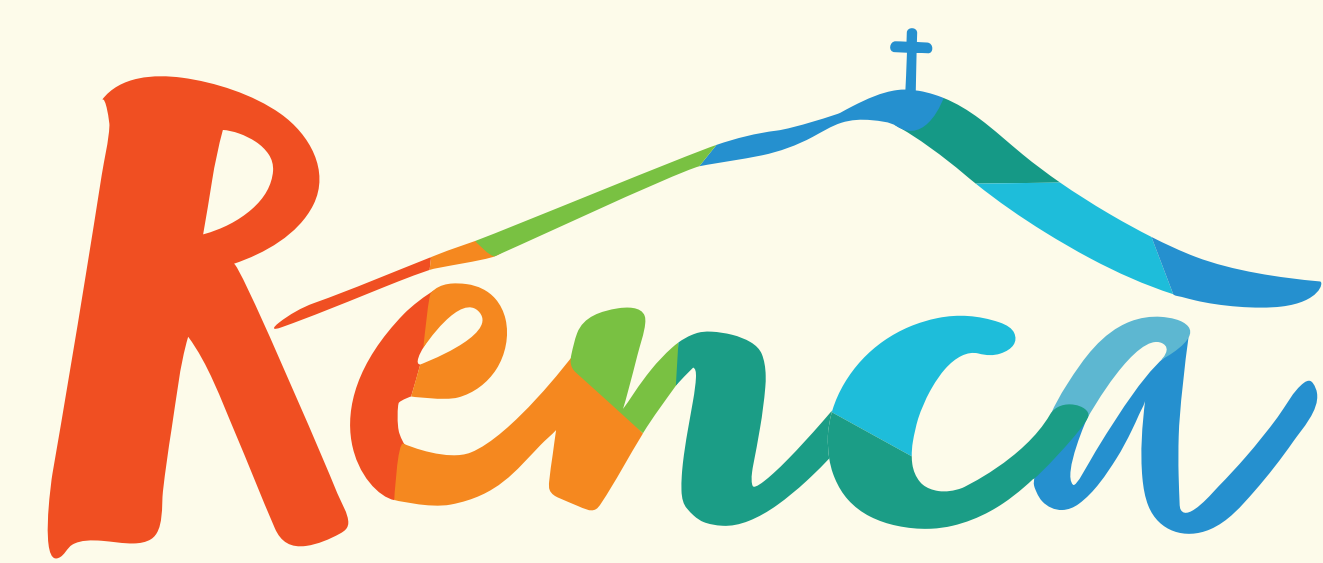




MODIFICACIÓN PARCIAL

Plan Regulador Comunal Renca

DIAGNÓSTICO Abril-Agosto 2025

IMAGEN OBJETIVO

Estamos aquí!

Elaboración de alternativas
Consulta pública de imagen objetivo
Artículo 28 octies Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2 de enero 2026

Inicio del periodo exposición y recepción de observaciones fundadas.

13 de enero 2026

Primera audiencia pública.

14 de enero 2026

Segunda audiencia pública.

31 de enero 2026

Fin del periodo exposición y recepción de observaciones fundadas.

Febrero 2026

Sistematización de observaciones.

Marzo 2026

Presentación de informe síntesis
Acuerdo de Concejo Municipal sobre respuesta de observaciones fundadas y términos para la elaboración del anteproyecto.

Próximos pasos...

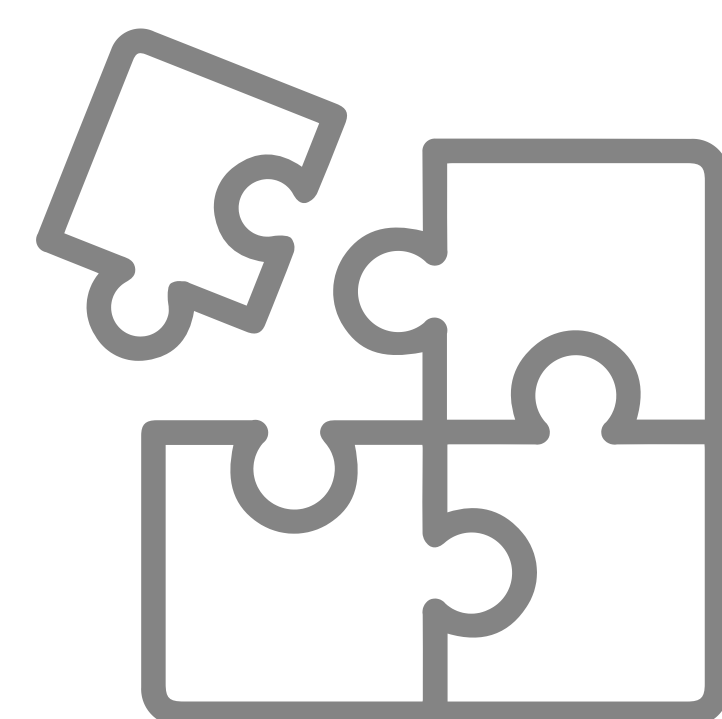
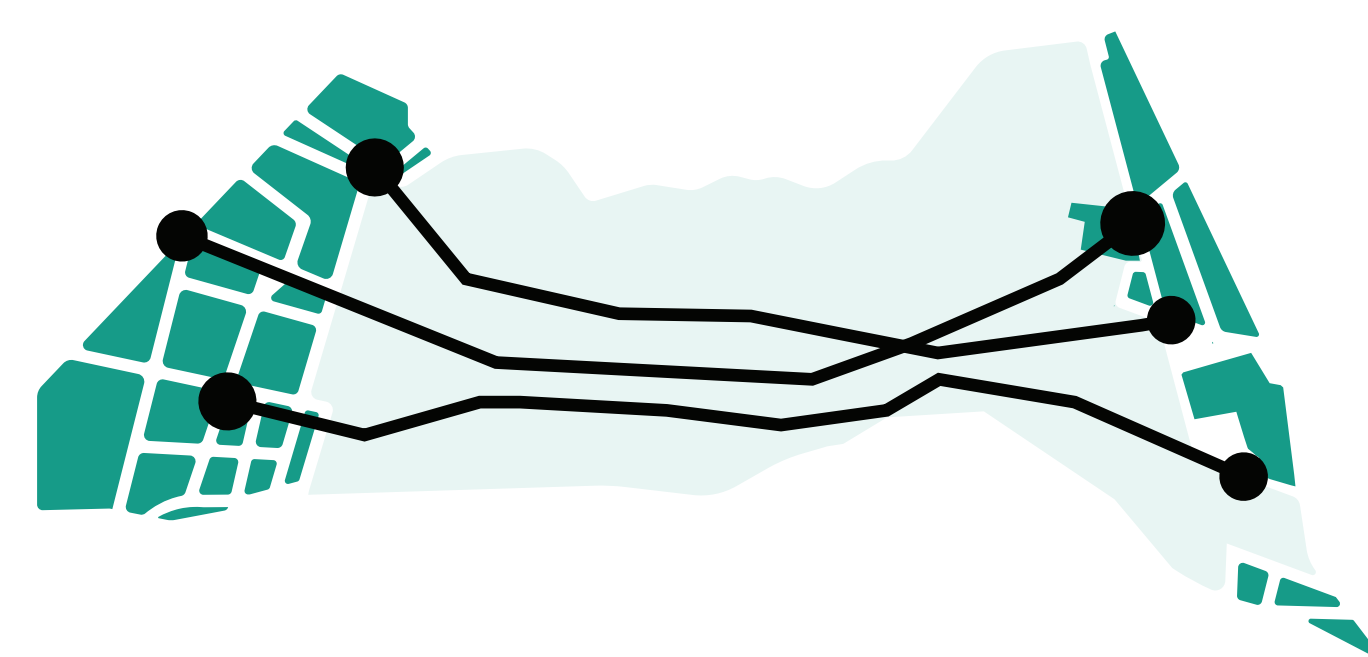
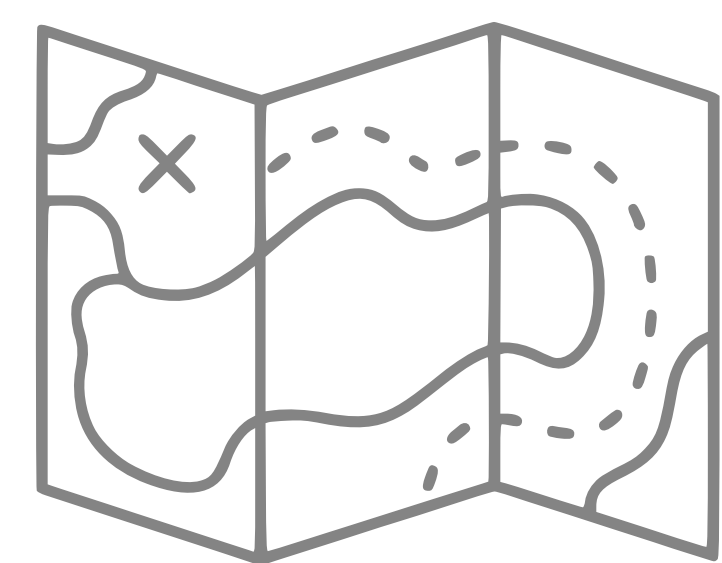
ANTEPROYECTO Abril-octubre 2026

Consulta pública de anteproyecto y EAE
Artículo 43 Ley General de Urbanismo y Construcciones.

