


CODIGO	DENOMINACION OFICIAL	DECRETO
181-01	Urbes y conventos de San Francisco Valdivia	Decreto Excmo N°1371 (2015), del Ministro de Educación
181-02	Casa de la memoria y la ODHN Valdivia	Decreto N°20 (2017), del Ministro de Educación
181-03	Casa para la memoria y la ODHN (Vuelvo)	Decreto N°38 (2018), del Ministro de Educación Pública
181-04	Sala de Memoria Completa Patrimonio de la Ciudadanía	Decreto N°37 (2018), del Ministro de Educación Pública
181-05	Casa Prohíbe y P Parque	Decreto N°108 (1985) y Decreto Excmo N°306 (1998), ambos del Ministro de Educación Pública
181-06	Immobiliario en Via Tica, Casa de Carlos Arendt, Museo Histórico y Antropológico Municipal Val de Biobío	Decreto N°123 (1985), del Ministro de Educación Pública
181-07	Tercero Los Canos	Decreto Excmo N°744 (1938) y Decreto Excmo N°302 (1938)
181-08	Tercero Puro	Decreto Excmo N°744 (1938) y Decreto Excmo N°302 (1938)
181-09	Calle de la Mesa	Decreto Excmo N°308 (1938) y Decreto Excmo N°404 (1943) (con ajuste de terreno de la subdivisión)
181-10	Colocación del Muro de San Fernando, Monumento a la Unión de Chile, Antelmo y Álvarez	Decreto N°102 (1985), del Ministro de Educación Pública

CODIGO	DENOMINACION OFICIAL	DECRETO
271-01	Calle General Pablo Lega	Decreto N°38 (1978), del Ministro de Educación
271-02	Parcela Parcela de Valdivia y alrededores	Decreto N°74 (2008), del Ministro de Educación

CODIGO	NOMBRE	NUMERO DE COORDINACION HISTORICA	NOMBRE	ANIL
CH-001	Jardín de la Señal de la Cruz	102-71	CH-001	0,00
CH-002	Casa del Barón de Valdivia	141-03	CH-002	0,00
CH-003	Casa Lander	162-73	CH-003	0,00
CH-004	El Legajo (Ex Casa Herrerano)	161-12	CH-004	0,00
CH-005	Finca de la Señal de la Cruz	161-13	CH-005	0,00
CH-006	Biblioteca Pública Fray Carlos	131-12	CH-006	0,00
CH-007	Casa Mayor	116-16	CH-007	0,00
CH-008	Casa Pizarro	116-14	CH-008	0,00
CH-009	Alcaldía	116-20	CH-009	0,00
CH-010	Casa Pizarro (Frc Typo)	626	CH-010	0,00
CH-011	Casa Pizarro	628	CH-011	0,00
CH-012	Casa de la Señal de la Cruz	108-13	CH-012	0,00
CH-013	Casa Pizarro	268-9	CH-013	0,00
CH-014	Sala de la Señal de la Cruz	171-1	CH-014	0,00
CH-015	Asociación de Amas de Casa	170-2	CH-015	0,00
CH-016	Edificio "Los Andes"	128-6	CH-016	0,00
CH-017	Edificio "Los Andes"	128-1	CH-017	0,00
CH-018	Hacienda "Los Andes"	81-5	CH-018	0,00
CH-019	Casa "Los Andes"	101-21	CH-019	0,00
CH-020	Municipalidad de Valdivia	68-1	CH-020	0,00
CH-021	Casa de la Señal de la Cruz	79-1	CH-021	0,00
CH-022	Edificio Comercial	79-1	CH-022	0,00
CH-023	Casa de la Señal de la Cruz	81-28	CH-023	0,00
CH-024	Edificio Comercial	171-5	CH-024	0,00
CH-025	Edificio Puro	108-001	CH-025	0,00
CH-026	Casa de la Señal de la Cruz	81-14	CH-026	0,00
CH-027	Edificio Comercial	68-009	CH-027	0,00
CH-028	Casa Comercial	8-1	CH-028	0,00
CH-029	Complejo Habitacional 1	115-41	CH-029	0,00
CH-030	Complejo Habitacional 2	112-48	CH-030	0,00
CH-031	Complejo Habitacional 3	115-1	CH-031	0,00
CH-032	Edificio Comercial	101-2007	CH-032	0,00
CH-033	COMAF	101-2	CH-033	0,00
CH-034	Casa Solar, Museo Puro, UCH	101-7	CH-034	0,00
CH-035	Casa Solar	101-11	CH-035	0,00
CH-036	Casa Comercial	80-10	CH-036	0,00
CH-037	Casa Comercial	10-36	CH-037	0,00
CH-038	Sala de la Señal de la Cruz	101-2	CH-038	0,00
CH-039	Residencia de la Señal de la Cruz	81-19	CH-039	0,00
CH-040	Residencia de la Señal de la Cruz	82-14	CH-040	0,00
CH-041	Casa Pizarro	261-1	CH-041	0,00
CH-042	Complejo Habitacional	268-9	CH-042	0,00
CH-043	Urbes Laderas	81-20	CH-043	0,00
CH-044	Local de la Señal de la Cruz	82-11	CH-044	0,00
CH-045	Casa Solar	81-10	CH-045	0,00
CH-046	Casa Los Canos	163-10	CH-046	0,00
CH-047	Casa Pizarro	164-9	CH-047	0,00
CH-048	Finca de la Señal de la Cruz	164-10	CH-048	0,00
CH-049	Casa Pizarro	162-10	CH-049	0,00
CH-050	Casa Pizarro	71-14	CH-050	0,00
CH-051	Casa Pizarro	61-1	CH-051	0,00
CH-052	Casa Comercial "Margarita Valdivia"	61-12	CH-052	0,00
CH-053	Dirección Provincial de Educación	61-19	CH-053	0,00
CH-054	Casa Pizarro	62-6	CH-054	0,00
CH-055	Hacienda Los Canos	62-29	CH-055	0,00
CH-056	Casa Comercial (Excmo)	69-008	CH-056	0,00
CH-057	Finca de la Señal de la Cruz	79-12	CH-057	0,00
CH-058	Centro de la Señal de la Cruz	68-6	CH-058	0,00
CH-059	Edificio Solar de la Señal de la Cruz	79-006	CH-059	0,00
CH-060	Residencia Puro	101-1	CH-060	0,00



# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

## Región de Los Ríos

### PLANO DE ZONIFICACIÓN PRCVAL - Z

---

**SIMBOLOGÍA**

**ÁREA URBANA**  
 +++ LÍMITE URBANO  
 X VÉRTICE LÍMITE URBANO

**ZONIFICACIÓN**

**I. ÁREAS Y ZONAS DE ACTIVIDADES URBANAS**

<b>Zonas Mixtas Centrales</b>	<b>Zonas Mixtas Residenciales</b>
C1, Zona Centralidad Alta	M2, Zona Mixta Media Alta Eje Principal
C2, Zona Centralidad Media Alta	M3a, Zona Mixta Media Alta Ejes Secundarios (a)
C3a, Zona Centralidad Media Centro (a)	M3b, Zona Mixta Media Ejes Secundarios (b)
C3b, Zona Centralidad Media Centros (b)	M4, Zona Mixta Media Subcentros (a)
C4, Zona Mixta Media Baja	M4c, Zona Mixta Media Baja Costa (a)
C5, Zona Centralidad Baja	M5, Zona Mixta Baja
C6c, Zona Centralidad Baja Costa (c)	M5c, Zona Mixta Baja Costa (c)

**Zonas Residenciales Preferentes**

R3, Zona Residencial Media  
 R4, Zona Residencial Media Baja  
 R5a, Zona Residencial Baja (a)  
 R5b, Zona Residencial Baja (b)  
 R5c, Zona Residencial Baja Costa (a)  
 R6a, Zona Residencial Controlada (a)  
 R6b, Zona Residencial Controlada (b)  
 R6c, Zona Residencial Controlada Costa (c)  
 R6o-1, Subzona Residencial Controlada Costa (o-1)

**Zonas Turísticas**

T3a, Zona Turística Media (a)  
 T3b, Zona Turística Media (b)  
 T4, Zona Turística Media Baja  
 T5, Zona Turística Baja  
 T5c, Zona Turística Baja Costa (a)  
 T6a, Zona Turística Controlada (a)  
 T6b, Zona Turística Controlada (b)  
 T6c, Zona Turística Controlada Costa (c)  
 T6o-1, Subzona Turística Controlada Costa (o-1)  
 T6o-2, Subzona Turística Controlada Costa (o-2)

**Zonas de Actividades Especiales**

EC, Zona Equipamiento Complementario  
 EF, Zona Equipamiento Cultural Fuera de Níxila  
 ECF, Zona Equipamiento Complementario Riesgo  
 EE, Zona Equipamiento Especial

**Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura**

AP1, Zona Actividad Productiva 1  
 AP2, Zona Actividad Productiva 2  
 AP3, Zona Actividad Productiva 3 Transición

**IT, Zona Infraestructura Turística**  
 IS, Zona Infraestructura Sanitaria  
 IE, Zona Infraestructura Energética

**III. ÁREAS VERDES PÚBLICAS, PLAZAS Y PARQUES**

**Áreas verdes públicas, plazas y parques**

AV1, Área Verde Existente  
 AV2, Área Verde Proyectada  
 ZAV, Zona Área Verde

**IV. ÁREAS Y ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

AR1, Área inundable o potencialmente inundable por maremoto o tsunami  
 AR2, Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauce o anegamiento  
 AR3, Área propensa o potencialmente propensa a deslizamientos de suelo y rodados  
 AR4, Área propensa o potencialmente propensa a avulsiones

**Zonas no edificables**

Zr1, Zonas no edificables de líneas eléctricas  
 Zr2, Zonas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles  
 Zr3, Zonas de senderos de inspección de los canales de riego o acueductos  
 Áreas de Protección Aeródromo Las Marías

**V. ÁREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN**

**Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidos**

Monumentos Históricos (MH)  
 Zonas Típicas o Pintorescas (ZT)  
 ZTP1a, Zona Típica Oral, Lagos Norte (a)  
 ZTP1b, Zona Típica Oral, Lagos Sur (b)  
 ZTP2, Zona Típica Feria Fluvial

**Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural**

ZCH01, Zona Conservación Histórica Empart Casas Cúcu  
 ZCH02, Zona Conservación Histórica Empleados EFE  
 ZCH03, Zona Conservación Histórica Villa Masaña  
 ZCH04, Zona Conservación Histórica Villa Endesa  
 ZCH05, Zona Conservación Histórica Barrio Esmeralda-Beauchef  
 ICH, Inmuebles de Conservación Histórica

**Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural**

PL, Zona Protección Legal de Valor Natural  
 Humedales subterráneos designados  
 Sentimientos de la Naturaleza

**Zonas de Protección Costera**

PC1, Zona Protección Costera 1  
 PC2, Zona Protección Costera 2  
 PC3, Zona Protección Costera 3

**Zonas Significación Cultural Indígena**

PSC1, Zona Significación Turismo Intercultural  
 PSC2, Zona Significación Patrimonio Cultural Indígena  
 PSC3, Zona Significación Cultural 3

**VI. ZONAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS**

**Zonas de Preservación Ambiental y Riesgo**

PAV, Zona Preservación Ambiental Humedales  
 PAL, Zona Preservación Ambiental Laderas  
 PAQ, Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos  
 ZAH, Zona Amortiguación Humedales

**VALIDAD ESTRUCTURANTE**

Validad Existente  
 Validad con Ensanche  
 Validad con Apertura  
 Ancho Faja Vial

**APROBACIÓN MUNICIPAL**

LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE APROBADA POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL N° ... EN SESIÓN ... DE FECHA ...

