

## BASES TÉCNICAS

### “MODIFICACIÓN PARCIAL ESPECÍFICA DE LAS ZONAS INDUSTRIALES, DE EQUIPAMIENTO Y DE RECONVERSIÓN DE LOS POLOS PONIENTE Y ORIENTE DE LA COMUNA”

#### INTRODUCCIÓN

Los Planes Reguladores Comunales (PRC) corresponden a instrumentos de planificación territorial que se encuentran en constantes modificaciones y cambios, propios de los requerimientos de cada comuna. Conforme lo señalado el art. 41 de la LGUC la planificación urbana comunal es *“aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de los centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social”*.

Respecto a la comuna de Renca, la actualización del Plan Regulador Comunal es reciente, fue promulgada el 22 de febrero del año 2022. Sin embargo, a dos años y medio de la puesta en marcha del plan y la aplicación efectiva de las normas urbanísticas establecidas, hemos constatado la necesidad de ajustar y revisar dichas normas en ciertos sectores, para conducir el desarrollo urbano de manera armónica.

Específicamente, estamos hablando de los sectores poniente y oriente de la comuna. Previo a la promulgación del PRC vigente, la zona industrial poniente de la comuna se regía por el PRMS (1984), el cual no definía mayores restricciones normativas. Actualmente, con el nuevo PRC (2022), algunas de las normas urbanísticas establecidas -constructibilidad, altura, usos de suelo, entre otros – están limitando el desarrollo previsto para el sector.

Por otro lado, el sector oriente de la comuna siempre ha sido, en su mayoría, industrial. Esto se debe a su posicionamiento estratégico en torno a rutas de acceso a la ciudad. El PRC vigente propone acotar las áreas con uso industrial y promover el uso de suelo residencial al establecer una norma más permisiva e incentivos. Sin embargo, estos han sido insuficientes y no ha habido indicios concretos del comienzo de un proceso de regeneración.

El proceso de modificación de un PRC se rige por lo establecido en el Art. 43 y el artículo 28 Octies de la LGUC. Además, según lo señalado en el Art. 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), el Plan Regulador Comunal será confeccionado, en calidad de función privativa, por la Municipalidad respectiva.

A través de los presentes Términos de Referencia (TDR), la I. Municipalidad de Renca, formula la propuesta metodológica y técnica para desarrollar el estudio conducente a la Modificación Parcial Específica N°1 del Plan Regulador Comunal. Esta se refiere a la modificación de lo normado en la zona poniente y oriente del territorio comunal, considerando las zonas industriales, de equipamiento y reconversión. En específico, las zonas I-2, EP-3 y EE-1, I-1 y RM.

Estos TDR se dividen en un total de 20 capítulos. La primera parte, entre el capítulo 1 y el 6 se establecen antecedentes normativos y territoriales, las problemáticas identificadas y el objetivo de planificación, mientras que en la segunda parte se detallan las etapas, plazos, resultados y entregables esperados del estudio.

#### MARCO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN

Para iniciar la modificación al PRC debemos tener en cuenta lo indicado en el artículo 28 decies de la LGUC referido a la transparencia en el ejercicio de la potestad planificadora y que detalla los principios a seguir para el proceso:

“La planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general. Su ejercicio deberá:

- a) Ser fundado, señalando expresamente sus motivaciones y los objetivos específicos que persigue en cada caso, especialmente cuando se realicen cambios en las propuestas, anteproyectos o proyectos;
- b) Considerar información suficiente sobre la realidad existente y su evolución previsible;
- c) Ajustarse a los principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia energética, procurando que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente;
- d) Evitar la especulación y procurar la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población;
- e) Ser consistente con los estudios técnicos referidos a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros,

conforme establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia” (Art. 28 decies, LGUC).

Además, a nivel general, también se deberá incluir el marco legal aplicable a los procesos de elaboración y modificación de los instrumentos de planificación territorial, esto es principalmente: la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Art. 28, 43, entre otros) y su Ordenanza General (Art. 2.1.10, entre otros); el D.S. 32/2015 que reglamenta la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, y las instrucciones impartidas mediante circulares de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

También se deben incluir las guías y manuales técnicos dispuestos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus circulares, en especial el Manual para la Confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial, contenido en la circular **DDU 440**, y el Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial, contenido en la circular **DDU 430**.

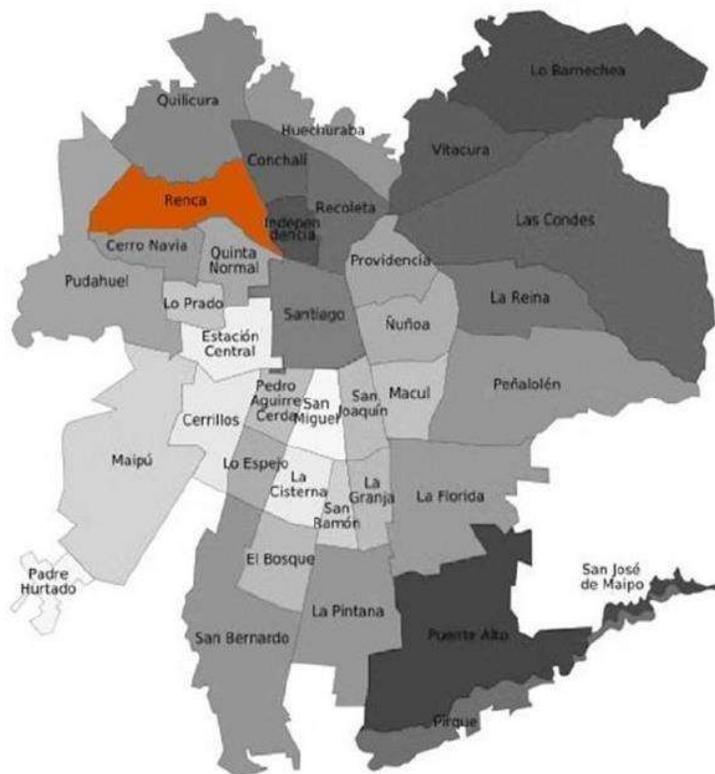
El marco legal y normativo a considerar, como mínimo, es el indicado en numeral 4 de las BAE.

### LOCALIZACIÓN, COBERTURA Y PRC DE RENCA

La comuna de Renca es uno de los 52 municipios o comunas que forman el Gran Santiago (Región Metropolitana) y pertenece a la provincia de Santiago. Tiene una superficie de 24 km<sup>2</sup>, lo que equivale al 0,15% de la superficie de la Región Metropolitana de Santiago (15.554,51 km<sup>2</sup>) y al 1,2% de la Provincia de Santiago (2.000 km<sup>2</sup>).

Hacia el Poniente, limita con la comuna de Pudahuel; hacia el Oriente, con las comunas de Conchalí e Independencia, hacia el norte con las altas cubres de los Cerros de Lo Ruiz, Renca y Colorado que limitan con la comuna de Quilicura, y al sur con eje del Río Mapocho que separa su territorio de las comunas de Santiago, Quinta Normal y Cerro Navia. Su ubicación geográfica corresponde a las coordenadas: 33°24'00''s y 70°44'00''O.

**Figura 1. La comuna de Renca en el contexto del gran Santiago.**

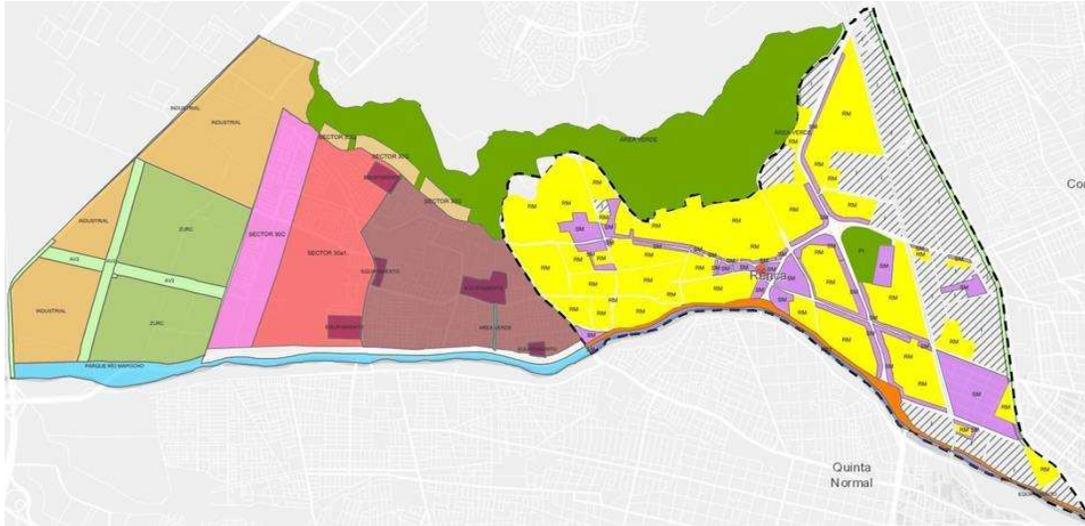


Fuente: Elaboración propia.

El Plan Regulador Comunal de Renca comenzó su primera actualización en mayo de 2018, la que entró en vigencia el 22 de febrero de 2022. El Instrumento de Planificación Territorial (IPT) anterior era de 1984 y cubría solo la mitad de la comuna (Av. Condell al oriente), por lo que era urgente su actualización. El

territorio no abordado por el PRCR de 1984 (Av. Condell al poniente) estaba regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el cual no definía altura ni densidades específicas.

