



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL II REGIÓN

**LEVANTAMIENTO PLANO SECCIONAL COSTANERA SUR
MEJILLONES**

ORDENANZA

AGOSTO DE 2005

LEVANTAMIENTO PLANO SECCIONAL COSTANERA SUR - MEJILLONES

ORDENANZA

INDICE

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES 3

CAPITULO II

DESCRIPCIÓN DEL LIMITE URBANO DEL PLANO SECCIONAL 3

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES 5

CAPITULO IV

DEFINICION DE MACRO - AREAS, ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y
NORMAS ESPECÍFICAS 10

CAPITULO V

VIALIDAD URBANA 25

CAPITULO VI

APROBACIONES 27

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ARTICULO 1-** La presente Ordenanza del Plano Seccional Costanera Sur - Mejillones, establece las normas referentes a zonificación, uso del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad.
- ARTICULO 2-** Las normas establecidas y que se describen en los capítulos IV y V del presente Plano Seccional se complementan con la información graficada en el Plano PS-CSM-01
- ARTICULO 3-** El área territorial del Plano Seccional, queda determinada por el límite urbano del mismo, constituido por la línea poligonal cerrada cuya descripción de puntos y tramos se incluye en el Artículo 7 de esta Ordenanza.
- ARTICULO 4-** Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- ARTICULO 5-** De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Mejillones, la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la II Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.
- ARTICULO 6-** Cualquier trasgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en el Capítulo IV de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

DESCRIPCIÓN DEL LIMITE URBANO DEL PLAN SECCIONAL

- ARTICULO 7-** El límite urbano del Plano Seccional Costanera Sur - Mejillones, enunciado en el Artículo 3 de esta Ordenanza, queda definido por los puntos y tramos que conforman los siguientes cuadros de coordenadas, graficados en Plano Oficial PS-CSM-01. La descripción de los Puntos y Tramos es la siguiente:

Área (Según Plano Oficial).

El área corresponde al área definida por el Plano Seccional Costanera Sur - Mejillones:

Limite Urbano

Punto	Coordenadas del punto	Tramo	Descripción del tramo
1	NORTE 353014.58 ESTE 7445534.68	1-2	Línea que se extiende por calle Primera Industrial entre la línea de mas baja marea y Av. Almirante Latorre.
2	NORTE 353094.78 ESTE 7445232.10	2-3	Línea recta que se extiende por Av. A. Latorre entre calles Primera Industrial y Manuel Rodríguez.
3	NORTE 351462.14 ESTE 7444977.60	3-4	Línea recta que prolonga el eje de calle Manuel Rodríguez hacia el sur.
4	NORTE 351600.70 ESTE 7444729.12	4-5	Línea recta que se extiende por el eje de calle Manuel Rodríguez.
5	NORTE 351528.15 ESTE 7944268.26	5-6	Línea recta emplazada de norte a sur, perpendicular al borde de Mejillones
6	NORTE 351609.84 ESTE 7443643.48	6-7	Línea diagonal que une el punto 6 con el sector de acceso a Mejillones
7	NORTE 352605.07 ESTE 7443192.58	7-8	Línea en circunferencia que delimita nudo vial en acceso a Mejillones
8	NORTE 352639.41 ESTE 7442886.10	8-9	Línea recta paralela a tramo 6-7
9	NORTE 351218.45 ESTE 7443530.11	9-10	Línea diagonal que une los puntos 9 y 10
10	NORTE 351250.60 ESTE 7443251.78	10-11	Línea recta que une los puntos 10 y 11
11	NORTE 351027.55 ESTE 7443282.12	11-12	Línea diagonal que une los puntos 11 y 12
12	NORTE 350980.12 ESTE 7443638.32	12-13	Línea sinuosa longitudinal que se ubica en la Pampa de Mejillones
13	NORTE 349484.91 ESTE 7444176.47	13-14	Línea transversal que une los puntos 13 y 14
14	NORTE 349005.20 ESTE 7443498.01	14-15	Línea recta que une los puntos 14 y 15
15	NORTE 349286.22 ESTE 7443513.75	15-16	Línea transversal que une los puntos 15 y 16
16	NORTE 349365.45 ESTE 7444190.63	16-17	Línea sinuosa que une los puntos 16 y 17
17	NORTE 348365.91 ESTE 7443636.12	17-18	Línea perpendicular a Cerro San Luciano y colindante con el límite del PRCM
18	NORTE 347633.80 ESTE 7443732.78	18-19	Línea sinuosa perpendicular al borde y que se ubica en el pie de monte de Co. San Luciano
19	NORTE 348086.57 ESTE 7445163.02	19-20	Línea de los 80m sobre la mas alta marea y que se ubica en farellón de Co. San Luciano
20	NORTE 346476.03 ESTE 7447719.67	20-21	Línea sinuosa ubicada en lo alto del sector de Playa Blanca
21	NORTE 346230.74 ESTE 7448618.58	21-22	Línea de los 80m sobre la mas alta marea y que une el sector de Playa Blanca con Punta de Rieles
22	NORTE 346437.45 ESTE 7450859.25	22-23	Línea sinuosa ubicada en el pie de monte del sector Punta de Rieles
23	NORTE 346482.02 ESTE 7451255.35	23-24	Línea de los 80m sobre la mas alta marea ubicada sobre playa Punta de Rieles
24	NORTE 346300.62 ESTE 7451414.97	24-25	Línea perpendicular ubicada al norte de playa Punta de Rieles
25	NORTE 346381.35 ESTE 7451475.50	25-1	Línea de la más baja marea que une el sector de Punta de Rieles con el área urbana existente

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

ARTICULO 8-

1. Normas Generales para Espacios Públicos en toda el área del Plano Seccional

- **Cercos:**

No se permitirán cercos de ninguna especie, salvo en áreas verdes que sean destinadas a equipamiento y por aprobación de la DOM.

