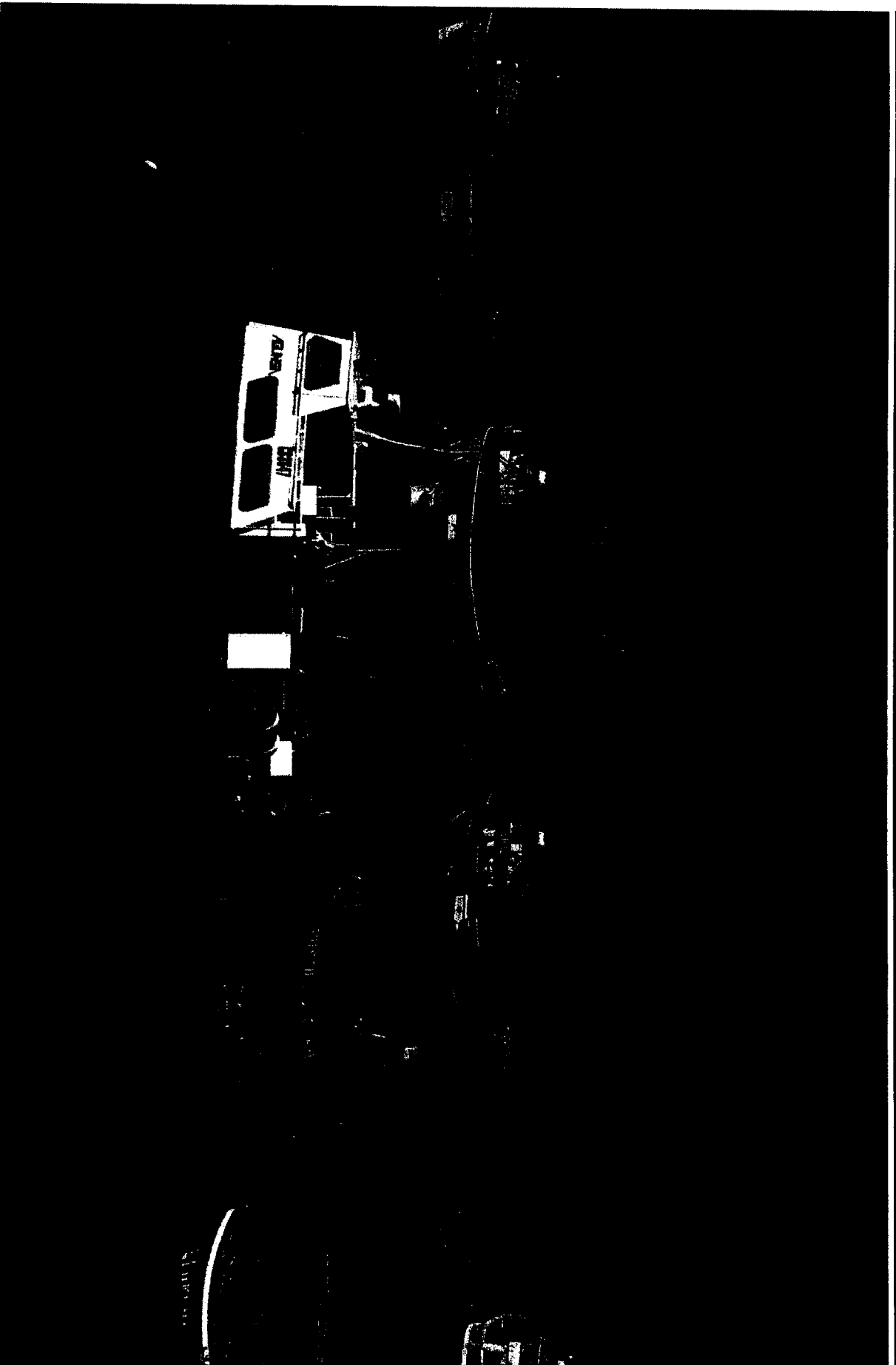


MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEILLONES

ZONA URBANA CONSOLIDADA Y PORTUARIA



SEREMI MINVU REGIÓN DE ANTOFAGASTA

URBE ARQUITECTOS

## DESARROLLO DEL ESTUDIO

### ETAPA I ANTEPROYECTO (150 +60 días)

SUB ETAPA 1.1. (75+15 días)  
DIAGNOSTICO

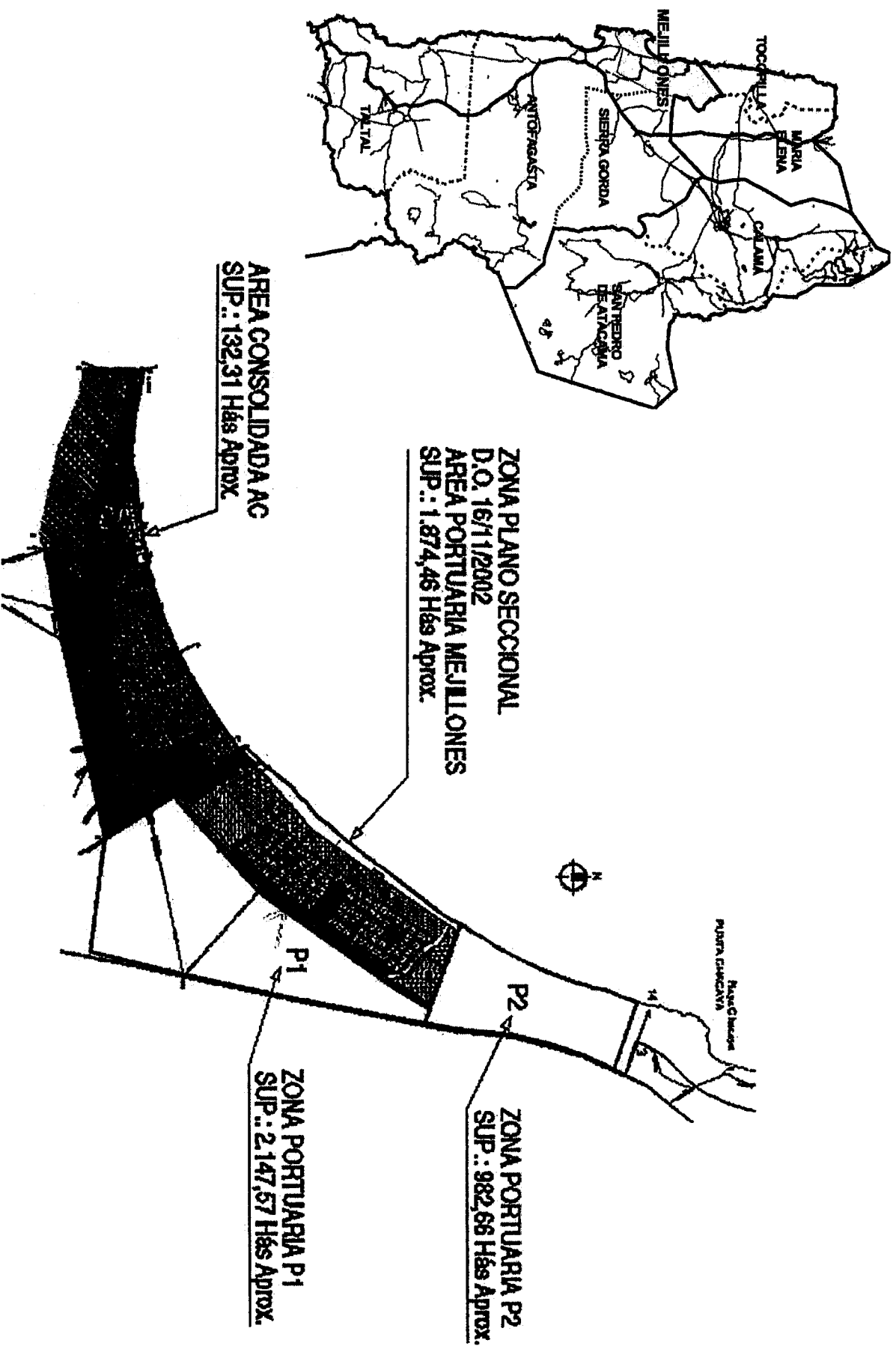
SUB ETAPA 1.2. (30 + 15 días)  
ESTRUCTURACION FISICA Y ZONIFICACION

SUB ETAPA 1.3. (15 + 15 días)  
CONSULTA A LA COMUNIDAD Y ACUERDOS

SUB ETAPA 1.4. (30 + 15 días)  
ANTEPROYECTO

### SUB ETAPA II PROYECTO (30 + 15 días)

SUB ETAPA III ANTEPROYECTO (90 días) (30 + 15 días)



## **Objetivos Específicos:**

### **Área Urbana Consolidada:**

- **Mejorar las condiciones de edificación y subdivisión**, con el objeto de permitir mayores densidades, aumentos de superficies construidas y escala de equipamientos.
- **Estudiar los usos de suelo actuales y proponer nuevos usos**, que mejoren la eficiencia del área consolidada.
- **Analizar la vialidad** estructurante y su relación con el entorno.
- **Establecer, si corresponde, la definición de una Zona de Conservación Histórica o Inmuebles de Conservación Histórica**, de acuerdo a la Circular DDU 186 de 13 de junio de 2007 de la División de Desarrollo Urbano.
- **Formular una alternativa de desarrollo** para el sector de estudio y su entorno, que exprese tanto las necesidades actuales, como aquellas que se identifiquen en un horizonte de tiempo adecuado, sobre la base de escenarios de desarrollo probables y recomendables.
- **Incentivar la formación de nuevos barrios residenciales** proponiendo una imagen nueva de desarrollo y recuperación en Mejillones.

## Objetivos Específicos:

### Área Portuaria:

- **Reconocer la vulnerabilidad de especies en peligro de extinción (*Sterna lorata*), generando zonas con usos de suelo compatibles con la protección de la especie.**
- **Estudiar la subdivisión predial y condiciones de edificación de los actuales usos permitidos.**
- **Estudiar los usos de suelos, en relación con las actuales necesidades y modificaciones a la normativa de urbanismo y construcciones (principalmente referentes al uso de suelo de infraestructuras y sus servidumbres).**
- **Estudiar las vialidades estructurantes y sus relaciones con el entorno.**
- **Formular una alternativa de desarrollo para el sector de estudio y su entorno, que exprese tanto las necesidades actuales, como aquellas que se identifiquen en un horizonte de tiempo adecuado, sobre la base de escenarios de desarrollo probables y recomendables.**

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES

ZONA URBANA CONSOLIDADA Y PORTUARIA

SEREMI MINVU REGIÓN DE ANTOFAGASTA

URBE ARQUITECTOS

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES

ZONA URBANA CONSOLIDADA Y PORTUARIA

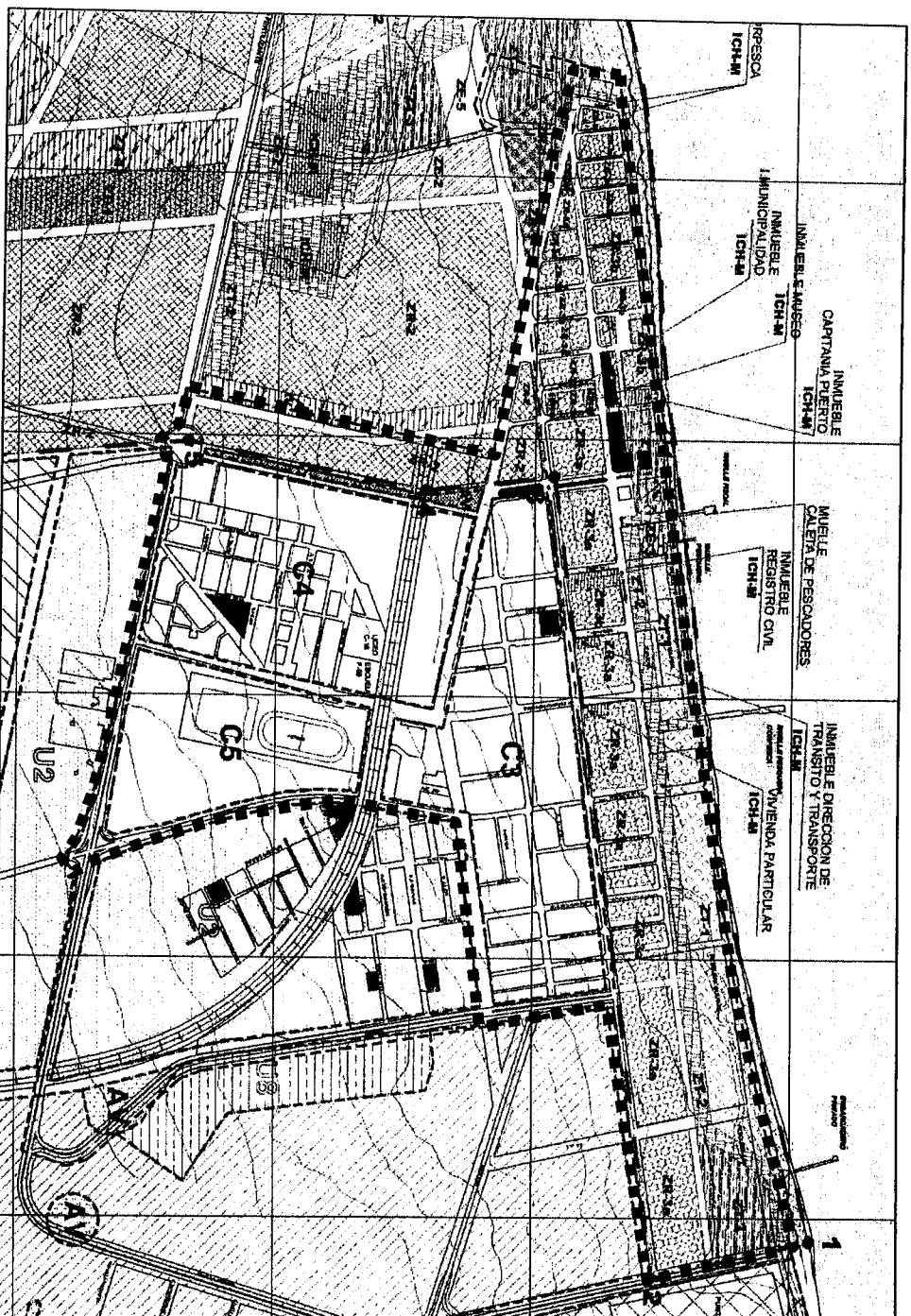


SEREMI MINVU REGIÓN DE ANTOFAGASTA

URBE ARQUITECTOS

**NORMATIVA VIGENTE ÁREA URBANA CONSOLIDADA**

- Plan Regulador Comuna de Mejillones
- Plano Seccional Costanera Sur Mejillones Sector Norte Área Consolidada

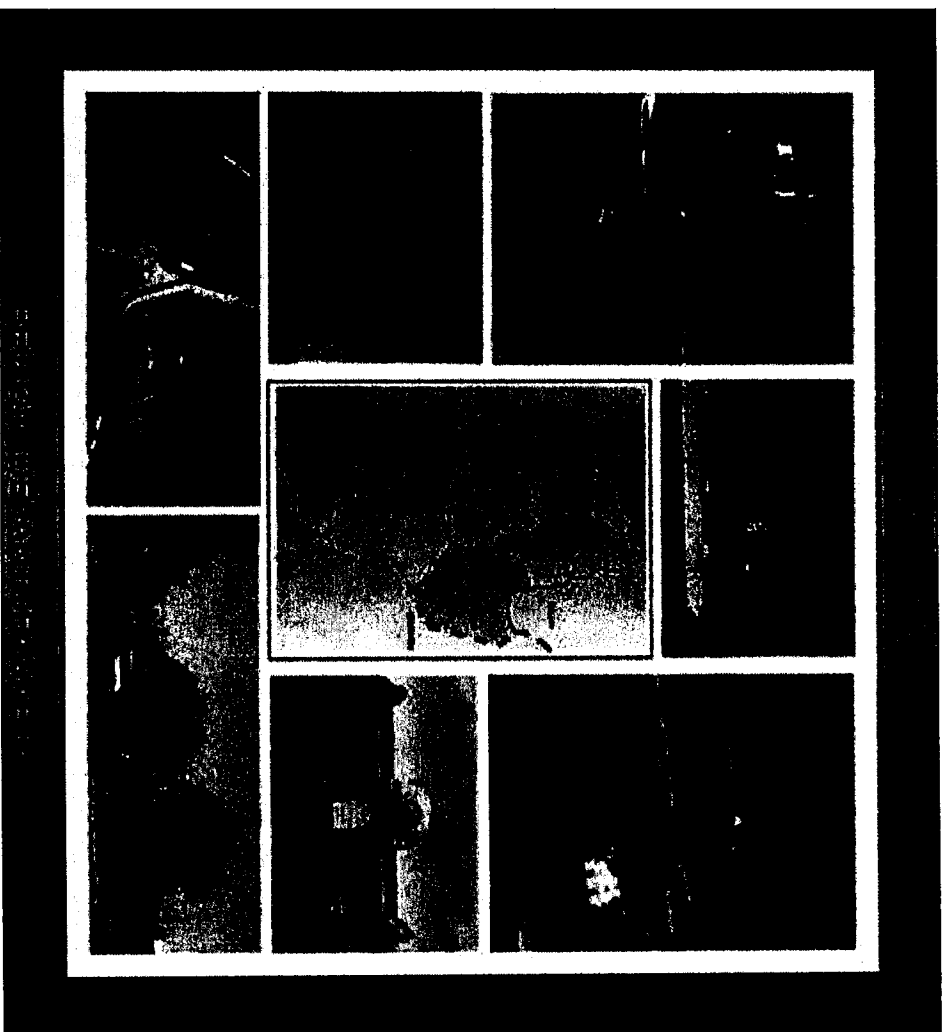




MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES

ZONA URBANA CONSOLIDADA Y PORTUARIA

## MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES



### SUB ETAPA 2.1- PROYECTO

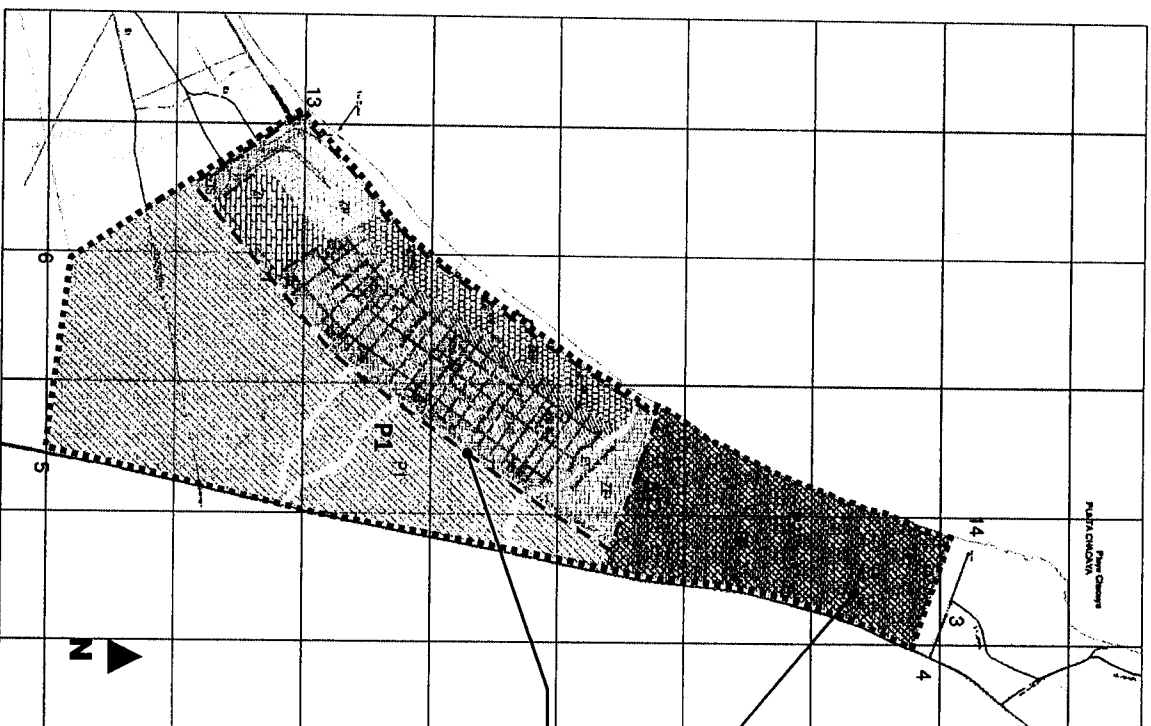


**URBE**  
ARQUITECTOS

SEREMI MINVU REGIÓN DE ANTOFAGASTA

URBE ARQUITECTOS

NORMATIVA VIGENTE ÁREA PORTUARIA



PLAN REGULADOR COMUNAL ÁREA PORTUARIA.

Zonas P1 y P2

PLANO SECCIONAL ZONA PORTUARIA BAHIA DE MEJILLONES

El Plano Seccional responde conceptualmente a los lineamientos y objetivos regionales e intercomunales.  
Los lotes son definidos muy pequeños para la escala de los usos que se han estado desarrollando en la actualidad.  
Se debe resguardar el borde costero tanto paisajísticamente como funcionalmente.

