

**PUERTO VARAS
SOMOS TOD@S**

INFORME SÍNTESIS DE OBSERVACIONES

IMAGEN OBJETIVO

MODIFICACION PLAN REGULADOR
COMUNAL DE PUERTO VARAS:

LOCALIDAD DE NUEVA BRAUNAU

Marzo, 2025



INDICE

1. PRESENTACIÓN	1
2. OBJETIVO.....	1
3. OBSERVACIONES INGRESADAS	1
4. SÍNTESIS OBSERVACIONES.....	2
4.1. Síntesis observación Sr. José Reinaldo Kreisel Muñoz:	2
4.2. Síntesis observación Sr. Sergio Mariano Lehue Velásquez:	4
4.3. Síntesis observación Sra. Patricia Klein Benitez:	5
5. ANÁLISIS DE LAS OBSERVACIONES INGRESADAS.....	6
6. LO QUE VIENE	7
7. ANEXO OBSERVACIONES	7

1. Presentación

Según lo establecido en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Imagen Objetivo es el paso previo a la elaboración del anteproyecto de un Plan Regulador, en este caso, la **Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau**.

Según el N°5 del citado artículo, terminado el periodo para realizar observaciones, la autoridad encargada de elaborar el plan deberá emitir un informe que sintetice todas las observaciones presentadas al Concejo Municipal, el que dentro de treinta días contados desde la recepción de dicho informe por la secretaría del órgano respectivo deberá acordar los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan. Otorgando, además, respuesta fundada a cada una de las observaciones realizadas, indicando si las acepta o las rechaza.

De acuerdo a lo anterior, las observaciones que se presentan en este Informe, corresponde a aquellas ingresadas por los mecanismos establecidos en el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivos, entre los días 10 de diciembre de 2024 y 9 de enero de 2025, ambos días inclusive.

2. Objetivo

El objetivo del presente informe es comunicar al Concejo Municipal acerca de todas las observaciones ingresadas durante el proceso de Consulta Pública con el objeto de acordar dentro de 30 días contados a partir de la recepción de este, los términos en que se elaborará el anteproyecto de la "Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto varas: Localidad de Nueva Braunau". Lo anterior, además, dando respuesta fundada a cada una de las observaciones realizadas, indicando si las acepta o las rechaza.

3. Observaciones Ingresadas

Entre el martes 10 de Diciembre de 2024 al jueves 9 de Enero del 2024, se registraron por los medios dispuestos para estos fines, a saber: medios electrónicos o en soporte papel, al correo electrónico: io_braunau@ptovaras.cl, la Delegación Municipal de Nueva Braunau ubicada en Pasaje Aravena s/n, Nueva Braunau, y en Oficina de Partes de la I. Municipalidad de Puerto Varas, ubicada en Calle San Francisco 413, Puerto Varas, los siguientes ingresos de observaciones fundadas al proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo de la "Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas: Localidad de Nueva Braunau":

Titular	Medio	Fecha Ingreso
José Reinaldo Kreisel Muñoz Rut: 6.333.271-2 Parcelación Santa Rosa N°6, Nueva Braunau, Puerto Varas Tel.: +56 65 285 3884 / +569 66750110 E-Mail : jkreiselm@yahoo.es	Ingreso papel Delegación Municipal Nueva Braunau	12 de Diciembre de 2024
Sergio Mariano Lehue Velásquez, Villa Los Jardines Calle Las Violetas 84. CORREO: sergio.lehue04@gmail.com NRO TELEFÓNICO: 56972617919	Correo Electrónico (adjunto archivo Word)	8 de Enero de 2025
Patricia Klein Benitez kleinbpatricia@gmail.com	Correo Electrónico	9 de Enero de 2025

4. Síntesis Observaciones

4.1. Síntesis observación Sr. José Reinaldo Kreisel Muñoz:

Junto con saludar, quien suscribe, José Reinaldo Kreisel Muñoz, Run 6.333..271-2, domiciliado en Parcelación Santa Rosa N°6, Nueva Braunau, me dirijo respetuosamente a usted, en el marco del período de observaciones al Plan regulador de Puerto Varas, específicamente a la Imagen Objetivo de nuestra localidad (Nueva Braunau).

