



• CONSULTA INDÍGENA •

PUEBLO CHANGO

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE MEJILLONES



ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE MEJILLONES

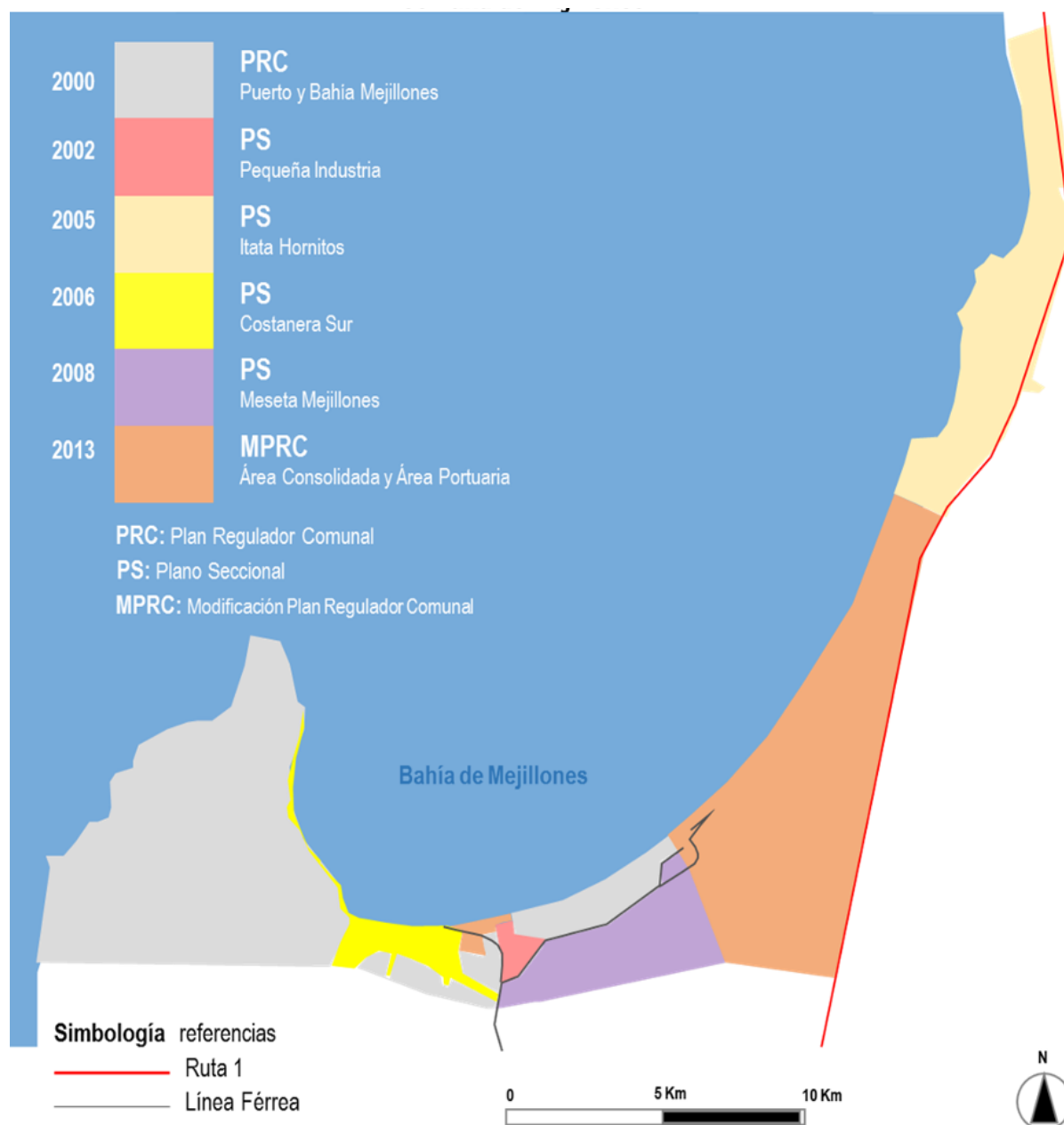
• **SIR** CONSULTORES

2026



INSERTAR A CONTINUACION DE QUE ES UNA CONSULTA INDIGENA

El Plan Regulador Comunal es un instrumento de planificación territorial que orienta el crecimiento y desarrollo de la comuna. La actual MPRC tiene que actualizar los IPT vigentes en la comuna (Figura 1) ajustando sus límites y proyectando la proyección territorial de acuerdo con las necesidades de la comuna.



Fuente: Elaboración URBE, en base a Plano Catastro Único IPTs I. Municipalidad de Mejillones
Figura 1: IPT vigentes al 2026 en la Comuna de Mejillones.

En general, es tos IPT han establecido grandes zonificaciones para una mejor distribución de los nodos de desarrollo territorial de acuerdo con la vocación territorial de la Comuna de Mejillones. Estas zonificaciones se muestran en la Figura 2.

