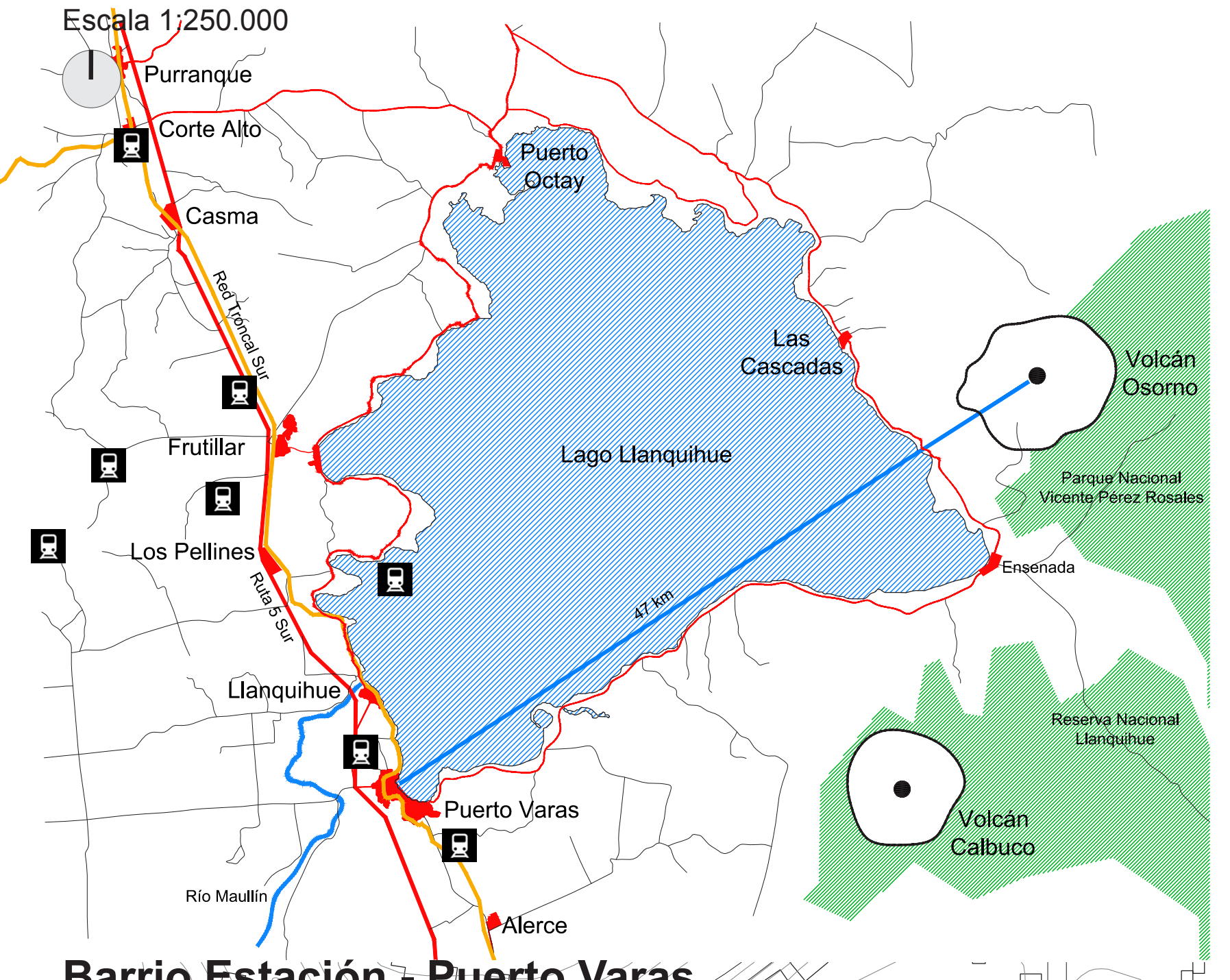
1853 Llegan los primeros colonos Alemanes
1897 Puerto Varas es declarada Villa
1913 Llega el tren al sur
1925 Se crea la comuna de Puerto Varas
1927 Apertura Gran Hotel Puerto Varas
1960 Terremoto de Valdivia
1961 Erupción del Volcán Calbuco
1970 Apertura Casino Puerto Varas
1992 Declaración de la Zona Típica
1993 Último tren al sur
2005-2007 Operación temporal tren red al sur
2015 Erupción del volcán Calbuco
2017 Idea Parque Estación y primer diagnóstico de áreas verdes y espacio público en Puerto Varas
2018 Constitución Fundación Parque Sur (FPS)
2019 Firma contratos de arriendo lotes 3, 9, 10 y 11 de empresa de EFE y FPS
2019 Primera Feria Puerto Varas Rural
2020 Pandemia Covid19
2020 Encuesta Recopilación Antecedentes Parque Estación
2020 Primer Autocine en Parque Estación
2021 Inicio desarrollo Plan Maestro Parque Estación
2021 Presentación Comunitaria Estrategias de Diseño
2022 Desarrollo Proyecto Parque Estación
2022 Presentación Comunitaria Proyecto Parque Estación
2023 - Construcción Parque Estación

DIAGNÓSTICO CIUDAD Y BARRIO

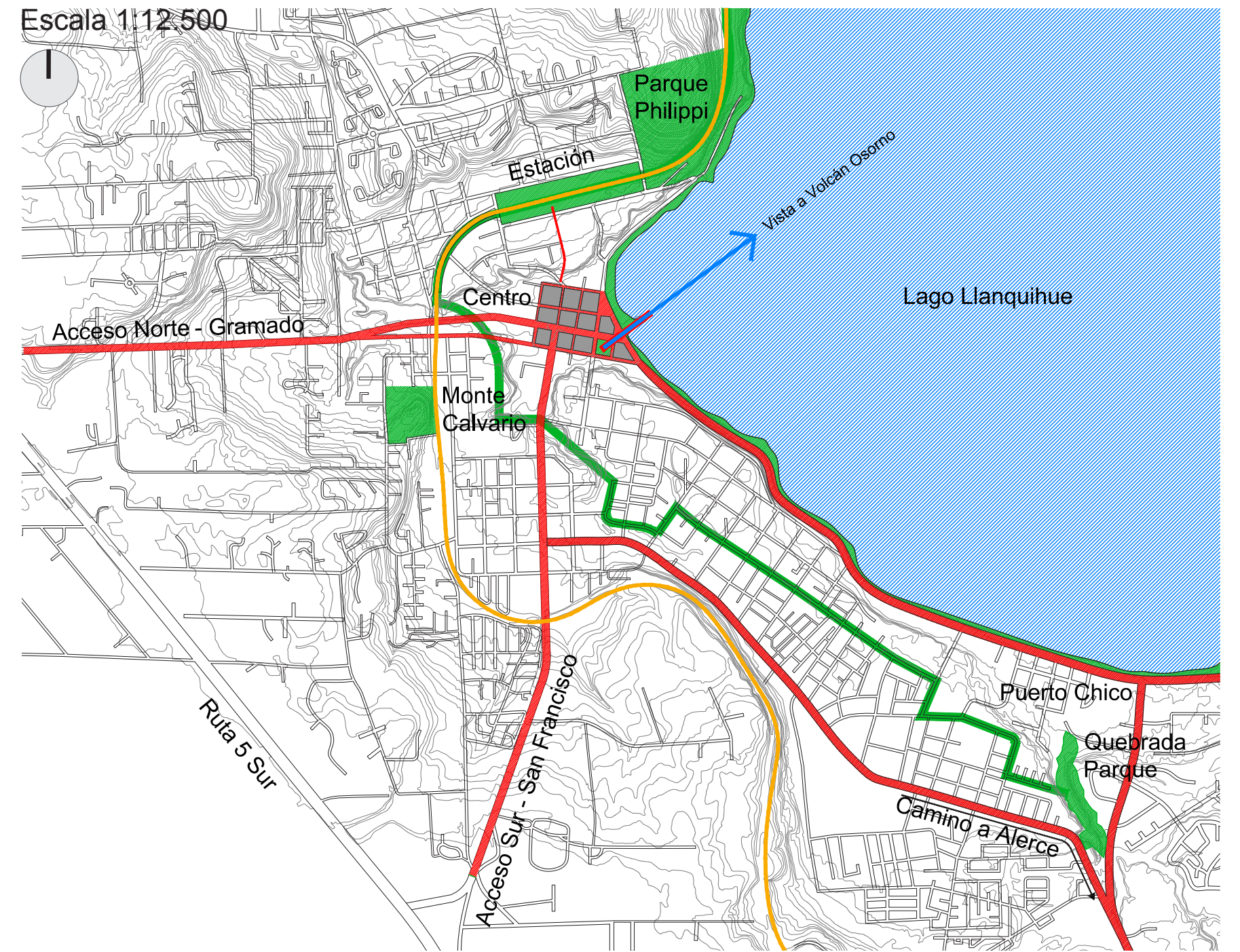
El Tren y la Cuenca del Llanquihue

Escala 1:250.000



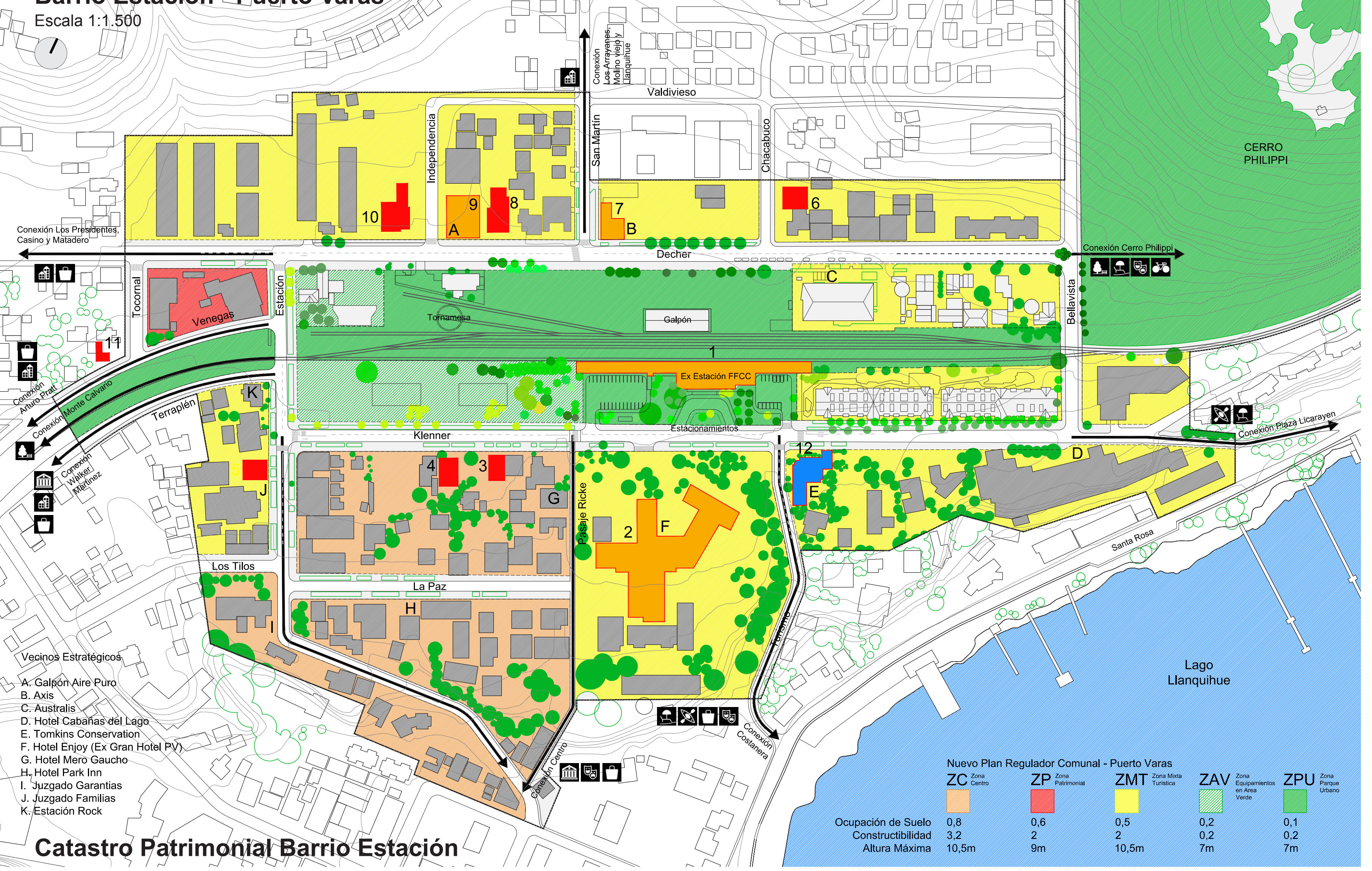
Puerto Varas: Tren - Parques - Corredores

Escala 1:12.500



Barrio Estación - Puerto Varas

Escala 1:1.500



Vecinos Estratégicos

A. Galpón Aire Puro
B. Axis
C. Australis
D. Hotel Cabañas del Lago
E. Tomkins Conservation
F. Hotel Enjoy (Ex Gran Hotel PV)
G. Hotel Mero Gaucho
H. Hotel Park Inn
I. Juzgado Garantias
J. Juzgado Familias
K. Estación Rock

Nuevo Plan Regulador Comunal - Puerto Varas

	ZC Zona Centro	ZP Zona Patrimonial	ZMT Zona Mixta Turística	ZAV Zona Equipamientos en Area Verde	ZPU Zona Parque Urbano
Ocupación de Suelo	0,8	0,6	0,5	0,2	0,1
Constructibilidad	3,2	2	2	0,2	0,2
Altura Máxima	10,5m	9m	10,5m	7m	7m

Catastro Patrimonial Barrio Estación

1 **EX ESTACIÓN DE FFCC**
Inm. Conservación Histórica
Klenner 350

2 **EX GRAN HOTEL P. VARAS**
Inm. Conservación Histórica
Klenner 351

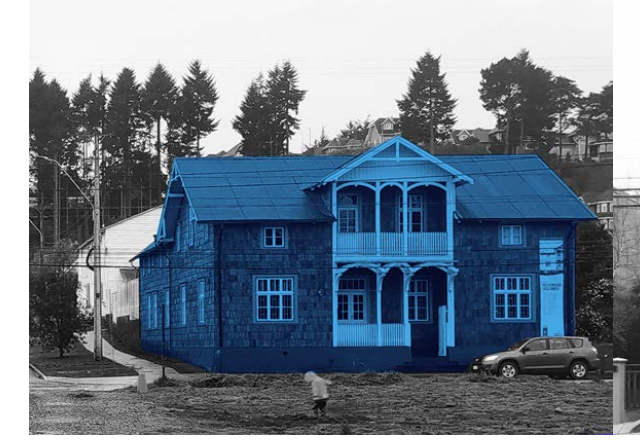
3 **CASA KLENNER 467**
Inm. Valor Contextual
Klenner 467