En este sentido, quiero realizar una observación y a la vez elevar una solicitud, con el fin de que se incluya en el nuevo límite urbano a mi parcela, en su totalidad. Esto debido que, el actual Plan Regulador permite que del sector urbano (orientación "Este") pase por mi parcela ubicada en Fundo Santa Rosa Lote 6 (Rol: 010L0-00055), dejando un pedazo del terreno como urbano (800 m2 aprox.) y lo demás como rural (4200.m2 aprox.). Sin embargo, las dos alternativas propuestas para el nuevo Plan Regulador de Nueva Braunau, hacen que este límite del sector urbano se extienda, pero que continúe pasando por el centro de mi parcela, dejando de la misma forma, un sector urbano y un sector rural, como se muestra en la siguiente página (ubicación de la parcela marcada en azul).

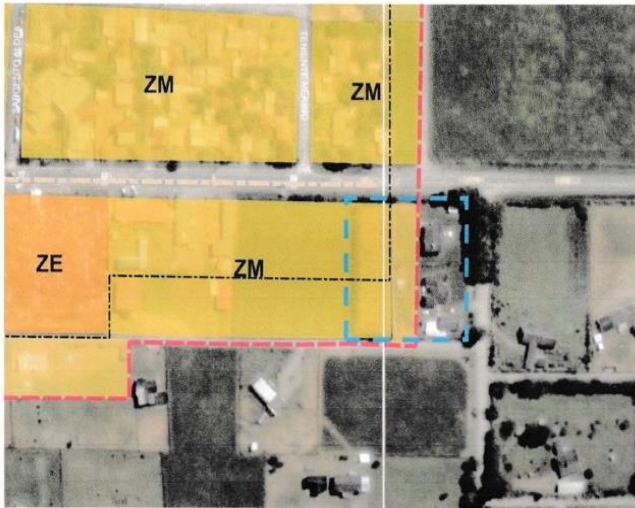


Figura 1: Límite Este de Plan Regulador según Alternativa 1 (Ciudad en Extensión) y ubicación de la Parcela Rol 01010-00050 (Línea negra: Límite vigente, Línea roja: propuesta 1)

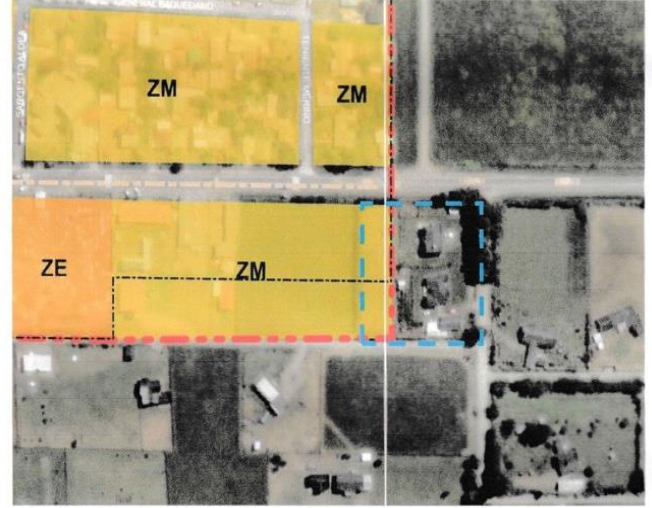


Figura 2: Límite Este de Plan Regulador según Alternativa 2 (Ciudad Compacta y Sustentable) y ubicación de la Parcela Rol 01010-00050 (Línea negra: Límite vigente, Línea roja: propuesta 2)

Lo anterior, clasifica mi parcela como mixta, sin embargo, esto podría ocasionarme un problema a la hora de obtener permisos de construcción o cumplir con las normativas existentes.

