

Modificación N° 1 al Plan Regulador Comunal de El Quisco Enmienda para el reconocimiento del humedal urbano El Batro, como área de protección de recursos de valor natural

MEMORIA EXPLICATIVA MARZO DE 2026

1 INTRODUCCIÓN

La modificación vía *enmienda* al Plan Regulador Comunal de El Quisco, corresponde a la incorporación en el instrumento de planificación territorial local, de un polígono emplazado en la quebrada El Batro, reconocido como *Humedal Urbano El Batro*, mediante resolución exenta número 6648 de fecha 29.09.2025 del Ministerio del Medio Ambiente. Corresponde por su naturaleza, a un área de protección de recurso de valor natural.

2 MARCO LEGAL VIGENTE

La modificación del plan regulador comunal mediante el proceso de *enmienda*, se enmarca en lo establecido en el artículo 5° de la ley N° 21.202, que incorpora el denominado “*inciso tercero nuevo*” al artículo 60 del DFL N° 458 de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), señalando que:

"Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos."

Posteriormente, mediante el numeral 28 de la Ley N° 21.807, publicada con fecha 16.02.2026, se incorpora a la referida LGUC, el Artículo 60 bis que en su inciso segundo indica:

"Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente, dentro de su ámbito de competencia propio, en calidad de área de protección de valor natural. Lo anterior, para efectos de establecer las normas bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos."

El Artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a su vez, precisa el procedimiento al que se sujetarán las enmiendas que incidan en algunas materias específicas:

"Las modificaciones al plan regulador comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el artículo 43, 43 bis y 43 ter, según corresponda."

Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, y aquellas que defina la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las municipalidades aplicarán lo dispuesto en los numerales 1 al 5 del inciso segundo y en los incisos tercero a quinto del artículo 43, salvo lo referido al informe técnico emitido por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y, una vez aprobadas tales enmiendas por el concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio."

Corresponde el caso del Humedal El Batro, al numeral 7 del citado artículo 45 de la LGUC que indica:

"Reconocer, modificar o eliminar las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural para ajustarse al ordenamiento jurídico sectorial que las estableció, modificó o eliminó, según corresponda, y la definición de las normas urbanísticas aplicables."

La presente modificación vía enmienda no constituye un proceso de elaboración del plan regulador comunal; no constituye un plan seccional, no corresponde a una modificación integral ni a aquellas que involucren una modificación del límite urbano o afecten al 50% o más del territorio regulado

por el instrumento, ya sea que dicho porcentaje se supere en una única modificación o de forma acumulativa en modificaciones consecutivas.

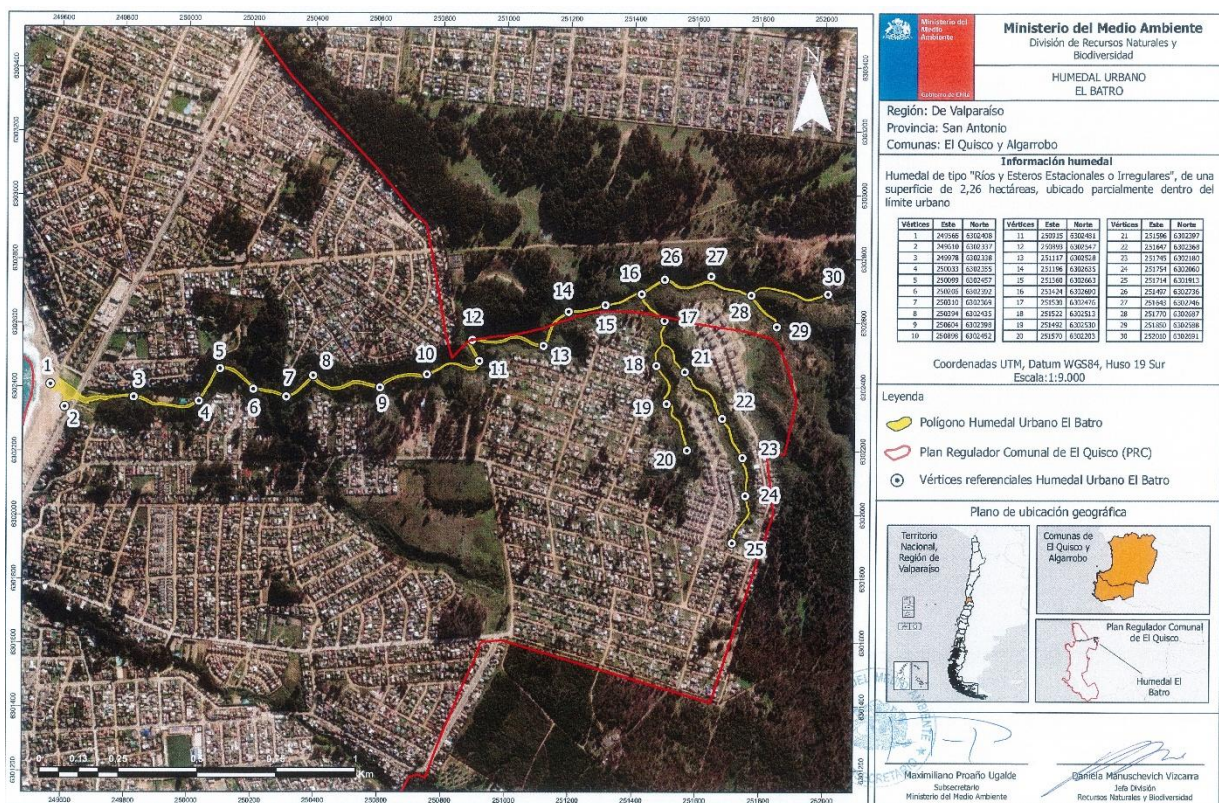
Conforme a lo indicado, para este caso no corresponde la elaboración del proceso de imagen objetivo normado en el artículo 28 octies de la ley general de urbanismo y construcciones y por lo tanto no corresponde que se ajuste a los términos a que se refiere el número 5 del inciso segundo del referido artículo.