APROBACIÓN



PROGRAMACIÓN



¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC)?

El PRC es un instrumento de planificación territorial que orienta y regula el desarrollo urbano futuro de la comuna, definiendo dónde y cómo podemos construir. Opera estableciendo un conjunto de normas para avanzar en el desarrollo social, económico, cultural y medioambiental, contemplando criterios de sustentabilidad e integración urbana.

¿QUÉ PLANTEÓ EL PRC DE RENCA 2022?

El PRC de Renca (2022) actualizó el PRC de 1984, normando todo el territorio comunal. En este instrumento se propuso la integración del territorio mediante ejes mixtos, impulsó el parque industrial poniente y la reconversión residencial de parte del área industrial en el oriente, y estableció normas para preservar barrios tradicionales y equilibrar la densificación e intensificar la ocupación en sectores clave. Además, se incorporaron incentivos normativos a cambio de compensaciones en cuotas de vivienda social, habilitación del espacio público y disposición de equipamientos en primeros pisos.

¿POR QUÉ SE ESTÁ MODIFICANDO EL PRC DE RENCA?

En los últimos años, en Renca se ha promovido un modelo de gestión basado en sostenibilidad, innovación y colaboración público-privada, impulsando proyectos clave como la Línea 7 del Metro, el Metrotren, y grandes parques urbanos.

No obstante, existen iniciativas para un mayor desarrollo urbano que no están encontrando cabida. Si bien, la actualización del PRC en 2022 buscó consolidar un desarrollo urbano sostenible como polo de innovación y cohesión social a través de los criterios mencionados, las normas establecidas en 2022 no han sido suficientes y no han logrado los resultados esperados. La reconversión habitacional en el sector oriente ha sido limitada y el sector poniente enfrenta restricciones para diversificar y consolidar su actividad económica.

Desafíos del proceso de planificación



Mejora de las condiciones ambientales urbanas



Desarrollo económico productivo sustentable, pertinente y diversificado



Activación del espacio público y configuración de circuitos para la movilidad sostenible



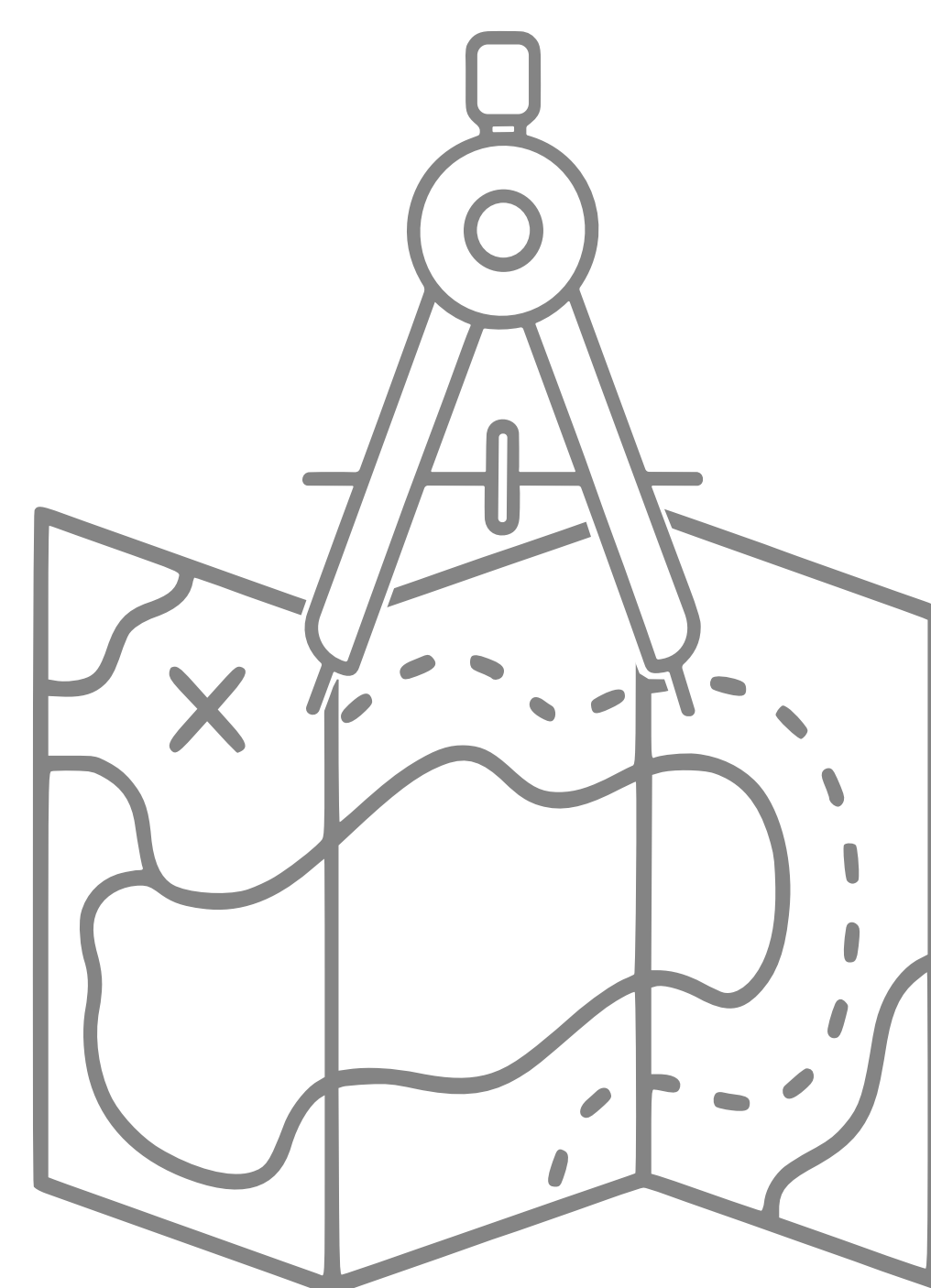
Reconversión habitacional equilibrada

¿EN QUÉ CONSISTE ESTA MODIFICACIÓN DEL PRC (MPRC-01)?

La MPRC-01 profundiza los objetivos del PRC 2022, promoviendo usos mixtos inofensivos que acojan el desarrollo económico y la inclusión social. Propone revisar normas en zonas I2, I3, EP3 y EE1 al poniente de Carlota Guzmán, y en zonas I1, RM y un polígono de la zona HM-2, mayoritariamente al oriente de la línea del tren.

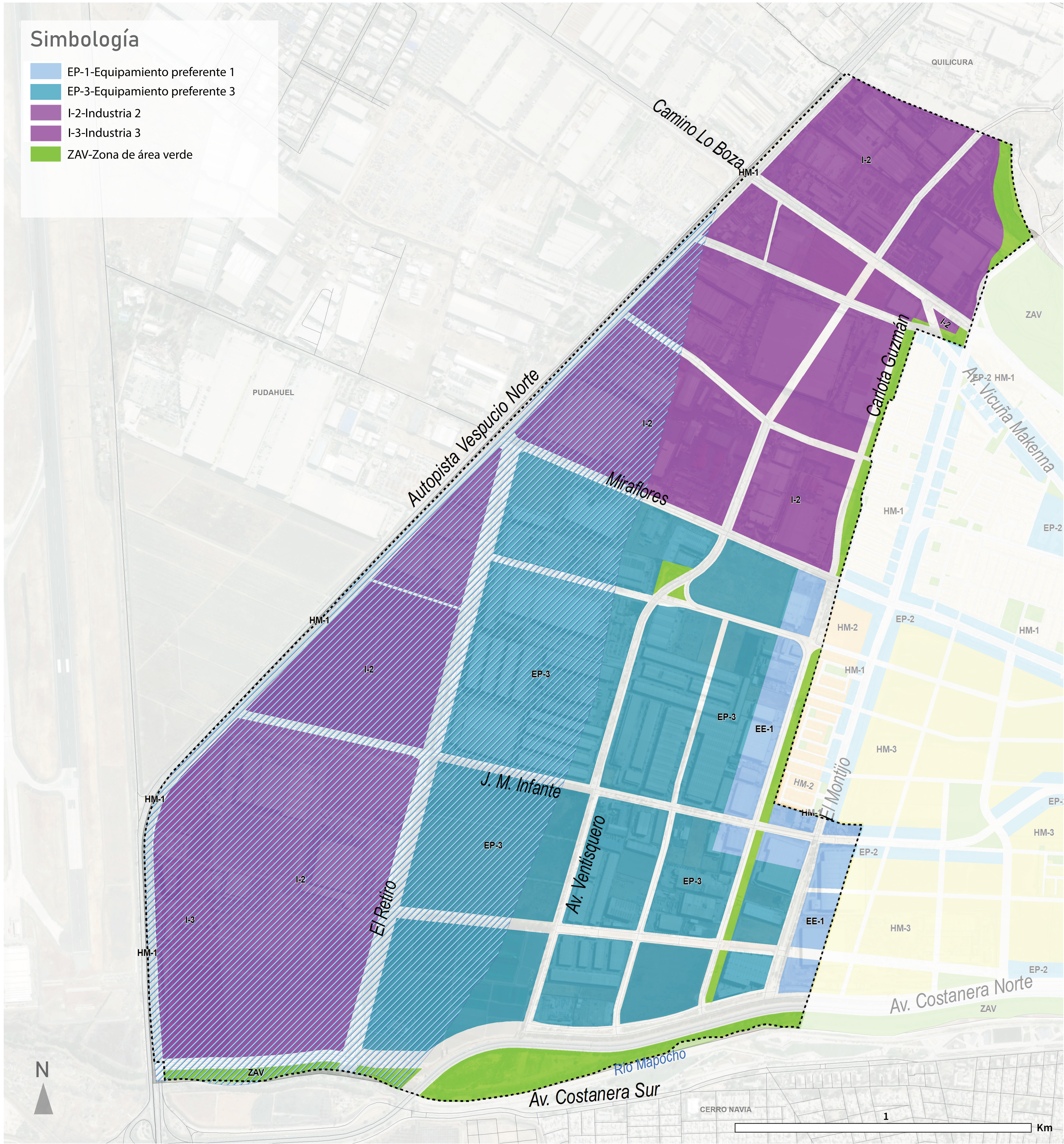
Además, se evalúan ajustes a los incentivos normativos para asegurar una distribución equitativa de costos y beneficios del desarrollo urbano, y proyectar una densidad equilibrada (procurando el uso eficiente de la infraestructura instalada, asequible, armónica y cohesionada).

