



ACTUALIZACIÓN  
PLAN REGULADOR  
COMUNAL DE VALDIVIA  
Región de Los Ríos

PLANO DE ZONIFICACIÓN  
Etapa 6 - Anteproyecto Definitivo  
PRCVAL - Z

SIMBOLOGÍA

AREA URBANA  
++ LIMITE URBANO ANTEPROYECTO    X 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  
C5c, Zona Centralidad Baja Costa (c)

**Zonas Mixtas Residenciales**  
M2, Zona Mixta 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 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 Estructurante  
Validad con Ensanche  
Validad con Apertura

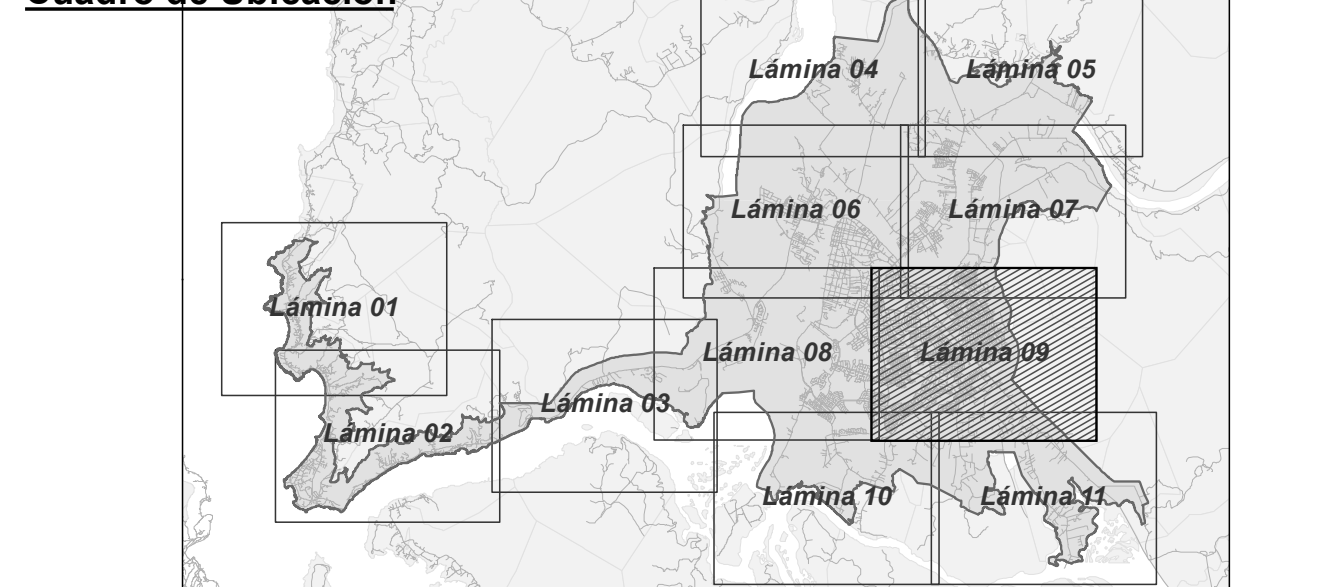
Base Cartográfica

**Subdivisión Urbana**  
Edificación  
División predial  
Camino  
Camino  
Camino

**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  
N

BASE: Restitución Aerofotogramétrica  
escalas 1:5.000 y 1:1.000. Vuelo SAF año 2022  
Bosque Municipal de Valdivia  
Datum SIRGAS, Proyección UTM, huso 18s, cota EGM08

CÓDIGO DE PLANO  
PRCVAL - Z  
LÁMINA Nº 09 DE 11

FECHA  
FEBRERO  
2026