4 **CASA KLENNER 547**
Inm. Valor Contextual
Klenner 547

5 **CASA LEONHARDT**
Inm. Valor Contextual
Estación 92

6 **CASA VILLALOBOS**
Inm. Conservación Histórica
Chacabuco 32 y 38

7 **CASA Y BODEGA BINDER**
Inm. Valor Contextual
Decher 398



8 **CASA DECHER 440**
Inm. Valor Contextual
Decher 440

9 **BODEGA DECHER 450**
Inm. Conservación Histórica
Decher 450

10 **CASA DECHER 502-498-488**
Inm. Valor Contextual
Decher 502-498-488

11 **CASA TOCORNAL**
Inm. Valor Contextual
Tocornal 100

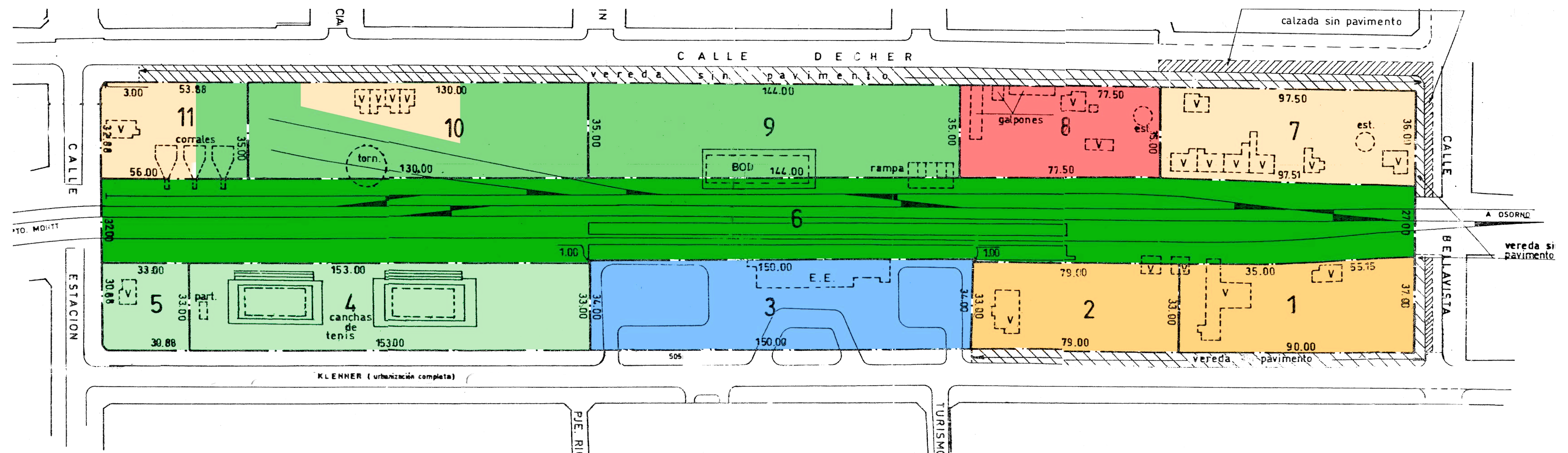
12 **CASA KUSCHEL**
Inm. Monumento Histórico
Klenner 299

DIAGNÓSTICO PATRIMONIO FERROVIARIO

Subdivisión Recinto Estación Puerto Varas (EFE 1998) y Usos Actuales

Escala 1:1.000

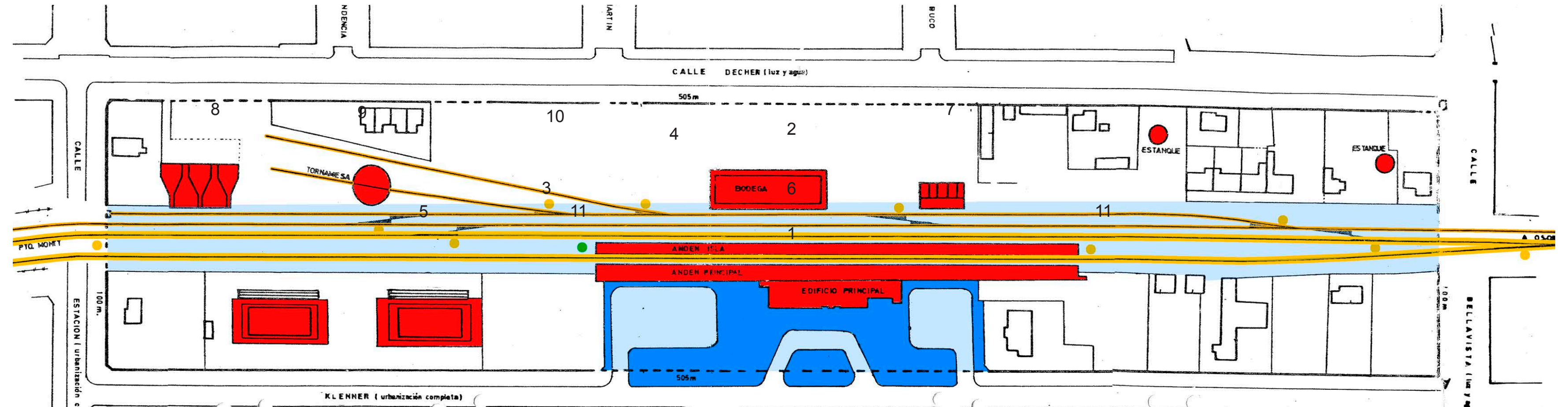
- Vivienda Alta Densidad
- Vivienda Baja Densidad
- Estación
- Comercial
- Área Verde Privada
- Área Verde Parque Estación
- Línea Troncal



Estación Puerto Varas EFE 1998

Escala 1:1.000

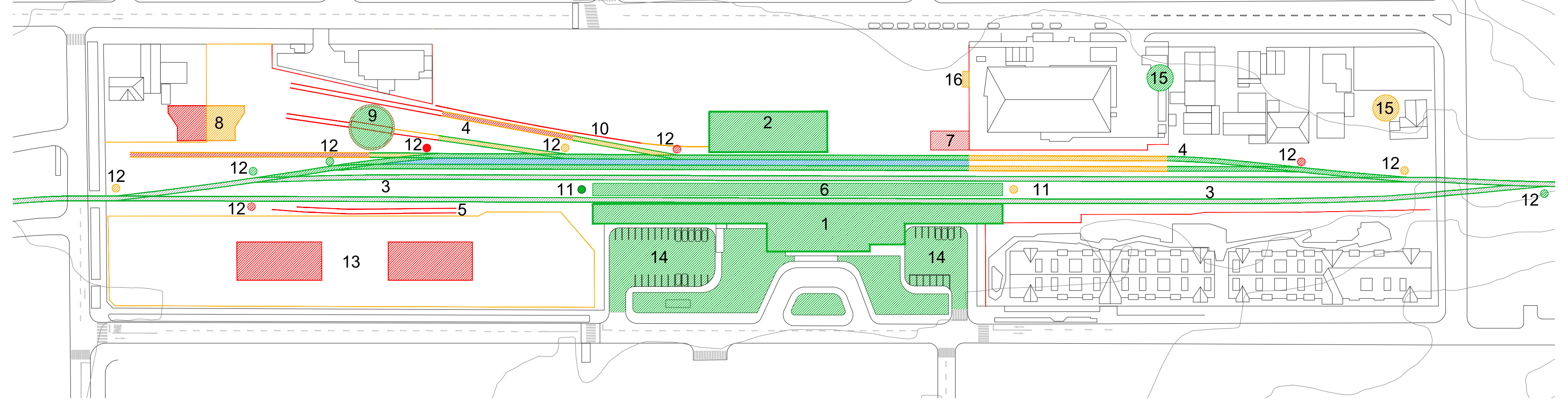
1	Estación	5	Línea Autotren	9	Tornamesa	13	Canchas de Tenis
2	Galpón	6	Andén Isla	10	Muro contención	14	Estacionamientos
3	Línea Principal	7	Rampa	11	Caballo de agua	15	Torre de agua
4	Línea Secundaria	8	Corrales	12	Cambio de línea	16	Punto limpio



Levantamiento Crítico Estado Patrimonio Ferroviario

Escala 1:1.000

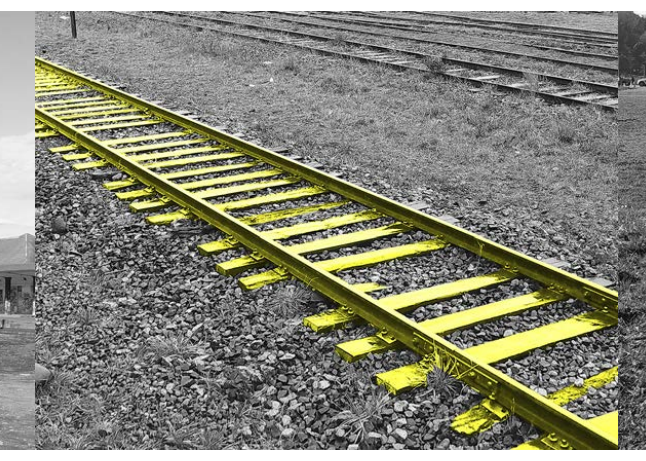
- Buen estado o necesidad de arreglos menores
- Estado medio con posibilidad de restauración
- Estado critico o inexistente
- Muro contención estado critico
- Muro contención estado recuperable
- Deslinde permeable
- Deslinde opaco
- Intervención floral
- Lineas y durmientes operativos
- Lineas y durmientes en buen estado
- Lineas en buen estado, durmientes en deterioro
- Lineas cubiertas, durmientes en deterioro
- Lineas parcialmente cubiertas, durmientes en deterioro
- Lineas parcialmente cubiertas, durmientes estado critico
- Lineas totalmente cubiertas, durmientes inexistentes
- Linea inexistente, durmientes inexistentes



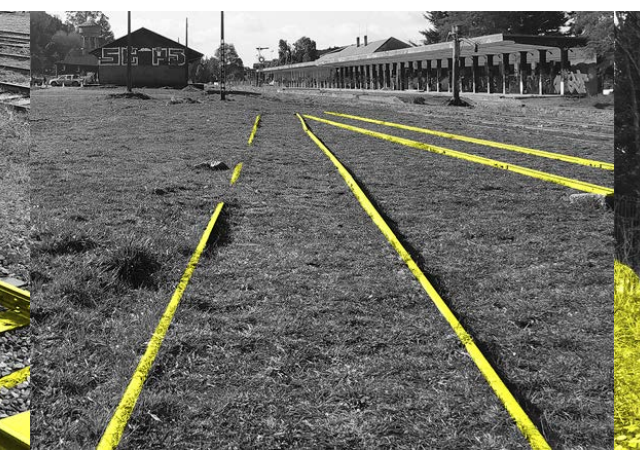
1 **EX ESTACIÓN DE FFCC**
Inm. Conservación Histórica
Klenner 350

2 **GALPON ESTACION**
Inm. Valor Contextual
Lote 9

3 **LINEA PRINCIPAL**
Inf. Valor Ferroviario
Conjunto Estación



4 **LINEA SECUNDARIA**
Inf. Valor Ferroviario
Conjunto Estación

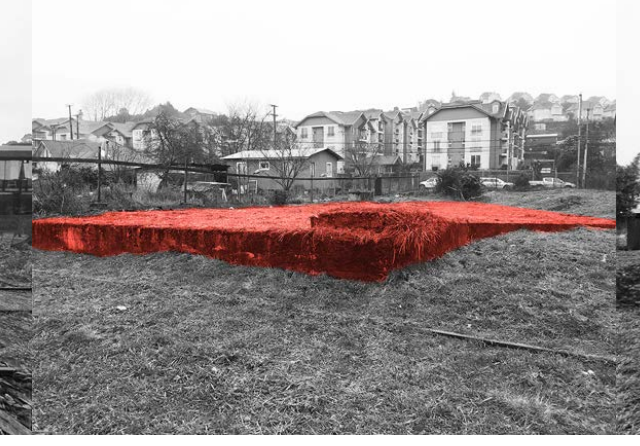


5 **Linea Autotren**
Inf. Valor Ferroviario
Conjunto Estación

6 **ANDEN ISLA**
Inf. Valor Ferroviario
Conjunto Estación

7 **RAMPA**
Inf. Valor Ferroviario
Lote 9

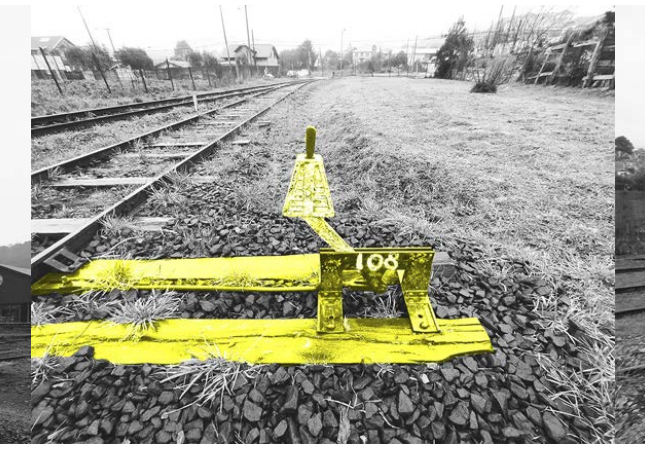
8 **CORRALES**
Inf. Valor Ferroviario
Lote 11



9 **TORNAMESA**
Inf. Valor Ferroviario
Lote 10

11 **CABALLO DE AGUA**
Inf. Valor Ferroviario
Conjunto Estación

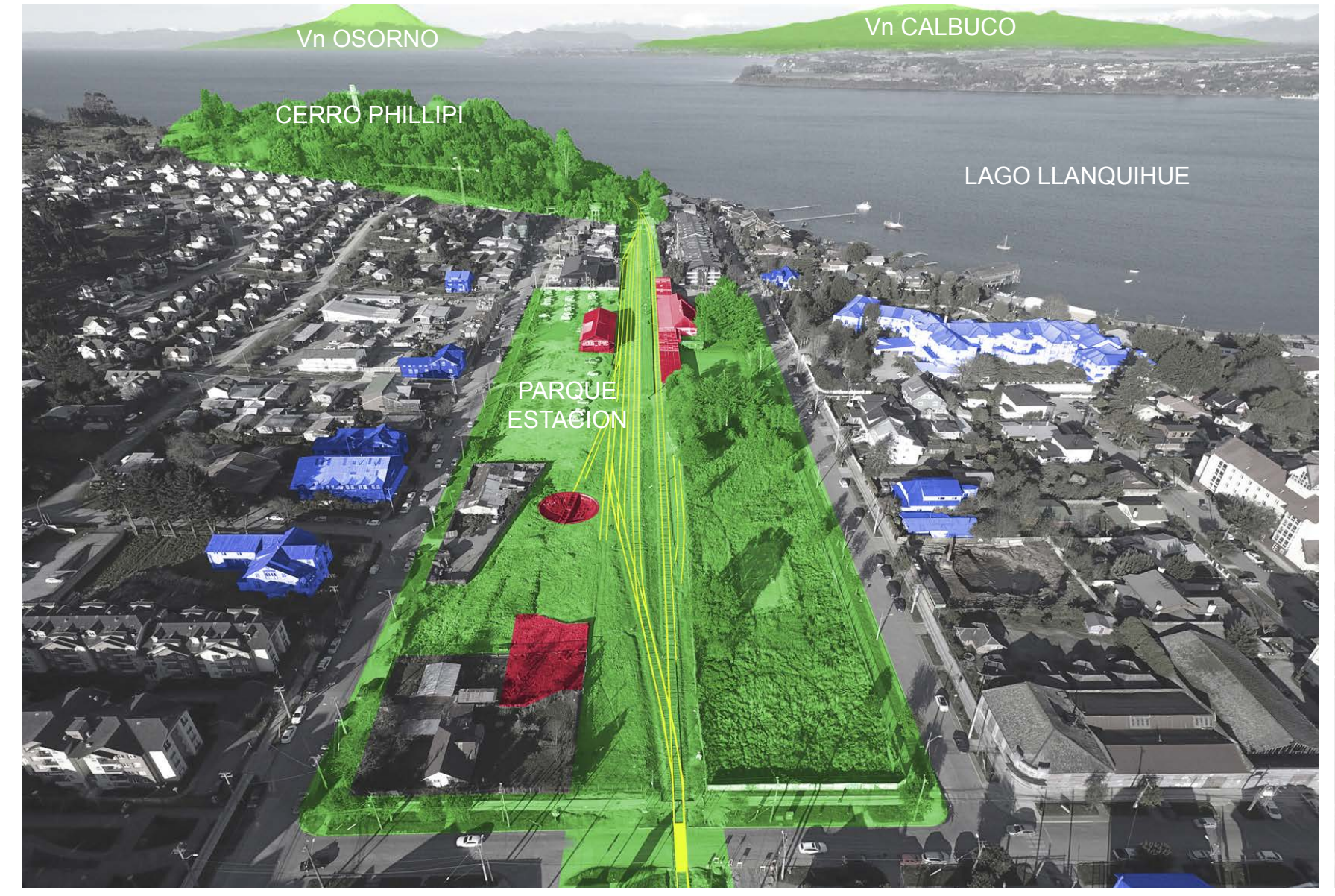
12 **CAMBIO DE LINEA**
Inf. Valor Ferroviario
Conjunto Estación