**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES**

**ZONA URBANA CONSOLIDADA Y PORTUARIA**

## **RESULTADOS DEL DIAGNÓSTICO**

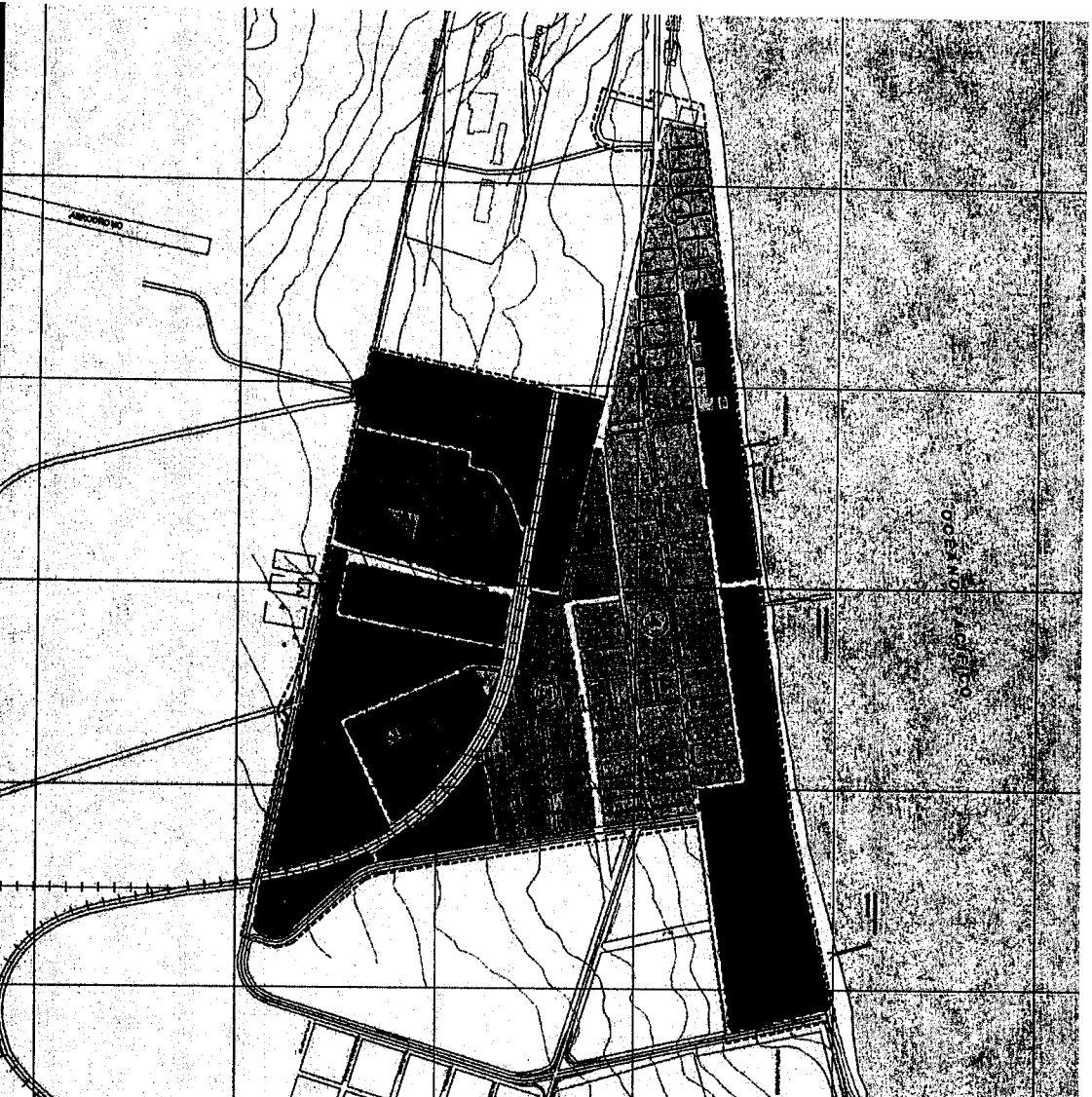
**SEREMI MINVU REGIÓN DE ANTOFAGASTA**

**URBE ARQUITECTOS**

# ÁREAS HOMOGÉNEAS ÁREA URBANA CONSOLIDADA

## SIMBOLOGÍA

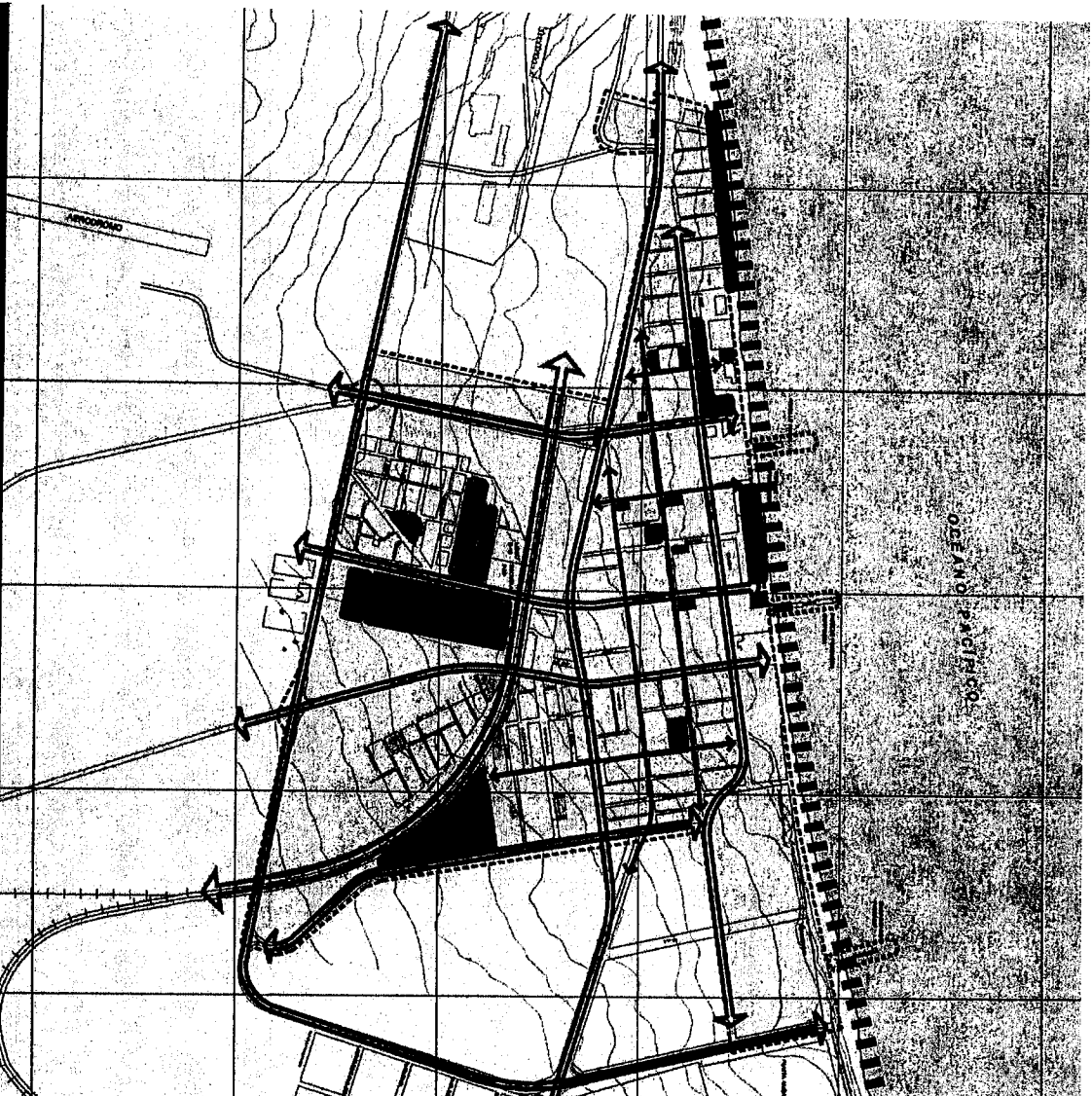
-  RESIDENCIAL TURÍSTICA
-  EQUIPAMIENTO BORDE COSTERO
-  ACTIVIDADES PRODUCTIVAS BORDE COSTERO
-  RESIDENCIAL MIXTA CENTRAL
-  RESIDENCIAL MIXTA PERICENTRAL
-  ÁREA DE VALOR PATRIMONIAL
-  RESIDENCIAL MIXTA PERIFERICA
-  EQUIPAMIENTO ESCALA MAYOR
-  SUELO URBANO SIN CONSOLIDAR






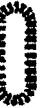



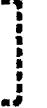


Los parámetros evaluados para la determinación de las Áreas Homogéneas son de carácter morfológicos (altura, topología edificatoria), grado de consolidación, materialidad, tamaño predial, uso del suelo, rol, potenciales, ocupación histórica, patrón de ocupación y ubicación.

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES ÁREA URBANA CONSOLIDADA

SIMBOLOGÍA

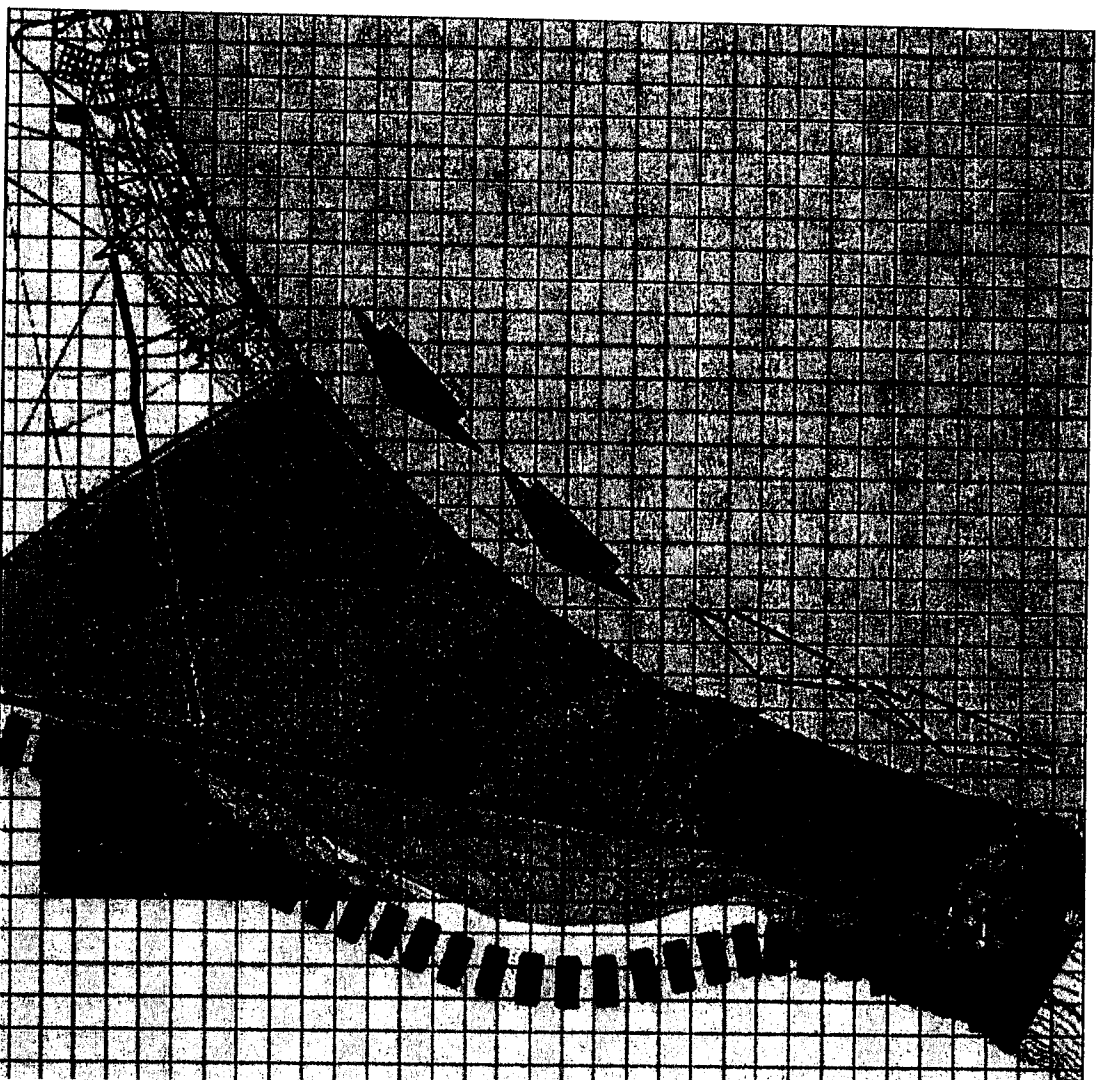


-  INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL
-  ZONA DE VALOR PATRIMONIAL
-  EQUIPAMIENTO ESCALA COMUNAL
-  TRAZADO FERROCARRIL
-  BORDE COSTERO
-  MUELLES
-  PRINCIPALES ESPACIOS PÚBLICOS
-  VALIADAD ESTRUCTURANTE PRINCIPAL
-  VALIADAD ESTRUCTURANTE SECUNDARIA
-  ÁREA DE ESTUDIO (AC)

Corresponden a aquellos elementos arquitectónicos y urbanísticos que se consideran de primera jerarquía, ordenadores de la estructura urbana, tanto existente como futura, y que deben ser mantenidos y/o potenciados en el futuro desarrollo de la localidad.







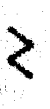





# ELEMENTOS ESTRUCTURANTES ÁREA PORTUARIA

## SIMBOLOGÍA



### ÁREA DE ESTUDIO 2 (P1 - P2)

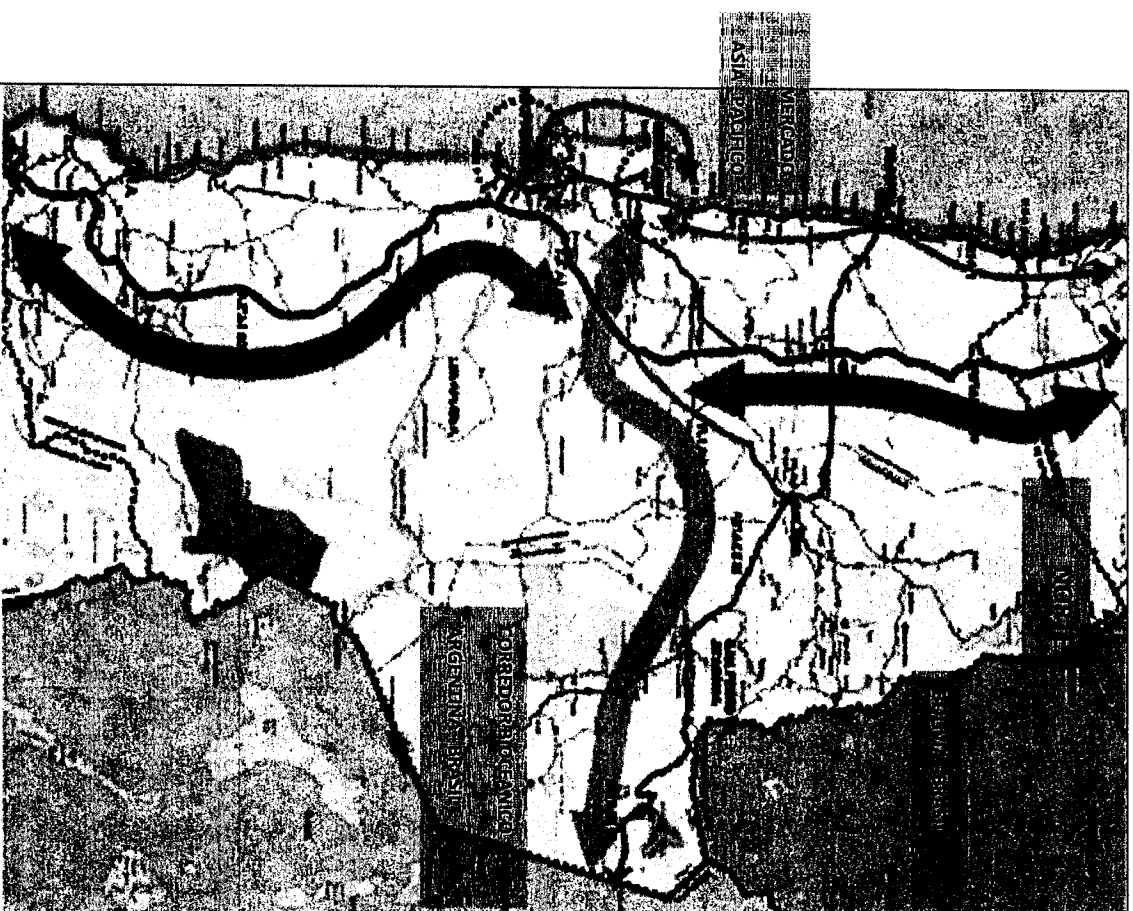
#### SIMBOLOGÍA

-  POTENCIAL FRONTE COSTERO PORTUARIO
-  UNIDAD ESPACIAL POTENCIAL TURISTICO
-  POTENCIAL FRONTE COSTERO
-  PLANIFICI BORDO COSTERO
-  SUB SECTOR POTENCIAL INDUSTRIAL
-  AREA DE QUEBRADAS
-  QUEBRADAS
-  MODIFICACIÓN QAVOTIN
-  BARRERA TOPOGRAFICA
-  VALIDAD ESTRUCTURANTE PRINCIPAL
-  CAMINOS DE PENETRACIÓN
-  Línea férrea

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES

ZONA URBANA CONSOLIDADA Y PORTUARIA

## VISIÓN DE DESARROLLO



SEREMI MINVU REGIÓN DE ANTOFAGASTA

URBE ARQUITECTOS

**ESCENARIOS DE POBLACIÓN****Proyección de la población 2010**

Aumento de población 1992-2002

: 2.103

Aumento de población 2002-2010 (estimada  $2.103 \times 68,16\% \times 0,9$ )

: 1.290

**Población estimada Mejillones 2010**: **9.708**

Tasa de crecimiento población 2002-2010 estimada

: 1,80%



## ESCENARIOS DE POBLACIÓN

MEJILLONES POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA AL 30 DE JUNIO POR SEXO 1990-2024 - ME CENSO - 2002

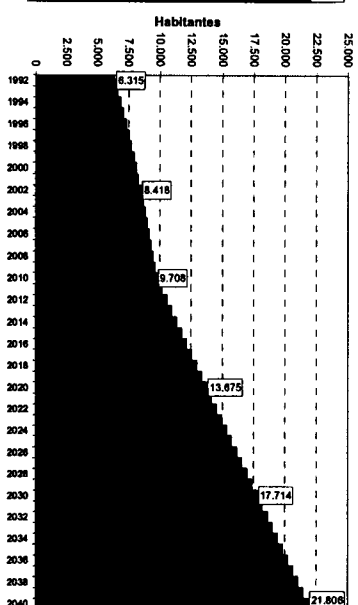
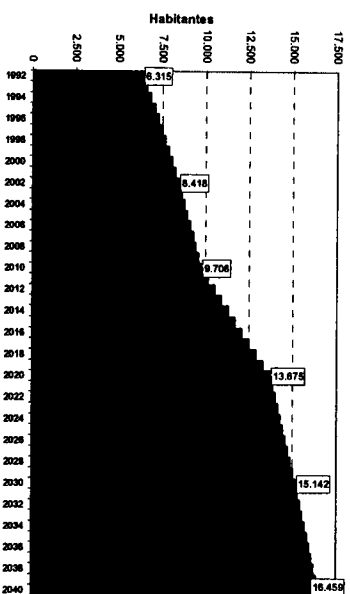
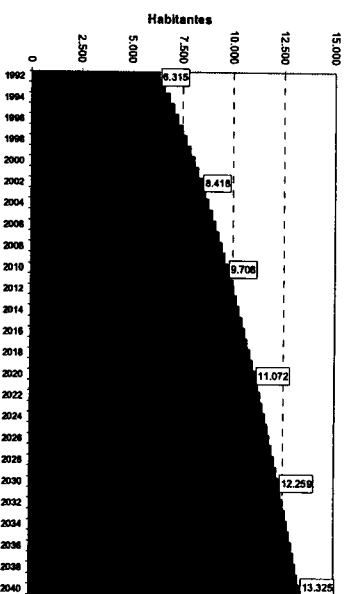
AÑO	Población			AÑO	Población		
	Total	Hombres	Mujeres		Total	Hombres	Mujeres
1990	6250	3.568	2.682	2005	9673	5.241	4.432
1991	6508	3.701	2.807	2006	9911	5.348	4.563
1992	6768	3.837	2.931	2007	10142	5.446	4.696
1993	7014	3.967	3.047	2008	10377	5.548	4.829
1994	7271	4.099	3.172	2009	10605	5.646	4.959
1995	7530	4.237	3.293	2010	10839	5.749	5.090
1996	7751	4.341	3.410	2011	11096	5.856	5.240
1997	7971	4.453	3.518	2012	11341	5.964	5.377
1998	8192	4.563	3.629	2013	11593	6.071	5.522
1999	8412	4.668	3.744	2014	11840	6.176	5.664
2000	8628	4.778	3.850	2015	12088	6.279	5.809
2001	8840	4.870	3.970	2016	12337	6.387	5.950
2002	9043	4.962	4.081	2017	12573	6.483	6.090
2003	9255	5.055	4.200	2018	12824	6.587	6.237
2004	9466	5.147	4.319	2019	13067	6.683	6.384
2005	9673	5.241	4.432	2020	13305	6.778	6.527

