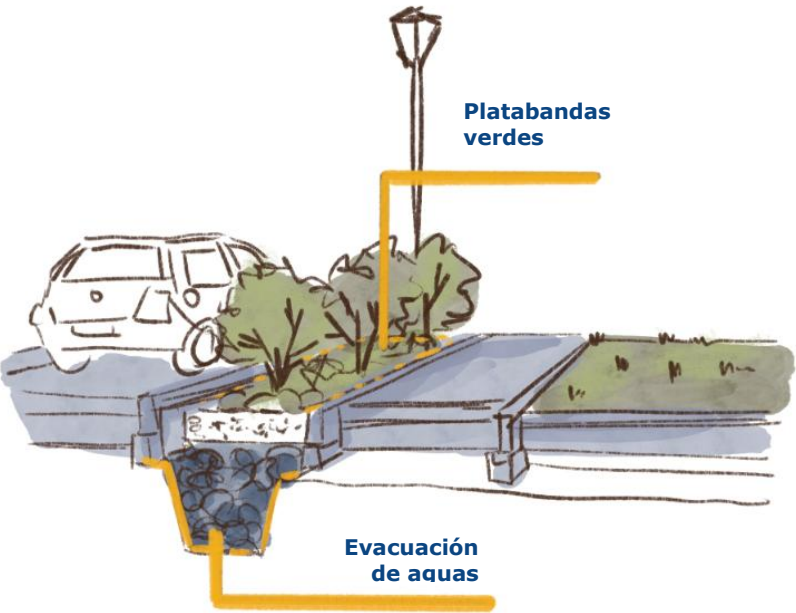


Figura 83. Imagen muestra esquemáticamente zonas de filtración de agua en el EEPP. Fuente: ST CMN (2025)

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

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.
- 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.

NO SE DEBE

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

SE DEBE



NO SE DEBE



- Cerámicos que imitan texturas
- Mulch orgánico
- Hormigón estampado

Figura 84. Imagen referencial para pavimentos. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Mobiliario

SE DEBE

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

NO SE DEBE

- Utilizar acero sin tratamiento previo a la oxidación.
- Proponer un mobiliario con imagen escultórica o sobre diseñada.
- 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.

SE DEBE



NO SE DEBE



Pavimentos de pvc u otros que simulen materialidades.

Figura 85. Imagen referencial para mobiliarios. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Luminarias

SE DEBE

- Mantener los elementos de iluminación existentes.
- Realizar una reubicación o reemplazo de luminarias, homologando nuevos elementos a los existentes.
- Complementar la iluminación vial con iluminación peatonal procurando la seguridad en el espacio público.
- Privilegiar la incorporación de luminarias en zonas desprovistas de circulación constante, en virtud de la seguridad.
- Priorizar nuevas tecnologías para la dotación lumínica (ejemplo, tipo led).
- Implementar luminarias de fácil mantención.
- Considerar la opción de soterrar el cableado, donde este interfiera en las vistas.

NO SE 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.

SE DEBE

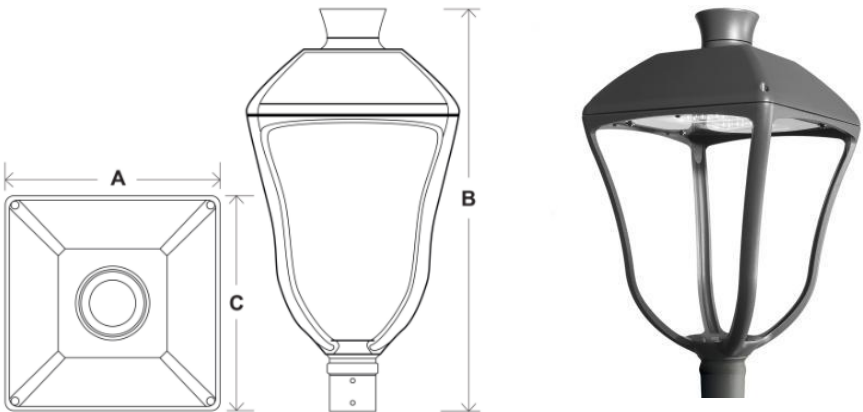


Figura 86. Ejemplo de luminarias deseables en la ZT, modelo farola Stylage de Schröder. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Señales

SE DEBE

- Mantener todas las señales viales existentes según la ley de tránsito.
- Reponer las señales viales y procurar contar con la mínima cantidad.
- Reemplazar señales considerando el retiro los letreros anteriores con el fin de no saturar el espacio público.
- Proponer en el caso de señales informativas sobre la ZT un diseño simple, utilizando los materiales característicos de la zona, marcando una diferencia entre la vial y patrimonial.
- Proponer para señales de placas de identificación patrimonial, con materiales sencillos, líneas simples, monocromáticas y en concordancia con normativa de accesibilidad universal.

NO SE DEBE

- Obstruir las vistas hacia el lago y hacia las laderas, por lo que las señales de identificación patrimonial no deben sobrepasar 1,20m de altura o superar una superficie mayor a 50 cm2.
- Incluir diseños escultóricos.