- **Jardines:**

Se permitirán sólo jardines que incorporen la piedra tanto en el tratamiento del piso como en mobiliarios o en estado natural (rocas de mediano y gran tamaño). Se permitirán especies vegetales que se desarrollen en buenas condiciones en clima desértico tales como Césped, Chañares, Pimientos, Palmeras, Cactus, etc.

- **Mobiliario Urbano:**

Cuándo se consulten bancas estas deberán construirse en madera y hormigón. No se permitirán elementos metálicos en estos artefactos.

Deberán obligatoriamente consultarse ciclovías en un ancho mínimo de 1.50m.

Cuando se consulte a construcción de sombrillas o sombreaderos estos deberán ser diseñados y contruidos en estructura de hormigón o madera con cubiertas de madera y tela.

- **Iluminación de Espacios Exteriores Públicos**

Todos los proyectos de iluminación pública deberán considerar sus trazados y conexiones de manera subterránea. La iluminación de altura no podrá exceder los 6m y deberá el haz de luz ser dirigido hacia el suelo. En el área de paseo de borde se permitirá iluminación incorporada a algún tipo de mobiliario urbano. Todos los proyectos de iluminación deberán registrarse por la "Norma de Emisión para la Regulación de la Contaminación Lumínica" (Decreto Supremo N°686) aplicable a las II, III y IV Regiones. Dichos proyectos deberán contar con la aprobación del SEC. y de la Municipalidad de Mejillones.

- **Color**

En todos aquellos elementos ubicados en el espacio público en que se requiera la utilización de pintura exceptuando muros con terminación de piedra, sólo se podrán usar el color blanco, el azul y el ocre en sus respectivas tonalidades. Todos los elementos de madera deberán ir con color natural y/o tratados con barnices en sus distintas variaciones.

2. Normas Especificas Zonas Turísticas y Recreativas Públicas ZT-2, ZT-3 y ZT-4

Las normas especificas estarán vinculadas a establecer criterios de ordenamiento de los espacios públicos exteriores asociados específicamente a las zonas ZT-2, ZT-3 y ZT-4.

- **Zona ZT-2 Zona Peatonal de Borde**

Este elemento se constituye en un piso, el cual deberá ser en 80% de material pétreo (Baldosas, Adoquines, Piedra, Hormigón a la vista, etc). Esta superficie podrá ser intervenida con especies vegetales y mobiliario sólo de hormigón y/o madera, exceptuando el acero. Deberá considerar a lo menos los siguientes elementos al nivel de piso: Ciclovía de 1.5m de ancho y pendientes para discapacitados según las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones Artículo 4.1.7.

En el sector de paseo ubicado a los pies del farellón de Cerro San Luciano podrá construirse en estructura de madera elevada sobre el suelo natural y cota máxima del nivel del mar. Deber incorporar ciclovía de ancho mínimo 1.50m.

- **ZT-3 Zona Plaza de Borde**

No se permitirán cercos de ninguna especie ni construcciones sólidas permanentes. Está área podrá ser ocupada en un ancho de 8m a partir del paseo de borde por las actividades comerciales y turísticas que se localicen en el zócalo.

Esta área deberá distinguirse de la zona de playa en la construcción del piso y elementos de contención. Los muros de contención deberán ser de material pétreo; el piso en un porcentaje no menor al 50% deberá ser de material pétreo

La superficie de esta plaza podrá tener desniveles o aterrazamientos siempre y cuando la línea de zócalo generada logre una altura de dos pisos o 7m que permita liberar la visión hacia el mar.

En esta área podrán ubicarse, anfiteatros, juegos infantiles al aire libre. Recintos interiores tales como Servicios higiénicos y otros que apoyen la actividad de playa siempre y cuando estos se localicen bajo el nivel de piso terminado de la plaza.

- **ZT-4 Zona Ares Verdes**

Se permitirán cercos siempre y cuando resguarden lugares destinados al deporte u otras actividades recreativas y culturales. Los cercos deberán ser 90% transparentes y sus dimensiones deberán ser aprobadas por la DOM dependiendo del destino del proyecto. Estas áreas podrán ser licitadas para su administración.

3. Normas Tipológicas Generales de Edificación para toda el área del Seccional

- **Cubiertas:**

No se permitirán techos a dos aguas a menos que el diseño del edificio lo oculte. Si se podrán proyectar o construir planos inclinados, curvos y azoteas superiores.

- **Terrazas:**

Un mínimo del 20% de la superficie del volumen por piso deberá destinarse a balcones, los que a nivel de antepecho, deberán ser construidos con elementos traslucidos o sólidos que signifiquen una arquitectura autoportante y permanente, que esté debidamente incorporada estructuralmente a la masa edificada. Estos elementos no podrán ser modificados en su diseño original.

- **Vanos:**

Al nivel de fachada principal se deberá considerar un ventanal que cubra de modo uniforme y continuo el 50% de la superficie. En los casos en que el frente de la propiedad no se oriente hacia el mar, se

podrán utilizar en ellos muros opacos en un 90% del paño total, siempre que se trasladen los porcentajes mínimos de terrazas hacia las fachadas laterales y/o pisos superiores.