## ESCENARIOS DE DESARROLLO ECONÓMICO

**Escenario Optimista  
(21.806 habitantes)**

**Escenario Base  
(16.459 habitantes)**

**Escenario Pesimista  
(13.325 habitantes)**



**PROYECCIÓN CONSUMO DE SUELO**

**Proyecciones Suelo Residencial Mixto**

Año	Población	ESC. BASE		ESC. PESIMISTA		ESC. OPTIMISTA			
		Población	Nuevo Suelo Acum. (Há)	Población	Nuevo Suelo Acum. (Há)	Población	Nuevo Suelo Acum. (Há)		
2010	9.708	0	162	9.708	0	162	9.708	0	162
2011	10.101	7	168	9.855	2	164	10.101	7	168
2012	10.495	13	175	9.999	5	167	10.495	13	175
2013	10.889	20	181	10.141	7	169	10.889	20	181
2014	11.285	26	188	10.280	10	171	11.285	26	188
2015	11.681	33	195	10.417	12	174	11.681	33	195
2016	12.078	40	201	10.552	14	176	12.078	40	201
2017	12.477	46	208	10.685	16	178	12.477	46	208
2018	12.875	53	215	10.816	18	180	12.875	53	215
2019	13.275	59	221	10.945	21	182	13.275	59	221
2020	13.675	66	228	11.072	23	185	13.675	66	228
2021	13.830	69	231	11.197	25	187	14.076	73	235
2022	13.983	71	233	11.321	27	189	14.478	79	241
2023	14.134	74	236	11.443	29	191	14.880	86	248
2024	14.283	76	238	11.564	31	193	15.283	93	255
2025	14.431	79	241	11.683	33	195	15.687	100	261
2026	14.576	81	243	11.801	35	197	16.091	106	268
2027	14.720	84	245	11.918	37	199	16.496	113	275
2028	14.862	86	248	12.033	39	201	16.901	120	282
2029	15.003	88	250	12.147	41	202	17.307	127	288
2030	15.142	91	252	12.259	43	204	17.714	133	295
2031	15.280	93	255	12.371	44	206	18.121	140	302
2032	15.416	95	257	12.481	46	208	18.528	147	309
2033	15.551	97	259	12.590	48	210	18.936	154	316
2034	15.684	100	261	12.698	50	212	19.345	161	322
2035	15.816	102	264	12.805	52	213	19.754	167	329
2036	15.947	104	266	12.911	53	215	20.163	174	336
2037	16.077	106	268	13.016	55	217	20.573	181	343
2038	16.205	108	270	13.120	57	219	20.984	188	350
2039	16.333	110	272	13.223	59	220	21.394	195	357
2040	16.459	113	274	13.325	60	222	21.806	202	363

**PROYECCIÓN CONSUMO DE SUELO**

**Proyecciones Suelo Industrial**

Año	M <sup>2</sup> Edificados	ESG BASE Suelo Anual (Há)	Suelo Acum. (Há)	M <sup>2</sup> Edificados	ESG PESIMISTA Suelo Anual (Há)	Suelo Acum. (Há)	M <sup>2</sup> Edificados	ESG OPTIMISTA Suelo Anual (Há)	Suelo Acum. (Há)
2010	3.326	1,5	1	1.123	0,5	1	4.965	2,2	2
2011	3.326	1,5	3	1.123	0,5	1	5.053	2,3	4
2012	3.326	1,5	4	1.123	0,5	2	5.130	2,3	7
2013	3.326	1,5	6	1.123	0,5	2	5.199	2,3	9
2014	3.326	1,5	7	1.123	0,5	3	5.262	2,3	11
2015	3.326	1,5	9	1.123	0,5	3	5.319	2,4	14
2016	3.326	1,5	10	1.123	0,5	4	5.372	2,4	16
2017	3.326	1,5	12	1.123	0,5	4	5.422	2,4	19
2018	3.326	1,5	13	1.123	0,5	5	5.467	2,4	21
2019	3.326	1,5	15	1.123	0,5	5	5.511	2,5	24
2020	3.326	1,5	16	1.123	0,5	6	5.551	2,5	26
2021	3.326	1,5	18	1.123	0,5	6	5.590	2,5	29
2022	3.326	1,5	19	1.123	0,5	7	5.626	2,5	31
2023	3.326	1,5	21	1.123	0,5	7	5.661	2,5	34
2024	3.326	1,5	22	1.123	0,5	8	5.694	2,5	36
2025	3.326	1,5	24	1.123	0,5	8	5.726	2,6	39
2026	3.326	1,5	25	1.123	0,5	9	5.756	2,6	41
2027	3.326	1,5	27	1.123	0,5	9	5.785	2,6	44
2028	3.326	1,5	28	1.123	0,5	10	5.813	2,6	46
2029	3.326	1,5	30	1.123	0,5	10	5.841	2,6	49
2030	3.326	1,5	31	1.123	0,5	11	5.867	2,6	52
2031	3.326	1,5	33	1.123	0,5	11	5.892	2,6	54
2032	3.326	1,5	34	1.123	0,5	12	5.916	2,6	57
2033	3.326	1,5	36	1.123	0,5	12	5.940	2,7	60
2034	3.326	1,5	37	1.123	0,5	13	5.963	2,7	62
2035	3.326	1,5	39	1.123	0,5	13	5.985	2,7	65
2036	3.326	1,5	40	1.123	0,5	14	6.007	2,7	68
2037	3.326	1,5	42	1.123	0,5	14	6.028	2,7	70
2038	3.326	1,5	43	1.123	0,5	15	6.049	2,7	73
2039	3.326	1,5	45	1.123	0,5	15	6.069	2,7	76
2040	3.326	1,5	46	1.123	0,5	16	6.088	2,7	78

## IMAGEN OBJETIVO

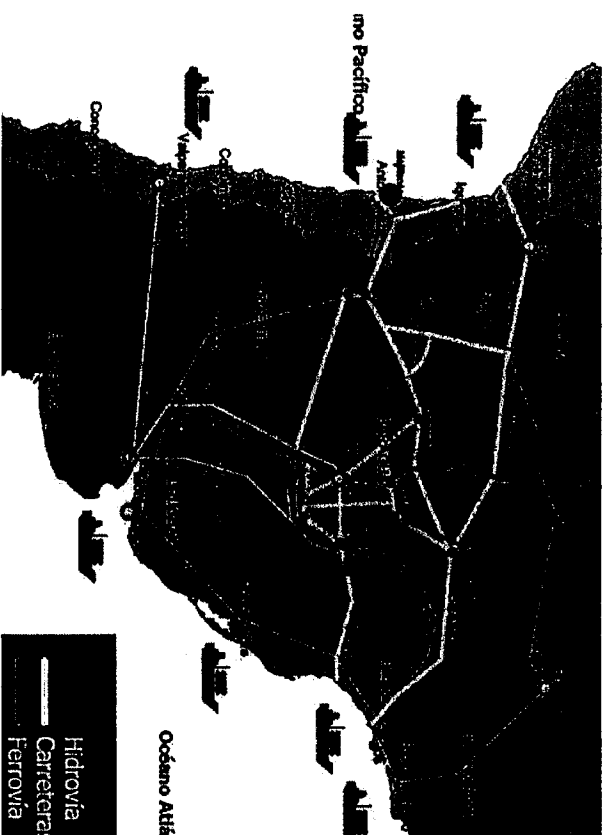
- Como subcentro de Antofagasta, y en complemento a dicha ciudad, toma una importancia Intercomunal (centro de servicios, punto de contacto de los sistemas de transporte, centro productivo, centro de capacitación y formación, otros).
- Como Comuna Ciudad debe propender a la autosuficiencia (área urbana comunal que es capaz de satisfacer los requerimientos locales en todas las escalas).
- Como lugar en sí: una ciudad que resuelve los problemas y desafíos técnicos de la gestión urbana, dando un salto cualitativo en relación con sus espacios públicos, imagen urbana, y organización funcional, apuntando a la preservación y mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y visitantes.
- Constituirse en una plataforma logística y de servicio de apoyo a la industria y transporte regionales
- Reconociendo su diversidad la ciudad de Mejillones promueve su desarrollo turístico, fortalece la pesca y eleva estándares de equipamiento y espacios públicos

### ACTUALES Roles de las áreas de Estudio

- Rol Cabecera administrativa de la Comuna
- Rol Residencial
- Rol Patrimonial Histórico
- Rol Productor Alimentario
- Rol Paisajístico Comunal
- Rol de extensión urbana de usos industriales-portuarios
- Rol de inter fase entre el área urbana comunal y área turística de balneario
- Rol reservorio natural Gaviofín Chico

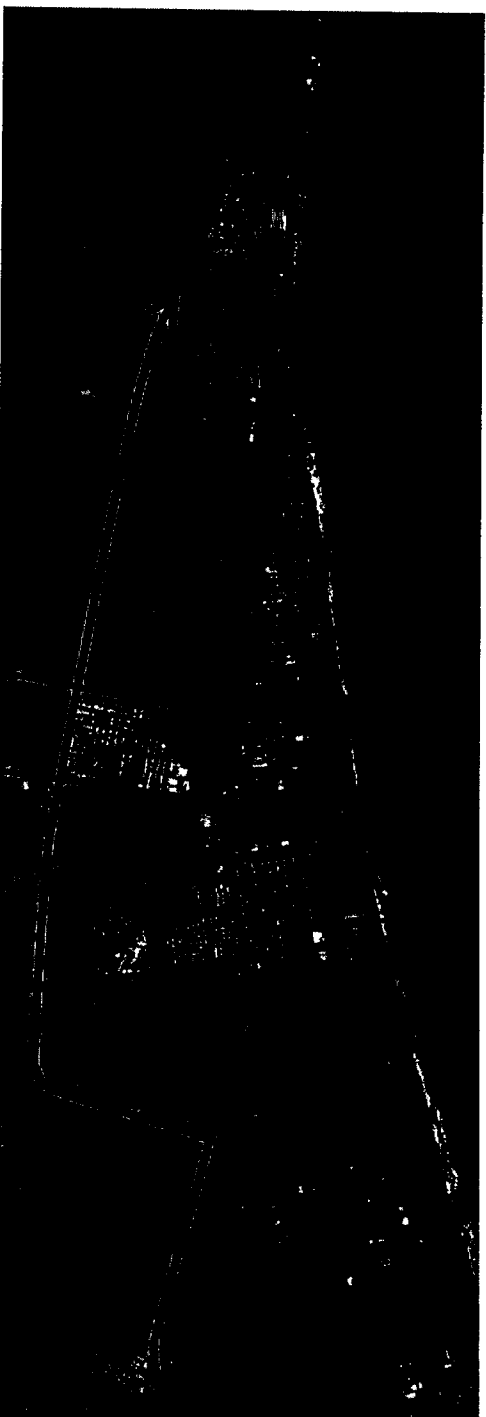
### NUEVOS ROLES PROPUESTOS para las áreas de Estudio

- Plataforma Logística Intercomunal
- Parque de Transporte y Servicios a la Carga y Transporte de Pasajeros
- Polo de Educación Técnica Superior y Parque de Investigación e Innovación Tecnológica



## OPORTUNIDADES URBANAS

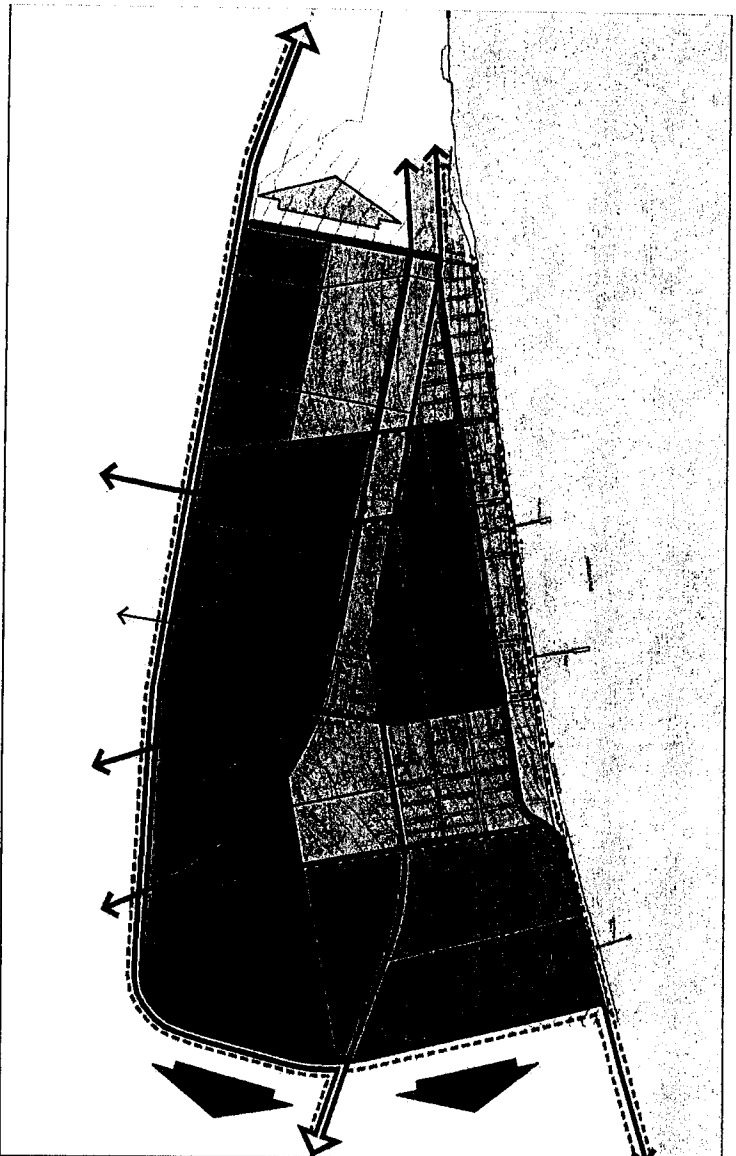
- Accesibilidades y conectividades comunales e intercomunales



- Sistema de transporte público complementado con áreas verdes y espacios públicos.



ALTERNATIVA CONSENSUADA - ÁREA URBANA CONSOLIDADA



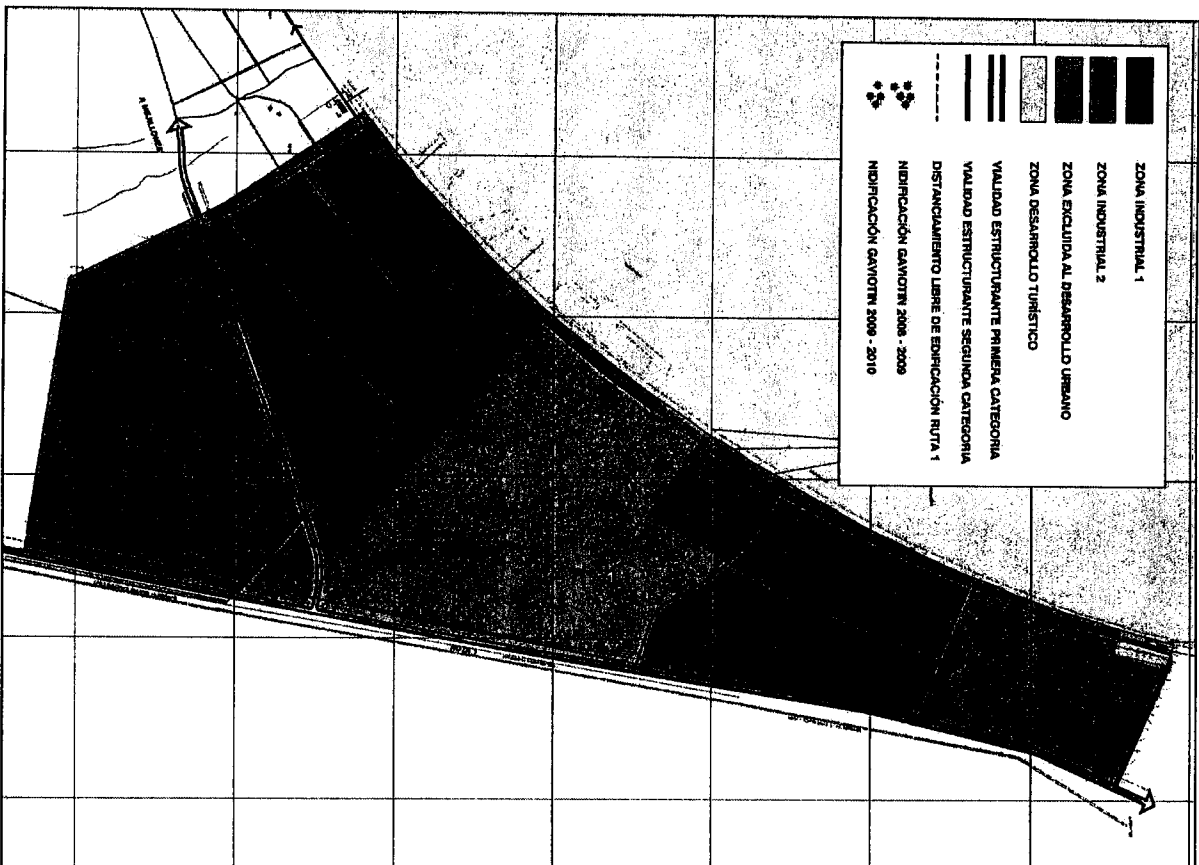
- VIALIDAD COMUNAL
- VIALIDAD LOCAL
- ESPACIO PÚBLICO BORDE COSTERO
- ARBORIZACIÓN PRINCIPAL
- ÁREA VERDE - CICLOVIAS
- ▨ RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD MEDIA
- ▨ RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD MEDIA ALTA (RENOVACIÓN URBANA)
- ▨ RESIDENCIAL MIXTA DENSIDAD ALTA
- ▨ PRINCIPAL CENTRALIDAD DE USO MIXTO (RESIDENCIAL, EQUIPAMIENTO COMERCIAL, SERVICIO, CULTO Y CULTURA)
- ▨ PRINCIPAL CENTRALIDAD (CIVICO, SERVICIO Y COMERCIO)
- ▨ EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO SALUD Y EDUCACIÓN
- ▨ INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE
- ▨ ACTIVIDAD PRODUCTIVA INOFENSIVA
- ▨ EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- ▨ EQUIPAMIENTO CLASE EDUCACIÓN (EQUIPAMIENTO DE INVESTIGACION / TÉCNICO CIENTÍFICO)
- ▨ EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DE SERVICIO (SERVICIOS A LA INDUSTRIA)



**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES**

**ZONA URBANA CONSOLIDADA Y PORTUARIA**

**ALTERNATIVA CONSENSUADA  
ÁREA INDUSTRIAL PORTUARIA**



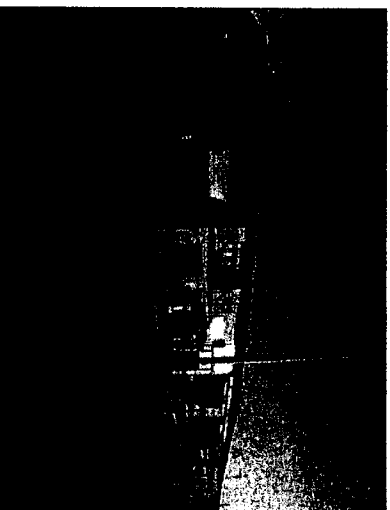
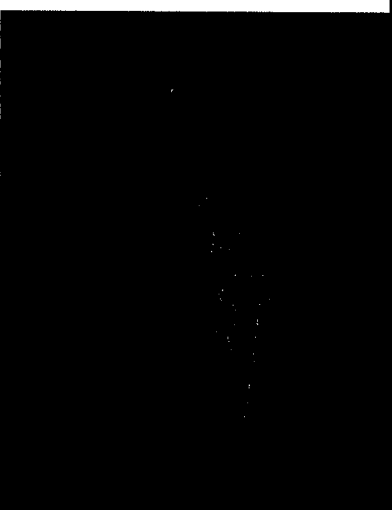
**SEREMI MINVU REGIÓN DE ANTOFAGASTA**

