



MODIFICACIÓN

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES

**1º ACTIVIDAD DE PARTICIPACIÓN CON LA COMUNIDAD  
DIAGNÓSTICO COMUNAL**

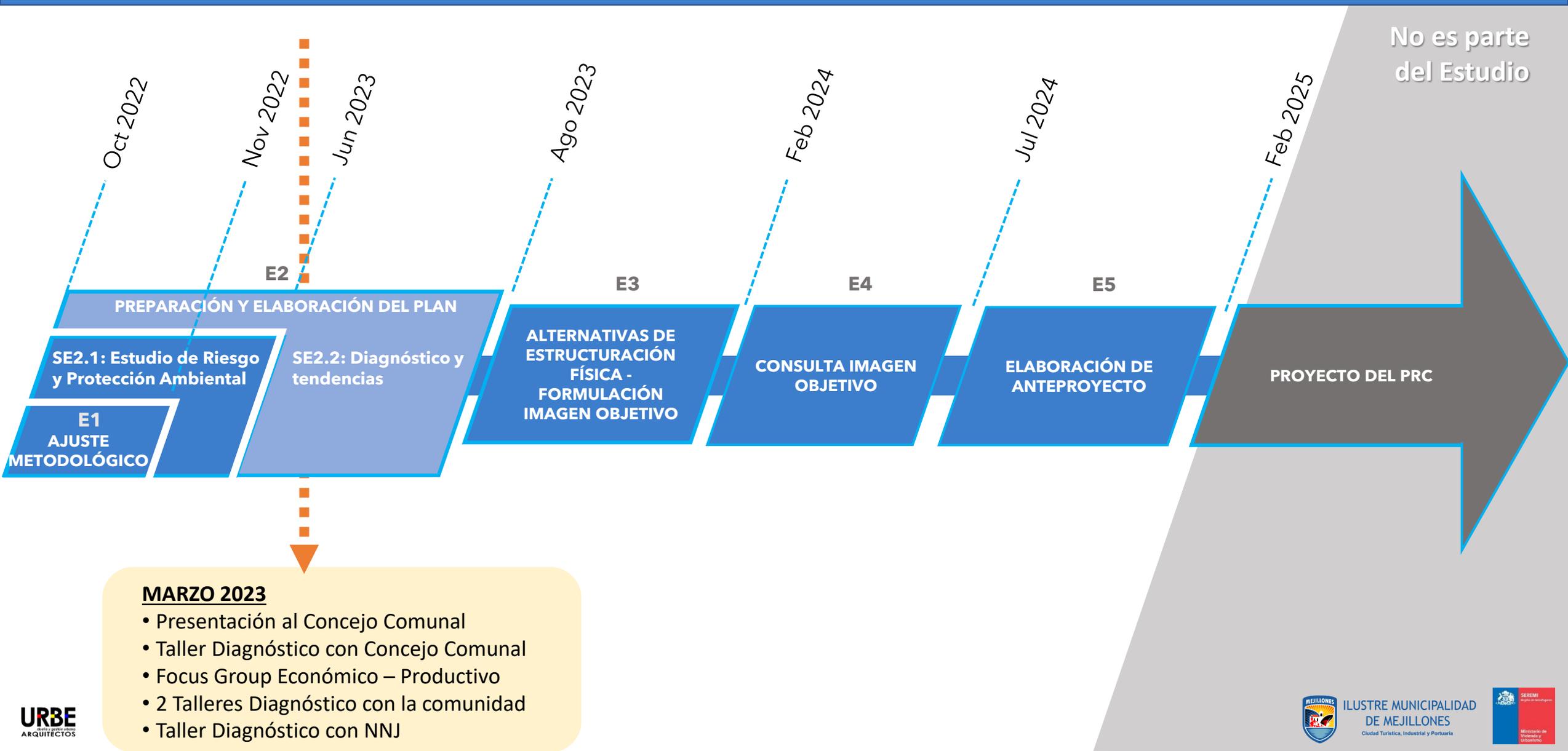
Marzo 2023

## PAUTA DE LA REUNIÓN

1. Cronograma del Estudio
2. ¿Qué es un Plan Regulador Comunal?
3. Diagnóstico comunal
4. Taller de trabajo

## CRONOGRAMA DEL ESTUDIO

# ETAPAS DEL ESTUDIO Y ACTIVIDADES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA



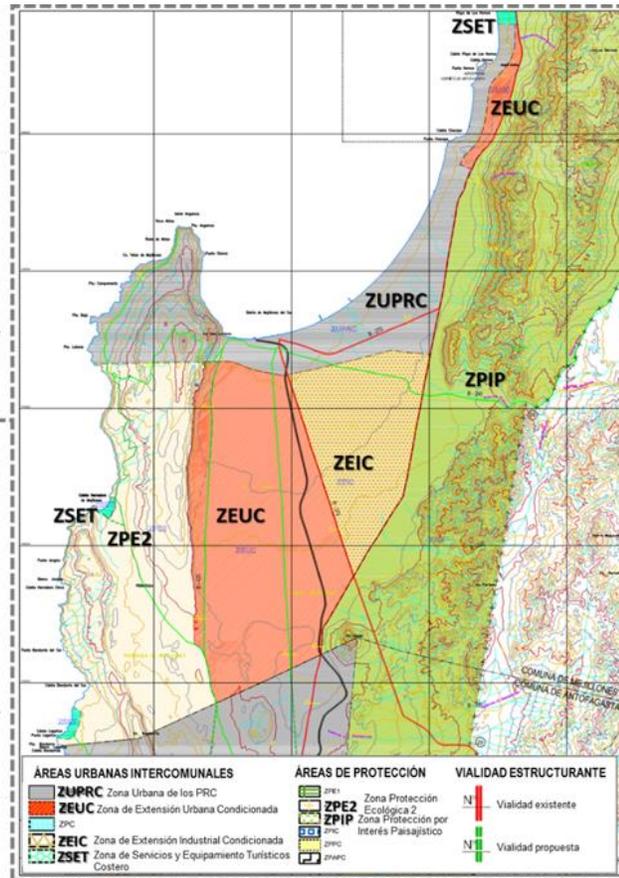
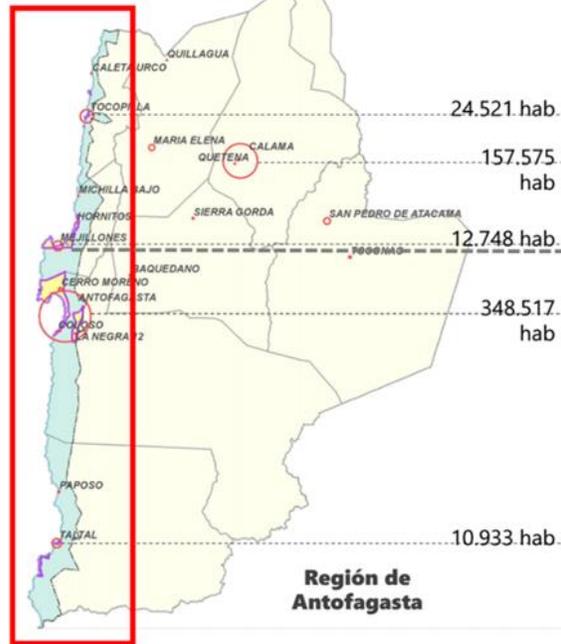
¿ QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

# INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL NORMATIVO

## INTERCOMUNAL

PRIBCA 2004

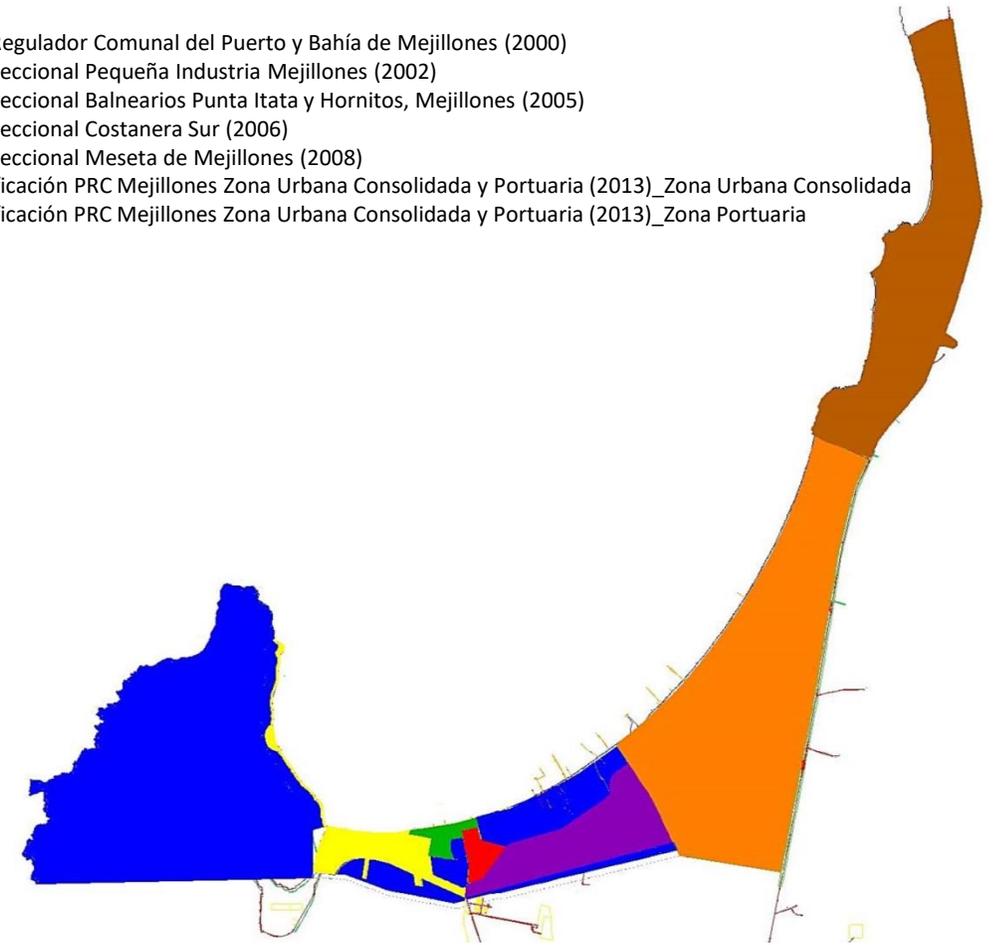
Territorio de planificación



Ej: Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos

## COMUNAL

- Plan Regulador Comunal del Puerto y Bahía de Mejillones (2000)
- Plan Seccional Pequeña Industria Mejillones (2002)
- Plan Seccional Balnearios Punta Itata y Hornitos, Mejillones (2005)
- Plan Seccional Costanera Sur (2006)
- Plan Seccional Meseta de Mejillones (2008)
- Modificación PRC Mejillones Zona Urbana Consolidada y Portuaria (2013)\_Zona Urbana Consolidada
- Modificación PRC Mejillones Zona Urbana Consolidada y Portuaria (2013)\_Zona Portuaria



