



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S



INVITACIÓN
TALLER N°1
ANTEPROYECTO

Modificación Plan Regular Comunal de Puerto Varas:

LOCALIDAD
DE NUEVA BRAUNAU



Jueves 26 de Marzo 2026



19:00 hrs.



Sede Comunitaria Nueva Braunau



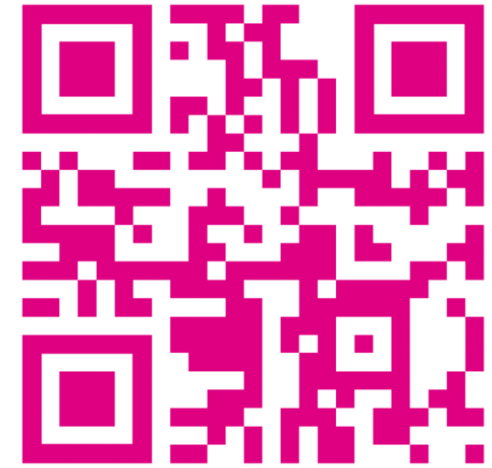
Documentación disponibles en:

www.ptovaras.cl/prc-nb





**PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S**



TALLER N°1



Anteproyecto

Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau

Jueves 26 marzo 2026
19:00 hrs.
Sede Comunitaria Nueva Braunau



Contenidos:

1. Objetivo
2. Antecedentes
3. Anteproyecto
4. Lo que viene



1. Objetivo de la actividad



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S



1. Objetivo

Presentar avance del Anteproyecto de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau.

Profundizar proceso de Participación Ciudadana



1. Objetivo

¿Qué finalidad tiene?

Recibir, aportes, opiniones, y consideraciones de vecinas, vecinos e interesados en el proceso.



1. Objetivo

¿Qué se hará con las observaciones?

Someterlas a consideración técnicas para enriquecer y mejorar el proyecto definitivo.



1. Objetivo

¿Dónde están disponibles los antecedentes?

<https://ptovaras.cl/prc-nb>



An invitation poster for a workshop. At the top left is the logo of Puerto Varas with the slogan 'PUERTO VARAS SOMOS TOD@S'. To the right is a decorative grid of dots. The main title is 'INVITACIÓN TALLER N°1 ANTEPROYECTO' in bold purple letters on a white background. Below this, it says 'Modificación Plan Regular Comunal de Puerto Varas: LOCALIDAD DE NUEVA BRAUNAU'. The date and time are 'Jueves 26 de Marzo 2026' and '19:00 hrs.', and the location is 'Sede Comunitaria Nueva Braunau'. At the bottom, it says 'Documentación disponibles en: www.ptovaras.cl/prc-nb' with a paperclip icon. There is a QR code in the bottom right corner and a wavy blue and purple border at the very bottom.



2. Antecedentes



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S



... a modo de recordatorio

¿Qué es un Plan Regulador Comunal?

2. Antecedentes

El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento que permite establecer con precisión las condiciones y/o exigencias (reglas del juego) para la futura construcción de proyectos dentro de un área urbana. Permite conocer con certeza qué es lo que se puede o no se puede construir y dónde, al interior de un área urbana.

Los temas que aborda un Plan Regulador son:

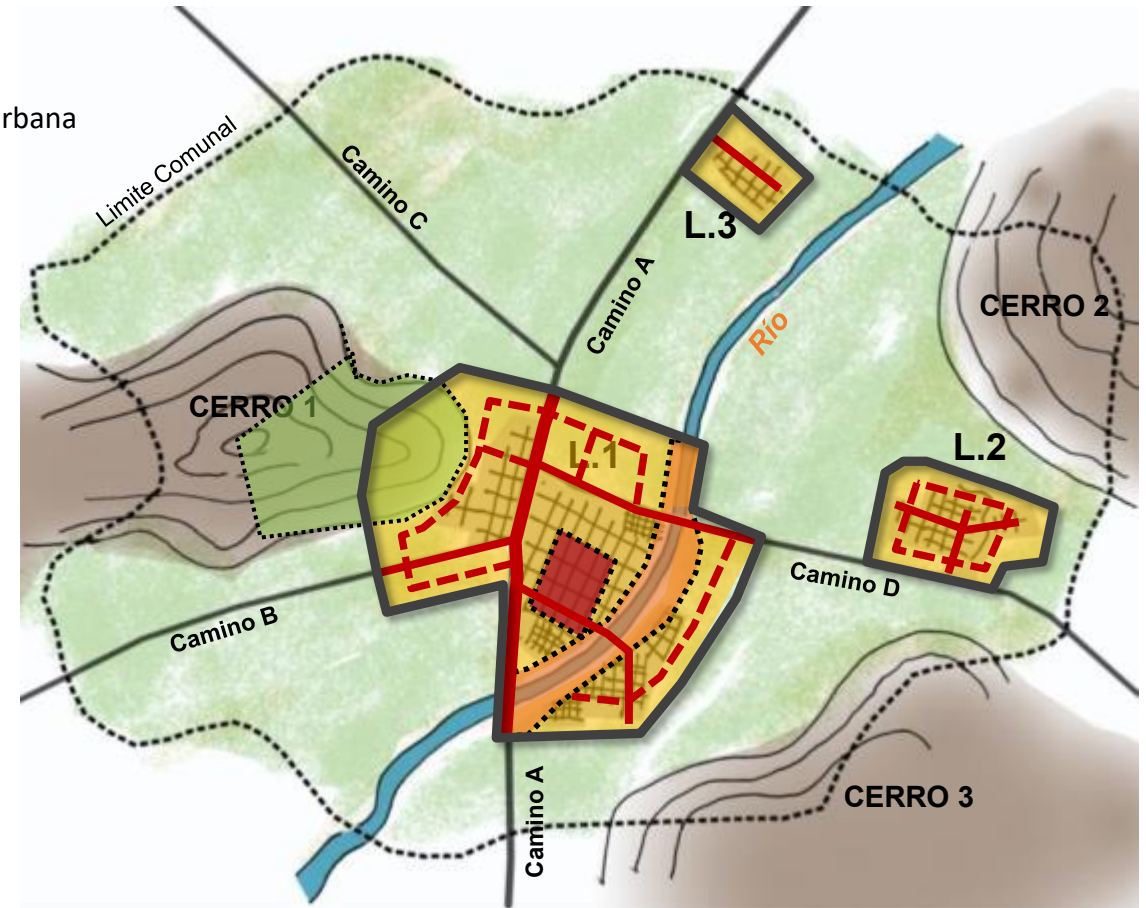
-  **Definición de un Límite Urbano**
(Área Urbana)
-  **Zonificación y Uso de Suelo** al interior del área urbana
 - Zonas Mixtas
 - Zonas Residenciales Exclusivas
 - Zonas de Equipamientos
 - Zonas de Actividades Productivas
 - Áreas Verdes
- Áreas de Restricción**
 -  - Áreas de Riesgo
 -  - Áreas de Protección
 - Por valor natural
 - Por valor patrimonial
- Red Vial Estructurante**
 -  -Vías Existentes
 -  -Vías Proyectadas

Compuesto por los siguientes documentos:

- Memoria Explicativa
- Estudio Factibilidad
- Ordenanza Local
- Planos



PROYECTO DE PRC



2. Antecedentes

Objetivo

- Incorporar a Nueva Braunau a la planificación urbana comunal, dotándola de un instrumento de planificación territorial de mayor jerarquía que redefina el límite urbano existente, determine normas urbanísticas acordes a su realidad, minimice las externalidades y contribuya al desarrollo sostenible de la localidad y su comunidad.

Historia

- El **Plan** inicia el 23 de marzo de 2023 con Decreto Alcaldicio N°1337 que da inicio al proceso de **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**.
- **Imagen Objetivo se desarrollo entre** julio de 2024 y Mayo de 2025.
- En Mayo de 2025 mediante acuerdo N°106 del Concejo Municipal se aprobaron los términos en que se desarrollará el Anteproyecto.
- El Anteproyecto se encuentra en desarrollo desde Junio de 2025 a la fecha:

Memoria Explicativa + Estudio Factibilidad + Ordenanza Local + Planos



2. Antecedentes

Talleres Participativos



Participación Ciudadana
Proceso de Evaluación
Ambiental Estratégica

Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Varas:
Localidad de Nueva Braunau

Viernes 14 de Abril

18:00 hrs

Sede Municipal Nueva Braunau

Invitamos a vecinos, vecinas y organizaciones de Nueva Braunau a participar en la Modificación del Plan Regulador Comunal para Nueva Braunau y su Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contáctanos en :
eae_braunau@ptovaras.cl – o al fono: 65 2361254

Visítanos en: <https://ptovaras.cl/home>



PUERTO VARAS
SOMOS TODOS

TALLER PARTICIPATIVO
Imagen Objetivo

Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Varas:
Localidad de Nueva Braunau

Jueves 11 Abril

19:00 hrs.

Sede Municipal Nueva Braunau

Invitamos a vecinos, vecinas y organizaciones de Nueva Braunau a participar en la Imagen Objetivo de la Modificación del Plan Regulador Comunal para Nueva Braunau, que guiará su desarrollo por los próximos años.