**URBE ARQUITECTOS**

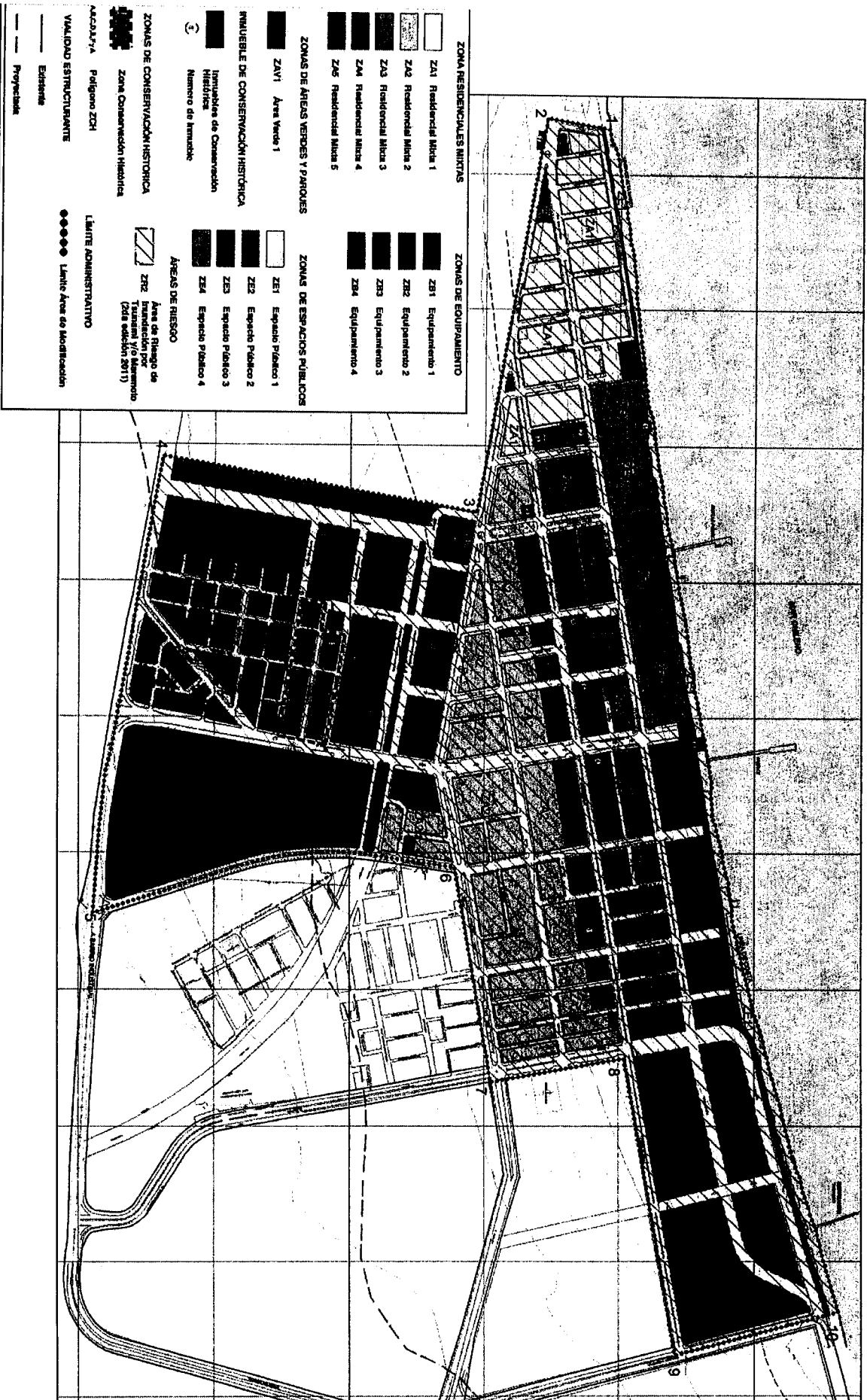
## PRC DE MEJILLONES ÁREA URBANA CONSOLIDADA

### Objetivos Urbanísticos:

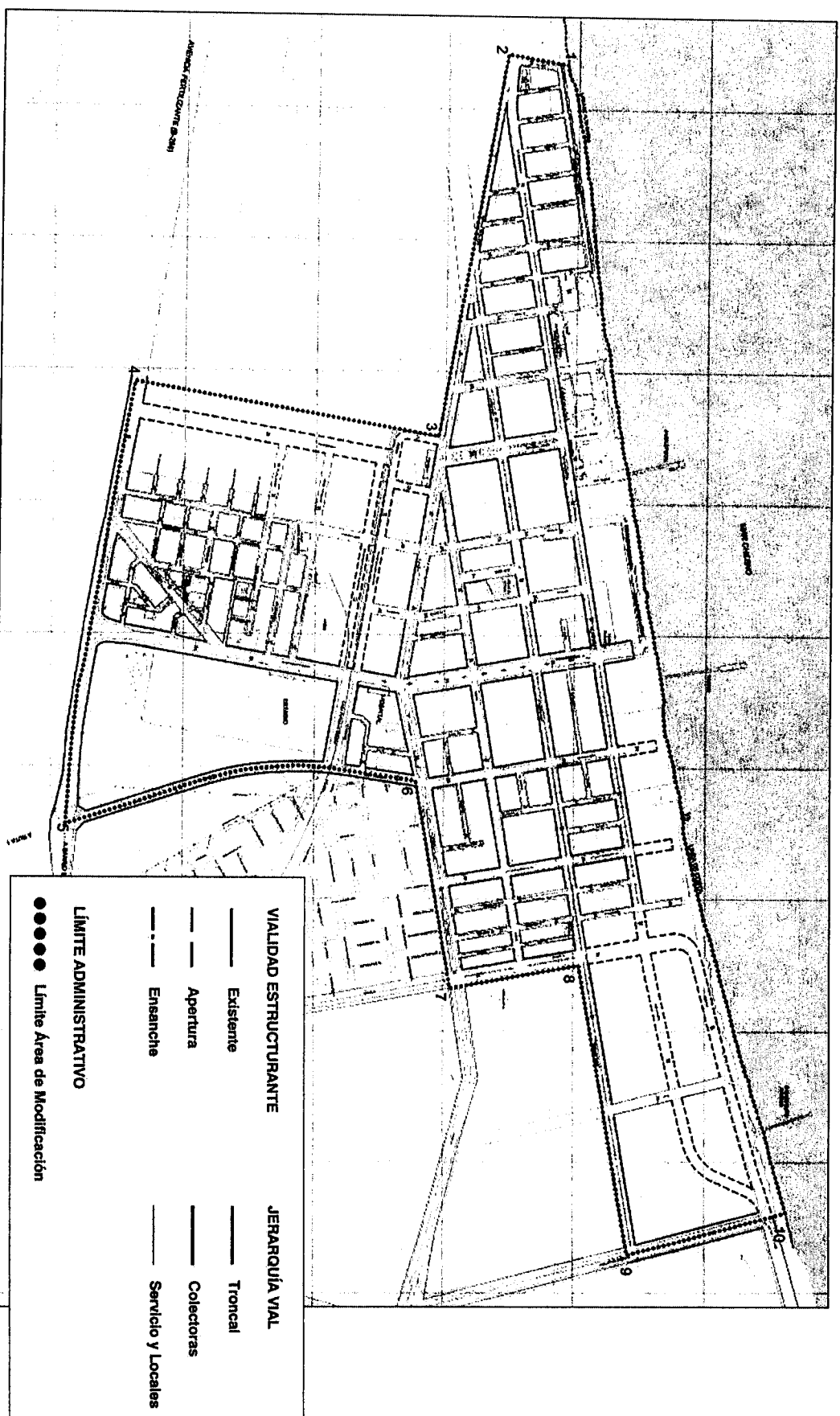
- Densificar determinados sectores residenciales
- Consolidar un borde costero urbano
- Generar conectividades internas y externas al área de la modificación
- Conformar red vial continua y jerarquizada
- Zonificar Casco urbano para vivienda, turismo y equipamiento
- Ampliar el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos (Borde costero, Avenidas y ejes estructurantes, Plazas y Plazas vecinales) (15% á urbana)
- Preservar y reciclar Patrimonio
- Generación de suelo apto para Vivienda y Equipamiento para 20.000 habitantes



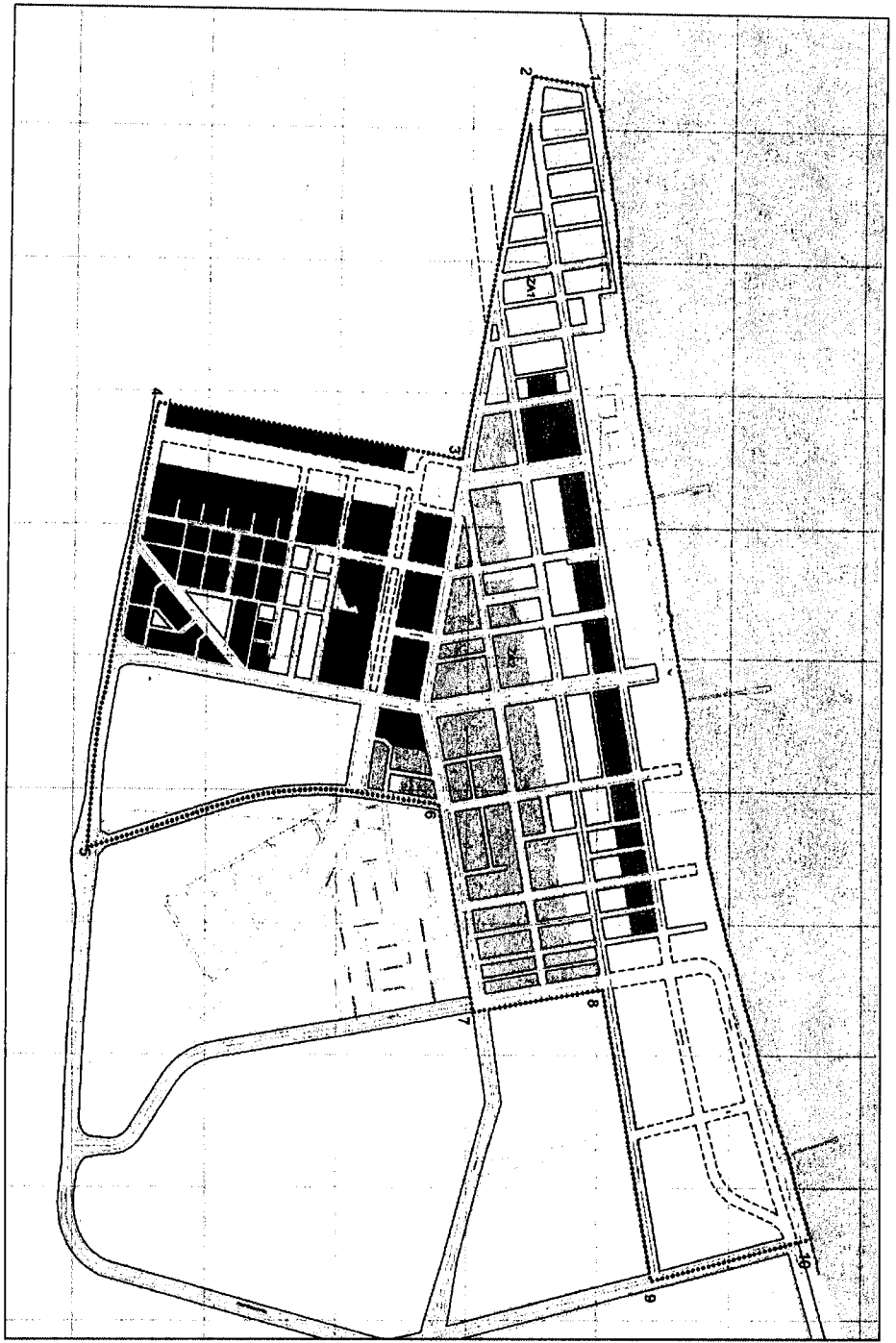
PRC DE MEILLONES ÁREA URBANA CONSOLIDADA








VIALIDAD ÁREA URBANA CONSOLIDADA



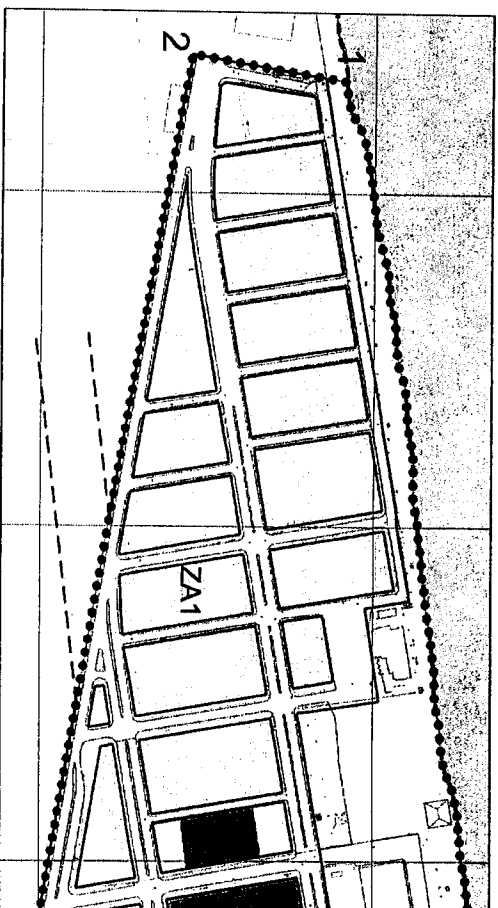
ZONAS RESIDENCIALES



ZONA RESIDENCIALES MIXTAS	
	ZA1 Residencial Mixta 1
	ZA2 Residencial Mixta 2
	ZA3 Residencial Mixta 3
	ZA4 Residencial Mixta 4
	ZA5 Residencial Mixta 5

**ZA1: RESIDENCIAL 1**

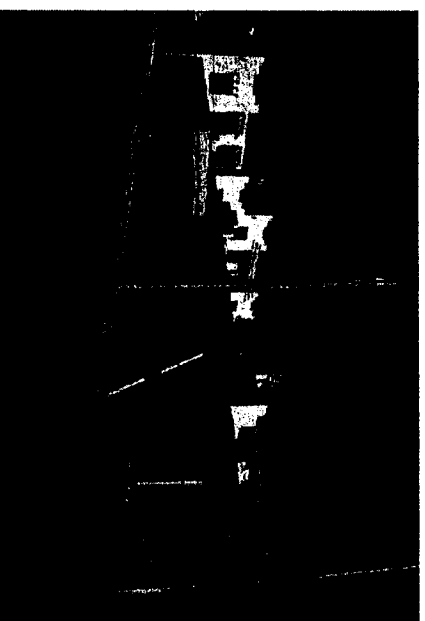
5,6 Hectáreas



**Usos de Suelo Permitidos:**

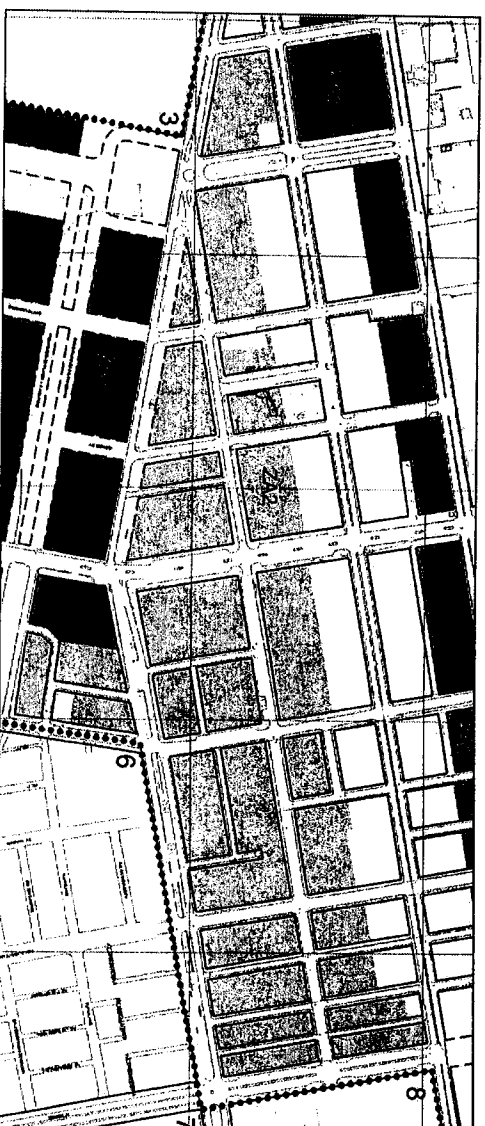
**Residencial:** Vivienda, Hospedaje.  
**Equipamiento:** Comercio minorista, Culto y Cultura, Deporte multicanchas, Educación preescolar, Esparcimiento (Asociado a edificios con destino hospedaje), Seguridad, Social.  
**Espacio Público**  
**Área Verde**

	Residencial unifamiliar	Residencial colectiva y otros usos
Superficie predial mínima	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	0,8	2
Altura máxima de edificación	7 metros, 2 pisos.	14 metros, 4 pisos.
Densidad	80 hab/há	100 hab/há
Rasante	80º, Artículo 2.6.3.- OGUC	80º, Artículo 2.6.3.- OGUC
Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado.	Aislado y pareado.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	Opcional, 3 m	Opcional, 3m



**ZA2: RESIDENCIAL 2**

11,4 Hectáreas



	Residencial unifamiliar	Residencial colectiva y otros usos
Superficie predial mínima	400m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	2,4	2,4
Altura máxima de edificación	7 metros, 2 pisos.	14 metros, 5 pisos.
Densidad	160 hab/há	200 hab/há
Rasante	80º	80º
Sistema de agrupamiento	Continuo.	Continuo.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	-	-

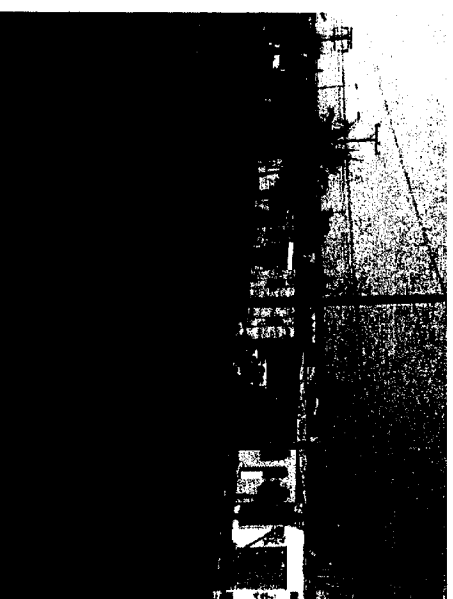
**Usos de Suelo Permitidos:**

**Residencial:** Vivienda, Hospedaje (hmp), Hogares de acogida.

**Equipamiento:** Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios, Social.

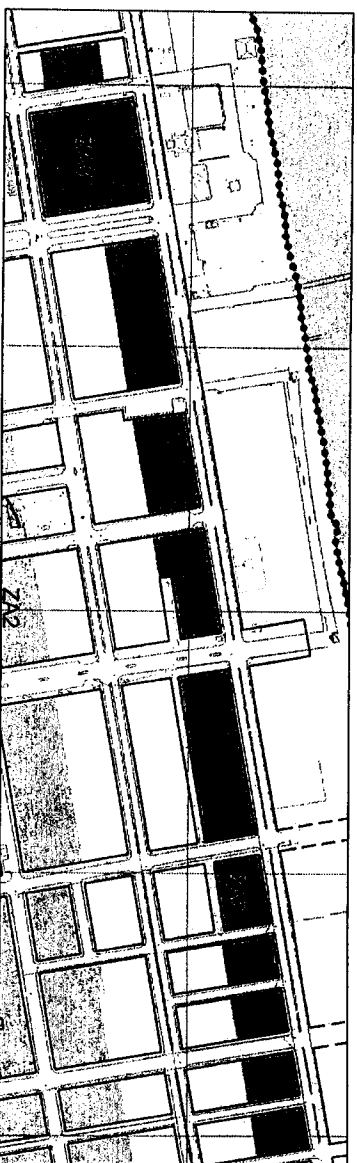
**Espacio Público**

**Área Verde**



**ZA3: RESIDENCIAL 3**

4,77 Hectáreas



	Residencial unifamiliar	Residencial colectiva y otros usos
Superficie predial mínima	300 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1	2
Altura máxima de edificación	14 metros, 2 pisos	20 metros, 7 pisos
Densidad	260 hab/há	600 hab/há
Rasante	80e	80e
Sistema de agrupamiento	Aislado.	Aislado.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	5 metros	5 metros

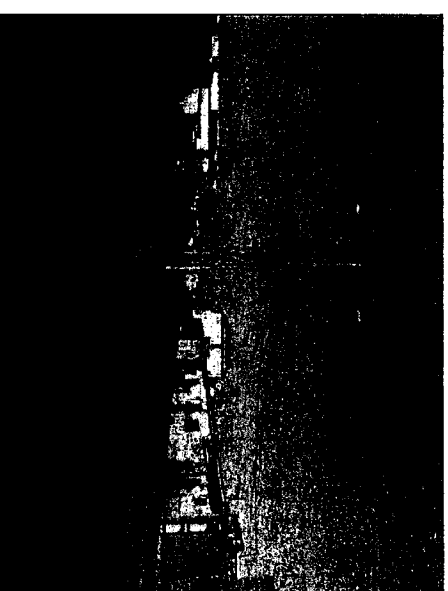
**Usos de Suelo Permitidos:**

**Residencial:** Vivienda, hospedaje.

**Equipamiento:** Comercio, Culto Y Cultura, Deporte, Esparcimiento (Sólo asociado a edificio con destino hospedaje), Seguridad, Social.