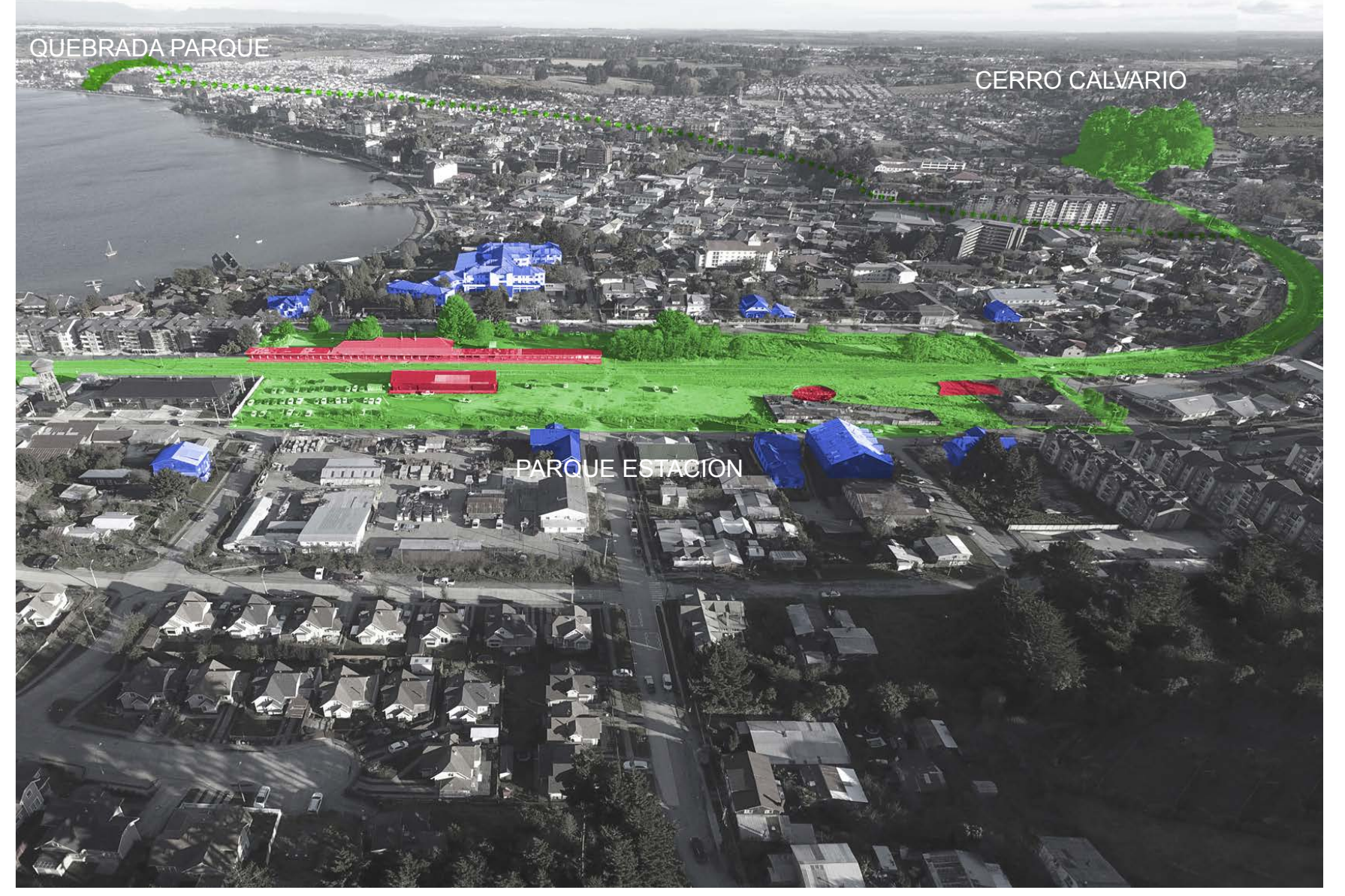


15 **TORRES DE AGUA**
Inf. Valor Ferroviario
Conjunto Estaciónn

DIAGNÓSTICO PAISAJE

Corredor Verde Entre Parques



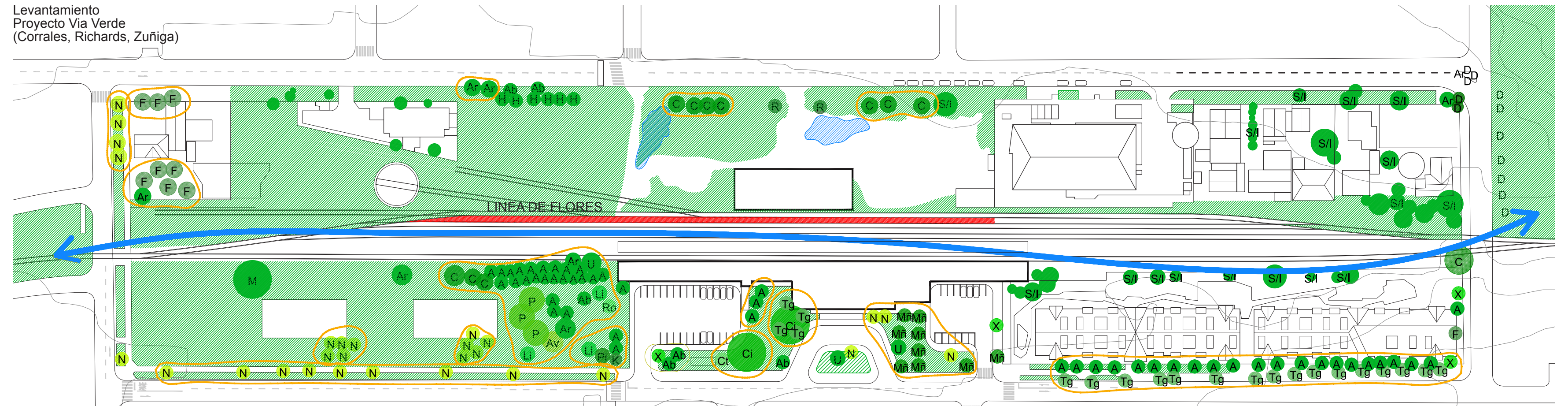


Levantamiento Especies y Cobertura Verde

Escala 1:1.000

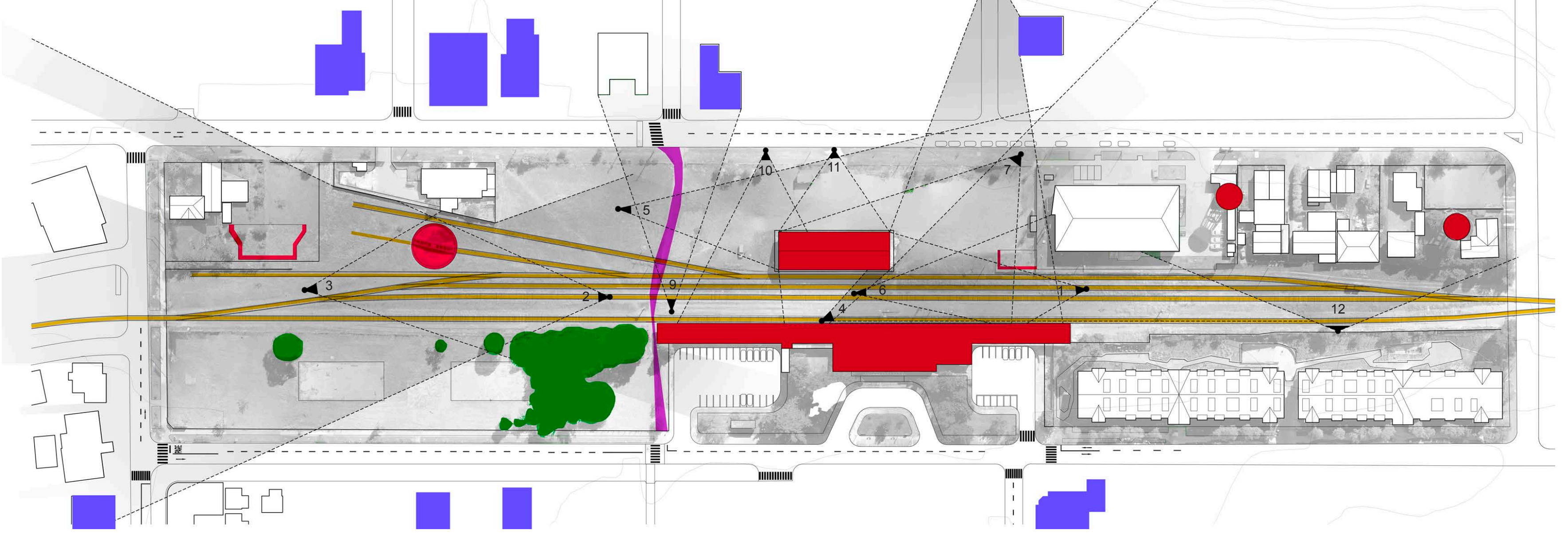
A -	Aliso	Av -	Avellano	F -	Frutal	N -	Notro	Ro -	Rododendro
Ab -	Abedul	C -	Coihue	H -	Hortensia	P -	Pino	Tg -	Thuja Globosa
Al -	Alamo	Ci -	Cipres	M -	Maiten	Pi -	Pita	U -	Ulmo
Ar -	Arrayán	D -	Dracena	Mñ -	Mañio	R-	Radal	Ct -	Cotoneaster

Levantamiento
Proyecto Via Verde
(Corrales, Richards, Zuñiga)



Levantamiento Valor Vistas

Escala 1:1.000



1 Linea Principal, Anden, Estación y Galpón

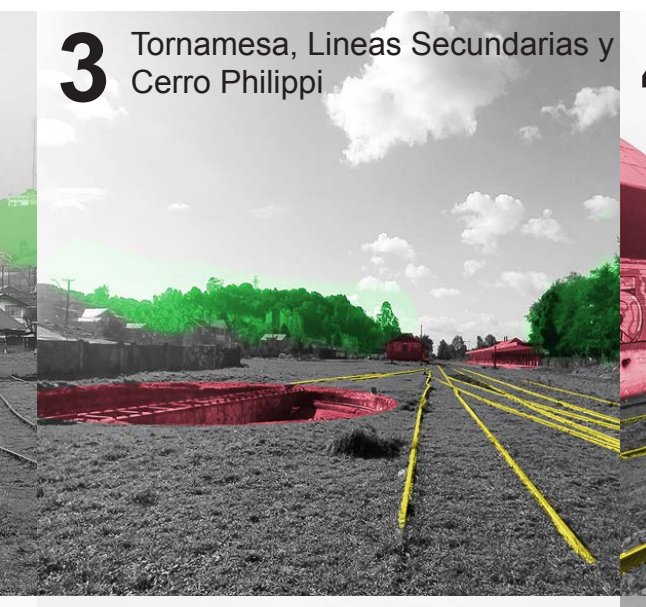
2 Remate Parque Casa Tocornal

3 Tornamesa, Lineas Secundarias y Cerro Philippi

4 Anden Isla, Torres de Agua y Cerro Philippi

5 Galpón y Cerro Philippi

6 Lineas Principales, Anden, Torres y Cerro Philippi



7 Conjunto Estación y Galpón

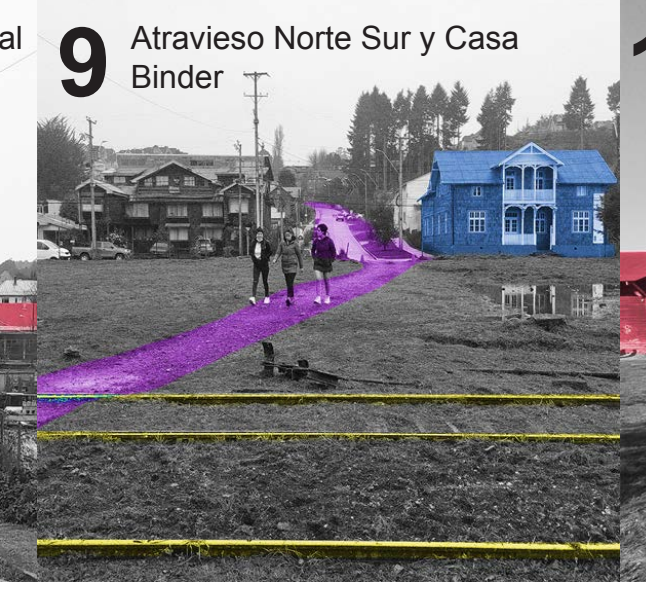
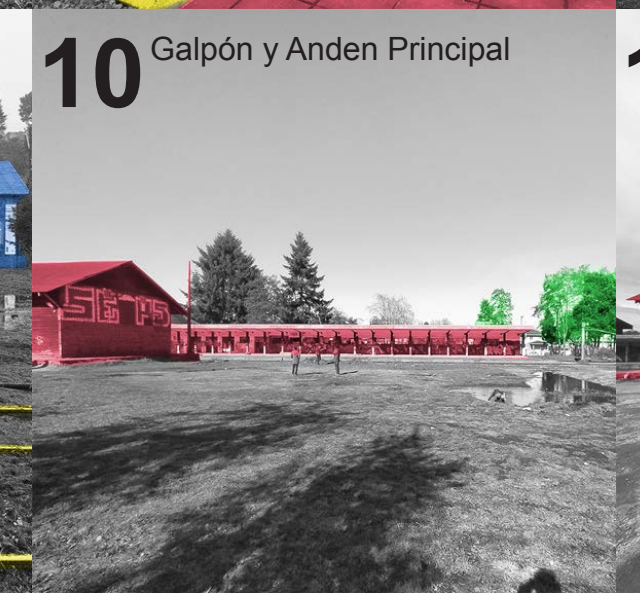
8 Casa Villalobos y Anden Principal