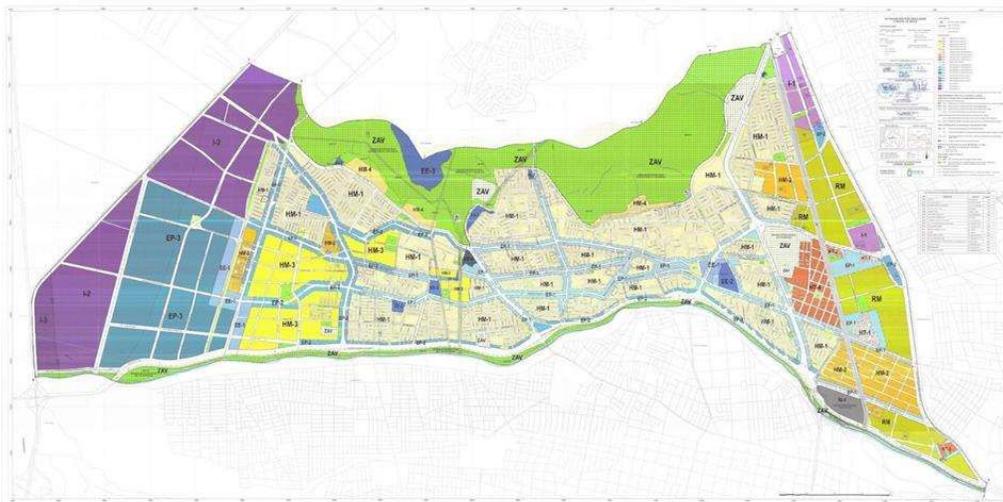
**Figura 2. Plan Regulador Comunal 1984**



Fuente: Elaboración propia.

El PRC actual de la comuna de Renca, define zonificaciones que responden a tendencias de crecimiento urbano y necesidades comunales, diferenciadas en tres tipos: zonas mixtas residenciales, zonas de equipamiento preferencial o exclusivo y zonas de actividades productivas.

**Figura 3. Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de Renca.**



Fuente: Elaboración propia.

Aun cuando la actualización del PRC es reciente, durante la puesta en práctica del Plan, y la aplicación efectiva de las normas urbanísticas establecidas en él, nos hemos percatado de que es necesario hacer ajustes y revisiones a la norma en sectores específicos, para conducir un desarrollo urbano armónico de dichas zonas.

Específicamente, la zona correspondiente a la Modificación Parcial Específica N°1 corresponde, por un lado, a la zona de actividades productivas al poniente de Renca, la cual posee una superficie de 488,5 ha, equivalente al 20,54% del territorio comunal (2.378,8 ha totales). Dicha zona a modificar, está limitada por Av. Costanera Norte al sur, la zona I-3 y el anillo Américo Vespucio Norte al poniente, el límite comunal con Quilicura al norte y la zona ZAV, HM-1, HM-2, EP-2 y HM-3 (calles de referencia: Calle 2, La Hacienda, Carlota Guzmán, José Miguel Infante y el Montijo) hacia el oriente.

Por otro lado, corresponde a la zona de actividades productivas y reconversión del sector oriente, la cual posee una superficie de 131 ha, equivalente al 5,51% del territorio comunal y aproximadamente  $\frac{1}{4}$  de lo que abarca el sector poniente. Dicha zona a modificar se encuentra limitada por la Autopista Central al

oriente, la Costanera Norte al sur, la línea ferroviaria al poniente y la Autopista General Velásquez por el norte.

Dicha modificación se refiere a las normas urbanísticas generales e incentivos normativos; tales como, alturas máximas de edificación, coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo, entre otras normas, de manera tal que este instrumento de planificación territorial se mantenga acorde a las necesidades y desafíos urbanos actuales de este sector de la comuna de Renca.

### IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

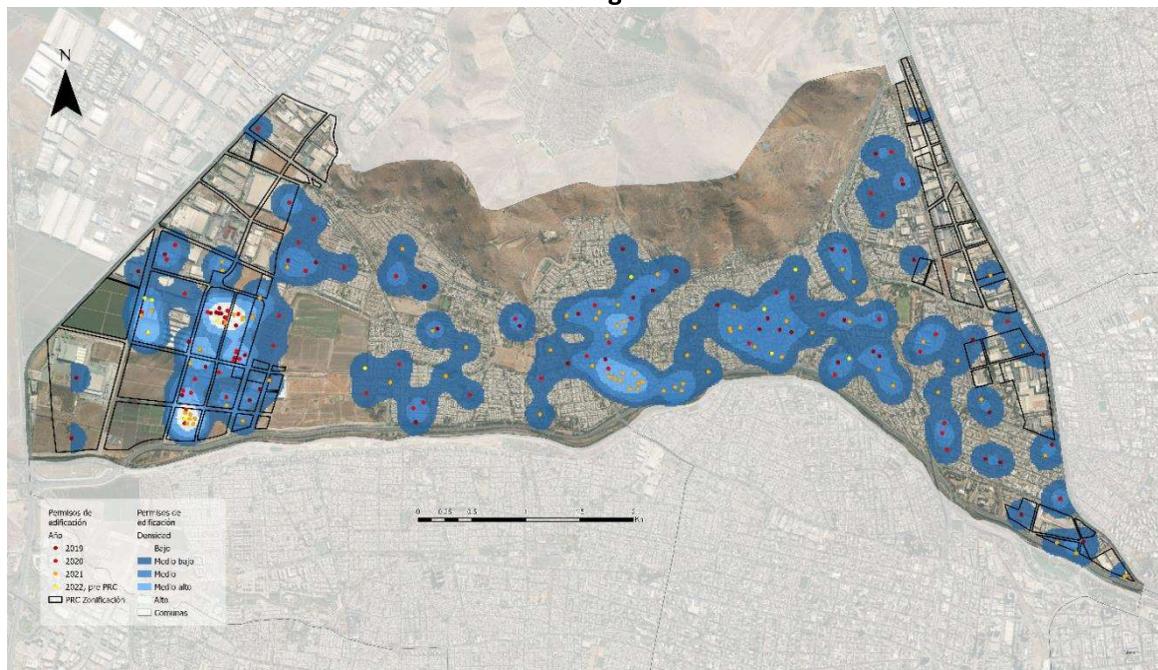
Han transcurrido aproximadamente 2 años y medio desde la entrada en vigencia del actual PRC de Renca. Durante este periodo se han detectado algunas problemáticas relacionadas a la aplicación de dicho instrumento de planificación territorial. Específicamente, se observa que la normativa actual no está pudiendo potenciar el desarrollo y/o regeneración urbana que se busca para la comuna, en algunos sectores.

En un primer análisis realizado respecto a permisos de edificación otorgados en la comuna previo a la entrada en vigencia del PRC actual (2019-febrero 2022) y posterior a su entrada en vigencia (feb 2022-marzo 2024), se observan marcadas variaciones en algunas de las zonas a los que estos TDR hacen referencia, reflejando la influencia de la nueva normativa sobre el desarrollo territorial.

En los mapas a continuación se ilustra la densidad de permisos de edificación en el territorio, donde el azul más oscuro indica los sectores que tienen menor densidad, avanzando hacia tonalidades más claras hasta el blanco, color que indica los territorios donde se registra la densidad más alta.

**Figura 4. Permisos de edificación por año en Renca (2019 – feb 2022)**

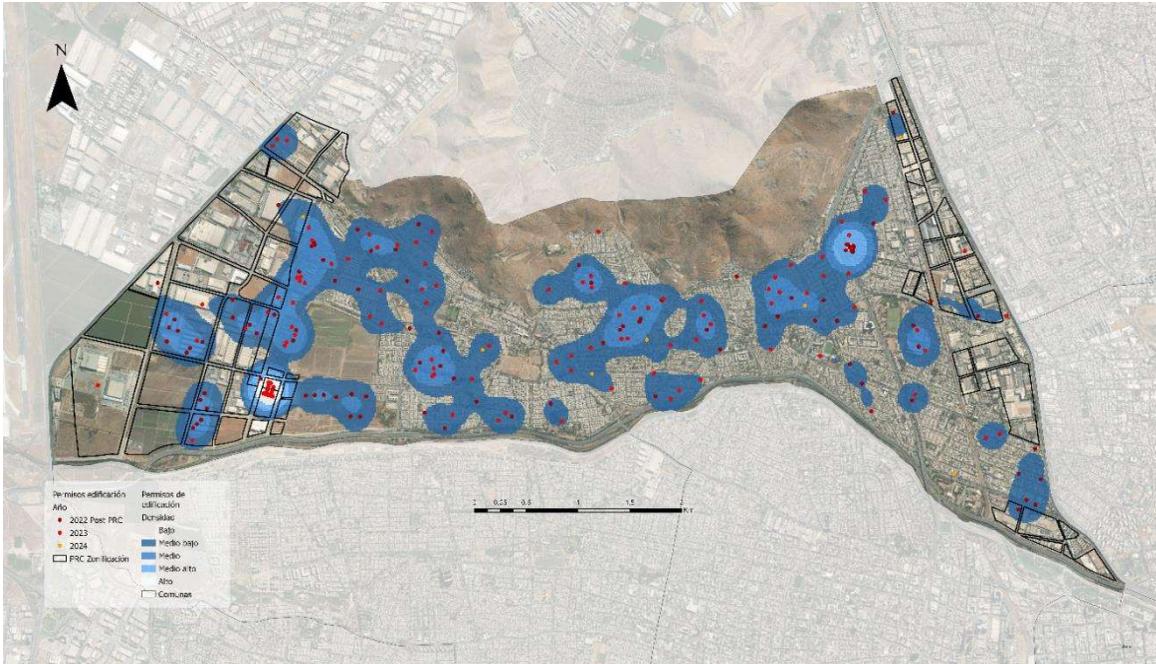
**Pre entrada en vigencia del actual PRC**