TE ESPERAMOS!!!
TU PARTICIPACIÓN ES MUY IMPORTANTE

Contáctanos en :
io_braunau@ptovaras.cl – fono: +56 9 67486728

Visítanos en: <https://ptovaras.cl/prc-nb>



PUERTO VARAS
SOMOS TODOS

TALLER PARTICIPATIVO
Imagen Objetivo

Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Varas:
Localidad de Nueva Braunau

Jueves 7 Marzo

19:00 hrs.

Sede Municipal Nueva Braunau

Invitamos a vecinos, vecinas y organizaciones de Nueva Braunau a participar en la Imagen Objetivo de la Modificación del Plan Regulador Comunal para Nueva Braunau.

Contáctanos en :
io_braunau@ptovaras.cl – fono: +56 9 67486728

Visítanos en: <https://ptovaras.cl/prc-nb>



PUERTO VARAS
SOMOS TODOS

TALLER PARTICIPATIVO FINAL
Imagen Objetivo

Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Varas:
Localidad de Nueva Braunau

Miércoles 8 Mayo

19:00 hrs.

Sede Municipal Nueva Braunau

Invitamos a vecinos, vecinas y organizaciones de Nueva Braunau a participar en la Imagen Objetivo de la Modificación del Plan Regulador Comunal para Nueva Braunau, que guiará su desarrollo por los próximos años.

TE ESPERAMOS!!!
TU PARTICIPACIÓN ES MUY IMPORTANTE

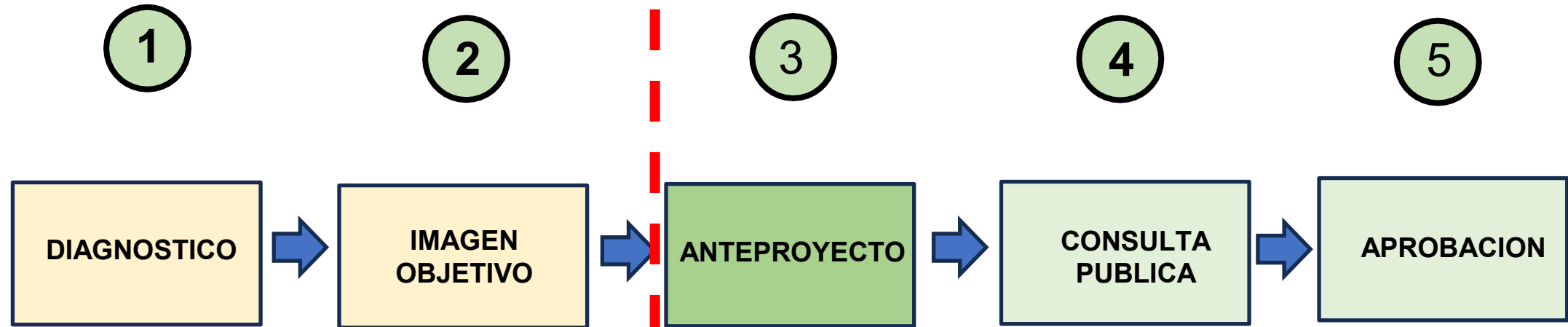
Contáctanos en :
io_braunau@ptovaras.cl – fono: +56 9 67486728