9 Atravieso Norte Sur y Casa Binder

10 Galpón y Anden Principal

11 Galpón y Explanada

12 Torres de Agua, Cero Philippi y Lineas Principales

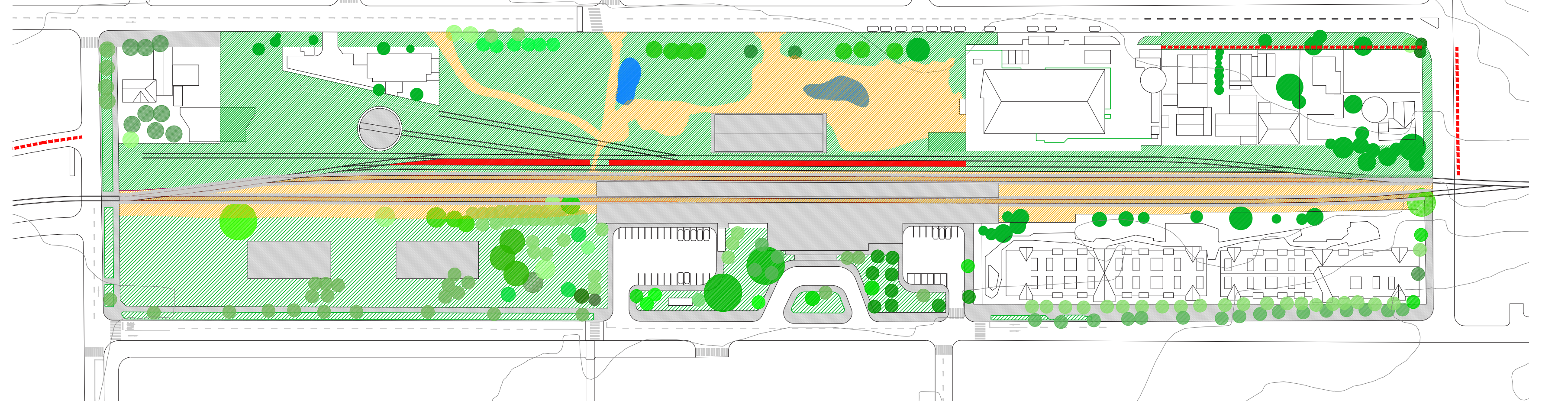



DIAGNÓSTICO PROGRAMA y USOS

Levantamiento Suelos

Escala 1:1.000

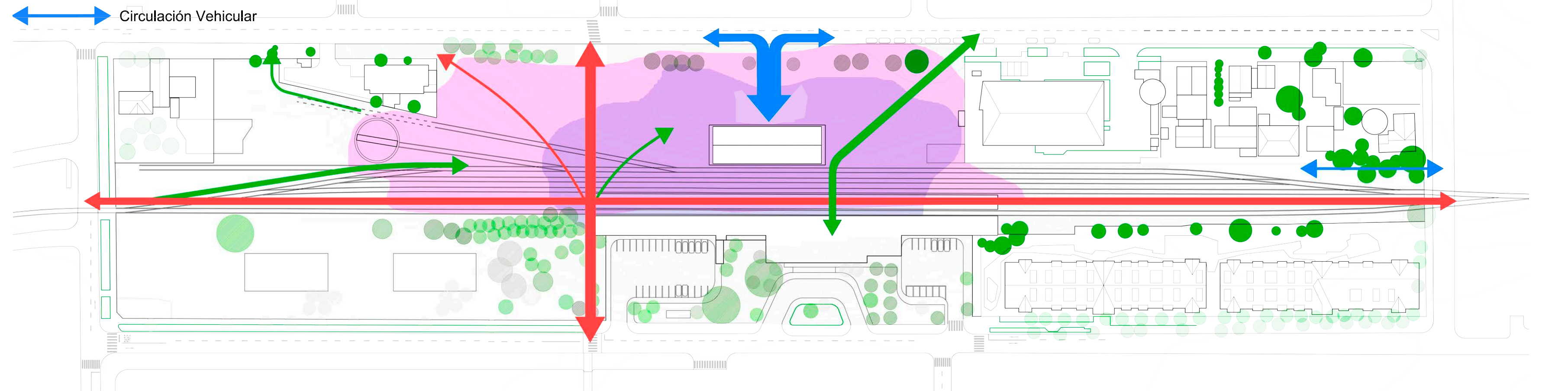
- Cobertura Vegetal
- Grava
- Pozas Esporadicas
- Radieres / Veredas
- Lineas de Flores
- Grava Gruesa
- Proyecto Pavimentación Municipal



Levantamiento Conectividad Interior y Permanencia

Escala 1:1.000

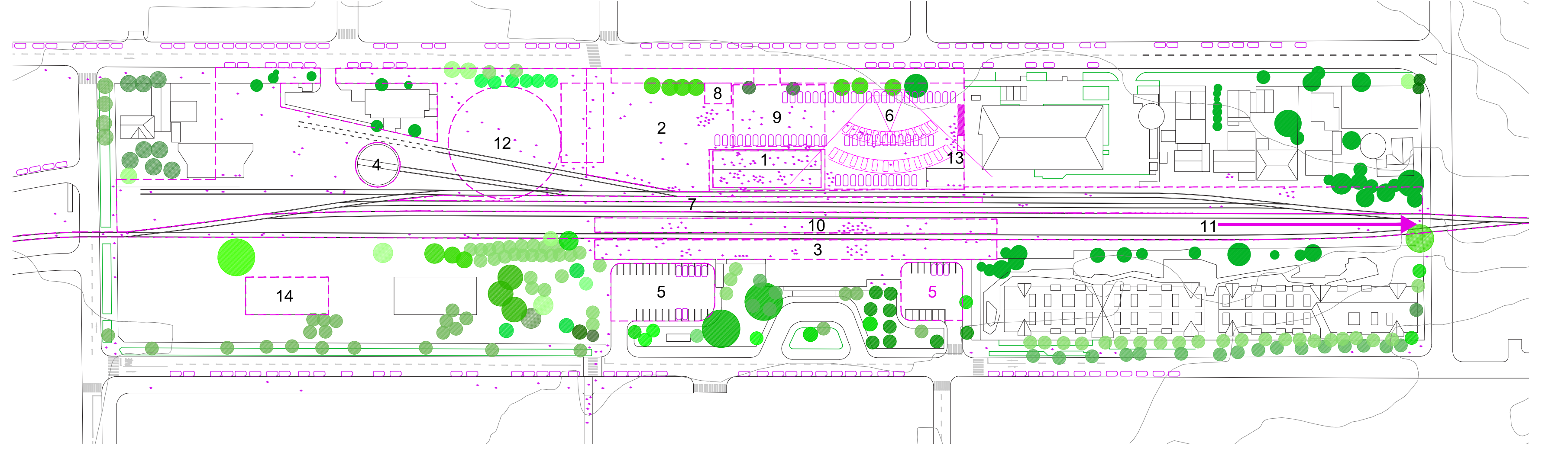
- Ciculación Paseo
- Circulación Atravieso
- Circulación Vehicular
- Mayor Permanencia
- Menor Permanencia



Levantamiento Usos y Densidades

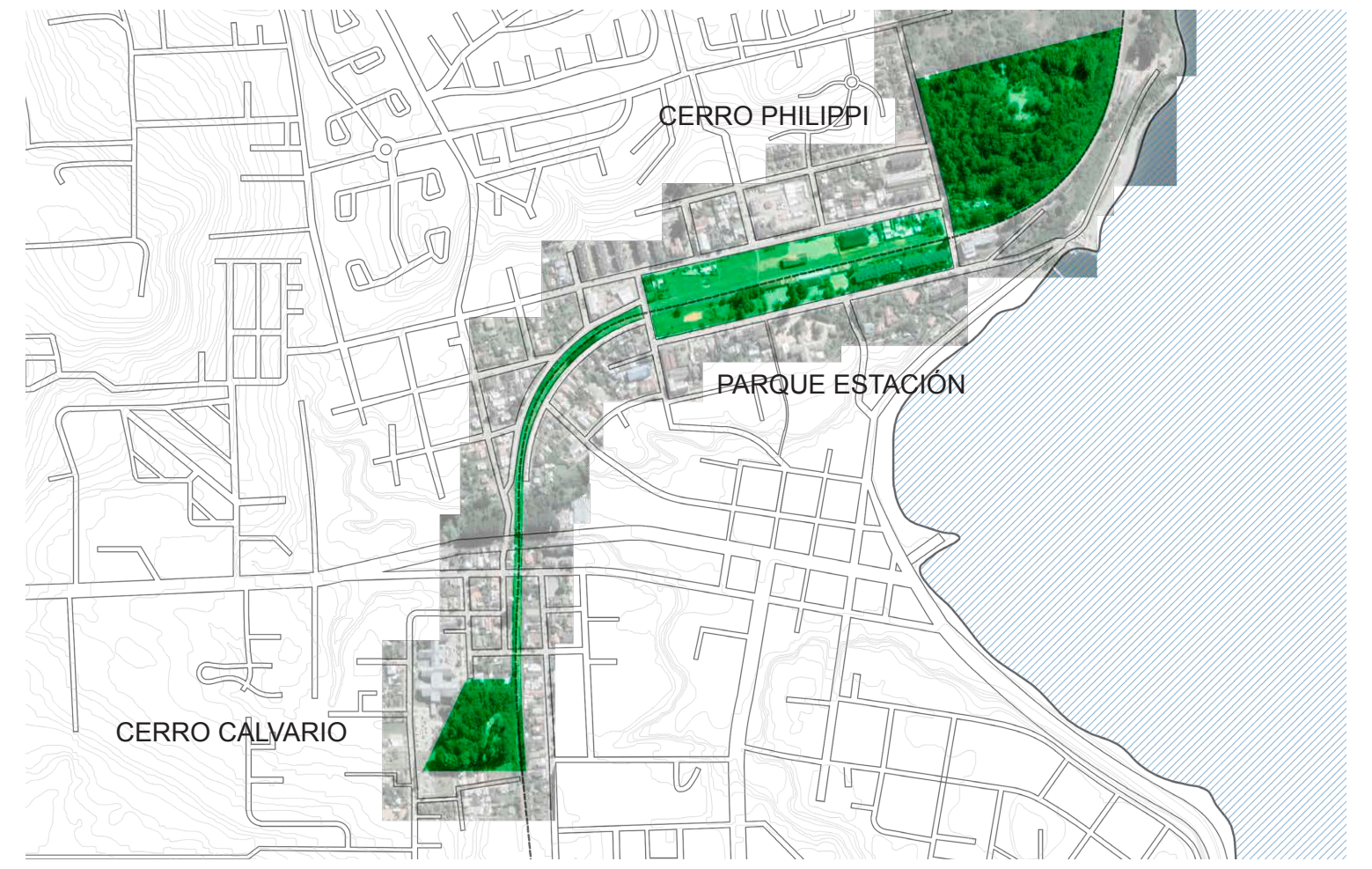
Escala 1:1.000

1. Galpón - Ferias, Talleres, Cultura, Musica, Eventos. FPS
2. Explanada. Recreativo
3. Anden Principal - Patinetas y Rodados, Fiesta Cerveza, Arte Urbano, Musica. La Estación PV Comunidad Social Cultural
4. Tornamesa - Arte, Cultura, Musica.
5. Estacionamientos. FPS
6. Autocine. FPS / -1 cine
7. Linea de Flores. FPS
8. Servicio Culinario Temporal (Se reubica s/ Plan Maestro). FPS
9. Explanada. Estacionamiento Informal.
10. Anden Isla. Arte, Recreación, Deporte.
11. Linea a Llanquihue. Paseo Turistico
12. CIrco. Instalación Temporal
13. Punto Limpio. Australis.
14. Ex Canchas. Skatepark.



1_
UNIR LOS DOS CERROS

El Parque estación busca integrar los parques cerros Philippi y Calvario y consolidar un CORREDOR URBANO VERDE que conecte las principales areas verdes urbanas de Puerto Varas. Su localización estrategica abalconada al centro y su condición fisica sin pendiente permiten a su vez que este acoja programas de uso PUBLICO asegurando asi la condición mas natural de los cerros.



2_
EXPANDIR LIMITES DEL PARQUE

El Plan Maestro busca potenciar el valor de la manzana y sus bordes extendiendo su relación con el contexto urbano mas proximo - El Barrio Estación, el Cerro Phlippi y el Centro. Para esto se consolidan dos ejes peatonales urbanos a traves de la manzana.