Por todo lo antes mencionado, el objetivo de la presente carta es para solicitar extender el límite "Este" del nuevo Plano Regulador, con el fin que incluya en su totalidad a la Parcela Rol 01010- 00050, teniendo en cuenta que ésta (y por ende el nuevo límite del sector urbano) quedaría en los caminos ya existentes (como se propone en la imagen más abajo) y no modificaría el terreno de ninguno de nuestros vecinos (en el caso de que para ellos ocasionase un inconveniente).

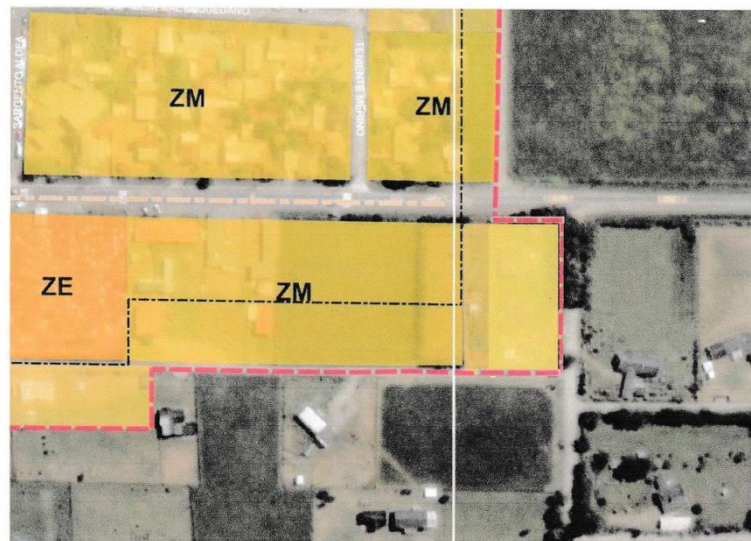


Figura 3: Propuesta del límite Este de Plan Regulador para incluir Parcela Rol 01010-00050 (a solicitud de quien suscribe)

4.2. Síntesis observación Sr. Sergio Mariano Lehue Velásquez:

"Me dirijo a ustedes con la intención de poder dar a conocer mi punto de vista respecto al plan regulador comunal Puerto Varas, localidad de Nueva Braunau específicamente. Como vecino de la localidad, dirigente social, profesional técnico en construcción y estudiante de construcción civil me interesó desde un principio poder ser parte del proceso del anteproyecto ya sea como profesional o solo como vecino. Adjunto documento en el cual están mis observaciones. Espero puedan ser un aporte.

Por otro lado, sin intención de molestar, me gustaría poder solicitar el plano de la alternativa 2 en plotter, con fines educacionales. Si fuese posible puedo retirar en algún lugar definido, si no es posible, no hay problema, de antemano, muchas gracias.

DATOS DE CONTACTO: SERGIO MARIANO LEHUE VELÁSQUEZ, VILLA LOS JARDINES CALLE LAS VIOLETAS,84. CORREO: sergio.lehue04@gmail.com NRO TELEFÓNICO: 56972617919

Documento adjunto:

Observaciones de Sergio Lehue en relación con imagen objetivo PRC Nueva Braunau.

- Si bien la opción 1 cuenta con mayor cantidad de hectáreas de proyección la cual permitiría una expansión de más volumen para diferentes tipos de zonas, en mi opinión, la opción número 2 es la más completa, al proyectarse una zona de mixta de producción-equipamiento (ZMP) producirá interés en empresas a instalarse dentro de estos suelos, lo cual permitirá la producción de empleos y el porcentaje de habitantes los cuales tendrán que trasladarse fuera de la localidad para realizar sus actividades será menor.*
- La visión de los vecinos existentes es que; desde el municipio buscan convertirla en una localidad "dormitorio" al pueblo de Nueva Braunau, algo que, desde mi punto de vista, no es así, sino solo poder elaborar un instrumento el cual nos permite poder definir ciertos estándares dentro del límite urbano. Si se realiza una buena elaboración de este, se podrá cambiar ese punto de vista de los vecinos y así satisfacer ciertas incomodidades importantes con las cuales cuenta hoy en día la localidad.*
- Me gustaría aclarar si existirán zonas de áreas verdes ZAV (no existentes) definidas dentro de las hectáreas proyectables o un porcentaje del total de las hectáreas, ya que, solo existe una ZAV a un costado del canal, o se pudiera definir en su desarrollo del proyecto.*
-