Fuente: Elaboración propia

**Figura 5. Permisos de edificación por año en Renca (feb 2022 – mar 2024)**

**Post entrada en vigencia del actual PRC**



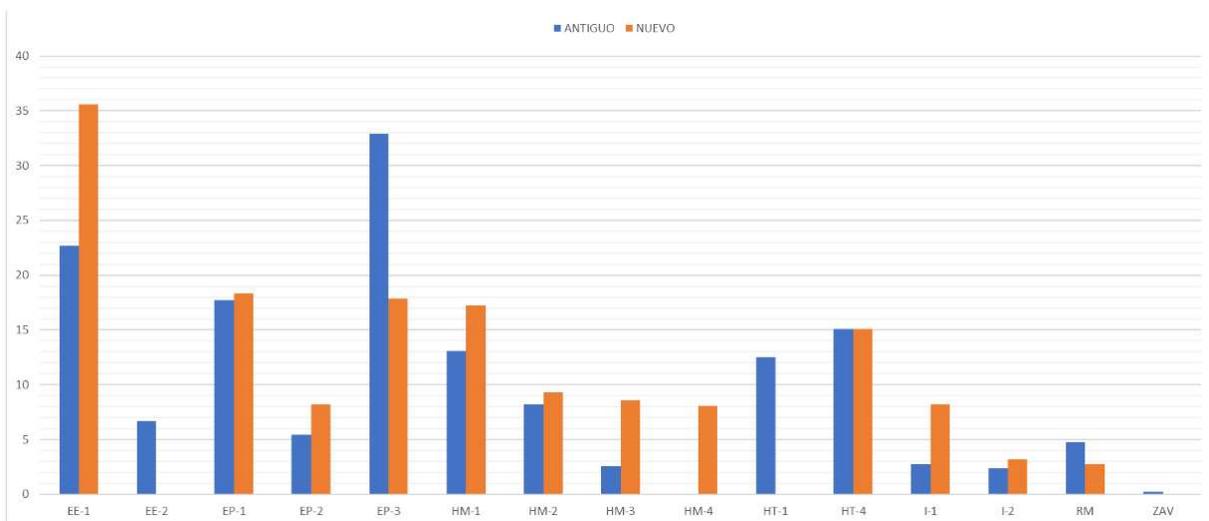
Fuente: Elaboración propia

Previo a la entrada en vigencia del PRC actual (Figura 4) podemos ver que la mayor cantidad de permisos de edificación de obra nueva se ubican en el sector industrial del poniente, en lo que actualmente sería la zona EP-3, habiendo 2 sectores principales de alta densidad. Este sector tiene un bajo nivel de consolidación y varios terrenos disponibles para desarrollo. También se ve una densidad considerable al centro de la comuna, y en torno al centro cívico, aunque con una mayor dispersión. El sector industrial oriente presenta una cantidad relativamente baja de permisos de edificación, aunque en contraste con el polo opuesto de la comuna, se trata de un territorio con un mayor nivel de consolidación y, por ende, con menos terrenos para desarrollar.

Por otro lado, al observar la ubicación de los permisos de edificación posterior a la entrada en vigencia del PRC actual (Figura 5) podemos ver que, a pesar de que sigue habiendo una importante cantidad de ellos en el sector poniente de la comuna, estos se concentran ahora en la zona EE-1, y ya no en la EP-3. Esto se puede deber a que la normativa de la EE-1 es bastante más permisiva que la de la EP-3, siendo más atractiva para desarrollar. Hacia el centro de la comuna, se observa una menor concentración de permisos, aunque no necesariamente implica una menor cantidad de los mismos, si no que posiblemente una mayor dispersión en el territorio. Respecto al sector oriente, se puede ver que hay menos permisos que en el periodo previo analizado, algo que no se alinea con el objetivo de la normativa establecida para este sector, la cual busca incentivar su reconversión (RM).

El gráfico a continuación muestra la cantidad de permisos de edificación cada 100 ha de superficie de cada zona, comparando aquellos otorgados con la normativa antigua (barra azul) y la normativa nueva (barra naranja). Esto nos permite observar la cantidad de permisos por zona de una forma proporcional, ya que estas tienen tamaños muy dispares.

**Gráfico 1. Permisos de edificación cada 100 ha por zona y PRC (2019-2024)**



Fuente: Elaboración propia

Como se puede ver en el Gráfico 1, la zona EE-1 muestra un importante aumento en los permisos de edificación otorgados. La tendencia al alza ocurre también en las zonas EP-1, EP-2, HM-1, HM-2, HM-3, HM-4, I-1 e I-2, aunque en diferentes proporciones. Esto muestra que las zonas habitacionales mixtas, se han vuelto atractivas, y que la normativa establecida en la EE-1 ha logrado incentivar su desarrollo.

En contraposición, se puede ver una gran disminución en la cantidad de permisos de edificación entregados en la zona EP-3. Algo similar ocurre en la zona RM, aunque este sector ya presentaba pocos permisos. Por ende, la normativa de estas zonas no ha logrado potenciar el desarrollo según la visión territorial proyectada.

### **PROBLEMÁTICA GENERAL**

Las actuales normas urbanísticas vigentes de Renca, definidas recientemente a través de la actualización del Plan Regulador Comunal (2022), están restringiendo el desarrollo de las zonas industriales, de equipamiento y de reconversión en el sector poniente y oriente de la comuna.

### **SECTOR PONIENTE**

La normativa actual está limitando el adecuado funcionamiento de las zonas del sector poniente (I-2, EP-3, EE-1) y la capacidad de obtención de patentes comerciales que validen las actividades productivas de las empresas ubicadas en tales zonas.

### **SECTOR ORIENTE**

La normativa actual no es la adecuada para potenciar la reconversión del sector oriente de la comuna (I-1, RM), dadas las bajas recompensas y altas exigencias de los incentivos normativos, sumado a afectaciones a utilidad pública mal establecidas.

**ANTECEDENTES ESPECÍFICOS DE LAS ZONAS A MODIFICAR**

**ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN**

De acuerdo a la información entregada por el Censo 2017 del INE<sup>1</sup>, tenemos que:

**SECTOR PONIENTE**

**Tabla 1. Información Censo 2017 del INE.**

Zona	Población	0 a 5	6 a 14	15 a 64	65 y más	Mujeres	Hombres	Viviendas	Inmigrantes	Pueblos originarios
EE-1	0	0	0	0		0	0	0	0	0
EP-3	7	-	-	-		-	-	5	-	-
I-2	250	20	44	172	4	121	129	69	-	-
<b>Total</b>	<b>257</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	<b>172</b>	<b>4</b>	<b>121</b>	<b>129</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Proyección 2024*</b>	<b>271</b>	<b>21</b>	<b>46</b>	<b>181</b>	<b>4</b>	<b>127</b>	<b>136</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Fuente: Censo 2017 del INE. (\*La proyección al 2024 se hace multiplicando los valores por 1,053 según lo establecido por el INE)

En el sector poniente (EP-3, I-2 y EE-1) tenemos un total de 257 habitantes. En el sector existen 74 viviendas, un número muy bajo debido al gran número de industrias del sector emplazado en predios de gran tamaño y también a una concentración de sitios eriazos, destacando 27 sitios (116 ha) y 10 blandos (312 ha), totalizando 148 ha de sitios eriazos o blandos.

**SECTOR ORIENTE**

**Tabla 2. Información Censo 2017 del INE.**

Zona	Población	0 a 5	6 a 14	15 a 64	65 Y más	Mujeres	Hombres	Viviendas	Inmigrantes	Pueblos originarios
I-1	163	-	-	-	-	-	-	18	-	17
RM	1488	105	135	965	276	2267	709	509	36	137
<b>Total</b>	<b>1651</b>	<b>105</b>	<b>135</b>	<b>965</b>	<b>276</b>	<b>2267</b>	<b>709</b>	<b>527</b>	<b>36</b>	<b>154</b>
<b>Proyección 2024*</b>	<b>1739</b>	<b>111</b>	<b>142</b>	<b>1016</b>	<b>291</b>	<b>2387</b>	<b>747</b>	<b>555</b>	<b>38</b>	<b>162</b>

Fuente: Censo 2017 del INE. (\*La proyección al 2024 se hace multiplicando los valores por 1,053 según lo establecido por el INE)

En el sector oriente (I-1 y RM) tenemos un total de 1651 habitantes y un total de 527 viviendas, de los cuales la gran mayoría viene de la zona RM. Este número se debe en parte a que la información censal se registra por manzana, a la vez que la zonificación del PRC no responde completamente a la estructura de

<sup>1</sup> Hay datos que no aparecen en las tablas o que no suman el total, dado que el INE anonimiza los registros bajos para que las personas no puedan ser individualizadas e identificadas.

grandes manzanas existentes en el sector oriente. En consecuencia, la información censal registrada contiene información de la zona RM y de zonas residenciales ubicadas en el sector (HT-1,2,3, HM-2). En consecuencia, se estima que la cantidad de personas y viviendas en la zona RM en realidad es mucho menor. Sin embargo, estos datos hablan de un sector que se encuentra en directa relación con zonas habitacionales, un factor importante que tener en cuenta.