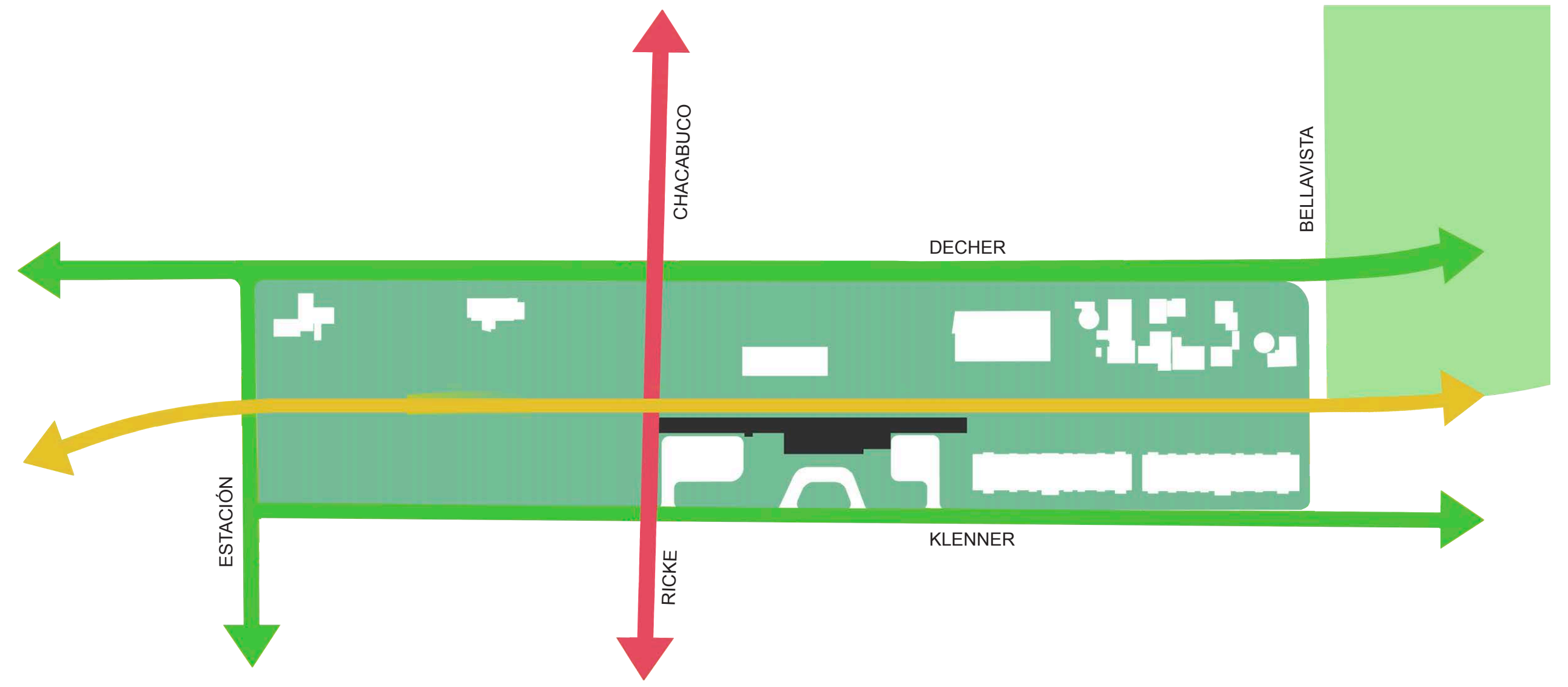
Norte Sur:
CHACABUCO - RICKE

Oriente Poniente:
LINEA FERREA - CORREDOR VERDE

Perimetros:
DECHER
ESTACION
KLENNER
BELLAVISTA

RECONECTAR EL BARRIO

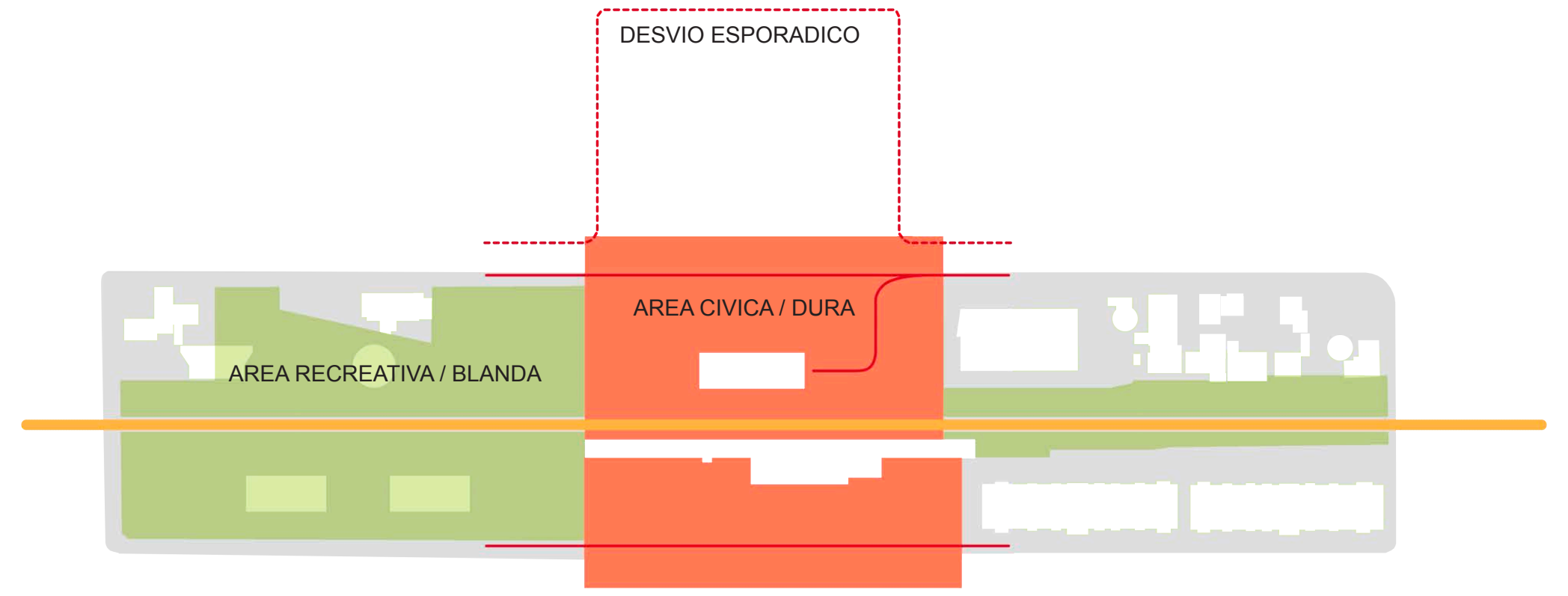
La propuesta redefine el valor de la manzana de la Estación de trenes avanzando de un espacio de equipamiento industrial en abandono hacia un parque urbano que valora el patrimonio ferroviario y barrial e integra desde sus recorridos, espacios y oferta programatica a vecinos y visitantes. Reconsolidando la pieza urbana clave de la Estación se pretende aportar para un desarrollo urbano amigable, humano y sostonible en el tiempo del barrio y Puerto Varas.



3_
LA ESTACIÓN COMO PIEZA CÍVICA

Fortalecer la cualidad civica olvidada de la estación y su conjunto incorporando dentro de sus limites las calles y su potencial aprovechamiento esporadico como areas de expansión del uso del parque.

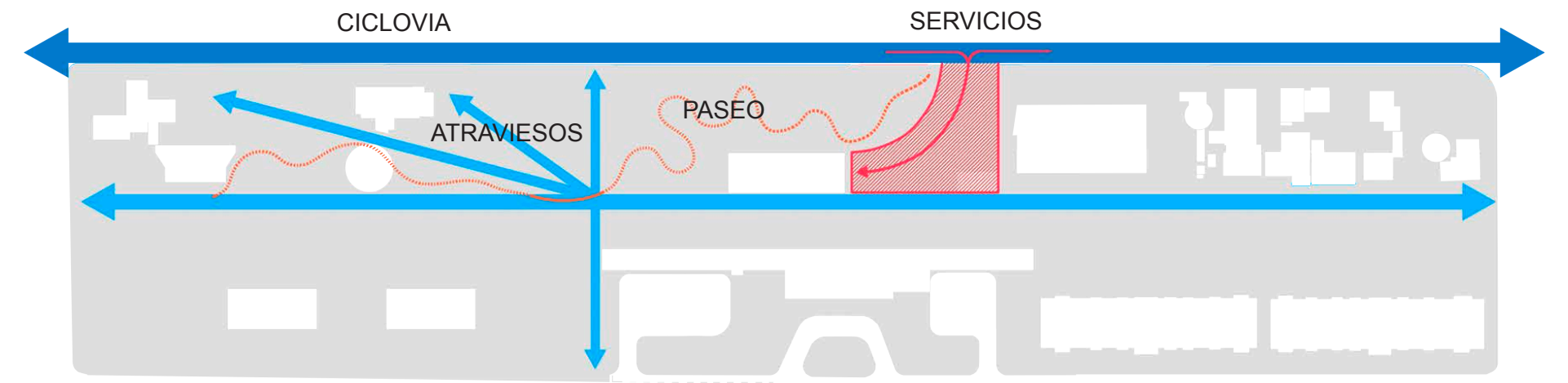
Asegurar la calidad natural de la mayor porción del predio incorporando las minimas obras civiles que permitan potenciar el entorno paisajistico.



4_
RECORRIDOS DIFERENCIADOS E INTEGRADORES

Fomentar ciculaciones diferenciadas para distintos tipos de movilización.

- 🟦 Eje Ciclovia
  Por Decher hacia el Cerro Philippi
- 🟦 Ejes Atravieso Peatonal
  Por la Linea Secundaria Oriente Poniente
  Por la Linea Secundaria hacia el Norponiente
- 🟧 Eje Paseo - extensiones de recorridos
  Por el Area Civica y Entre Lineas
- 🟥 Hacia al zona oriente, de eventuales servicios al galpón y punto limpio.

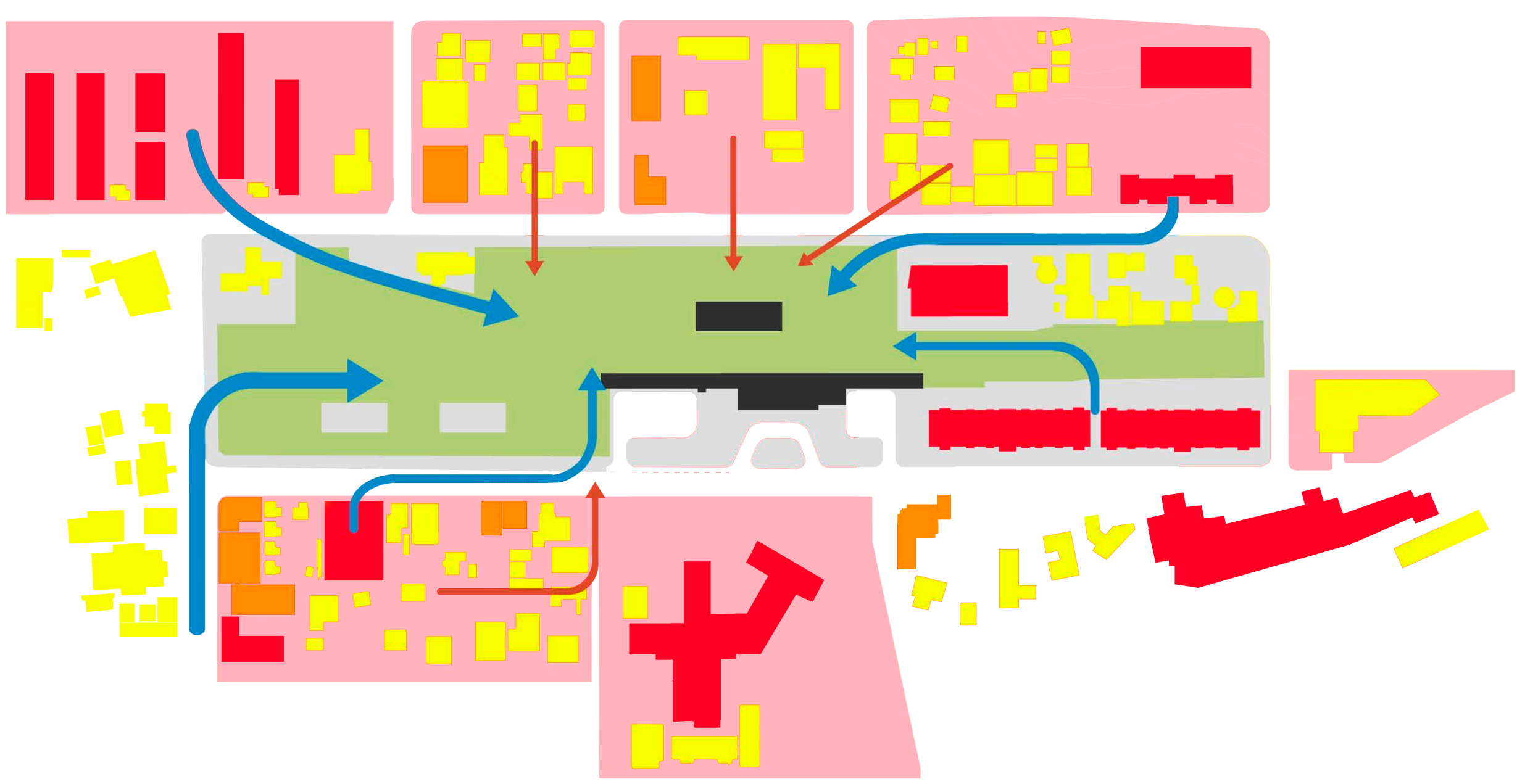


5_
DAR ESPACIO A LA DENSIDAD

Parque Estación tiene la visión de absorver parte de la densificación de la ciudad aportando un espacio público de calidad y diverso. Donde todos los tipos de usuarios se puedan sentir atraidos y en especial de cabida a los habitantes de edificios y urbanizaciones aledañas.

- 🟥 Vivienda Alta Densidad
- 🟨 Vivienda Baja Densidad
- 🟧 Edificios Patrimoniales

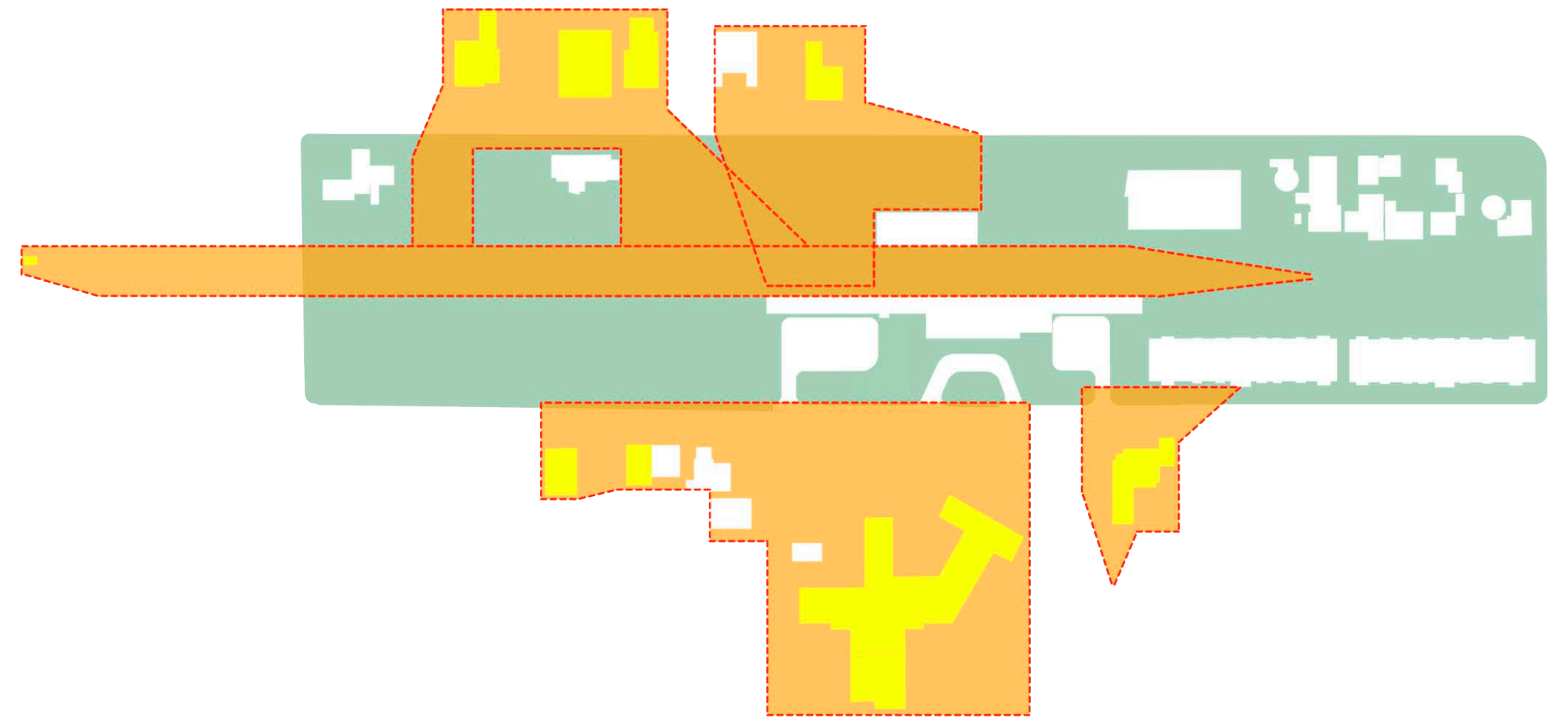
- 🟥 Zonas Densificables segun Plan Regulador Comunal



6_
(RE) VALORAR EL PATRIMONIO
EDIFICADO - NATURAL - VISTAS

El proyecto busca reconocer e integrar desde la estrategia de trazados, pavimentos y vistas aquellas edificaciones que representan un aporte a la imagen de ciudad extendiendo a traves de su justa presencia las dimensiones del sitio Parque Estación valorando asi sus caracteristicas y el entorno.