Visítanos en: <https://ptovaras.cl/prc-nb>



2. Antecedentes

ETAPAS DEL PLAN

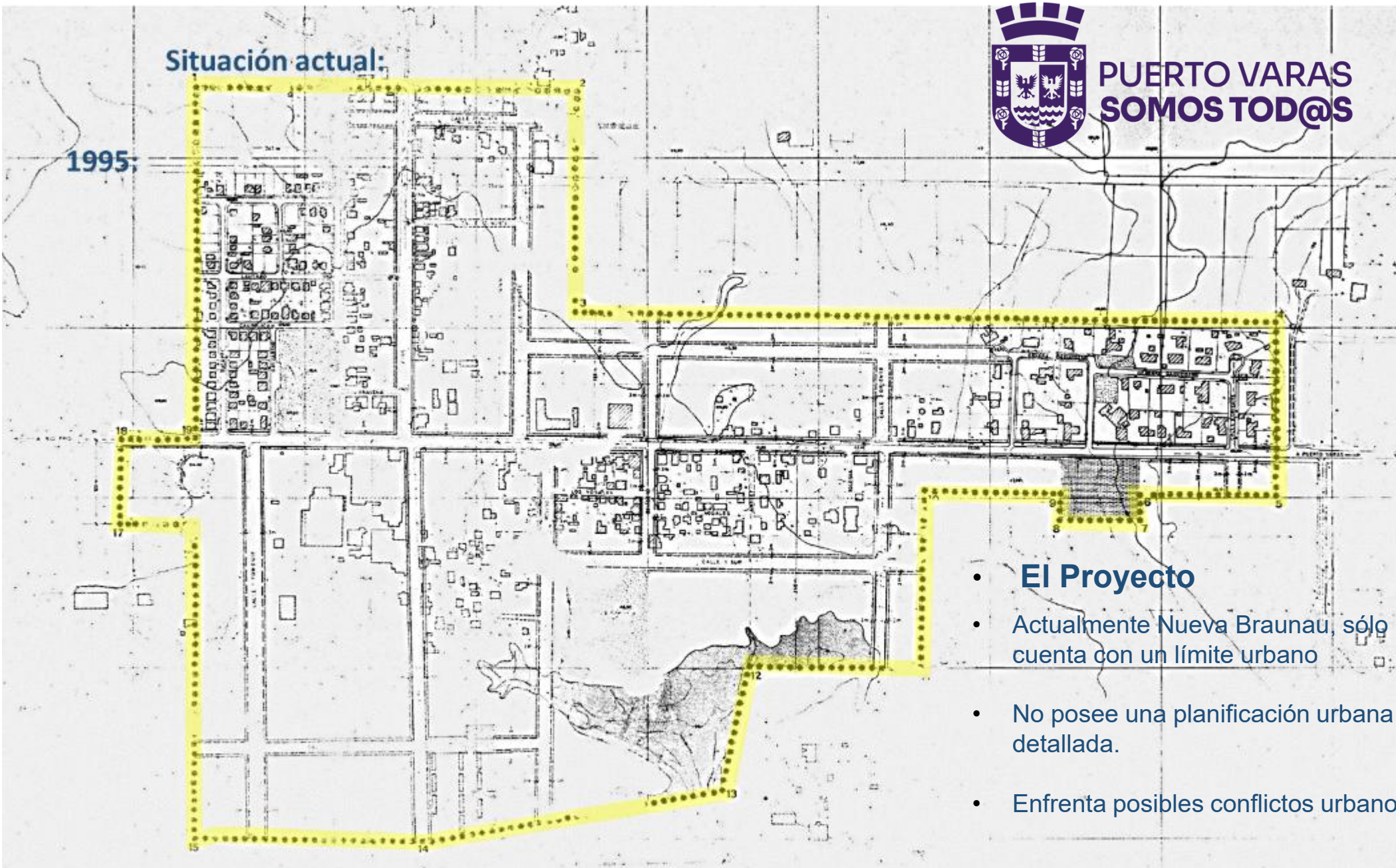


Situación actual:

1995



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S



- El Proyecto
- Actualmente Nueva Braunau, sólo cuenta con un límite urbano
- No posee una planificación urbana detallada.
- Enfrenta posibles conflictos urbanos

LIMITE URBANO DE NUEVA BRAUNAU D.O. 22 AGOSTO 1995

LIMITE URBANO DE NUEVA BRAUNAU COMUNA DE PUERTO VARAS

PROYECTO LCNL-01

APROBACION MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS

El Secretario Municipal con acuerdo verifica que el presente Límite Urbano de Nueva Braunau fue aprobado por el Consejo Municipal en sesión ordinaria del día 20 de Octubre de 1995 y establecido en el 100000000 y aprobado mediante Decreto Alcaldía T. 100000000 del 2 de Julio de 1995.

RICARDO MATAWALA M. Director de Obras Municipales
EDUARDO GOMEZ T. Alcalde

EQUIPO DE ESTUDIO FORMULACION LIMITE URBANO

RICARDO MATAWALA MORTIL: Director de Obras Municipales
CARLOS ESPINOSA SORIALLES: Asesor
JOSÉ CARLOS MONTES: Ingeniero

INFORME SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL MINVU X REGION

El Secretario Regional Ministerial MINVU X Región que entiendo en su calidad de representante con respecto al presente Límite Urbano de Nueva Braunau (Comuna de Puerto Varas) Región de Los Lagos del 17 de Abril de 1995 que se acompaña el Informe Técnico No. 001/95.

CARLOS ESPINOSA SORIALLES Asesor
RICARDO MATAWALA MORTIL Director de Obras Municipales

APROBACION INTENDENTE X REGION DE LOS LAGOS

El Intendente de la Región de Los Lagos que entiendo en su calidad de representante con respecto al presente Límite Urbano de Nueva Braunau (Comuna de Puerto Varas) Región de Los Lagos del 20 de Agosto de 1995 y promulgado mediante Decreto Regional No. 001/95 que se acompaña el Informe Técnico Regional y publicado en el Diario Oficial del 22 de Agosto de 1995.

