



ACTUALIZACIÓN
PLAN REGULADOR
COMUNAL DE VALDIVIA
Región de Los Ríos

PLANO DE ZONIFICACIÓN
Etapa 6 - Anteproyecto Definitivo
PRCVAL - Z

SIMBOLOGÍA

AREA URBANA
++ ++ LÍMITE URBANO ANTEPROYECTO X VÉRTICE LÍMITE URBANO ANTEPROYECTO

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
C5c, 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 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 (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 (a)
T5b, Zona Turística Baja (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
ECr, Zona Equipamiento Complementario Riesgo
EE, Zona Equipamiento Esencial
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
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 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 reconocidas
Monumentos Históricos (MH)
Zonas Típicas o Pintorescas (ZT)
ZTP1a, Zona Típica Gral. Lagos Norte (a)
ZTP1b, Zona Típica Gral. Lagos Sur (b)
ZTP2, Zona Típica Feria Fluvial

Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural
ZCH01, Zona Conservación Histórica Empart Casas Cúco
ZCH02, Zona Conservación Histórica Empleados EFE
ZCH03, Zona Conservación Histórica Villa Maipo
ZCH04, Zona Conservación Histórica Villa Endesa
ICH, Inmuebles de Conservación Histórica

Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural
Límite Área Protección Natural
- Santuarios de la Naturaleza
- Humedales Urbanos
PL, Zona Protección Legal de Valor Natural

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 Ensamble
Validad con Apertura

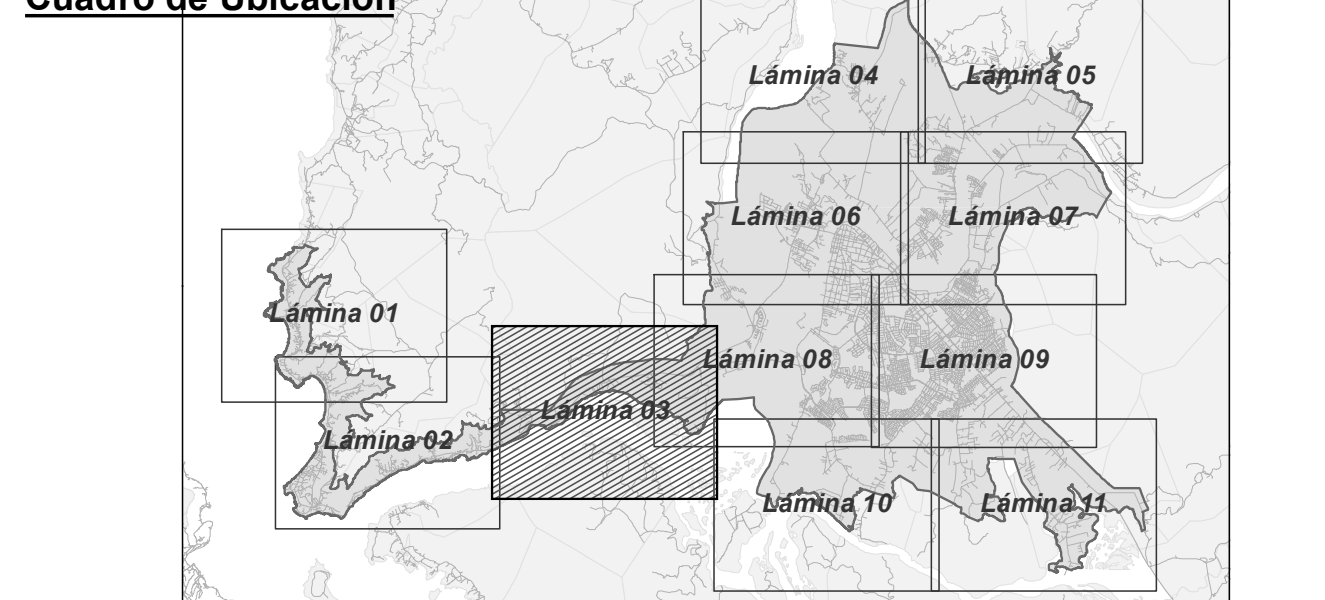
Base Cartográfica

Subdivisión Urbana
Edificación
División predial
Caminos
Caminos

Infraestructura
Línea Alta Tensión
Subestación Eléctrica
Línea Ferrocarril
Canales
Embarcaderos Priorizados 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
Instituto Municipal de Valdivia
Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18a, cota EGM-08

CÓDIGO DE PLANO
PRCVAL - Z
LÁMINA Nº 03 DE 11

FECHA
FEBRERO
2026