- 🟧 Vistas Protegidas

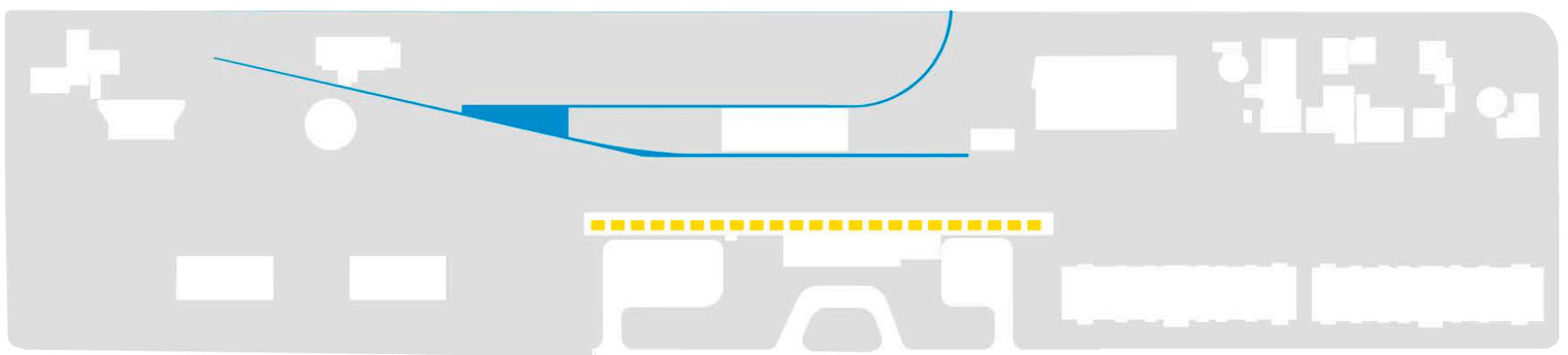


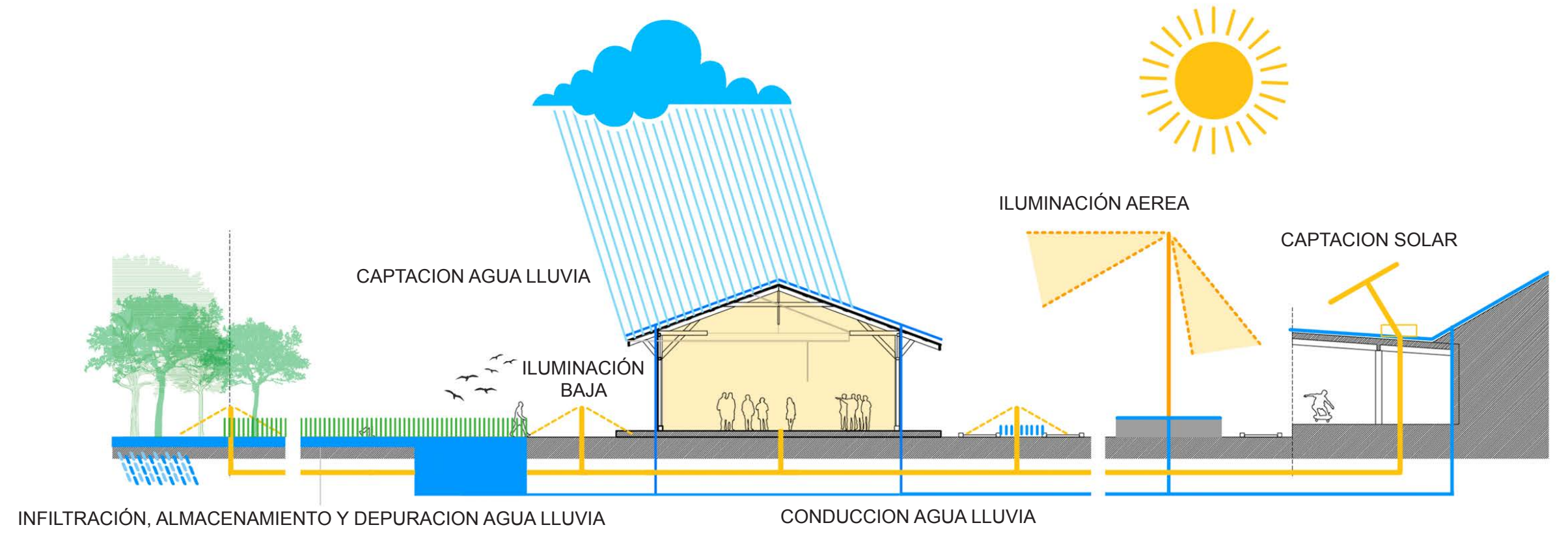
7_
(AUTO) GESTION DEL AGUA Y LA ENERGIA

El parque debe gestionar la acumulación, la conducción (depuración) e infiltración del agua de manera que sea un aporte al paisaje y la vida del mismo y de solución a los anegamientos historicos del predio.

A su vez deberá ser capáz de generar energias limpias que permitan el suministro necesario para el funcionamiento del Parque, sus Programas y Actividades.

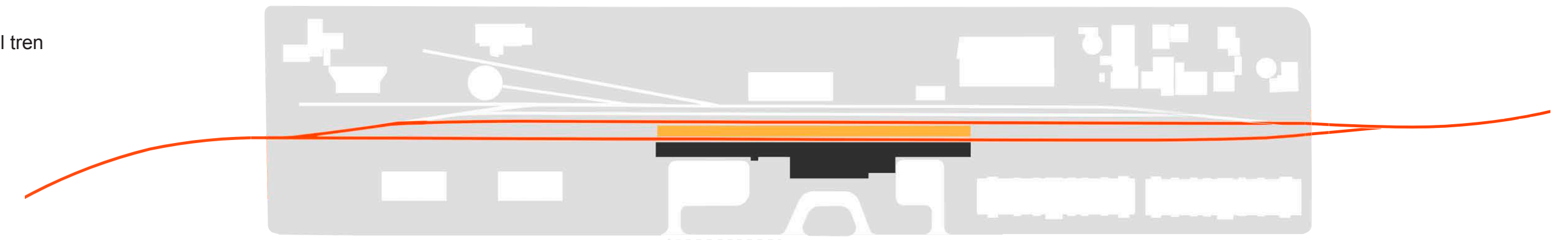
- 🟦 Recolección y Acumulación de Agua
- 🟨 Captación Energia Solar



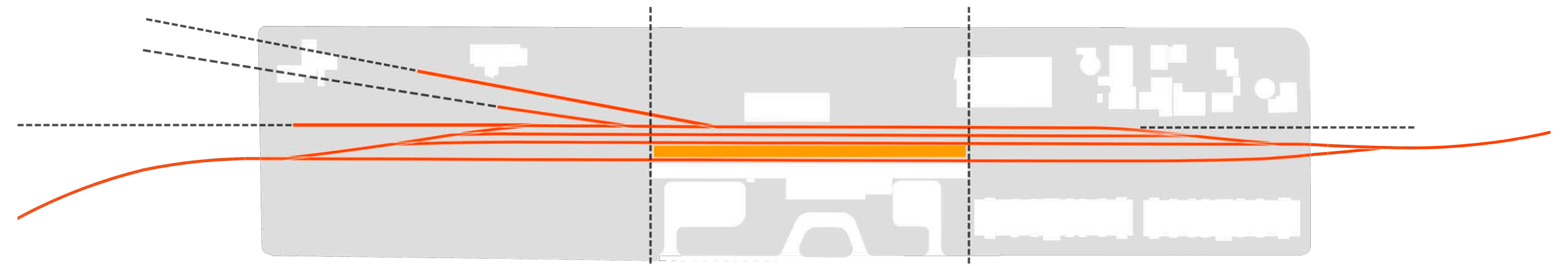


8_
VALORACIÓN PATRIMONIO FERROVIARIO

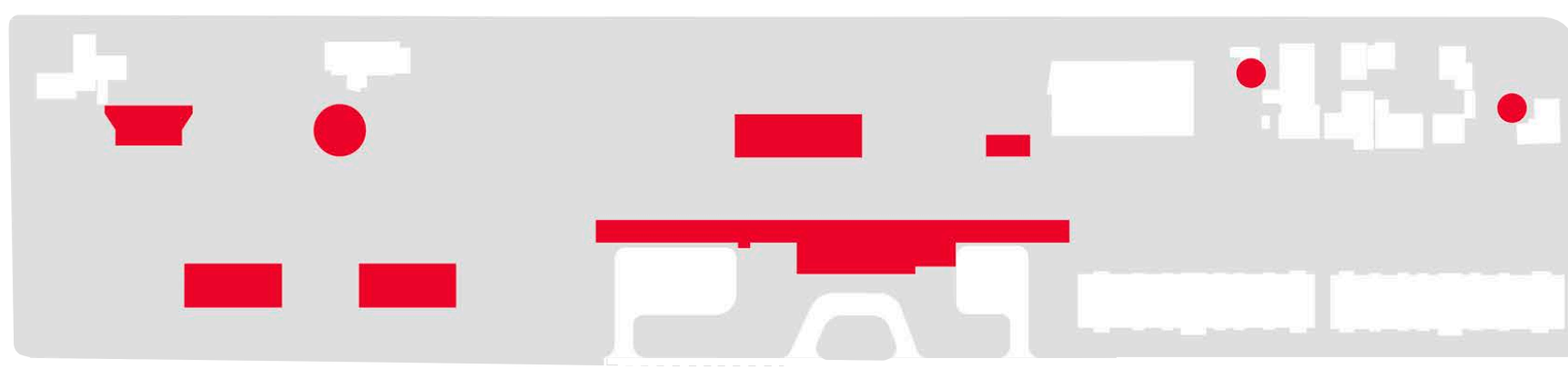
EQUIPAMIENTO FUNCIONAL
Mantener disponibilidad espacial para la futura vuelta del tren



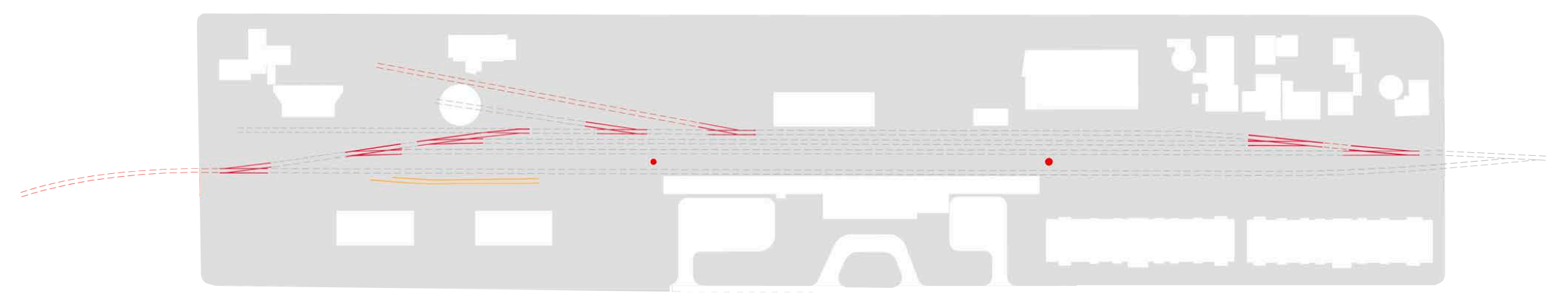
LINEAS Y TRAZADO
Consolidación de las Lineas Ferreas Secundarias y el Anden Isla como ejes articuladores del trazado.



EQUIPAMIENTO ESPACIAL
Aprovechamiento, consolidación y activación de los distintos edificos y obras civiles espaciales representativas del pasado industrual de la estación oara generar areas programables.



EQUIPAMIENTOS PUNTUALES
Incorporación de los elementos ferroviarios puntuales como hitos y puntos relevantes dentro de los recorridos promoviendo la valoración del paisaje ferroviario.

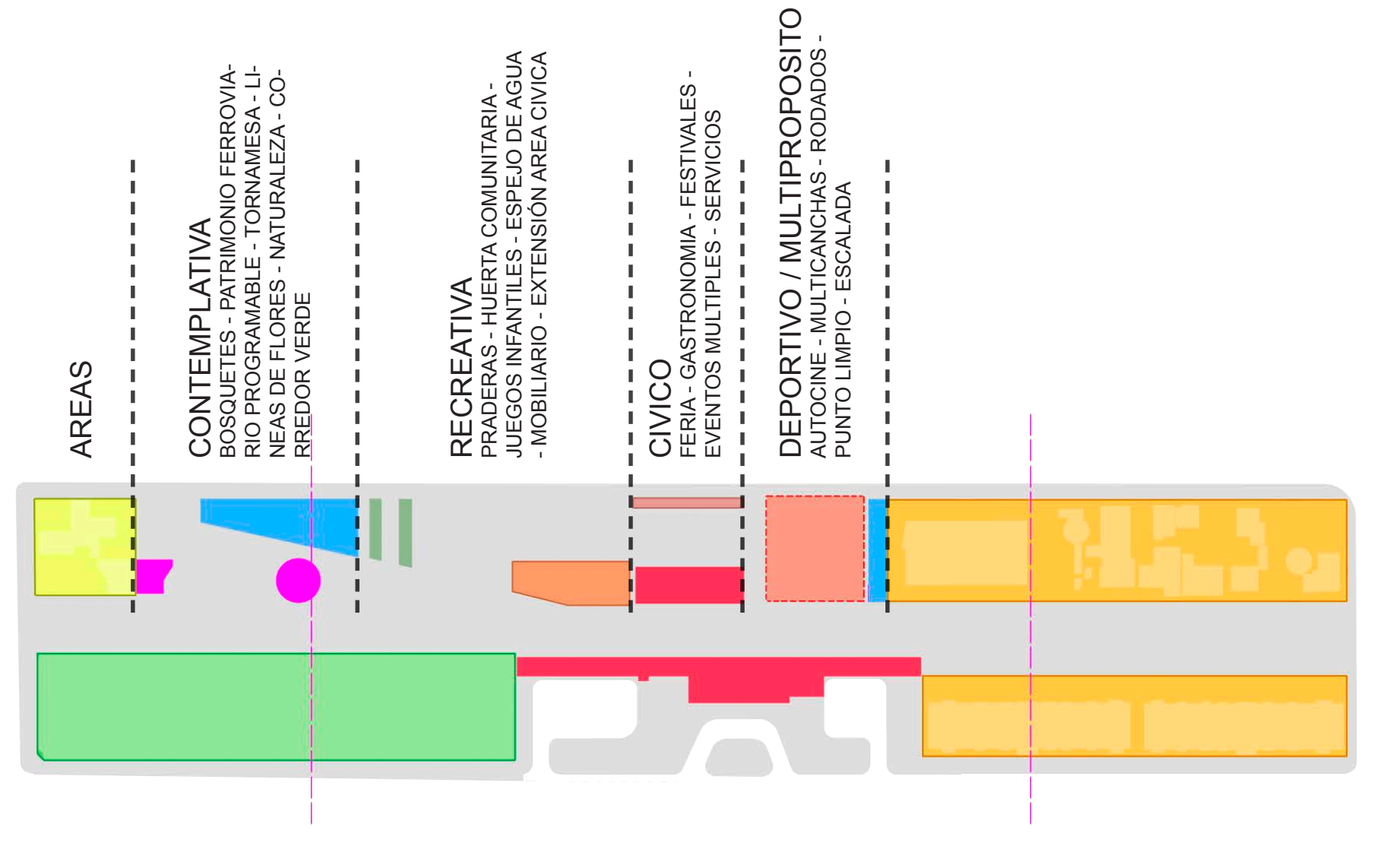


9_
APORTAR PROGRAMAS DIVERSOS Y DINAMICOS

Establecer programas estrategicos que ayuden a consolidar la estrucutura de la manzana y sus partes priorizando la vida comunitaria y la integración social; dando medida a la totalidad del paño, activando sus accesos, atraviesos y usos a lo largo de todo el día.