La modificación incorpora requerimientos más recientes de estudios técnicos y lineamientos sobre cambio climático, fortaleciendo el sustento técnico y ambiental del instrumento de planificación.



CONTEXTO DE LA MODIFICACIÓN

Situación Actual



MPRC-01 - MODIFICACIÓN N° 1 DEL PLAN

PROPUESTA MODIFICACIÓN PONIENTE



Esquema

538 ha
23% del territorio
comunal



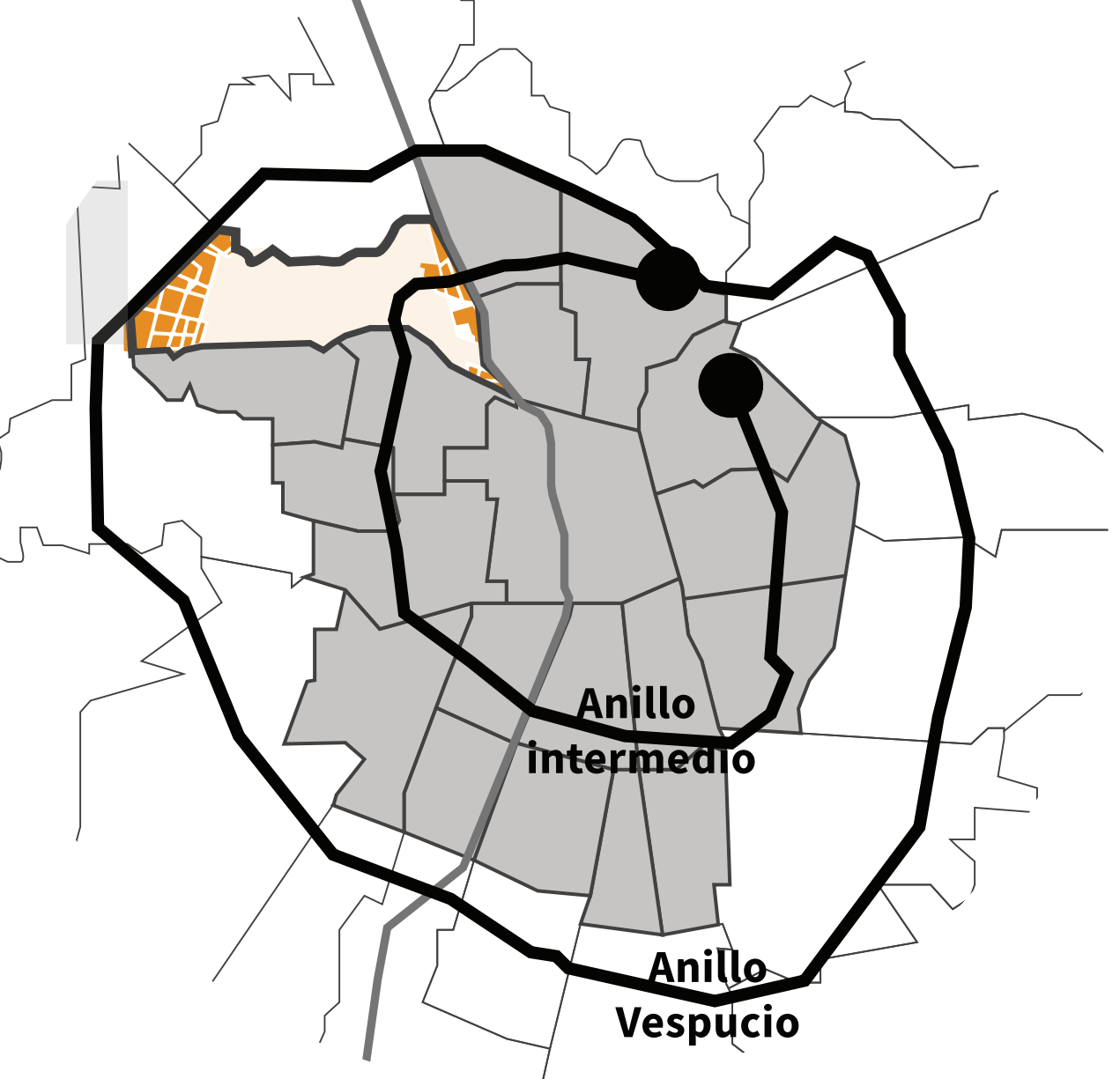
Visión de desarrollo Poniente
Alternativa Priorizada

El sector poniente de Renca se proyecta como un territorio clave para la innovación productiva, la regeneración urbana y el desarrollo sustentable. Con amplia presencia de áreas industriales y suelos -agrícolas y sitios eriazos- disponibles para la incorporación al parque industrial, ofreciendo un gran potencial para consolidar nuevos polos de empleo, infraestructura verde y proyectos de revitalización urbana.

Se busca consolidar un Distrito Económico Creativo articulado con la Ciudad Aeropuerto y la Ruta 68, impulsando una plataforma logística y productiva sustentable que funcione como motor del desarrollo económico comunal.

De esta forma la propuesta de modificación elimina del territorio la zona EE-1, reconoce las cocheras del metro como zona EP-4, modifica la extensión y normas de las zonas I-2, I-3, EP-3, y crea las nuevas zonas I-4, EP-5 y EP-6.

