

## EVALUACIÓN OPCIÓN DE DESARROLLO

El presente documento detalla la opción de desarrollo considerada en el **“Plan Seccional Zona de Remodelación Ciudad del Niño, comuna de San Miguel”**, y su correspondiente evaluación y correspondencia con los objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y factores críticos.

### IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

Según la letra l) del artículo 4 Decreto N°32, las Opciones de Desarrollo, corresponden a *“las estrategias que permitirán pasar desde la situación actual hacia la deseada, para alcanzar los objetivos planteados por las política, plan o instrumentos de ordenamiento territorial”*. A continuación, se detalla la Opción que esta Secretaría está trabajando para poder llevar a cabo los objetivos de la modificación.

#### 1.1. Descripción Opciones de Desarrollo

De acuerdo a la Guía EAE es preciso tener presente que “las Opciones de Desarrollo son los distintos caminos viables para alcanzar los objetivos ambientales y de sustentabilidad en el marco de los propósitos del proceso de decisión” (MMA, 2015:47).

Por tanto, la viabilidad de la normativa propuesta para el área en modificación, deberá propender a mantener la coherencia con los contenidos que hacen referencia a las consideraciones de desarrollo sustentable, así como también, tendrá que responder a las condiciones de edificación y uso de suelo que permitirán preparar el área para poder materializar y habilitar el desarrollo de Proyectos de Integración Social con usos mixtos.

Cabe señalar que, el Plan Seccional solo presenta una Opción de Desarrollo relacionada a la normativa urbanística del anteproyecto, siendo su finalidad dar cabida a proyectos de integración social, asociados a conjuntos habitacionales que contribuyan a superar los problemas de marginalidad urbana. Esto último, sustentado en la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional publicada en el D.O. el 27.05.2022, la cual modifica el artículo 2 de la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, incorporando como nueva función la N°17, que establece: *“Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, mediante normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción,*

*habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a familias vulnerables, de sectores emergentes y medios y que promuevan el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o a la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura, entre otras medidas”. Lo anterior, respondiendo al déficit de viviendas imperante que se ha exacerbado posterior a la pandemia, donde la Región Metropolitana presenta la mayor proporción de déficit habitacional, llegando a alcanzar el 43,87% del déficit nacional, el cual a su vez territorialmente concentra el 85% en el Área Metropolitana<sup>1</sup>. Es por ello, que, aunque el Plan Seccional responde a un cambio normativo para fijar de oficio Zonas de Remodelación, éste apunta directamente al cambio de las disposiciones de los IPT vigentes, identificando una sola opción de desarrollo, dada la extensión del área de intervención.*

#### **1.1.1.Opción de Desarrollo Única**

En coherencia con el objetivo del Plan Seccional y con el diagnóstico ambiental estratégico, se plantea una opción de desarrollo, la cual propende aumentar las normas urbanísticas del uso residencial existente, permitir el uso de equipamientos, y junto con ello, proyectar un nuevo corredor de área verde, teniendo como objetivo renovar un área que no se ha concretado desde el punto de vista de la planificación comunal, observándose actualmente como sitios eriazos, en un espacio dentro de la ciudad que se ve favorecido por el acceso a bienes y servicios urbanos.

Por consiguiente, la opción de desarrollo posee dos zonas que se asocian a los usos residenciales y equipamientos, estableciendo una mixtura que permite un desarrollo controlado relacionándose positivamente con la zona central de área verde. También se asigna una zonificación especial respecto del Monumento Histórico, teniendo como fin resguardarlo, y reconocerlo como un elemento urbano importante en de la historia del sector.

---

<sup>1</sup> Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025.

