



MUNICIPALIDAD  
VALDIVIA

# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUN DE VALDIVIA Región de Los Ríos

## PLANO DE ZONIFICACIÓN Etapa 6 - Anteproyecto Definitivo PRCVAL - Z

### SIMBOLOGÍA

#### AREA URBANA

++ ++ LIMITE URBANO ANTEPROYECTO

× VÉRTICE LIMITE 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  
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 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

##### Zonas de Actividades Especiales

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 Cucú  
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  
- Senderos 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 Ensayo  
Validad con Apertura

### Base Cartográfica

#### Subdivisión Urbana

Edificación  
División predial

#### Caminos

Caminos

#### Infraestructura

Líneas Alta Tensión  
Subestación Eléctrica  
Línea Ferrocarril  
Canales

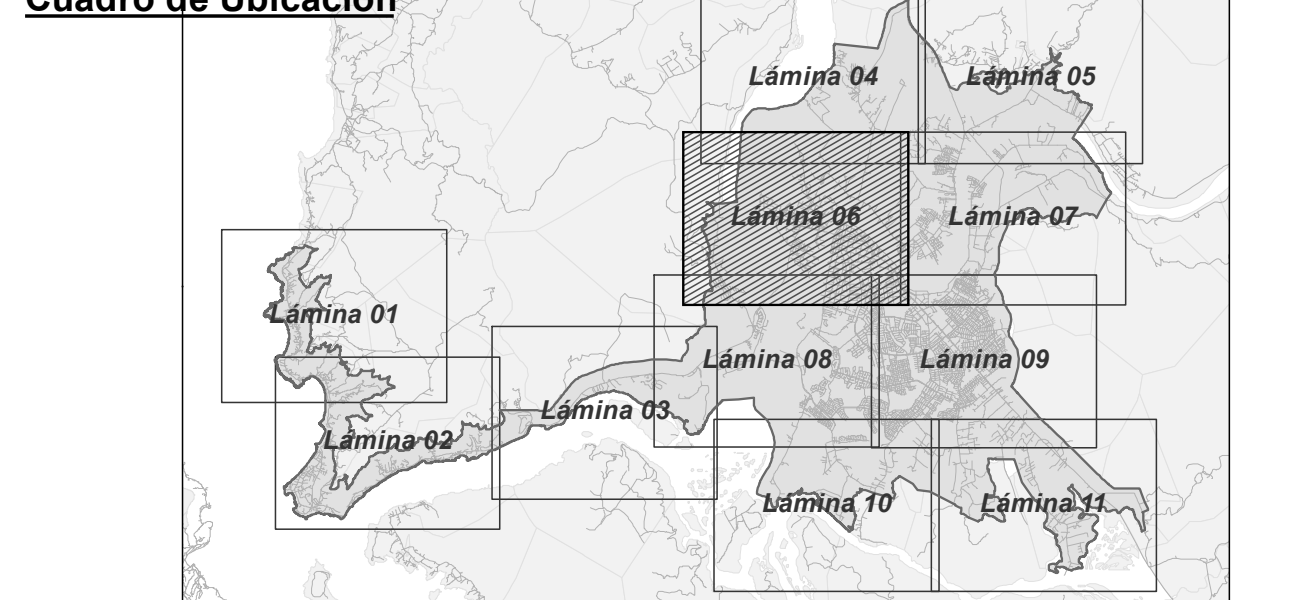
Embarcaderos Priorizados por estudio de movilidad

#### 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  
Hoja Municipalidad de Valdivia  
Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18s, cota EGM08

CÓDIGO DE PLANO  
PRCVAL - Z  
LÁMINA Nº 06 DE 11

FECHA  
FEBRERO  
2026