- **Cierros Exteriores:**

Los cierros para estas zonas no podrán sobrepasar la altura de 2.2m siendo construidos con una transparencia de 50%. La materialidad del 50% opaco deberá ser en material pétreo, madera o vegetal (plantas). En la materialidad del 50% transparente no se permitirán las mallas prefabricadas del tipo Acma. Además, no se permitirán cierros de Bulldog.

4. Normas Tipológicas Específicas de Edificación para la Zona ZR-1 Altura de Borde y Zócalo

- **Edificación en Zócalo:**

El área definida por el zócalo podrá edificarse de manera continua a lo largo del predio, dando una imagen general urbana del mismo tipo. El área de zócalo tendrá una altura en primera línea de 7m de altura a partir del nivel de paseo de borde y deberá ser de carácter continuo configurando un conjunto homogéneo para todos los predios.

Cuando no se localicen actividades de carácter comercial y de uso público, el zócalo deberá mantener su fisonomía o elevación hacia el norte a través de material pétreo. Este muro, o sistema de muros de contención deberá tener un ángulo máximo de 60° respecto del nivel inferior o paseo de borde.

- **Edificación en Altura:**

La edificación en altura que se ubique sobre el zócalo, en cada predio deberá obligatoriamente dejar una abertura la que se define para cada predio en adosamientos (15m) y antejardines (10m). Esta abertura podrá ser utilizada para conexiones funcionales entre el nivel superior del zócalo y el nivel de paseo de borde.

Cuando la edificación en altura se ubique colindante con la zona de paseo de borde deberán dejarse los pisos correspondientes a la altura del zócalo para uso público y comercial.

- **Ilustraciones de posibles emplazamientos en la zona ZR-1**

Según Normas de Edificación el predio mínimo es de 8.000m², lo que implica dividir cada paño de presente plano en dos predios de 70 * 115m aprox. El coeficiente permite construir 32.000m². De acuerdo a estos antecedentes se presentan algunas alternativas de emplazamiento volumétrico (referenciales) para la zona, graficadas en las figuras siguientes.

Todos los esquemas graficados mantienen el zócalo hacia el paseo de borde como fachada continua. Dejan una abertura entre volúmenes no inferior a 30m manteniendo los 15m de distanciamiento establecidos en las Normas de Edificación.

Se grafican dos predios colindantes de 70 * 115m. Ambos predios colindan con calles transversales propuestas. Esta figura de subdivisión es la que se propone en Normas de Edificación.

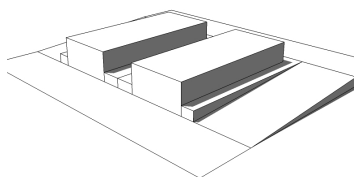


Fig. 1

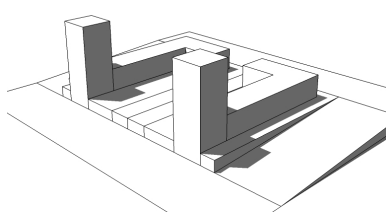


Fig. 2

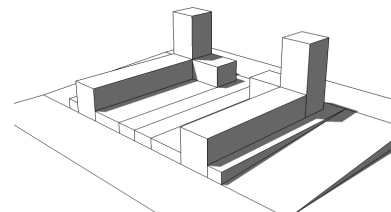


Fig. 3

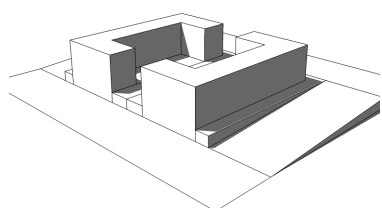


Fig. 4

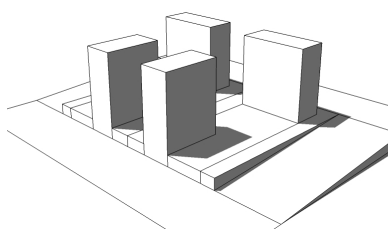


Fig. 5

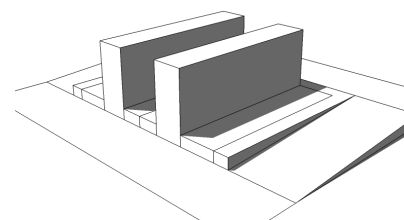


Fig. 6

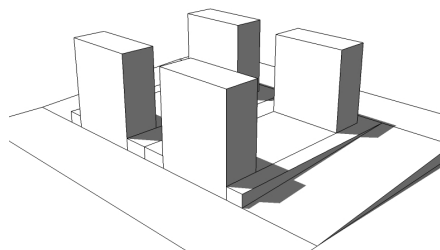


Fig. 7

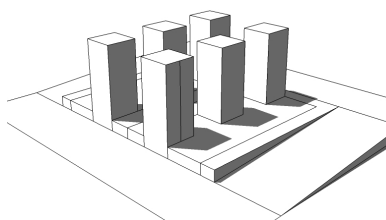


Fig. 8

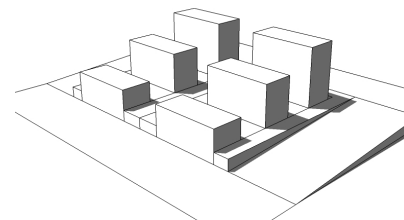


Fig. 9

- Fig. 1:** Zócalo 7m. 6 pisos, h= 15m. Corresponde al volumen máximo que puede construir en planta.
- Fig. 2:** Zócalo 7m. 18 pisos, h= 47m en volumen Torre. Se desarrolla volumen en 6 pisos (15m) hacia el interior.
- Fig. 3:** Zócalo 7m. Se plantea invertir el orden de la figura 2.
- Fig. 4:** Zócalo 7m. 10 pisos, h= 25m. se configura un volumen perimetral y vacío interior.
- Fig. 5:** Zócalo 7m.18 pisos, h= 47m. Se configuran dos torres, la primera transversal y longitudinal hacia la playa.
- Fig. 6:** Zócalo 7m. 15 pisos, h= 38m. Elementos transversales.
- Fig. 7:** Zócalo 7m. 17 pisos, h= 43m. Torre hacia playa y hacia prolongación Av. Latorre.
- Fig. 8:** Zócalo 7m. 18 pisos, h= 47m. Tres torres, se permite la liberación del piso noble.
- Fig. 9:** Zócalo 7m. 5 pisos, h= 13m. 10 pisos, h= 26m. 15 pisos, h= 38m. Edificación Aterrazada.