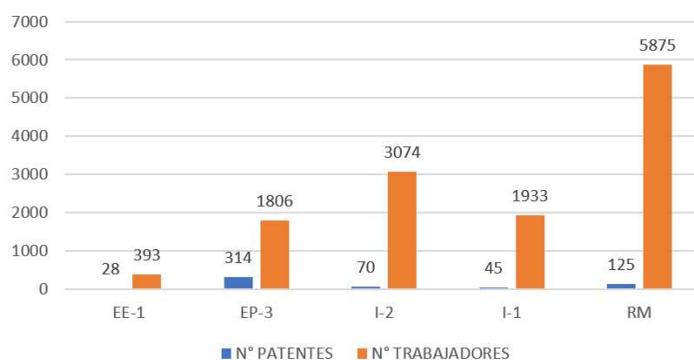
Adicionalmente, y a diferencia del sector poniente, existen tan solo 4 sitios eriazos en ambas zonas (I-1, RM), los cuales en total abarcan 1,7 ha, un número muy por debajo de lo que se registra para el sector poniente, implicando un mayor nivel de consolidación.

### PATENTES COMERCIALES Y TRABAJADORES

Según análisis de patentes en el sector industrial y de equipamiento poniente (zonas EP-3, I-2 y EE-1), existen 412 patentes vigentes; de tipo industrial, comercial, provisorias, alcohol, entre otros. En el sector industrial y reconversión oriente (zonas I-1, RM), existen 240 patentes, aproximadamente la mitad que en el sector poniente de la comuna.

En cuanto a la fuerza laboral, en el sector poniente existe un total de 5.273 trabajadores en las 3 zonas, lo que representa un 27,4% del total de la comuna, la cual considera 19.230 trabajadores. En el sector oriente en cambio, existe un total de 7.808 trabajadores, un 40,6% del total de la comuna. En total, ambos sectores concentran el 68% de los trabajadores de Renca, una importante mayoría a nivel comunal.

**Gráfico 2. Patentes y trabajadores por zona PRC**



Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en el gráfico 2, la zona EE-1 presenta 28 patentes con un total de 393 trabajadores, la zona EP-3 presenta 314 patentes con un total de 1.806 trabajadores y la zona I-2 presenta 70 patentes con un total de 3.074 trabajadores. Contrasta la relación entre patentes comerciales y trabajadores, especialmente en la I-2.

Por otro lado, la zona I-1 presenta 45 patentes comerciales y un total de 1933 trabajadores, mientras que la RM presenta 125 patentes y 5876 trabajadores. Al igual que en el sector poniente, se observa una marcada diferencia entre la cantidad de patentes y la cantidad de trabajadores, siendo el caso más extremo el de la RM.

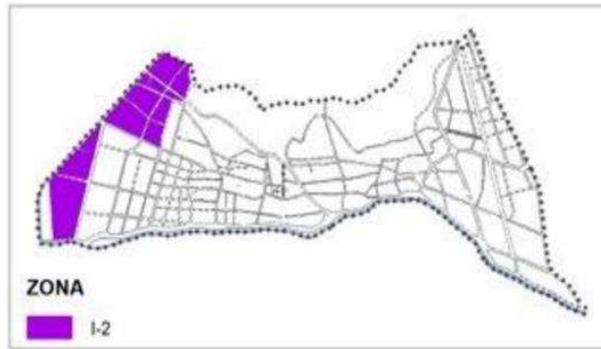
### ANÁLISIS NORMATIVO

Las áreas a analizar referidas en estos TDR se encuentran en los extremos poniente y oriente de la comuna, incluyendo zonas industriales, de equipamiento y de reconversión.

En específico, en el sector poniente las zonas a analizar son la Industrial 2 (Zona I-2), Equipamiento Preferente 3 (Zona EP-3), Equipamiento Exclusivo 1 (Zona EE-1), y en el sector oriente la zona Industrial 1 (Zona I-1) y Reconversión Mixta (Zona RM).

### SECTOR PONIENTE

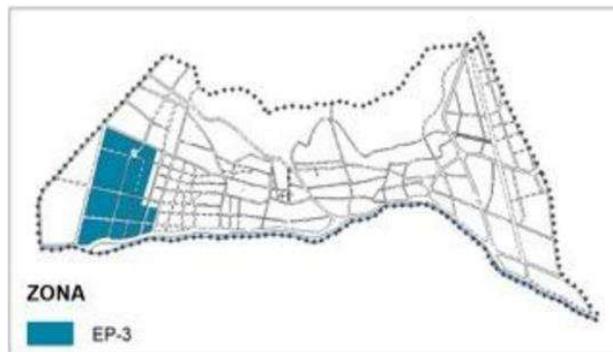
- Zona Industrial 2 (I-2):** Corresponde a una zona de actividades productivas inofensivas y molestas definidas en el PRMS y que el PRC reconoce. Permite además el uso de equipamiento, y prohíbe el uso residencial y de infraestructura. Se ubica exclusivamente en el sector poniente de la comuna, y cuenta con el incentivo a desarrollo de espacio público.

**Figura 6. Localización Zona I-2**


Fuente: Memoria explicativa PRC Renca (2022)

La I-2 cuenta con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,5, un coeficiente de constructibilidad de 0,7 (+0,3 con IDEP), una altura máxima de 12 metros y 4 pisos.

- b) **Zona Equipamiento Preferente 3 (EP-3):** Zona en la que se permite la instalación de equipamiento y actividades de bodegaje y en la que se busca complementar las actividades relacionadas a logística con comercio y servicios. Se encuentra únicamente en el sector poniente de la comuna, y cuenta con incentivos al desarrollo de espacios públicos y a la construcción de equipamiento.

**Figura 7. Localización Zona EP-3**


Fuente: Memoria explicativa PRC Renca (2022)

La EP-3 cuenta con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,6, un coeficiente de constructibilidad de 0,6 (+0,1 IDEP, +0,1 ICE) una altura en metros de 12 (+6 ICE) y una altura en pisos de 4 (+2 ICE).

- c) **Zona de Equipamiento Exclusivo 1 (EE-1):** corresponde a una zona destinada principalmente a equipamiento, presente en el Centro Cívico y en el sector poniente de Renca. En el poniente actúa como una zona de transición entre un sector de servicios/equipamiento y otra área en la que se permiten actividades productivas y de bodegaje, y cuenta con incentivo al desarrollo de espacios públicos. Para efectos de este estudio, el área que requiere revisión y modificación es sólo la zona EE-1 del sector poniente (alrededor de calles Carlota Guzmán y El Montijo).

**Figura 8. Localización Zona EE-1**


Fuente: Memoria explicativa PRC Renca (2022)

La EE-1 cuenta con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,6, un coeficiente de constructibilidad de 1,8 (+0,4 IDEP), una altura en metros de 20,5 (+10,2 IDEP) y una altura de 6 pisos (+4 IDEP).

## SECTOR ORIENTE

- d) **Zona Industrial 1 (I-1):** Zona de actividades productivas inofensivas con normas urbanísticas que permitan que se construyan edificaciones similares a las existentes e incorpora la posibilidad de construir equipamiento con mayor constructibilidad. Se encuentra ubicada únicamente en el sector oriente de la comuna, colindante a la autopista Central. Cuenta con el incentivo al desarrollo de espacios públicos.

**Figura 9. Localización Zona I-1**

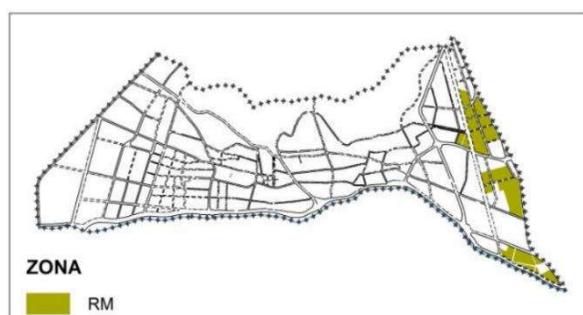


Fuente: Memoria explicativa PRC Renca (2022)

La I-1 cuenta con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,5, un coeficiente de constructibilidad de 1 (+0,4 IDEP), una altura en metros de 12 (sin incentivos) y una altura en pisos de 4 (sin incentivos).

- e) **Zona de Reversión Mixta (RM):** Actualmente con uso predominante de actividades productivas que se encuentran en un proceso de deterioro urbano. La normativa busca que se conforme una zona mixta residencial y de equipamiento. Se ubica únicamente en el sector oriente de la comuna, entre la vía ferroviaria y la Autopista Central, siendo además la única zona que cuenta con los tres incentivos normativos; incentivo a la diversidad en los precios de la vivienda, al desarrollo de espacios públicos y a la construcción de equipamiento.

**Figura 10. Localización zona RM**



Fuente: Memoria explicativa PRC Renca (2022)

La RM cuenta con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,4, un coeficiente de constructibilidad de 2 (+0,4 IDPV, +0,2 IDEP), una altura en metros de 20,4 (+9 IDPV, +3 IDEP, +6 ICE) y una altura de 6 pisos (+3 IDPV, +1 IDEP, +2 ICE).

Respecto a las zonas I-1, I-2 y EP-3, podemos ver que tienen coeficientes de ocupación de suelo y alturas máximas similares, aunque para esta última norma la EP-3 es la única que presenta incentivos. Sin embargo, en cuanto a coeficiente de constructibilidad, la I-1 es bastante más permisiva que las demás, sobre todo para usos de equipamiento.

Por otro lado, la RM es la zona con normas más permisivas de las analizadas, con alturas máximas y coeficientes de constructibilidad bastante mayores a las demás zonas del sector oriente. Se asemeja en estas normas a la EE-1 del sector poniente. En ese sentido, ambas zonas presentan bastante disparidad con respecto a las demás zonas analizadas.