ALCALDESA

ASESOR URBANISTA: ... ARQUITECTO DIRECTOR DEL ESTUDIO: ...

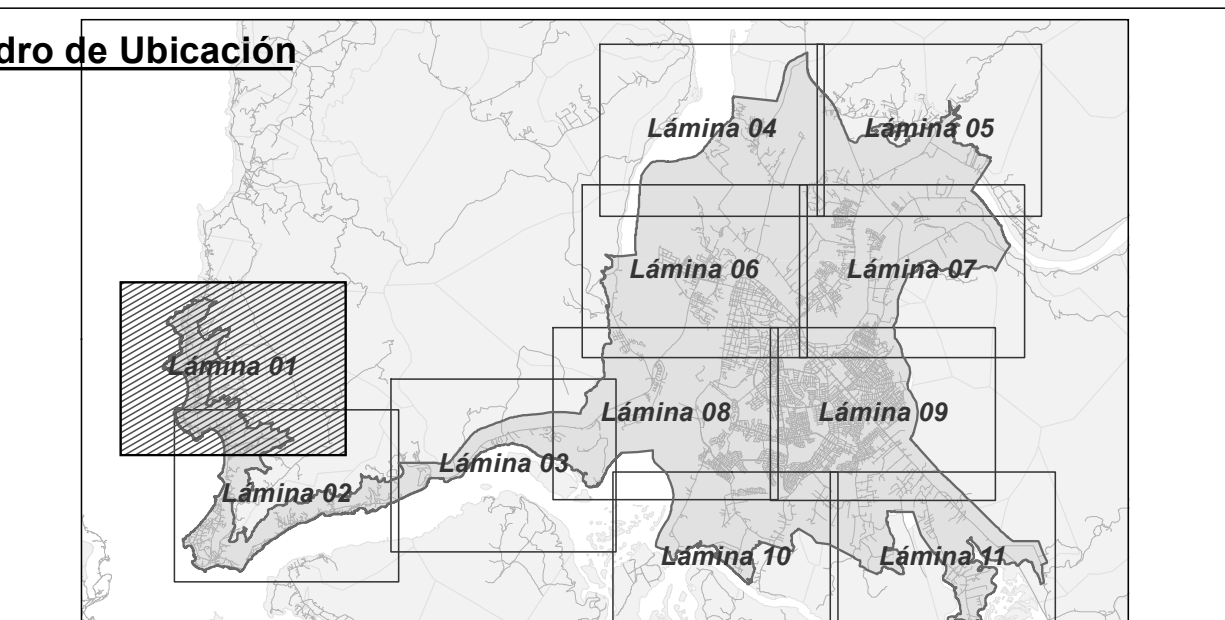
**PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN**

LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCALDÍCO N° ... DE FECHA ... Y PUBLICADA EN EL SITIO ELECTRÓNICO MUNICIPAL CON FECHA ... ENTRANDO EN VIGENCIA A PARTIR DE ESTE ACTO.

**Base Cartográfica**

<b>Subdivisión Urbana</b>	<b>Infraestructura</b>	<b> hidrografía</b>
Edificación	Línea Alta Tensión	Río y estero
División predial	Subestación Eléctrica	Canal, Anzoaga
Camino	Línea Ferrocarril	Quebradas
	Canales	Cuerpos de agua
	Embarcadero Privado por estudio de movilidad	Relieve
		Curva nivel cada 5mcm

**Cuadro de Ubicación**



**Escala 1 : 5.000**

BASE: Restitución Aerofotogramétrica escalas 1:5.000 y 1:1.000. Vuelo SAF año 2022. Buzón Municipalidad de Valdivia. Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18s, cota EGM-08

**CÓDIGO DE PLANO PRCVAL - Z**  
 LÁMINA N° 01 DE 11

**FECHA ABRIL 2026**



# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

## Región de Los Ríos

### PLANO DE ZONIFICACIÓN PRCVAL - Z

#### SIMBOLOGÍA

++ LIMITE URBANO  
X VÉRTICE LIMITE URBANO

#### ZONIFICACIÓN

##### I. AREAS Y ZONAS DE ACTIVIDADES URBANAS

- Zonas Mixtas Centrales**
  - C1, Zona Centralidad Alta
  - C2, Zona Centralidad Media Alta
  - C3a, Zona Centralidad Media Centro (a)
  - C3b, Zona Centralidad Media Subcentros (b)
  - C4, Zona Mixta Media Baja
  - C5, Zona Centralidad Baja
  - C6c, Zona Centralidad Baja Costa (c)
- Zonas Mixtas Residenciales**
  - M2, Zona Mixta Media Alta Eje Principal
  - M3a, Zona Mixta Media Alta Ejes Secundarios (a)
  - M3b, Zona Mixta Media Alta Ejes Secundarios (b)
  - M4, Zona Mixta Media Baja
  - M4c, Zona Mixta Media Baja Costa (c)
  - M5, Zona Mixta Baja
  - M5c, Zona Mixta Baja Costa (c)

- Zonas Residenciales Preferentes**
  - R3, Zona Residencial Media
  - R4, Zona Residencial Media Baja
  - R5a, Zona Residencial Baja (a)
  - R5b, Zona Residencial Baja (b)
  - T5c, Zona Residencial Baja Costa (c)
  - R6a, Zona Residencial Controlada (a)
  - R6b, Zona Residencial Controlada (b)
  - R6c, Zona Residencial Controlada Costa (c)
  - R6c-1, Subzona Residencial Controlada Costa (c-1)
- Zonas Turísticas**
  - T3a, Zona Turística Media (a)
  - T3b, Zona Turística Media (b)
  - T4, Zona Turística Media Baja
  - T5, Zona Turística Baja
  - T5a, Zona Turística Baja Costa (a)
  - T5b, Zona Turística Baja Costa (b)
  - T5c, Zona Turística Baja Costa (c)
  - T6, Zona Turística Desarrollo Controlado
  - T6a, Zona Turística Desarrollo Controlado (a)
  - T6b, Zona Turística Controlada (b)
  - T6c, Zona Turística Controlada Costa (c)
  - T6c-1, Subzona Turística Controlada Costa (c-1)
  - T6c-2, Subzona Turística Controlada Costa (c-2)

- Zonas de Actividades Especiales**
  - EC, Zona Equipamiento Complementario
  - EF, Zona Equipamiento Cultural Fuerte de Niebla
  - ECF, Zona Equipamiento Complementario Riesgo
  - EE, Zona Equipamiento Especial
  - EH, Zona Equipamiento Hospital
  - EX, Zona Equipamiento Exclusivo
  - EM, Zona Equipamiento Múltiple

##### II. ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

- Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura**
  - AP1, Zona Actividad Productiva 1
  - AP2, Zona Actividad Productiva 2
  - AP3, Zona Actividad Productiva 3 Transición
  - IT, Zona Infraestructura Transporte
  - IS, Zona Infraestructura Sanitaria
  - IE, Zona Infraestructura Energética

##### III. ÁREAS VERDES PÚBLICAS, PLAZAS Y PARQUES

- Áreas Verdes Públicas, Plazas y Parques**
  - AVE, Área Verde Existente
  - ZP, Zona Parque
  - AVP, Área Verde Proyectada
  - ZAV, Zona Área Verde

##### IV. ÁREAS Y ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- Áreas de Riesgo**
  - ARI1, Área inundable o potencialmente inundable por maremoto o tsunami
  - ARI2, Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauce o anegamiento
  - ARI3, Área propensa o potencialmente propensa a deslizamientos de suelo y rodados
  - ARI4, Área propensa o potencialmente propensa a aluviones
- Zonas no edificables**
  - Zr1, Zonas no edificables de líneas eléctricas
  - Zr2, Zonas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles
  - Zr3, Zonas de senderos de inspección de los canales de riego o acueductos
  - Áreas de Protección Aeródromo Las Marías

##### V. ÁREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

- Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidas**
  - Monumentos Históricos (MH)
  - Zonas Típicas o Pintorescas (ZT)
  - ZTP1a, Zona Típica Oral, Lagos Norte (a)
  - ZTP1b, Zona Típica Oral, Lagos Sur (b)
  - ZTP2, Zona Típica Feria Fluvial
- Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural**
  - ZCH01, Zona Conservación Histórica Empart Casas Cúcu
  - ZCH02, Zona Conservación Histórica Empleados EFE
  - ZCH03, Zona Conservación Histórica Villa Masaña
  - ZCH04, Zona Conservación Histórica Villa Endesa
  - ZCH05, Zona Conservación Histórica Barrio Esmeralda-Beauchef
  - ZCH, Inmuebles de Conservación Histórica
- Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural**
  - PL, Zona Protección Legal de Valor Natural
  - Humedales subterráneos declarados
  - Senderos de la Naturaleza
  - Humedales subterráneos declarados

##### VI. ZONAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS

- Zonas de Preservación Ambiental y Riesgos**
  - PAV, Zona Preservación Ambiental Humedales
  - PAZ, Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos
  - PAL, Zona Preservación Ambiental Laderas
  - ZAH, Zona Amortiguación Humedales
  - PS1, Zona Significación Turismo Intercultural
  - PS2, Zona Significación Patrimonio Cultural Indígena
  - PS3, Zona Significación Cultural 3

##### VII. VALIEDAD ESTRUCTURANTE

- Valiedad Existente
- Valiedad con Ensanche
- Valiedad con Apertura

##### APROBACIÓN MUNICIPAL

LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE APROBADA POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ EN SESIÓN \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

ALCALDESA \_\_\_\_\_

ASESOR URBANISTA \_\_\_\_\_ ARQUITECTO DIRECTOR DEL ESTUDIO \_\_\_\_\_

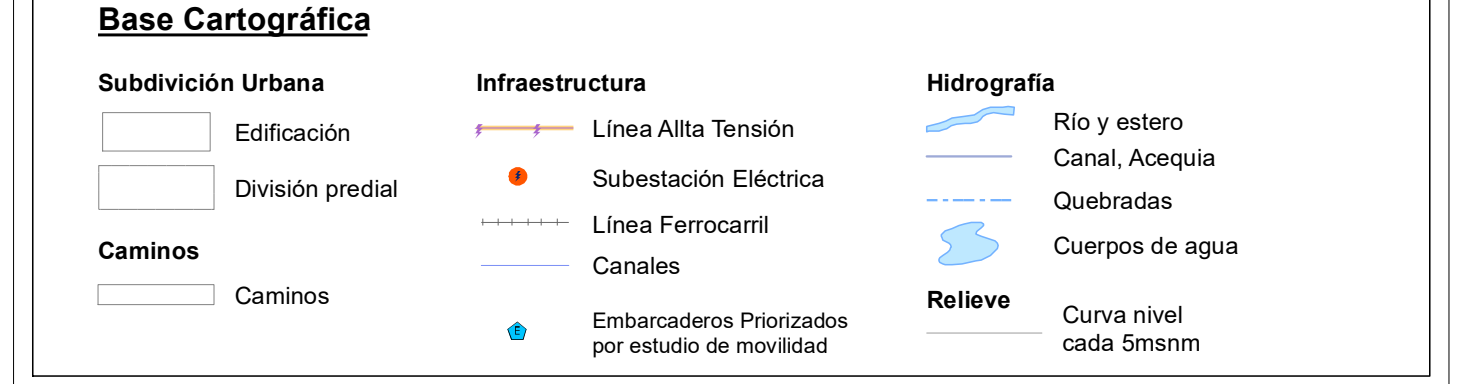
##### PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN

LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCALDICO N° \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ Y PUBLICADA EN EL SITIO ELECTRÓNICO MUNICIPAL CON FECHA \_\_\_\_\_ ENTRANDO EN VIGENCIA A PARTIR DE ESTE ACTO.