ARTÍCULO 9 –

- **Inmuebles de Conservación Histórica**

Se considera el Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el presente Plano Seccional para individualizar como Inmuebles de Conservación Histórica los edificios graficados en Plano PS-CSM-01 con la sigla ICH-M, los cuales se describen en Memoria y Anexo Catastro de Edificaciones Patrimoniales y Equipamiento de Mejillones. Estos inmuebles son:

Inmueble Galpón y edificios colindantes de la Ex Maestranza de Ferrocarriles. Ubicación: interior predio Ferrocarriles.

Inmueble Casa Administración de Ferrocarriles. Ubicación: interior predio Ferrocarriles.

Inmueble Conjunto de Galpones de Casas de Obreros y Empleados de Ferrocarriles. Ubicación: interior predio Ferrocarriles.

Inmueble Corpesca. Ubicación: Calle Av. Almirante Latorre, interior predio Corpesca.

Inmueble Registro Civil. Ubicación: Esquina Nor-oriente Av. Almirante Latorre – Las Heras

Inmueble Dirección de Tránsito y Transporte. Ubicación: Esquina Nor-oriente Av. Almirante Latorre – Borgoña.

Inmueble Vivienda Particular. Ubicación: Esquina Nor-oriente Av. Almirante Latorre – Av. B. O'Higgins.

Inmueble Capitanía de Puerto. Ubicación Calle Fco. Antonio Pinto, limite norte borde costero.

Inmueble Museo de Mejillones. Ubicación: Esquina Sur-poniente Av. San Martín – Fco. Antonio Pinto.

Inmueble I. Municipalidad de Mejillones. Ubicación: Esquina Nor-Poniente Av. Almirante Latorre – Fco. Antonio Pinto.

Para el caso normativo de estos inmuebles, se aplicará el término de Reorientación Funcional descrito en la Memoria y que comprende: mantener los elementos de fachada, reciclar los espacios interiores de acuerdo a las nuevas actividades y usos que albergue. Se aceptan modificaciones que no alteren la lectura del edificio como originalmente fue. Esto implica mantener esencialmente la estructura de fachada original y aquellas proporciones que constituyen el espacio interior.

ARTÍCULO 10 -

- **Estacionamientos.**

Los recintos destinados a estacionamientos se regirán por lo dispuesto en el Artículo N°18 del Plan Regulador Comunal de Mejillones.

ARTÍCULO 11-

Normas sobre Tratamiento de Aguas Servidas, Basuras y Vertedero

- **Tratamiento de Aguas:**

Será obligatorio el uso de Planta de Tratamiento de Aguas Servidas por edificaciones destinadas a uso público, tales como complejos hoteleros, escuelas, centros de convenciones etc. Esta disposición se mantendrá para los sectores de servicios empresariales que superen dos unidades por predio y conjuntos habitacionales que superen las cien unidades en un mismo predio.

Podrán localizarse plantas de tratamiento de aguas que den servicio a la comunidad en las cotas mas bajas (Zona Plaza de Borde y/o Zona de Resguardo de Playa), bajo suelo natural, no entorpeciendo las áreas para el libre tránsito ni el campo visual, debiendo considerar obras de hermoseamiento en torno de ellas. Estas localizaciones deberán contar con la debida aprobación por parte de la Dirección de Obras Municipales.

- **Basuras:**

Deberá disponerse en los proyectos de edificación, lugares de almacenaje de basuras. Estos podrán ubicarse sólo en las esquinas. Cuando exista edificación de mas de tres pisos, la basura se extraerá en carros.

- **Vertedero:**

No se permitirán ningún tipo de vertederos ni botaderos de escombros en el polígono del Plano Seccional.

ARTÍCULO 12-

Actividades Productivas e Infraestructura

Las Actividades Productivas e Infraestructura se definen según el artículo 2.1.28 y 2.1.29 de la O.G.U.C. respectivamente y los establecimientos destinados a industria, almacenamiento, talleres industriales y establecimientos de impacto similar, servicios artesanales y talleres pequeños, se regirán por lo dispuesto en el Título 4 Capítulo 14 de la O.G.U.C., y se clasificarán como inofensivos, molestos y peligrosos, de acuerdo a las siguientes definiciones:

1. Inofensivos: Son aquellos que no producen daños ni molestias a la comunidad, personas y/o entorno.
2. Molestos: Son aquellos cuyo proceso de extracción, tratamientos de insumos, fabricación o tratamiento de materias primas o productos finales pueden ocasionalmente causar daños a la salud o a la propiedad y que eventualmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación; o bien, aquellos que puedan atraer moscas o roedores, producir ruidos o vibraciones, provocar excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier periodo del día o la noche.
3. Peligrosos: Son aquellos que por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nocivos de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daños de carácter catastróficos a la salud o a la propiedad, en un radio que excede considerablemente los límites del propio predio.