**Tabla 3. Normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación.**

Sector	ZONA	Superficie subdivisión predial mínima	Coeficiente ocupación de suelo	Coeficiente constructibilidad		Altura máxima edificación		Antejar día	Densidad bruta máxima	
				S/Inc	S/Inc	C/Inc	S/Inc		C/Inc	S/Inc
Poniente	EP-3	1.500 m <sup>2</sup>	0,6	0,6	IDEP: +0,1 ICE: +0,1	Aislada: 12 m	ICE: +6 m	5 m	-	-
	I-2	2.000 m <sup>2</sup>	0,5	0,7	IDEP: +0,3	Aislada: 12 m	-	5 m	-	-
	EE-1	800 m <sup>2</sup>	0,6	1,8	IDEP: +0,4	Aislada: 20,5 m	Aislada: IDEP: +10,2 m	5 m	-	-
Oriente	I-1 (Actividades productivas)	1.500 m <sup>2</sup>	0,5	1	IDEP: +0,4	Aislada: 12 m	-	5 m	-	-
	I-1 (Equipamiento)	1.500 m <sup>2</sup>	0,7	2	IDEP: +0,4	Aislada: 15 m	-	5 m	-	-
	RM	2.000 m <sup>2</sup>	0,4	2	IDPV: +0,4 IDEP: +0,2	Aislada: 20,4 m	Aislada: IDPV: +9 IDEP: +3 ICE: +6	5 m	400 hab/ha	IDPV: +300 hab/ha IDEP: +130 hab/ha ICE: +130 hab/ha

Fuente: Ordenanza Local PRC Renca (2022) NECESIDAD DE MODIFICACIÓN DEL PRC Y PROBLEMAS ESPECÍFICOS

### GRANDES PROYECTOS DE MOVILIDAD

Tanto el sector poniente como el oriente presentan grandes potencialidades en términos de transporte y movilidad. El primero debido a la llegada de la Línea 7 del metro y al mejoramiento de la Ruta G-16 por parte del MOP, mientras que el segundo por la construcción del Tren Santiago-Batuco y el Túnel Lo Ruiz.

#### SECTOR PONIENTE: LÍNEA 7 DEL METRO Y RUTA G-16

La llegada de la Línea 7 del Metro a Renca considera dos nuevas estaciones en el sector poniente de la comuna (esquina Av. Vicuña Mackenna con Av. José Miguel Infante y Av. Vicuña Mackenna con Av. Brasil), las cuales se espera estén funcionando para 2028. Esto contribuirá a la llegada de la fuerza de trabajo necesaria para el desarrollo del sector.

Por otro lado, el mejoramiento de la Ruta G-16, iniciativa del MOP que completó su estudio de prefactibilidad en 2023, mejorará el estándar de las Avenidas Condell y Lo Boza, facilitando las vías de acceso al sector industrial y de equipamiento al poniente de Renca.

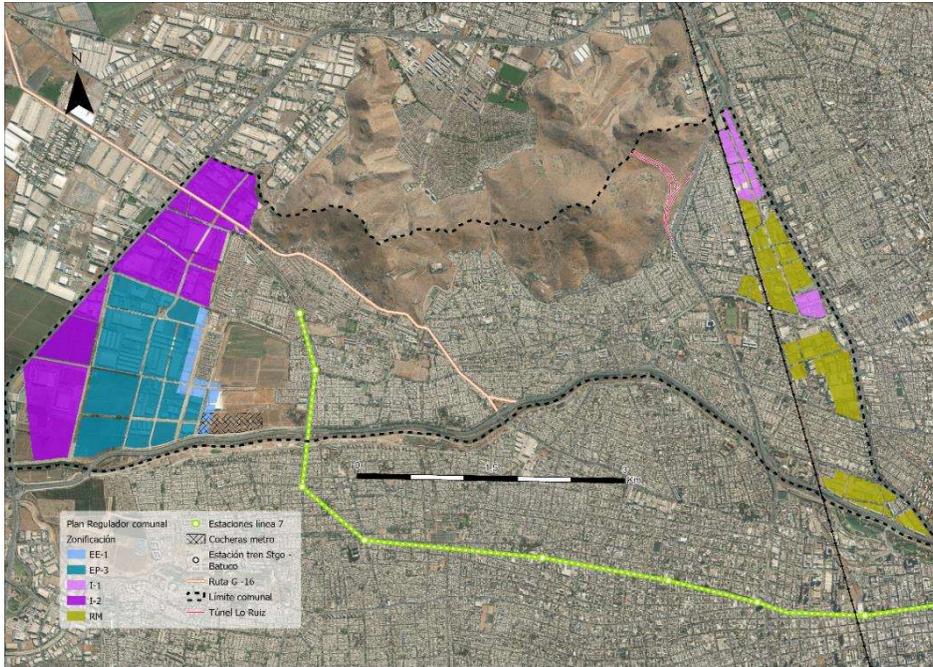
#### SECTOR ORIENTE: TREN SANTIAGO-BATUCO Y TÚNEL LO RUIZ

El Tren Santiago-Batuco conecta el metro Quinta Normal con la localidad de Batuco. En Renca, la línea ferroviaria pasa entre General Velásquez y la Autopista Central, y contempla una estación en su intersección con la Av. Dorsal. Su trazado colinda directamente con las zonas a modificar del sector oriente, influenciándolas directamente, ya que permitirá que los futuros proyectos residenciales que lleguen al lugar puedan conectarse rápidamente con el resto de la ciudad. Actualmente el proyecto se encuentra en proceso de licitación, y se espera que su ejecución se desarrolle entre 2024 y 2026.

Por otro lado, el proyecto del Túnel Lo Ruiz contempla la construcción de un nuevo enlace vial entre General Velásquez y Américo Vespucio Norte a través de un túnel que atraviesa el Cerro Lo Ruiz y vincula a las comunas de Quilicura y Renca. Su objetivo es la disminución del flujo vehicular que actualmente transita y recarga el Nudo Quilicura, el cual será remodelado posteriormente. Esto impactará al sector oriente de la comuna al desviar mayores flujos hacia el sector y al vincularlo con el sector norte de la ciudad de manera más directa.

**Figura 11. Grandes infraestructuras de movilidad de la comuna de Renca;**

**Línea 7 metro, Ruta G-16, Tren Santiago-Batuco y Túnel Lo Ruiz.**



Fuente: Elaboración propia

En vista de estos proyectos, se plantea que tanto en el sector poniente como en el oriente existe un potencial de desarrollo más intensivo que lo establecido por la norma urbanística vigente, de manera de aprovechar la inversión pública determinada por los 4 proyectos de infraestructura en desarrollo.

### PROBLEMAS ESPECÍFICOS

De acuerdo al reglamento DS° 32, en el caso de una modificación sustancial, se deberá “señalar en forma precisa y concreta la causal por la cual la modificación se estima sustancial”.<sup>4</sup>

Según esto, el PRC de Renca requiere de una modificación sustancial, puesto a que para abordar las problemáticas señaladas en el sector poniente y oriente de la comuna, será necesario, en algunos casos, evaluar declaratorias de utilidad pública, incrementar la altura y/o densidad sobre un 20% del contemplado en el plan vigente en algunas zonas, e incrementar el coeficiente de constructibilidad sobre un 30% del contemplado en el plan vigente en algunas zonas.

A continuación, se establecerán las problemáticas normativas que han generado limitaciones en el desarrollo de las zonas en cuestión, detallando las causas y consecuencias que han tenido para el sector poniente y oriente en específico.

### SECTOR PONIENTE

Se han identificado un total de 5 problemáticas en el sector poniente de la comuna; incluyendo temas relacionados al potencial edificatorio, a los usos de suelo permitidos, a los incentivos normativos y a las afectaciones de utilidad pública.

#### a) Constructibilidad establecida

Las bodegas construidas bajo la anterior normativa que regía en la zona (PRMS) no tenían limitaciones a la constructibilidad. Sin embargo, actualmente, la constructibilidad determinada por el PRC sí establece límites para actividades productivas incluyendo almacenamientos, talleres y bodegas. En la zona EP-3 se permite un coeficiente de constructibilidad de 0,6 (+0,2 con incentivos), en la zona I-2 un coeficiente de 0,7 (+0,3 con incentivos) y en la zona EE-1 un coeficiente permitido de 1,8 (+0,4 con incentivos).

Dentro de los complejos industriales y de almacenamiento, la modalidad de negocio de centros de bodegaje opera mediante el arriendo o venta de espacios vacíos (“una cáscara”) que puedan adecuarse según las necesidades particulares de cada ocupante. A su vez, una modalidad reciente implementada es el de bodegas aprobadas como copropiedad.

La nueva ley de copropiedad indica en su art. 57 que “en aquellos condominios donde no se haya utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del PRC aplicable, el porcentaje que le corresponde a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes”. Al respecto, muchas de estas bodegas cuentan con una constructibilidad en el proyecto aprobado semejante al tope con incentivos, por lo que la habilitación interior de tales bodegas se restringe, dado que en casos analizados no quedaría potencial edificatorio a distribuir.

De este modo, las limitaciones a la constructibilidad imposibilitan la habilitación interior de espacios adicionales (ej. mediante altillos), y, por ende, podrían limitar la obtención de patentes para operar. Dado lo anterior, se hace necesario revisar los coeficientes de constructibilidad de las zonas del sector poniente de la comuna, para permitir el adecuado funcionamiento de las actividades que ahí se desarrollan.

#### **b) Límites de altura establecidos**

En una revisión y estudio preliminar sobre normas urbanísticas generales en las zonas industriales de la Región Metropolitana, se observó que las zonas industriales fuera del anillo Américo Vespucio generalmente son menos restrictivas que las del PRC actual de Renca.

Esto ya que se encuentran regidas por el PRMS, el cual no establece alturas máximas de edificación, sino que solo rasantes. En cambio, el PRC de Renca establece una altura máxima de edificación de 12 metros en la Zona I-2 (sin incentivos), de 12 metros (+ 6 con incentivos) en la Zona EP-3, y de 20,5 metros (+ 10,2 con incentivos) en la Zona EE-1.