##### Base Cartográfica

- Subdivisión Urbana**
  - Edificación
  - División predial
  - Caminos
- Infraestructura**
  - Línea Alta Tensión
  - Subestación Eléctrica
  - Línea Ferrocarril
  - Embarcadero Fluvial por estudio de movilidad
- Hydrografía**
  - Río y estero
  - Canal, Acequia
  - Quebradas
  - Cuerpos de agua
  - Relieve
  - Curva nivel cada 5m/cm

##### Cuadro de Ubicación



Escala 1 : 5.000

200 100 0 200 m

BASE: Restitución Aerofotogramétrica escala 1:5.000 y 1:1.000. Vuelo SAF año 2022

Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18s, cota EGM-08

CÓDIGO DE PLANO PRCVAL - Z

FECHA ABRIL 2026

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

LA COMUNA DE VALDIVIA

MONUMENTOS HISTÓRICOS	SECRETO
M101: Iglesia y convento San Francisco Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M102: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M103: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M104: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M105: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M106: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M107: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M108: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M109: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M110: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M111: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M112: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M113: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M114: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M115: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M116: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M117: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M118: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M119: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M120: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M121: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M122: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M123: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M124: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M125: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M126: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M127: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M128: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M129: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M130: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M131: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M132: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M133: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M134: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M135: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M136: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M137: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M138: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M139: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M140: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M141: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M142: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M143: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M144: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M145: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M146: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M147: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M148: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M149: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M150: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M151: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M152: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M153: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M154: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M155: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M156: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M157: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M158: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M159: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M160: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M161: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M162: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M163: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M164: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M165: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M166: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M167: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M168: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M169: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M170: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M171: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M172: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M173: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M174: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M175: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M176: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M177: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M178: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M179: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M180: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M181: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M182: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M183: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M184: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M185: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M186: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M187: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M188: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M189: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M190: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M191: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M192: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M193: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M194: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M195: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M196: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M197: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M198: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M199: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación
M200: Casa de la memoria y la OPM Valdivia	Decreto N° 107 (2017), del Ministerio de Educación



# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA Región de Los Ríos

## PLANO DE ZONIFICACIÓN PRCVAL - Z

### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
+ + + LÍMITE URBANO  
X VÉRTICE LÍMITE URBANO

### ZONIFICACIÓN

#### I. ÁREAS Y ZONAS DE ACTIVIDADES URBANAS

- Zonas Mixtas Centrales**
  - C1, Zona Centralidad Alta
  - C2, Zona Centralidad Media Alta
  - C3a, Zona Centralidad Media Centro (a)
  - C3b, Zona Centralidad Media Subcentros (b)
  - C4, Zona Mixta Media Baja
  - C5, Zona Centralidad Baja
  - C5c, Zona Centralidad Baja Costa (c)
- Zonas Residenciales Preferentes**
  - R3, Zona Residencial Media
  - R4, Zona Residencial Media Baja
  - R5a, Zona Residencial Baja (a)
  - R5b, Zona Residencial Baja (b)
  - R6, Zona Residencial Baja (b)
  - R7, Zona Residencial Baja (b)
  - R8, Zona Residencial Controlada (a)
  - R9, Zona Residencial Controlada (b)
  - R10, Zona Residencial Controlada Costa (c)
  - R10-1, Subzona Residencial Controlada Costa (c-1)
- Zonas Mixtas Residenciales**
  - M2, Zona Mixta Media Alta Eje Principal
  - M3a, Zona Mixta Media Alta Ejes Secundarios (a)
  - M3b, Zona Mixta Media Alta Ejes Secundarios (b)
  - M4, Zona Mixta Media Baja
  - M4c, Zona Mixta Media Baja Costa (c)
  - M5, Zona Mixta Baja
  - M5c, Zona Mixta Baja Costa (c)
- Zonas Turísticas**
  - T3a, Zona Turística Media (a)
  - T4, Zona Turística Media Baja
  - T5, Zona Turística Baja
  - T6a, Zona Turística Controlada (a)
  - T6b, Zona Turística Controlada (b)
  - T6c, Zona Turística Controlada Costa (c)
  - T6c-1, Subzona Turística Controlada Costa (c-1)
  - T6c-2, Subzona Turística Controlada Costa (c-2)

- Zonas de Actividades Especiales**
  - EC, Zona Equipamiento Complementario
  - EF, Zona Equipamiento Cultural Fuerte de Niebla
  - ECF, Zona Equipamiento Complementario Riesgo
  - EE, Zona Equipamiento Especial
  - EH, Zona Equipamiento Hospital
  - EX, Zona Equipamiento Exclusivo
  - EM, Zona Equipamiento Múltiple

#### II. ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

- Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura**
  - AP1, Zona Actividad Productiva 1
  - AP2, Zona Actividad Productiva 2
  - AP3, Zona Actividad Productiva 3 Transición
  - IT, Zona Infraestructura Turística
  - IS, Zona Infraestructura Sanitaria
  - IE, Zona Infraestructura Energética

#### III. ÁREAS VERDES PÚBLICAS, PLAZAS Y PARQUES

- Áreas verdes públicas, plazas y parques**
  - AV, Área Verde Existente
  - AVP, Área Verde Proyectada
  - ZAV, Zona Área Verde

#### IV. ÁREAS Y ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- Áreas de Riesgo**
  - AR1, Área inundable o potencialmente inundable por maremoto o tsunami
  - AR2, Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauce o anegamiento
  - AR3, Área propensa o potencialmente propensa a deslizamientos de suelo y rodados
  - AR4, Área propensa o potencialmente propensa a avalanchas

#### Zonas no edificables

- Z1, Zonas no edificables de líneas eléctricas
- Z2, Zonas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles
- Z3, Zonas de senderos de inspección de los canales de riegos o acueductos
- Áreas de Protección Aeródromo Las Marías

#### V. ÁREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

##### Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidos

- Monumentos Históricos (MH)
- Zonas Típicas o Pintorescas (ZT)
- ZTP1a, Zona Típica Oral, Lagos Norte (a)
- ZTP1b, Zona Típica Oral, Lagos Sur (b)
- ZTP2, Zona Típica Feria Fluvial

##### Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

- ZCH01, Zona Conservación Histórica Empart Casas Cúcu
- ZCH02, Zona Conservación Histórica Empleados EFE
- ZCH03, Zona Conservación Histórica Villa Masaña
- ZCH04, Zona Conservación Histórica Villa Endesa
- ZCH05, Zona Conservación Histórica Barrio Esmeralda-Beuchef
- ICH, Inmuebles de Conservación Histórica

##### Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

- PL, Zona Protección Legal de Valor Natural
- Sentenarios de la Naturaleza
- Humedales subterráneos designados

##### Zonas de Protección Costera

- PC1, Zona Protección Costera 1
- PC2, Zona Protección Costera 2
- PC3, Zona Protección Costera 3
- Zonas Significación Cultural Indígena
  - PSC1, Zona Significación Turismo Intercultural
  - PSC2, Zona Significación Patrimonio Cultural Indígena
  - PSC3, Zona Significación Cultural 3

##### Zonas de Preservación Ambiental y Riesgos

- PAH, Zona Preservación Ambiental Humedales
- PAI, Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos
- PAL, Zona Preservación Ambiental Laderas
- PAQ, Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos
- ZAH, Zona Amortiguación Humedales

##### VALIDAD ESTRUCTURANTE

- Validad Existente
- Validad con Ensanche
- Validad con Apertura
- Ancho Faja Vial

##### APROBACIÓN MUNICIPAL

LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA FUE APROBADA POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL N° ... EN SESIÓN ... DE FECHA ...

ALCALDESA

ASESOR URBANISTA ARQUITECTO DIRECTOR DEL ESTUDIO

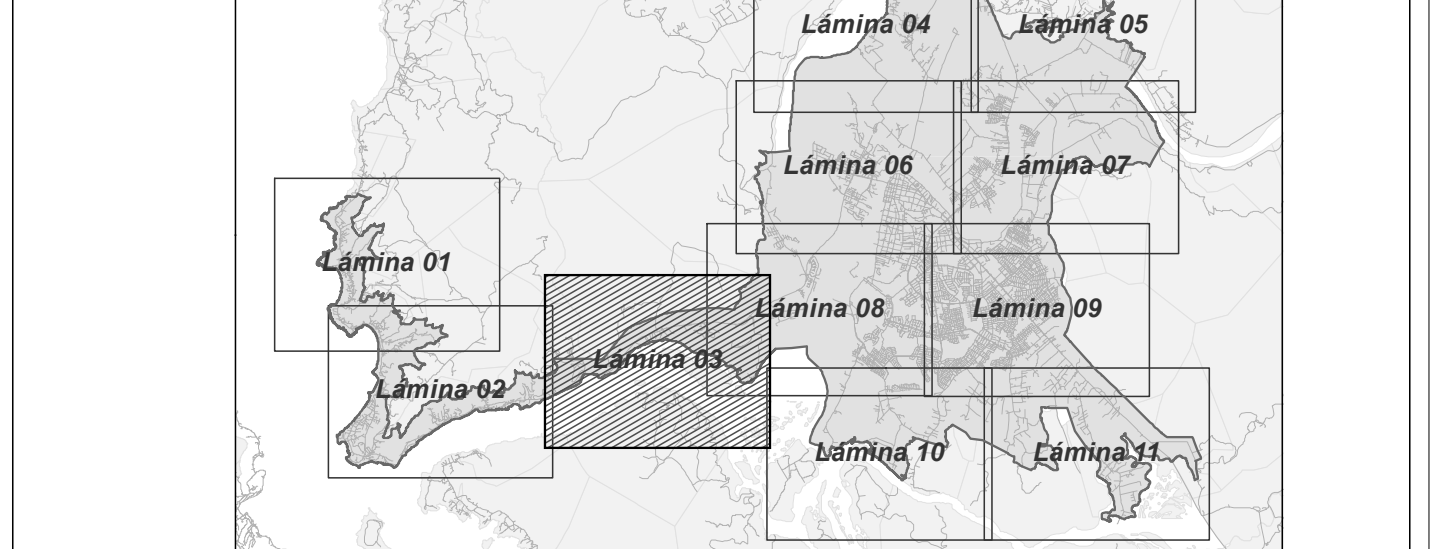
##### PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN

LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCALDICO N° ... DE FECHA ... Y PUBLICADA EN EL SITIO ELECTRÓNICO MUNICIPAL CON FECHA ... ENTRANDO EN VIGENCIA A PARTIR DE ESTE ACTO.