- *Me parece correcto excluir el canal (en opción 1 sí estaba incluido) ya que permite mantener su ecosistema sin riesgos a posibles alteraciones por terceros."*

4.3. Síntesis observación Sra. Patricia Klein Benitez:

Estimados: junto con saludar, respecto de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Localidad de Puerto Varas, tengo a bien exponer las siguientes observaciones:

- Considerando que la nuestra familia ha permanecido en la localidad desde hace más de 80 años, y ha mostrando una trayectoria de apoyo al desarrollo de la localidad con hitos como : constitución y fundación del primer cuerpo de bomberos local, constitución y fundación del equipo deportivo Lautaro, donación de terrenos para actividades deportivas (Espacio deportivo sector Sur), apoyo de diversas iniciativas de desarrollo : comerciales, viales, educación, de seguridad (Carabineros) desde los roles políticos ejercidos por mi abuelo Otto Klein Doerner y por su hermano Evaldo Klein Doerner. (Ex Diputado), y desde su rol como Activo Social con una visión de apoyar y contribuir en el contexto de ciudadano, es que manifestamos como familia, los siguientes alcances:

- Apoyamos la Alternativa N°2: Ciudad Compacta y Sustentable, pero debemos manifestar que:

*1.- Resguardar a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales: identificando zonas inundables debido a proximidad con quebradas o cursos de agua no canalizados en zonas de mal drenaje o acumulación, declarando todo el predio correspondiente al ROL 362-1 (Imagen Objetivo N°1), como zona con estas características aludiendo el Estudio de Riesgos. Cabe señalar que la definición de este tipo de características requiere un **Estudio de Mecánica de Suelo** que no ha sido transparentado desde el Municipio, ni dado a conocer a la fecha, objetando dicha determinación.*

Además mencionar que el Municipio en el Año 2014 adquirió un terreno en este predio para la canalización de aguas lluvias, comprometiéndose a canalizar esta obra, situación que a la fecha no ha ocurrido. Por lo tanto ya existen obras de mitigación realizadas.

2.- Vialidad Estructurante (Circulaciones): es reconocible los beneficios de conectividad para todas las áreas del territorio proyectando a futuro el acceso a locomoción sustentable y circulación amplia por la localidad; considerando que el predio antes mencionado no tiene construcción alguna, el trazado de calles fijado en la Alternativa N°2 rigidiza cualquier diseño de construcción que

pueda realizarse en el futuro, por ello se solicita considerar alternativas a proponer por las dueñas, de manera que sea coherente con un diseño sustentable y que facilite la circulación al interior en concordancia con espacios que consideren áreas verdes y otros.

Quedo atenta a considerar lo expuesto

Saludos cordiales

Patricia Klein Benítez

5. Análisis de las Observaciones Ingresadas

A continuación y para un mejor resolver, se analizan las observaciones ingresadas, listando los temas relevados por cada observaciones en cuanto a la temática que abordan y el aspecto puntual observado :