Existen algunos casos fuera del anillo Américo Vespucio que sí limitan la altura, como las comunas de Pudahuel y Huechuraba. La altura observada en estas comunas es de 12 metros promedio, es decir, un valor similar a lo normado en Renca. Sin embargo, el potencial edificatorio en Pudahuel y Huechuraba es considerablemente superior que en Renca.

El PRC de Pudahuel establece límites de altura promedio de 25 metros, mientras que la altura de edificación de la zona ZI2 del PRC de Huechuraba se encuentra regida según rasantes de la O.G.U.C. (modif. n°8). Esto pudiese detonar que inversiones de carácter industrial y de equipamiento opten por instalarse en otros territorios, afectando el desarrollo del área empresarial renquina.

Específicamente, las principales problemáticas detectadas en cuanto a las alturas reguladas en estas zonas se refieren a; la habilitación de bodegas y servicios de almacenamiento mediante construcción de altillos (altura en pisos), el uso de maquinarias industriales y sistemas de almacenamiento en altura que superan la altura regulada (altura en metros), y la posibilidad de incentivar usos complementarios como el de oficina, que podrían beneficiarse de una mayor altura sin afectar el entorno.

Respecto a la construcción de superficies al interior de una bodega o galpón mayor, la LGUC, y su respectiva ordenanza, son claras al indicar que cualquier superficie edificada debe ser considerada para efectos del cumplimiento normativo, por lo que la habilitación de altillos corresponde a obras menores, es decir, a modificaciones de edificaciones existentes que no alteran la estructura, aumentando la altura en pisos.

En consideración de lo anterior, algunas bodegas podrían verse limitadas en habilitar sus altillos por el número de pisos permitidos en la normativa de la zona industrial y de equipamiento poniente, sumado a la limitación en el coeficiente de constructibilidad.

Respecto a las maquinarias industriales y sistemas de almacenamiento en altura, existen algunas de ellas que superan los 12 metros, por lo que la altura máxima edificable establecida por el PRC impone limitaciones a la utilización de estas tecnologías.

Finalmente, en cuanto a los usos de suelo, es común que los parques y zonas industriales se compongan por oficinas e infraestructura para los trabajadores además de las edificaciones donde se desarrolla la labor industrial, los que generalmente tienen mayores alturas. Teniendo esto en consideración, es necesario revisar la normativa actual para incentivar estos usos complementarios, consolidando así una zona de uso mixto en el sector.

#### **c) Usos de Suelo establecidos**

La comuna de Renca busca incentivar un polo de innovación en el sector poniente, incorporando industrias dedicadas a la innovación tecnológica de datos y telecomunicaciones, lo cual se encuentra limitado por el uso de suelo permitido en las zonas mencionadas.

Actualmente, el uso de suelo de infraestructura se encuentra prohibido en las zonas EP-3 y EE-1 por lo establecido en la actualización del Plan Regulador Comunal. En la Zona I-2 solo se permite el uso de infraestructura de transporte, pero se encuentran prohibidos los usos de infraestructura sanitaria y energética.

De hecho, PRC vigente sólo permite infraestructura energética en el predio de la Generadora Metropolitana, con el fin de evitar ese uso que puede ser altamente contaminante en otros sectores de la comuna. A su vez, el PRC en su artículo 1-2-3 define que en territorio comunal está prohibida la aplicación de las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28. de la OGUC referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura donde se permite actividad industrial.

Sin embargo, respecto al tipo de uso de suelo para un datacenter, según circular DDU del 30 de noviembre del 2016, se señala que este tipo de edificaciones, cuyas funciones se desarrollan de manera continua, transita entre la recepción, el almacenamiento y la distribución de datos digitales, los cuales a su vez se encuentran alojados en una gran cantidad de servidores y discos duros que contienen una parte importante de los contenidos de internet a nivel mundial. Por la naturaleza de sus funciones, estaría comprendido dentro del tipo de uso de suelo Infraestructura a que se refiere el artículo 2.1.29. de la OGUC, específicamente infraestructura energética.

Según los antecedentes mencionados anteriormente, se propone estudiar la factibilidad de modificar el artículo 1-2-3 poniendo como excepción de tal norma el uso de suelo infraestructura destinado a comunicaciones y la aplicación en la Zona I-2 del tipo de uso de infraestructura energética especificando el destino comunicaciones/datacenter (entendiendo el resto como prohibidas).

Adicionalmente, en la actualidad en la zona EP-3 existe un terminal de buses, lo que, según lo establecido por la norma, sería un uso prohibido. Esto imposibilitaría cualquier tipo de modificación a futuro, a pesar de no ser una actividad incompatible con la realidad del sector. Se propone analizar la viabilidad de incluir el uso de suelo de infraestructura de transporte en la EP-3, o bien en una re-zonificación de esta, especificando usos particulares compatibles con la visión para el sector.

#### **d) Incentivos Normativos**

Los incentivos normativos están diseñados para promover ciertos tipos de desarrollo y pueden ser particularmente importantes para estimular el desarrollo en áreas que históricamente han tenido poca inversión. Sin embargo, es vital que se evalúen adecuadamente.

La Ley 20.958 del 2016, facultó a los IPT a incorporar beneficios o incentivos aplicados a la totalidad o parte del territorio, condicionados a:

- (1) mejoramiento o desarrollo de espacios públicos existentes o proyectados;
- (2) materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos;
- (3) a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público;
- (4) a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental;
- (5) a la eficiencia energética;
- (6) a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos;
- (7) cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Según lo señalado en el artículo I-2.13 de la Ordenanza Local de Renca, y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 184 de la LGUC, se otorgarán incentivos en las normas urbanísticas, en correspondencia con los requisitos que se indican en la Ordenanza Local y hasta el valor máximo que se establece en la tabla de Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación de cada una de las zonas del PRC.

La comuna de Renca abarca tres tipos de incentivos: Incentivo a la diversidad en los precios de la vivienda (IDPV), Incentivo al desarrollo de espacios públicos (IDEP) e Incentivo a la construcción de equipamiento (ICE).

**Figura 12. Distribución incentivos normativos a nivel comunal**


Fuente: Elaboración propia

Tras revisión de los permisos emitidos, según registros de transparencia y habiendo cruzado datos de zonificación del registro de Catastro (DOM), se demuestra que sólo un proyecto se acoge a incentivo normativo dentro del sector poniente desde su promulgación (2022) a marzo de 2024:

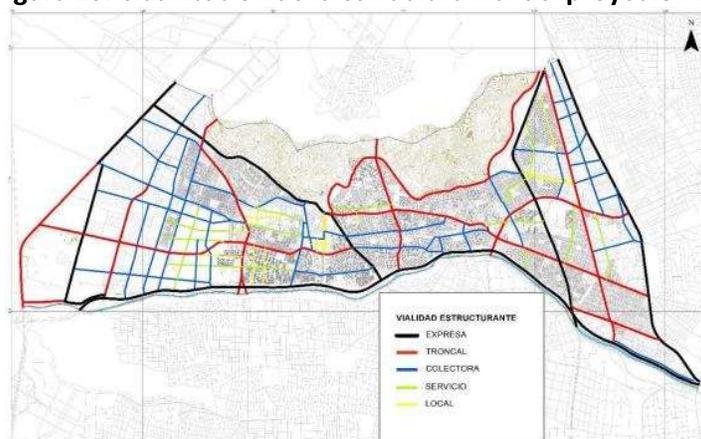
El caso que se acoge a incentivos corresponde a una ampliación mayor a 100 m<sup>2</sup> de la empresa CENCOSUD RETAIL S.A., con una superficie total de 3.236,12 m<sup>2</sup> y 4 pisos de altura, destinado a Bodegaje en la Zona I-2. El permiso de edificación (N°019) con fecha 07/02/2023, se acoge al incentivo al desarrollo de espacios públicos (IDEP) cuya contraprestación correspondió al desarrollo de áreas verdes, obteniendo un beneficio en el aumento del coeficiente de constructibilidad en un +0,05. Además, este caso corresponde a un aumento en constructibilidad lo que evidencia las limitaciones explicadas en el punto 3.2.1 a) de este documento.

En consideración de estos antecedentes, se propone la evaluación de los incentivos normativos de todas las zonas sujetas a esta modificación, tanto en cuanto a la modificación de los incentivos existentes como la posible incorporación de incentivos más atingentes a las demandas y visión de los sectores en específico. Específicamente en cuanto a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental (4) o a la eficiencia energética (5) según lo establecido en la Ley 20.958.

#### e) Afectaciones a Utilidad Pública

El PRC de Renca aumenta las afectaciones de ensanches de vías y aperturas, las que -conforme a una nueva modelación de la capacidad del sistema vial resultante- no afectaría a los flujos de transporte (motorizado por uso de calzadas).

El plan vigente presenta la siguiente estructura vial jerarquizada; la que se muestra diferenciando gráficamente en la clasificación de las vías en expresas, troncales, colectoras, de servicio y local, siendo estas últimas tres categorías las que son de competencia normativa del PRC (expresas y troncales son del PRMS).

**Figura 13. Clasificación de la estructura vial del proyecto PRC**


Fuente: Memoria explicativa PRC Renca (2022)

El sector poniente se caracteriza por tener manzanas de gran tamaño y una estructura vial poco consolidada, dado que es un sector poco consolidado y de uso industrial. El PRC incorporó varias aperturas

viales con afectaciones de utilidad pública para dar una estructura al sistema vial del poniente, y que este estuviera mejor conectado con la ciudad circundante.