La Municipalidad no podrá otorgar patentes para la instalación, ampliación o traslado de actividades productivas, sin el informe previo favorable del Servicio de Salud del Ambiente. Los criterios técnicos para el emplazamiento de las actividades productivas serán las siguientes:

- No serán permitidas ningún tipo de actividades productivas dentro del área del Plano Seccional calificadas como insalubres y peligrosas.

ARTÍCULO 13-

Para efectos de que se encontraren monumentos arqueológicos, tales como, lugares, ruinas, y yacimientos y piezas antro-po-arqueológicas, piezas paleontológicas y los lugares en que se hallaren, que existan sobre o bajo la superficie del área que contempla el Plano Seccional, se deberá poner de inmediato en conocimiento del Consejo de Monumentos Nacionales y se aplicará a su respecto la normativa contemplada en la Ley N° 17.228, sobre Monumentos Nacionales.

CAPÍTULO IV

DEFINICIÓN DE ÁREAS, ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTÍCULO 14-

El presente plano contempla las siguientes áreas:

ZR: Zonas Residenciales y Turísticas: Son las áreas planificadas destinadas a vivienda y equipamiento turístico.

ZE: Zonas de Equipamiento e Infraestructura: Zonas proyectadas por el presente Seccional dirigidas a prestar servicios de apoyo a las áreas de residencia y turismo.

ZT: Zonas Turísticas y Recreativas Públicas: corresponden a las áreas destinadas para el uso recreativo y que deberán tener libre acceso para la población.

ZP: Zonas Productivas: Corresponden a áreas destinadas a uso agrícola, industrial no contaminante y oficinas.

ICH-M: Inmuebles de Conservación Histórica: Corresponden a aquellas edificaciones que por su valor patrimonial - histórico deben mantenerse y conservarse.

ARTÍCULO 15-**a) ZONIFICACION.**

Las zonas comprendidas en el presente Plano Seccional son las siguientes:

ZR ZONAS RESIDENCIALES Y TURISTICAS

ZONA	SUPERFICIE EN HECTAREAS	PORCENTAJE	PERFIL DE USOS
ZR-1	21.54	3.36	ZONA EDIFICACIÓN EN ZOCALO Y ALTURA DE BORDE
ZR-2	123.61	19.28	ZONA MIXTA VIVIENDA
ZR-3a	16.69	2.60	ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE
ZR-3b	4.95	0.77	ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE DE BORDE
ZR-4	46.76	7.29	ZONA VIVIENDA (ATERRAZADA)
ZR-5	0.35	0.05	ZONA VIVIENDA PESCADORES
TOTAL ZR	213.90	33.35	

ZE ZONAS DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA

ZONA	SUPERFICIE EN HECTAREAS	PORCENTAJE	PERFIL DE USOS
ZE-1	10.36	1.62	ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
ZE-2	12.15	1.91	ZONA DE EQUIPAMIENTO MIXTO
ZE-3	0.83	0.13	ZONA CALETA DE PESCADORES
ZE-4	2.84	0.44	ZONA DE ACTIVIDAD NÁUTICA
ZE-5	4.28	0.73	ZONA DE SERVICIOS DE TRANSPORTE
ZE-6	1.87	0.29	ZONA SERVICIOS BÁSICOS
TOTAL E	32.82	5.12	

ZT ZONAS TURÍSTICAS Y RECREATIVAS PUBLICAS

ZONA	SUPERFICIE EN HECTAREAS	PORCENTAJE	PERFIL DE USOS
ZT- 1	68.16	10.63	ZONA RESGUARDO DE PLAYA
ZT-2	19.29	3.01	ZONA PEATONAL DE BORDE
ZT-3	39.71	6.19	PLAZA DE BORDE
ZT-4	70.26	10.95	ÁREA VERDE
ZT-5	29.81	4.65	ZONA DE RESTRICCIÓN
TOTAL ZT	227.23	35.43	

ZP ZONAS PRODUCTIVAS

ZONA	SUPERFICIE EN HECTAREAS	PORCENTAJE	PERFIL DE USOS
ZP-1	56.98	8.89	ZONA PARCELAS AGRICOLAS
TOTAL ZP	56.98	8.89	

TOTALES	SUPERFICIE EN HECTAREAS	PORCENTAJE
SUPERFICIES INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA (ICH-M)	4.58	0.71
SUPERFICIES TOTAL ZONAS	535.51	83.50
SUPERFICIE DE VIALIDAD	105.80	16.50
SUPERFICIE TOTAL PLANO SECCIONAL	641.31	100

b) CONDICIONES DE USO DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

ZR ZONAS RESIDENCIALES Y TURISTICAS

ZR-1 ZONA EDIFICACIÓN EN ZOCALO Y ALTURA DE BORDE

Usos Permitidos:

Residencial
Equipamiento
Espacio Público
Areas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	X
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	X	-
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	X
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:
Todos lo no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZR-1	
Superficie predial mínima (m2)	8.000
Frente mínimo (m)	70
% Ocupación máxima del suelo	60
Coef. Máximo de Constructibilidad	4
Sistema de agrupamiento	Aislado sobre el zócalo y Continuo para el caso de la edificación en el zócalo
Distanciamiento (m)	15
Altura máxima (m)	47 en edificación sobre zócalo y 7 para edificación en zócalo
Antejardines (m)	10

En planta de piso noble o primer nivel, la altura entre piso y cielo deberá ser de 4m mínimo.