**Espacio Público**

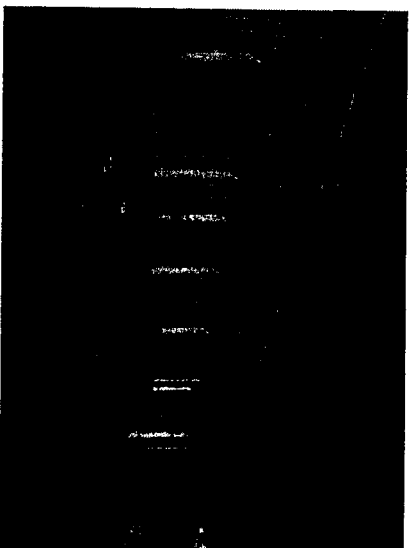
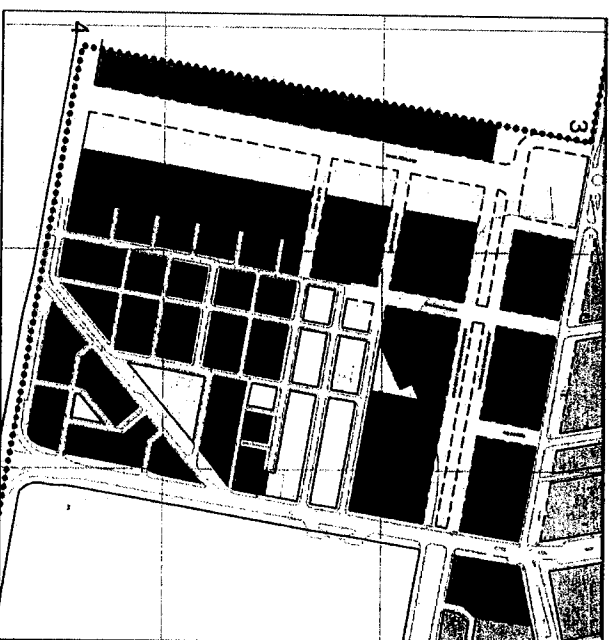
**Área Verde**





**ZA4: RESIDENCIAL 4**

9,48 Hectáreas



**Usos de Suelo Permitidos:**

**Residencial:** Vivienda, Hospedaje, Hogares.

**Equipamiento:** Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social.

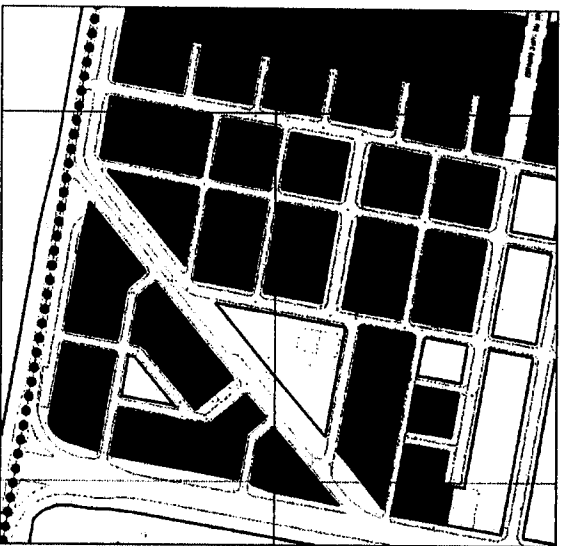
**Espacio Público**

**Área Verde**

Superficie predial mínima	Residencial unifamiliar 400 m <sup>2</sup>	Residencial colectiva y otros usos 1000m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	0,4	2,8
Altura máxima de edificación	7 metros , 2 pisos	20 metros , 7 pisos
Densidad	80 hab/há	500 hab/há
Rasante	80º	80º
Sistema de agrupamiento	Aislado.	Aislado.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	5 metros	7 metros

**ZAS: RESIDENCIAL 5**

4,84 Hectáreas



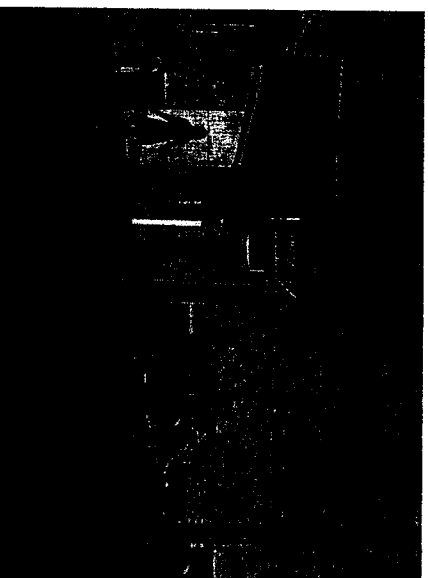
**Usos de Suelo Permitidos:**

**Residencial:** Vivienda, Pensión estudiantes

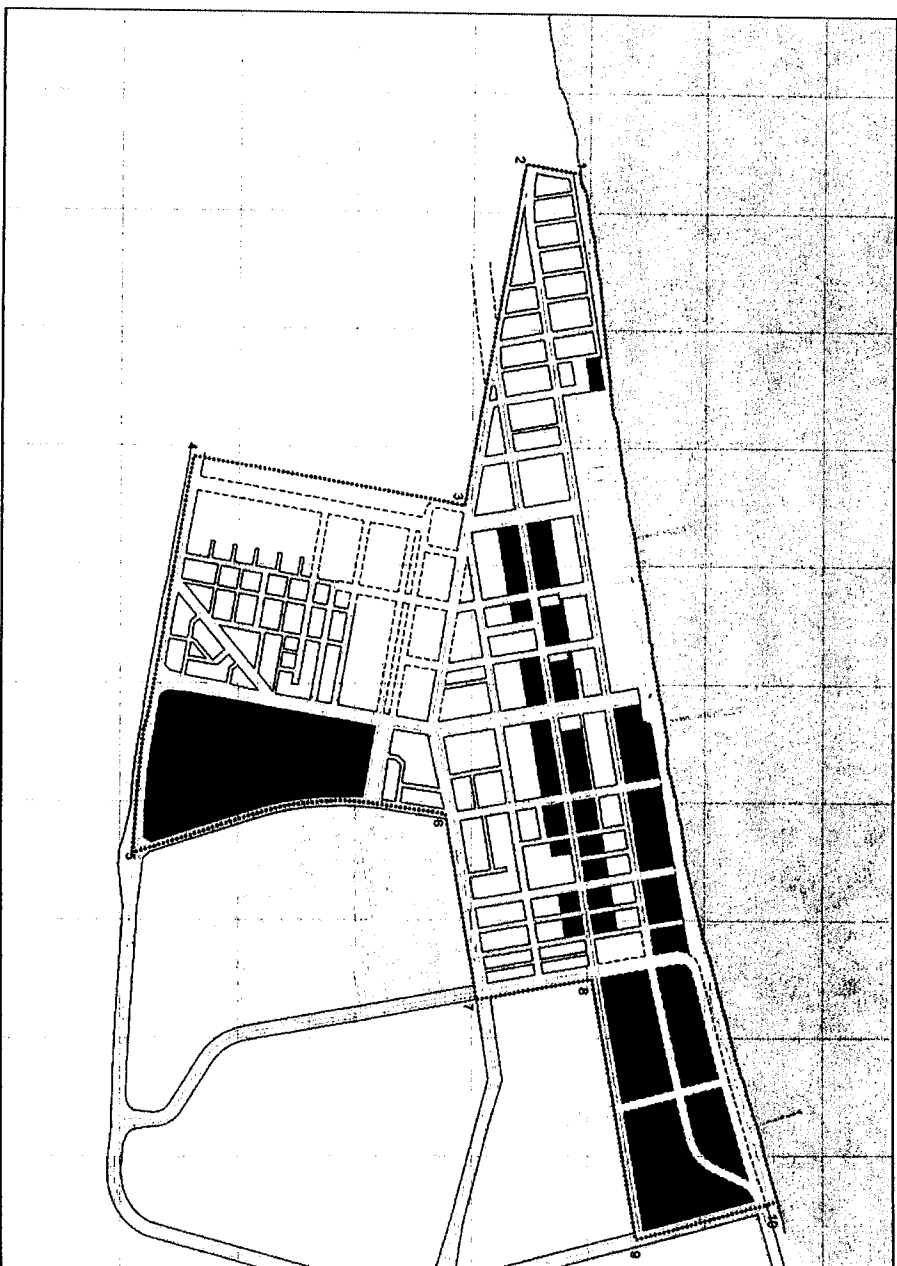
**Equipamiento:** Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social





**Espacio Público**  
**Área Verde**

Superficie predial mínima	200 m <sup>2</sup> unifamiliar, colectiva y otros usos
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	0,8
Altura máxima de edificación	7 metros, 2 pisos
Densidad	250 hab/há
Rasante	80º, Artículo 2.6.3.- OGUC
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareada y continuo.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	Opcional



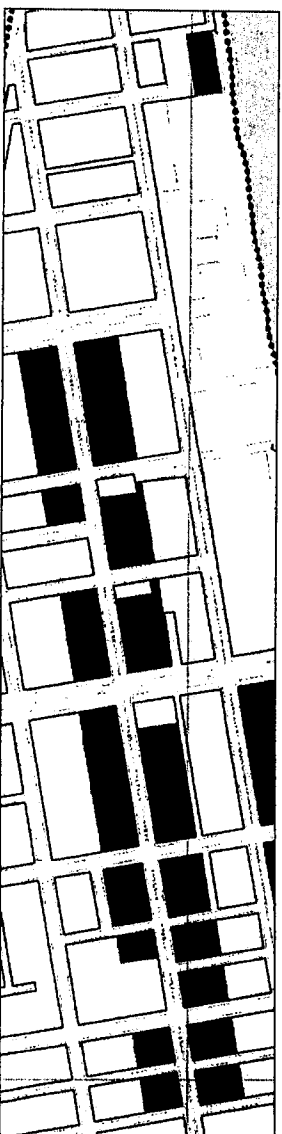
ZONAS DE EQUIPAMIENTOS



ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
	ZB1 Equipamiento 1
	ZB2 Equipamiento 2
	ZB3 Equipamiento 3
	ZB4 Equipamiento 4

**ZB1: EQUIPAMIENTO 1**

6,8 Hectáreas



	Residencial unifamiliar	Residencial colectiva y otros usos
Superficie predial mínima	400 m <sup>2</sup>	1000m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6	0,6
Coefficiente de Constructibilidad	1,2	2
Altura máxima de edificación	9 metros, 2 pisos	20 metros, 7 pisos para predios al norte de Avda. Almirante Latorre; 14 metros, 5 pisos para predios al sur de Avda. Almirante Latorre.
Densidad	150 hab/há	300 hab/há
Rasante	80º	80º
Sistema de agrupamiento	Continuo.	Continuo.
Distanciamiento medianero	mínimo a Artículo 2.6.3.- OGUC	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	-	-

**Usos de Suelo Permitidos:**

**Residencial: Vivienda**

**Equipamiento: Comercio, Culto y Cultura, Educación, Seguridad, Servicios, Social.**

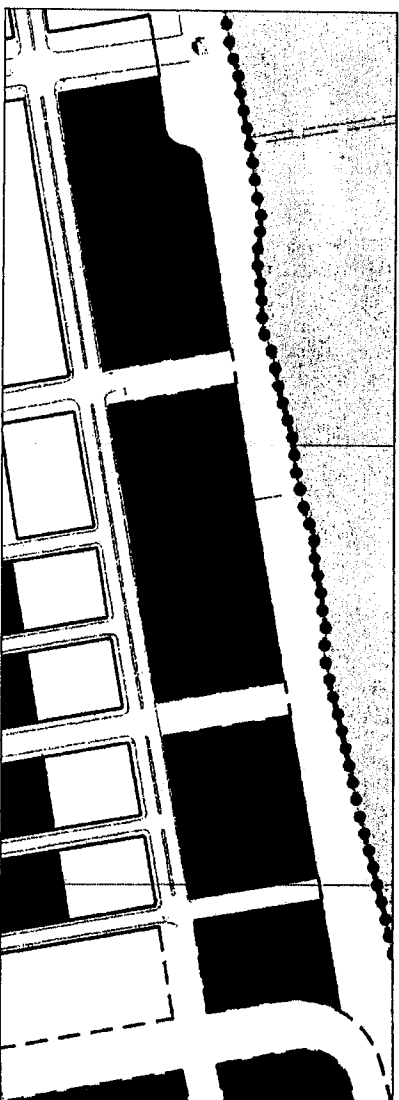
**Espacio Público**

**Área Verde**



**ZB2: EQUIPAMIENTO 2**

3,42 Hectáreas



**Usos de Suelo Permitidos:**

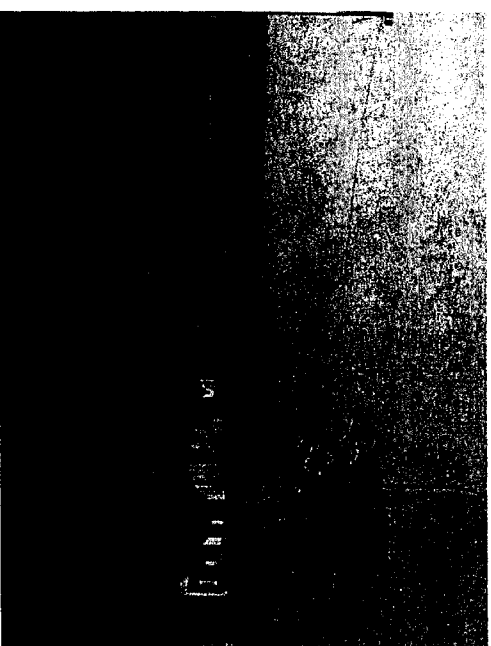
**Residencial:** Vivienda, Hospedaje

**Equipamiento:** Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Servicios, Social.

**Espacio Público**

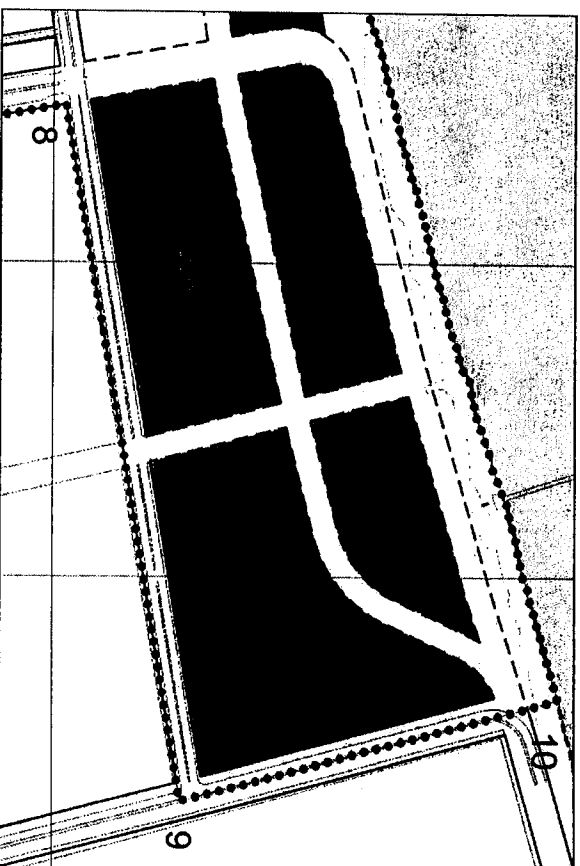
**Área Verde**

Superficie predial mínima	1200m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	30 metros, 10 pisos
Densidad	600 hab/há
Rasante	80º
Sistema de agrupamiento	Aislado.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	5 metros



**ZB3: EQUIPAMIENTO 3**

9,91 Hectáreas



Superficie predial mínima	1000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación	14 metros
Densidad	-
Rasante	80º
Sistema de agrupamiento	Aislado.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	5 metros

Usos de Suelo Permitidos:

**Residencial:**

Se prohíbe expresamente el uso residencial

**Equipamiento:**

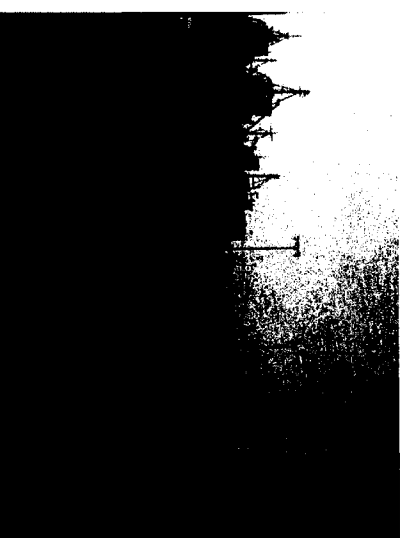
Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Seguridad, Servicios.

**Infraestructura:**

Terminales de transporte terrestre, Infraestructura Sanitaria (sólo estaciones exclusivas de transferencia de residuos y/o reciclaje), infraestructura energética (Sólo centrales de distribución de energía).

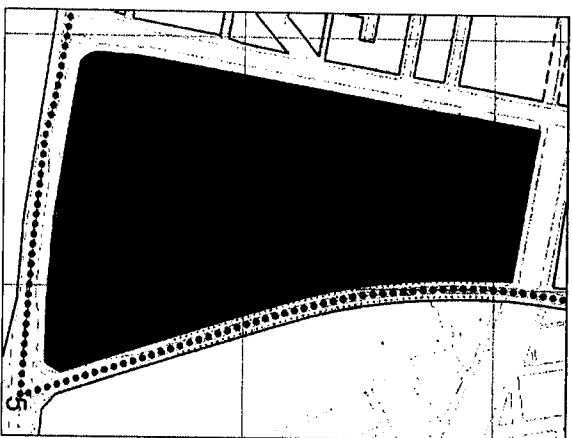
**Espacio Público**

**Área Verde**



**ZB4: EQUIPAMIENTO 4**

10,49 Hectáreas



Superficie predial mínima	1000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación	13 metros , 5 pisos
Densidad	-
Rasante	80º
Sistema de agrupamiento	Aislado.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3. - OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2. - OGUC
Antejardín	3 metros

Usos de Suelo Permitidos:

**Equipamiento:**

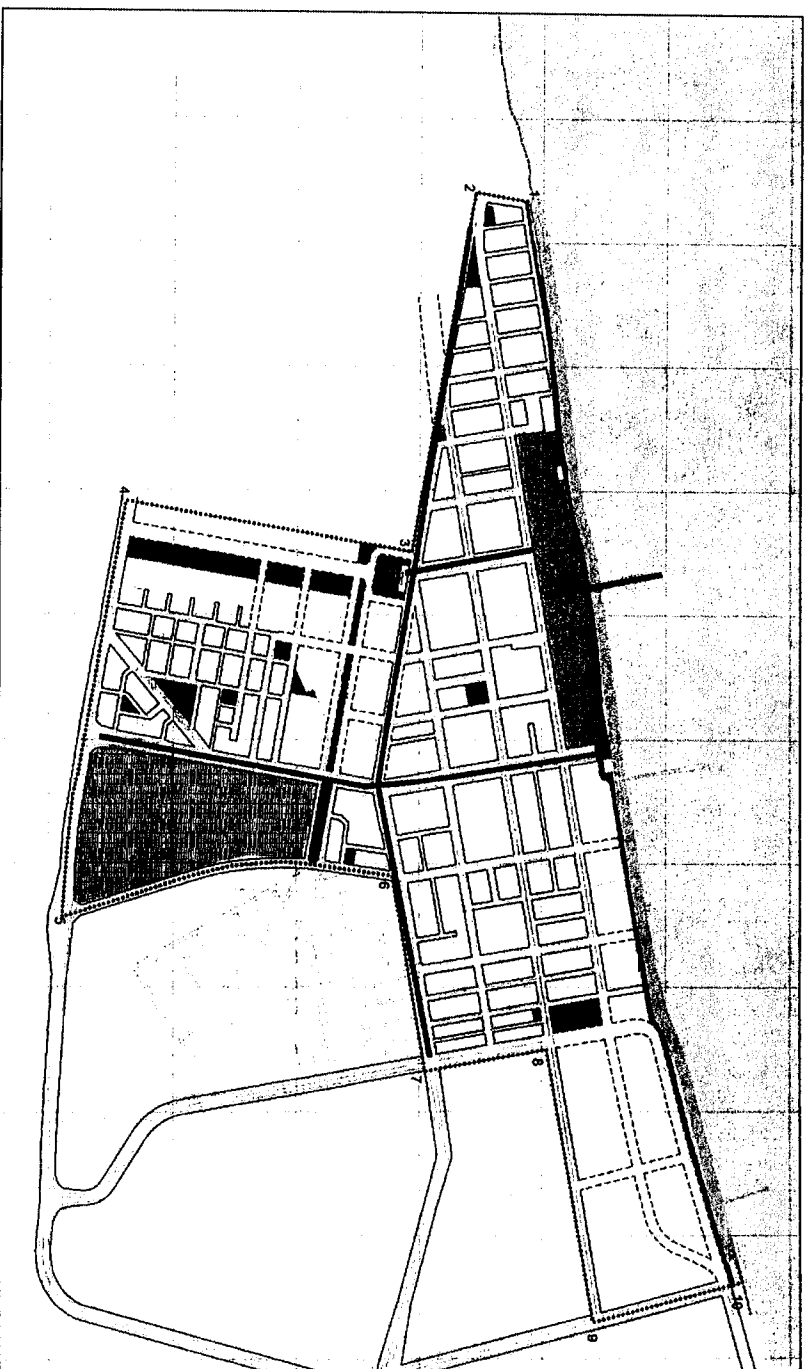
Comercio, Deporte,  
Educación, Seguridad,  
Servicios.