**Tabla 1 Normativa técnica propuesta - Opción de Desarrollo Única**

<b>ZONA HABITACIONAL MIXTA DENSIDAD ALTA – HMA</b>		
<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS</b>		
<b>Uso</b>	<b>Clase o Destino</b>	<b>Actividades</b>
Residencial	Vivienda	Vivienda.
	Hogares de Acogida	Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor (ELEAM); Centros diurnos para el adulto mayor.
Equipamiento	Comercio	Cafetería; Salón de té; Heladerías; Restaurantes; Fuentes de Soda; Locales Comerciales; Supermercados; Mercados.
	Culto y cultura	Auditorios; Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; Biblioteca; Hemeroteca o similares.
	Deporte	Multicanchas; Piscinas; establecimientos deportivos de escala barrial.
	Educación	Establecimientos de formación prebásica; Jardines infantiles y salas cunas.
	Seguridad	Unidades o cuarteles policiales; Cuarteles de bomberos.
	Salud	Policlínicos; Consultorios; Postas.
	Servicios	Servicios Profesionales y Servicios Artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
	Social	Sedes de juntas de vecinos; Centros de madres; Clubes sociales y locales y/o centros comunitarios.
Área Verde	Todas	
Espacio Público	Todas	
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>		
<b>Uso</b>	<b>Clase o Destino</b>	<b>Actividades</b>
Residencial	Hospedaje	Todas.
Equipamiento	Científico	Centros de Investigación, divulgación y formación científica; Centros de desarrollo y transferencia tecnológica; Centros de innovación técnica.
	Comercio	Discotecas; Pubs; Bares; Salones de baile; Cabarés; Black-kitchen o similares; Centros de llamados; Centros de internet.

	Culto y Cultura	Galerías de arte; Cines; Teatros; y medios de comunicación; Canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Estadios, Centros y Clubes Deportivos; Saunas; Baños Turcos; Recintos Destinados al Deporte o Actividad Física en General.
	Educación	Establecimientos de formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial Y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Parques de entretenimientos; Parques zoológicos; Casinos, centros de apuestas o similares; Juegos electrónicos; Juegos mecánicos.
	Salud	Hospitales; Clínicas; Centros De Rehabilitación; Cementerios Y Crematorios
	Seguridad	Cárceles; Centros de detención o similares.
Actividades Productivas	Industria	Todas.
Infraestructura	Transporte	Todas.
	Sanitaria	
	Energética	

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1000 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	4,0
Densidad bruta máxima	1500 hab/ha
Altura Máxima de la edificación	45 metros -15 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado, no permite adosamiento.
Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
Distanciamientos	Art. 2.6.3. OGUC; Hacia medianeros que colinden con infraestructura de transporte "Taller y Cochera del METRO Lo Ovalle" se exige un distanciamiento de 8 metros.
Antejardín	5 metros

ZONA HABITACIONAL MIXTA DE DENSIDAD MEDIA –HMM		
USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Uso	Clase o Destino	Actividades
Residencial	Vivienda	Vivienda
	Hogares de Acogida	Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor (ELEAM); Centros diurnos para el adulto mayor.
	Comercio	Cafetería; Salón de té; Heladerías; Restaurantes; Fuentes de Soda; Locales Comerciales; Supermercados; Mercados.
	Culto y cultura	Biblioteca; Hemeroteca o similares.
	Deporte	Multicanchas; piscinas, establecimientos deportivos de escala barrial.
	Educación	Jardines infantiles y salas cunas.
	Seguridad	Unidades o cuarteles policiales; Cuarteles de bomberos.
	Salud	Policlínicos; Consultorios; Postas.
	Servicios	Servicios Profesionales y Servicios Artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
	Social	Sedes de juntas de vecinos; Centros de madres; Clubes sociales y locales y/o centros comunitarios.
Equipamiento		
Área Verde	Todas	
Espacio Público	Todas	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Uso	Clase o Destino	Actividades
Residencial	Hospedaje	Todas.
	Hogares de Acogida	Todas.
Equipamiento	Científico	Centros de Investigación, , divulgación y formación científica; Centros de desarrollo y transferencia tecnológica; Centros de innovación técnica.
	Comercio	Discotecas; Pubs; Bares; Salones de baile; Cabarés; Black-kitchen o similares; Centros de llamados; Centros de internet.