ZR-2 ZONA MIXTA VIVIENDA**Usos Permitidos:**

Residencial
 Equipamiento
 Espacio Público
 Areas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	-	X	X
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	X
Educación	-	X	X	X
Esparcimiento	-	-	X	X
Salud	-	-	-	X
Seguridad	-	-	-	X
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:

Todos lo no indicados.

ZONA ZR-2	
Superficie predial mínima (m2)	300
Frente mínimo (m)	12
% Ocupación máxima del suelo	60
Coef. Máximo de Constructibilidad	2.4
Sistema de agrupamiento	Aislado – Pareado
Distanciamiento (m)	4
Altura máxima (m)	22
Antejardines (m)	5

ZR-3a ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE

Usos Permitidos:

Residencial
Equipamiento
Espacio Público
Áreas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	X	X	X
Culto / Cultura	-	X	X	X
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	X	X
Esparcimiento	-	-	X	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	X	X
Servicios	-	X	X	X
Social	-	-	-	X

Equipamientos no permitidos:
Todos lo no indicados.

ZONA ZR-3a	
Superficie predial mínima (m2)	300
Frente mínimo (m)	12
% Ocupación máxima del suelo	60
Coef. Máximo de Constructibilidad	2.4
Sistema de agrupamiento	Aislado – Pareado
Distanciamiento (m)	4
Altura máxima (m)	22
Antejardines (m)	5

ZR-3b ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE DE BORDE

Usos Permitidos:

Residencial
Equipamiento
Espacio Público
Áreas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	X	X	X
Culto / Cultura	-	X	X	X
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	X	X
Esparcimiento	-	-	X	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	X
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:
Todos lo no indicados.

ZONA ZR-3b	
Superficie predial mínima (m ²)	300
Frente mínimo (m)	15
% Ocupación máxima del suelo	40
Coef. Máximo de Constructibilidad	0.8
Sistema de agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	3
Altura máxima (m)	7 o dos pisos
Antejardines (m)	3

ZR-4 ZONA VIVIENDA ATERRAZADA

Usos Permitidos:

Residencial
Equipamiento
Espacio Público
Áreas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	X
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	-
Salud	-	-	-	X
Seguridad	-	-	-	X
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:
Todos lo no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZR-4	
Superficie predial mínima (m ²)	500
Frente mínimo (m)	20
% Ocupación máxima del suelo	75
Coef. Máximo de Constructibilidad	2
Sistema de agrupamiento	Continuo - Aislado - Pareado
Distanciamiento (m)	4
Altura máxima (m)	7 o dos pisos
Antejardines (m)	5

ZR-5 ZONA VIVIENDA PESCADORES

Usos Permitidos:

Residencial
Equipamiento
Espacio Público
Áreas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	-	-	X
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	-	X
Esparcimiento	-	-	-	-
Salud	-	-	-	X
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	X
Social	-	-	-	X

Equipamientos no permitidos:
Todos lo no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZR-5	
Superficie predial mínima (m2)	250
Frente mínimo (m)	10
% Ocupación máxima del suelo	50
Coef. Máximo de Constructibilidad	0.5
Sistema de agrupamiento	Aislado-Pareado-Continuo
Distanciamiento (m)	3
Altura máxima (m)	7. Dos Pisos. Puede agregar terraza sobre esta altura hasta 5 metros
Antejardines (m)	3

ZE ZONAS DE EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA

ZE-1 ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Usos Permitidos:

**Equipamiento
Espacio Público
Areas Verdes o Libres**

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	X	X	X	X
Culto / Cultura	-	X	X	X
Deportes	-	X	X	X
Educación	-	X	X	X
Esparcimiento	-	X	X	X
Salud	X	X	X	X
Seguridad	-	X	X	X
Servicios	-	-	-	X
Social	-	-	-	X

Equipamientos no permitidos:

Vivienda, además de todos lo no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZE-1	
Superficie predial mínima (m2)	1.000
Frente mínimo (m)	20
% Ocupación máxima del suelo	60
Coef. Máximo de Constructibilidad	1.5
Sistema de agrupamiento	Aislado-Pareado
Distanciamiento (m)	5
Altura máxima (m)	30
Antejardines (m)	5

ZE-2 ZONA DE EQUIPAMIENTO MIXTO**Usos Permitidos:**

Vivienda
 Equipamiento
 Espacio Público
 Areas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	X	X	-	-
Culto / Cultura	-	-	X	-
Deportes	-	X	X	-
Educación	X	X	X	-
Esparcimiento	-	-	X	-
Salud	X	X	X	-
Seguridad	-	-	X	-
Servicios	-	-	X	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:

Todos lo no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZE-2	
Superficie predial mínima (m2)	2.000
Frente mínimo (m)	40
% Ocupación máxima del suelo	50
Coef. Máximo de Constructibilidad	4
Sistema de agrupamiento	Aislado-Pareado
Distanciamiento (m)	10
Altura máxima (m)	47
Antejardines (m)	5

ZE-3 ZONA CALETA DE PESCADORES

Usos Permitidos:

Equipamiento
Infraestructura Vinculada a la Actividad de la Pesca Artesanal
Espacio Público
Areas Verdes o Libres

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	-	-	X
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	-
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	X

Equipamientos no permitidos:

Vivienda, además de todos lo no indicados. Comercio que no este asociado con productos marinos. Se permitirán equipamientos e instalaciones que apoyen el manejo y actividad de la caleta de pescadores, tales como; bodegas, áreas de reparación de embarcaciones, embarcaderos, muelles, vialidad interna