Ej: Planes Reguladores Comunales

# ¿ QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC) Y PARA QUÉ SIRVE?

## ¿Qué es un PRC?

- Es un instrumento de planificación territorial de **escala comunal**, es decir, planifica el desarrollo futuro de la ciudad
- La elaboración del PRC es **responsabilidad municipal**.
- Su **marco normativo (reglas)** está definido por la **LGUC y su ordenanza**, así como por la **Ley 19.300** de bases de medioambiente y sus modificaciones.
- Debe regirse por las disposiciones de escala intercomunal del **Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de Antofagasta (PRIBCA)**

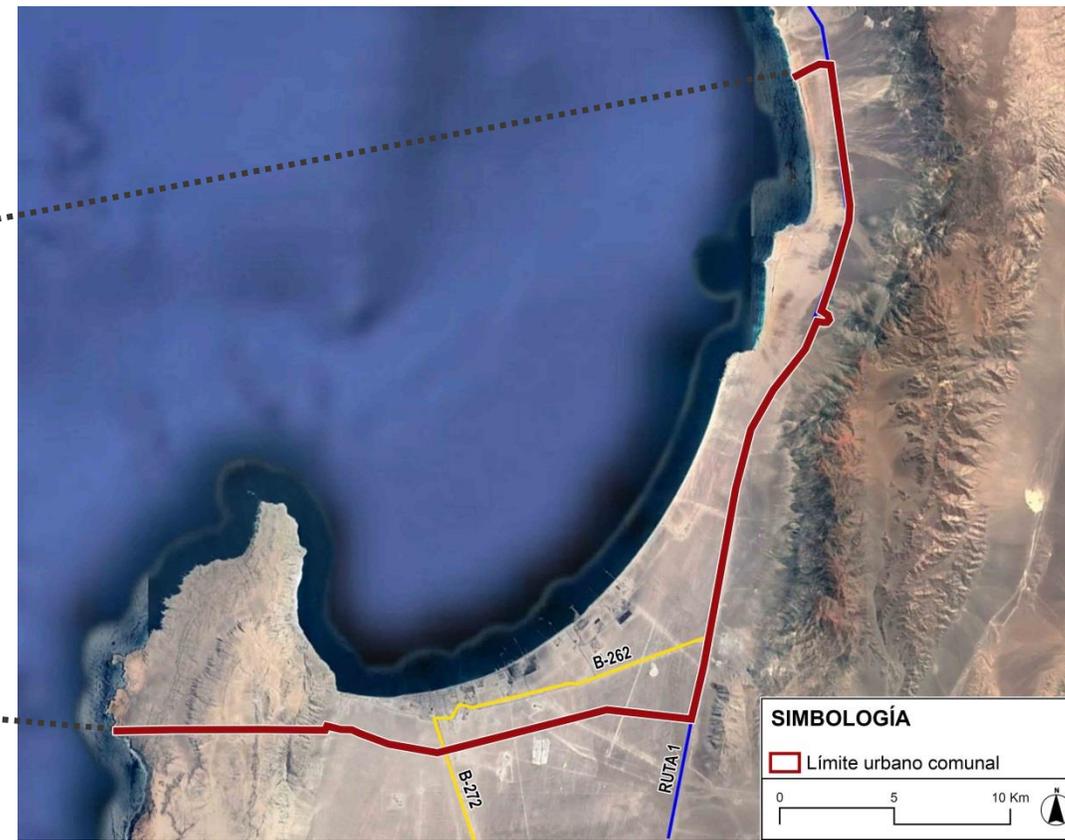
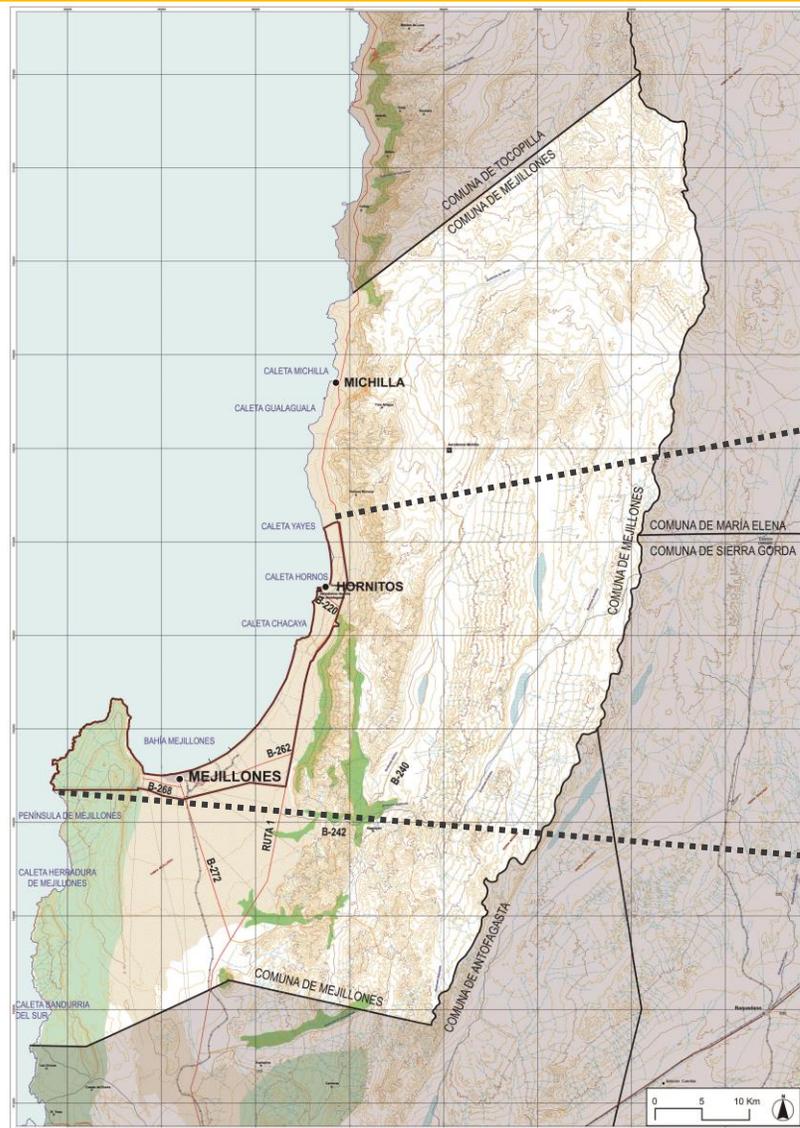
## ¿Para qué sirve?

Para promover el **desarrollo armónico** del territorio comunal

- 1 Para **orientar el desarrollo y crecimiento** de la comuna, respondiendo a su rol en la **escala intercomunal/ regional**.
- 2 Para facilitar el **acceso a equipamientos y servicios**, así como a lugares de estudio, trabajo y esparcimiento.
- 3 Para promover una **adecuada convivencia** entre las distintas actividades que comparten el territorio comunal, como son la industria, el comercio, los servicios, la vivienda, entre otros.
- 4 Para que existan vías que permitan una **adecuada circulación** de vehículos de carga y pasajeros, de peatones y ciclistas.
- 5 Para que puedan **crearse nuevos lugares para la recreación y el deporte**, como áreas verdes y espacios públicos.

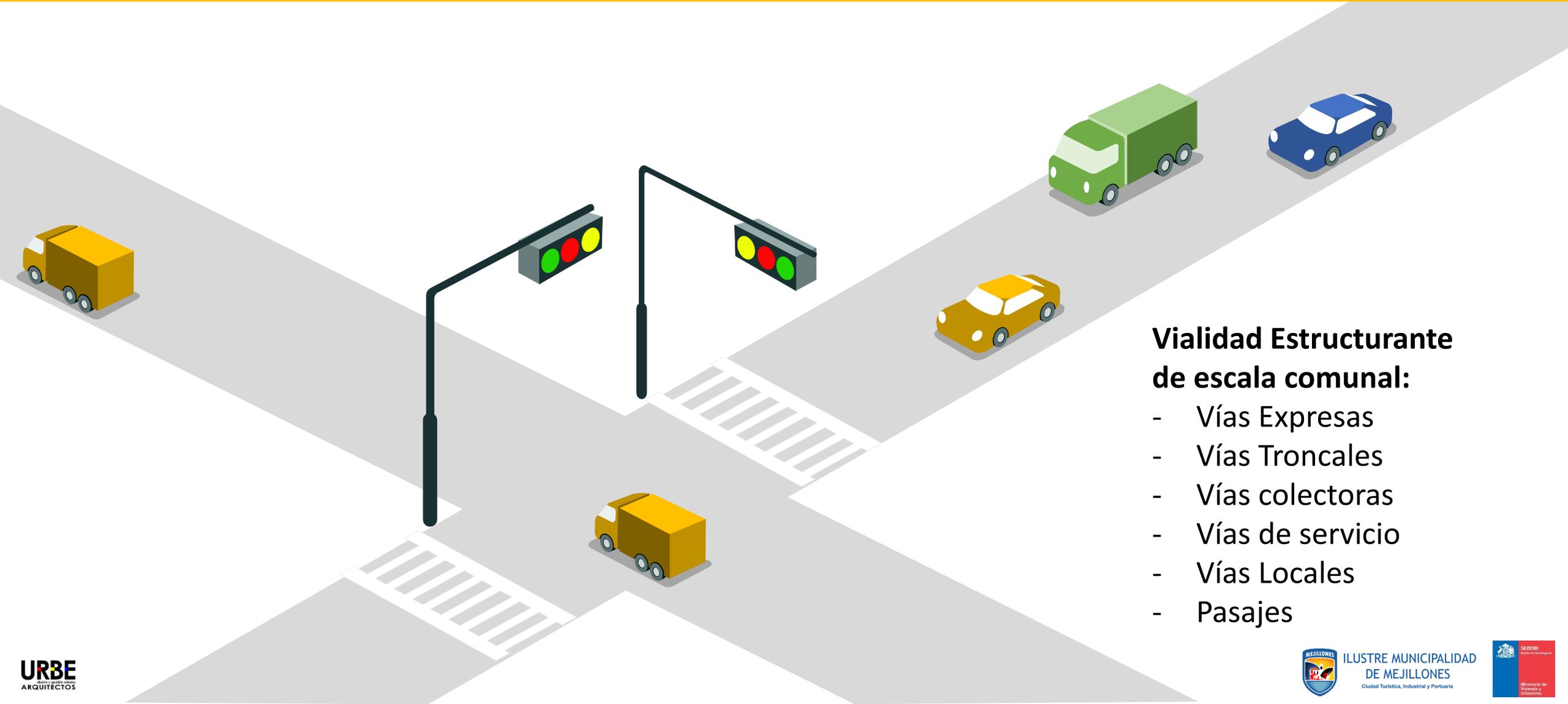
# ¿ QUÉ ASPECTOS DEFINE UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