	Culto y Cultura	Auditorios; Galerías de arte; Cines; Teatros; Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación; Canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Estadios; Centros y clubes deportivos; Gimnasios; Baños turcos; Recintos destinados al deporte o actividad física en general.
	Educación	Establecimientos de formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica; Y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Parques de entretenimientos; Parques zoológicos; Casinos, centros de apuestas o similares; Juegos electrónicos; Juegos mecánicos.
	salud	Hospitales; Clínicas; Centros De Rehabilitación; Cementerios Y Crematorios.
	Seguridad	Cárceles; Centros de detención o similares.
Actividades Productivas	Industria	Todas.
Infraestructura	Transporte	Todas.
	Sanitaria	
	Energética	

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de constructibilidad	2,5
Densidad bruta máxima	1000 hab/ha
Altura máxima de la edificación	30 metros – 10 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado, no permite adosamiento.
Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
Distanciamientos	Art. 2.6.3. OGUC; Hacia medianeros que colinden con infraestructura de transporte “Taller y Cochera del METRO Lo Ovalle” se exige un distanciamiento de 8 metros.
Antejardín	5 metros

ZONA DE MONUMENTO HISTÓRICO – ZMH		
USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Uso	Clase	Actividades
Equipamiento	Comercio	Cafetería; Salón de té; Heladerías; Restaurantes; Fuentes de Soda; Locales Comerciales.
	Culto y cultura	Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; Biblioteca; Hemeroteca o similares; Teatros; Centro cultural; Galerías; Auditorios.
	Servicios	Oficinas.
Área Verde	Todas.	
Espacio Público	Todas.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Uso	Clase	Actividades
Residencial	vivienda	Todos los destinos.
	Hospedaje	Todos los destinos.
	Hogares de Acogida	Todos los destinos.
Equipamiento	<b>Clase</b>	<b>Actividades</b>
	Científico	Centros de Investigación, divulgación y formación científica; Centros de desarrollo y transferencia tecnológica; Centros de innovación técnica.
	Comercio	Supermercados; Mercados; Discotecas; Pubs; Bares; Salones de baile; Cabarés; Black-kitchen o similares; Centros de llamados; Centros de internet.
	Culto y Cultura	Medios de comunicación; Canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Multicanchas; Piscinas; Saunas; Estadios; Centros y clubes deportivos; Gimnasios; Baños turcos; Recintos destinados al deporte o actividad física en general.
	Educación	Establecimientos de formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica; Y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Parques de entretenimientos; Parques zoológicos; Casinos, centros de apuestas o similares; Juegos electrónicos; Juegos mecánicos.

	Salud	Hospitales; Clínicas; Policlínicos; Consultorios; Postas; Centros de Rehabilitación; Cementerios y Crematorios.
	Seguridad	Unidades o cuarteles policiales; Cuarteles de bomberos Cárceles; Centros de detención o similares.
Actividades Productivas	Industria	Todas.
Infraestructura	Transporte	Todas.
	Sanitaria	
	Energética	

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	3000 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	1,2
Densidad bruta máxima	No aplica
Altura máxima de la edificación	10 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, no permite adosamiento.
Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
Distanciamientos	Art. 2.6.3. OGUC
Antejardín	No se exige

ZONA DE ÁREA VERDE – AV		
USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Uso	Clase	Actividades
Área Verde	Todas.	
Equipamiento	Científico	Centros de Investigación y divulgación.
	Comercio	Cafetería; Salón de té; Heladerías; Fuentes de Soda.
	Culto y cultura	Galería; Auditorios; Teatros; Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie Biblioteca, Hemeroteca o similares; Teatros; Centro cultural.
	Deporte	Multicanchas; Piscinas.
	Esparcimiento	Parques de entretenimientos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Uso	Clase	Actividades
Residencial	Vivienda	Todos los destinos.
	Hospedaje	Todos los destinos.
	Hogares de Acogida	Todos los destinos.
Equipamiento	Científico	Centro de formación científica; Centros de desarrollo y transferencia tecnológica; Centros de innovación técnica.
	Comercio	Supermercados; Mercados; Discotecas; Pubs; Bares; Salones de baile; Cabarés; Black-kitchen o similares; Centros de llamados; Centros de internet.
	Culto y Cultura	Cines; y medios de comunicación; Canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Estadios; Centros y clubes deportivos; Baños turcos; Saunas.
	Educación	Establecimientos de formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica; Y centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Casinos, centros de apuestas o similares; Parques zoológicos
	salud	Hospitales; Clínicas; Policlínicos; Consultorios; Postas; Centros de Rehabilitación; Cementerios y Crematorios.