**Espacio Público**

**Área Verde**



ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREA VERDE



ZONAS DE ÁREAS VERDES Y PARQUES

ZAV1 Área Verde 1

ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS

ZE1 Espacio Público 1

ZE2 Espacio Público 2

ZE3 Espacio Público 3

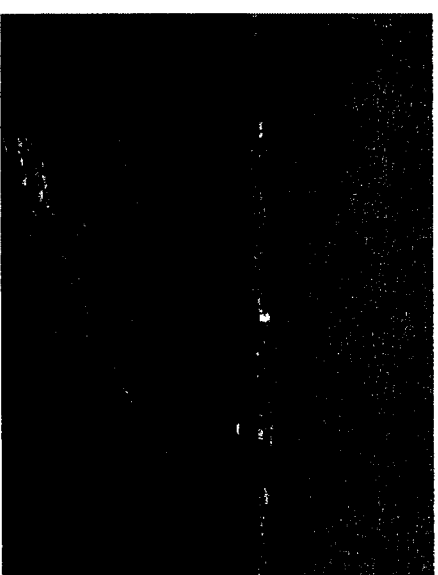
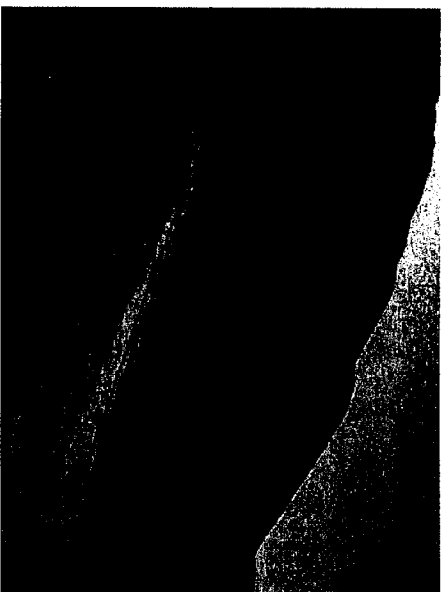
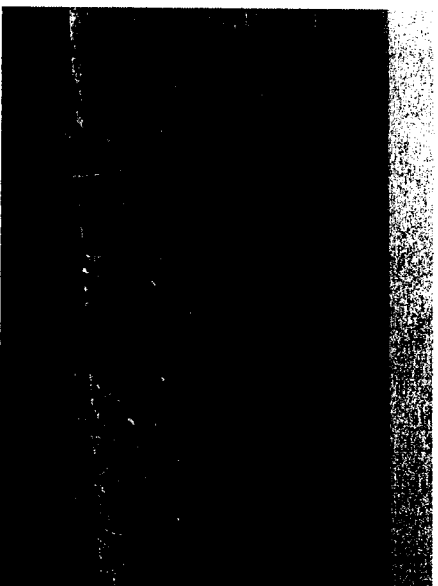
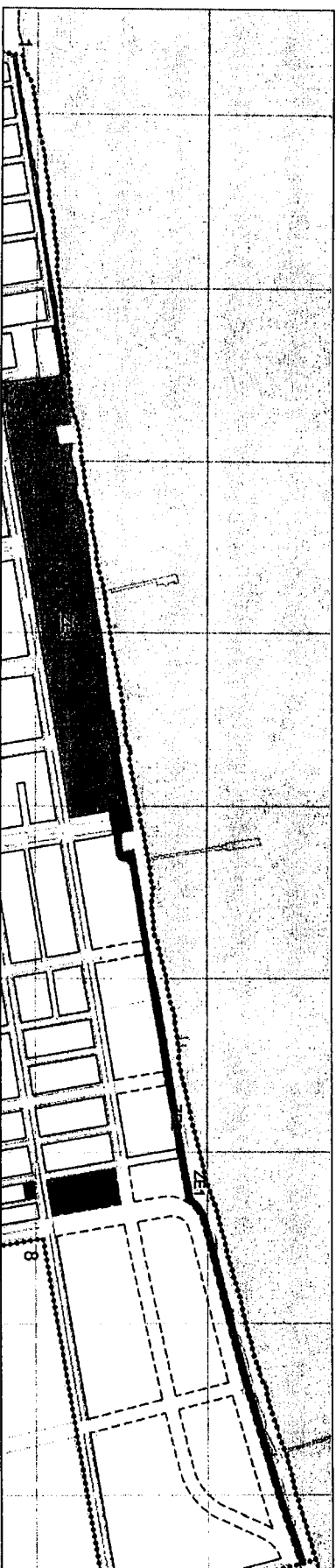
ZE4 Espacio Público 4



**ZE1: ESPACIO PÚBLICO 1**

3,04 Hectáreas

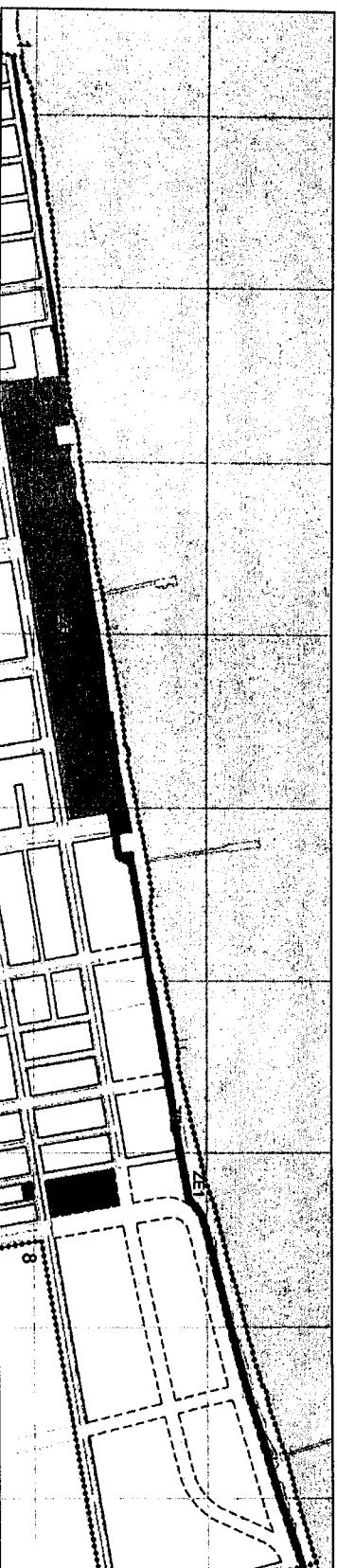
Corresponde a la playa de Mejillones. Las condiciones normativas para este sector prohíben expresamente cualquier tipo de edificación.



**ZE2: ESPACIO PÚBLICO 2**

1,58 Hectáreas

Corresponde a una propuesta para generar un paseo borde costero continuo e ininterrumpido en toda la extensión urbana de Mejillones.



**Usos de Suelo Permitidos:**

**Residencial:** Se prohíbe expresamente el Uso Residencial

**Equipamiento:** Comercio (Instalaciones transitorias como ferias similares), Seguridad (Casetas de seguridad ciudadana)

**Actividad Productiva:** Se prohíbe expresamente la Actividad Productiva

**Infraestructura:** Se prohíbe expresamente la Infraestructura

**Áreas Verdes:** Miradores, Sombrillas y Pérgolas

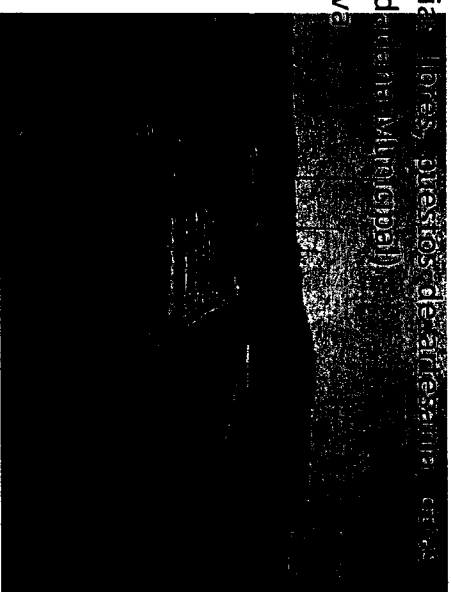
**Normas de Edificación:**

**Densidad bruta máxima:** No aplica

**Altura máxima de edificación:** 3,5 metros

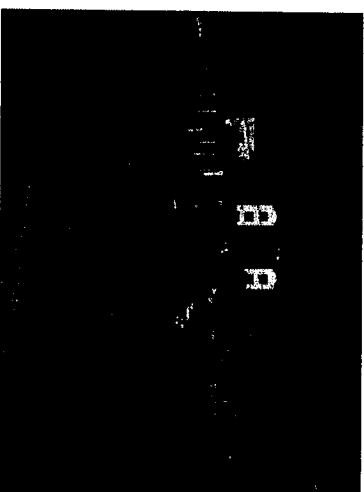
**Coefficiente de ocupación de suelo:** 0,02

**Coefficiente de Constructividad:** 1



**ZE3: ESPACIO PÚBLICO 3**

3,98 Hectáreas



Corresponde a las plazas y parques, principales y vecinales de Mejillones

**Usos de Suelo Permitidos:**

**Residencial:**

Se prohíbe expresamente el Uso Residencial

**Equipamiento:**

Culto y Cultura (Anfiteatros no cubiertos), Deporte (sólo Multicanchas, pistas de patinaje y skateboard), Seguridad (Sólo caseta de seguridad ciudadana municipal).

**Actividad Productiva:**

Se prohíbe expresamente la Actividad Productiva

**Infraestructura:**

Se prohíbe expresamente la Infraestructura

**Áreas Verdes:**

Miradores, Pérgolas, Juegos Infantiles, Ferias Libres,

**Normas de Edificación:**

**Superficie predial mínima:**

500m<sup>2</sup>

**Densidad bruta máxima:**

No aplica

**Altura máxima de edificación:**

3,5 metros

**Coefficiente de ocupación de suelo:**

0,03

**Coefficiente de constructibilidad:**

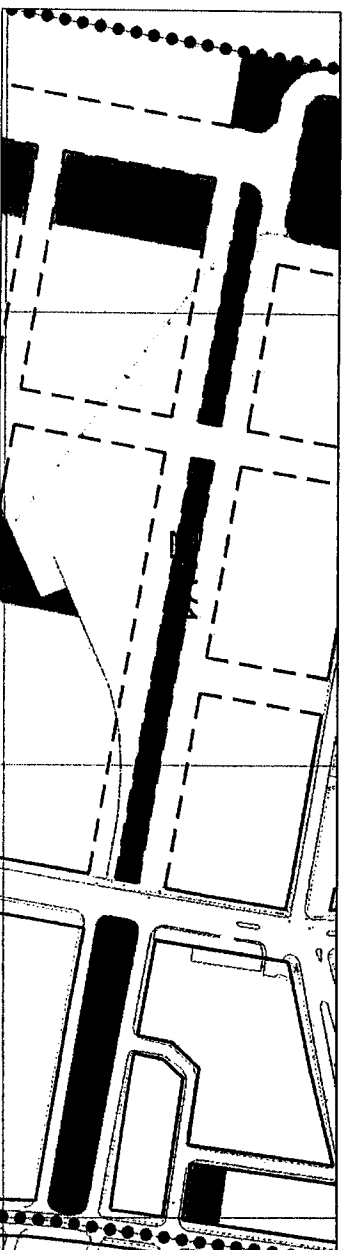
1

**Antejardín:**

5 metros

**AV1: ÁREA VERDE 1**

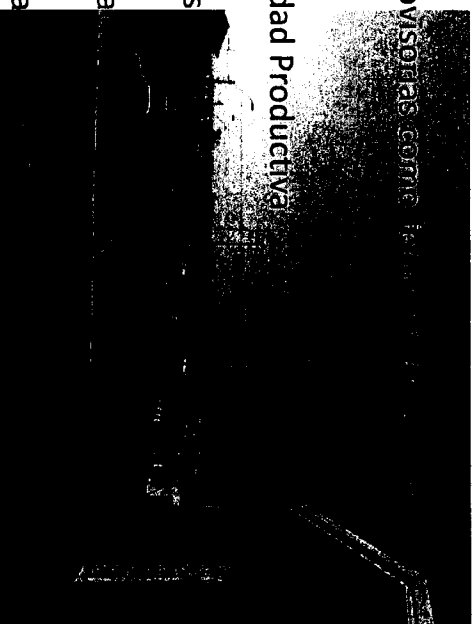
10,49 Hectáreas



Corresponde a una iniciativa de generar un eje de área verde en la faja de la vía del ferrocarril para cuando se den las condiciones y voluntades para materializarla. Este eje funcionaría como un elemento integrador y ordenador de los desarrollos urbanos del área sur de Mejillones.

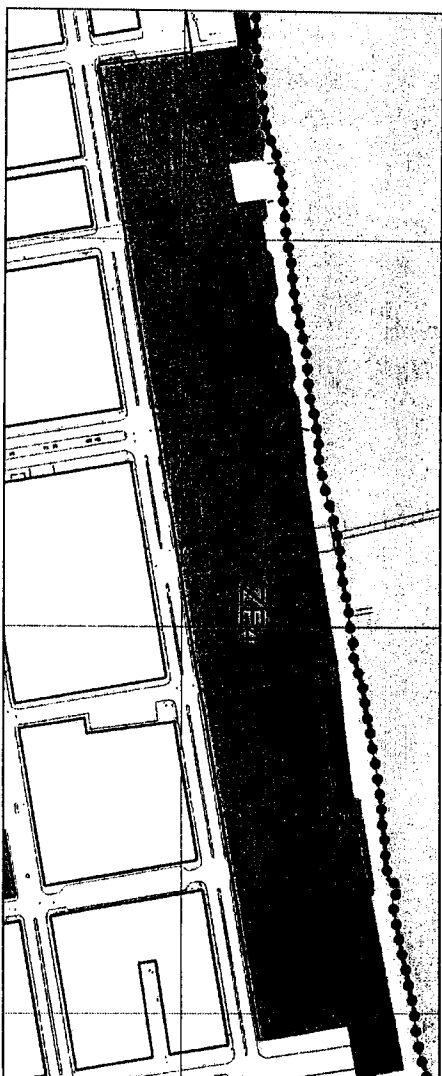
Usos de Suelo Permitidos:

- |   |  |
|---|--|
| <b>Residencial:</b>                                     | Se prohíbe expresamente el Uso Residencial       |
| <b>Equipamiento:</b><br>de artesanía, otras similares). | Comercio (Sólo construcciones provisionales como |
| <b>Actividad Productiva:</b>                            | Se prohíbe expresamente la Actividad Productiva  |
| <b>Infraestructura:</b>                                 | Se prohíbe expresamente la Infraestructura       |
| <b>Espacio Público:</b>                                 | Se prohíbe cualquier tipo de edificación         |
| <b>Áreas Verdes:</b>                                    | Se prohíbe cualquier tipo de edificación         |



**ZE4: ESPACIO PÚBLICO 4**

5,83 Hectáreas



**Usos de Suelo Permitidos:**

**Residencial:** Se prohíbe expresamente el Uso Residencial

**Equipamiento:** Comercio (Comercio asociado al turismo y esparcimiento), Servicio específico sólo para inmuebles de conservación histórica, Capitanía de Puerto, además del destino comercio.

**Actividad Productiva:** Se prohíbe expresamente la Actividad Productiva

**Infraestructura:** Se prohíbe expresamente la Infraestructura

**Áreas Verdes:** Miradores, Pérgolas, Juegos Infantiles, Ferias Libres,

**Normas de Edificación:**

**Superficie predial mínima:** 500 m<sup>2</sup>

**Coefficiente de ocupación de suelo:** 0,4

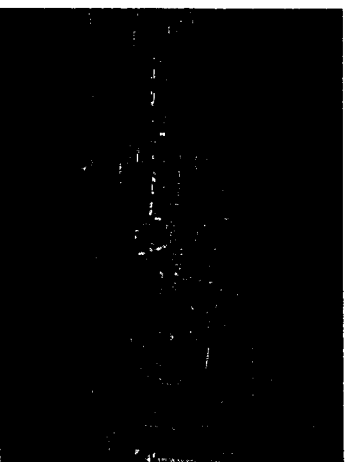
**Coefficiente de constructibilidad:** 0,8

**Densidad bruta máxima:** No aplica

**Altura máxima de edificación:** 7 metros, 2 pisos

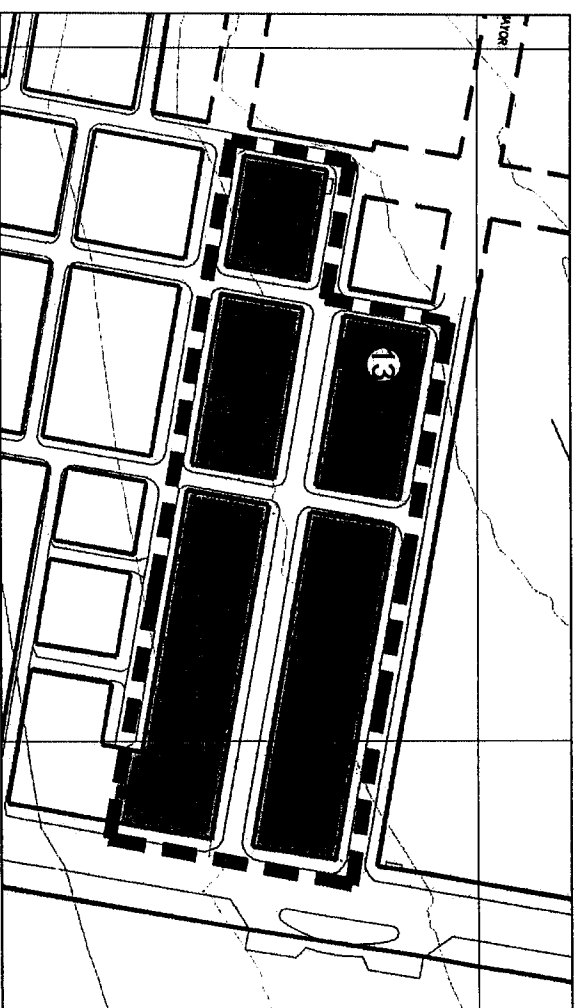
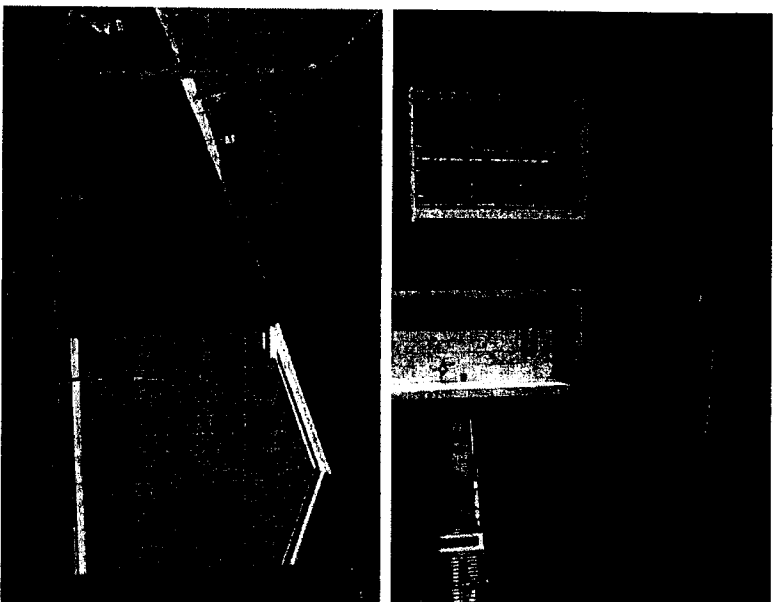
**Sistema de agrupamiento:** Aislada