Sin embargo, los trazados de estas aperturas viales, en su mayoría vías colectoras, pasan en algunos casos sobre bodegas recientemente construidas o de grandes dimensiones, afectando a locales e industrias con una alta inversión en la comuna. Por ende, se requiere de un nuevo estudio de trazados adecuados que compatibilice el objetivo de mejorar la conectividad en la comuna, pero teniendo en cuenta tales preexistencias.

## SECTOR ORIENTE

En el sector poniente se han identificado 2 problemáticas principales, incluyendo temas relacionados a los incentivos normativos y a las afectaciones de utilidad pública.

### a) Incentivos Normativos

Según los registros de DOM, desde la entrada en vigencia del PRC ha ingresado tan solo un anteproyecto que se acoge a incentivos normativos en el sector oriente de la comuna, evidenciando la poca incidencia que estos han tenido en el desarrollo de la zona.

El caso corresponde al proyecto residencial “Don Francisco” que contempla 8 pisos, y un total de 244 viviendas. Está ubicado en Av. presidente Eduardo Frei Montalva 3098, zona RM, y se acoge a los tres incentivos de la zona RM; ICE, IDPV y IDEP. Actualmente se encuentra en tramitación su segundo ingreso de anteproyecto.

Adicionalmente, el estudio realizado por el Instituto de Estudios Urbanos y Territorial (IEUT) de la PUC, llamado “Plan de gestión imagen Objetivo Plan Regulador: Priorización centro y subcentros” evaluó la situación para proyectos inmobiliarios en seis zonas normativas, “con el objetivo de determinar su viabilidad económica en las condiciones normativas vigentes, tanto en la situación base, como en la situación maximizada vía incentivos. La comparación de resultados económicos entre ambas situaciones permite concluir la efectividad de la norma de incentivos para promover la inclusión de vivienda de interés social, dotación de equipamiento comercial y de servicios, y de espacios públicos.

En los casos en que se identificó que la norma vigente no era adecuada para cumplir los fines propuestos, se simuló un escenario óptimo, procurando mantener la mayor parte de las disposiciones vigentes y modificando sólo las que harían cumplir mínimamente tales objetivos.” (Estudio IEUT 2024)

En base a este análisis, el estudio establece los siguientes resultados y propuesta normativa:

**Tabla 4. Propuesta modificación normativa Estudio IEUT**

Zona Normativa	Escenario Densidad	Equipamiento m <sup>2</sup> / % de lo construido		Espacio Público m <sup>2</sup> / % del predio		Modificación propuesta en Incentivos para Densidad Mínima Aceptable
RM	Mínima Actual					
	Máxima Actual	255	6,5%	2.150	65,9%	- Aumentar premio IDEP de 15 a 300 hab/ha cada 200 m <sup>2</sup> de EP, con máximo 450 hab/ha. - Aumentar premio ICE de 22 a 60 hab/ha cada 50 m <sup>2</sup> de Equipamiento, con máximo de 650 hab/ha.
	<b>Mínima Aceptable</b>	<b>540</b>	<b>6,6%</b>	<b>300</b>	<b>9,2%</b>	
HM2	Mínima Actual					
	Máxima Actual			855	26,2%	- Aumentar premio IDEP de 35 a 135 hab/ha cada 200 m <sup>2</sup> de EP, con máximo 210 hab/ha.
	<b>Mínima Aceptable</b>			<b>308</b>	<b>9,4%</b>	
EP1	Mínima Actual					
	Máxima Actual	360	11,7%			- Aumentar premio ICE de 26 a 35 hab/ha cada 50 m <sup>2</sup> de Equipamiento, con máximo 300 hab/ha.
	<b>Mínima Aceptable</b>	<b>420</b>	<b>11,1%</b>			
HM1	Mínima Actual					
	Máxima Actual			1.730	53,0%	- Aumentar premio IDEP de 15 a 115 hab/ha cada 200 m <sup>2</sup> de EP, con máximo 150 hab/ha.
	<b>Mínima Aceptable</b>			<b>250</b>	<b>7,7%</b>	
EP2	Mínima Actual					
	Máxima Actual	295	8,4%			- Aumentar premio ICE de 26 a 42 hab/ha cada 50 m <sup>2</sup> de Equipamiento, con máximo 320 hab/ha.
	<b>Mínima Aceptable</b>	<b>370</b>	<b>8,3%</b>			
HM3	Mínima Actual					
	Máxima Actual			857	26,3%	- Aumentar premio IDEP de 35 a 110 hab/ha cada 200 m <sup>2</sup> de EP, con máximo 280 hab/ha.
	<b>Mínima Aceptable</b>			<b>500</b>	<b>15,3%</b>	

Fuente: Instituto de estudios urbanos (2024)

Según lo señala la Tabla 4 anterior, se debe realizar cambios importantes al IDEP y al ICE en lo relacionado a la densidad máxima establecida para la RM. De hecho, debido a que estos cambios representan más de un 20% de variación respecto a la densidad máxima establecida en la Ordenanza Local, y según lo señala el artículo 2.1.11 de la OGUC, esto clasifica como una modificación sustancial al PRC.

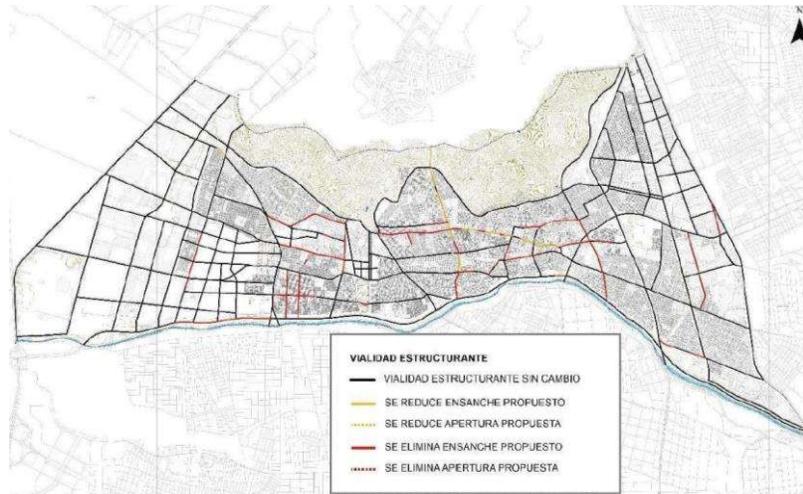
Al igual que en el sector poniente, se propone la evaluación de los incentivos normativos de todas las zonas sujetas a esta modificación, con la finalidad de que estén en línea con las normas urbanísticas. Por ejemplo, en el caso de un aumento en la densidad máxima, se deben revisar las normas complementarias como constructibilidad y altura, las cuales podrían limitar la capacidad efectiva de alcanzar la densidad máxima permitida.

#### **b) Afectaciones a Utilidad Pública**

Algunas de las afectaciones definidas por el PRCR 2022 en el sector oriente requieren ser revisadas de manera de poder materializarse a futuro y cumplir con su objetivo de desarrollo. Respecto a las aperturas viales, y similar a lo que ocurre en el sector poniente, existen algunas que se definieron con el fin de mejorar la estructura vial del sector, pero dejando de lado consideraciones con respecto a las construcciones pre-existentes que permitan la reconversión de estructuras industriales para otros usos. Es decir, afectando a construcciones recientes y/o de grandes dimensiones, por generar conexiones viales que pudiesen ser prescindibles o modificadas en cuanto a su trazado.

Más aún, se puede visualizar en la Figura 14 a continuación, que las rebajas o eliminación de afectaciones a la propuesta vial del anteproyecto que acuerda el Concejo, afecta principalmente las zonas ya consolidadas en el centro geográfico de la comuna. Esto se podría deber a que dichas vías afectan de manera más directa a los residentes, en comparación con aquellas de los sectores industriales a los extremos de la comuna, las cuales prácticamente no tuvieron modificaciones respecto a lo estipulado en el anteproyecto.

**Figura 14. Afectaciones de Vialidad Modificadas tras acuerdo del Concejo.**



Fuente: Memoria explicativa PRC Renca (2022)

“Adicionalmente, el Concejo Municipal acordó acoger una observación realizada por Laboratorios Saval respecto de mantener el uso de suelo actual de actividades productivas inofensivas en una porción de uno de los predios que tiene en Renca, que se estaba proponiendo zonificar como de Reconversión Mixta. En rigor la porción predial en cuestión se mantiene con el uso que hoy consigna normativamente el PRC.” (Memoria explicativa PRC Renca 2022)

**Figura 15. Cambio en zonificación Sector Oriente por acuerdo Concejo Municipal**

**Situación anteproyecto (izquierda) – Situación proyecto (derecha)**



Fuente: Memoria explicativa PRC (2022)

Sin embargo, el área con zonificación DAV 21 (rectángulo verde Figura 15) cuya ubicación se definió para funcionar como buffer entre la zona industrial y la zona de reconversión, no sé observo. Esto impidió que su posición pudiera modificarse hacia el nuevo límite entre las zonas I-1 y RM, puesto a que no se puede hacer modificaciones a temas no observados. Por ende, la DAV en cuestión quedó inserta en la zona I-1, perdiendo su función.

En base a estos antecedentes, se requeriría un estudio nuevo de trazados adecuados que compatibilice el objetivo de mejorar la conectividad en la comuna, pero teniendo en cuenta las preexistencias y así considerando trazados acordes a la realidad, además de reubicar el buffer mencionado para restituir su propósito.

### OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN

La modificación del Plan Regulador Comunal busca ajustar las orientaciones normativas e indicativas para el uso armónico del área urbana de las zonas industriales, de equipamiento y de reconversión del sector poniente y oriente de la comuna de Renca. Para esta modificación se deberán considerar los siguientes objetivos:

#### OBJETIVO GENERAL

Incentivar el desarrollo de las zonas industriales y de equipamiento poniente, a la vez que la reconversión del sector oriente de la comuna, según la visión de crecimiento para dichos sectores, aprovechando sus ubicaciones estratégicas en torno a las grandes infraestructuras de movilidad proyectadas para la comuna.