Observación Sr. José Reinaldo Kreisel Muñoz	
Temática del Plan Abordada	Aspecto Observados
1. Límite Urbano	Solicitar extender el límite "Este" del nuevo Plano Regulador, con el fin que incluya en su totalidad a la Parcela Rol 01010- 00050 de su propiedad.
Observación Sr. Sergio Mariano Lehue Velásquez	
Temática del Plan Abordada	Aspecto Observados
1. Alternativas de estructuración del territorio	1. En su opinión, la alternativa N°2 sería la más completa pues considera zonas mixtas de producción-equipamiento que despertaría interés para instalación de empresas y romper así con la imagen de ciudad dormitorio.
2. Consideración de nuevas áreas verdes en zonas proyectadas, o en un porcentaje de ellas.	2. Solicita aclaración
3. Intervención del Estero Largo	3. Manifiesta su conformidad sobre el tratamiento del Estero Largo de acuerdo a Alternativa N°2.
4. Solicita Copia Plan en buena calidad de Alternativa 2	
Observación Sra. Patricia Klein Benítez	
Temática del Plan Abordada	Aspecto Observados
1. Alternativas de estructuración del territorio	1. Apoya Alternativa N°2
2. Riesgos Naturales	2. Sobre afectaciones a Predio Rol N°362-1:
3. Vialidad Estructurante (circulaciones)	Plantea reparos respecto a la definición de zonas de riesgos por no existir estudios que las justifiquen, además de mencionar la existencia de un compromiso municipal para realizar obras de canalización de aguas lluvias en un terreno adquirido para

	dichos fines que aún no se han realizados y que por lo tanto ya existen obras de mitigación realizadas. • Plantea rigidez de trazados viales en alternativa N°2, solicita considerar alternativas a proponer por dueñas con criterios de sustentabilidad que faciliten circulación y espacios de uso público.
--	--

6. Lo que viene

De acuerdo a lo establecido en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), el procedimiento continúa con las siguientes actividades:

1. Concejo Municipal debe pronunciarse en 30 días una vez recibido el presente Informe
2. Se acuerdan términos de elaboración del anteproyecto del Plan
3. Se responden observaciones
4. Publicación de Informe y acuerdo sobre los términos en que se desarrollará el anteproyecto

Luego de lo anterior, se continuará con elaboración de Anteproyecto y el término de la Evaluación Ambiental del Plan.

7. Anexo observaciones

A continuación se presenta las observaciones ingresadas

Puerto Varas, 12 de diciembre de 2024

SR. TOMAS GARATE SILVA

Alcalde

Ilustre Municipalidad de Puerto Varas

PRESENTE

Estimado Sr. Alcalde:

Junto con saludar, quien suscribe, José Reinaldo Kreisel Muñoz, Run 6.333.271-2, domiciliado en Parcelación Santa Rosa N°6, Nueva Braunau, me dirijo respetuosamente a usted, en el marco del periodo de observaciones al Plan regulador de Puerto Varas, específicamente a la Imagen Objetivo de nuestra localidad (Nueva Braunau).

En este sentido, quiero realizar una observación y a la vez elevar una solicitud, con el fin de que se incluya en el nuevo límite urbano a mi parcela, en su totalidad. Esto debido que, el actual Plan Regulador permite que el límite del sector urbano (orientación "Este") pase por mi parcela ubicada en Fundo Santa Rosa Lote 6 (Rol: 01010-00055), dejando un pedazo del terreno como urbano (800 m2 aprox.) y lo demás como rural (4200 m2 aprox.). Sin embargo, las dos alternativas propuestas para el nuevo Plan Regulador de Nueva Braunau, hacen que este límite del sector urbano se extienda, pero que continúe pasando por el centro de mi parcela, dejando de la misma forma, un sector urbano y un sector rural, como se muestra en la siguiente página (ubicación de la parcela marcada en azul).