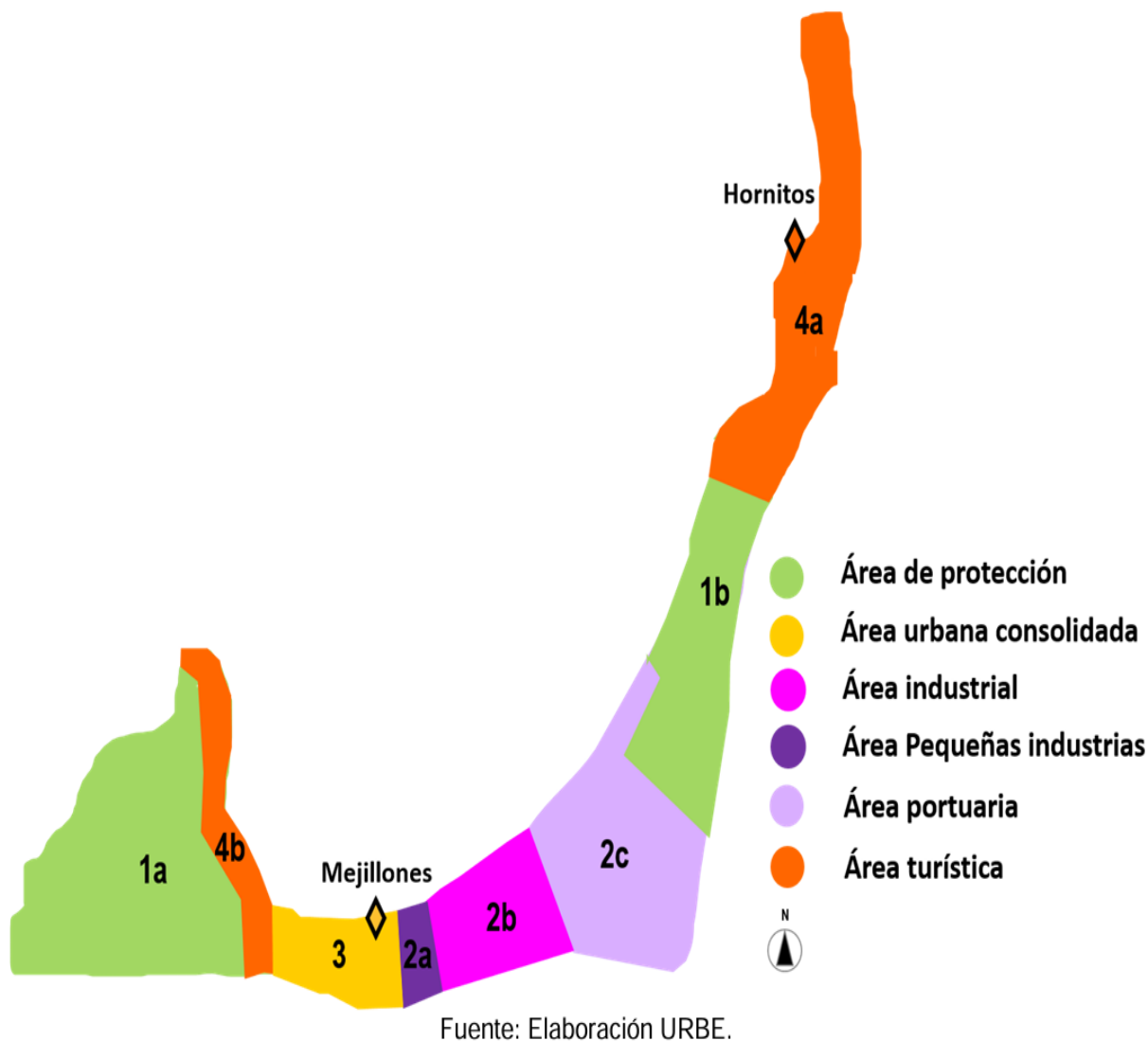


Figura 2: Principales áreas de planificación.

La MPRC de Mejillones es un IPT que da una mirada actualizada e integral al territorio que, junto con compatibilizar las distintas demarcaciones zonales, debe avanzar en integrar la superposición de áreas con distinto interés que conllevaron los IPT sucesivos de la comuna. Así, la compatibilización de las áreas debe mediatizar la superposición en el territorio de áreas de protección con áreas turísticas, o la progresiva industrialización con la protección de áreas naturales y urbanas, lo que conlleva nuevas áreas de amortiguación. Esta nueva disposición territorial ha sido concentrada en cinco Alternativas de Estructuración del Territorio Urbano de Mejillones (AETUM) que son el elemento central a informar y consultar con el Pueblo Chango

Modificación Plan Regulador Comunal (MPRC): Definición técnica y alcances normativos

1. Naturaleza jurídica del instrumento

El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento de planificación territorial de carácter normativo, definido en el art. 41 de la LGUC como el instrumento que regula el desarrollo físico de los centros poblados de una comuna.