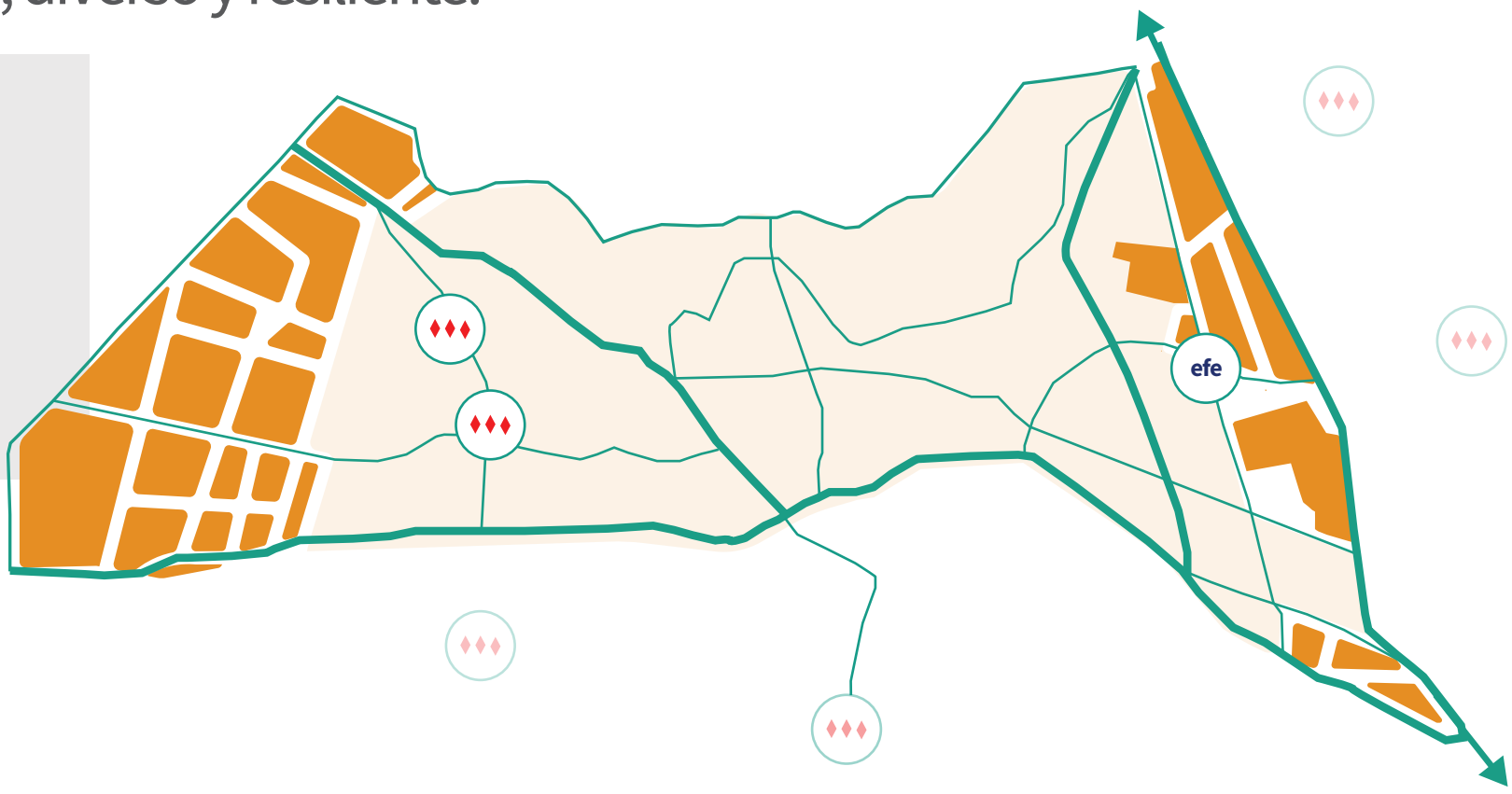
Visión de desarrollo Comunal



Renca se proyecta como una comuna innovadora y sustentable, que promueve un desarrollo urbano equilibrado e inclusivo. Busca integrar armónicamente sus áreas residenciales con zonas productivas, fortalecer la conectividad interna y metropolitana, mejorar la calidad de vida de sus habitantes mediante un entorno urbano más justo, diverso y resiliente.

Con una posición estratégica en la ciudad, Renca tiene el potencial de consolidarse, articulando el dinamismo del centro metropolitano con la vocación residencial y productiva de la periferia norte, aportando a una ciudad más integrada y cohesionada.

Poniente

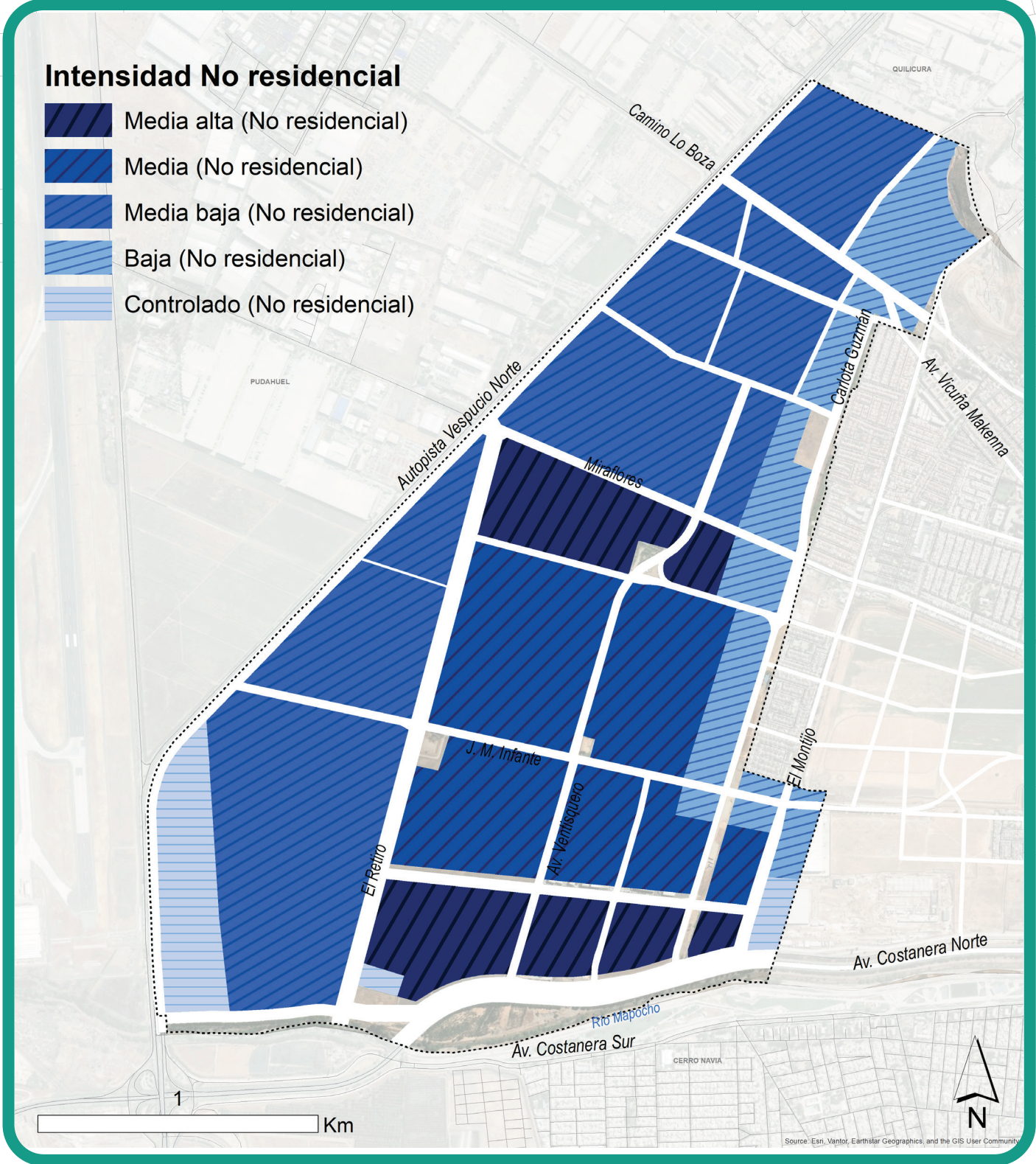


Oriente

La propuesta de imagen objetivo se compone por decisiones de planificación sobre vocaciones de uso, intensidad de ocupación y vialidad que permitirían alcanzar los objetivos y afrontar los desafíos del plan. Estas definiciones inciden en las actividades que podrán realizarse, el potencial constructivo de éstas y la trama de circulaciones.

En específico, se define la intensidad de ocupación como el volumen edificable en términos altura de edificación, superficie construida, densidad habitacional, entre otros; y la vialidad como la red de vías y circulaciones que sustentan el desarrollo del parque industrial del poniente y la reconversión habitacional oriente.

Intensidad de ocupación



Se busca consolidar el parque industrial poniente, disponiendo una gradiente que permite mayores volúmenes de construcción hacia el poniente, en especial en torno a dos de los principales ejes de entrada al distrito por calle Miraflores y la Costanera Norte. Con ello se busca diversificar los usos y activar el espacio público, acogiendo la población flotante.

Jerarquía vial



Se plantea una red vial comunal que refuerza la conectividad metropolitana, ajustando las conexiones entre Lo Boza, Miraflores e Infante. De esta manera, se busca mejorar la distribución de flujos y el acceso a futuras centralidades urbanas y estaciones de la línea 7 del Metro, permitiendo un sistema eficiente e integrado.

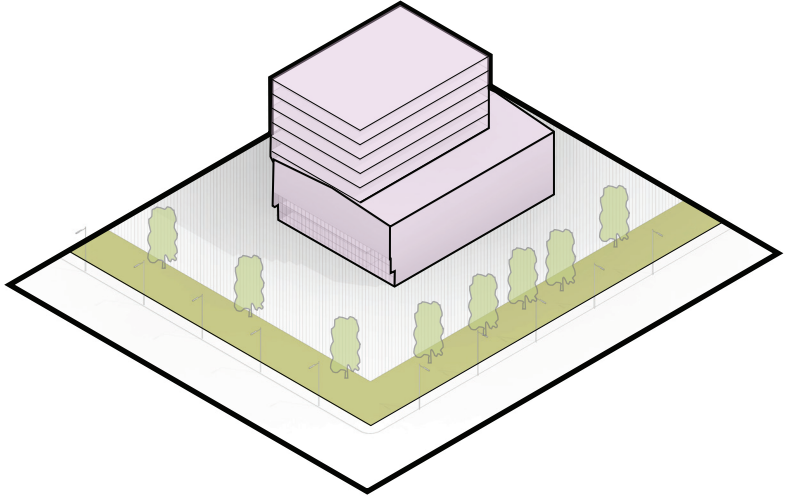
Cartillas normativas

I-2-Industria 2
Plataforma logística manufacturera

Distrito logístico y manufacturero consolidado, promovido por la normativa metropolitana como parque industrial de calificación molesta e inofensivo y compatible con entorno urbano del aeropuerto. Considera una mayor intensidad que la zona I-1, a fin de desarrollar el uso predominante, e incorporar oficinas, bodegas corporativas, showrooms y otros servicios