12/12/2024

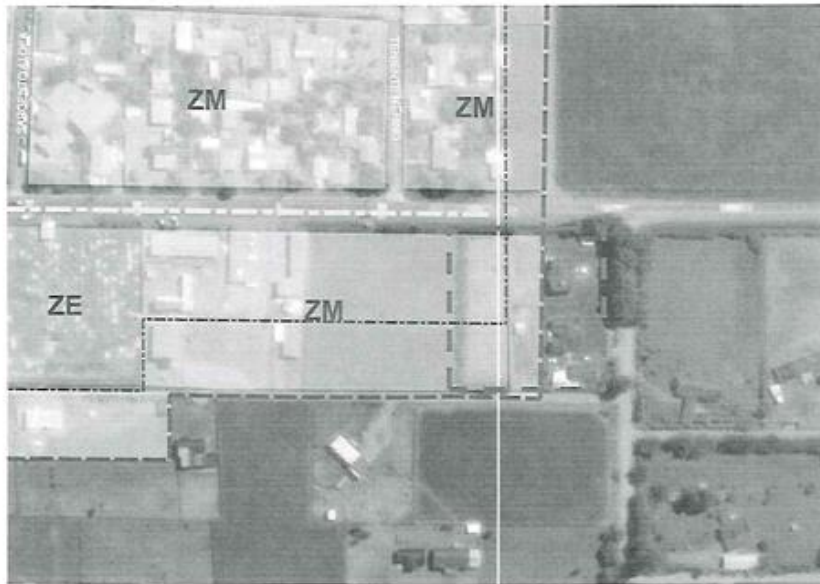


Figura 1: Límite Este de Plan Regulador según Alternativa 1 (Ciudad en Extensión) y ubicación de la Parcela Rol 01010-00050 (Línea negra: Límite vigente, Línea roja: propuesta 1)

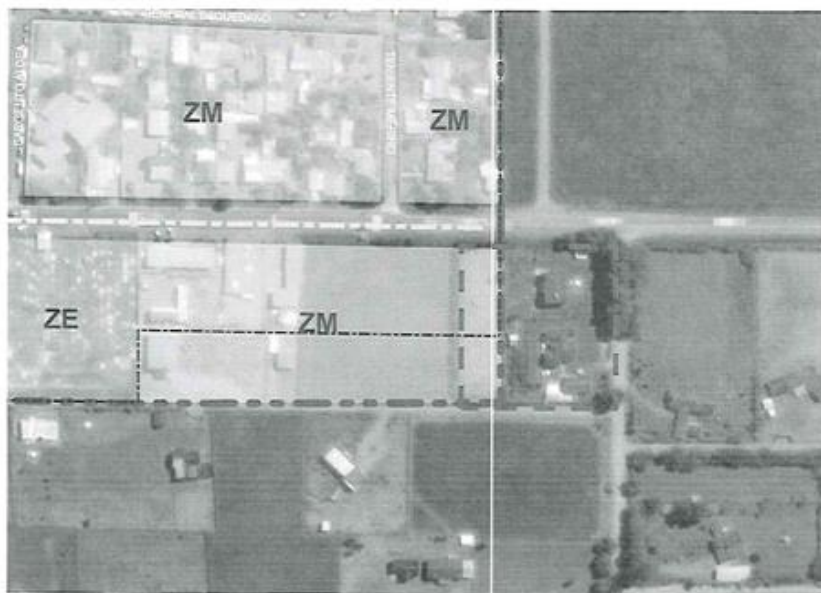


Figura 2: Límite Este de Plan Regulador según Alternativa 2 (Ciudad Compacta y Sustentable) y ubicación de la Parcela Rol 01010-00050 (Línea negra: Límite vigente, Línea roja: propuesta 2)

Lo anterior, clasifica mi parcela como mixta, sin embargo, esto podría ocasionarme un problema a la hora de obtener permisos de construcción o cumplir con las normativas existentes.

Por todo lo antes mencionado, el objetivo de la presente carta es para solicitar extender el límite "Este" del nuevo Plano Regulador, con el fin que incluya en su totalidad a la Parcela Rol 01010-00050, teniendo en cuenta que ésta (y por ende el nuevo límite del sector urbano) quedaría en los caminos ya existentes (como se propone en la imagen más abajo) y no modificaría el terreno de ninguno de nuestros vecinos (en el caso de que para ellos ocasionase un inconveniente).