## LÍMITE URBANO



# ¿ QUÉ ASPECTOS DEFINE UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

## VIALIDAD ESTRUCTURANTE



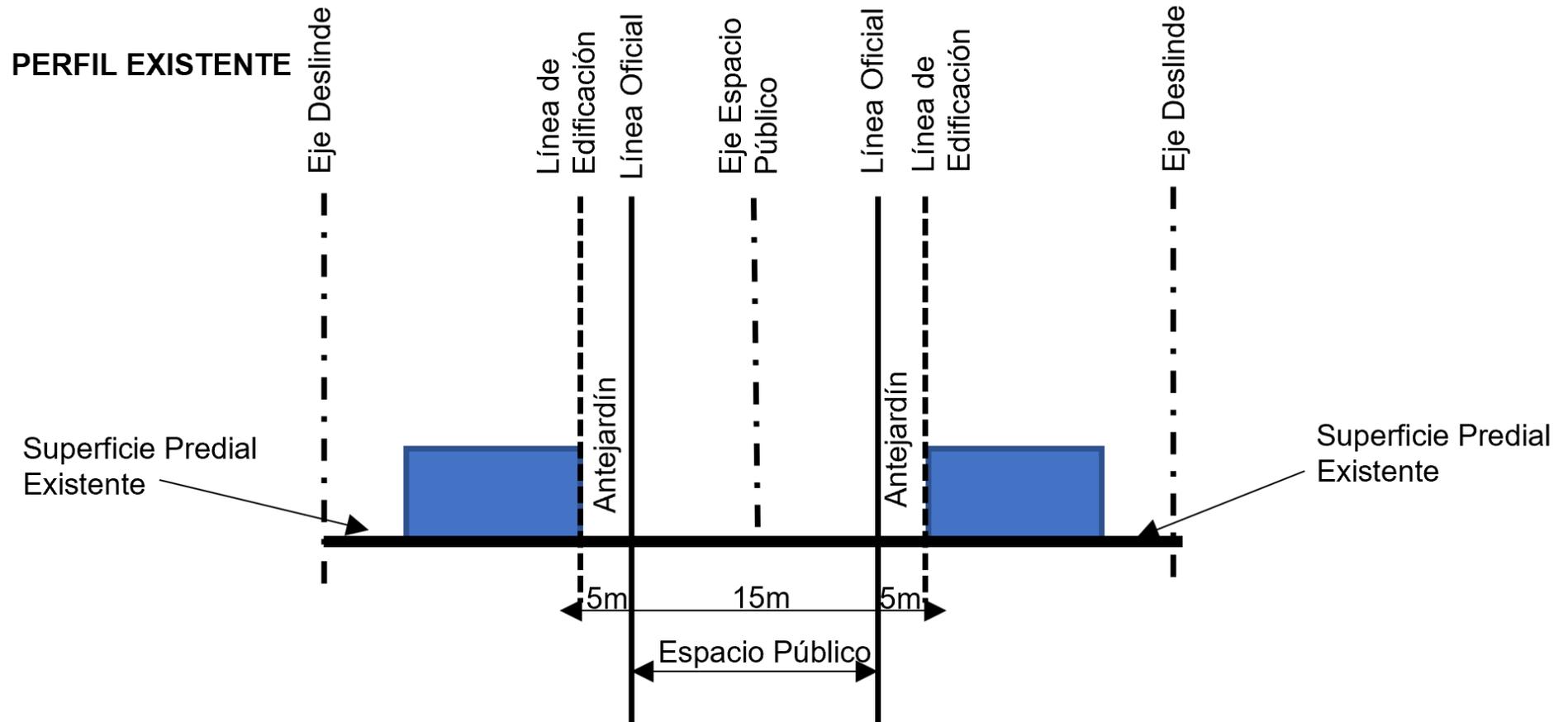
### Vialidad Estructurante de escala comunal:

- Vías Expresas
- Vías Troncales
- Vías colectoras
- Vías de servicio
- Vías Locales
- Pasajes

# ¿ QUÉ ASPECTOS DEFINE UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

## AFECTACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA

La vialidad y las áreas verdes públicas definidas por los Planes Reguladores, muchas veces implican nuevas afectaciones de utilidad pública.



# ¿ QUÉ ASPECTOS DEFINE UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

## ZONIFICACIÓN URBANA

La zonificación originalmente era entendida como separación de usos. Hoy la LGUC insta a planificar en base a usos mixtos, salvo aquellos que son “malos vecinos”.



## Usos del suelo establecidos por Ley

- 1 Residencial**  
(casas, hoteles y hospedaje)
- 2 Equipamiento**  
(postas, colegios, canchas, oficinas, comercio, bibliotecas, centros sociales)
- 3 Actividades Productivas**  
(industria y bodegaje)
- 4 Infraestructura**  
(plantas de tratamiento, terminales de transporte, centrales eléctricas)
- 5 Áreas verdes y Espacios Públicos**  
(calles, plazas y paseos peatonales)

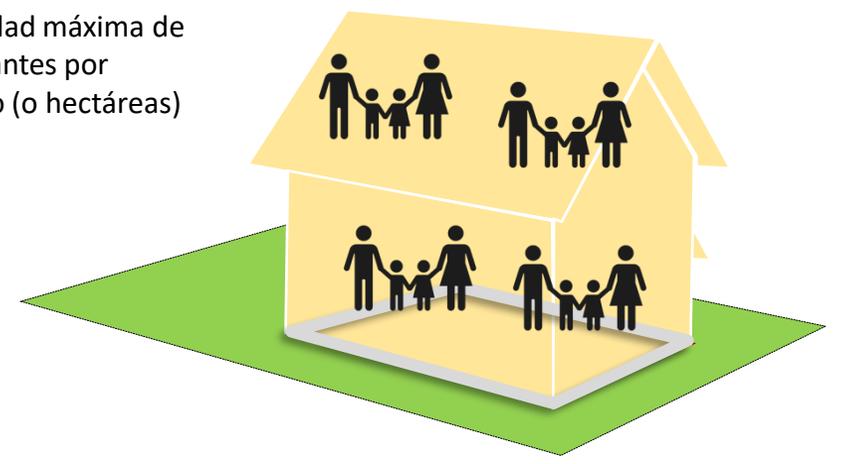
# ¿ QUÉ ASPECTOS DEFINE UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

## ZONIFICACIÓN URBANA

Condiciones de edificación:



**Densidad**  
 Cantidad máxima de habitantes por predio (o hectáreas)



# ¿ QUÉ ASPECTOS **NO** DEFINE UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

## **CONTROL DE EXPECTATIVAS**

- Subsidio del Estado para viviendas
- Pavimentación de calles
- Tratamiento de basuras
- Limpieza de canales
- Instalación de luminarias
- Instalación de mobiliario urbano
- Instalación de alcantarillado
- Mejoramiento de áreas verdes
- Poda de árboles

## **UN PLAN REGULADOR NO ES UN PROYECTO;**

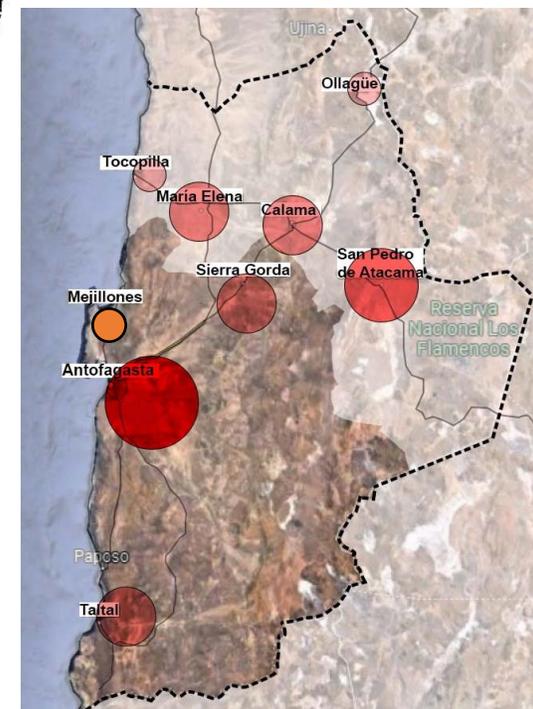
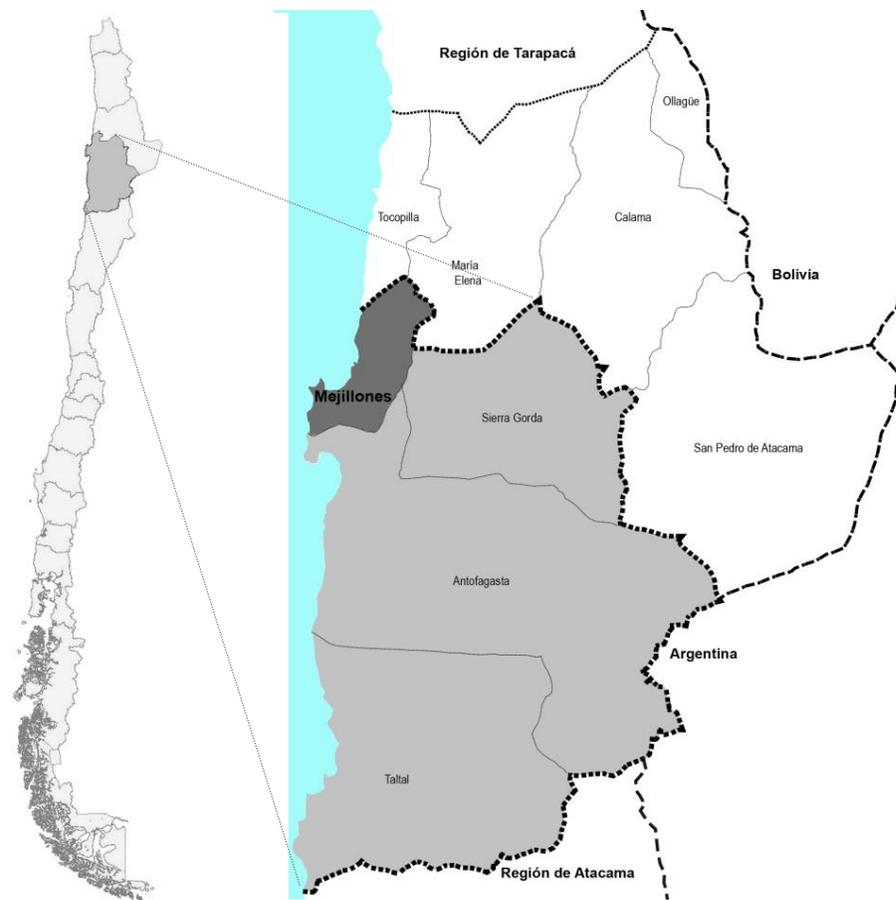
**ES UN CONJUNTO DE NORMAS Y  
LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO  
DE PROYECTOS EN EL ÁREA URBANA.**