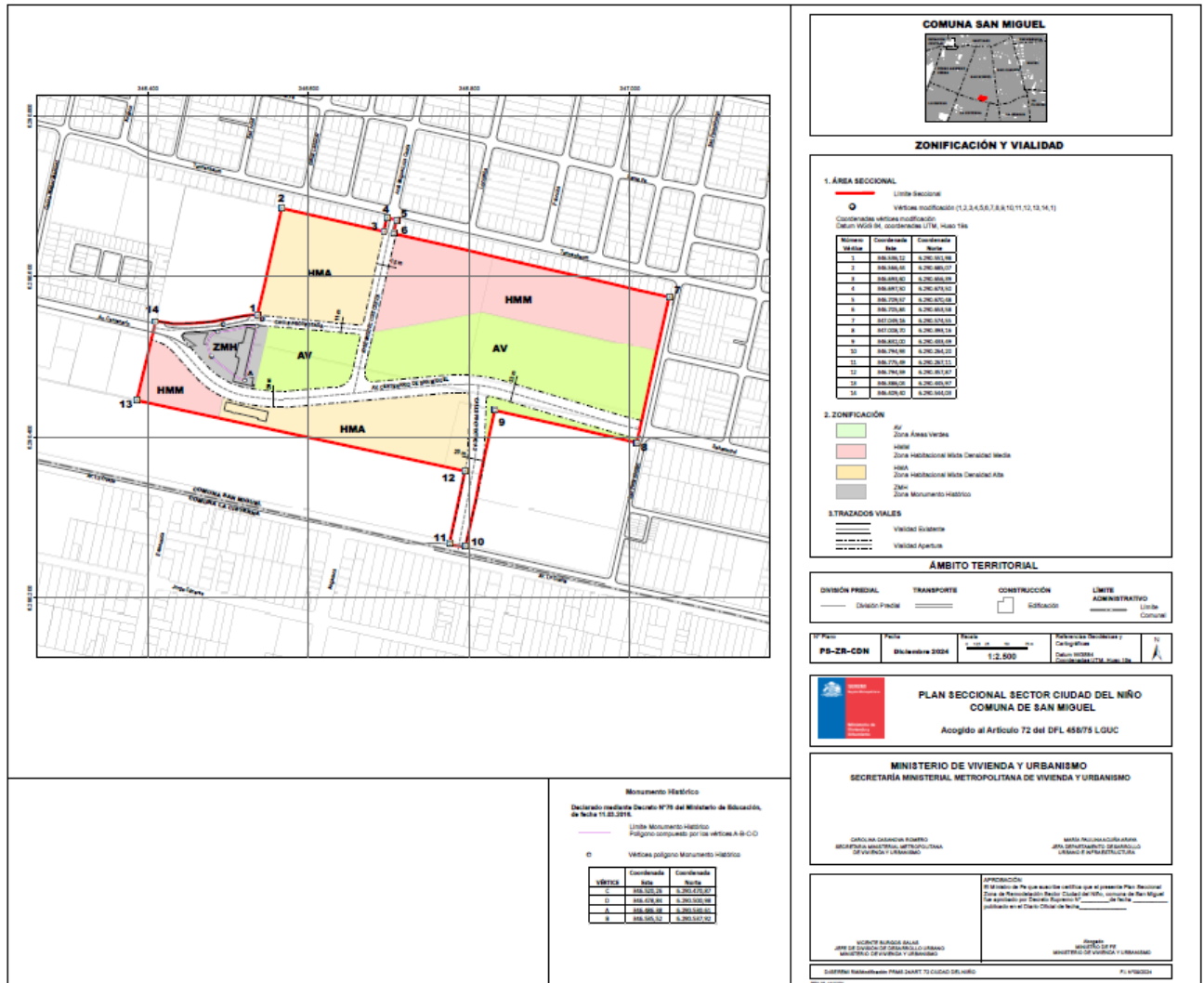
	Seguridad	Unidades o cuarteles policiales; Cuarteles de bomberos Cárceles; Centros de detención o similares.
Actividades Productivas	Industria	Todas.
Infraestructura	Transporte	Todas.
	Sanitaria	
	Energética	