##### Base Cartográfica

- Subdivisión Urbana
- Edificación
- División predial
- Caminos
- Infraestructura
- Línea Alta Tensión
- Subestación Eléctrica
- Línea Ferrocarril
- Canales
- Embarcadero Privado por estudio de movilidad
- Hidrografía
- Río y estero
- Canal, Acequia
- Quebradas
- Cuerpos de agua
- Relieve
- Curva nivel cada 5mnm

##### Cuadro de Ubicación



Escala 1 : 5.000

200 100 0 200 m

BASE: Restitución Aerofotogramétrica escalas 1:5.000 y 1:1.000. Vuelo SAF año 2022. Buzón Municipalidad de Valdivia. Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18s, cota EGM-08

CÓDIGO DE PLANO PRCVAL - Z

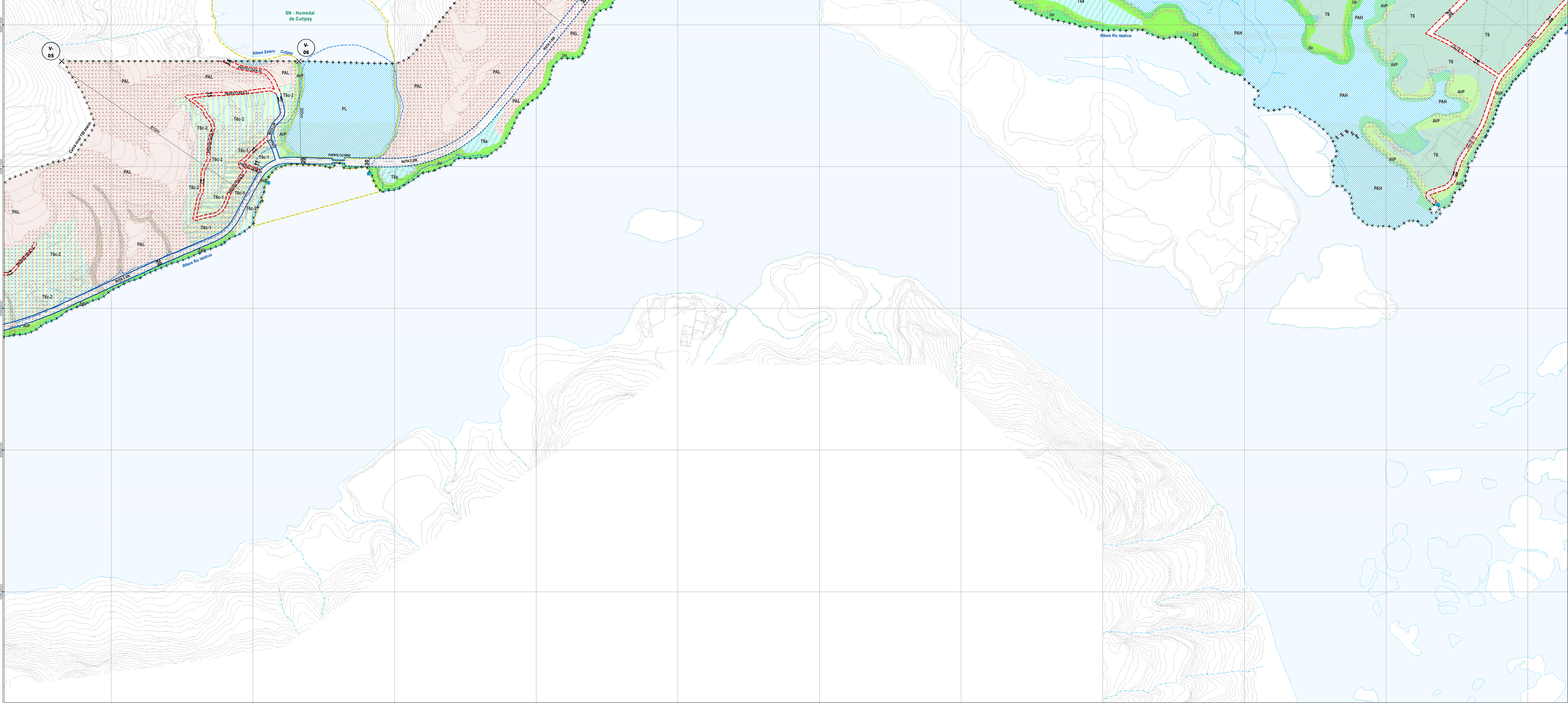
LÁMINA N° 03 DE 11

FECHA ABRIL 2026

CÓDIGO	DENOMINACIÓN OFICIAL	SECTOR
CH01	Casa y terreno San Fernando Viejo	Decreto Excmo N° 371 (2007), del Ministerio de Educación
CH02	Casa de madera y de 2019 (vieja)	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación
CH03	Casa para terreno que se usó (vieja)	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación
CH04	Casa de Madera Original Prehistoria La Cumbre	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación
CH05	Casa Prehistoria y La Parca	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación
CH06	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación
CH07	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación
CH08	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación
CH09	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación
CH10	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación

CÓDIGO	DENOMINACIÓN OFICIAL	ZONA TÍPICA	SECTOR
ZTP01	Casa General Publica Legua	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación	
ZTP02	Finca General de Valdivia y entorno	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación	

CÓDIGO	NOMBRE	ROL	CÓDIGO	NOMBRE	ROL
CH01	Casa y terreno San Fernando Viejo	142,23	CH01	Casa y terreno San Fernando Viejo	76,8
CH02	Casa de madera y de 2019 (vieja)	142,23	CH02	Casa de madera y de 2019 (vieja)	76,8
CH03	Casa para terreno que se usó (vieja)	142,23	CH03	Casa para terreno que se usó (vieja)	76,8
CH04	Casa de Madera Original Prehistoria La Cumbre	142,23	CH04	Casa de Madera Original Prehistoria La Cumbre	76,8
CH05	Casa Prehistoria y La Parca	142,23	CH05	Casa Prehistoria y La Parca	76,8
CH06	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	142,23	CH06	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	76,8
CH07	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	142,23	CH07	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	76,8
CH08	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	142,23	CH08	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	76,8
CH09	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	142,23	CH09	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	76,8
CH10	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	142,23	CH10	Finca ubicada en la Tapa, Casa de Carlos Amador	76,8





# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

## Región de Los Ríos

### PLANO DE ZONIFICACIÓN PRCVL - Z

#### SIMBOLOGÍA

ÁREA URBANA  
 + + + LÍMITE URBANO  
 X X X VÉRTICE LÍMITE URBANO

#### ZONIFICACIÓN

##### I. ÁREAS Y ZONAS DE ACTIVIDADES URBANAS

- Zonas Mixtas Centrales**
- C1, Zona Centralidad Alta
  - C2, Zona Centralidad Media
  - C3a, Zona Centralidad Media Centro (a)
  - C3b, Zona Centralidad Media Subcentros (b)
  - C4, Zona Mixta Media Baja
  - C5, Zona Centralidad Baja
  - C6c, Zona Centralidad Baja Costa (c)
- Zonas Mixtas Residenciales**
- M2, Zona Mixta Media Alta Eje Principal
  - M3a, Zona Mixta Media Ejes Secundarios (a)
  - M3b, Zona Mixta Media Ejes Secundarios (b)
  - M4, Zona Mixta Media Baja
  - M4c, Zona Mixta Media Baja Costa (c)
  - M5, Zona Mixta Baja
  - M5c, Zona Centralidad Baja Costa (c)
- Zonas Residenciales Preferentes**
- R3, Zona Residencial Media
  - R4, Zona Residencial Media Baja
  - R5a, Zona Residencial Baja (a)
  - R5b, Zona Residencial Baja (b)
  - R6, Zona Residencial Controlada (a)
  - R6b, Zona Residencial Controlada (b)
  - R6c, Zona Residencial Controlada Costa (c)
  - R6c-1, Subzona Residencial Controlada Costa (c-1)
- Zonas Turísticas**
- T3a, Zona Turística Media (a)
  - T3b, Zona Turística Media (b)
  - T4, Zona Turística Baja
  - T5, Zona Turística Baja
  - T5a, Zona Turística Baja Costa (a)
  - T5b, Zona Turística Baja (b)
  - T6, Zona Turística Baja Costa (c)
  - T6a, Zona Turística Desarrollo Controlado
  - T6b, Zona Turística Controlada (a)
  - T6c, Zona Turística Controlada Costa (c)
  - T6c-1, Subzona Turística Controlada Costa (c-1)
  - T6c-2, Subzona Turística Controlada Costa (c-2)

- Zonas de Actividades Especiales**
- EC, Zona Equipamiento Complementario
  - EF, Zona Equipamiento Cultural Fuerte de Niebla
  - ECF, Zona Equipamiento Complementario Riesgo
  - EE, Zona Equipamiento Especial
  - EH, Zona Equipamiento Hospital
  - EX, Zona Equipamiento Exclusivo
  - EM, Zona Equipamiento Múltiple

##### II. ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

- Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura**
- AP1, Zona Actividad Productiva 1
  - AP2, Zona Actividad Productiva 2
  - AP3, Zona Actividad Productiva 3 Transición
  - IT, Zona Infraestructura Transporte
  - IS, Zona Infraestructura Sanitaria
  - IE, Zona Infraestructura Energética

##### III. ÁREAS VERDES PÚBLICAS, PLAZAS Y PARQUES

- Áreas verdes públicas, plazas y parques**
- AV, Área Verde Existente
  - AVP, Área Verde Proyectada
  - ZAV, Zona Área Verde

##### IV. ÁREAS Y ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

- Áreas de Riesgo**
- AR1, Área inundable o potencialmente inundable por maremoto o tsunami
  - AR2, Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauce o anegamiento
  - AR3, Área propensa o potencialmente propensa a deslizamientos de suelo o rodados
  - AR4, Área propensa o potencialmente propensa a aluviones

##### Zonas no edificables

- Z1, Zonas no edificables de líneas eléctricas
- Z2, Zonas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles
- Z3, Zonas de senderos de inspección de los canales de riego o acueductos
- Áreas de Protección Aeródromo Las Marías

##### V. ÁREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN

###### Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidos

- Monumentos Históricos (MH)
- Zonas Típicas o Pintorescas (ZT)
- ZTP1a, Zona Típica Orjal Lagos Norte (a)
- ZTP1b, Zona Típica Orjal Lagos Sur (b)
- ZTP2, Zona Típica Feria Fluvial

###### Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

- ZCH01, Zona Conservación Histórica Empart Casas Cúcuta
- ZCH02, Zona Conservación Histórica Empleados EFE
- ZCH03, Zona Conservación Histórica Villa Masaña
- ZCH04, Zona Conservación Histórica Villa Encasá
- ZCH05, Zona Conservación Histórica Barrio Esmeralda-Beuchef
- ICH, Inmuebles de Conservación Histórica

###### Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural

- PL, Zona Protección Legal de Valor Natural
- Sentamos de la naturaleza
- Humedales urbanos degradados

###### Zonas de Protección Costera

- PC1, Zona Protección Costera 1
- PC2, Zona Protección Costera 2
- PC3, Zona Protección Costera 3
- Zonas Significación Cultural Indígena
- PSC1, Zona Significación Turismo Intercultural
- PSC2, Zona Significación Patrimonio Cultural Indígena
- PSC3, Zona Significación Cultural 3

##### VI. ZONAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS

- Zonas de Preservación Ambiental y Riesgo**
- PAH, Zona Preservación Ambiental Humedales
  - PAL, Zona Preservación Ambiental Laderas
  - PAQ, Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos
  - ZAH, Zona Amortiguación Humedales

##### VALIDAD ESTRUCTURANTE

- Validad Existente
- Validad con Ensanche
- Validad con Apertura
- .18, Ancho Faja Vial

##### APROBACIÓN MUNICIPAL

LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE APROBADA POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ EN SESIÓN DE FECHA \_\_\_\_\_

ALCALDESA \_\_\_\_\_

ASESOR URBANISTA \_\_\_\_\_ ARQUITECTO DIRECTOR DEL ESTUDIO \_\_\_\_\_

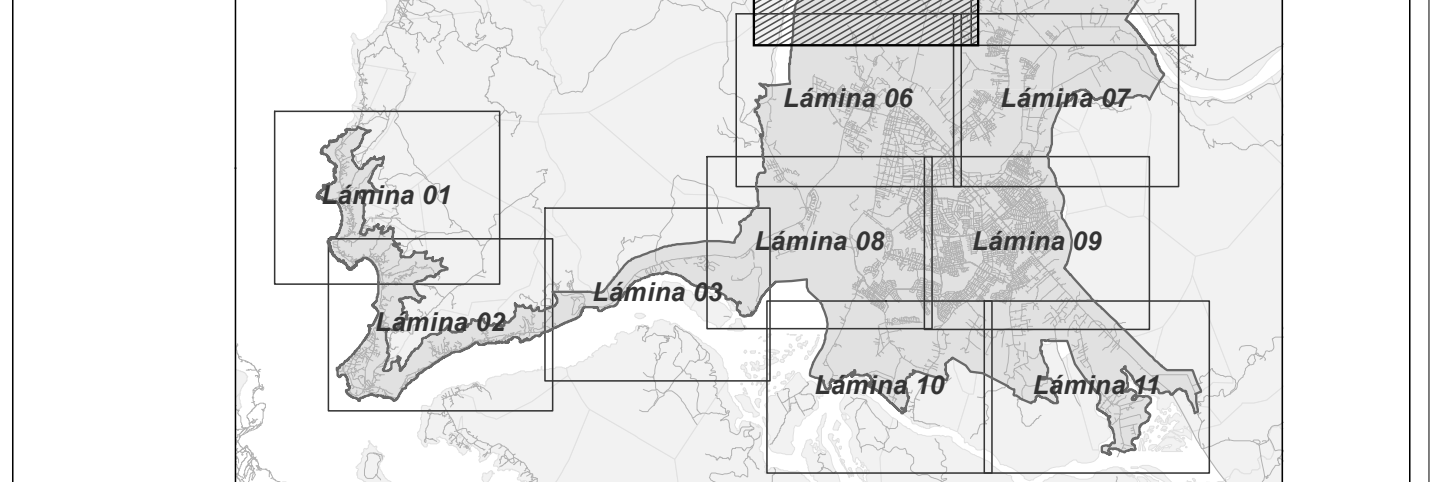
##### PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN

LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCALDICO N° \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ Y PUBLICADA EN EL SITIO ELECTRÓNICO MUNICIPAL CON FECHA \_\_\_\_\_ ENTRANDO EN VIGENCIA A PARTIR DE ESTE ACTO.

##### Base Cartográfica

- Subdivisión Urbana**
- Edificación
  - División predial
  - Caminos
- Infraestructura**
- Línea Alta Tensión
  - Subestación Eléctrica
  - Línea Ferrocarril
  - Canales
  - Embarcadero Fluvial por estudio de movilidad
- Hydrografía**
- Río y estero
  - Canal, Acequia
  - Quebradas
  - Cuerpos de agua
  - Relieve
  - Curva nivel cada 5msm

##### Cuadro de Ubicación



Escala 1 : 5.000

200 100 0 200 m

BASE: Restitución Aerofotogramétrica escala 1:5.000 y 1:1.000. Vuelo SAF año 2022. Buzón Municipalidad de Valdivia. Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18a, cota EGM-08

CÓDIGO DE PLANO PRCVL - Z

FECHA ABRIL 2026

CODIGO	DENOMINACIÓN OFICIAL	DECRETO
MH 01	Edificio y convento San Francisco Valdivia	Decreto Excmo N° 1377 (2017), del Ministro de Educación
MH 02	Casa de la memoria y el dolor Valdivia	Decreto N° 125 (2017), del Ministro de Educación
MH 03	Edificio histórico que se incluyó (Luzuriaga)	Decreto N° 973 (2016), del Ministro de Educación Pública
MH 04	Edificio de Memoria Cultural Performante De Caral Valdivia	Decreto N° 973 (2016), del Ministro de Educación Pública
MH 05	Casa Prototipo 1 y 2 Puroa	Decreto N° 973 (2016) y Decreto Excmo N° 908 (1986), ambos del Ministerio de Educación Pública
MH 06	Provincia decaída en Isla Teja, Casa de Carlos Amador y Plaza Victoria Anteproyecto Monumento por el Dece	Decreto N° 973 (2016) del Ministerio de Educación Pública
MH 07	Universidad Las Cañas	Decreto Excmo N° 1144 (1982) y Decreto Excmo N° 973 (1986)
MH 08	Escuela Puroa	Decreto Excmo N° 1144 (1982) y Decreto Excmo N° 973 (1986)
MH 09	Escuela de María	Decreto Excmo N° 980 (1982) y Decreto Excmo N° 986 (1985) (ambos por el Ministerio de Educación Pública)
MH 10	Edificio de la Escuela de San Juan María, dependiente de la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos	Decreto N° 973 (1987), del Ministerio de Educación Pública

#### ZONA TÍPICA

CODIGO	DENOMINACIÓN OFICIAL	DECRETO
ZTP 01	Casa Familiar Puroa Teja	Decreto N° 973 (1987), del Ministerio de Educación
ZTP 02	Edificio de la Memoria y el dolor	Decreto N° 125 (2017), del Ministerio de Educación

#### NUMERACIÓN DE LOS MONUMENTOS HISTÓRICOS

CODIGO	NOMBRE	ROL	CODIGO	NOMBRE	ROL
CH 001	Edificio de la Memoria y el dolor	124.13	CH 001	Edificio de la Memoria y el dolor	76.4
CH 002	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 002	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 003	Casa de la Memoria y el dolor	16.03	CH 003	Casa de la Memoria y el dolor	138.4
CH 004	Edificio de la Memoria y el dolor	14.12	CH 004	Casa de la Memoria y el dolor	138.4
CH 005	Edificio de la Memoria y el dolor	14.12	CH 005	Casa de la Memoria y el dolor	138.4
CH 006	Edificio de la Memoria y el dolor	14.12	CH 006	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 007	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 007	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 008	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 008	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 009	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 009	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 010	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 010	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 011	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 011	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 012	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 012	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 013	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 013	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 014	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 014	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 015	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 015	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 016	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 016	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 017	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 017	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 018	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 018	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 019	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 019	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 020	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 020	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 021	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 021	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 022	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 022	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 023	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 023	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 024	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 024	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 025	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 025	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 026	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 026	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 027	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 027	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 028	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 028	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 029	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 029	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 030	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 030	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 031	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 031	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 032	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 032	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 033	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 033	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 034	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 034	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 035	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 035	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 036	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 036	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 037	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 037	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 038	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 038	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 039	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 039	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 040	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 040	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 041	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 041	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 042	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 042	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 043	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 043	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 044	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 044	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 045	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 045	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 046	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 046	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 047	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 047	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 048	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 048	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 049	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 049	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 050	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 050	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 051	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 051	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 052	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 052	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 053	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 053	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 054	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 054	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 055	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 055	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 056	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 056	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 057	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 057	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 058	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 058	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 059	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 059	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 060	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 060	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 061	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 061	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 062	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 062	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 063	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 063	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 064	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 064	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 065	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 065	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 066	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 066	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 067	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 067	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 068	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 068	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 069	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 069	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 070	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 070	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 071	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 071	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 072	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 072	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 073	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 073	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 074	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 074	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 075	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 075	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 076	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 076	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 077	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 077	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 078	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 078	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 079	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 079	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 080	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 080	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 081	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 081	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 082	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 082	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 083	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 083	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 084	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 084	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 085	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 085	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 086	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 086	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 087	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 087	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 088	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 088	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 089	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 089	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 090	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 090	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 091	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 091	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 092	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 092	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 093	Casa de la Memoria y el dolor	14.12	CH 093	Edificio de la Memoria y el dolor	138.4
CH 094	Casa de la Memoria y el dolor	14.12			

**PLANO DE ZONIFICACIÓN PRCVAL - Z**

**SIMBOLOGÍA**  
**ÁREA URBANA**  
 + + + LÍMITE URBANO  
 X VÉRTICE LÍMITE URBANO

**ZONIFICACIÓN**

**I. ÁREAS Y ZONAS DE ACTIVIDADES URBANAS**

- |  |   |
|--|---|
| <b>Zonas Mixtas Centrales</b>                      | <b>Zonas Mixtas Residenciales</b>                       |
| <b>C1</b> , Zona Centralidad Alta                  | <b>M2</b> , Zona Mixta Media Alta Eje Principal         |
| <b>C2</b> , Zona Centralidad Media Alta            | <b>M3a</b> , Zona Mixta Media Alta Ejes Secundarios (a) |
| <b>C3a</b> , Zona Centralidad Media Centro (a)     | <b>M3b</b> , Zona Mixta Media Ejes Secundarios (b)      |
| <b>C3b</b> , Zona Centralidad Media Subcentros (b) | <b>M4</b> , Zona Mixta Media Baja                       |
| <b>C4</b> , Zona Mixta Media Baja                  | <b>M4c</b> , Zona Mixta Media Baja Costa (c)            |
| <b>C5</b> , Zona Centralidad Baja                  | <b>M5</b> , Zona Mixta Baja                             |
| <b>C6c</b> , Zona Centralidad Baja Costa (c)       | <b>M5c</b> , Zona Mixta Baja Costa (c)                  |
- 
- |  |   |
|--|---|
| <b>Zonas Residenciales Preferentes</b>                   | <b>Zonas Turísticas</b>                                 |
| <b>R3</b> , Zona Residencial Media                       | <b>T3a</b> , Zona Turística Media (a)                   |
| <b>R4</b> , Zona Residencial Media Baja                  | <b>T3b</b> , Zona Turística Media (b)                   |
| <b>R5a</b> , Zona Residencial Baja (a)                   | <b>T4</b> , Zona Turística Media Baja                   |
| <b>R5b</b> , Zona Residencial Baja (b)                   | <b>T5</b> , Zona Turística Baja                         |
| <b>R6</b> , Zona Residencial Baja Costa (c)              | <b>T5a</b> , Zona Turística Baja (a)                    |
| <b>R6a</b> , Zona Residencial Controlada (a)             | <b>T5b</b> , Zona Turística Baja (b)                    |
| <b>R6b</b> , Zona Residencial Controlada (b)             | <b>T5c</b> , Zona Turística Baja Costa (c)              |
| <b>R6c</b> , Zona Residencial Controlada Costa (c)       | <b>T6</b> , Zona Turística Desarrollo Controlado        |
| <b>R6-1</b> , Subzona Residencial Controlada Costa (c-1) | <b>T6a</b> , Zona Turística Desarrollo Controlado (a)   |
|  | <b>T6b</b> , Zona Turística Controlada (b)              |
|  | <b>T6c</b> , Zona Turística Controlada Costa (c)        |
|  | <b>T6c-1</b> , Subzona Turística Controlada Costa (c-1) |
|  | <b>T6c-2</b> , Subzona Turística Controlada Costa (c-2) |