**SON LAS REGLAS DEL JUEGO CON LAS  
QUE SE CONSTRUIRÁ Y RENOVARÁ EL  
TERRITORIO: REGULAN, RESTRINGEN,  
ORDENAN, PLANIFICAN**

# DIAGNÓSTICO COMUNAL

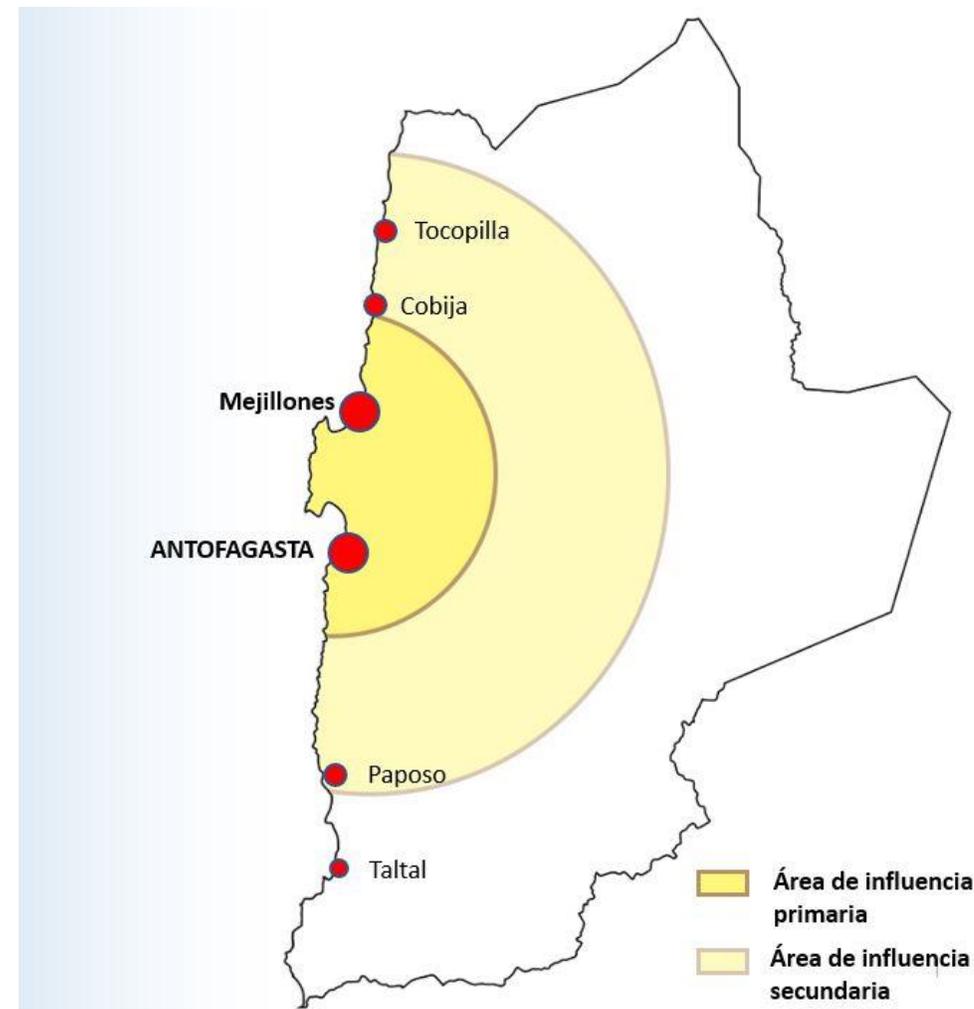
## ROL REGIONAL / NACIONAL

- Bahía de Mejillones: 20 km de costa sobre el borde costero, siendo más extenso que los principales puertos del país (Valparaíso, San Antonio, Talcahuano)
- Vocación portuaria, de desarrollo industrial y de servicios a la Gran minería
- Centro de operaciones industrial que da servicios al sistema minero regional
- Relevante participación en el PIB regional y nacional (Región de Antofagasta aporta 10,9% del total nacional, siendo el segundo PIB regional del país)
- Mejillones representa el 3° puerto con mayor movilización de toneladas de carga del país (15% del total nacional)
- La Bahía de Mejillones, es la única bahía de la región que mira al norte y se protege de las altas mareas que provocan los vientos del sur.



## ROL INTERCOMUNAL

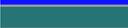
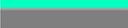
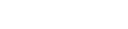
- Mejillones forma parte del 1° arco de influencia de la capital regional, siendo parte del cordón industrial- residencial que rodea a la ciudad de Antofagasta
- Forma parte del sistema portuario intercomunal Tocopilla – Mejillones – Antofagasta, ocupando un a posición central en el sistema
- Mejillones constituye un sistema portuario en sí mismo
- Ubicación estratégica por sus conexiones terrestres, marítimas y ferroviarias, que permiten establecer relaciones comerciales y de servicio con Antofagasta y Tocopilla.
- Ciudad satélite – dormitorio de Antofagasta
- Dependencia funcional con la capital regional (dotación de servicios de mayor escala)
- Ecosistemas regionales de alta importancia como áreas ecológicas únicas para la alimentación, reserva, refugio y reproducción de especies endémicas de flora y fauna (Reserva Marina La Rinconada, Santuario de la Naturaleza Itata-Gualaguala)
- Mejillones ocupa el 4° lugar en la jerarquía de asentamientos de la región (13.467 habitantes)

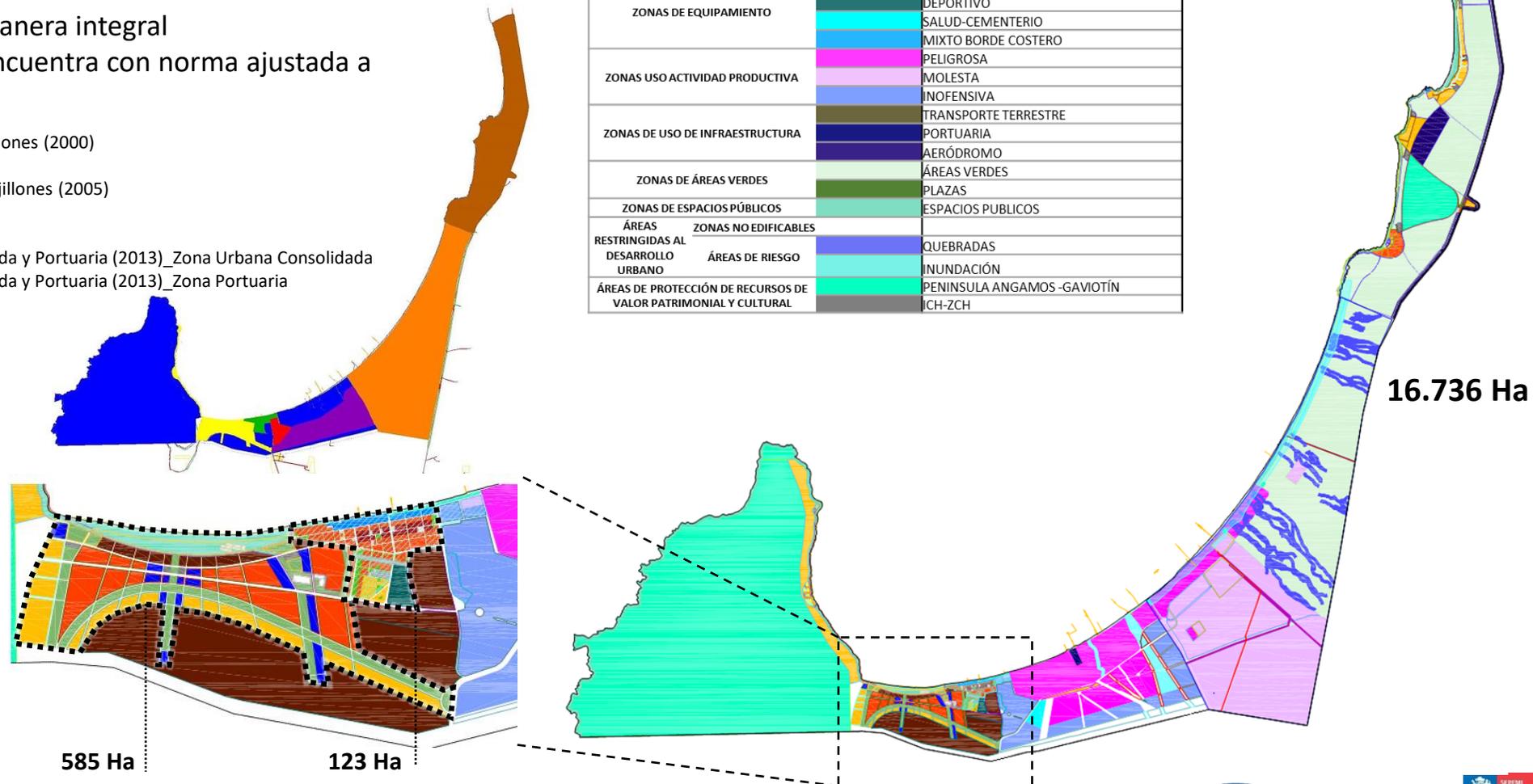


# MARCO NORMATIVO

- **PRIBCA** en proceso de actualización
- **Normativa comunal** de piezas de instrumentos (6 IPT, 80 zonas)  
Base de PRC del año 2000  
No está regulado el territorio de manera integral  
De los 6 instrumentos, solo 1 se encuentra con norma ajustada a derecho (2013)