**Antejardín:** 5 metros



**ZCH: ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA**

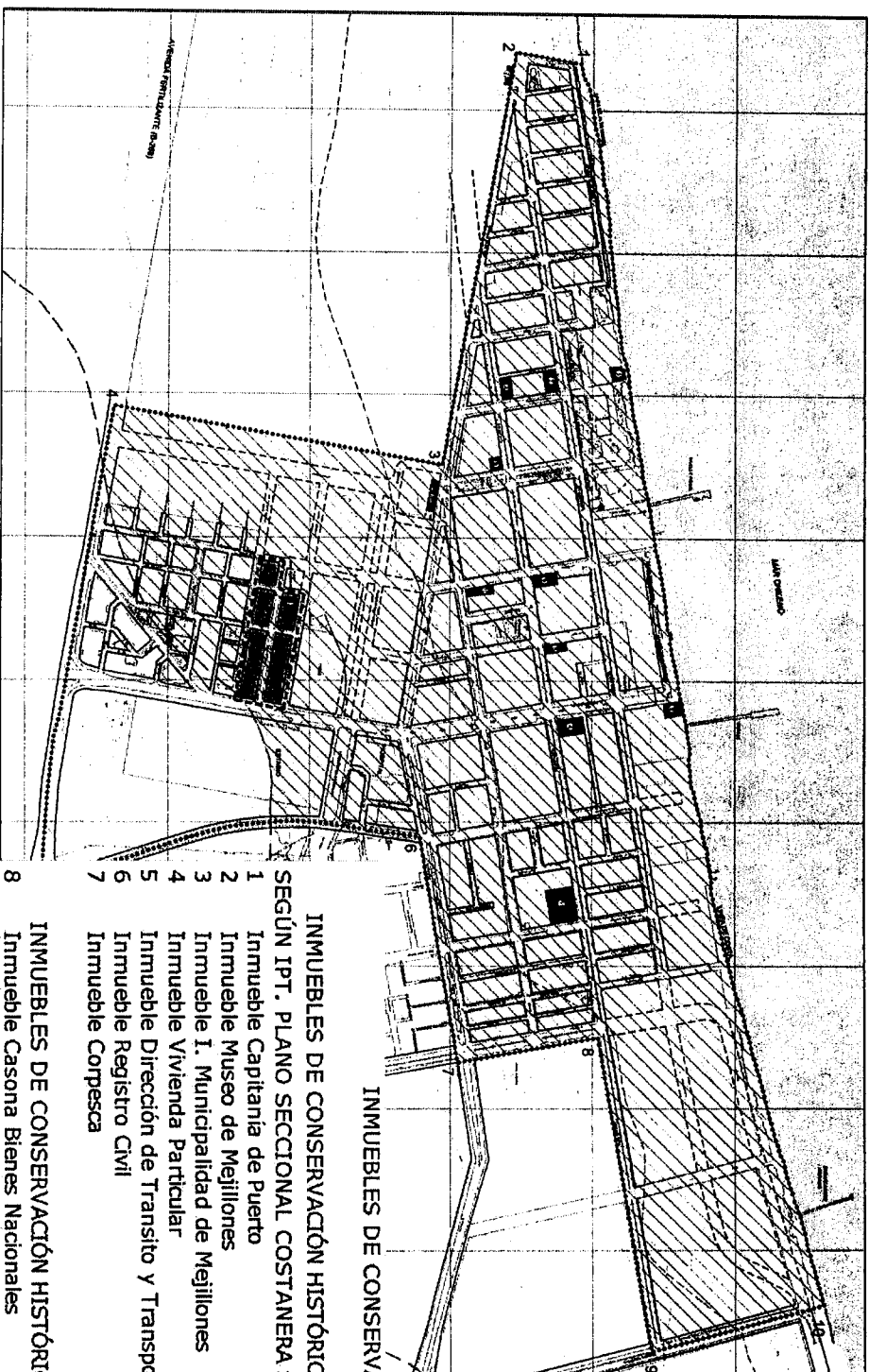
1,23 hectáreas.



<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACION ZONA DE CONSERVACION HISTORICA</b>	
Superficie predial mínima	no se permite la subdivisión del predio
Coefficiente de ocupación de suelo	la existente según inmueble de la ZCH
Coefficiente de Constructibilidad	la existente según inmueble de la ZCH
Altura máxima de edificación	la existente según inmueble de la ZCH
Densidad	80 hab/há
Rasante	80e
Sistema de agrupamiento	Continuo
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	la existente según inmueble de la ZCH

Para esta Zona de Conservación Histórica, se propone al sector comprendido entre Av. Bernardo O'Higgins, Coronel Emilio Soto, pasaje Sargento Gabriel Silva y Subteniente Luis Cruz Martínez

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA



INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA VIGENTE

SEGÚN IPT. PLANO SECCIONAL COSTANERA SUR DE MEJILLONES (16-03-2006)

- 1 Inmueble Capitanía de Puerto
- 2 Inmueble Museo de Mejillones
- 3 Inmueble I. Municipalidad de Mejillones
- 4 Inmueble Vivienda Particular
- 5 Inmueble Dirección de Tránsito y Transporte
- 6 Inmueble Registro Civil
- 7 Inmueble Corpesca

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA PROPUESTOS

- 8 Inmueble Casona Bienes Nacionales
- 9 Inmueble Oficina de Bahía Pesquera Corpesca
- 10 Inmuebles Correos de Chile
- 11 Inmueble Iglesia Católica
- 12 Inmueble Estación F.C.A.B.
- 13 Inmueble Club Social y Deportivo Casa de Máquinas

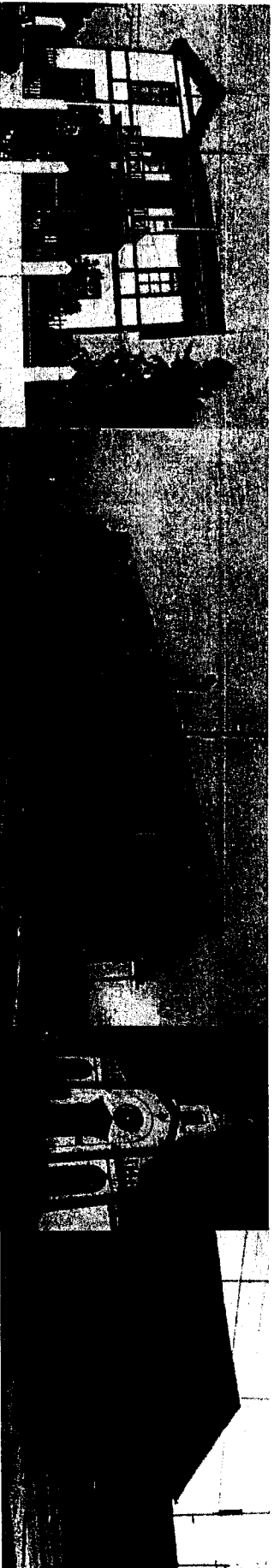
**Inmuebles de Conservación Historica**

- 1.- Capitanía de puerto
- 2.- Museo de mejillones
- 3.- Municipalidad de mejillones
- 4.- Vivienda particular
- 5.- Dirección de tránsito y transporte público
- 6.- Registro civil
- 7.- CORPESCA
- 8.- Casona bienes nacionales
- 9.- Oficina de bahía pesquera CORPESCA
- 10.- Correos de Chile
- 11.-Iglesia Católica
- 12.- Estación F.C.A.B.
- 13.- Club social y deportivo casa de máquinas.

La propuesta para la modificación establece y reconoce, dentro del ámbito patrimonial, a **13 Inmuebles de Conservación Histórica ICH.**

Estos se identifican y se evalúan según lo establecido en la Circular DDU 240

Cabe señalar que los primeros 7 inmuebles ya habían sido declarados ICH por el plano **Seccional Costanera Sur de Mejillones con fecha de publicación en el D.O. 16/06/06.**





En general, los usos de suelo permitidos para los ICH son los siguientes:

**Residencial:** Vivienda, Hospedaje

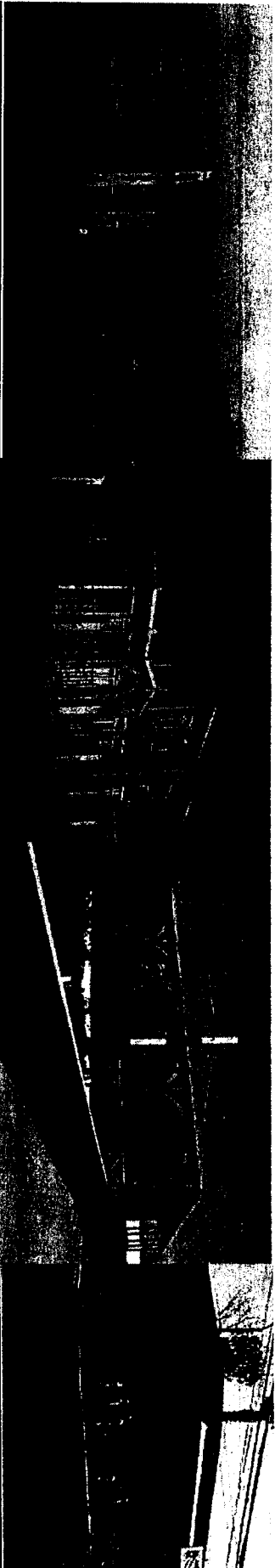
**Equipamiento:** De Clase Culto, social, educación, sólo lo existente y casa de formación religiosa.

**Área Verde y Espacio Público**

Normas Urbanísticas:

- No se permite subdivisión predial
- Coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad y altura de la edificación, según zona en que se emplaza.

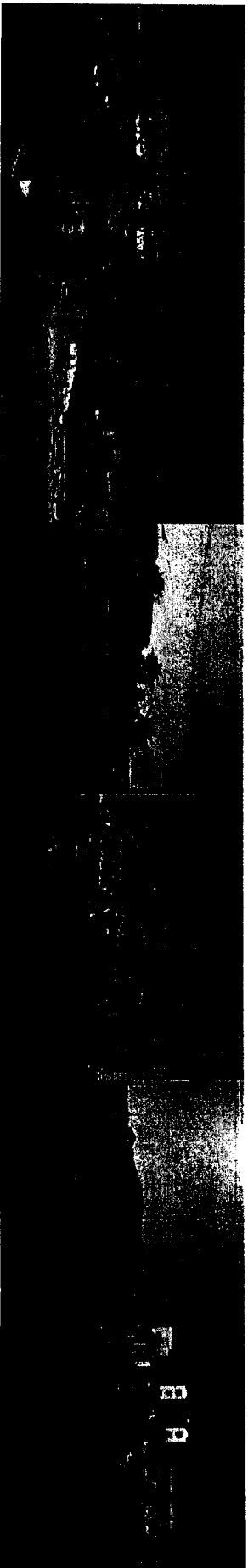
Para todas las zonas que contienen inmuebles: ZA3, ZA2, ZB1, ZE3, ZE4, se dan condiciones especiales a modo de conservar las características arquitectónicas que dieron origen a la definición del inmueble.



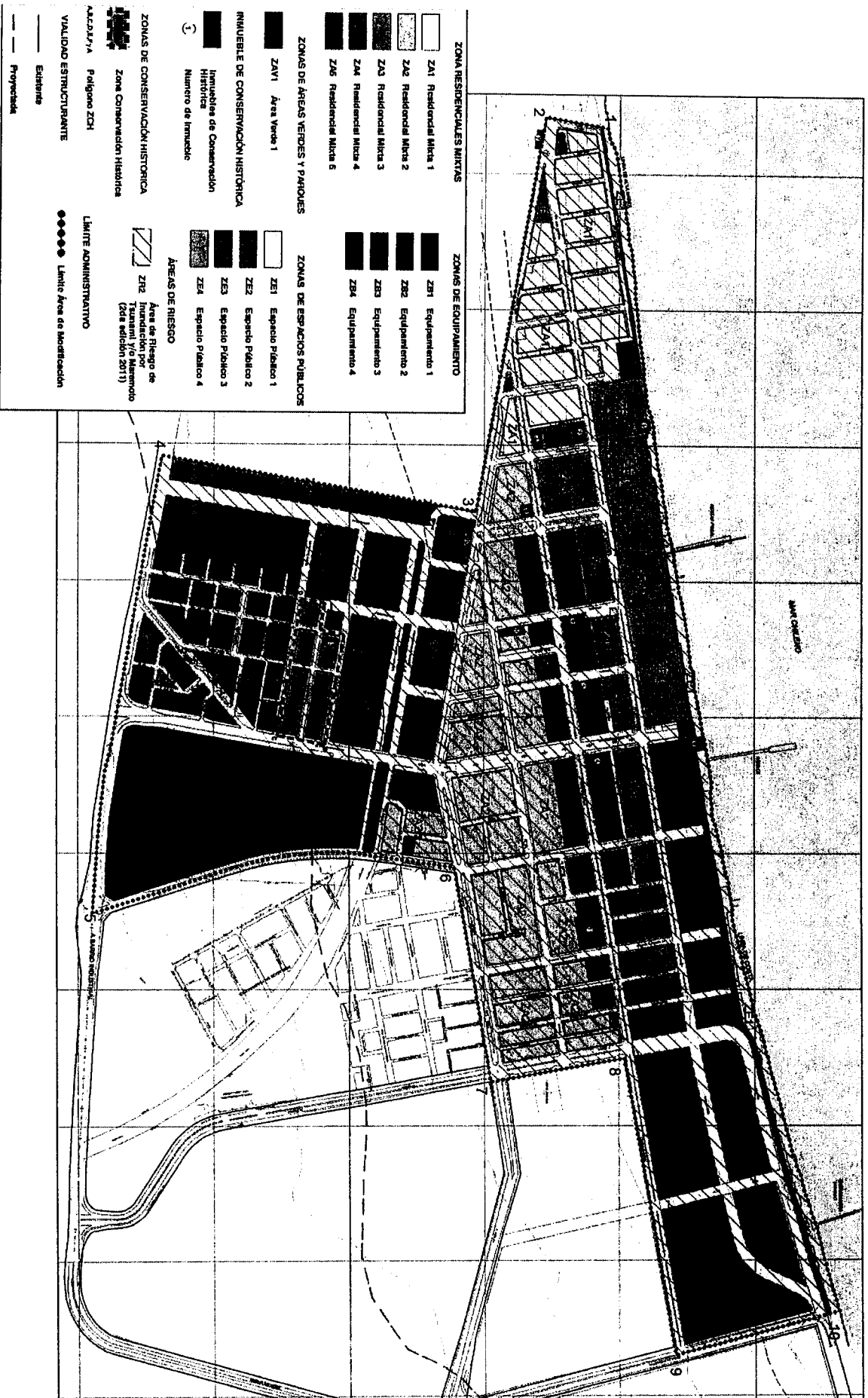
Como solicitud de La Municipalidad de Mejillones, se solicita evaluar algunos espacios públicos considerados importantes para la comunidad, los cuales son los siguientes:

- Cancha Y Plaza de Las Maquinas
- Plaza de Armas
- Plaza de la Cultura
- Plaza de Los Eventos
- Plaza San Martín
- Plazoleta el Loa

Estas áreas se consideran dentro la zona E3, que corresponde a las Plazas y Parques principales y vecinales de Mejillones.



PRC DE MEJILLONES ÁREA URBANA CONSOLIDADA



## PRC DE MEJILLONES ÁREA PORTUARIA

### Objetivos de Desarrollo Urbano:

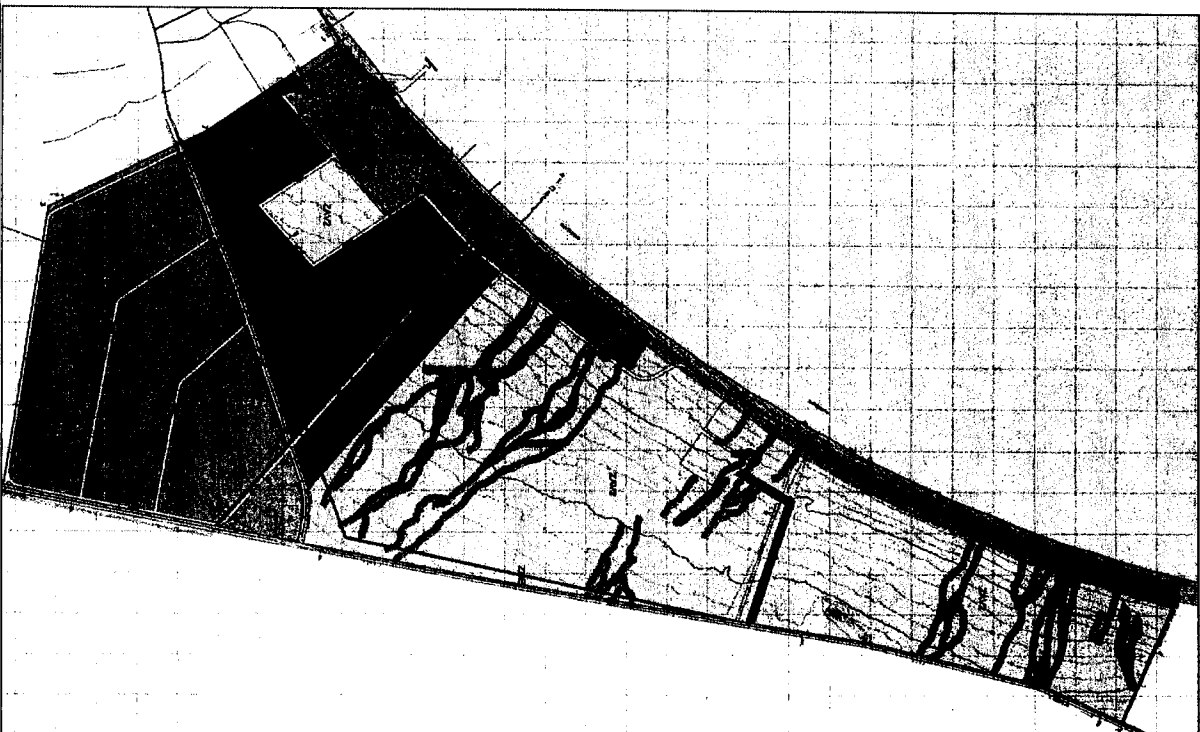
- Proponer a través de la visión urbana y medioambiental para el sector, su condición de localización estratégica en el territorio regional, conformándose como el **área portuaria** y servicios portuarios asociados con mayor potencial de desarrollo.
- Proponer una imagen que fomente el desarrollo portuario, de **plataforma logística y servicios** a partir de la definición de sectores puerto e interrelaciones con la ciudad de Mejillones.
- Proponer una zonificación que vele por las áreas de **protección, de riesgo, productivas y de valor patrimonial o paisajístico**, en la línea del PRC y PRL, potenciando sus oportunidades
- Desarrollar la normativa apuntando a que la Comuna pueda transformarse en un territorio **diversificado en funciones productivas y de equipamientos** coexistiendo entre ellas.
- Proponer el desarrollo de una **mallla vial jerarquizada y segregada** en los usos y que integre a toda el área urbana (puerto – ciudad – intercomuna) en su desarrollo y accesibilidad completando las redes e integrando las distintas áreas de estudio para con la Comuna.

## PRC DE MEJILLONES ÁREA PORTUARIA

### Objetivos de Desarrollo Urbano:

- Prever el equilibrio entre la dotación de suelo de Infraestructura (puertos y asociados) y las áreas que propenden a la protección del **Gaviotín Chico**, como puede ser la definición de área verde y esparcimiento.
- Mantener y potenciar lo turístico de balneario, propendiendo a integrar lo turístico del sector norte comunal con el macro sector portuario y con la ciudad consolidada.