Intensidades

Media alta
no residencial
CC: 2,5 a 3,5
Altura: 6-10 pisos

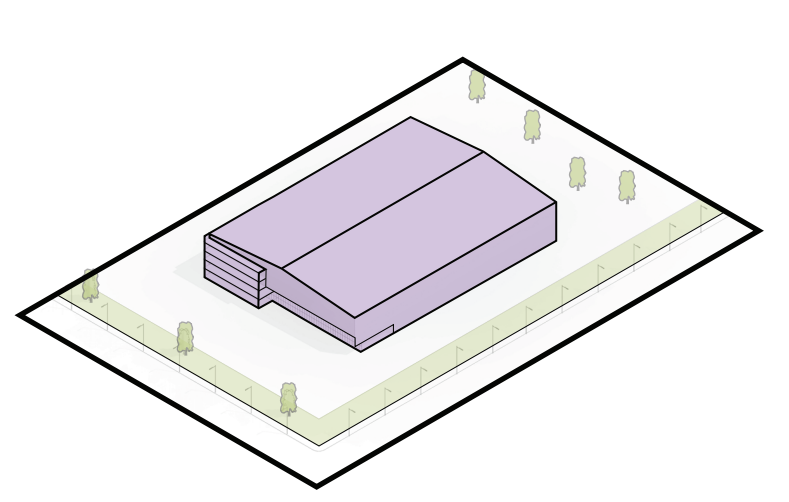


I-3-Industria 3
Plataforma logística manufacturera

Porción del distrito logístico de uso controlado por su proximidad a los conos de aproximación del aeropuerto, promovido por la normativa metropolitana como parque industrial de calificación molesta e inofensivo. Permite condiciones de uso similares a la zona I-2, con una menor altura e intensidad.

Intensidades

Baja
No residencial
CC: 0,3 a 1,0
Altura: 2-4 pisos

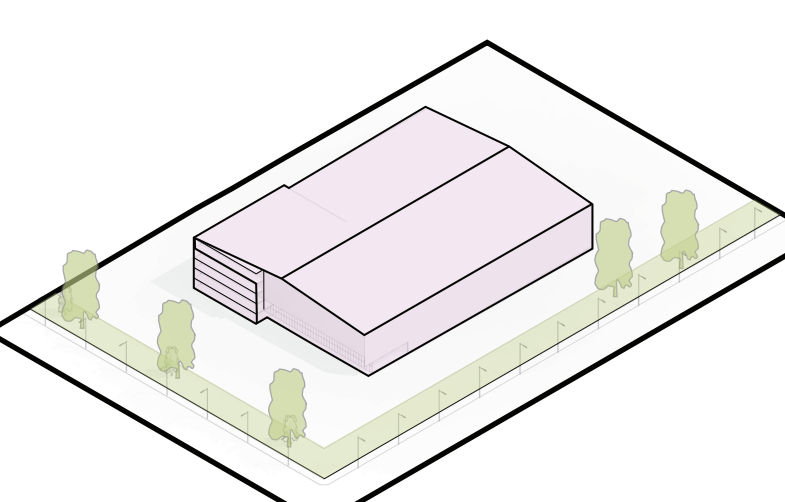


I-4-Industria 4
Plataforma logística manufacturera

Distrito logístico y manufacturero en consolidación, promovido por la normativa metropolitana como parque industrial de calificación molesta e inofensivo. Por su cercanía con áreas residenciales, se considera una menor intensidad a fin de generar una transición entre ambos sectores y disminuir conflictos de uso.

Intensidades

Media baja
no residencial
CC: 1,0 a 1,4
Altura: 4-5 pisos

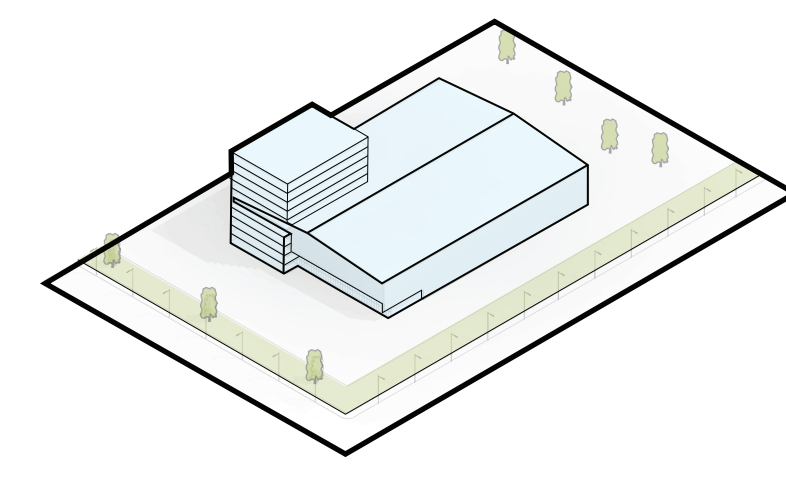


EP-3-Equipamiento preferente 3
Equipamiento atractor

Área del distrito que ha acogido bodega y otros usos, y que por normativa metropolitana no admite actividad productiva de calificación molesta. Por su cercanía con áreas residenciales, se considera una menor intensidad a fin de generar una transición entre ambos sectores y disminuir conflictos de uso.

Intensidades

Media alta no residencial.
Media alta 1
CC: 2,2 -2,4
Altura: 10 pisos

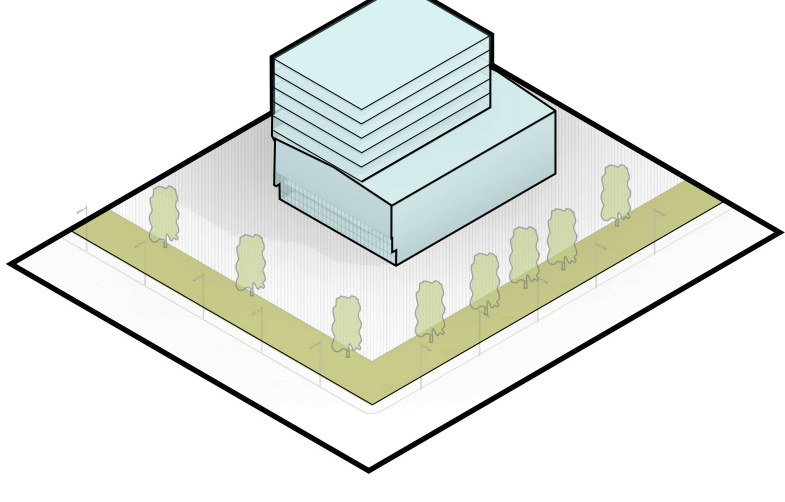


EP-5-Equipamiento preferente 5
Parque tecnológico

Área del distrito que ha acogido innovación en talleres y bodega, y que por normativa metropolitana no admite actividad productiva de calificación molesta. Se promueve un desarrollo productivo que incorpore nuevas tecnologías en industria liviana, coworks, laboratorios, talleres y hospedaje, compatible también con el uso educativo, cultural y deportivo.

Intensidades

Media alta
no residencial
CC: 2,8 a 3,2
Altura: 8-10 pisos

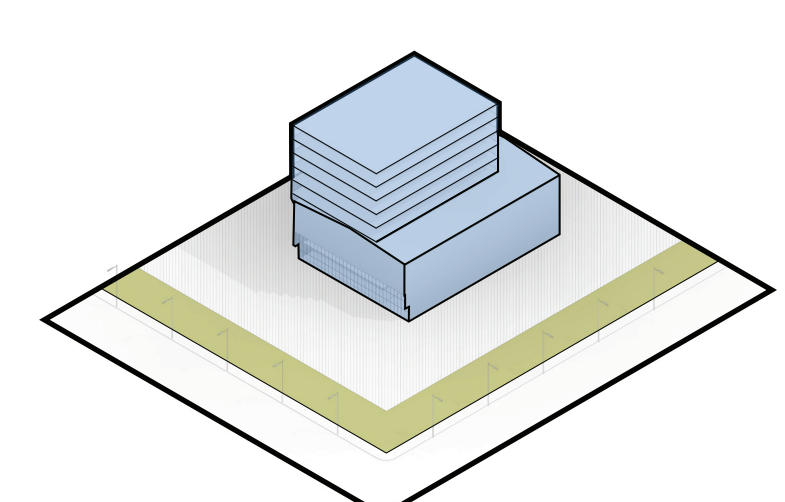


EP-6-Equipamiento preferente 6
Parque tecnológico

Área del distrito que en torno a Miraflores ha acogido innovación actividad productiva y comercio, y que por normativa metropolitana no admite actividad productiva de calificación molesta. Se promueve la incorporación de oficinas corporativas, coworks, laboratorios, talleres y hospedaje en sector con alta accesibilidad y visibilidad.