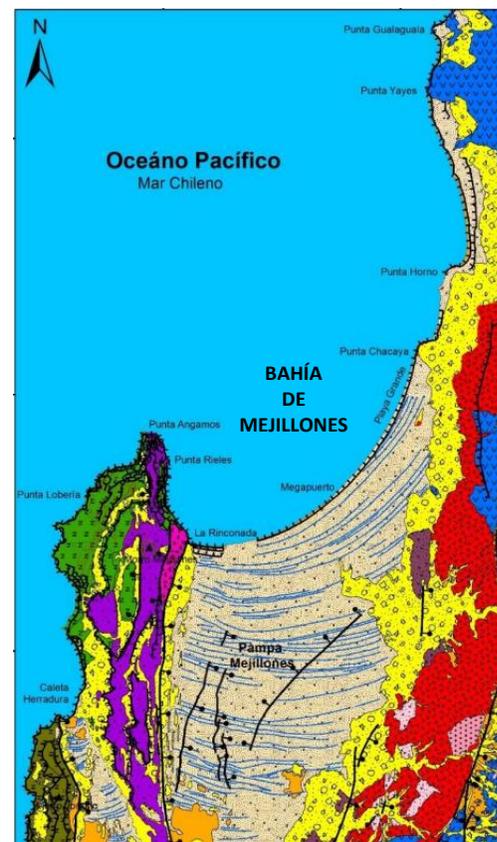
-  Plan Regulador Comunal del Puerto y Bahía de Mejillones (2000)
-  Plan Seccional Pequeña Industria Mejillones (2002)
-  Plan Seccional Balnearios Punta Itata y Hornitos, Mejillones (2005)
-  Plan Seccional Costanera Sur (2006)
-  Plan Seccional Meseta de Mejillones (2008)
-  Modificación PRC Mejillones Zona Urbana Consolidada y Portuaria (2013)\_Zona Urbana Consolidada
-  Modificación PRC Mejillones Zona Urbana Consolidada y Portuaria (2013)\_Zona Portuaria

ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS		CRECIMIENTO EN EXTENSIÓN Hasta 12 m
		CRECIMIENTO EN ALTURA Hasta 22 m
		CRECIMIENTO EN ALTURA Hasta 47 m o sin
ZONAS DE EQUIPAMIENTO		MIXTO
		DEPORTIVO
		SALUD-CEMENTERIO
		MIXTO BORDE COSTERO
ZONAS USO ACTIVIDAD PRODUCTIVA		PELIGROSA
		MOLESTA
		INOFENSIVA
		TRANSPORTE TERRESTRE
ZONAS DE USO DE INFRAESTRUCTURA		PORTUARIA
		AERÓDROMO
		ÁREAS VERDES
ZONAS DE ÁREAS VERDES		PLAZAS
		ESPACIOS PUBLICOS
ZONAS DE ESPACIOS PÚBLICOS		ESPACIOS PUBLICOS
RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO		QUEBRADAS
		INUNDACIÓN
ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL Y CULTURAL		PENINSULA ANGAMOS-GAVIOTÍN
		ICH-ZCH

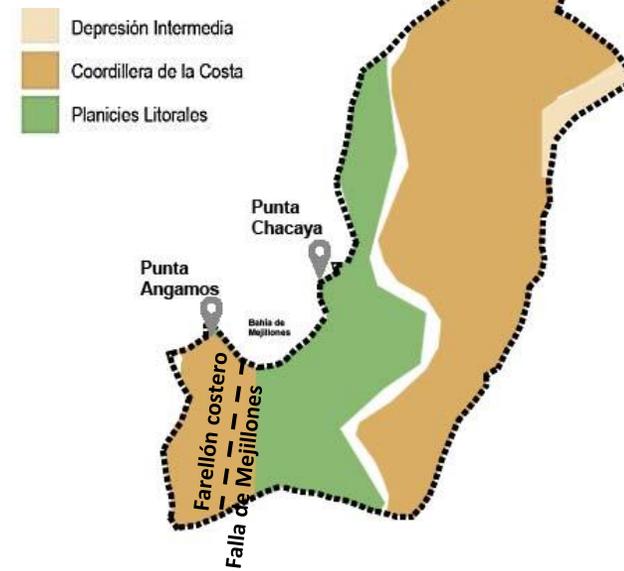


# SISTEMA NATURAL Y RIESGOS

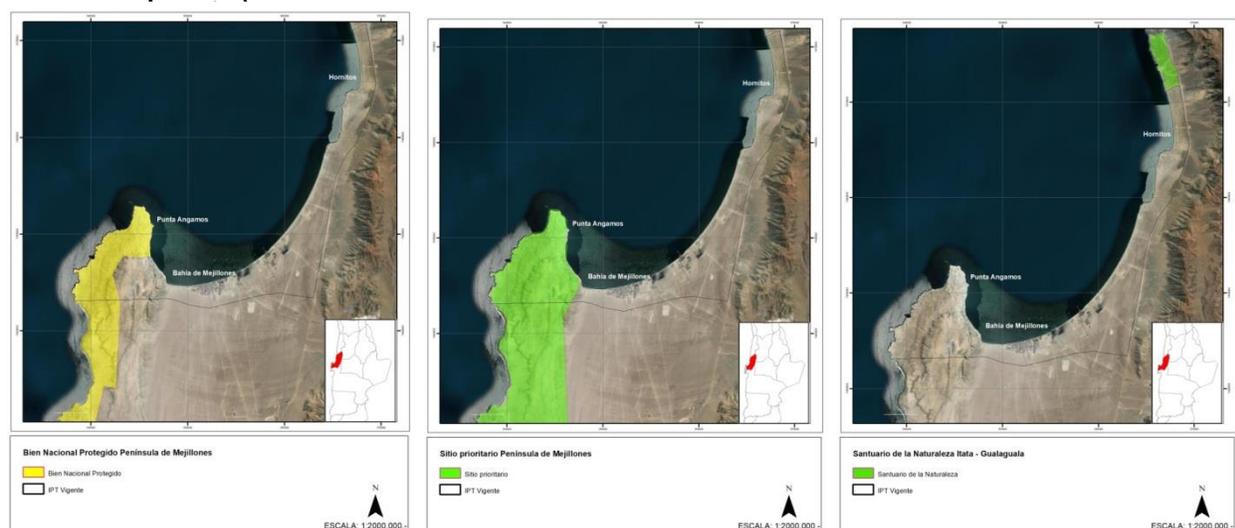
- La **Bahía de Mejillones** como articulador del sistema natural comunal
- **Calidad del aire:** concentraciones por debajo de los límites establecidos en las normas. Esta situación se ve favorecida por los vientos dominantes que evacuan fuera de la ciudad el material particulado y los gases.
- **Hidrografía:** Quebradas intermitentes dirección E-O alimentadas en la C. de Costa. y S-N Península Mejillones
- **Suelos:** origen marino, aluvional. Compuesto por arenas y menor medidas clastos conchales. Baja pendiente y humedad (clima y napa muy profunda)
- **Áreas de valor natural:**
  - Bien nacional protegido Península de Mejillones
  - Sitio prioritario Península de Mejillones
  - Santuario de la Naturaleza Itata – Gualaguala (fuera del límite urbano)



- **Geomorfología:** compuesto por la Cordillera de la Costa, Farellón costero y por la Planicie marina.



- **Geología:** Falla de Mejillones



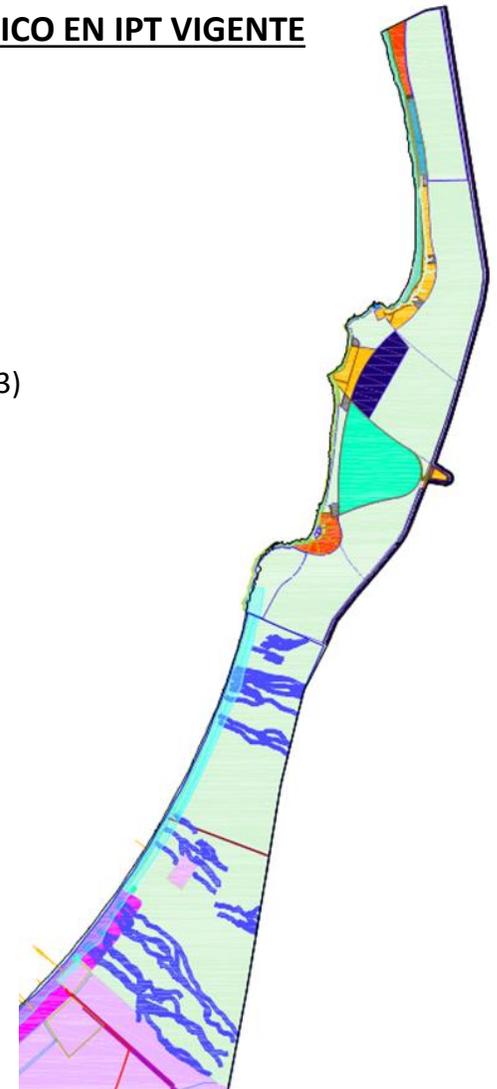
# SISTEMA NATURAL Y RIESGOS

## ÁREAS DE NIDIFICACIÓN DEL GAVIOTÍN CHICO (2020-2022)



## ÁREAS DE PROTECCIÓN DEL GAVIOTÍN CHICO EN IPT VIGENTE

- ZONA PROTECCIÓN GAVIOTÍN  
(Seccional Itata-Hornitos, 2005)
  
- ZONA ÁREA VERDE DE PROTECCIÓN  
(Seccional Itata-Hornitos, 2005)  
(Modificación PRC, Zona Portuaria, 2013)