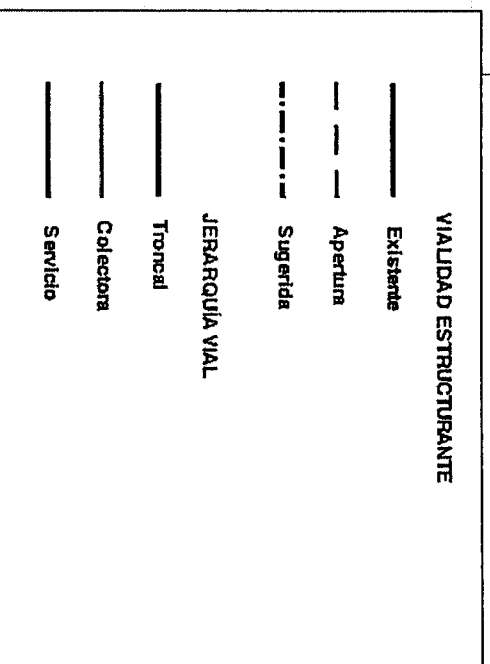
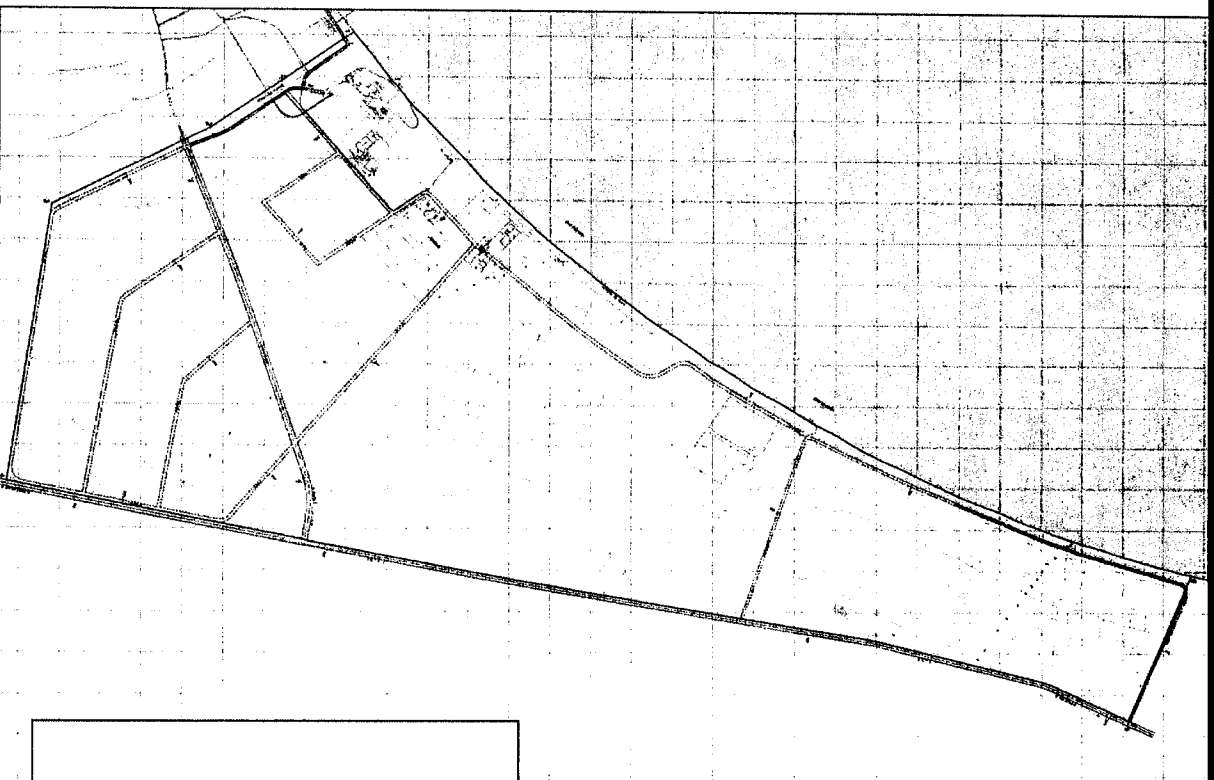
PRC DE MEJILLONES ÁREA PORTUARIA



**SIMBOLOGIA**

<b>ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS</b>	<b>ZONAS NO EDIFICABLES</b>
ZE1 Espacio Público 1	ZNE ZONAS NO EDIFICABLES
ZE2 Espacio Público 2	<b>ÁREAS DE RIESGO</b>
<b>ZONAS DE EQUIPAMIENTO</b>	AR1 Área de Riesgo por inundación de cauces afluentes asociadas a quebradas
ZB5 Equipamiento 5	AR2 Área de Riesgo por inundación de Trazami y/o Barrido
<b>ZONAS PRODUCTIVAS</b>	<b>VIALIDAD ESTRUCTURANTE</b>
ZAP1 Actividades Productivas	Existente
<b>ZONAS DE ÁREAS VERDES Y PARQUES</b>	Proyectada
ZAV2 Área Verde 2	<b>SERVIDUMBRES</b>
<b>ZONAS DE INFRAESTRUCTURA</b>	Servidumbre Cascoado CML
ZP1 Portuarias 1	Servidumbre Elafolca
ZP1a Portuarias 1a	
ZP2 Portuarias 2	

PRC DE MEJILLONES ÁREA PORTUARIA



**ZB5: EQUIPAMIENTO 5**

140,3 Hectáreas

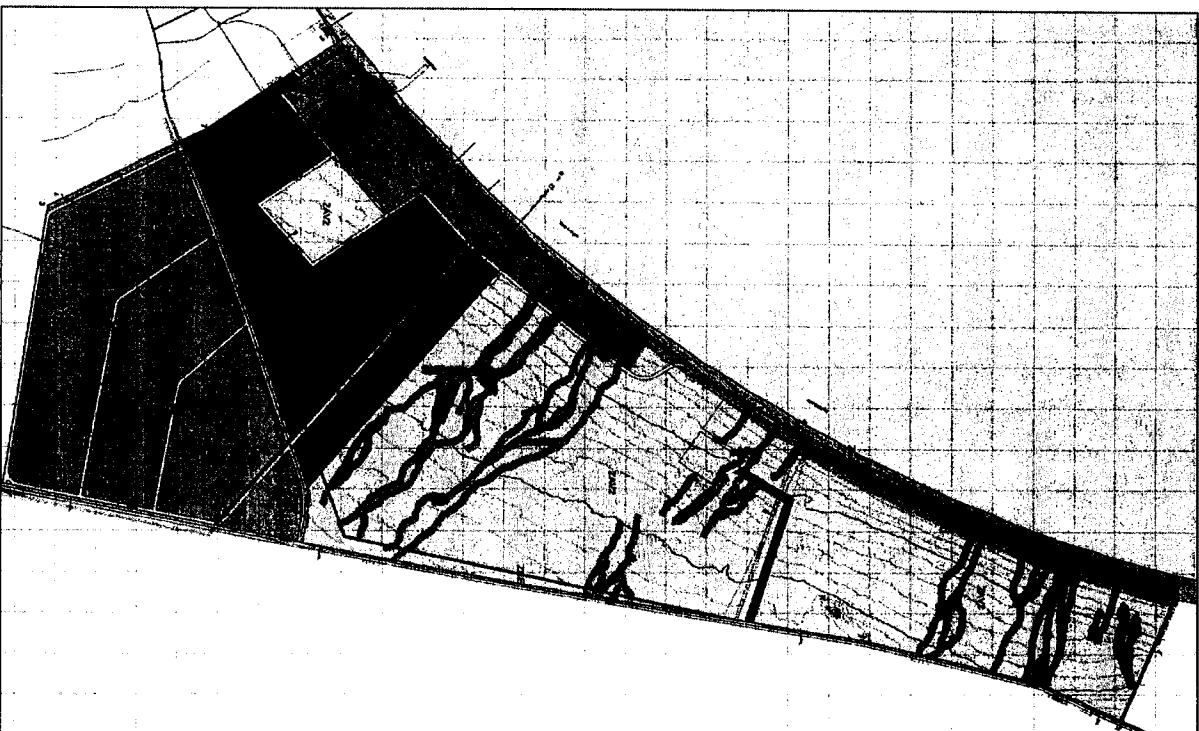
Usos de Suelo Permitidos:

**Equipamiento:**

Comercio (con destino ferias, fuentes de soda y restaurantes), Deporte y Seguridad, (sólo Caseta de seguridad ciudadana municipal y retenes de carabineros),  
 Terminales de Transporte Terrestre

**Infraestructura:**

Espacio Público y Área Verde.



NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN ZONA B5	
Superficie predial mínima	1000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación	14 metros, 5 pisos
Densidad	-
Rasante	80º
Sistema de agrupamiento	Aislado
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo OGUC 2.6.3.-
Adosamiento	Artículo OGUC 2.6.2.-
Antejardín	3 metros



**ZP1 y ZP1a: ZONA PORTUARIA 1 y 1a**

368,83 Hectáreas

**Usos de Suelo Permitidos:**

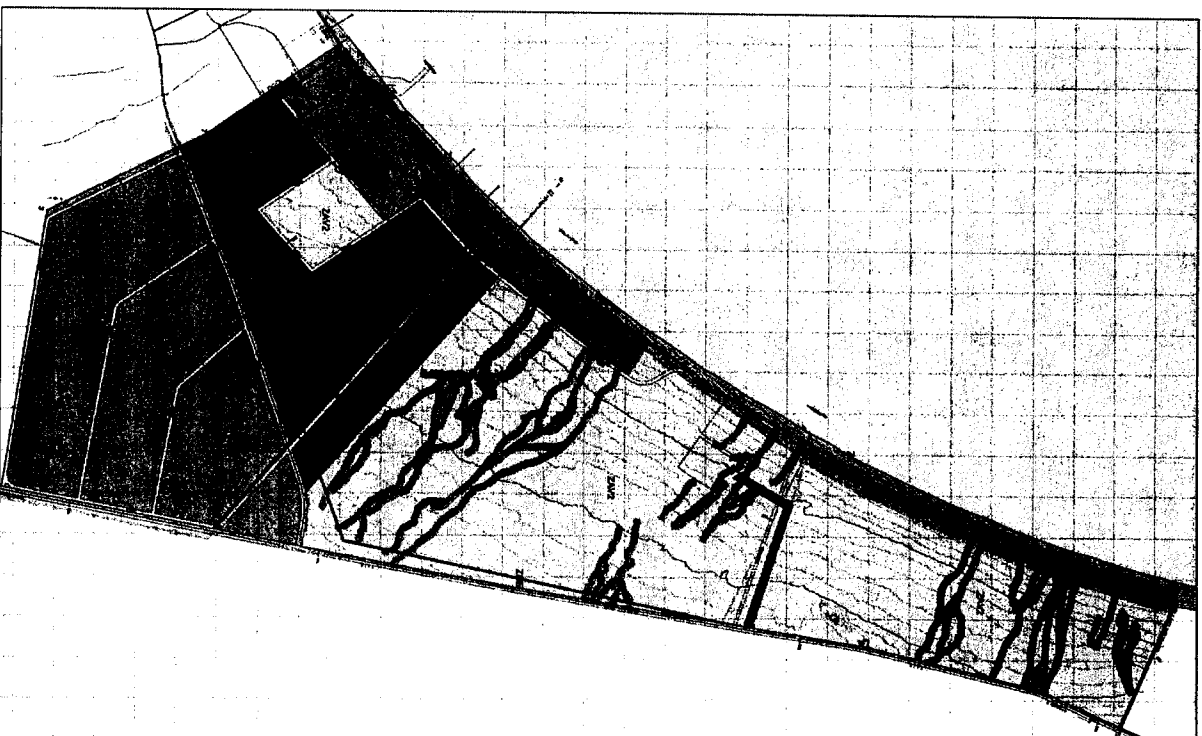
**Equipamiento:** Cultura (Auditorio), Educación (Sala Cuna), Salud (Enfermerías), Seguridad (Bomberos), Servicios (Oficinas).

**Actividades Productivas:** Actividades Productivas relacionadas con actividad portuaria: atraque, embarque, descarga y transferencia de carga. Atención de naves. Acopio y almacenamiento de material no contaminante ni peligroso. Depósito, Talleres y Bodegas.

**Infraestructura:** Recinto portuarios y de transporte terrestre.

**Espacio Público y Área Verde**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN ZONA P1</b>	
Superficie predial mínima	2000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación	P1: 14m -- P1a: 7m
Densidad	-
Rasante	-
Sistema de agrupamiento	-
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	10 metros



**ZP2: ZONA PORTUARIA 2**

747,88 Hectáreas

Usos de Suelo Permitidos:

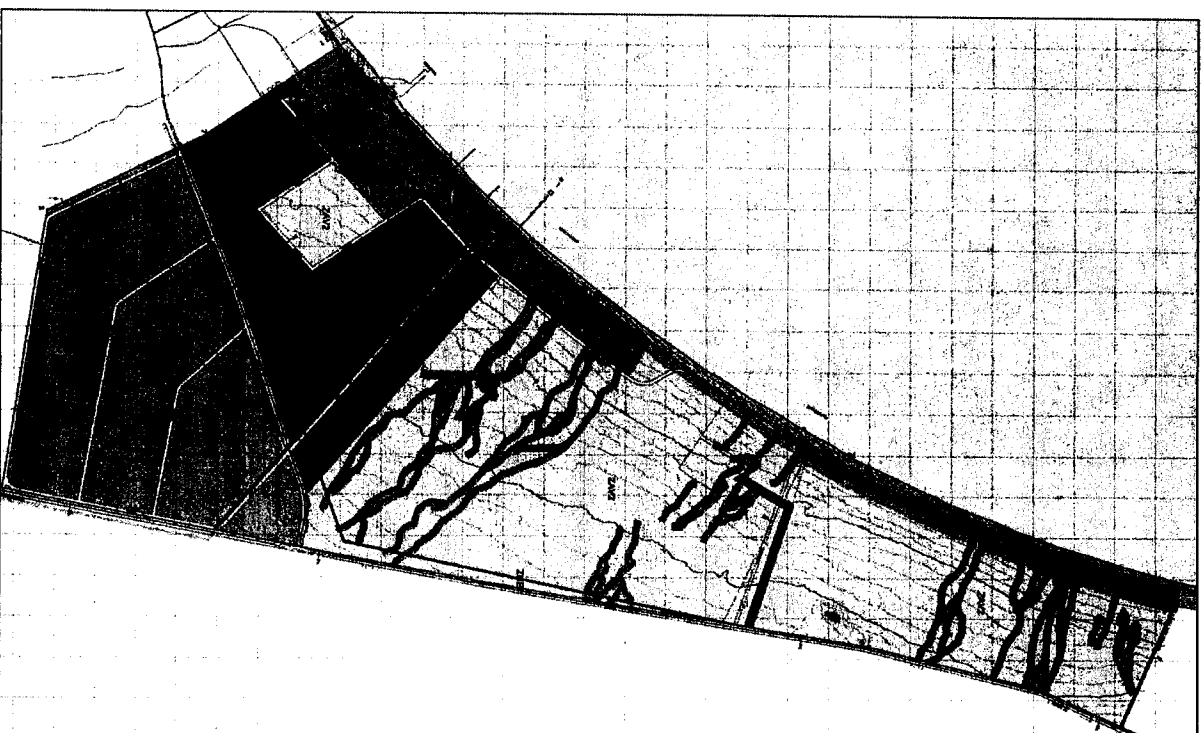
**Actividad Productiva:**

Actividades productivas relacionadas con actividad portuaria: acopio y almacenamiento de material no contaminante ni peligroso. Depósito, Talleres y Bodegas. Oficinas. Acopio y almacenamiento e material no contaminante ni peligroso.

**Infraestructura:**

Recintos Portuarios y sus edificaciones

**Espacio Público y Área verde.**



<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN ZONA P2</b>	
Superficie predial mínima	2000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,6
Altura máxima de edificación	14 metros
Densidad	-
Rasante	80º
Sistema de agrupamiento	Aislado.
Distanciamiento mínimo a medianero	Artículo 2.6.3.- OGUC
Adosamiento	Artículo 2.6.2.- OGUC
Antejardín	10 metros

**ZAV2: ÁREAS VERDES 2**

2413,97 Hectáreas

**Usos de Suelo Permitidos:**

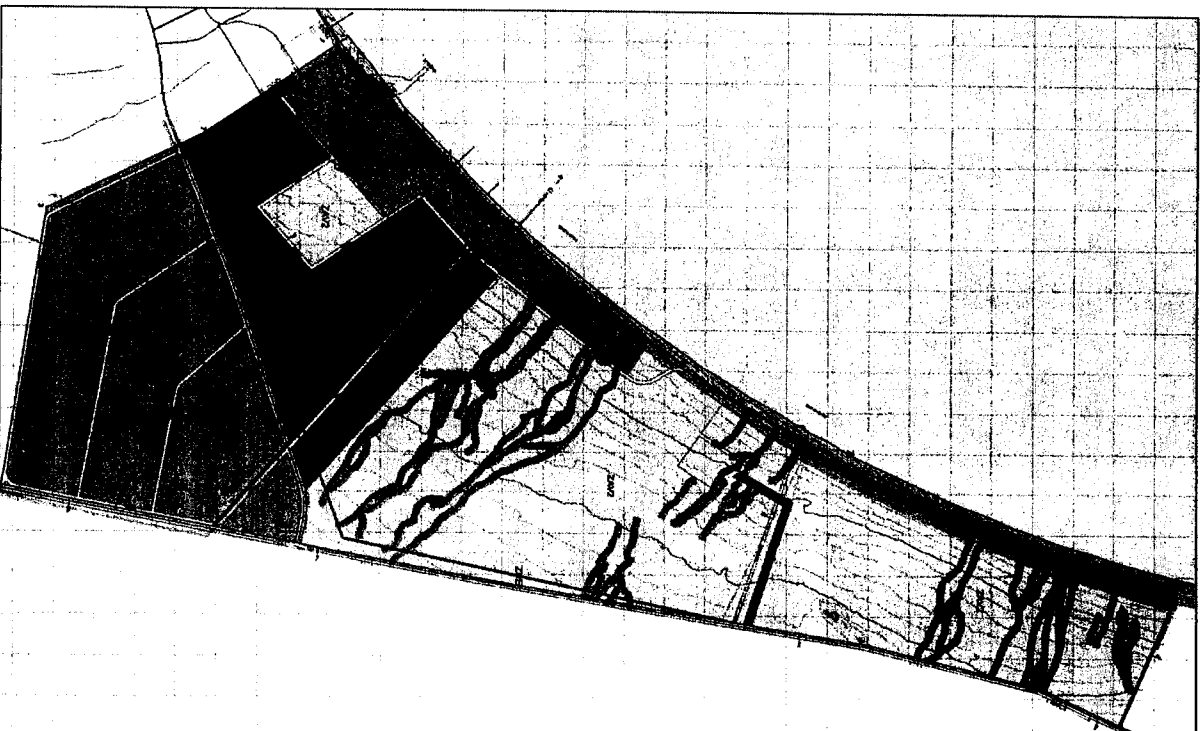
Sólo como área verde

**Condiciones especiales:**

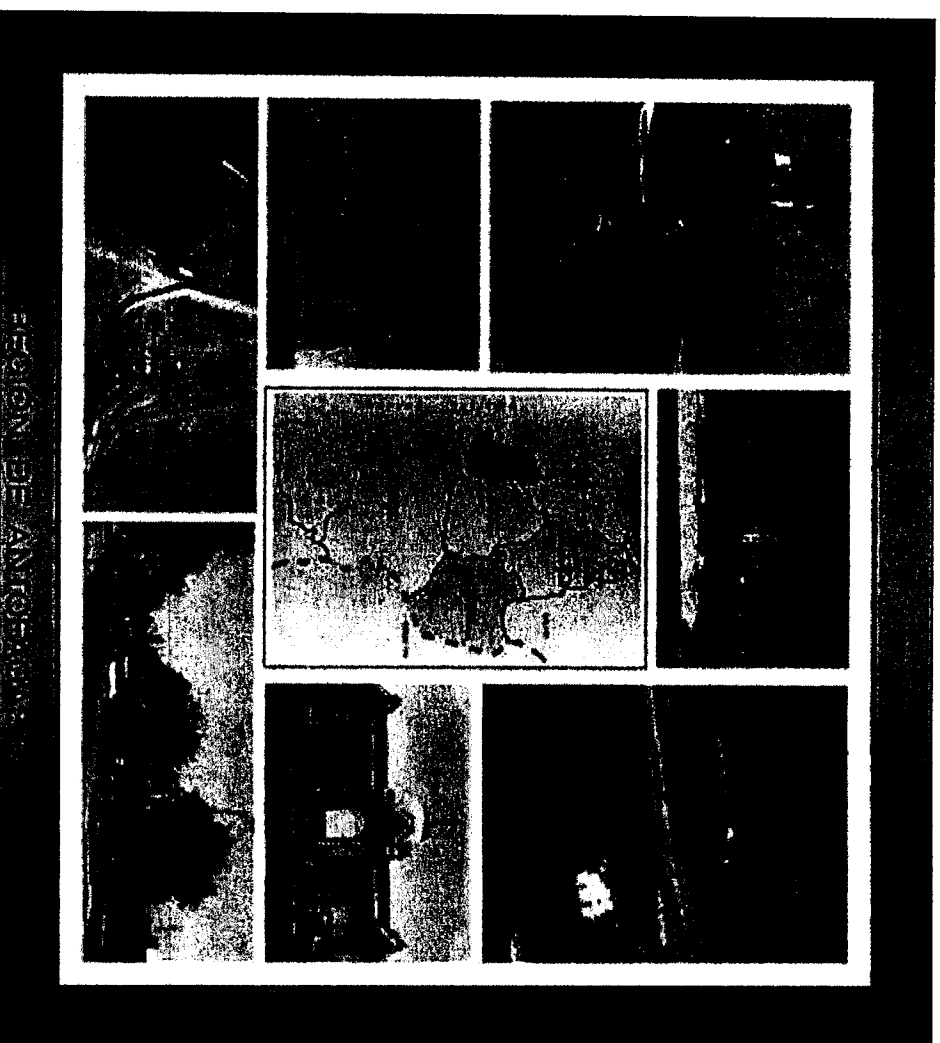
- Se prohíbe expresamente cualquier construcción permanente y los trazados de infraestructura y de vialidad y líneas férreas al interior de la zona deberán contar con el visto bueno del Director de Obras de la Municipalidad de Mejillones.
- El uso del subsuelo para esta zona está regulado según lo dispuesto en el artículo 32 bis de la Ley N° 18.695, previo informe favorable de la SEREMI del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Así también, será aplicable cuando corresponda el art. 2.6.3. inciso trece.
- Se prohíbe expresamente infraestructura energética en base a combustibles fósiles, sus derivados y las no indicadas como permitidas

**Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano**

Para la comuna de Mejillones, y en especial el sector portuario, las áreas restringidas al desarrollo urbano corresponden a las áreas de riesgo por inundación, de cauces aluvionales asociados a quebradas, a las áreas de riesgo por inundación de tsunami y/o maremoto y a las Zonas no Edificables



## MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES



### SUB ETAPA 2.1- PROYECTO



**URBE**  
ARQUITECTOS