Es necesario señalar, por último, que como las atribuciones municipales de planificación territorial se circunscriben al interior de los límites urbanos, la enmienda se realizará en el área que corresponde al humedal El Batro que se encuentra emplazada al interior del límite urbano de la Comuna de El Quisco, toda vez que la declaración de éste como tal, incluye parte del territorio de la comuna de Algarrobo.

3 FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

Tal como se ha indicado en el título 2 del presente documento, la normativa vigente exige la incorporación de los humedales urbanos reconocidos formalmente, en el instrumento de planificación territorial.

La resolución exenta número 6648 de fecha 29.09.2025 del Ministerio del Medio Ambiente, publicada en el diario oficial N°44.282 de fecha 23.10.2025, que reconoce, por solicitud municipal, Humedal Urbano El Batro, establece el polígono, graficado en la siguiente planimetría que forma parte de la resolución referida:



Planimetría de la resolución exenta número 6648 de fecha 29.09.2025 del Ministerio del Medio Ambiente, publicada en el diario oficial N°44.282 de fecha 23.10.2025. Fuente Ministerio del Medio Ambiente

Conforme a lo referido, considerando la legislación vigente, corresponde incorporar este reconocimiento del humedal urbano El Batro como recurso de valor natural, al instrumento de planificación territorial de El Quisco.

4 ENMIENDAS ESPECÍFICAS:

4.1 Enmiendas a la planimetría del Plan Regulador Comunal

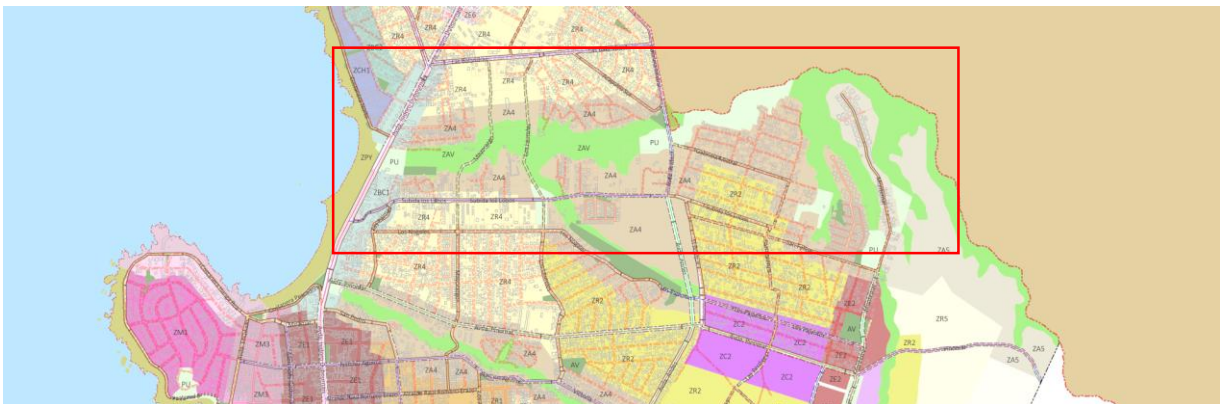
Se complementa la planimetría que compone el Plan Regulador Comunal, incorporando el plano denominado **PRCEQ-MOD-01-ZPRVN2-HUEB-01-01** (*Plan Regulador Comunal de El Quisco, Modificación 1, zona de protección de recursos de valor natural 2, humedal urbano El Batro, Lámina 01 de 01*) de marzo 2026, el cual incorpora el polígono definido en la Resolución Núm. 6.648 exenta.- Santiago, lunes 29 de septiembre de 2025 del Ministerio del Medio Ambiente.