Liberar grandes areas desprogramadas que den espacio a usuarios y vida diversa y vibrante.

- 🟦 Programas que consolidan bordes
  - Culinario (Potencial reprogramable)
  - Punto Limpio
- 🟩 Areas Privadas Programables
  - prioridad Area Verdes/ nuevo PRC
- 🟪 Infraestructuras Programables
  - Tornamesa
  - Rampas
  - Corrales
- 🟥 Programas con acceso vehicular:
  - Galpón (Ferias y otros)
  - Autocine
  - Punto Limpio
- 🟧 Programas Consolidados Privados
  - Habitacional / Comercial
- 🟨 Programas Privados Por Definir
  - Comercial
- ☐ Estcionamientos
- ⬛ Areas Desprogramadas

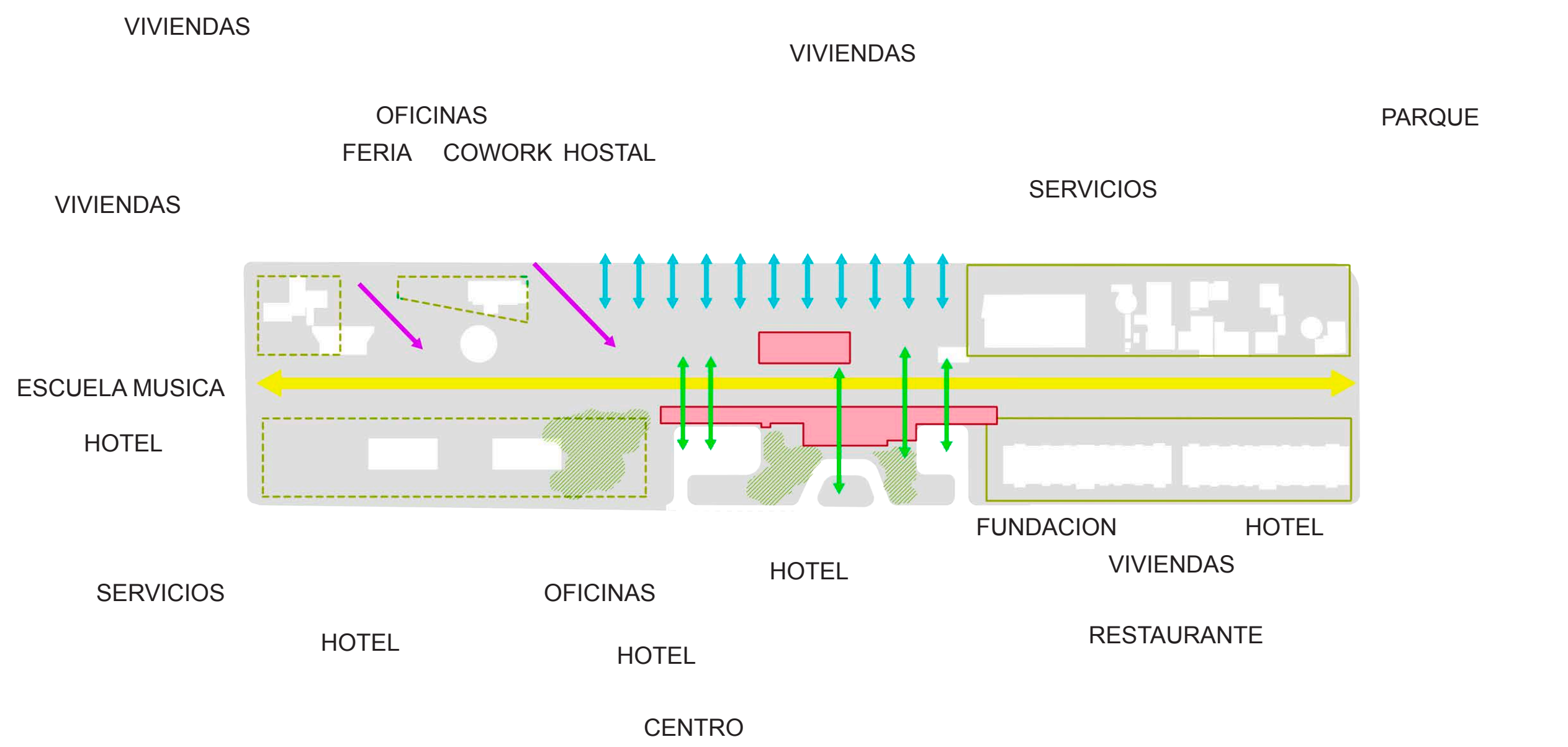

AREAS
CONTEMPLATIVA
BOSQUETES - PATRIMONIO FERROVIARIO PROGRAMABLE - TORNAMESA - LINEAS DE FLORES - NATURALEZA - CORREDOR VERDE
RECREATIVA
PRADERAS - HUERTA COMUNITARIA - JUEGOS INFANTILES - ESPEJO DE AGUA - MOBILIARIO - EXTENSIÓN AREA CIVICA
CIVICO
FERIA - GASTRONOMIA - FESTIVALES - EVENTOS MULTIPLES - SERVICIOS
DEPORTIVO / MULTIPROPOSITO
AUTOCINE - MULTICANCHAS - RODADOS - PUNTO LIMPIO - ESCALADA

10_
PERMEABILIDAD -
PARQUE Y PROGRAMAS COMO ATRAVIESOS. EL BARRIO COMO POTENCIADOR DE LA VIDA EN EL PARQUE

Fortalecer la zonas naturales de acceso al predio potenciando a su vez el atravieso a traves de la estación y el nucleo civico como elemento activador de la propuesta.

El barrio estación y sus distintos actores relevantes juegan un rol clave en el futuro desarrollo del parque y su integración a la vida del barrio de manera armoniosa. Son estos los que actuaran como polos que activen el parque desde sus perimetros.

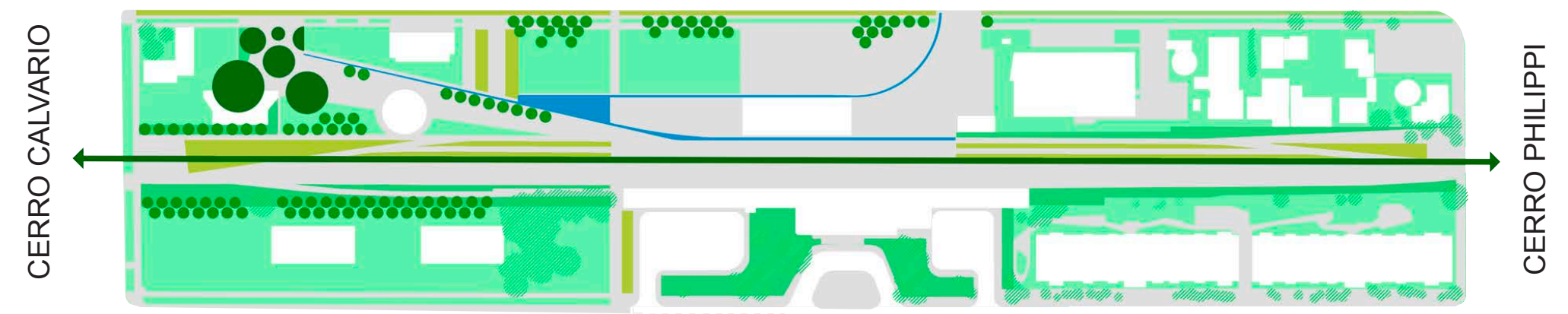
Se busca con la propuesta activar el eje de acceso original de la estación por calle Klenner actualmente desvinculado de la vida del Parque Estación.



11_
DAR CONTINUIDAD AL CORREDOR VERDE

Implementar estrategias que permitan dar valor ecosistemico y continuidad al corredor verde urbano.

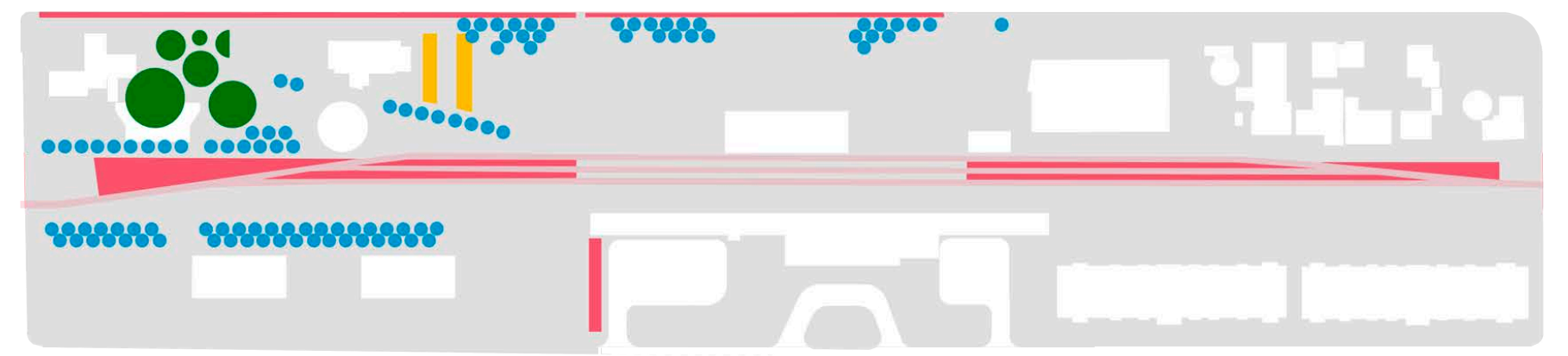
- 🟩 Lineas de Flores
- 🟩 Consolidación Arborzación de Corredores
- 🟩 Continuidad Cobertura Vegetal P. Estación
- 🟦 Corredor Hidrico - Drenaje y Acumulación de Agua



12_
OPERACIONES TEMPRANAS DE PAISAJE

Desarrollar estrategias tempranas desde el involucramiento de la comunidad como un actor relevante en el desarrollo del ecosistema del parque y la ciudad. Las zonas se evaluaran con los especialsitas de paisaje.

- 🟩 1 Plantación Bosquetes Densos
- 🟦 2 Plantación Barbechos
- 🟥 3 Lineas de Flores
- 🟨 4 Huertos Comunitarios



GENERACIÓN DE SUELO

Planificar estrategias que permitan un desarrollo sostenible del suelo en el tiempo.

Aportar una visión ecosistemica biodiversa en el cual el material vegetal aporte servicios como habitat, refugio y alimento para fauna silvestre, atracción de especies beneficas y con eso control natural de plagas, conservando y restaurando el suelo degradado.

FUNDACION PARQUE SUR

ARQUITECTOMS

PLAN MAESTRO PARQUE ESTACIÓN

PROPUESTA GENERAL DE ZONIFICACIÓN y ESTRATEGIAS DE DISEÑO

Escala 1:250

EDIFICACIONES

01 - ESTACIÓN y ANDEN TECHADO
02 - ANDEN ISLA
03 - GALPÓN
04 - BARRA GASTRONOMICA
05 - PUNTO LIMPIO
06 - INVERNADERO
07 - HUERTA COMUNITARIA
08 - JUEGOS INFANTILES
09 - TORNAMESA
10 - LINEAS TRONCALES TREN

PAVIMENTOS

11 - EXPLANADA CIVICA TECHABLE
12 - ZONA ACCESO VEHICULAR
13 - PRADERA
14 - ESPEJO DE AGUA
15 - ENSANCHE VEREDA
16 - EXPLANADA ACCESO NORPONIENTE TORNAMESA
17 - ATRAVIESO NORTE - SUR
18 - ESTACIONAMIENTOS
19 - ACCESO PONIENTE CALLES ESTACION
20 - ACCESO ORIENTE CALLE BELLAVISTA

PAISAJE

21 - CESPED
22 - BOSQUETES ALTA DENSIDAD
23 - BARBECHOS
24 - LINEAS ARBOLADAS
25 - LINEAS FLORALES
26 - CUBRESUELOS
27 - TECHO VERDE
28 - ARBOLEDAS EXISTENTES

OPERACIONES URBANAS

31 - CICLOVIA DECHER CERRO PHILIPPI
32 - ZONA VELOCIDAD REDUCIDA DECHER
33 - CONEXIÓN PASAJE RICKE
34 - CONEXIÓN CERRO CALVARIO POR LINEA TREN
35 - CONEXIÓN LLANQUIHUE POR LINEA TREN

CAPACIDAD DE USO

41 - AUTOCINE
42 - ESCENARIOS
43 - ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS
44 - ACTIVIDADES CULTURALES Y DEPORTIVAS TECHADAS
45 - FERIAS
46 - EVENTOS ALTA CONVOCATORIA
47 - PASEO
48 - CONTEMPLACIÓN
49 - PUNTOS DE ENCUENTRO PATRIOMONIO FERROVIARIO
50 - LOSA DEPORTIVA Y RODADOS