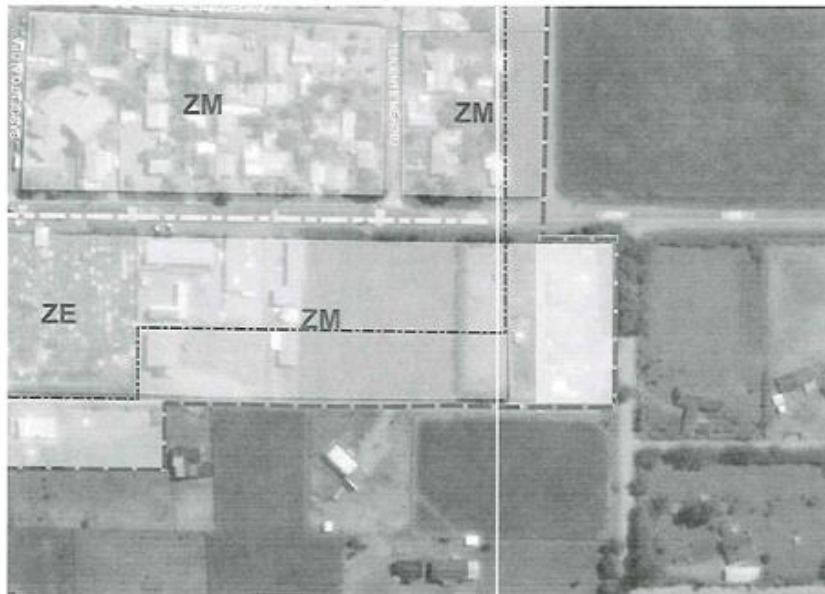


Figura 3: Propuesta del límite Este de Plan Regulador para incluir Parcela Rol 01010-00050 (a solicitud de quien suscribe)

Sin más que agregar, y esperando que se considere mi petición, me despido cordialmente y quedo atento a cualquier requerimiento de información adicional.


JOSÉ R. KREISEL MUÑOZ
Run: 6.333.271-2

Parcelación Santa Rosa N°6, Nueva Braunau, Puerto Varas
Tel.: +56 65 285 3884 / +569 66750110
E-Mail: jkreiselm@yahoo.es

OBSERVACIONES S.LEHUE PRC N.B

1 mensaje

Sergio Lehue <sergio.lehue04@gmail.com>
Para: io_braunau@ptovaras.cl

8 de enero de 2025, 19:14

Me dirijo a ustedes con la intención de poder dar a conocer mi punto de vista respecto al plan regulador comunal Puerto Varas, localidad de Nueva Braunau específicamente. Como vecino de la localidad, dirigente social, profesional técnico en construcción y estudiante de construcción civil me interesó desde un principio poder ser parte del proceso del anteproyecto ya sea como profesional o solo como vecino. Adjunto documento en el cual están mis observaciones. Espero puedan ser un aporte.
Por otro lado, sin intención de molestar, me gustaría poder solicitar el plano de la alternativa 2 en plotter, con fines educacionales. Si fuese posible puedo retirar en algún lugar definido, si no es posible, no hay problema, de antemano, muchas gracias.
DATOS DE CONTACTO: SERGIO MARIANO LEHUE VELÁSQUEZ, VILLA LOS JARDINES CALLE LAS VIOLETAS ,84. CORREO: sergio.lehue04@gmail.com NRO TELEFÓNICO: 56972617919

 **OBSER SERGIO LEHUE PRC NB.docx**
16K

Observaciones de Sergio Lehue en relación con imagen objetivo PRC
Nueva Braunau.