Intensidades

Media alta no residencial
Media alta 1
CC: 3,5
Altura: 10 pisos



ALTERNATIVA SUGERIDA - IMAGEN OBJETIVO PONIENTE

REGULADOR COMUNAL DE RENCA

PROPUESTA MODIFICACIÓN ORIENTE

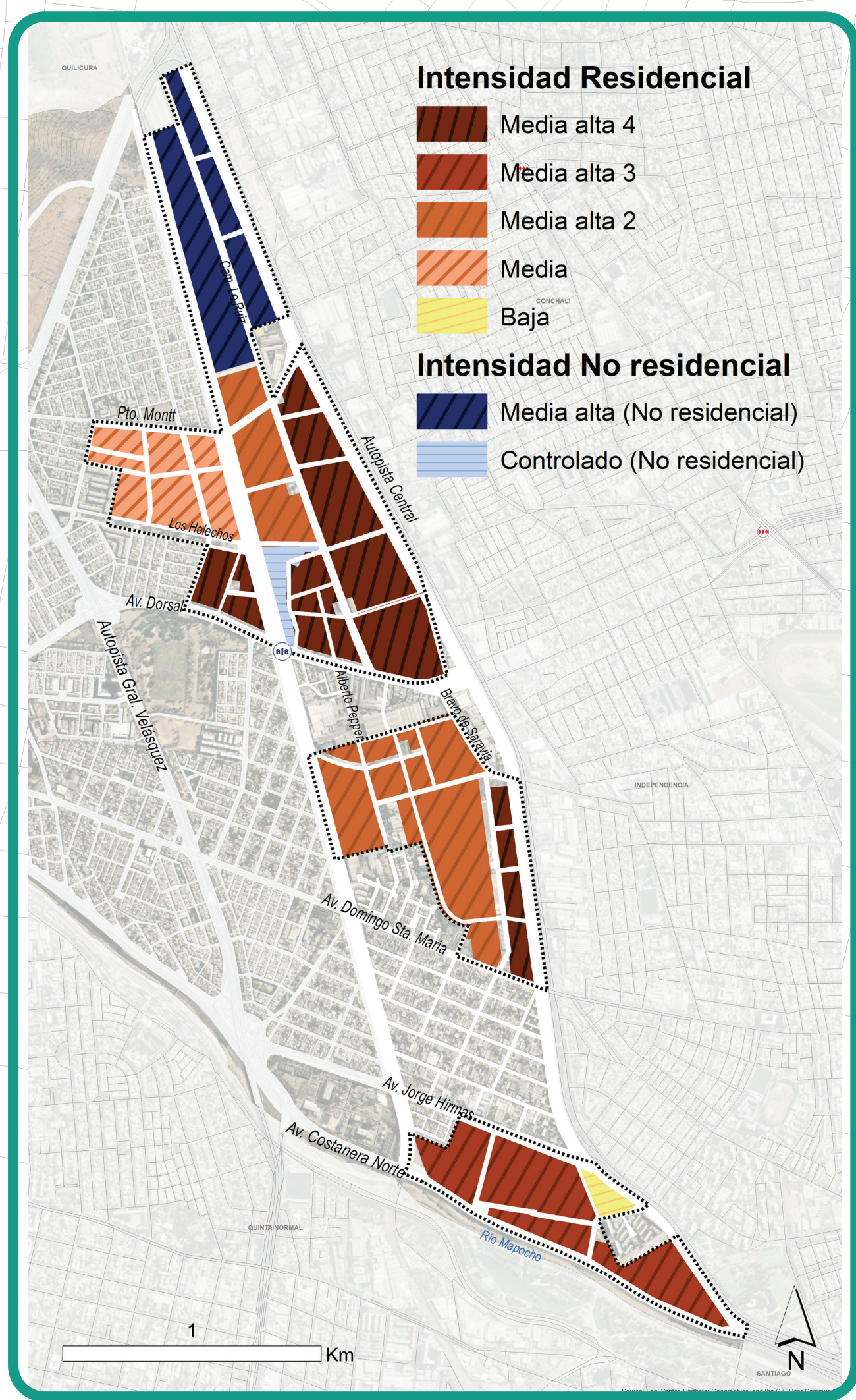
Visión de desarrollo Oriente Alternativa Priorizada

El sector oriente de Renca se proyecta como área estratégica para consolidar un desarrollo urbano integrado, aprovechando su conexión con ejes metropolitanos y su cercanía a comunas como Independencia, Recoleta y Santiago.

Además, la ejecución de proyectos clave como el Tren Santiago–Batuco y el túnel Lo Ruiz ofrece una gran oportunidad para integrar el territorio al anillo intermedio metropolitano, impulsando la reconversión habitacional de sectores industriales subutilizados, fortaleciendo la conformación de barrios conectados, inclusivos y con acceso equitativo a transporte, servicios y espacios públicos.

De esta forma la propuesta de modificación divide la zona RM en tres zonas, ajusta la extensión y las normas de la zona I-1, reconoce la Villa España como zona HM-2, y crea la nueva zona HM-5.

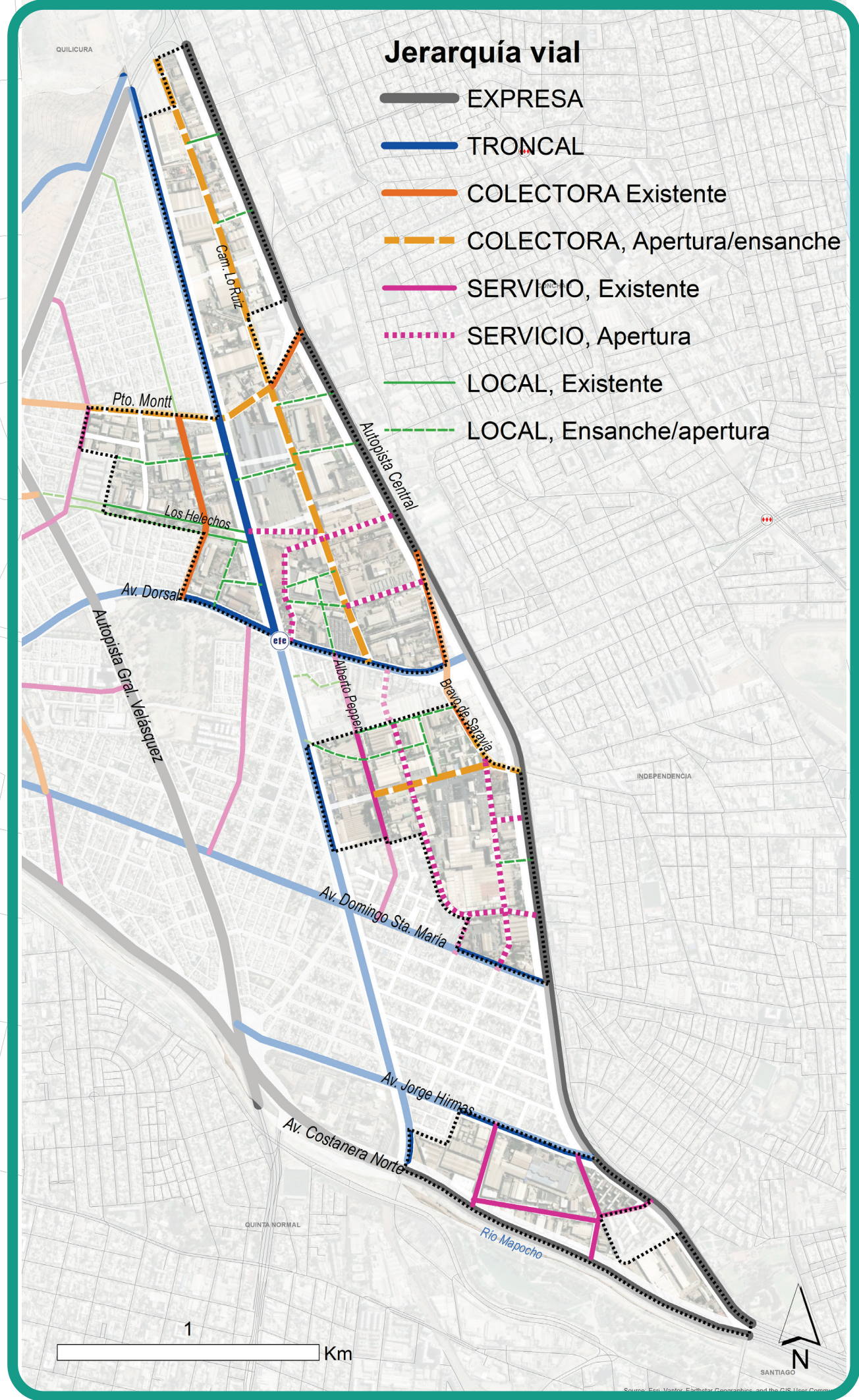
Intensidad de ocupación



Se promueve un modelo densificación en gradiente, que va desde una mayor altura frente a la autopista central (Ruta 5) y al Parque Las Palmeras (hasta 15 pisos), y disminuye hacia sectores más próximos las villas y poblaciones más consolidadas.

Con ello se busca el uso eficiente de la inversión pública, reconvirtiendo y densificando las manzanas disponibles más próximas a parques e infraestructura de transporte, resguardando la armonía y la cohesión social del sector.