- Zonas de Actividades Especiales**
- |   |   |
|---|---|
| <b>EC</b> , Zona Equipamiento Complementario            | <b>EH</b> , Zona Equipamiento Hospital  |
| <b>EF</b> , Zona Equipamiento Cultural Fuerte de Niebla | <b>EX</b> , Zona Equipamiento Exclusivo |
| <b>ECR</b> , Zona Equipamiento Complementario Riesgo    | <b>EM</b> , Zona Equipamiento Múltiple  |
| <b>EE</b> , Zona Equipamiento Especial                  |   |

**II. ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA**

- Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura**
- |   |   |
|---|---|
| <b>AP1</b> , Zona Actividad Productiva 1            | <b>IT</b> , Zona Infraestructura Turística  |
| <b>AP2</b> , Zona Actividad Productiva 2            | <b>IS</b> , Zona Infraestructura Sanitaria  |
| <b>AP3</b> , Zona Actividad Productiva 3 Transición | <b>IE</b> , Zona Infraestructura Energética |

**III. ÁREAS VERDES PÚBLICAS, PLAZAS Y PARQUES**

- Áreas verdes públicas, plazas y parques**
- |                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| <b>AV</b> , Área Verde Existente | <b>AVP</b> , Área Verde Proyectada |
| <b>ZP</b> , Zona Parque          | <b>ZAV</b> , Zona Área Verde       |

**IV. ÁREAS Y ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**

- Áreas de Riesgo**
- |  |
|--|
| <b>AR1</b> , Área inundable o potencialmente inundable por maremoto o tsunami              |
| <b>AR2</b> , Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauce o anegamiento |
| <b>AR3</b> , Área propensa o potencialmente propensa a deslizamientos de suelo y rodados   |
| <b>AR4</b> , Área propensa o potencialmente propensa a avulsiones                          |
- Zonas no edificables**
- |   |
|---|
| <b>Zr1</b> , Zonas no edificables de líneas eléctricas                            |
| <b>Zr2</b> , Zonas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles             |
| <b>Zr3</b> , Zonas de senderos de inspección de los canales de riego o acueductos |
| <b>PA</b> , Áreas de Protección Aeródromo Las Marías                              |

**V. ÁREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN**

- Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidos**
- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Monumentos Históricos (MH)       | ZTP1a, Zona Típica Oral, Lagos Norte (a) |
| Zonas Típicas o Pintorescas (ZT) | ZTP1b, Zona Típica Oral, Lagos Sur (b)   |
|                                  | ZTP2, Zona Típica Feria Fluvial          |

- Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural**
- |  |
|--|
| ZCH01, Zona Conservación Histórica Empart Casas Cucú         |
| ZCH02, Zona Conservación Histórica Empleados EFE             |
| ZCH03, Zona Conservación Histórica Villa Masaña              |
| ZCH04, Zona Conservación Histórica Villa Endesa              |
| ZCH05, Zona Conservación Histórica Barrio Esmeralda-Beuschef |
| ICH, Inmuebles de Conservación Histórica                     |

- Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural**
- |  |
|--|
| PL, Zona Protección Legal de Valor Natural |
| - Santuarios de la Naturaleza              |
| - Humedales subterráneos degradados        |

- Zonas de Protección Costera**
- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| PC1, Zona Protección Costera 1 | ZSC1, Zona Significación Turismo Intercultural        |
| PC2, Zona Protección Costera 2 | PSC2, Zona Significación Patrimonio Cultural Indígena |
| PC3, Zona Protección Costera 3 | PSC3, Zona Significación Cultural 3                   |

- Zonas de Preservación Ambiental y Riesgos**
- |  |  |
|--|--|
| PAH, Zona Preservación Ambiental Humedales | PAQ, Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos |
| PAL, Zona Preservación Ambiental Laderas   | ZAH, Zona Amortiguación Humedales                  |

- VALIDAD ESTRUCTURANTE**
- |                   |                      |                      |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| Validad Existente | Validad con Ensanche | Validad con Apertura |
|-------------------|----------------------|----------------------|
- .18. Ancho Faja Val

**APROBACIÓN MUNICIPAL**

LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE APROBADA POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL N° \_\_\_\_\_ EN SESIÓN DE FECHA \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_

ALCALDESA \_\_\_\_\_

ASESOR URBANISTA \_\_\_\_\_ ARQUITECTO DIRECTOR DEL ESTUDIO \_\_\_\_\_

**PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN**

LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCALDICO N° \_\_\_\_\_ DE FECHA \_\_\_\_\_ Y PUBLICADA EN EL SITIO ELECTRÓNICO MUNICIPAL CON FECHA \_\_\_\_\_ ENTRANDO EN VIGENCIA A PARTIR DE ESTE ACTO.

**Base Cartográfica**

- |                           |  |                        |
|---------------------------|--|------------------------|
| <b>Subdivisión Urbana</b> | <b>Infraestructura</b>                           | <b>Hydrografía</b>     |
| Edificación               | Línea Alta Tensión                               | Río y estero           |
| División predial          | Subestación Eléctrica                            | Canal Ancestral        |
|                           | Línea Ferrocarril                                | Quebradas              |
|                           | Embarcadero Planificado por estudio de movilidad | Cuerpos de agua        |
|                           |  | Relieve                |
|                           |  | Curva nivel cada 5m/cm |

**Cuadro de Ubicación**

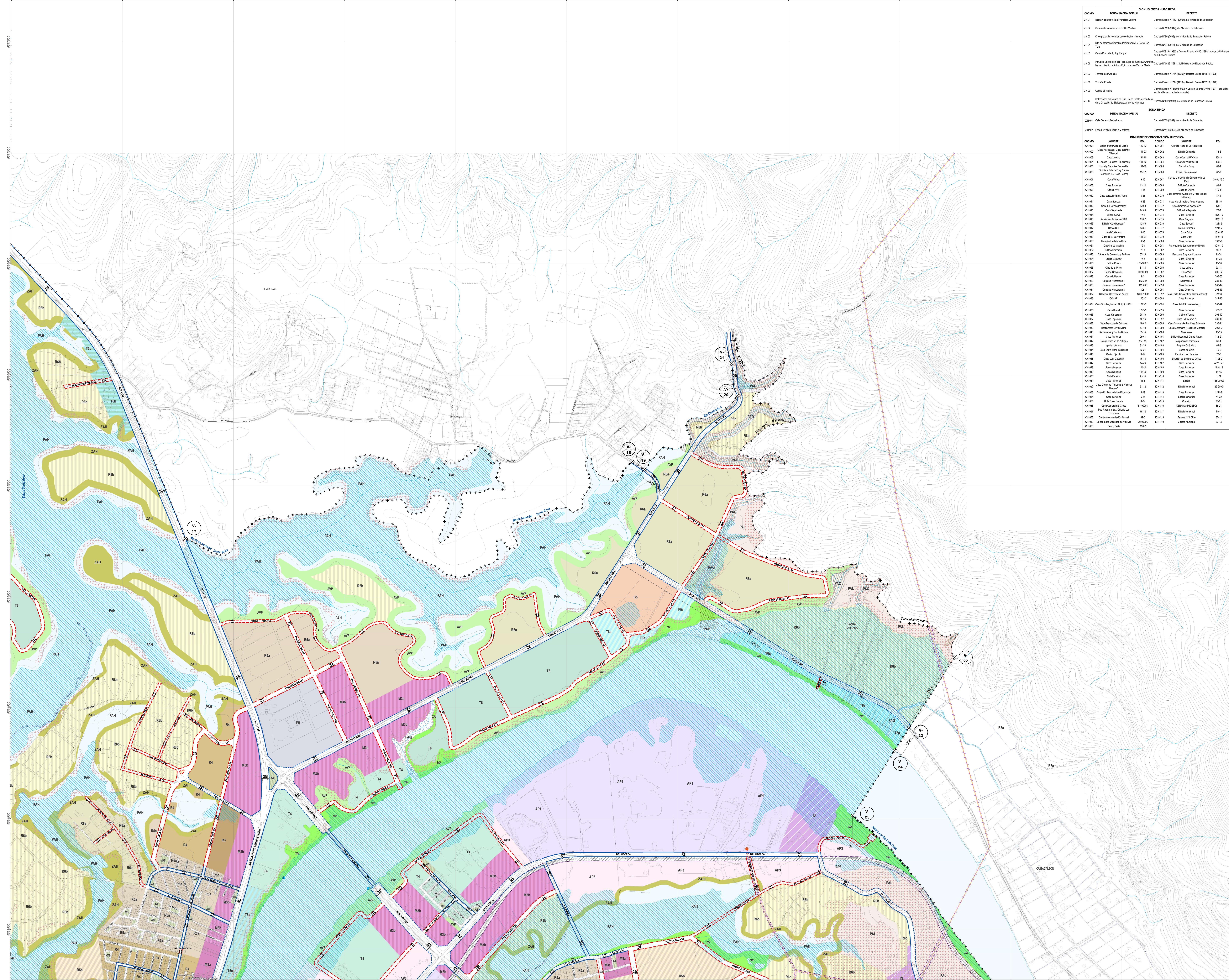


Escala 1 : 5.000

BASE: Restitución Aerofotogramétrica escalas 1:5.000 y 1:1.000. Vuelo SAF año 2022. Buzón Municipalidad de Valdivia. Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18a, cota EGM-08