El polígono reconocido como humedal urbano que se incorpora al plan regulador comunal, conserva las características de cada zonificación vigente que queda dentro de sus límites, atendido el hecho que, en toda su extensión, el Humedal Urbano El Batro corresponde a 3 zonas cuyos usos de suelo y condiciones de edificación, cuando las hay, no alteran el objetivo de resguardo de la declaratoria.

Se trata de 3 zonas destinadas a áreas verdes, 1 zona no edificable y 1 zona con condiciones de edificación y usos que son consideradas de baja intensidad en la memoria del plan¹ y que constituye a una porción muy menor del humedal 0.0096 ha (96m²), correspondientes al 0.42% de la superficie total del polígono reconocido como zona de protección de recursos de valor natural.

El Humedal Urbano El Batro se superpone a las siguientes zonificaciones que se detallan en la Ordenanza del plan:

Ordenanza PRC El Quisco	Cantidad y clasificación de zonas en polígono del Humedal Urbano El Batro	Nombre de zonificaciones
Artículo 14	Porción muy menor de 1 zona de baja intensidad	ZBC1 , Zona Borde Costero 1
Artículo 16	3 zonas destinadas a áreas verdes	AV , Área Verde; ZAV , Zona Área Verde; PU , Parque Urbano
Artículo 18	1 zona no edificable	ZPY , Zona de Playa



Fragmento Plano PRC 2025, en recuadro rojo, zonificación sector quebrada El Batro. Fuente SIG El Quisco

¹ Memoria del PRC El Quisco; numeral II.1.2.- Vocaciones y rangos de densidad de cada zona. ZBC1: “En el sector costero que enfrenta la playa principal del balneario se define una zona con vocación de apoyo al rol turístico, abarcando desde la Calle Alcalde P. Alvarez hasta Miramar. Las condiciones urbanísticas reconocen la morfología predominante de **baja intensidad** y **baja altura** promoviendo un frente homogéneo para este segmento de la Av. Dubournais. Los usos de suelo se definen en función de que es un área afecta a riesgo de tsunami.”

El Quisco	Plano PRCEQ-MOD-01-ZPRVN2-HUEB-01-01	1:2.500
-----------	--------------------------------------	---------

4.2.2 Modificación Artículo 3, Identificación de las áreas y zonas que integran el Plan

En el artículo 3 de la ordenanza del plan regulador comunal, en el subtítulo “Áreas de protección”, al término del primer párrafo que describe éstas áreas, se agrega, eliminando previamente el punto final, la expresión:

“y en Humedal Urbano El Batro.”

El texto queda, por lo tanto, de la siguiente forma:

*“Área de Protección de recursos de valor natural de carácter único o representativas de la diversidad ecológica natural de carácter único o representativas de la diversidad ecológica natural en **Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova** y en **Humedal Urbano El Batro.**”*

4.2.3 Modificación Capítulo V ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Se modifica el Capítulo V de la ordenanza del PRC El Quisco, con el fin de incorporar, a la protección de recursos de valor cultural a la que se refiere originalmente este Capítulo V, la protección de recursos de valor natural.

El título del capítulo queda en consecuencia de la siguiente forma:

“CAPÍTULO V ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSO DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL Y ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL”

Se hace necesario, para incorporar en el cuerpo del CAPÍTULO V las referidas ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL, un nuevo artículo que las liste, el que será definido como *Artículo 21 bis*, con el fin de no alterar la numeración de los artículos sucesivos de la ordenanza que corresponden, antes de la presente enmienda, a 23.

Conforme a lo referido, se inserta, a continuación del *Artículo 21 Zonas de Conservación Histórica*, el *Artículo 21 bis* con el siguiente contenido:

“Artículo 21 bis Zonas de protección de recursos de valor natural

En el territorio del Plan se definen las Zonas de protección de recursos de valor natural que se individualizan a continuación:

- *Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova*
- *Humedal Urbano El Batro*

Las normas urbanísticas, de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, corresponderán a las indicadas en la ordenanza del plan regulador comunal de El Quisco, para cada zonificación que forma parte de los polígonos reconocidos como Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova y Humedal Urbano El Batro, según cada sector en que éstas se emplacen.”

Es necesario consignar que el *Santuario de la Naturaleza Quebrada de Córdova* fue incorporado en la actualización del Plan Regulador Comunal vigente desde mayo de 2025, refiriéndose a éste la ordenanza del plan en el *Artículo 3* bajo el subtítulo de “Áreas de protección”, sin embargo, se agrega en este nuevo artículo de la ordenanza del plan, con el fin de reunir todos los reconocimientos de áreas de protección de recursos de valor natural existentes y aquellos que puedan declararse próximamente, en el marco del horizonte de vigencia de esta planificación territorial comunal.



Gabriel Reyes Strappa, ASESOR URBANISTA

El Quisco, marzo de 2026