# SISTEMA NATURAL Y RIESGOS

## RIESGOS

### SUCEPTIBILIDAD DE REMOCIÓN EN MASA

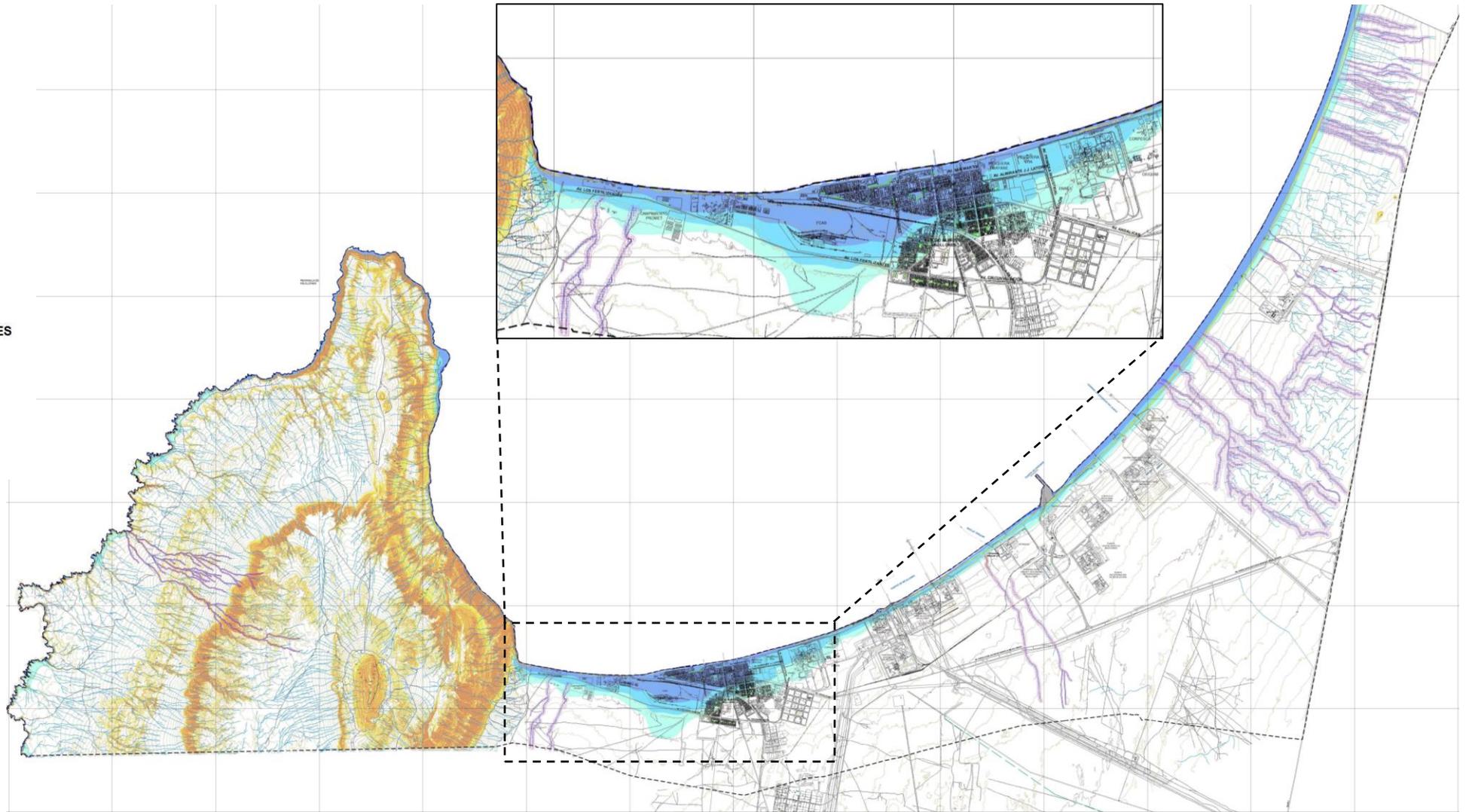
- Moderada
- Alta
- Muy alta

### SUCEPTIBILIDAD DE INUNDACIÓN POR TSUNAMI

- Moderada
- Alta
- Muy alta

### SUCEPTIBILIDAD DE INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES

- Alta
- Muy alta
- Flujo



# SISTEMA NATURAL Y RIESGOS

**RIESGOS**

**SUCEPTIBILIDAD DE REMOCIÓN EN MASA**

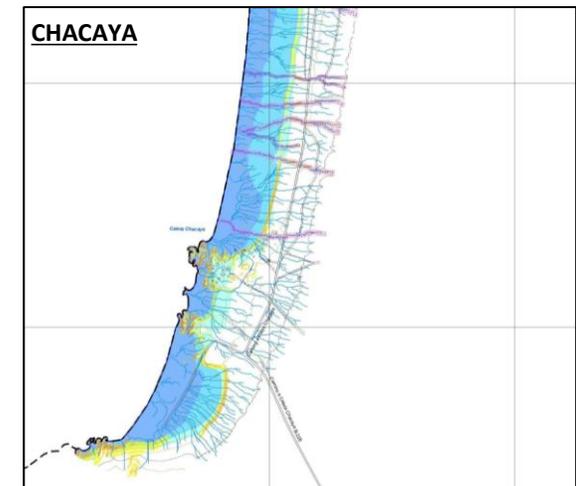
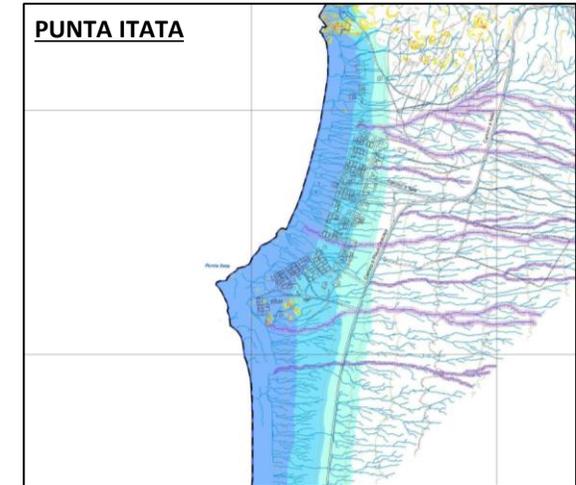
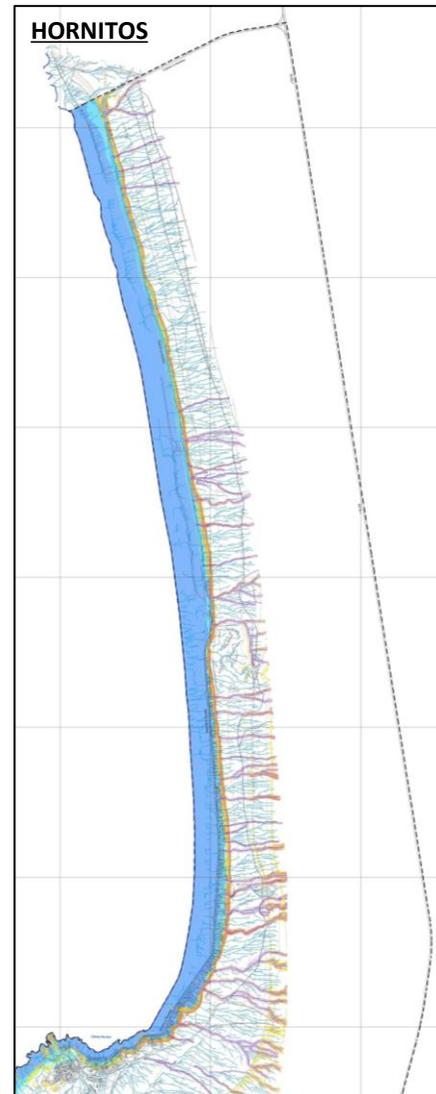
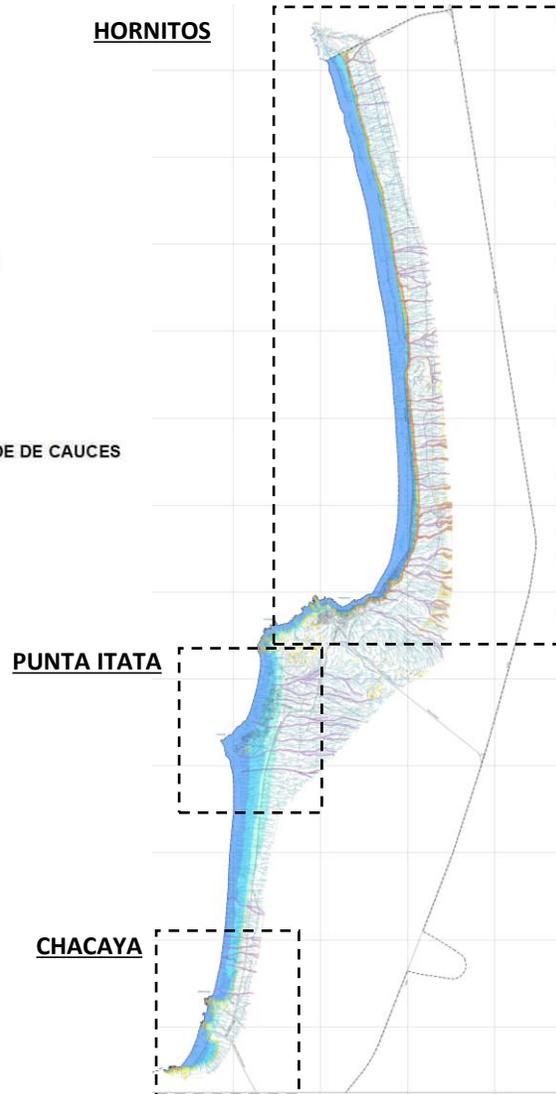
-  Moderada
-  Alta
-  Muy alta

**SUCEPTIBILIDAD DE INUNDACIÓN POR TSUNAMI**

-  Moderada
-  Alta
-  Muy alta

**SUCEPTIBILIDAD DE INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES**

-  Alta
-  Muy alta
-  Flujo



## SISTEMA ECONÓMICO Y SOCIODEMOGRÁFICO



Baja proporción de adultos mayores en relación a los niños, que indicaría una emigración de la población de mayor edad o inmigración de familias jóvenes.



Las áreas portuario-industriales más dinámicas del país, ligado al desarrollo de la actividad minera y a las importaciones de productos ligados a la generación de energía.



Crecimiento de población. Pasa de 3.315 a 13.467 en 25 años (1992-2017)



Índice de masculinidad de 48% más hombres que mujeres, y en algunos tramos un 100%. Puestos de trabajo industrial tradicionalmente por hombres



Importante incremento de inversión en Transporte y Almacenamiento, puertos. La vivienda también, con proyectos de vivienda de integración social. Se aprecian falencias en la difusión turística y falta de servicios de calidad para el turista.



Las cifras de desempleo del año 2017 muestran una situación comunal (6%) mejor que el promedio regional (7,8%) y nacional (7%) . Sin embargo, índice de pobreza (22%) es superior al promedio nacional (20,6%)

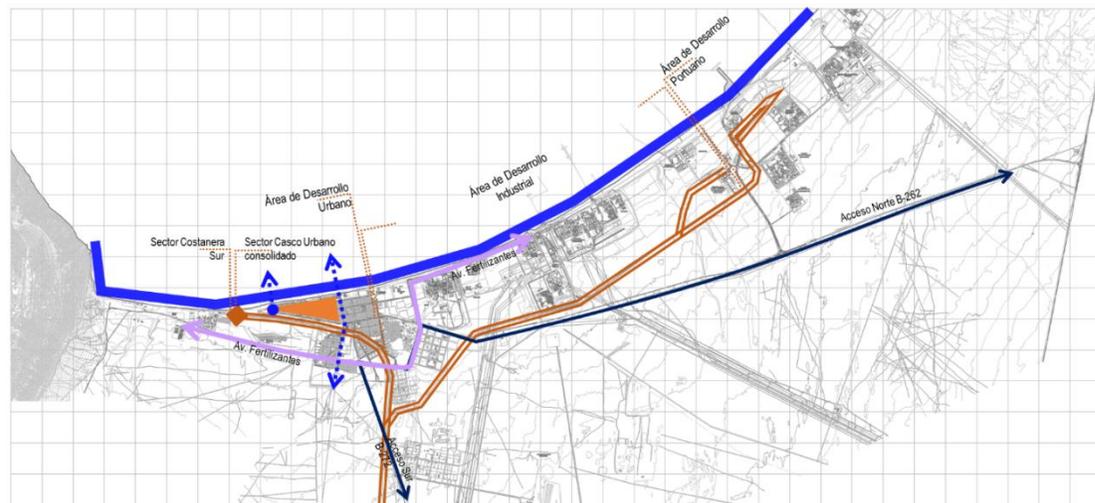


5,1% de viviendas precarias (4,1% regional y 2,2% nacional), lo cual aumentó desde 2017 con el crecimiento paulatino del “campamento internacional”.