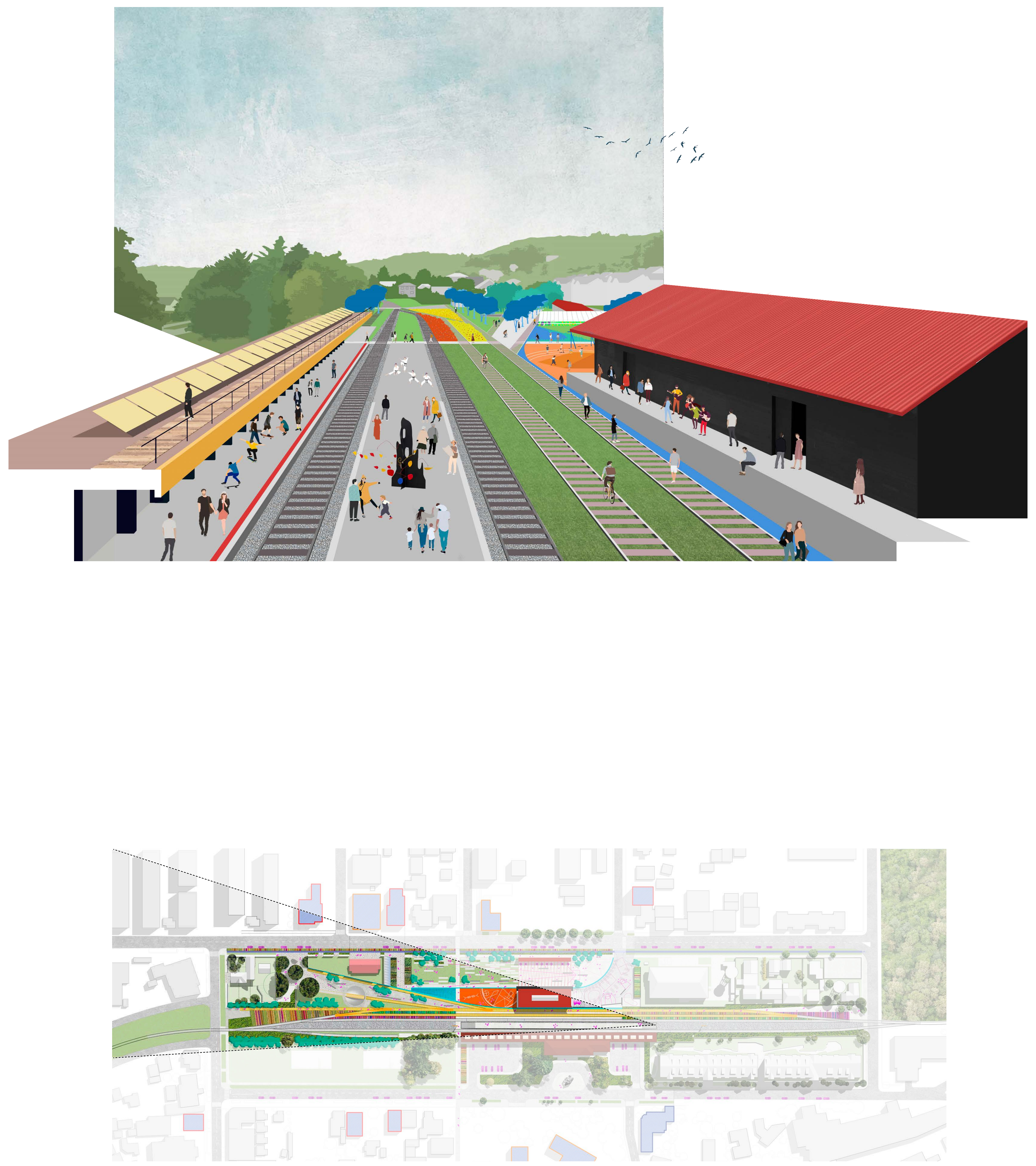
GESTION AGUA y ENERGIA

51 - CAPTACIÓN DE AGUAS LLUVIAS
52 - CONDUCCIÓN AGUAS LLUVIAS
53 - ACUMULACIÓN AGUAS LLUVIAS
54 - IRRIGACION AGUAS LLUVIAS
55 - PANELES FOTOVOLTAICOS
56 - TERMOPANELES SOLARES
57 - ILUMINACIÓN BAJO CONSUMO

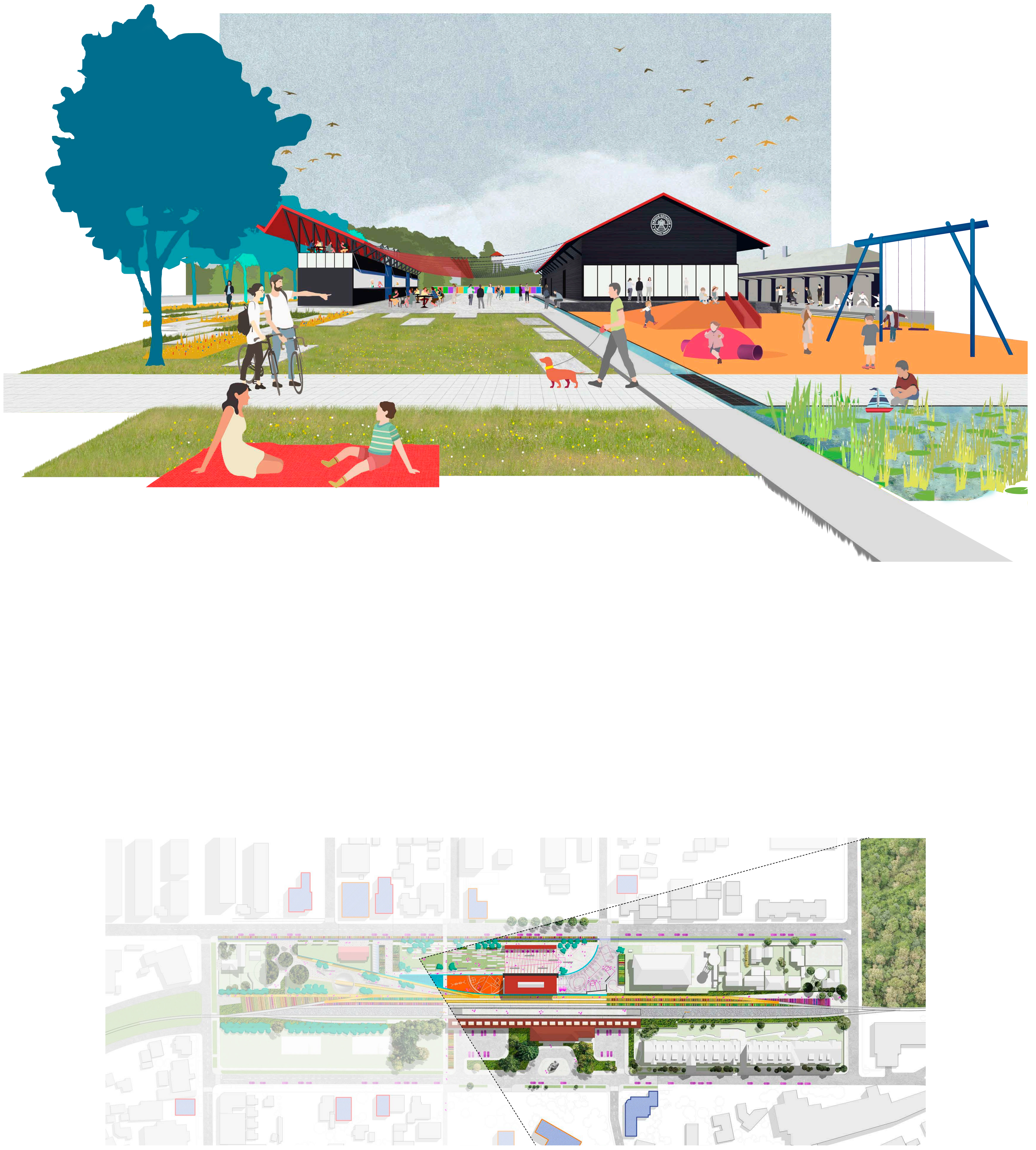
FUNDACION PARQUE SUR

PARQUE ESTACIÓN • PUERTO VARAS •

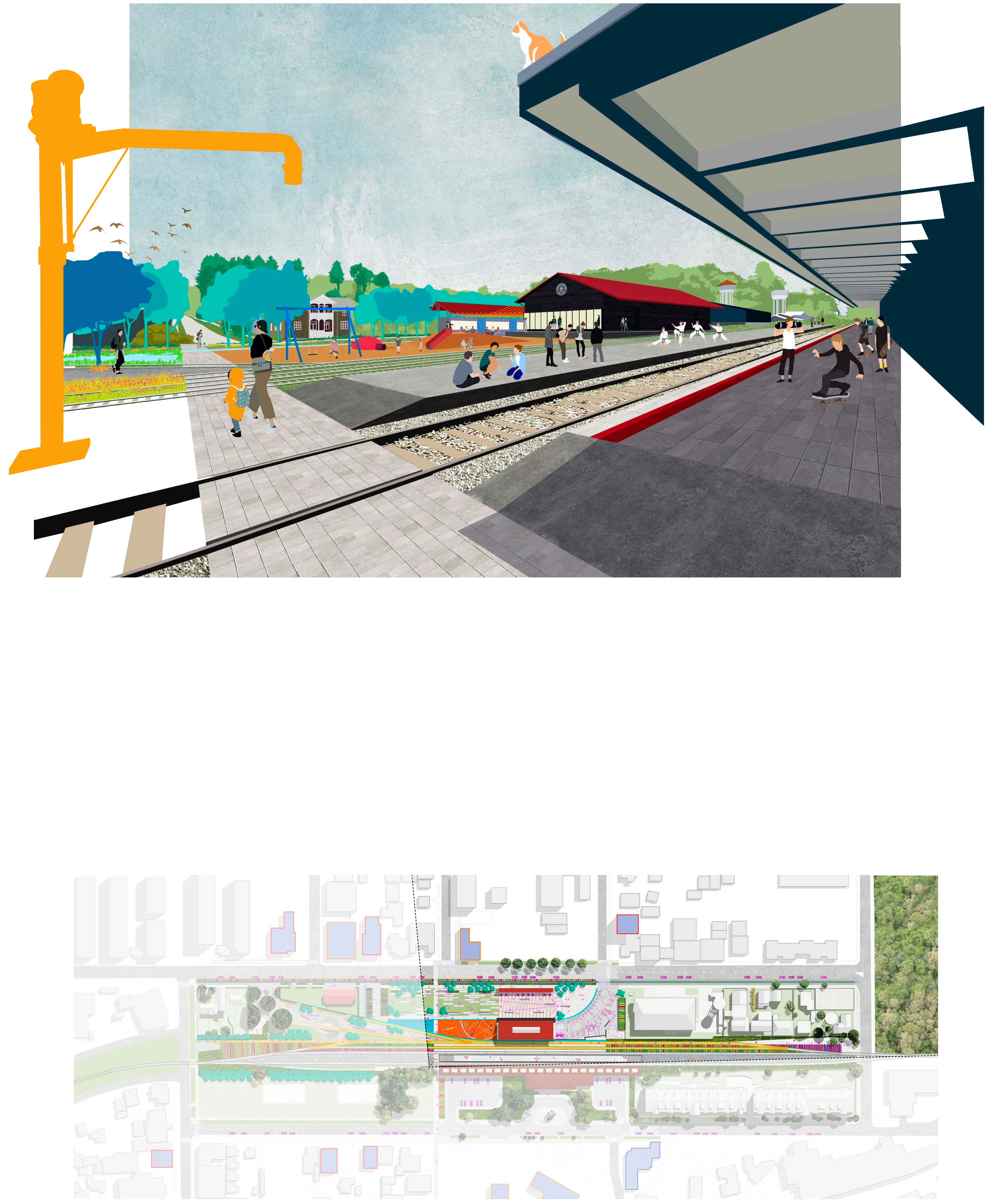
ARQUITECTOMS



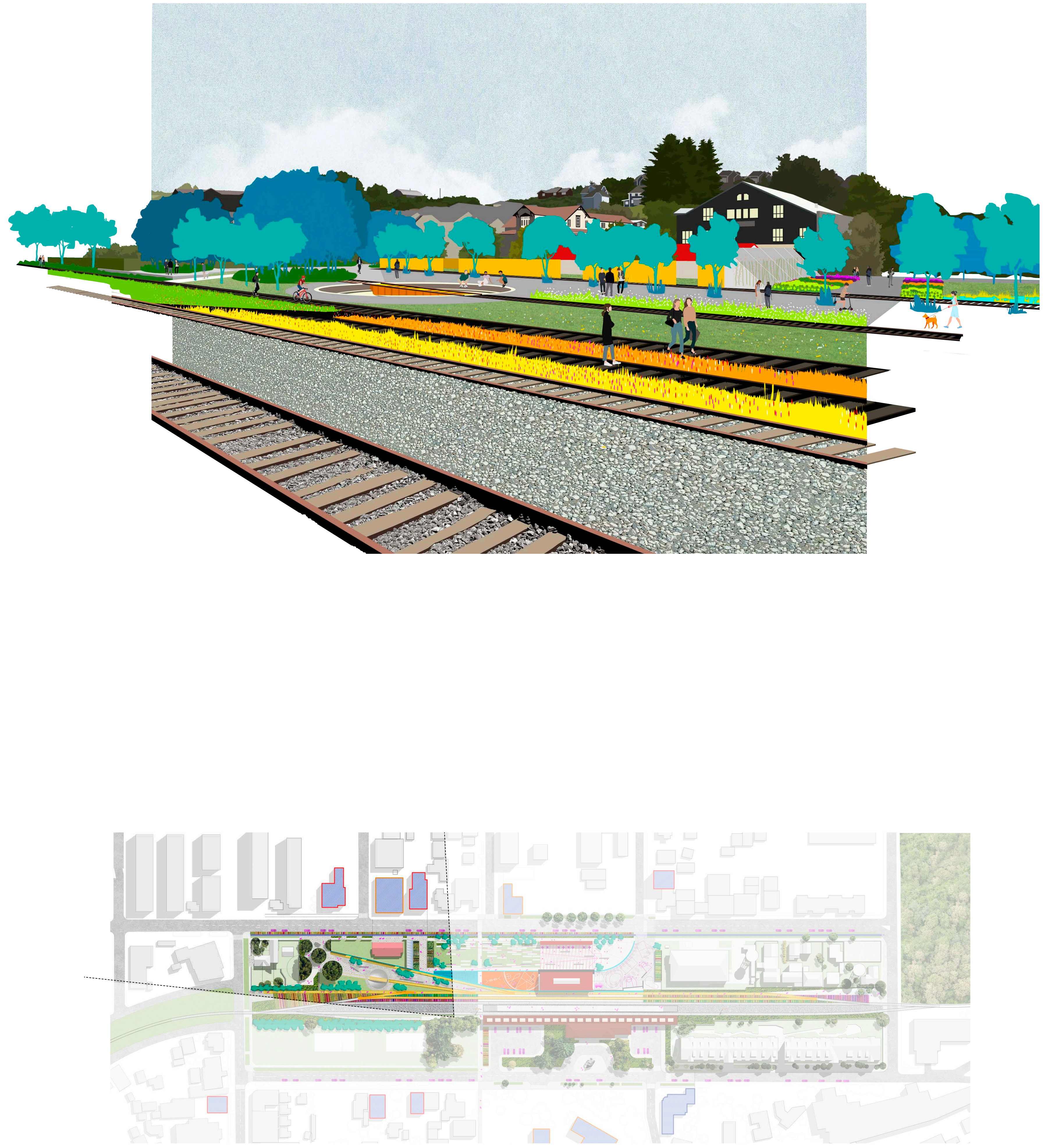
VISTA ANDEN, LINEAS, GALPON y PARQUE PONIENTE



VISTA GALPON y ATRAVIESO NORTE SUR



VISTA ANDEN, ATRAVIESO NORTE-SUR y CABALLO DE AGUA



VISTA TORNAMESA, LINEAS DE FLORES, ARBOLADO y BOSQUETES

FUNDACION PARQUE SUR

PARQUE ESTACIÓN
PUERTO VARAS

ARQUITECTOMS