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima	2000 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	Art. 2.1.31. OGUC
Coeficiente de constructibilidad	No aplica
Densidad bruta máxima	No aplica
Altura máxima de la edificación	10 metros
Sistema de agrupamiento	Aislado, no permite adosamiento.
Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
Distanciamientos	Art. 2.6.3. OGUC
Antejardín	No se exige

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

A continuación, se presenta una gráfica del Plan Seccional:

**Ilustración 1 Modelo de referencia Opción de Desarrollo Única**



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

## 1.2. EVALUACIÓN ALTERNATIVA DE DESARROLLO

En el presente apartado, se evaluará la Opción de Desarrollo planteada para el “*Plan Seccional Zona de Remodelación Ciudad del Niño, comuna de San Miguel*”, con el fin de reconocer y establecer, posibles Efectos Ambientales que ésta desencadenarían. Según la letra f) del artículo 4 del Decreto N°32, estos corresponden a *implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las Opciones de Desarrollo planteadas por la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica*”.

La primera parte, incorpora una “Matriz de evaluación de Riesgos y Oportunidades” para la Opción de Desarrollo en función de los Factores Críticos de Decisión. En tanto, en la segunda parte, se plantean las evaluaciones de la Opción de Desarrollo en función de la “Matriz de coherencia con los Objetivos Ambientales”, de la “Matriz de coherencia con el Criterio de Desarrollo Sustentable” y de la “Matriz de coherencia con los Criterios de Evaluación”. En todos los casos, la Matriz de Coherencia, se evalúa según escala de color incluyendo su correspondiente justificación, a saber:

**Tabla 2 Simbología colores matriz de coherencia**

Justificación	Color
Se ajusta	Verde
Carece de fundamentos	Amarillo
No se ajusta	Rojo

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### 1.2.1. Identificación de Riesgos y Oportunidades según Opción de Desarrollo

A continuación, se evalúan los riesgos y oportunidades de Opción de Desarrollo Única

**Tabla 3 Matriz Evaluación de Riesgos y Oportunidades**

RIESGO	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El incremento en la densidad, podría presionar los equipamientos y servicios existentes, situación que fue relevada en las instancias de participación ciudadana.</li> <li>- El aumento de los habitantes podría generar un incremento en la congestión vehicular.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permite generar un espacio residencial que otorga oportunidad de residencia a personas de bajos y recursos que no pueden optar por un espacio de alto capital espacial.</li> <li>- Al incorporar otros usos de suelo compatibles con el uso residencial, permite complementar y dinamizar la ocupación del sector.</li> <li>- Genera una zona de área verde en la parte central del plan para uso público de la comunidad y futuros residentes.</li> <li>- Mejora la accesibilidad del sector, al generar nuevas vialidades que se conectan con las circundantes.</li> </ul>

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### 1.2.2. Evaluación de Coherencia con los Objetivos Ambientales

A continuación, se evaluará la coherencia de la Opción de Desarrollo con los Objetivos Ambientales establecidos para el estudio ambiental del presente plan seccional.

**Tabla 4 Matriz de coherencia Objetivos ambientales**

PROPICIAR EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PLAN SECCIONAL CON LA FINALIDAD DE GENERAR UNA ZONIFICACIÓN QUE PERMITA UNA ADECUADA RELACIÓN ENTRE EL USO RESIDENCIAL Y ÁREA VERDE.	
<b>Opción de Desarrollo Única</b>	La alternativa contempla el uso de suelo residencial dispuesto entorno al área central del uso de suelo área verde, separado por vías de circulación. De esta manera, el área verde se configura como un corredor, que permite conectar a los residentes del sector oriente con Avenida Centenario, en dirección hacia Gran Avenida.
PROMOVER LA CONSERVACIÓN DEL MONUMENTO HISTÓRICO EXISTENTE, POSIBILITANDO SU RECONOCIMIENTO DENTRO DEL ENTORNO URBANO.	
<b>Opción de Desarrollo Única</b>	La alternativa reconoce el Momento Histórico mediante una zonificación, otorgando normas urbanísticas que permiten protegerlo y reconocerlo dentro del entorno urbano, admitiendo usos de suelo compatibles. A su vez, se encuentra vinculado con la zona de área verde, y separado por vías de circulación con los usos habitacionales mixtos.