CÓDIGO DE PLANO **PRCVL - Z** FECHA **ABRIL 2026**

LÁMINA Nº 05 DE 11



CÓDIGO	DESIGNACIÓN OFICIAL	DECRETO
MH 01	Iglesia y convento San Francisco Valdivia	Decreto Excmo N° 1377 (2001), del Ministro de Educación
MH 02	Casa de la memoria de la SGMH Valdivia	Decreto N° 120 (2015), del Ministro de Educación
MH 03	Once pocas bitronicas que se usaban (Luzuri)	Decreto N° 120 (2015), del Ministro de Educación
MH 04	Sala de Maestra Concepcion Fernandez E. Carrasco Tap	Decreto N° 121 (2015), del Ministro de Educación
MH 05	Casa Pineda 1 y 1 y Parque	Decreto N° 121 (2015) y Decreto Excmo N° 308 (1995), ambos del Ministro de Educación
MH 06	Inmueble ubicado en las Yucas, Casa de Carlos Amador Masas Habito y Antropología Manuel Var de Masas	Decreto N° 1203 (1995), del Ministro de Educación
MH 07	Torreón Los Careros	Decreto Excmo N° 104 (1928) y Decreto Excmo N° 312 (1928)
MH 08	Torreón Puato	Decreto Excmo N° 104 (1928) y Decreto Excmo N° 312 (1928)
MH 09	Casita de Maeda	Decreto Excmo N° 104 (1928) y Decreto Excmo N° 312 (1928) (solo para el terreno de la casita)
MH 10	Colectores de Maeda de San Juan, Santa Teresita, Maestranza de la Dirección de Edificación, Antonio Yáñez	Decreto N° 1212 (1995), del Ministro de Educación

CÓDIGO	DESIGNACIÓN OFICIAL	DECRETO
ZTP 01	Faja Fluvial de Valdivia y entorno	Decreto N° 39 (1995), del Ministro de Educación
ZTP 1a	Faja Fluvial de Valdivia y entorno	Decreto N° 39 (1995), del Ministro de Educación

CÓDIGO	NOMBRE	RENGLER DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ÁREA
CH 001	Jardín Inicial Casa de Lujo	143-13	CH-001
CH 002	Casa Histórica Casa del Pío	143-13	CH-002
CH 003	Casa Lavand	143-13	CH-003
CH 004	Lugares (De Casa Histórica)	143-13	CH-004
CH 005	Historia (Casa Histórica)	143-13	CH-005
CH 006	Biblioteca Pública Fija Centro Histórico (C/Carreteras)	15-12	CH-006
CH 007	Casa Maier	9-14	CH-007
CH 008	Casa Pizarro	11-14	CH-008
CH 009	Casa Maier	1-28	CH-009
CH 010	Casa parador (C/Carreteras)	6-25	CH-010
CH 011	Casa Barros	6-28	CH-011
CH 012	Casa de María Inés	12-6	CH-012
CH 013	Casa Sotomayor	24-6	CH-013
CH 014	Edificio CEC	77-1	CH-014
CH 015	Asociación de Maes SGG	110-2	CH-015
CH 016	Edificio "Los Ríos"	128-6	CH-016
CH 017	Banco SGI	128-1	CH-017
CH 018	Hacienda Barros	8-14	CH-018
CH 019	Casa Tala de Barros	142-11	CH-019
CH 020	Municipalidad de Valdivia	85-1	CH-020
CH 021	Casita de Valdivia	75-1	CH-021
CH 022	Edificio Comercial	75-1	CH-022
CH 023	Casita de Comercio y Turismo	87-8	CH-023
CH 024	Edificio Pizarro	77-1	CH-024
CH 025	Edificio Pizarro	10-0001	CH-025
CH 026	Edificio Barros	5-3	CH-026
CH 027	Edificio Barros	8-0000	CH-027
CH 028	Casa Barros	8-14	CH-028
CH 029	Complejo Fontanar 1	115-47	CH-029
CH 030	Complejo Fontanar 2	115-48	CH-030
CH 031	Complejo Fontanar 3	115-1	CH-031
CH 032	Biblioteca Universidad Austral	1201-7007	CH-032
CH 033	Casita	1201-2	CH-033
CH 034	Casa Sotomayor, Maes Pizarro, Ulich	1241-7	CH-034
CH 035	Casa Pizarro	1241-5	CH-035
CH 036	Casa Fontanar	80-10	CH-036
CH 037	Casa Lavand	10-10	CH-037
CH 038	Banco Barros/Colonia	100-2	CH-038
CH 039	Reservorio El Valdivia	81-19	CH-039
CH 040	Reservorio San Juan	81-14	CH-040
CH 041	Casa Pizarro	208-1	CH-041
CH 042	Complejo Pizarro de Barros	208-19	CH-042
CH 043	Ignacia Lavand	81-30	CH-043
CH 044	Los Barros San Juan	82-1	CH-044
CH 045	Casita Barros	81-8	CH-045
CH 046	Casa Los Barros	100-3	CH-046
CH 047	Casa Barros	144-3	CH-047
CH 048	Finca Barros	144-30	CH-048
CH 049	Casa Barros	144-30	CH-049
CH 050	Casa Barros	71-14	CH-050
CH 051	Casa Barros	41-4	CH-051
CH 052	Casa Barros, Maes Barros	41-12	CH-052
CH 053	Dirección Provincial de Educación	6-18	CH-053
CH 054	Casa Barros	6-28	CH-054
CH 055	Hacienda Barros	6-28	CH-055
CH 056	Casa Barros El Otero	81-0006	CH-056
CH 057	Bar Barros/Colonia Val	75-13	CH-057
CH 058	Torreón	84-4	CH-058
CH 059	Edificio San Juan de Valdivia	78-0006	CH-059
CH 060	Banco Barros	128-2	CH-060

BASE: Restitución Aerofotogramétrica escalas 1:5.000 y 1:1.000. Vuelo SAF año 2022. Buzón Municipalidad de Valdivia. Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18a, cota EGM-08

CÓDIGO DE PLANO **PRCVL - Z** FECHA **ABRIL 2026**

LÁMINA Nº 05 DE 11

**SIMBOLOGÍA**  
+ + + LIMITE URBANO  
X VERTICE LIMITE URBANO

**ZONIFICACIÓN**

- I. AREAS Y ZONAS DE ACTIVIDADES URBANAS**
- Zonas Mixtas Residenciales**
- M2, Zona Mixta Media Alta Eje Principal
  - M3a, Zona Mixta Media Alta Ejes Secundarios (a)
  - M3b, Zona Mixta Media Alta Ejes Secundarios (b)
  - M4, Zona Mixta Media Baja
  - M4c, Zona Mixta Media Baja Costa (c)
  - M5, Zona Mixta Baja
  - M5c, Zona Mixta Baja Costa (c)
- Zonas Residenciales Preferentes**
- R3, Zona Residencial Media
  - R4, Zona Residencial Media Baja
  - RSa, Zona Residencial Baja (a)
  - RSb, Zona Residencial Baja (b)
  - RSa, Zona Residencial Baja (a)
  - RSb, Zona Residencial Baja (b)
  - RSa, Zona Residencial Controlada (a)
  - RSb, Zona Residencial Controlada (b)
  - RSa, Zona Residencial Controlada Costa (c)
  - RSb, Zona Residencial Controlada Costa (c)
  - RSa, Zona Residencial Controlada Costa (c-1)
  - RSb, Zona Residencial Controlada Costa (c-2)
- Zonas Turísticas**
- T3a, Zona Turística Media (a)
  - T3b, Zona Turística Media (b)
  - T4, Zona Turística Baja
  - T5, Zona Turística Baja
  - T5a, Zona Turística Baja (a)
  - T5b, Zona Turística Baja (b)
  - T5c, Zona Turística Baja (c)
  - T6a, Zona Turística Desarrollo Controlado (a)
  - T6b, Zona Turística Controlada (b)
  - T6c, Zona Turística Controlada Costa (c)
  - T6c-1, Subzona Turística Controlada Costa (c-1)
  - T6c-2, Subzona Turística Controlada Costa (c-2)

- Zonas de Actividades Especiales**
- EC, Zona Equipamiento Complementario
  - EH, Zona Equipamiento Hospital
  - EF, Zona Equipamiento Comercial Fuera de Níveo
  - EX, Zona Equipamiento Exclusivo
  - EE, Zona Equipamiento Especializado
  - EM, Zona Equipamiento Múltiple
- II. ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA**
- Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura**
- AP1, Zona Actividad Productiva 1
  - AP2, Zona Actividad Productiva 2
  - AP3, Zona Actividad Productiva 3 Transición
  - IT, Zona Infraestructura Transporte
  - IS, Zona Infraestructura Sanitaria
  - IE, Zona Infraestructura Energética

- III. AREAS VERDES PÚBLICAS, PLAZAS Y PARQUES**
- Áreas verdes públicas, plazas y parques**
- AV, Área Verde Existente
  - AVP, Área Verde Proyectada
  - ZP, Zona Parque
  - ZAV, Zona Área Verde
- IV. AREAS Y ZONAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO**
- Áreas de Riesgo**
- AR1, Área inundable o potencialmente inundable por maremoto o tsunami
  - AR2, Área inundable o potencialmente inundable por desborde de cauce o anegamiento
  - AR3, Área propensa o potencialmente propensa a deslizamientos de suelo y rodados
  - AR4, Área propensa o potencialmente propensa a avalanchas
- Zonas no edificables**
- Z1, Zonas no edificables de líneas eléctricas
  - Z2, Zonas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarril
  - Z3, Zonas de senderos de inspección de los canales de riego o acueductos
  - Áreas de Protección Aeródromo Las Marías

- V. AREAS Y ZONAS DE PROTECCIÓN**
- Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural reconocidas**
- Monumentos Históricos (MH)
  - ZTP1a, Zona Típica Oral, Lagos Norte (a)
  - ZTP1b, Zona Típica Oral, Lagos Sur (b)
  - Zonas Típicas o Pintorescas (ZT)
  - ZTP2, Zona Típica Feria Fluvial
- Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural**
- ZCHP1, Zona Conservación Histórica Empart Casas Cucú
  - ZCHP2, Zona Conservación Histórica Empleados EFE
  - ZCHP3, Zona Conservación Histórica Villa Masasa
  - ZCHP4, Zona Conservación Histórica Villa Encinas
  - ZCHP5, Zona Conservación Histórica Barrio Esmeralda-Beuschel
  - ICh, Inmuebles de Conservación Histórica
- Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural**
- PL, Zona Protección Legal de Valor Natural
  - Santuarios de la naturaleza
  - Humedales subterráneos destruidos
- Zonas de Protección Costera**
- PC1, Zona Protección Costera 1
  - PC2, Zona Protección Costera 2
  - PC3, Zona Protección Costera 3
  - PS1, Zona Significación Turismo Intercultural
  - PS2, Zona Significación Patrimonio Cultural Indígena
  - PS3, Zona Significación Cultural 3

**VI. ZONAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL Y RIESGOS**

**Zonas de Preservación Ambiental y Riesgos**

- PAH, Zona Preservación Ambiental Humedales
- PAQ, Zona Preservación Ambiental Recursos Hídricos
- PAL, Zona Preservación Ambiental Laderas
- ZAH, Zona Amortiguación Humedales

**VALIDAD ESTRUCTURANTE**

— Validad Existente — Validad con Ensanche — Validad con Apertura

18, Ancho Faja Vial

**APROBACIÓN MUNICIPAL**

LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE APROBADA POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL N° ... EN SESIÓN DE FECHA ...