SE DEBE



NO SE DEBE



Figura 87. Ejemplo de señalética para la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

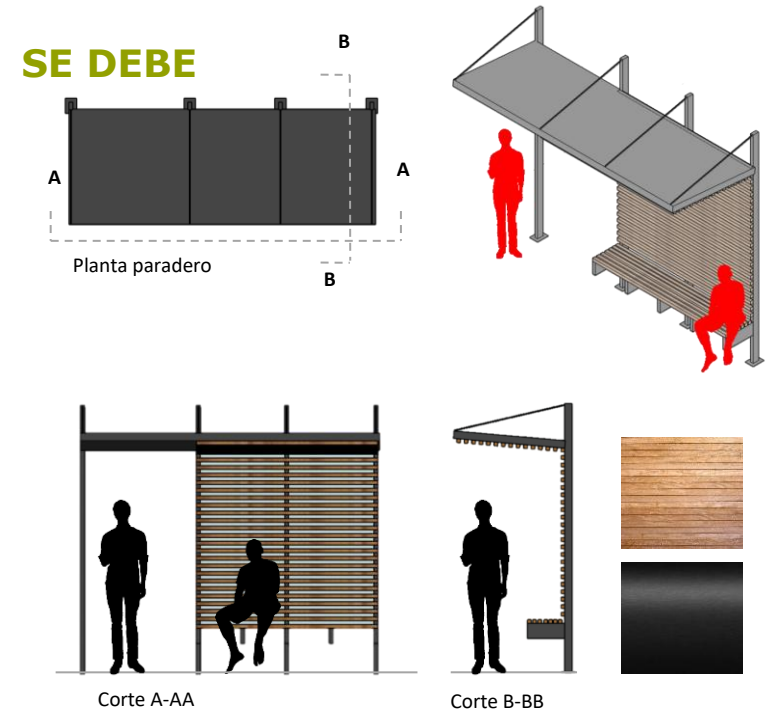
Paraderos

SE DEBE

- Considerar su instalación dentro de una propuesta integral, planteada desde el municipio, comunidad y servicios públicos pertinentes, de manera que no interfieran con los elementos de valor dentro de la ZT y su correcto funcionamiento.
- Proponer líneas simples y diseños homogéneos, de dimensión de acuerdo a la escala de la calle y recogiendo 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 interrumpen la circulación peatonal y las vistas.
- Prescindir de propuestas sobre diseñadas o con una expresión escultórica.

NO SE DEBE

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



NO SE DEBE



Figura 88. Ejemplo de paraderos para la ZT. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Otros lineamientos: quioscos y foodtrucks

En términos generales no son deseables los foodtrucks, motorhome u otras instalaciones provisorias puesto que alteran el carácter ambiental en espacios públicos de la ZT.

En caso de su instalación debe ser mediante un proyecto integral, planteado desde el municipio, emprendedores y comunidad, para mantener estándares de calidad, limpieza y funcionamiento.



Figura 89. Imagen referencial de quioscos y foodtrucks. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Otros lineamientos: quioscos y foodtrucks

SE DEBE

- Plantear una propuesta acorde con el uso de materiales, colores y texturas señaladas en estos lineamientos.
- Proponer una imagen unificada del conjunto que considere criterios comunes para mobiliario, señalética, iluminación y tratamiento del suelo.
- Considerar un emplazamiento consolidado para estos fines que no alteren el carácter ambiental del a ZT, prefiriendo sitios menos visibles o aledaños al polígono de protección.
- Garantizar la accesibilidad universal y conforme a los lineamientos del presente documento, promoviendo pavimentos continuos y pendientes seguras.