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Dar cumplimiento a la L.G.U.C. y su Ordenanza General, en lo concerniente a la administración urbana a nivel comunal y sus implicancias territoriales. Asimismo, deberá facilitar el cumplimiento de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N°18.695, y en general, de las legislaciones complementarias aplicables al tema.
- Integrar la dimensión ambiental a través de la Evaluación Ambiental Estratégica como tema central, según corresponda, en la modificación parcial específica del PRC, según Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el Decreto 32, sobre Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (2015).
- Incorporar la participación ciudadana desde el comienzo de la modificación y como base fundamental. Se deberá considerar a la comunidad como bien social, contemplando la presencia y participación en el proceso tanto de actores relevantes como quienes se verán afectados por la modificación planteada.
- Proponer el desarrollo armónico del territorio comunal; es decir, una planificación territorial que promueva la inclusión social, la preservación de la naturaleza y la diversidad de los polos de desarrollo.

#### IDENTIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS VARIABLES A MEDIR

La elaboración de la Modificación Parcial Específica N°1 del Plan Regulador Comunal de Renca, deberá considerar la normativa vigente en cuanto a elaboración de este instrumento de planificación, al menos aplicando lo contenido en el capítulo 2 de marco normativo de estos TDR.

Finalmente, es relevante precisar que existen estudios realizados en los últimos años –durante el último proceso de actualización del PRC– que pueden ser verificados y/o adaptados, es decir, pueden ser utilizarlos como base sin necesidad de rehacerlos.

Así, los documentos requeridos son:

**(1) Memoria Explicativa**, que deberá dar cuenta del cumplimiento de los requisitos y principios contemplados en el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y contener los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los principales elementos del Plan. Deberá contener al menos:

**a) Un resumen ejecutivo de la imagen objetivo** y los acuerdos alcanzados, conforme al artículo 2.1.5. de la OGUC. Se deberá incluir la fundamentación acerca de cómo fueron incluidos los acuerdos en el diseño del Plan y los términos que establece la imagen objetivo para la elaboración del anteproyecto.

**b) Los objetivos de la modificación del Plan**, incluyendo metas e indicadores de seguimiento, en armonía con lo señalado en la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

c) El **diagnóstico territorial y ambiental estratégico**, que contendrá un análisis sistémico territorial, proyecciones y tendencias, condicionantes y potencialidades.

d) La **descripción de los principales elementos o normas de la modificación del Plan**, señalando los antecedentes que los justifican según el ámbito de competencia del instrumento, del artículo 2.1.1.0. bis de la OGUC y las condiciones específicas del territorio a planificar, debiendo incluir, además, las metodologías empleadas.

e) Los siguientes estudios técnicos, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia:

- **Estudio de Movilidad Urbana**, de toda la comuna y específicamente de las zonas; EP-3, I-2, EE-1, I-1, RM para la Modificación Parcial Específica N°1, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de al menos 10 años (Circular DDU 481). Referirse a los anexos “Consideraciones para Estudios de Movilidad Urbana y Equipamiento Comunal de Planes Reguladores” (Página 57). Será posible tomar elementos que sean pertinentes del Estudio de Capacidad Vial del PRC 2022, siempre y cuando estén alineados a las consideraciones del anexo de este documento.

- **Estudio de Infraestructura Energética**, de toda la comuna y específicamente de las zonas EP-3, I-2, EE-1, I-1, RM de la Modificación Parcial Específica N°1, como soporte al crecimiento urbano y seguridad de suministro (Circular DDU 481).

- **Estudio del Equipamiento Comunal**, de la Modificación Parcial Específica N°1, que permita definir áreas para el desarrollo y expansión de equipamientos. Se podrá verificar y complementar, de corresponder, el Estudio de Equipamiento Comunal de PRC 2022.

- **Estudio de Riesgos**, de la Modificación Parcial Específica N°1, de acuerdo a las disposiciones contempladas en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza. Se podrá verificar y complementar, de corresponder, el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental del PRC 2022.

- **Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural**, de la Modificación Parcial Específica N°1 presentes en el territorio, conforme al artículo 2.1.18. de la Ordenanza. Se podrá verificar y complementar, de corresponder, el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental del PRC 2022.

- **Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural**, de la Modificación Parcial Específica N°1 conforme al artículo 2.1.18. de la Ordenanza, sea para reconocer las áreas existentes con protección oficial, o para definir nuevos inmuebles o zonas de conservación histórica incluyendo, en este último caso, la fundamentación y registro técnico incorporados en fichas de valoración. Asimismo, dicho estudio también podrá determinar fundadamente la desafectación de inmuebles o zonas de conservación histórica. Se podrá verificar y complementar, de corresponder, el Estudio de Recursos de Valor Patrimonial Cultural del PRC 2022.

f) La descripción detallada de los **incentivos en normas urbanísticas**, y sus modos de implementación, en las zonas EP-3, I-2, EE-1, I-1, RM consideradas para esta Modificación Parcial Específica N°1, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

g) Los **proyectos, obras y medidas** que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan, de la Modificación Parcial Específica.

h) Un **informe que dé cuenta del proceso de participación** y acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para las consultas referidas en los artículos 2.1.5. y 2.1.11. de esta Ordenanza.

i) Los **antecedentes necesarios** para dar cumplimiento a la Ley sobre Bases Generales de Medio Ambiente.

(2) **Estudio de Factibilidad**, que indique la viabilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias, en relación con el crecimiento urbano proyectado, suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado. Este estudio requerirá consulta previa al servicio sanitario respectivo de la región. Se podrá verificar y complementar, de corresponder, el estudio realizado en el contexto del PRC 2022.

(3) **Ordenanza Local**, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes a este nivel de planificación territorial, de acuerdo a lo indicado en las distintas Circulares DDU sobre la materia. Se debe modificar o complementar la Ordenanza Local del PRC 2022.

El Plan Regulador Comunal se referirá a los alcances indicados en el art. 27 de la LGUC y a los aspectos urbanísticos indicados en el art. 2.1.10 bis de la OGUC, incluyendo resguardos e incentivos normativos.

**(4) Planos**, que expresen gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local, a escala 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.500 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas. Deberán también graficar, con precisión, los límites de los espacios públicos de la comuna y de las áreas que se propone declarar afectas a utilidad pública. Los planos deben expresar gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc. Se podrá verificar y complementar, de corresponder, los planos del PRC 2022.

No obstante, lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.9., los Planes Reguladores Comunales deberán incluir las disposiciones propias del Plan Regulador Intercomunal que afecten el respectivo territorio comunal, pudiendo precisarlas.

Los planos que conformen la modificación del Plan Regulador Comunal, deberán llevar la firma del alcalde, de la Asesora Urbanista y del arquitecto/a director del estudio. Los estudios o trabajos complementarios a la formulación del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado.

Se considera, además, la elaboración del Informe Ambiental para la correspondiente **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** de la Modificación Parcial Específica del Plan y su consecuente trámite de Aprobación Legal, de acuerdo a lo instruido por la Ley N°19.300 de Bases Generales de Medio Ambiente en su artículo 7° bis; “deberá además someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) desde la etapa de preparación del PRC” (Circular DDU 430), en concordancia con la Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial del Ministerio del Medio Ambiente, que se publicó el 23 de junio del 2023 por resolución del MMA.

Se considera la presentación de una **Propuesta de Imagen Objetivo** del desarrollo urbano del territorio a planificar, con un resumen que contenga el diagnóstico y sus fundamentos técnicos y ambientales, los generales y los principales elementos del instrumento a elaborar, las alternativas de estructuración del territorio debidamente evaluadas y los cambios o efectos que provocarían las alternativas de estructuración evaluadas, respecto de la situación existente (según modificación DS 57 y DDU 481).

## IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES

### IDENTIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Como producto final, el Consultor deberá entregar a la Contraparte Técnica, un expediente del Estudio que comprenda cada una de las etapas técnicas, y el proyecto definitivo. Cabe señalar que los procesos de elaboración y aprobación del plan deben llevarse a cabo según lo indicado en la LGUC y en la OGUC, con un fuerte componente de participación ciudadana.

La propuesta de Modificación Parcial Específica N°1 del Plan Regulador Comunal de Renca, deberá comprender las siguientes etapas, algunas de las cuales contarán con subetapas que se describen más adelante:

- **Primera Etapa:** Ajuste Metodológico; 1 mes.
- **Segunda Etapa:** Diagnóstico; 2 meses. Contiene las subetapas 2.1 Estudios situación base y 2.2 Diagnóstico participativo.
- **Tercera Etapa:** Alternativas de Estructuración e Imagen Objetivo; 6 meses. Contiene las subetapas 3.1 Elaboración alternativas de estructuración e Imagen Objetivo y 3.2 Aprobación de Imagen Objetivo.
- **Cuarta Etapa:** Anteproyecto; 5 meses.
- **Quinta Etapa:** Desarrollo del proyecto y declaración de término de la EAE; 2 meses.
- **Sexta Etapa:** Aprobación de la modificación (por SEREMI MINVU); 2 meses.
- **Etapa Transversal:** Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Así, el plazo para la ejecución de la Modificación Parcial Específica N°1 del Plan Regulador Comunal de Renca se estima en 18 meses.

El plazo señalado para cada etapa y para el total del estudio es referencial y podrá ser modificado en la propuesta del consultor, no obstante, la duración total del estudio propuesto no puede ser menor a 16 meses ni superior a 20 meses.

### DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES

#### Primera Etapa: Ajuste Metodológico