Posee fuerza obligatoria para todos los actos de edificación, urbanización, subdivisión y uso del suelo dentro de su ámbito de aplicación.

Su aprobación se realiza mediante Ordenanza Local y Planos visados por el MINVU, adquiriendo vigencia tras su publicación en el Diario Oficial.



En la actualidad, la Ilustre Municipalidad de Mejillones, se encuentra realizando la Modificación del Plan Regulador Comunal de Mejillones (MRPC), con el fin de consolidar en términos de definición espacial las diversas áreas del Plan Regulador Comunal vigente, e instrumentos posteriores como las seccionales, para compatibilizar los usos de suelo con otras categorías de protección como lo son Santuarios de la Naturaleza en caso de Hornitos, y el Bien Nacional Protegido de la Península de Mejillones donde se ubica la localidad de Punta Cuartel.

2. Componentes estructurales del PRC

Conforme a OGUC, art. 2.1.10 bis, el PRC se compone de:

2.1. Ordenanza Local

Norma escrita que define:

- Zonificación (usos de suelo permitidos, prohibidos y condicionados).
- Normas urbanísticas:
 - Coeficiente de constructibilidad
 - Coeficiente de ocupación de suelo (COS)
 - Altura máxima
 - Densidad habitacional
 - Sistemas de agrupamiento
 - Anchos de vías y rasantes
 - Exigencias de estacionamientos
- Normas especiales:
 - Áreas de riesgo (inundación, remoción en masa, tsunamis, fallas geológicas)
 - Áreas de protección ambiental
 - Zonas de conservación histórica
 - Normas de integración social (Ley 21.078 y DDU 361)

2.2. Planos

Representación gráfica vinculante que incluye:

- Límite urbano y límites de extensión urbana.
- Estructura vial jerarquizada (expresas, troncales, colectoras, locales).
- Áreas verdes normadas.
- Sectores normativos y subzonas.
- Áreas de riesgo y protección.
- Polígonos de afectación por utilidad pública.



3. Funciones técnicas del PRC

3.1. Regulación del uso del suelo

Define la compatibilidad espacial entre actividades residenciales, productivas, de equipamiento y áreas verdes, evitando conflictos de uso y externalidades negativas.

3.2. Control del desarrollo urbano

Establece límites al crecimiento mediante:

- Límite urbano
- Zonas de extensión urbana condicionada
- Densidades máximas

3.3. Gestión de riesgos

Incorpora estudios obligatorios según Ley 21.364 y circulares DDU:

- Cartografía de amenazas
- Restricciones de edificabilidad
- Condicionantes de mitigación

3.4. Protección del patrimonio

Define polígonos de:

- Zonas de Conservación Histórica (ZCH)
- Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)
- Entornos de Monumentos Nacionales (MN, MH y SN)
- Otros instrumentos de conservación

3.5. Integración social y localización de vivienda

Incorpora:

- Cuotas de vivienda de interés público
- Incentivos normativos para proyectos integrados
- Localización obligatoria de equipamientos críticos

4. Implicancias operativas y administrativas

4.1. Carácter vinculante

El PRC es norma urbanística obligatoria:

- Todo permiso de edificación, subdivisión o urbanización debe ajustarse a él.
- La DOM no puede otorgar permisos contrarios a sus disposiciones.

4.2. Incidencia en el mercado del suelo

La zonificación y los parámetros urbanísticos determinan:

- Potencial constructivo
- Rentabilidad inmobiliaria
- Valor del suelo



4.3. Relación con instrumentos superiores

Debe ser congruente con:

- Plan Regulador Intercomunal (PRI)
- Plan Regulador Metropolitano (PRM)
- Estrategia Regional de Desarrollo
- Normas ambientales (SEIA, SNASPE, humedales urbanos)

4.4. Procedimiento de aprobación

Incluye:

- Elaboración técnica municipal o por consultora
- Evaluación ambiental estratégica (EAE)
- Exposición pública del anteproyecto
- Participación ciudadana reglada
- Informe favorable del SEREMI MINVU
- Aprobación por Concejo Municipal
- Publicación en Diario Oficial

5. Síntesis

El MPRC es un instrumento normativo que actualiza el PRC vigente respecto de otros instrumentos, y por tanto estructura, regula y condiciona el desarrollo urbano comunal mediante normas escritas y gráficas que definen usos de suelo, edificabilidad, vialidad, áreas verdes, riesgos y patrimonio. Su aplicación es obligatoria y constituye la base para la gestión urbana, la inversión pública y privada, y la planificación estratégica del territorio común.