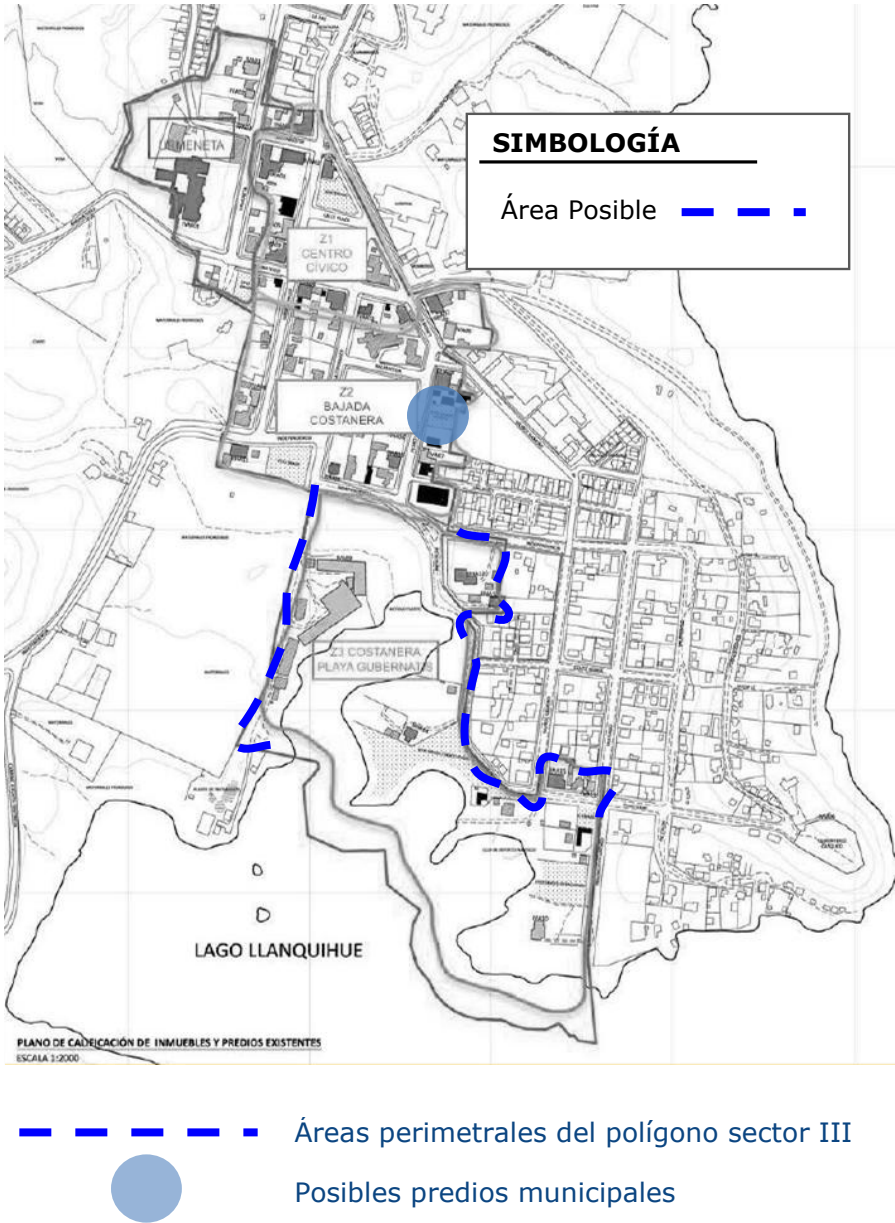


Figura 90. Imagen referencial para emplazamiento de quioscos y foodtrucks. Fuente: ST CMN, 2025.

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Otros lineamientos: quioscos y foodtrucks

SE DEBE

- Implementar sistemas de manejo responsable de residuos y aguas, incluir puntos limpios, contenedores diferenciados e idealmente, el tratamiento de aguas grises.
- Integrar los sistemas eléctricos y otras instalaciones de manera poco visibles, evitando cableado visible o elementos provisionarios.
- Fomentar espacios de permanencia en virtud de la convivencia ciudadana y activación de los espacios públicos.
- Prever el impacto acústico y ambiental, estableciendo horarios de funcionamiento, límite de ruidos y generadores silenciosos.

NO SE DEBE

- Plantear una propuesta con estructuras y/o acabados diferentes que promuevan la contaminación visual y alteren la lectura unitaria del paisaje.
- Realizar intervenciones que alteren el suelo, afecten áreas verdes o a las edificaciones.
- Alterar y obstruir la circulación peatonal.
- Incorporar elementos heterogéneos y provisionarios como banderines, toldos, carpas, entre otros.



Figura 91. Imágenes áreas posibles para emplazamiento de quioscos y foodtrucks. Fuente: ST CMN, 2025.

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Otros lineamientos: elementos temporales

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.

NO SE DEBE

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

SE DEBE



NO SE DEBE



Figura 92. Imagen referencial para elementos temporales. Fuente: ST CMN, 2025.

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Otros lineamientos: infraestructura lacustre (muelles, pilotes y/o embarcaderos)

SE DEBE

- **Fundaciones:** construir pilotes hincados o atornillados de acero galvanizado o madera tratada.
- **Materialidad:** escoger madera con tratamientos protectores, uniones metálicas color negro, neutras y terminación mate.
- **Color:** utilizar madera natural, tonos grises, ocre.
- **Impacto:** minimizar sombra sobre el agua, estructuras elevadas, separación de entablado por paso de luz, ubicar en zonas ya intervenidas.
- **Adaptabilidad:** integrar rampas articuladas o secciones móviles ante crecidas, así como plataformas flotantes que apoyen los niveles del lago.
- **Relación con el entorno:** orientar muelles hacia hitos naturales o patrimoniales.
- **Accesibilidad:** diseñar rampas con % de pendiente que indique la norma, barandas verticales o no escalables, superficie antideslizante, asegurar zonas de descanso y acceso universal a embarcaciones.
- **Otras normativas:** proponer proyectos que sean compatibles con otras normativas y/o concesiones marítimas si aplica

NO SE DEBE

- Enfrentar a un inmueble de alto valor.

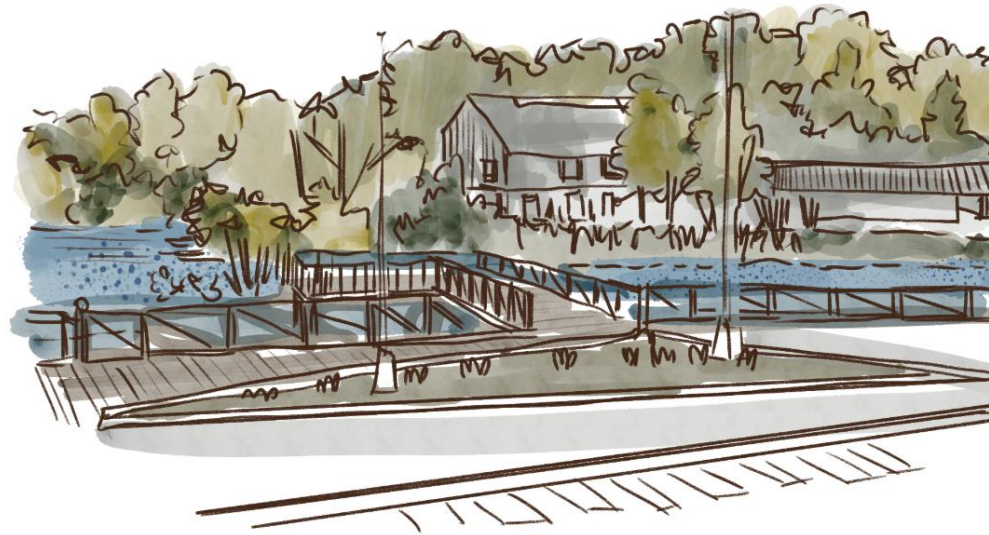


Figura 93. Imagen referencial para infraestructura lacustre. Fuente: ST CMN, 2025.

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Otros lineamientos: infraestructura lacustre (muelles, pilotes y/o embarcaderos)

NO SE DEBE

- Si se enmarcan visuales/ panorámicas hacia el río mediante los muelles, no se debe interrumpir el paisaje urbano.
- Considerar el uso de barandas con patrones diagonales ni entramados irregulares que sean escalables.
- Utilizar materialidades que imiten la madera u otras simulaciones, con terminaciones brillantes y/o fluorescentes.
- Evitar la incorporación de diseños escultóricos o con volumetrías excesivamente complejas, resguardando la adecuada integración paisajística, así como la mantención y durabilidad de los materiales empleados.
- Incorporar focos u otros elementos lumínicos de diferentes colores, dimensiones y ubicación.

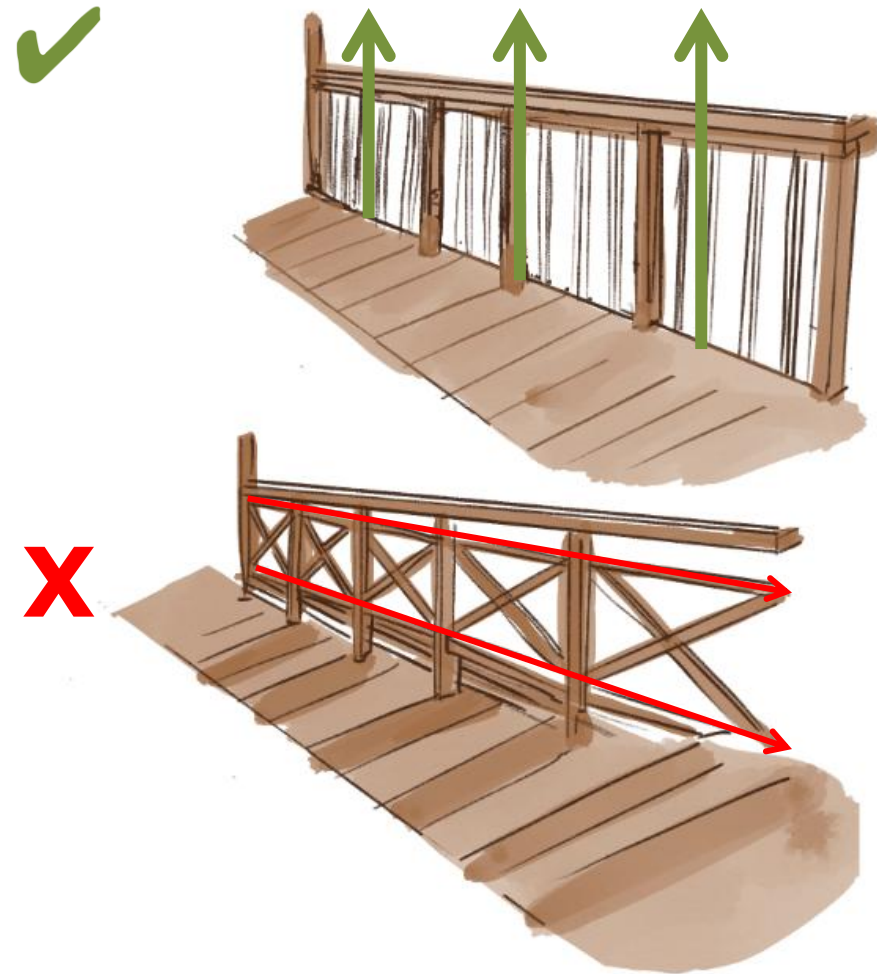


Figura 94. Imagen referencial para infraestructura lacustre.
Fuente: ST CMN, 2025.

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.1 Lineamientos generales

Otros lineamientos: infraestructura lacustre (muelles, pilotes y/o embarcaderos)

Las intervenciones deberán considerar las condiciones hidrodinámicas y morfológicas del curso de agua, considerando las siguientes condiciones sobre corrientes y fondo lacustre, en concordancia con la conservación de los valores y atributos y las características naturales del entorno.

Batimetría: Corresponde al estudio de la profundidad y morfología del fondo del cuerpo de agua, con el objetivo de conocer la pendiente y forma del fondo, resulta clave para definir la longitud de los pilotes, la ubicación del muelle y la altura sobre el nivel medio del agua, evitando zonas inestables o sedimentos blandos.

Correntometría: Es la medición de la velocidad y dirección de las corrientes de agua, tanto en superficie como en profundidad, con el objetivo de identificar cómo se mueve el agua en el sector, calcular la fuerza que ejercerá la corriente sobre la estructura, y por tanto, esfuerzos laterales en pilotes, flotabilidad y torsión, previendo la sedimentación o erosión en torno a la base del muelle y siendo esencial para diseñar los anclajes, pilotes o muelles flotantes.

Si bien, no se solicitarán dichas herramientas de medición en el expediente de solicitud de intervención en ZT, se deben tener en cuenta estas variables en el diseño de las propuestas, puesto que otras instituciones podrían requerir estos antecedentes, como es el caso de Capitanía de Puerto.



Figura 95. Imagen referencial de batimetría. Fuente: ST CMN, 2025

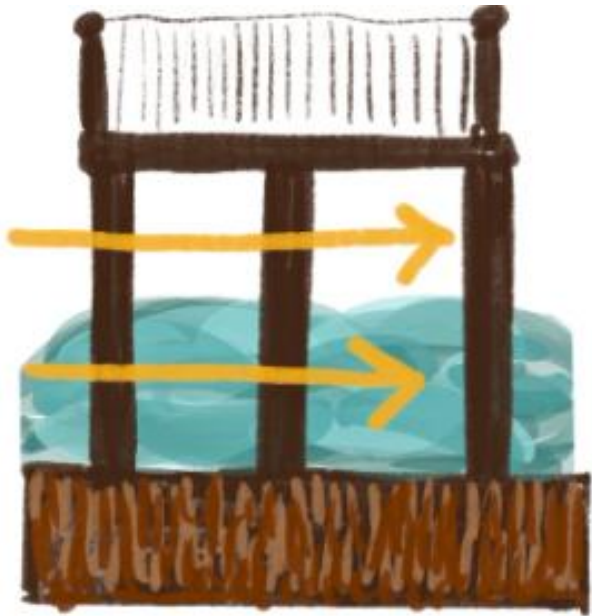


Figura 96. Imagen referencial de correntometría. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.2 Lineamientos específicos

Plaza de Armas

SE DEBE

- Implementar protocolos de manejo arbóreo que regulen la tala y poda, reforzando la impronta vegetal del espacio público.
- Mantener y conservar los elementos existentes y sustanciales del espacio público, entre ellos: circulaciones, trazados, mobiliarios, luminarias y señaléticas, en virtud del confort, accesibilidad y seguridad de los usuarios.
- Conservar la estructura de la glorieta.
- Establecer desde el municipio los criterios y zonas para actividades comerciales temporales, evitando actividades permanentes y privilegiando el libre tránsito.
- Considerar para futuras intervenciones, zonas de permanencia protegidas de la lluvia y/o radiación directa.

NO SE DEBE

- Modificar las circulaciones y trazados, así como las superficies verdes existentes.
- Desarrollar comercio no establecido de carácter temporal o permanente sin regulación por parte del municipio.

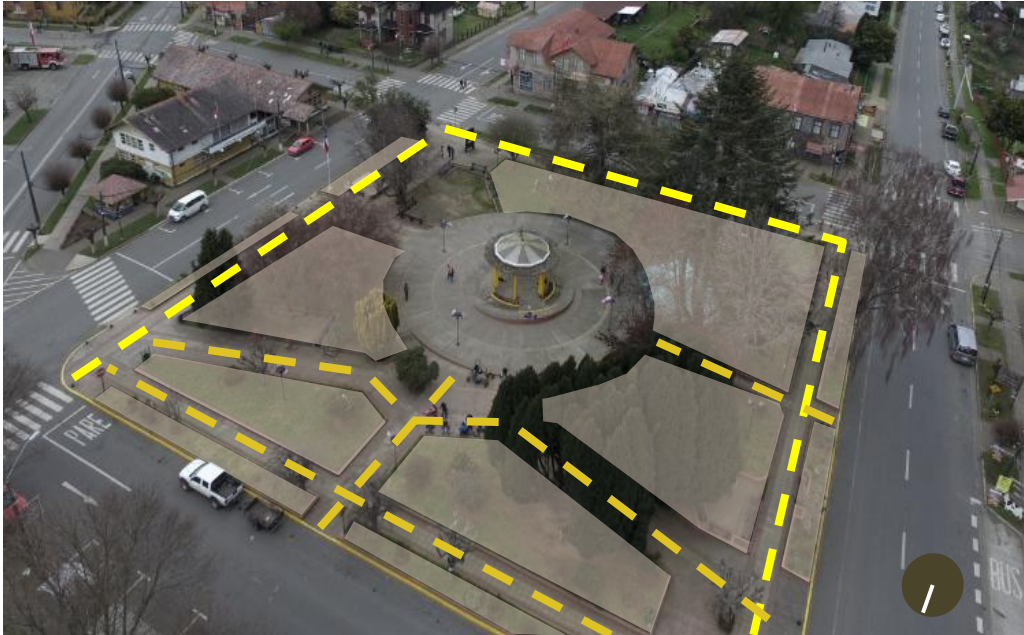


Figura 97. Esquema de Plaza de Armas de Puerto Octay. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.2 Lineamientos específicos

Costanera Pichi Juan

Se debe considerar la mantención y conservación de los elementos existentes. En caso de requerir nuevas intervenciones que complementen los usos y servicios del espacio, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

SE DEBE

- Mantener la materialidad y expresión de elementos y volumetrías existentes.
- Conservar y ampliar los elementos de accesibilidad existentes (recorridos nivelados, señalética táctil, rampas, barandas seguras), aplicando criterios de accesibilidad universal en cualquier nueva intervención.
- Contemplar un plan de mantención que considere las especies arbóreas, arbustivas y el humedal, y a su vez, los elementos constructivos.

NO SE DEBE

- Alterar el ecosistema sostenido por el humedal y la vegetación nativa, mediante las intervenciones.
- Modificar los sectores establecidos en el espacio público, es decir, aquellos destinados a la permanencia como juegos, senderos, miradores y áreas verdes, y aquellos destinados a flujos o tránsito, como las pasarelas, rampas y senderos.

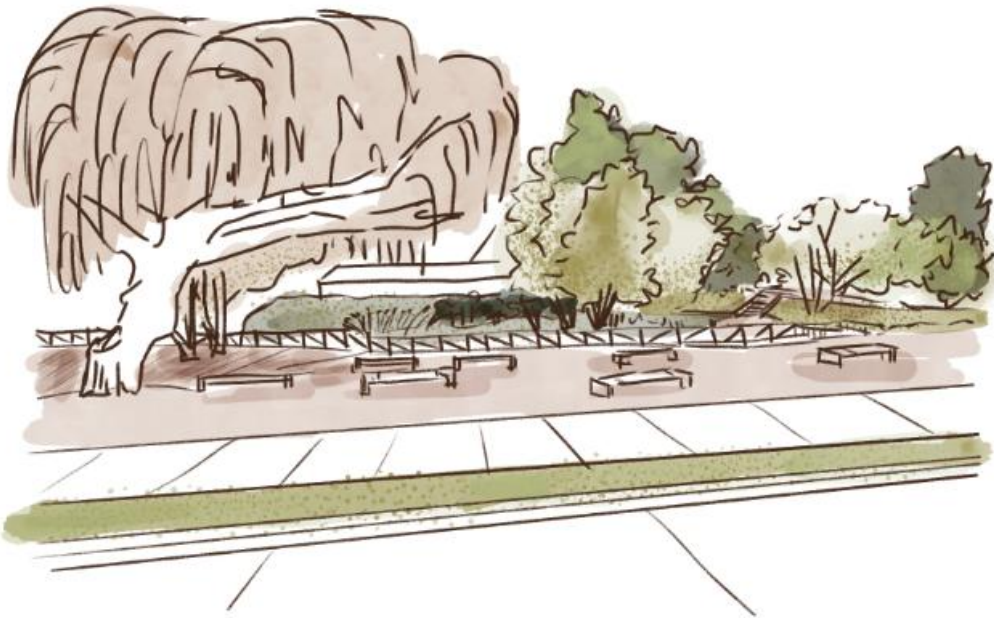


Figura 98. Costanera Pichi Juan. Fuente: ST CMN, 2025.

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.2 Lineamientos específicos

Calle Pedro Montt

Como criterio principal, cualquier intervención a realizar en el espacio público debe poner en valor este eje desde su dimensión patrimonial y paisajística, según lo siguiente:

SE DEBE

- Destacar los hitos patrimoniales e inmuebles de alto valor mediante iluminación dirigida, mobiliario y elementos de bajo impacto visual, que refuercen su reconocimiento sin alterar el entorno.
- Reforzar la conectividad peatonal y la articulación con la costanera mediante trazados continuos y seguros, incorporando pavimentos uniformes, áreas de descanso y miradores que aprovechen la pendiente como valor paisajístico.
- Consolidar las platabandas como infraestructura verde, mediante vegetación nativa de bajo mantenimiento que aporte sombra, retención de aguas lluvias y amortiguación natural frente al tránsito vehicular.
- Controlar la escorrentía superficial mediante drenajes superficiales o subterráneos, pavimentos permeables y pendientes controladas, reduciendo erosión y acumulación de aguas.
- Mejorar integralmente los pavimentos y veredas mediante materiales continuos, antideslizantes y accesibles, garantizando circulación universal y segura.

NO SE DEBE

- Incorporar elementos que obstruyan la visibilidad hacia los inmuebles de alto valor.



Figura 99. Calle Pedro Montt. Fuente: ST CMN, 2025

C.3 LINEAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO

C.3.2 Lineamientos específicos

Calle Santiago/Playa Gubernatis

En términos generales, es altamente deseable **consolidar este espacio público, mediante una propuesta integral** promovida por el Municipio en conjunto con la participación de la comunidad, según los siguientes criterios:

SE DEBE

- Asegurar que todo proyecto integral mantenga coherencia formal y material con la costanera Pichi Juan.
- Ordenar el espacio público definiendo áreas de permanencia, circulación y acceso a embarcaciones menores, mediante elementos de bajo impacto, como pavimentos, vegetación o mobiliario.
- Diseñar accesos seguros al borde lacustre mediante senderos estabilizados y superficies antideslizantes.
- Implementar soluciones constructivas de bajo impacto que protejan el ecosistema y su vegetación, como pasarelas elevadas.
- Incorporar mobiliario e iluminación de alta durabilidad y bajo mantenimiento, coherentes con el carácter del lugar.

NO SE DEBE

- Incorporar soluciones aisladas o discordantes con la imagen urbana existente.
- Perpetuar sitios eriazos que interrumpan la continuidad con el entorno.

- Ejecutar rellenos, áreas pavimentadas extensas, cierres rígidos o equipamientos voluminosos que afecten el paisaje y la dinámica ecológica del borde.
- Obstruir la vista y relación visual hacia la costanera desde la calle Pedro Montt, mediante intervenciones, señaléticas y/o mobiliarios.
- Utilizar diseños o materialidades de baja durabilidad o provisorios, que sean cromáticamente invasivos, reflectantes o retro iluminados, puesto que fomentan el deterioro y uso indebido del espacio público.



Figura 100. Calle Santiago/ Playa Gubernatis. Fuente: ST CMN, 2025

C.4 LINEAMIENTOS DE ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS

C.4.1 Vegetación y arborización

En cuanto a la vegetación presente, es posible identificar especies que históricamente han formado parte de la ZT, Coihue, Arrayán, Cipreses, Canelo, Mañío, Alerce, Racial y Avellano, Pinos, Pino Budi, y Acer Japonico, además de arbustos como el Chilco y el Maqui, entre otros.

SE DEBE

- Plantear proyectos integrales desde la Municipalidad que incentiven el resguardo y mantención de los cursos de agua y humedales urbanos presentes en la ZT.
- Mantener y recuperar las especies arbóreas, arbustivas, rastreras y césped existentes.
- Tener especial cuidado en el resguardo de las especies protegidas, tales como Alerce, Araucaria y Palma Chilena.
- Prevaler la poda por sobre la tala de árboles, exceptuando aquellos que se encuentren con riesgo de caída o por fuertes vientos.
- Realizar el control sanitario y monitoreo sobre el estado de salud de los ejemplares.
- En caso de 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.
- Contemplar vegetación en los proyectos de EEPP, como arbustos, jardineras u otros, incorporando un plan de mantenimiento

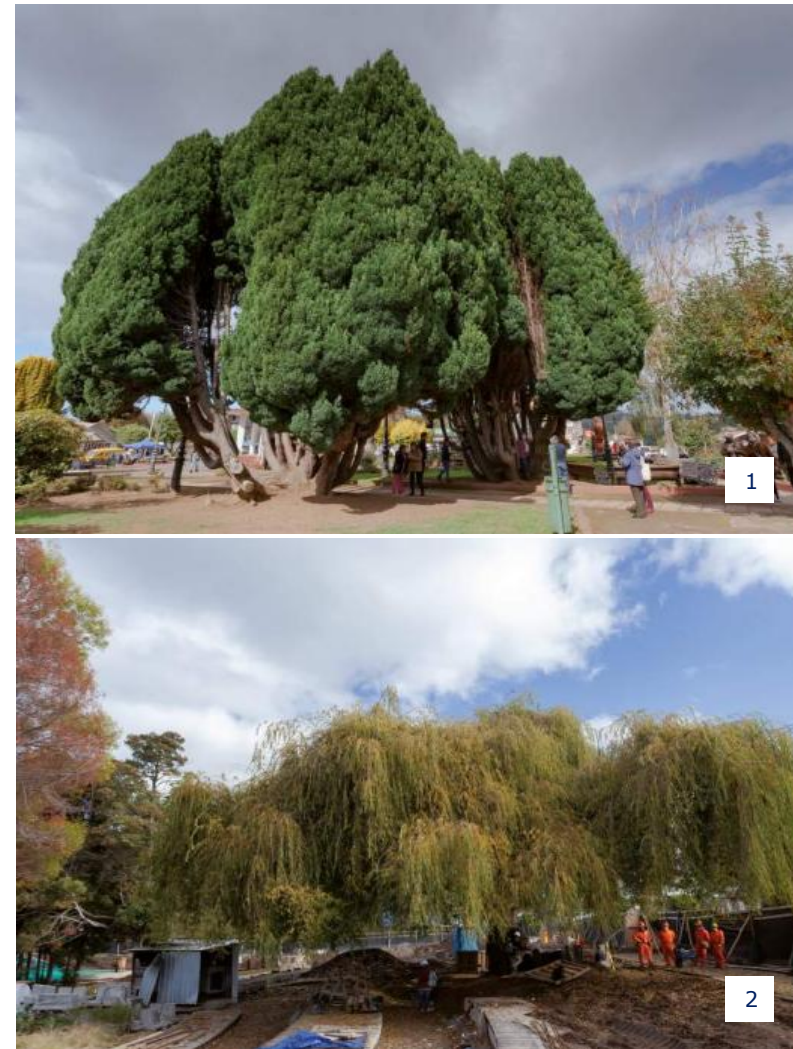


Figura 101. 1) Cipreses (*Chamaecyparis lawsoniana*). 2) Arrayanes (*Luma apiculata*) y un Sauce (*Salix* sp.). Fuente: Árboles patrimoniales: raíces de la cuenca del lago Llanquihue, Patagua Consultores Limitada (2020).

C.4 LINEAMIENTOS DE ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS

C.4.1 Vegetación y arborización

NO SE DEBE

- Considerar especies arbóreas y arbustivas no compatibles con el clima.
- Incorporar especies de alto potencial invasor.
- Reemplazar especies vegetales nativas por especies introducidas.
- Realizar podas severas o modificar tocones para realizar esculturas, por el riesgo de generar efectos negativos irreversibles.
- Talar los árboles existentes en EEPP a menos que estén en riesgo los inmuebles o los peatones, solicitud que debe ir acompañada por un informe fitosanitario.

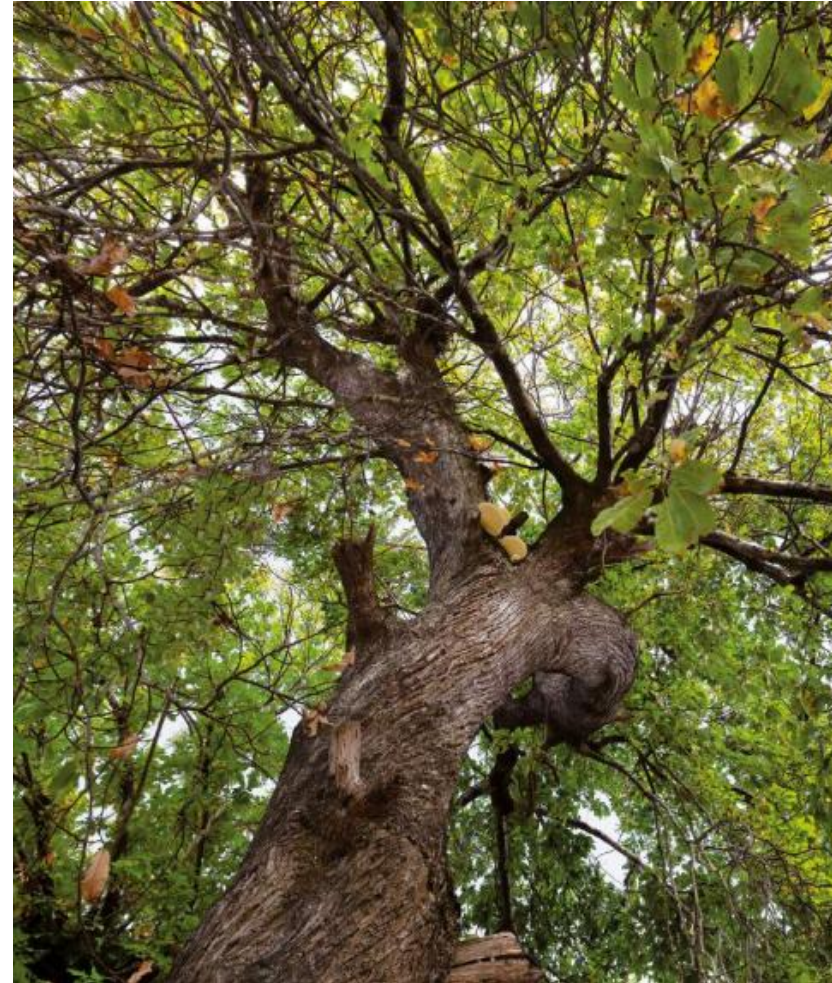


Figura 102. Castaños (*Castanea sativa*). Fuente: Árboles patrimoniales: raíces de la cuenca del lago Llanquihue, Patagua Consultores Limitada (2020).

BIBLIOGRAFÍA

Berg, L., & Cherubini Zanetel, G. P. (2008). *Ocupación, arquitectura y paisaje: Región de Los Lagos*. Editorial Universitaria.

Cherubini Zanetel, G. P. (2019). *La escuela de carpinteros alemanes de Puerto Montt: Su formación e influencia más allá de las fronteras*. Editorial Universitaria.

Consejo de Monumentos Nacionales. (2006). *Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales* (Texto legal). Ministerio de Educación.

Consejo de Monumentos Nacionales (Servicio Nacional del Patrimonio Cultural). (2025). *Guía de intervención para Zonas Típicas (ZT)* (Guía técnica institucional). Gobierno de Chile.
https://www.monumentos.gob.cl/sites/default/files/formularios/2025-06/guia_de_intervencion_para_zt.pdf

D'Alençon Castrillón, R., & Prado García, F. (2013). *Constructores inmigrantes: Transferencias de Alemania a Chile, 1852–1875*. DOM Publishers.

Guarda, G. O.S.B. (1995). *La tradición de la madera*. Ediciones Universidad Católica de Chile.

Ministerio de Obras Públicas. (2000). *Inventario del patrimonio cultural inmueble de Chile: Región de Los Lagos* (Informe técnico).
<https://arquitectura.mop.gob.cl/patrimonioinmueble/>

Minte, A. (2002). *Colonización alemana a orillas del Llanquihue, 1850–1900*. Liga Chileno-Alemana.

Moraga Sariego, P., & Höpfner Kromm, H. (2010). *Expediente para declaratoria de Zona Típica Puerto Octay* (Versión 1.0; Proyecto FONDART N° 3058-9; Documento técnico). Estudio de Arquitectura Puerto Varas.

Moraga Sariego, P., & Höpfner Kromm, H. (2011). *Manual del propietario de inmuebles en la Zona Típica de Puerto Octay* (Manual técnico). Estudio de Arquitectura Puerto Varas.

Ortega, O., & Hermosilla, P. (1994). *Estudio de la imagen y de los patrones de diseño arquitectónico de Puerto Octay* (Informe preliminar y final). Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile.

Otava, F. (2009–2010). *Memoria explicativa: Actualización del Plan Regulador de Puerto Octay* (Informe técnico). Consultor independiente.

Vodanovic, D., & Jacobsen, T. (2014). *Guía de arquitectura moderna del sur de Chile: Región de Los Lagos*. Universidad San Sebastián.

Weil, J. (2002). *Frutillar: Pasado y presente*. Universidad Austral de Chile.

Fotografías históricas: corresponden a imágenes del expediente de declaratoria de la ZT (2010), las cuales fueron otorgadas por el Museo El Colono de Puerto Octay. Algunas de las cuales pertenecieron al archivo personal de Osvin Schmidt, Emilo Heid, entre otros.

ANEXOS

- Fichas de catastro.
- Informe del componente arqueológico.

En caso de requerir estos antecedentes o mayor información, podrán ser solicitados a la Oficina Técnica Regional del CMN en Los Lagos o al correo info@monumentos.gob.cl.



CMN | CONSEJO DE
MONUMENTOS
NACIONALES DE CHILE