Jerarquía vial



Se propone una red vial integrada y funcionalmente compleja, con múltiples accesos y conectores entre ejes troncales que se reconocen, vías colectoras que refuerzan la actividad productiva y vías de servicio y locales que permiten configurar la trama del nuevo barrio de reconversión y permiten el acceso a la Estación del Metro tren. Este modelo favorece la separación de circuitos de carga y el fomento de la movilidad activa e intermodalidad.

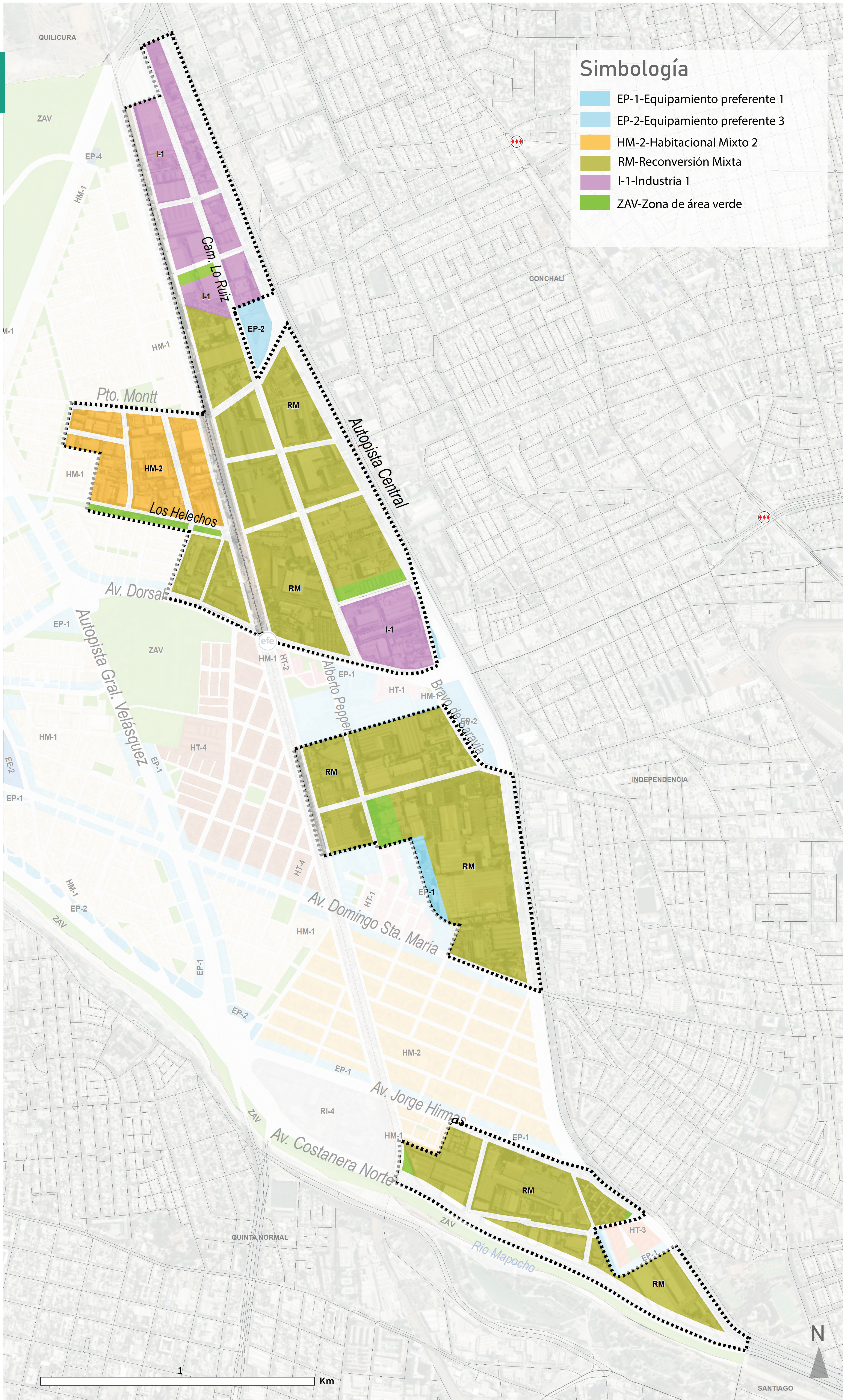
Esquema

213 ha
9% del territorio
comunal

Simbología

- RM-1-Residencial Mixto 1
- RM-2-Residencial Mixto 2
- RM-3-Residencial Mixto 3
- HM-2-Habitacional Mixto 2
- HM-5-Habitacional Mixto 5
- I-1-Industria 1
- Corredor verde (Infraestructura verde en acera o mediana -BNUP)
- ZAV-Zona de área verde
- EP-4-Equipamiento preferente 4

Situación Actual



Simbología

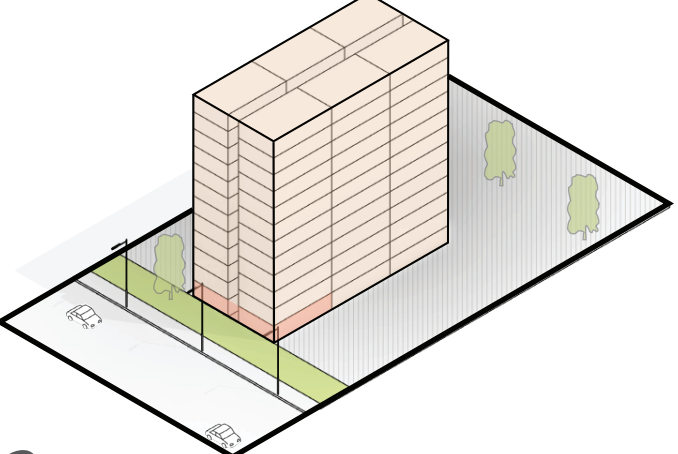
- EP-1-Equipamiento preferente 1
- EP-2-Equipamiento preferente 3
- HM-2-Habitacional Mixto 2
- RM-Reconversión Mixta
- I-1-Industria 1
- ZAV-Zona de área verde

**RM-1-Residencial Mixto 1**
Mixto residencial

Zona de reconversión de suelo industrial a usos mixtos para la paulatina configuración de nuevos barrios residenciales. Considera mantener la altura máxima de 12 pisos, ajustando la densidad para acoger oferta de vivienda y programas habitacionales.

Intensidades
Media alta 1

CC: 2,6
Altura: 12 pisos
Densidad: 1200 hab/ha

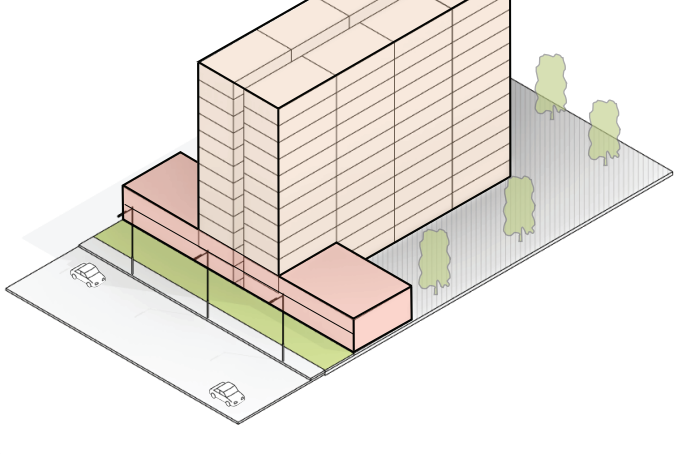


**RM-2-Residencial Mixto 2**
Mixto comercial

Zona de reconversión de suelo industrial a usos mixtos para la transformación de frentes metropolitanos clave como la Ruta 5 y el Parque Las Palmeras. Considera una altura máxima de 15 pisos y aumenta la densidad a 1600 hab/ha para acoger una mayor diversidad en la oferta de vivienda.

Intensidades
Media alta 3

CC: 3,5
Altura: 15 pisos
Densidad: 1600 hab/ha

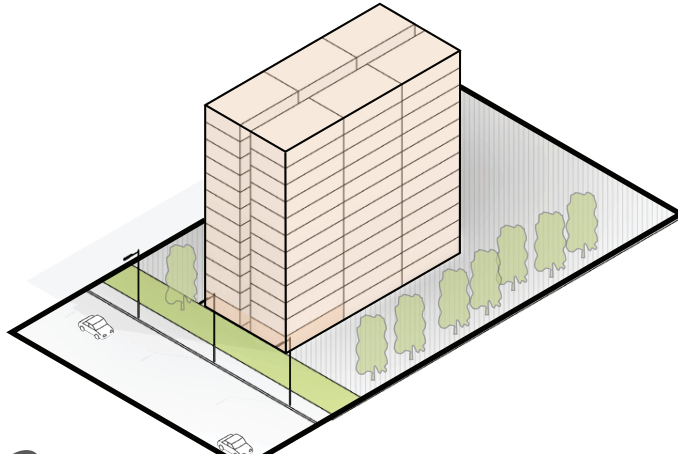


**RM-3-Residencial Mixto 3**
Distrito creativo

Zona de reconversión de suelo industrial a usos mixtos, promoviendo la mezcla residencial con usos diversos como talleres e industria liviana de bajo impacto. Considera mantener la altura máxima de 12 pisos, adoptando una densidad que permita la coexistencia de vivienda en pisos superiores y oportunidades laborales en primeros pisos.