POTENCIAR LA GENERACIÓN DE VIVIENDAS INTEGRADAS CON UNA DISTRIBUCIÓN QUE PERMITA ATENUAR LA PROBLEMÁTICA DEL RUIDO AMBIENTAL PROVENIENTE DE LOS TALLERES DEL METRO.	
<b>Opción de Desarrollo Única</b>	La opción admite el uso residencial que colinda con los talleres del metro, pero considerando normas urbanísticas adecuadas, como el distanciamiento, para que las edificaciones se dispongan alejadas de éste. Por lo anterior, se genera un espacio que tiene como fin contener el ruido ambiental emitido por la actividad.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### 1.2.3. Evaluación de Coherencia con Criterios de Desarrollo Sustentable

A continuación, se evaluará la coherencia de las Opciones de Desarrollo con los Criterios de Desarrollo Sustentable establecidos para el estudio ambiental de la presente modificación.

**Tabla 5 Matriz de coherencia Criterios de Desarrollo Sustentable**

PROMOVER EL DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE UNA MIXTURA DE USOS DE SUELO, EN UN ENTORNO QUE SE VE FAVORECIDO POR ELEMENTOS DE VALOR, COMO EL ACCESO A EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS, INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y MONUMENTO HISTÓRICO, JUNTO CON LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD, CARACTERÍSTICAS IDÓNEAS PARA FOMENTAR UN ESPACIO DESTINADO A LA DIVERSIFICACIÓN E INTEGRACIÓN URBANA.	
<b>Opción de Desarrollo Única</b>	La opción de desarrollo admite usos de suelo que fomentan la mixtura, con el fin de renovar el sector, reconociendo las dinámicas urbanas y poniendo en valor el monumento histórico. A su vez, favorece la integración social al tener normas urbanísticas que admiten viviendas para sectores medios y bajos, en terrenos que poseen atributos urbanos positivos.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### 1.2.4 Evaluación de Coherencia con Criterios de Evaluación del Factor Crítico

A continuación, se evaluará la coherencia de la Opción de Desarrollo con los Criterios de Evaluación de los tres Factores Críticos, establecidos para el informe ambiental de la presente modificación.

**Tabla 6 Matriz de coherencia Criterios de Evaluación**

FC 1: INTEGRACIÓN SOCIAL		
Opción de Desarrollo Única	CE: Proceso de Mixtura en áreas céntricas con acceso a bienes y servicios	CE: Accesibilidad a la infraestructura urbana pública
	La alternativa genera procesos de mixtura, permitiendo los usos de suelo residencial, equipamiento y áreas verdes, en función del entorno urbano del sector que tiene acceso a bienes y servicios, fomentando la renovación de una pieza urbana que posee historia en la comuna de San Miguel.	La alternativa dispone de nuevas vialidades que permiten empalmar con Avenida Centenario y Tannenbaum, las cuales intersectan con Gran Avenida, donde se localiza la estación de metro Ciudad del Niño y paraderos de transporte público.

FC 2: PARQUE URBANO		FC 3: PATRIMONIO
Opción de Desarrollo Única	CE: Déficit de áreas verdes	CE: Historia Patrimonial
	La alternativa contempla una zona de área verde central, permitiendo que el sector sur de la comuna de San Miguel pueda acceder a este beneficio urbano.	La alternativa reconoce el Momento Histórico mediante una zonificación específica, que otorga normas urbanísticas que buscan protegerlo y reconocerlo dentro del entorno urbano, admitiendo usos de suelo compatibles.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024

### 1.3. Síntesis y Recomendaciones

La justificación que motiva la modificación mediante el Plan Seccional, es la incorporación del uso habitacional mixto para albergar proyectos de integración social que no pueden acceder a espacios céntricos de alto estándar con presencia de infraestructura y bienes públicos.

Por lo anterior, la alternativa de desarrollo, deberá propender hacia la recuperación de los espacios urbanos mediante normativa que refleje el desarrollo de conceptos asociados a la sustentabilidad urbana, la calidad de vida, y el incentivo a enfrentar problemáticas que derivan de decisiones de planificación. Es por esto que la evaluación evidenció que la alternativa de desarrollo posee pocos riesgos y más oportunidades, ajustándose con los objetivos ambientales, criterio de desarrollo sustentable y criterios de evaluación.