Mariano de la Cruz Intendente Regional

ARCHIVO CONSERVADOR DE BIENES RAICES

Archivado en el Plano del Límite Urbano de Nueva Braunau en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas

SIMBOLOGIA:

-----	LIMITE URBANO
=====	CALLES EXISTENTES
-----	NEUVO TRAZADO VIAL
-----	LINSA DE PROPIEDAD
-----	CONSTRUCCIONES
-----	CURTINAS DE NIVEL
-----	CURTINAS DE AGUAS
-----	BENEDEROS, HUELLAS
-----	LIMITE DE ANTI-ANDAR

ZONAS ESPECIALES

-----	AREAS VERDES
-------	--------------

ZONAS DE RESTRICCIÓN

-----	CEMENTERIO
-----	VERTICENTES Y CARGOS NATURALES DE AGUAS

PLANO BASE: ORDEN LITEL, NÚMERO 100000000, AÑO 1995

ACTUALIZACION CONSULTA: SEPTIEMBRE 1995

ESCALA: 1:1000

FECHA: OCTUBRE 1995

DIMENSIONES PLANO: 30 x 40

ELABORACION:

2. Antecedentes

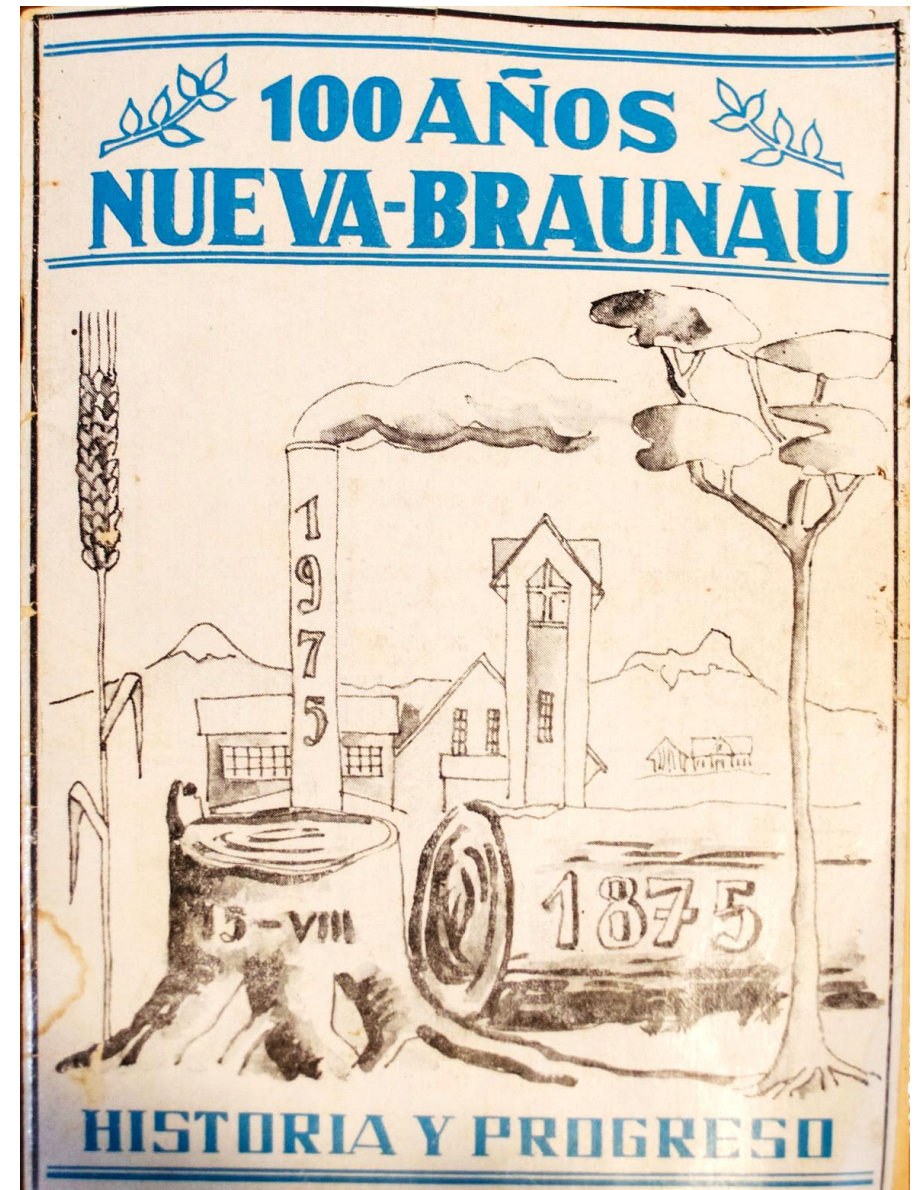
Justificación del Proyecto

Nueva Braunau en los últimos 20 años ha tenido cambios importantes como:

- Creciente desarrollo por conjuntos de vivienda
- Aumento del comercio
- Aumento de su población
- Aumento vehículos y tránsito

Se hace necesario dotar a Nueva Braunau de una planificación urbana con normas de detalle, como son:

- Usos de suelo permitidos y prohibidos
- Alturas
- Tamaños prediales
- Vialidad
- Áreas Verdes
- Zonas de Riesgo
- Conservación patrimonio Histórico



3. Anteproyecto



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S



3. Anteproyecto

Principales elementos :

Límite Urbano

Macro Zonas

Circulaciones (Vialidad/Calles)

Áreas Verdes

Áreas de Riesgo



3. Anteproyecto

Objetivos

1. Regular el proceso de desarrollo urbano mediante normas urbanísticas que promuevan un desarrollo urbano armónico con usos de suelo mixtos, reserva de espacios para circulaciones, equipamiento y actividades productivas
2. Mejorar el sistema vial, mediante el perfeccionamiento de la conectividad y accesibilidad desde y hacia la localidad, y a todos los sectores al interior de ella
3. Contribuir a la protección de elementos de valor natural del área urbana, mediante áreas verdes y de paseos públicos
4. Resguardar a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales, mediante la identificación de zonas vulnerables a la ocurrencia de ellos o que presentan restricción al desarrollo urbano



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S

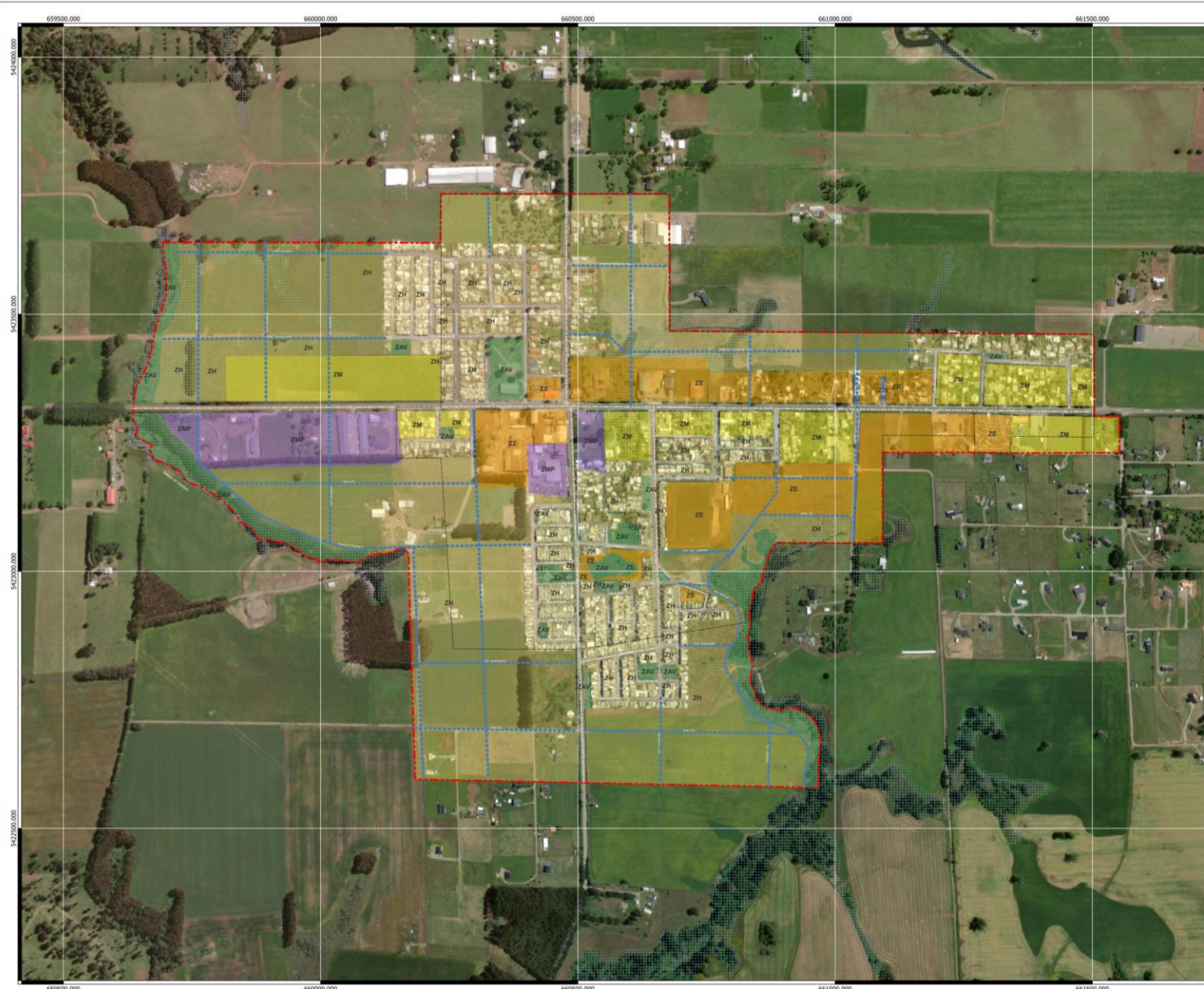


Imagen Objetivo



Características:

- LU se amplia en 53 hectáreas respecto al vigente (68 ha). (total 121 ha)
- Define zonas con fines habitacional, equipamiento y productivas.
- Circulaciones (vialidad) con mayor integración.
- Áreas Verdes en torno a Principales curso de Agua
- Estero Largo como límite sur-oriente
- Ampliación en sectores de futuros desarrollos (Oeste y sur)
- Delimitar crecimiento próximos 10 años.



**Modificación Plan Regulador
Comunal de Puerto Varas
Localidad de Nueva Braunau**

IMAGEN OBJETIVO

SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS
ASESORIA URBANA

SIMBOLOGIA

— Limite Urbano Vigente
- - - Limite Urbano propuesto

Zonificación

- ZH Residencial (Preferente)
- ZE Equipamiento (Preferente)
- ZMP Mixta (Prod-Equip)
- ZM Mixto (Res-Equip)
- ZAV Area Verde
- ZIS Infr. Sanitaria
- Riesgos

Circulaciones/Vialidad

- Vías Propuestas
- Vías Estructurantes existentes

IMAGEN OBJETIVO

**Ciudad Compacta y
Sustentable**

Datos Geodésicos: WGS 84 / UTM zone 18S

Norte:



Fecha:

Abril 2025

Escala: 1:3500

0 100 200 300 m

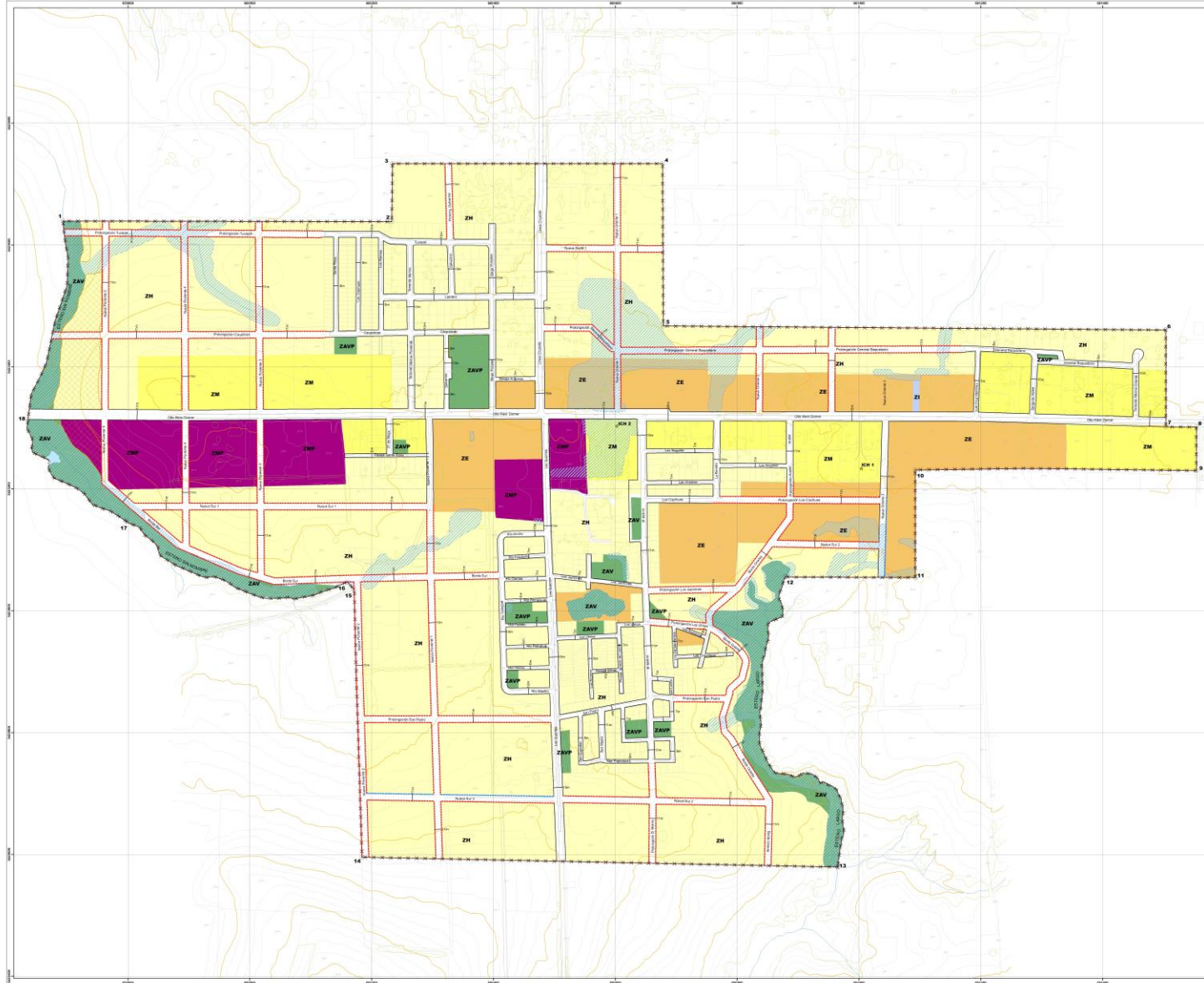


Principales Características

- Uso del suelo diversificado
- Circulaciones con mayor integración (mayor densidad vial)
- Reducción de tiempos de viaje por cercanías. Uso más racional de transporte motorizado e incentivo de los modos activos de movilidad no motorizados.
- Optimiza los recursos de infraestructura y energéticos
- Barrios integrados por zonas accesibles a lugares de provisión de bienes y servicios.
- Menor superficie rural intervenida, reduce el impacto de urbanización en el recurso suelo, vegetación, fuentes de agua, aire y biodiversidad.



Plano



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUERTO VARAS
REGION DE LOS LAGOS
MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO VARAS:
LOCALIDAD DE NUEVA BRAUNAU

APROBACION Y CERTIFICACION MUNICIPAL
El Intendente Municipal, por su medio, CERTIFICA, que la presente Modificación del Plan Regulador Comunal ha sido aprobada por el Consejo Municipal en Sesión Ordinaria N°... de fecha... de... de 2022.

APROBACION GOBIERNO REGIONAL REGION DE LOS LAGOS
Aprobado en Sesión Ordinaria N°... del Concejo Regional de los Lagos, de fecha... de 2022, según Certificado N°... de fecha... de 2022.
Promulgado por Resolución N°... de fecha... de 2022, del Sr. Gobernador Regional de los Lagos.
Publicado en el Diario Oficial con fecha... de 2022.

INFORME SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS LAGOS
Según... de fecha... de 2022, del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de los Lagos.

Contenido
MPRC PV - NB - 01
Zonificación y Vialidad
Localidad de Nueva Braunau

Ubicación
Mapa de Chile y Región de los Lagos.



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S

- Zonas Residenciales
- Zonas Mixta Residencial / Equipamiento
- Zonas Mixta Equipamiento/Productiva
- Áreas Verdes
- Vialidades /Calles
- Zonas Riesgo



4. Lo que viene



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S



4. Lo que viene

- Talleres
- Desarrollo Estudios Complementarios:
 - Memoria Explicativa → Estudio Capacidad vial
Estudio Riesgo y Protección Ambiental
Estudio Equipamiento
 - Estudio Factibilidad
 - Ordenanza Local
 - Plano
- Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)
- Proceso Aprobación



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S





**PLAN
REGULADOR
COMUNAL**
Nueva Braunau



PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S



INVITACIÓN
TALLER N°1
ANTEPROYECTO

Modificación Plan Regular Comunal de Puerto Varas:
**LOCALIDAD
DE NUEVA BRAUNAU**



Jueves 26 de Marzo 2026



19:00 hrs.



Sede Comunitaria Nueva Braunau



Documentación disponibles en:

www.ptovaras.cl/prc-nb



Modificación Plan Regulador Comunal de Puerto Varas:
Localidad de Nueva Braunau

TALLER N° 1

Jueves 26 de marzo 2026
19:00 hrs.
Sede Comunitaria Nueva Braunau