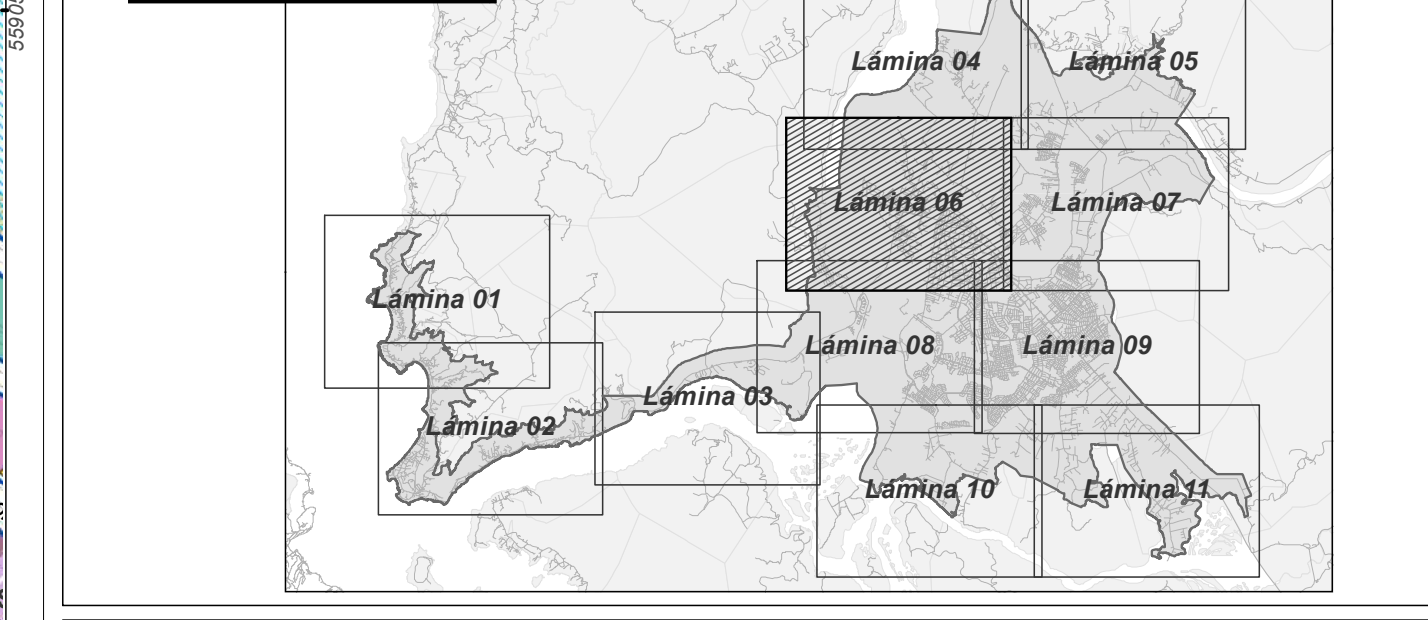
ALCALDESA

ASESOR URBANISTA ARQUITECTO DIRECTOR DEL ESTUDIO

**PROMULGACIÓN MUNICIPAL DE LA APROBACIÓN**

LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA COMUNA DE VALDIVIA, FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCALDICO N° ... DE FECHA ... Y PUBLICADA EN EL SITIO ELECTRÓNICO MUNICIPAL CON FECHA ... ENTRANDO EN VIGENCIA A PARTIR DE ESTE ACTO.

- Base Cartográfica**
- Subdivisión Urbana
  - Infraestructura
  - Hidrografía
  - Edificación
  - Línea Alta Tensión
  - Río y estero
  - División predial
  - Subestación Eléctrica
  - Canal Ancho
  - Caminos
  - Línea Ferrocarril
  - Quebradas
  - Canales
  - Cuerpos de agua
  - Embarcadero Turístico por estudio de movilidad
  - Relieve
  - Curva nivel cada 5m/cm



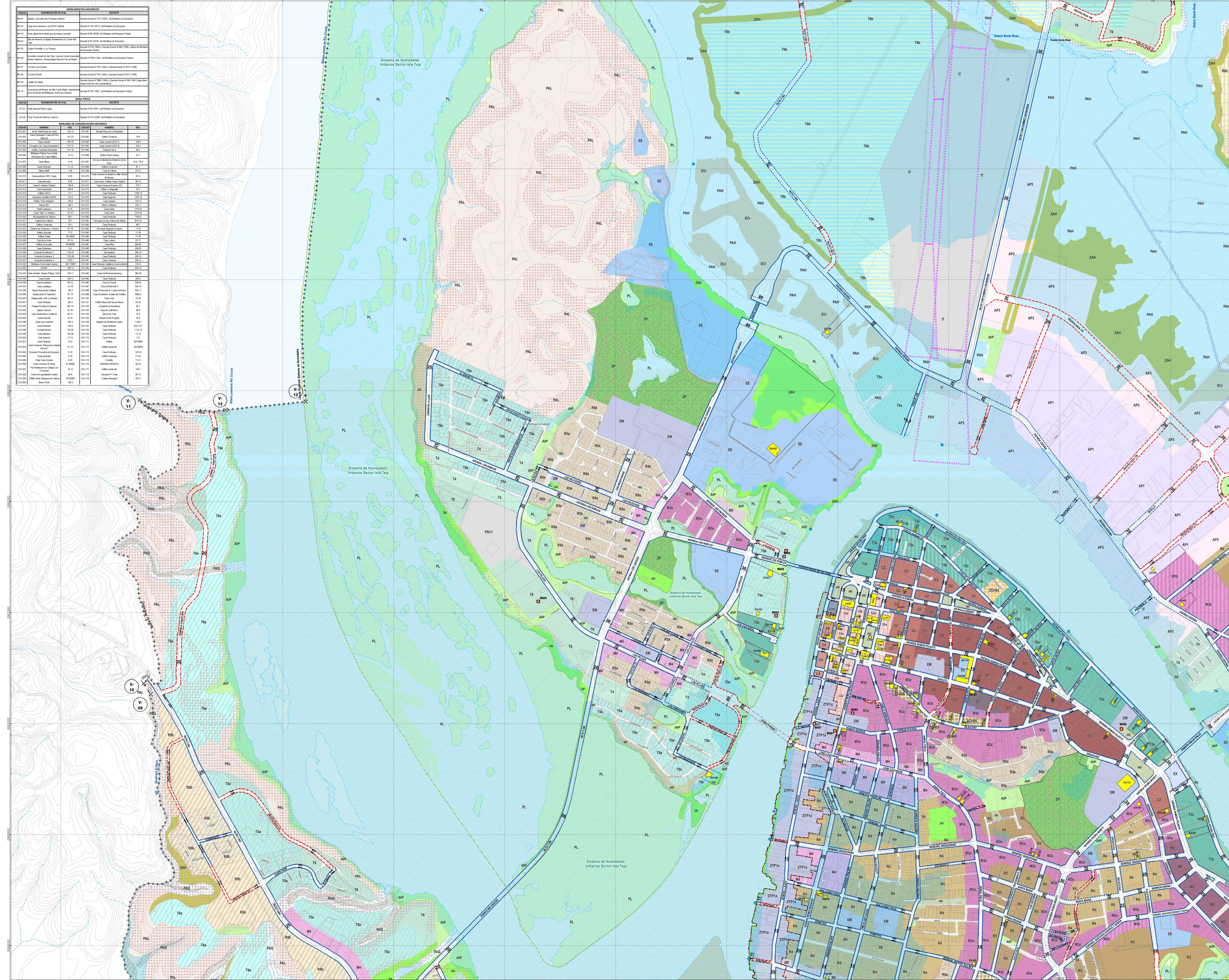
Escala 1 : 5.000

200 100 0 200 m

BASE: Restitución Aerofotogramétrica escalas 1:5.000 y 1:1.000. Vuelo SAF año 2022. Buzos Municipales de Valdivia. Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18s, cota EGM-08

CÓDIGO DE PLANO PRCVL - Z

FECHA ABRIL 2026



CD	DESCRIPCIÓN	VALORES	VALORES	VALORES
01	Edificio de 1 a 3 pisos	100	100	100
02	Edificio de 4 a 6 pisos	200	200	200
03	Edificio de 7 a 9 pisos	300	300	300
04	Edificio de 10 a 12 pisos	400	400	400
05	Edificio de 13 a 15 pisos	500	500	500
06	Edificio de 16 a 18 pisos	600	600	600
07	Edificio de 19 a 21 pisos	700	700	700
08	Edificio de 22 a 24 pisos	800	800	800
09	Edificio de 25 a 27 pisos	900	900	900
10	Edificio de 28 a 30 pisos	1000	1000	1000
11	Edificio de 31 a 33 pisos	1100	1100	1100
12	Edificio de 34 a 36 pisos	1200	1200	1200
13	Edificio de 37 a 39 pisos	1300	1300	1300
14	Edificio de 40 a 42 pisos	1400	1400	1400
15	Edificio de 43 a 45 pisos	1500	1500	1500
16	Edificio de 46 a 48 pisos	1600	1600	1600
17	Edificio de 49 a 51 pisos	1700	1700	1700
18	Edificio de 52 a 54 pisos	1800	1800	1800
19	Edificio de 55 a 57 pisos	1900	1900	1900
20	Edificio de 58 a 60 pisos	2000	2000	2000
21	Edificio de 61 a 63 pisos	2100	2100	2100
22	Edificio de 64 a 66 pisos	2200	2200	2200
23	Edificio de 67 a 69 pisos	2300	2300	2300
24	Edificio de 70 a 72 pisos	2400	2400	2400
25	Edificio de 73 a 75 pisos	2500	2500	2500
26	Edificio de 76 a 78 pisos	2600	2600	2600
27	Edificio de 79 a 81 pisos	2700	2700	2700
28	Edificio de 82 a 84 pisos	2800	2800	2800
29	Edificio de 85 a 87 pisos	2900	2900	2900
30	Edificio de 88 a 90 pisos	3000	3000	3000
31	Edificio de 91 a 93 pisos	3100	3100	3100
32	Edificio de 94 a 96 pisos	3200	3200	3200
33	Edificio de 97 a 99 pisos	3300	3300	3300
34	Edificio de 100 a 102 pisos	3400	3400	3400
35	Edificio de 103 a 105 pisos	3500	3500	3500
36	Edificio de 106 a 108 pisos	3600	3600	3600
37	Edificio de 109 a 111 pisos	3700	3700	3700
38	Edificio de 112 a 114 pisos	3800	3800	3800
39	Edificio de 115 a 117 pisos	3900	3900	3900
40	Edificio de 118 a 120 pisos	4000	4000	4000
41	Edificio de 121 a 123 pisos	4100	4100	4100
42	Edificio de 124 a 126 pisos	4200	4200	4200
43	Edificio de 127 a 129 pisos	4300	4300	4300
44	Edificio de 130 a 132 pisos	4400	4400	4400
45	Edificio de 133 a 135 pisos	4500	4500	4500
46	Edificio de 136 a 138 pisos	4600	4600	4600
47	Edificio de 139 a 141 pisos	4700	4700	4700
48	Edificio de 142 a 144 pisos	4800	4800	4800
49	Edificio de 145 a 147 pisos	4900	4900	4900
50	Edificio de 148 a 150 pisos	5000	5000	5000