Intensidades
Media alta 1

CC: 2,6
Altura: 12 pisos
Densidad: 1400 hab/ha

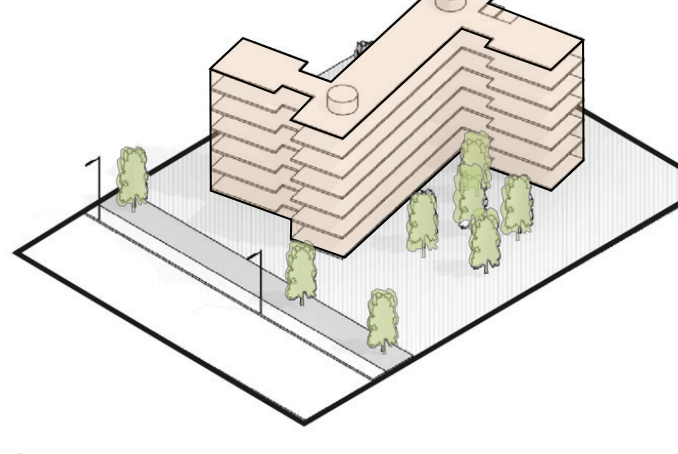


**HM-2-Habitacional Mixto 2**
Mixto residencial

Manzana mixta residencial que se reconoce como la Villa España en las condiciones de altura y volumen existentes. Se permiten además actividades de comercios y de servicio asociadas al barrio.

Intensidades
Baja

CC: 2,0
Altura: 4 - 6 pisos
Densidad: 800 hab/ha

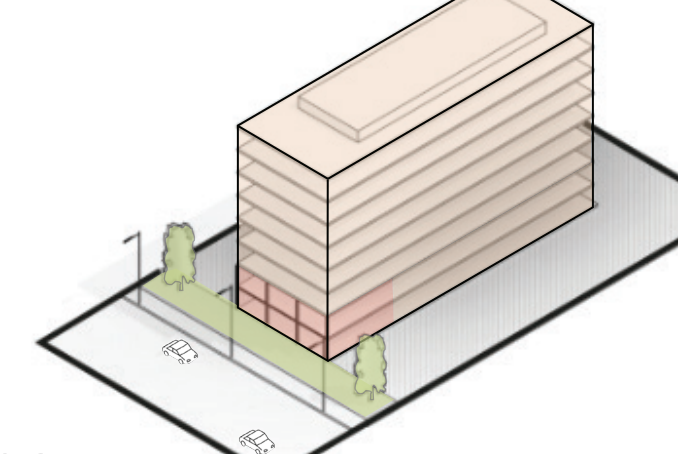


**HM-5-Habitacional Mixto 5**
Mixto residencial

Manzanas de regeneración habitacional en sector mixto productivo de la Población Huamachuco. Busca promover vivienda diversa y asequible, y atraer comercio y servicios en primeros pisos para activar el espacio público.

Intensidades
Media

CC: 2,4
Altura: 8 pisos
Densidad: 960 hab/ha

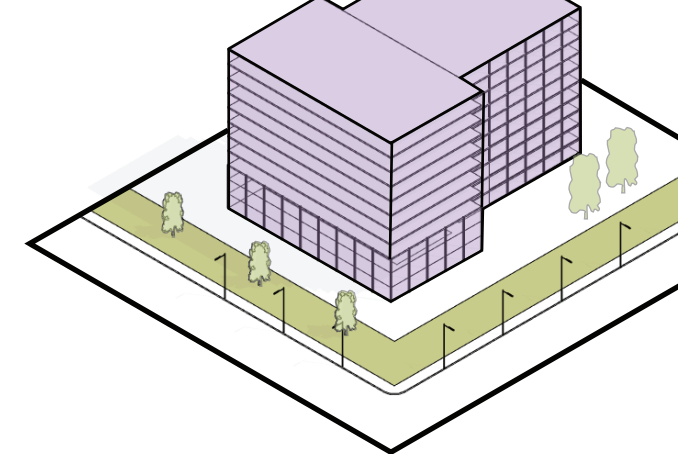


**I-1-Industria 1**
Plataforma logística manufacturera

Polo histórico de industria y bodegaje al interior del Anillo Vespucio. Por normativa metropolitana de calificación inofensiva, compatible con vivienda, comercio y servicios. Se promueve una mayor intensidad para mejorar tecnología y tender a un uso industria de nueva generación.

Intensidades
Media alta (no residencial)

CC: 2,0 - 2,4
Altura: 5 - 7 pisos



ALTERNATIVA SUGERIDA - IMAGEN OBJETIVO ORIENTE

METODOLOGÍA DEL PROCEDIMIENTO

Durante la jornada de participación temprana de Imagen Objetivo, efectuada en septiembre y octubre del 2025, se realizaron siete talleres presenciales y un cuestionario online, congregando una participación de 364 personas. En estas instancias de participación se presentaron dos alternativas de estructuración del territorio de la modificación, que desarrollaban distintas maneras de abordar los desafíos identificados.

A partir del diálogo sobre estas dos opciones, y de la evaluación de indicadores, se construyó una alternativa de consenso que llamaremos "Alternativa priorizada" por el municipio, la cual está siendo sometida a consulta pública.



¿CUÁLES SON LOS OBJETIVOS DE LA MPRC-01?

Desafíos del plan

Objetivos

Lineamientos


Mejora de las condiciones ambientales urbanas.

1. Mitigar contaminación acústica y atmosférica en áreas residenciales, promoviendo mejoras en la actividad productiva y controlando el tránsito de carga.



Factibilizando los proyectos de reconversión habitacional mediante una intensidad de ocupación factible de reajuste.


Desarrollo económico productivo sustentable, pertinente y diversificado.

2. Promover el desarrollo económico sustentable, incorporando medidas para mejorar la infraestructura ecológica y el manejo del anegamiento.



Condicionando el desarrollo a la incorporación de medidas que mejoren los niveles de sustentabilidad.


Activación del espacio público y configuración de circuitos para la movilidad sostenible.

3. Considerar medidas de gestión y ocupación acordes a la puesta en valor de los cerros, humedal y borde río.



Evitando la disposición de actividades productivas y usos que generan externalidades negativas.


Reconversión habitacional equilibrada.

4. Consolidar las sinergias productivas en el núcleo industrial.



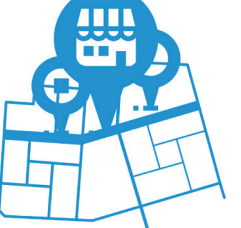
Incorporando usos de suelo con mejoras en condiciones normativas.

5. Promover el desarrollo económico sustentable, mejorando los estándares del parque industrial existente.



Revisando la zona de reconversión habitacional y su potencial consolidación comercial.

6. Promover la activación del espacio público en sectores de alto flujo.



Condicionando o mejorar las condiciones normativas para equipamiento.

7. Estructurar un sistema de movilidad multimodal que configure barrios acordes a su flujo, diversidad de usos y tránsito de carga.



Orientando el desarrollo hacia sectores con menor afectación por extenalidades negativas.

Separando el circuito de carga por vías con menor uso mixto.

8. Favorecer el desarrollo de vivienda asequible y diversa.



Favoreciendo mayores porcentajes de vivienda de interés público en zonas definidas.

9. Aprovechar la inversión pública y la capacidad de carga instalada.



Densificando en torno a Estación Renca del metrotren.

10. Orientar el desarrollo hacia una densidad equilibrada, bajo criterios de armonía y cohesión social.



Realizando un uso efectivo en sectores subutilizados.

Disminuyendo normas de edificación en torno a comunidades consolidadas.



LUGAR DE EXPOSICIÓN

Patio principal de la I. Municipalidad de Renca.

Blanco Encalada n°1335, Renca
Entre las 08:30 y 14:00 hr.
Lunes 2 al sábado 31 enero 2026

Online

Expediente disponible en:
www.prcrenca.cl

Lunes 2 al sábado 31 enero 2026



AUDIENCIAS PÚBLICAS

Martes 13 de enero a las 18.30 hrs.

Gimnasio Municipal Poniente
Av. Vicuña Mackenna n°7836, Renca

Miércoles 14 de enero a las 18.30 hrs.

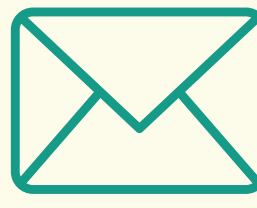
Casa de la Cultura de Renca
Av. Domingo Santa María n°3929, Renca.



RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES FUNDADAS

Presencial

Ingresando una carta en Oficina de Partes Municipal de Renca.
Blanco Encalada n°1335, Renca
(Entre 8:30 y 14:00 hr.)



Online

Enviando un correo a Oficina de Partes Virtual:
oficinadepartes@renca.cl
Completando el formulario de observaciones online disponible en:
www.prcrenca.cl



FUNDAMENTOS DE LA IMAGEN OBJETIVO