- Si bien la opción 1 cuenta con mayor cantidad de hectáreas de proyección la cual permitiría una expansión de más volumen para diferentes tipos de zonas, en mi opinión, la opción número 2 es la más completa, al proyectarse una zona de mixta de producción-equipamiento (ZMP) producirá interés en empresas a instalarse dentro de estos suelos, lo cual permitirá la producción de empleos y el porcentaje de habitantes los cuales tendrán que trasladarse fuera de la localidad para realizar sus actividades será menor.
- La visión de los vecinos existentes es que; desde el municipio buscan convertirla en una localidad "dormitorio" al pueblo de Nueva Braunau, algo que, desde mi punto de vista, no es así, sino solo poder elaborar un instrumento el cual nos permite poder definir ciertos estándares dentro del límite urbano. Si se realiza una buena elaboración de este, se podrá cambiar ese punto de vista de los vecinos y así satisfacer ciertas incomodidades importantes con las cuales cuenta hoy en día la localidad.
- Me gustaría aclarar si existirán zonas de áreas verdes ZAV (no existentes) definidas dentro de las hectáreas proyectables o un porcentaje del total de las hectáreas, ya que, solo existe una ZAV a un costado del canal, o se pudiera definir en su desarrollo del proyecto.
- Me parece correcto excluir el canal (en opción 1 sí estaba incluido) ya que permite mantener su ecosistema sin riesgos a posibles alteraciones por terceros.



Observaciones Modificaciones Plan Regular Pto Varas, Localidad Nueva Braunau

1 mensaje

Patricia Klein Benitez <kleinbpatricia@gmail.com>
Para: io_braunau@ptovaras.cl
Cc: Verónica Klein <kleinveronica75@gmail.com>

9 de enero de 2025, 15:55

Estimados: junto con saludar, respecto de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Puerto Varas, Localidad de Puerto Varas, tengo a bien exponer las siguientes observaciones:

- Considerando que la nuestra familia ha permanecido en la localidad desde hace más de 80 años, y ha mostrando una trayectoria de apoyo al desarrollo de la localidad con hitos como : constitución y fundación del primer cuerpo de bomberos local, constitución y fundación del equipo deportivo Lautaro, donación de terrenos para actividades deportivas (Espacio deportivo sector Sur), apoyo de diversas iniciativas de desarrollo : comerciales, viales, educación, de seguridad (Carabineros) desde los roles políticos ejercidos por mi abuelo Otto Klein Doerner y por su hermano Evaldo Klein Doerner. (Ex Diputado), y desde su rol como Activo Social con una visión de apoyar y contribuir en el contexto de ciudadano, es que manifestamos como familia, los siguientes alcances:

- Apoyamos la Alternativa N°2: Ciudad Compacta y Sustentable, pero debemos manifestar que:

1.- Resguardar a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales: identificando zonas inundables debido a proximidad con quebradas o cursos de agua no canalizados en zonas de mal drenaje o acumulación, declarando todo el predio correspondiente al ROL 362-1 (Imagen Objetivo N°1), como zona con estas características aludiendo el Estudio de Riesgos. Cabe señalar que la definición de este tipo de características requiere un **Estudio de Mecánica de Suelo** que no ha sido transparentado desde el Municipio, ni dado a conocer a la fecha, objetando dicha determinación.

Además mencionar que el Municipio en el Año 2014 adquirió un terreno en este predio para la canalización de aguas lluvias, comprometiéndose a canalizar esta obra, situación que a la fecha no ha ocurrido. Por lo tanto ya existen obras de mitigación realizadas.

2.- Vialidad Estructurante (Circulaciones): es reconocible los beneficios de conectividad para todas las áreas del territorio proyectando a futuro el acceso a locomoción sustentable y circulación amplia por la localidad; considerando que el predio antes mencionado no tiene construcción alguna, el trazado de calles fijado en la Alternativa N°2 rigidiza cualquier diseño de construcción que pueda realizarse en el futuro, por ello se solicita considerar alternativas a proponer por las dueñas, de manera que sea coherente con un diseño sustentable y que facilite la circulación al interior en concordancia con espacios que consideren áreas verdes y otros.

Quedo atenta a considerar lo expuesto

Saludos cordiales

Patricia Klein Benítez