# SISTEMA URBANO Y TERRITORIAL

## ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA

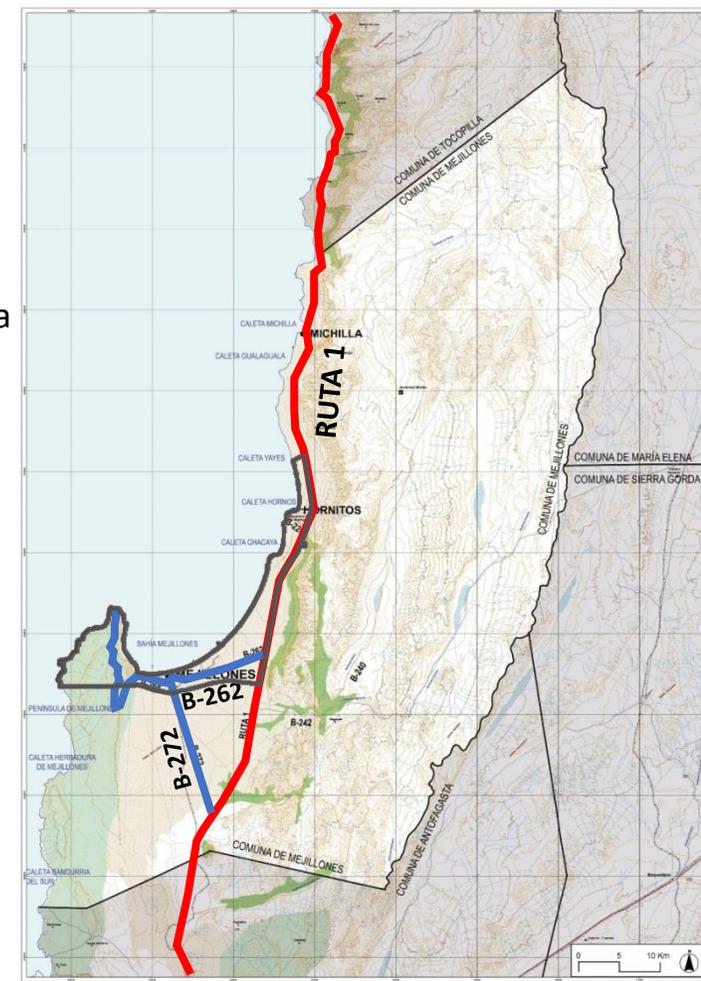
- Centros poblados costeros
- Elementos estructuradores: Ruta 1 y Bahía de Mejillones
- Mejillones como cabecera del sistema urbano comunal
- Sistema de satélites – balnearios, sin conexión costera directa con Mejillones
- Mejillones se estructura al norte de la línea del tren y en torno a la bahía, siendo el “centro consolidado” donde termina la línea del FCAB
- Las localidades “balnearias” se estructuran a lo largo de una calle paralela al borde costero (en 1° y segunda línea)



# SISTEMA URBANO Y TERRITORIAL

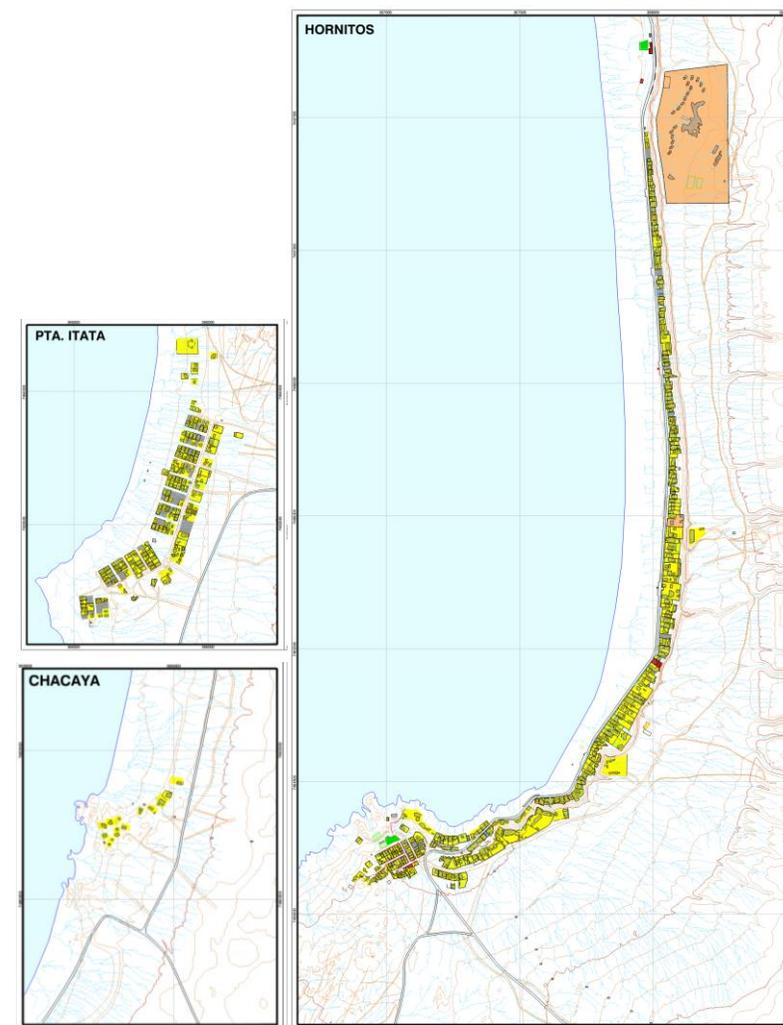
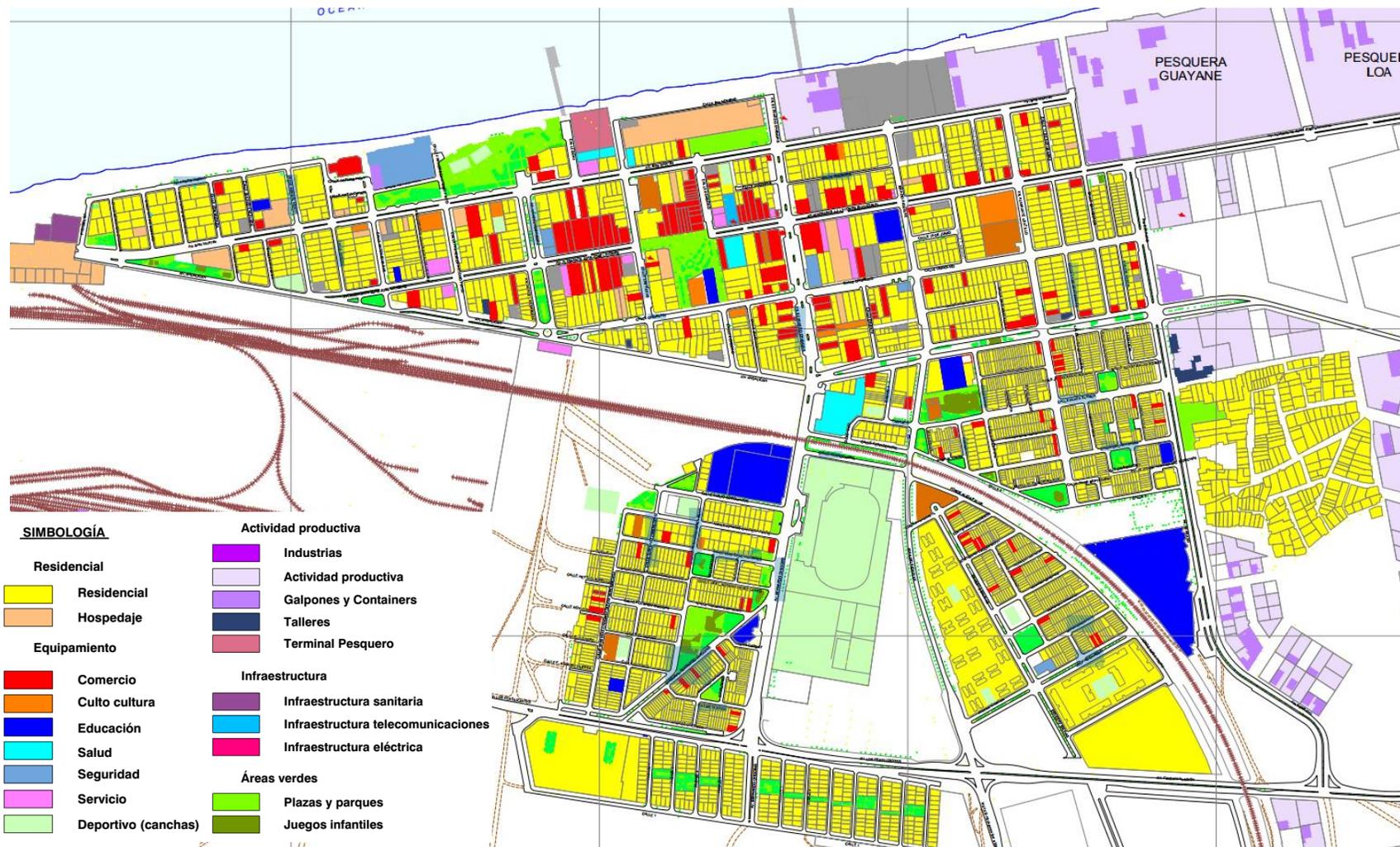
## CONECTIVIDAD

- Ruta 1 conecta con la región (2 accesos desde Mejillones), la cual se conecta con la Ruta 5 en Antofagasta.
- No hay transporte público, pero si buses entre Antofagasta-Mejillones-Tocopilla
- El ferrocarril es de FCAB es de carácter privado y tiene un uso exclusivamente industrial, conectando el sistema de áreas productivas de la región de Antofagasta con el Sistema Portuario de Mejillones.
- La Zona Urbana consolidada presenta una oferta vial generosa que permite acoger la demanda actual sin presentar conflictos importantes de operación
- La zona portuaria presenta una red vial estructurante adecuada, requiriéndose complementar el desarrollo de la vía Costanera (proyecto en cartera), que conectaría la localidad de Mejillones con Chacaya.