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZE-3	
Superficie predial mínima (m2)	1.500
Frente mínimo (m)	30
% Ocupación máxima del suelo	50
Coef. Máximo de Constructibilidad	0.5
Sistema de agrupamiento	Aislado-Continuo-Pareado
Distanciamiento (m)	5
Altura máxima (m)	8 en dos pisos. Puede agregar Terraza o Altillo sobre esta altura hasta 5 metros
Antejardines (m)	5

ZE-4 ZONA DE ACTIVIDAD NÁUTICA

Usos Permitidos:

Equipamiento. Solamente vinculado a la actividad de deportes náuticos

Espacio Público

Areas Verdes o Libres

Sistema vial

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	-	-	-
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	X	X	X
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	X	X	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	X	X
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:

Vivienda, además de todos lo no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZE-4	
Superficie predial mínima (m2)	5.000
Frente mínimo (m)	50
% Ocupación máxima del suelo	50
Coef. Máximo de Constructibilidad	1.2
Sistema de agrupamiento	Aislado - Pareado - Continuo
Distanciamiento (m)	5
Altura máxima (m)	12 o 4 pisos
Antejardines (m)	5

ZE-5 ZONA DE SERVICIOS DE TRANSPORTE

Usos Permitidos:

Equipamiento

Elementos de Infraestructura vinculados con la actividad de Transporte Publico Terrestre

Espacio Público

Areas Verdes o Libres

Sistema vial

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	-	-	X
Culto / Cultura	-	-	-	-
Deportes	-	-	-	-
Educación	-	-	-	-
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	-
Seguridad	-	-	-	X
Servicios	-	-	-	-
Social	-	-	-	-

Equipamientos no permitidos:

Vivienda, además de todos lo no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZE-5	
Superficie predial mínima (m2)	1.500
Frente mínimo (m)	30
% Ocupación máxima del suelo	40
Coef. Máximo de Constructibilidad	0.4
Sistema de agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	5
Altura máxima (m)	7. Puede agregar Terraza o Altillo sobre esta altura hasta 5metros
Antejardines (m)	5

ZE-6 ZONA SERVICIOS BÁSICOS

Usos permitidos:

Su destino es servir como área exclusiva para infraestructura de servicios básicos para el área según proyectos específicos.

Usos no permitidos: Vivienda, además de todos lo no indicados.

ZT ZONAS TURÍSTICAS Y RECREATIVAS PUBLICAS

ZT-1 ZONA RESGUARDO DE PLAYA

Usos Permitidos:

Usos tales como paseos, miradores, senderos peatonales y otros de similar naturaleza, se permitirán usos de apoyo exclusivo a la actividad turística recreacional. Estos usos están sujetos a la condición de no bloquear las vistas ni impedir el libre acceso al borde mar, además de no provocar molestias ocasionales o permanentes al vecindario. Estos serán de acuerdo a proyectos específicos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Usos Prohibidos: Edificios de vivienda y equipamiento, además de todos lo no indicados.

ZT-2 ZONA PEATONAL DE BORDE

Usos Permitidos:

Usos tales como paseos, miradores, senderos peatonales con sus respectivos mobiliarios, se permitirán usos de apoyo exclusivo a la actividad turística recreacional que se construyan a nivel de piso, permitiéndose elementos en altura tales como esculturas y sombrillas que no obstaculicen las vistas hacia el mar. Se complementa con lo dispuesto en el Artículo 8 de la presente Ordenanza.

Usos Prohibidos: Edificios de vivienda y equipamiento, además de todos lo no indicados.

ZT-3 PLAZA DE BORDE

Usos Permitidos:

Además de los usos de paseos y similares, se permitirá la construcción de anfiteatros, juegos infantiles, canchas de arena. Recintos interiores tales como plantas e tratamiento de aguas, servicios higiénicos y otros que apoyen la actividad de playa siempre y cuando estos se localicen bajo el nivel de piso terminado de la plaza. Toda construcción en esta zona no deberá bloquear la vista hacia la playa ni obstaculizar el libre acceso al borde mar. Se complementa con lo dispuesto en el Artículo 8 de la presente Ordenanza.

Usos Prohibidos: Edificios de vivienda y equipamiento, además de todos lo no indicados.

ZT-4 AREA VERDE

Usos Permitidos:

Equipamientos de escala básica, tales como Anfiteatros, Ciclo vías, Pistas de Patinaje, Canchas deportivas, Juegos Infantiles y piscinas. Se complementa con lo dispuesto en el Artículo 8 de la presente Ordenanza.

Usos no permitidos: Vivienda, además de todos lo no indicados.

ZT-5 ZONA RESTRICCIÓN**Usos Permitidos:**

No se permitirán usos de vivienda y equipamiento de carácter permanente. Se podrán localizar en esta zona actividades temporales que apoyen a la actividad turística, siempre y cuando en ellas no se localicen vestigios de valor arqueológico según Artículo 13 de la presente Ordenanza.

Usos no permitidos: Vivienda, además de todos lo no indicados.

ZP ZONAS PRODUCTIVAS**ZP-1 ZONA PARCELAS AGRICOLAS****Usos Permitidos:**

Residencial
Equipamiento
Espacio Público
Áreas Verdes o Libres
Sistema vial

Escala de Equipamiento:

TIPO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANO	ESCALA MENOR	ESCALA BASICA
Comercio	-	-	-	X
Culto / Cultura	-	-	-	X
Deportes	-	-	-	X
Educación	-	-	X	-
Esparcimiento	-	-	-	X
Salud	-	-	-	X
Seguridad	-	-	-	X
Servicios	-	-	-	X
Social	-	-	-	X

Equipamientos no permitidos:
Todos lo no indicados.

Condiciones de Subdivisión y Edificación.

ZONA ZP-1	
Superficie predial mínima (m ²)	5.000
Frente mínimo (m)	50
% Ocupación máxima del suelo	30
Coef. Máximo de Constructibilidad	0.4
Sistema de agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	5
Altura máxima (m)	7. Puede agregar Terraza o Altillo sobre esta altura hasta 5 metros
Antejardines (m)	10

ICH-M INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA - MEJILLONES

Usos Permitidos:

Equipamientos destinados a la actividad cultural, comercial, de servicios y turística. Se describen los criterios de edificación en Artículo 9 de la presente Ordenanza.

Usos no permitidos: Vivienda, además de todos lo no indicados.

CUADRO RESUMEN CONDICIONES DE USO DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS

CONDICIONES DE EDIFICACION									
ZONA	USO	Sup. Min. (m2)	Frete Minimo (m)	% Ocup.	Coef. Constr.	Agrup.	Dist. (m)	Altura Max. (m)	Antejardín (m)
ZR-1	ZONA EDIFICACIÓN EN ZOCALO Y ALTURA DE BORDE	8.000	70	60	4	A-C	15	47	10
ZR-2	ZONA MIXTA VIVIENDA	300	12	60	2.4	A-P	4	22	5
ZR-3a	ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE	300	12	60	2.4	A-P	4	22	5
ZR-3b	ZONA RESIDENCIAL EXISTENTE DE BORDE	300	15	40	0.8	A	3	7	3
ZR-4	ZONA VIVIENDA ATERRAZADA	500	20	75	2	A-P-C	4	7	5
ZR-5	ZONA VIVIENDA PESCADORES	250	10	50	0.5	A-P-C	3	7	3
ZE-1	ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	1.000	20	60	1.5	A-P	5	30	5
ZE-2	ZONA DE EQUIPAMIENTO MIXTO	2.000	40	50	4	A-P	10	47	5
ZE-3	ZONA CALETA DE PESCADORES	1.500	30	50	0.5	A-P-C	5	8	5
ZE-4	ZONA DE ACTIVIDAD NÁUTICA	5.000	50	50	1.2	A-P-C	5	12	5
ZE-5	ZONA DE SERVICIOS DE TRANSPORTE	1.500	30	40	0.4	A	5	7	5
ZE-6	ZONA SERVICIOS BÁSICOS	Ver Ordenanza							
ZT-1	ZONA RESGUARDO DE PLAYA	Ver Ordenanza							
ZT-2	ZONA PEATONAL DE BORDE	Ver Ordenanza							
ZT-3	PLAZA DE BORDE	Ver Ordenanza							
ZT-4	ÁREA VERDE	Ver Ordenanza							
ZT-5	ZONA DE RESTRICCIÓN	Ver Ordenanza							
ZP-1	ZONA PARCELAS AGRICOLAS	5.000	50	30	0.4	A	5	7	10
ICH-M	INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	Ver Ordenanza							

CAPITULO V

VIALIDAD URBANA

ARTÍCULO 16-

Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas, son las a continuación propuestas, de acuerdo a lo anchos entre líneas oficiales definidos en el presente plano.

ARTÍCULO 17-

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de vialidad según corresponda.

ARTICULO 18-

La vialidad estructurante del Plano Seccional en el área de Extensión Urbana, se identifica y se define en sus tramos y anchos entre líneas oficiales, de acuerdo al siguiente cuadro:

Nº	CALLE	Cualificación propuesta	Ancho Proyectoado m.
1	Calle Nº1	S	20
2	Calle Nº2	C	40
3	Calle Nº3	C	20
4	Calle Nº4	C	20
5	Calle Nº5	C	20
6	Calle Nº6	C	20
7	Calle Nº7	S	20
8	Calle Nº8	S	20
9	Calle Nº9	C	20
10	Calle Nº10	C	30
11	Calle Nº11	S	20
12	Calle Nº12	S	20
13	Calle Nº13	S	20
14	Calle Nº14	S	20
15	Calle Nº15	S	20
16	Calle Nº16	C	20
17	Calle Nº17	S	20
18	Calle Nº18	S	20
19	Calle Nº19	C	20
20	Calle Nº20	S	20
21	Calle Nº21	S	20
22	Calle Nº22	S	20
23	Calle Nº23	S	20
24	Calle Nº24	C	20
25	Calle Nº25	C	20
26	Calle Nº26	S	20
27	Calle Nº27	S	20
28	Calle Nº28	S	20
29	Calle Nº29	S	20
30	Calle Nº30	S	20
31	Calle Nº31	L	15
32	Calle Nº32	L	20
33	Calle Nº33	S	15
34	Calle Nº34	S	20

Nota : E: Vía Expresa (100km/h) T: Vía Troncal (80km/h)
 C :Vía Colectora (60km/h) S : Vía de Servicio (40km/h)
 L: Vía Local (30km/h) P: Pasaje (Peatonal – vehicular)

Velocidades para su diseño según O.G.U.C.- Los anchos entre líneas oficiales definidos son mínimos.

ARTÍCULO 19-

Cualquier obra de paralelismo, acceso o atravesado que se desee ejecutar dentro de la faja de un camino público debe contar con la autorización de la Dirección Regional de Vialidad, según lo establecido en el D.F.L. MOP Nº 850 de 1997.

CAPITULO VI.

APROBACIONES

I. MUNICIPALIDAD DE MEJILLONES

Aprobado por acuerdo N° _____ de fecha _____ 2005,
del Consejo de la Ilustre Municipalidad de Mejillones

Marcelino Carvajal F.
Alcalde

Samuel Hidalgo P.
Secretario Municipal