# SISTEMA URBANO Y TERRITORIAL

## USOS DE SUELO



# SISTEMA URBANO Y TERRITORIAL

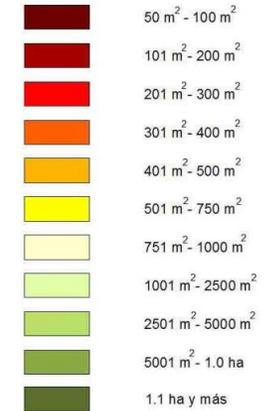
## USOS DE SUELO\_ VIVIENDA



- Alturas de edificación promedio comunal 2 pisos (ciudad en extensión)
- En Mejillones, nuevos proyectos de vivienda SERVIU de 4 a 8 pisos
- La densidad promedio neta de Mejillones es 130 (hab/ha), densidad media-baja (IPT: 242 hab/ha)
- Los barrios al sur de Mejillones presentan densidades medias-altas (600 hab/ha)
- En balnearios, los tamaños prediales promedio 400m<sup>2</sup>, siendo más pequeños en caleta Hornitos (100-200m<sup>2</sup>) y mayores hacia el norte (700-1500m<sup>2</sup>)

### HORNITOS

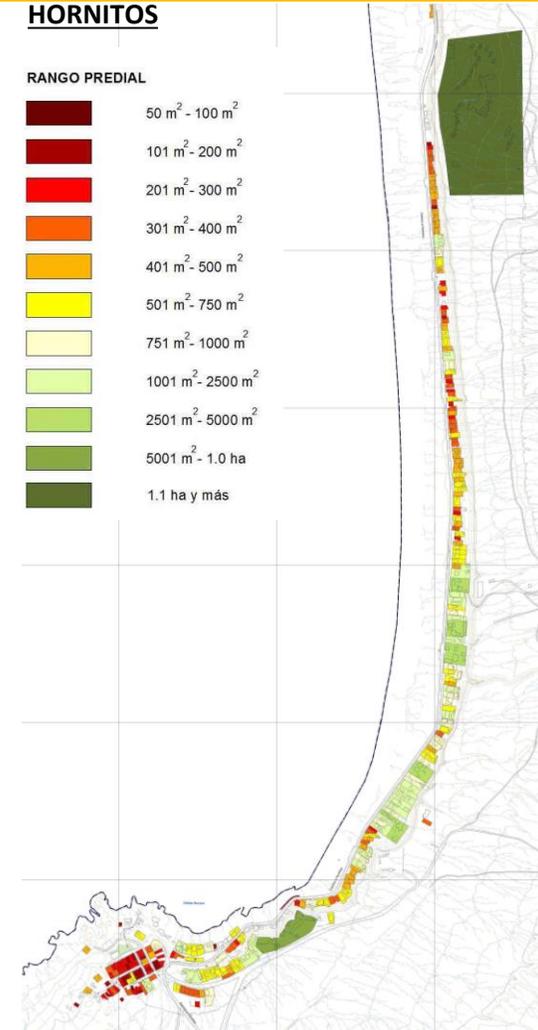
#### RANGO PREDIAL



#### DENSIDAD (hab/ha)



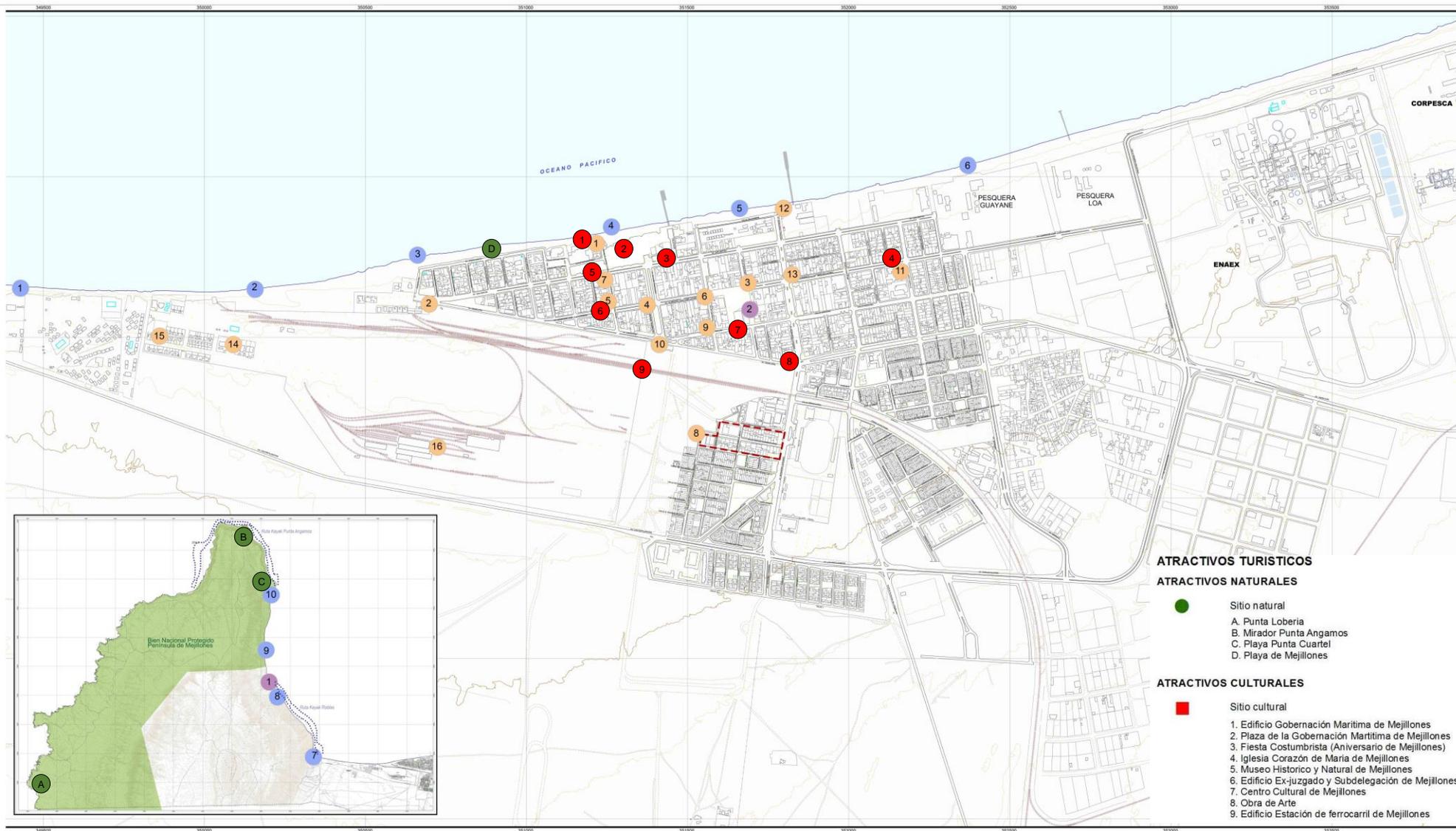
### PUNTA ITATA



IPT: 57 hab/ha (prom bruta)

SISTEMA URBANO Y TERRITORIAL

PATRIMONIO Y TURISMO



**INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA**

- 1 Inmueble Capitanía de Puerto
- 2 Inmueble CORPESCA
- 3 Inmueble Dirección de Tránsito y Transporte Público
- 4 Inmueble Casona Bienes Nacionales
- 5 Inmueble I. Municipalidad de Mejillones
- 6 Inmueble Registro Civil
- 7 Inmueble Museo de Mejillones
- 8 Inmueble Club Social y Deportivo Casa de Máquinas
- 9 Inmueble Correos de Chile
- 10 Inmueble Estación F.C.A.B.
- 11 Inmueble Iglesia Católica Corazón de María
- 12 Inmueble Oficina de Bahía Pesquera CORPESCA
- 13 Inmueble Vivienda Particular
- 14 Inmueble Chalet (1-2-3-4-5) F.C.A.B.
- 15 Inmueble Casas de Obreros
- 16 Inmueble Maestranza F.C.A.B.

**ELEMENTOS URBANO-ARQUITECTÓNICOS**

**DE INTERÉS PATRIMONIAL**

- 1 Caleta Robles
- 2 Biblioteca Pública de Mejillones
- BNP Península de Mejillones
- Zona de Conservación Histórica

**ATRACTIVOS TURÍSTICOS**

**ATRACTIVOS NATURALES**

- Sitio natural
- A. Punta Lobería
- B. Mirador Punta Angamos
- C. Playa Punta Cuartel
- D. Playa de Mejillones

**ATRACTIVOS CULTURALES**

- Sitio cultural
- 1. Edificio Gobernación Marítima de Mejillones
- 2. Plaza de la Gobernación Marítima de Mejillones
- 3. Fiesta Costumbrista (Aniversario de Mejillones)
- 4. Iglesia Corazón de María de Mejillones
- 5. Museo Histórico y Natural de Mejillones
- 6. Edificio Ex-juzgado y Subdelegación de Mejillones
- 7. Centro Cultural de Mejillones
- 8. Obra de Arte
- 9. Edificio Estación de ferrocarril de Mejillones

- 1 Playa Camping CODELCO
- 2 Playa sector Caolinas
- 3 Playa Costanera
- 4 Playa sector Capitanía
- 5 Playa Camping Militar
- 6 Playa Guanaye
- 7 Playa Rinconada
- 8 Playa Norobles (Áncora)
- 9 Playa Blanca
- 10 Playa Punta Cuartel (Punta Rieles)

SISTEMA URBANO Y TERRITORIAL

PATRIMONIO Y TURISMO



- ① Playa Blenario Hornitos
- ② Playa Punta Itata
- ③ Playa Chacaya
- ① Circuito deportes náuticos Itata-Chacaya

**ATRATIVOS TURISTICOS**

**ATRATIVOS NATURALES**



Sitio natural

- A. Playa y Balneario Hornitos
- B. Caleta Hornos
- C. Playa Punta Itata
- D. Playa Chacaya

## TALLER DE TRABAJO

## TALLER DE TRABAJO

**CONSTITUCIÓN MESAS DE TRABAJO**

Se dividen los asistentes **en grupos de 5 - 8 personas** para la constitución de la mesa.

**DESARROLLO DEL TALLER**

Se generará una instancia de conversación donde cada vecin@ podrá aportar al diagnóstico de la comuna y al reconocimiento de sus fortalezas y debilidades. Se dispondrá de papelógrafo y planos para recaudar comentarios.

Cada 10-15 min, los monitores cambiarán de mesa de trabajo, llevando un nuevo tema a la Mesa. Las temáticas son:

- Conectividad / calles y transporte
- Usos de suelo / actividades
- Medio Ambiente y riesgos
- Patrimonio y turismo
- Áreas verdes y espacios públicos





MODIFICACIÓN

# PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES