

BID - Banco Interamericano de Desarrollo

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata

Reporte 4: Diagnóstico línea base y análisis DOFA

Reference: Versión 6

| 11 de noviembre 2025



© Arup

El presente informe está basado en las instrucciones y necesidades específicas de nuestro cliente. No está destinado ni permitido su uso por terceras personas, ante las cuales quedamos exentos de toda responsabilidad u obligación.

N° proyecto 299682-00

Arup Latin América
Carrera 19 #95-20
Torre Sigma, Piso 18, Bogotá
Colombia
arup.com

Verificación de documento

Proyecto	Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata
Título documento	PMOT Diagnóstico Integrado Compilado_v2
N.º proyecto	299682-00
Ref. documento	
Ref. archivo	Versión 6

Revisión	Fecha	Nombre archivo	2025.03.25 Diagnóstico integrado Parte II		
1	2025.04.04	Descripción	Análisis de las dimensiones territoriales: funcional, sociocultural, económico		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Luisa Tamayo Juan López Carlos Rey Edna Rojas Juan Lozano	Edna Rojas	Alex Jimenez
2	2025.04.11	Nombre archivo	2025.04.11 Diagnóstico integrado Parte II		
		Descripción	Se incluyen proyectos compartidos por el Ayuntamiento.		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Luisa Tamayo Juan López Edna Rojas	Edna Rojas	Alex Jimenez
3	2025.05.08	Nombre archivo	2025.05.08 Diagnóstico integrado Parte II		
		Descripción	Se subsanan comentarios realizados por Ayuntamiento, MMARN y MEPyD.		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Luisa Tamayo Juan López Edna Rojas Carlos Rey	Edna Rojas	Alex Jimenez

4	2025.05.23	Nombre archivo	2025.05.23 Diagnóstico integrado Parte II		
		Descripción	Se subsanan comentarios realizados por MEM y se actualiza la cartografía.		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Luisa Tamayo Juan López Edna Rojas	Edna Rojas	Alex Jimenez
5	2025.06.09	Nombre archivo	2025.06.09 Diagnóstico Integrado compilado_v1		
		Descripción	Se subsanan comentarios realizados por MEPyD y se ajusta la longitud del documento		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Luisa Tamayo Edna Rojas	Edna Rojas	Alex Jimenez
6	2025.11.11	Nombre archivo	2025.11.05 Diagnóstico Integrado compilado_v2		
		Descripción	Se subsanan comentarios realizados por MEPyD sobre sección riesgo.		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Juan Echeverry Carlos Rey	Juan Echeverry	Alex Jimenez

Entregar hoja de verificación con documento



Contenido

Listado de abreviaturas	1
Presentación del documento	1
1. Área de estudio	2
1.1. Análisis de la huella	3
1.2. Expansión urbana a nivel municipal	4
1.3. Conclusiones	5
1.4. Indicadores de medición	7
Medio Ambiental	8
2. Dimensión de riesgo y adaptación al cambio climático	8
2.1. Presentación	8
2.2. Screening multiamenaza (Fase1)	9
2.3. Evaluación cualitativa de exposición y amenaza - Clase 1 (Fase 2)	10
2.4. Conclusiones	16
3. Dimensión ambiental	17
3.1. Situación actual desde el contexto provincial	17
3.2. Situación actual del medio abiótico del municipio	18
3.3. Situación actual del medio biótico del municipio	31
3.4. Determinantes ambientales para la formulación del PMOT	39
3.5. Conclusiones	50
Medio Construido	51
4. Dimensión Funcional, ¿Cómo se asienta la población en el territorio?	52
4.1. Áreas urbanizadas o zonas urbanas del municipio	52
4.2. Morfología urbana	56
4.3. Movilidad y conectividad	65
4.4. Equipamientos	80
4.5. Vivienda	87
4.6. Espacio Público de permanencia	93
4.7. Infraestructura de servicios públicos	102
4.8. Implicaciones de la dimensión funcional para la formulación del PMOT	109
5. Dimensión económica, ¿Qué actividades productivas se realizan en el municipio?	110
5.1. Presentación	110
5.2. El sistema productivo del municipio en su contexto provincial y/o regional	110
5.3. Economía local	111
5.4. Turismo e infraestructura turística	126
5.5. Implicaciones de los hallazgos económicos para la formulación del PMOT	134
Medio social	135

6.	Dimensión sociocultural, ¿Quiénes habitan el territorio y cuál es el patrimonio a nivel municipal?	135
6.1.	Presentación	135
6.2.	Caracterización sociodemográfica del municipio	135
6.3.	Patrimonio Cultural	145
6.4.	Implicaciones de los hallazgos socioculturales para la formulación del PMOT	153
7.	Dimensión Institucional, ¿Quiénes están gestionando el ordenamiento del territorio en Puerto Plata?	154
7.1.	Presentación	154
7.2.	Marco regulatorio	154
7.3.	Mapa de actores	156
7.4.	Proyectos identificados	159
7.5.	Conclusiones	159
	Conclusiones del diagnóstico integrado	161
8.	Síntesis de hallazgos - DOFA	161
8.1.	Medio natural	161
8.2.	Medio construido	164
8.3.	Medio social	169
9.	Factores clave de decisión	171
9.1.	Expansión urbana fragmentada y de baja densidad sobre áreas ambientalmente sensibles y productivas	171
9.2.	Conflictos socioambientales por coexistencia de usos de alto impacto y deficiencias en infraestructura sanitaria básica	171
9.3.	Presión de proyectos turísticos sobre el tejido urbano, rural y el borde costero marino	171
9.4.	Configuración territorial lineal que estructura la ocupación y los flujos interurbanos	171
9.5.	Estructura económica local orientada al turismo con baja articulación rural-urbana	171
9.6.	Presión sobre el patrimonio natural y cultural	171
	Anexos	172
	Anexo 1. Análisis del crecimiento histórico de la huella urbana y suburbana	172
1.1.	Expansión urbana fragmentada y de baja densidad sobre áreas ambientalmente sensibles y productivas	172
1.2.	Principales hitos en la evolución histórica del municipio	175
1.3.	Crecimiento concentrado	178
1.4.	Crecimiento lineal	185
1.5.	Crecimiento incipiente	191
	Anexo 2. Screening multiamenaza	195
2.1.	Screening multiamenaza (Fase 1)	195
	Anexo 3. Dimensión ambiental	202
3.1.	Situación actual del medio abiótico del municipio	202
3.2.	Situación actual del medio biótico del municipio	210
	Anexo 4. Dimensión funcional	211

4.1.	Equipamientos	211
4.2.	Vivienda	235
Anexo 5. Dimensión Económica		237
5.1.	Distribución y concentración de las actividades económicas	237
5.2.	Cantidad de comercios por ejes conectores	242
5.3.	Detalle actividad portuaria	244
5.4.	Análisis inmobiliario	244
5.5.	Actividad turística	247
Anexo 6. Dimensión Sociocultural		249
6.1.	El municipio de Puerto Plata en el contexto provincial	249
6.2.	Tipo de empleo	251
6.3.	Dinámicas territoriales Centro Histórico de San Felipe	251
6.4.	Dinámicas territoriales Contexto inmediato Centro Histórico de San Felipe	252
Anexo 7. Dimensión Institucional		255
7.1.	Proceso de clasificación de actores de acuerdo con su nivel	255
Anexo 8. Análisis del marco normativo		258
8.1.	Antecedentes del marco regulatorio	258
8.2.	Resultados del análisis de las bases normativas	262
8.3.	Síntesis del análisis del marco normativo	273
Anexo 9. Fichas de análisis documental		274
9.1.	Nivel nacional	274
9.2.	Nivel Provincial	283
9.3.	Nivel municipal	284

Listado de abreviaturas

ASONAHORES	Asociación de Hoteles y Turismo de República Dominicana
Av.	Avenida
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CAT MED	Change Mediterranean Metropolis Around Time
CH	Centro Histórico
DGCN	Dirección General de Catastro Nacional
D.M.	Distrito Municipal
DOFA	Debilidades, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas
EDENORTE	Empresa Distribuidora de Electricidad del Norte, S.A. (Compañía de Servicios Públicos de Electricidad)
EP	Espacio público
GIS	Sistema de Información Geográfica, por sus siglas en inglés Geographical Information System
ICV	Índice de Calidad de Vida
IGN	Instituto Geográfico Nacional
INTRANT	Instituto Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre
LOTUSAH	Ley 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos
M ²	Metros cuadrados
MEPyD	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo
MW	Mega Watts
MINC	Ministerio de Cultura
MINERD	Ministerio de Educación
MIDEREC	Ministerio de Deporte y Recreación
MITUR	Ministerio de Turismo
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
OMS	Organización Mundial de Salud
ONE	Oficina Nacional de Estadística
ONG	Organización No Gubernamental
OPC	Oficina de Patrimonio Cultural
OSM	OpenStreet Maps
PMOT	Plan Municipal de Ordenamiento Territorial
PTAR	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales
RD	República Dominicana
SCIAN	Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte
SNS	Servicio Nacional de Salud
TP	Transporte Público
UAECD	Unidad Administrativa especial de Catastro Distrital de Bogotá

Presentación del documento

Este documento desarrolla la Etapa 4 “Construcción de la línea base para la formulación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Puerto Plata”, como parte de la asistencia técnica brindada por la consultora Arup Latin América. al Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) y al Ayuntamiento de Puerto Plata con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En esta fase se consolidan los análisis fundamentales para comprender la estructura y dinámicas del territorio.

El análisis territorial presentado en los volúmenes I y II del diagnóstico integrado, se estructura a partir de una configuración tripartita: Medio Natural, Medio Construido y Medio Social.

VOLUMEN I	VOLUMEN II	
Medio Natural	Medio Construido	Medio Social
Dimensión ambiental: <ul style="list-style-type: none"> - Medio biótico - Medio Abiótico - Determinantes ambientales 	Dimensión Funcional <ul style="list-style-type: none"> - Morfología urbana - Movilidad - Vivienda - Equipamientos - Espacio Público - Servicios Públicos 	Dimensión poblacional <ul style="list-style-type: none"> - Composición poblacional - Pobreza y calidad de vida - Mercado laboral
Dimensión Riesgo: <ul style="list-style-type: none"> - Screening multiamenaza - Evaluación cualitativa del riesgo 	Dimensión Económica <ul style="list-style-type: none"> - Comercio - Industria - Actividad agropecuaria - Minería - Actividad turística 	Dimensión Cultural <ul style="list-style-type: none"> - Centro Histórico - Área de amortiguamiento - Otros bienes inmuebles patrimoniales - Patrimonio natural

Este volumen integra tres grandes secciones de estudio: i) el medio ambiental en donde se abordan las amenazas, el modelo de exposición y vulnerabilidad del municipio, así como las condiciones geográficas, sistemas biofísicos, áreas de conservación, la aptitud potencial y el uso actual del suelo; ii) el medio construido que aborda el desarrollo urbano y territorial a través del análisis funcional y económico y iii) el medio social se enfoca en el análisis sociocultural. A forma de síntesis, la última sección integra hallazgos clave que serán fundamentales para orientar la toma de decisiones en la fase de formulación.

Para la elaboración de este documento, ha sido fundamental la revisión, análisis y procesamiento de fuentes secundarias como informes, estudios, documentos académicos, cartografía y normativa vigente, de fuentes principales como: Censo X del 2022 de la Oficina Nacional de Estadística (ONE), Instituto Geográfico Nacional (IGN, 2022), Instituto Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre (INTRANT, 2024), Edificaciones ONE 2022, Catastro Municipal 2024, OpenStreetMap (OSM, 2024), Servicio Nacional de Salud (SNS, 2022), Ministerio de Educación (MINERD, 2024), estudios y documentos técnicos del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARN), del Ministerio de Minas (MEM), Cámara y Comercio de Puerto Plata entre otras fuentes.

Adicionalmente, fuentes de información primaria levantadas por Arup como ortofoto mosaicos, encuesta por muestro y la Consulta Pública 1 han permitido integrar información actualizada y las percepciones y aportes de la comunidad en esta etapa de diagnóstico integrado.

1. Área de estudio

Como parte de la provincia de Puerto Plata, inscrita en la región Cibao Norte, el Municipio de Puerto Plata se emplaza estratégicamente en el margen litoral del norte de la República Dominicana. Esta ubicación le ha permitido consolidarse como centro turístico regional y nacional.

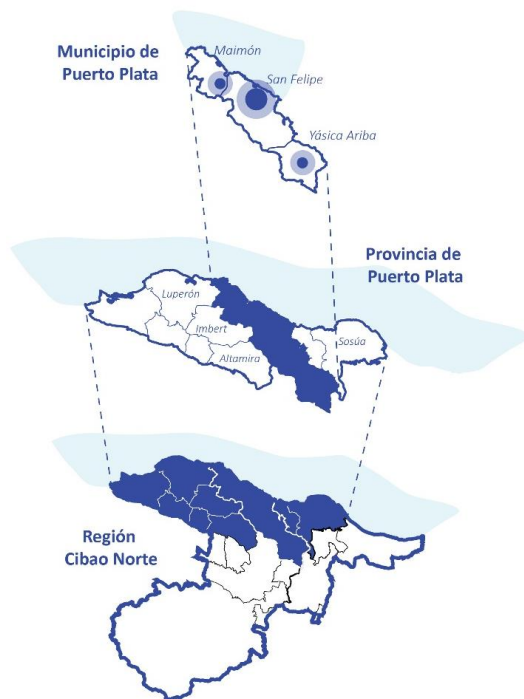


Figura 1. Puerto plata y su contexto regional. Arup (2024)

El municipio cuenta con una extensión de 503km² y sus límites hacia el occidente son los municipios de Luperón, Imbert y Altamira, al oriente Villa Montellano y Sosúa, y al sur el límite es compartido con las provincias de Santiago y Espaillat.

El último Censo de Población y Vivienda (ONE, 2022) indica que el municipio aloja 162.093 habitantes distribuidos en tres distritos municipales (DM): San Felipe, Yásica Arriba y Maimón.

La población se concentra predominantemente en la zona urbana de San Felipe (90.5%), consolidando la cabecera municipal. Por otro lado, la población asociada a dinámicas de índole más rural se emplaza en los DM de Yásica y Maimón (4.5% y 4.9% respectivamente).

Cada uno de los DM tiene un centro poblado principal reconocido como zona urbana, en donde se concentran los servicios y equipamientos principales. A continuación, se tabulan las secciones que configuran internamente cada uno de los distritos municipales:

MUNICIPIO DE PUERTO PLATA		
Creación: Ley 40c-85		
Distrito Municipal San Felipe		
<i>San Felipe</i>	Zona Urbana	146 677 Hab (Censo ONE, 2022)
El Cupey	Sección	
Los Mameyes		
Sabana Grande		
Tubagua		
Maggiolo		
Distrito Municipal Yásica Arriba		
<i>Yásica Arriba</i>	Zona Urbana	7 360 Hab (Censo ONE, 2022)
Yásica Abajo	Sección	
Guarabito de Yaroa		
Villa General Benito Martinez		
Yásica Arriba		
Distrito Municipal Maimón		
<i>Maimón</i>	Zona Urbana	8 056 Hab (Censo ONE, 2022)
San Cristóbal	Sección	
Don Gregorio		
Los Tejada		
Las Avispas		
Guzmancito		
Cambiaso		

Tabla 1. División administrativa de Puerto Plata

En este contexto, y en cumplimiento de las disposiciones de Ordenamiento territorial de la Ley 368-22, la formulación del PMOT debe abarcar la totalidad urbana y rural del municipio, es decir, los polígonos expuestos en tonalidades azules y grises en la Figura 2.

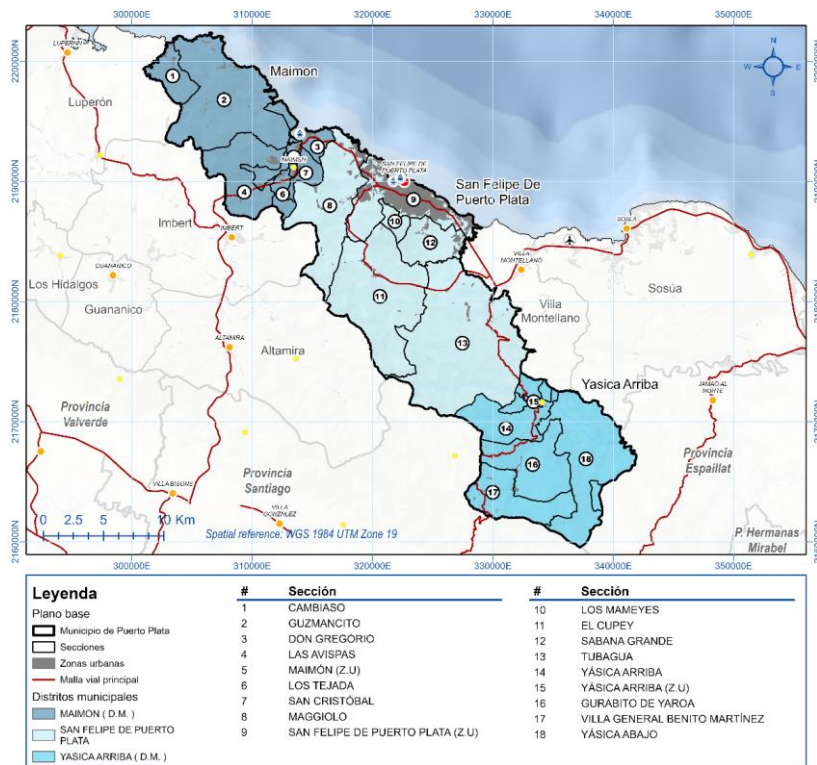


Figura 2. División administrativa del municipio. Arup (2024)

1.1. Análisis de la huella

Para analizar la expansión y espacialización del proceso de urbanización en el municipio de Puerto Plata, se consideraron las manchas urbanas y suburbanas en donde confluyen variables propias del desarrollo urbano consolidado como: i) la conglomeración de edificaciones, ii) una malla vial consolidada, iii) infraestructuras de servicios públicos básicos, iv) infraestructuras de transporte, v) equipamientos y servicios, entre otras.

Con base en los criterios mencionados y en la división territorial de la ONE, el análisis particular de manchas urbanas se enfoca en las siguientes 6 áreas de interés (ver Figura 3) en las cuales se evidencian procesos significativos de expansión urbana y de crecimiento poblacional según datos Censo ONE (2022).

- Área A: Zona urbana San Felipe
- Área B: Zona urbana Yásica Arriba
- Área C: Zona urbana Maimón
- Área D: Corredor suburbano El Cupey
- Área E: Zona suburbana Guzmancito
- Área F: Zona suburbana Cambiaso

El detalle del análisis por zona se presenta en el ***Anexo 1. Análisis del crecimiento histórico de la huella urbana y suburbana***

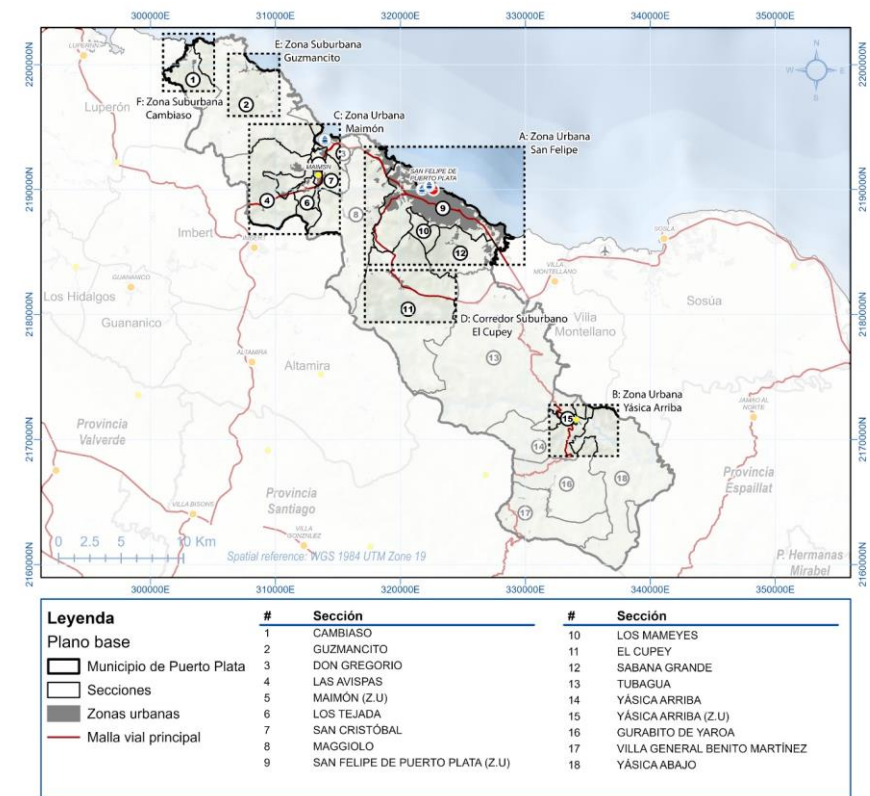


Figura 3. Áreas de estudio. Arup (2024)

1.2. Expansión urbana a nivel municipal

Los datos extraídos del análisis espacial de shapefiles e imágenes satelitales de las últimas dos décadas, evidencian un crecimiento de la superficie urbana municipal de 2803 ha. El 46% de este crecimiento se ha generado entre los años 2013 y 2023, respondiendo principalmente al proceso de consolidación como destino turístico en el marco de hechos urbanos de infraestructura turística y hotelera descritos anteriormente.

Las áreas de estudio que mayor peso representan en el crecimiento urbano de Puerto Plata corresponden a las zonas urbanas de San Felipe y Maimón, con un 55% y 22% respectivamente. No obstante, el porcentaje de crecimiento comparativo por áreas de estudio evidencia un aumento sostenido de la mancha urbana a nivel municipal con particular intensidad en corredores suburbanos de El Cupey, Guzmancito y Yásica Arriba.

Áreas de estudio	ha adicionales por año			ha por área 2003-2013	% del total municipio	% de crecimiento comparativo por área	
	2003	2013	2023			2003-2013	2013-2023
San Felipe	613.5	226	703	1542.5	55%	18.2	47.5
El Cupey	4.1	30.9	73.65	108.6	4%	653.6	138.3
Yásica Arriba	85.1	100	182.69	367.8	13%	17.4	82.7
Maimón	153.39	206.41	267.34	627.1	22%	34.6	29.5
Guzmancito	5.5	29.54	43.31	78.4	3%	433.2	46.6
Cambiaso	16.1	29.1	33	78.2	3%	80.7	13.4
Total, ha por año	877.8	621.9	1303				
% por año	31%	22%	46%				
Total, ha en municipio	2803						

Tabla 2 Tabulado de superficies de crecimiento por área de estudio

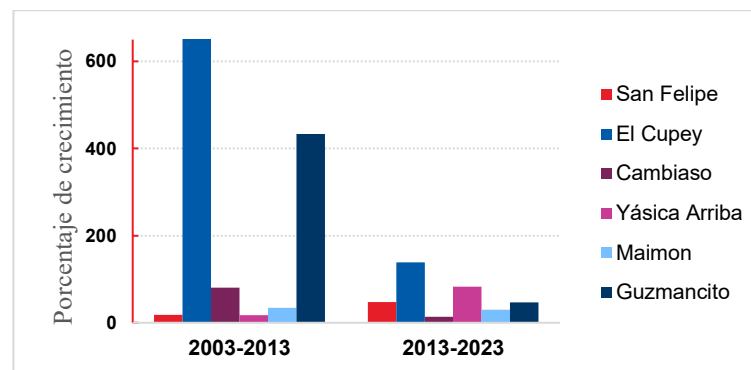
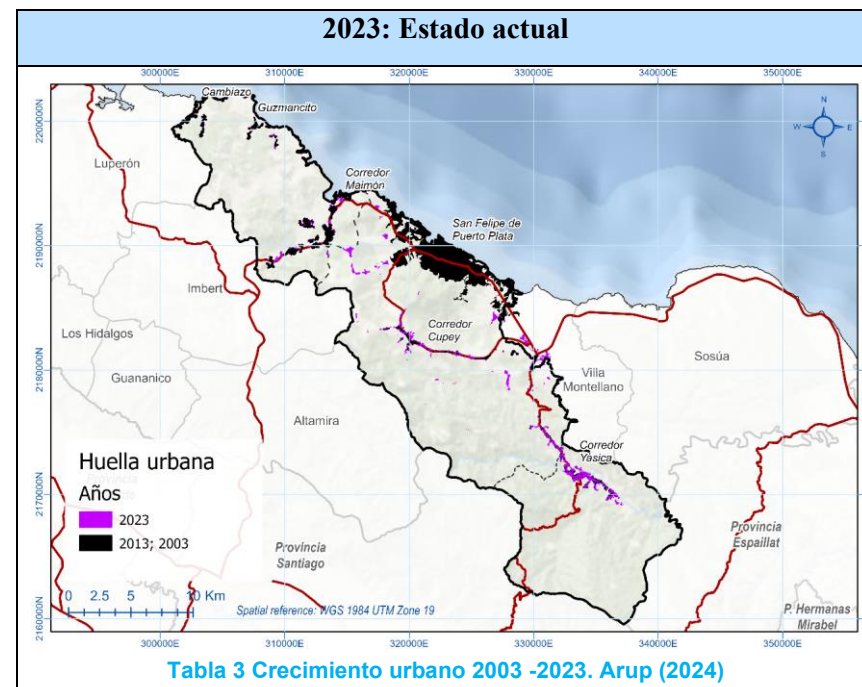
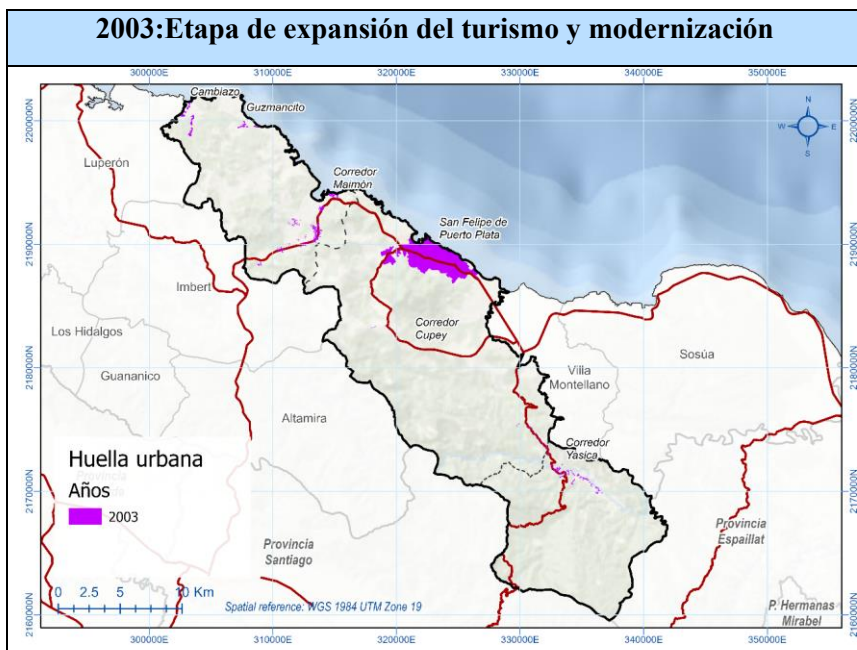


Figura 4. Gráfico comparativo del crecimiento urbano en áreas de estudio

Con base en la información presentada en la *Tabla 2* y la *Figura 4* se resalta particularmente:

- El proceso de suburbanización de alta intensidad en el corredor suburbano de El Cupey, el cual en la década entre 2003-2013 aumentó su tamaño más del 600%. Aunque en la siguiente década se mantuvo la tendencia de crecimiento, la intensidad de urbanización bajó a 138,3%.
- En el caso puntual de Guzmancito, en 2013 el territorio creció 433% en comparación a la mancha urbana de 2003. Por otro lado, en la última década su crecimiento fue menor, alcanzando un aumento del 47%.
- El corredor suburbano de Yásica Arriba presentó un crecimiento significativo en la última década, su mancha urbana aumentó más del 80% en comparación con la mancha urbana de la década anterior.
- En contraste, el sector de Cambiaso disminuyó significativamente la intensidad del proceso de suburbanización, en los últimos 10 años creció solo un 13,4% comparado con el 80,7% de la década anterior.
- Finalmente, la mancha urbana de Maimón sostuvo un crecimiento promedio del 32% en las últimas dos décadas.

A continuación, se presenta de forma ilustrativa la espacialización del crecimiento histórico de la mancha urbana a nivel municipal:



1.3. Conclusiones

El crecimiento urbano y suburbano de Puerto Plata ha sido un proceso complejo y multifacético, afectado por diversos factores funcionales, económicos, sociales y ambientales a lo largo de su historia. A continuación, el análisis concluye con cinco elementos imprescindibles que caracterizan el crecimiento urbano de Puerto Plata y los cuales deben ser tenidos en cuenta para la planificación del crecimiento futuro:

- **Vías regionales:** Se evidencia la asociación directa de las áreas urbanas con los ejes viales de mayor importancia para la conectividad municipal y provincial. En el caso de San Felipe de Puerto Plata, su crecimiento se ha estructurado a partir de las Avenidas Circunvalación Sur y Gregorio Luperón. De la misma manera, Maimón y Yásica han estructurado su huella urbana a lo largo del eje regional. Por otro lado, El Cupey se ha consolidado en torno al eje vial local RD-226 que bordea la Loma Isabel de Torres.

- **Red hídrica:** El desarrollo urbano del municipio se ha generado con relación directa a las fuentes hídricas, como proveedoras de servicios ecosistémicos para las poblaciones, como es el caso de San Felipe, Yásica Arriba, Maimón, y Guzmancito. No obstante, la falta de regulación sobre las franjas protectoras ha propiciado impactos negativos sobre las rondas hídricas y en los servicios ecosistémicos de aprovisionamiento.
- **Cerro Isla:** A medida que el área urbana de San Felipe se expande a lo largo del borde costero y el corredor de El Cupey se consolida como área de crecimiento suburbana, la Loma Isabel recibe la presión sobre sus paisajes naturales entorno a su perímetro, lo que conduce a su degradación ambiental, fragmentación de hábitats y afectación a la biodiversidad local. Su preservación como activo ambiental y cultural es de alta relevancia para las regulaciones del PMOT.
- **Vocación turística:** A partir del surgimiento de infraestructura de importancia internacional destinada a la actividad turística el municipio ha forjado una vocación turística de nivel nacional. Los puertos Amber Cove en Maimón y Taino Bay en San Felipe, así como complejos turísticos hoteleros y el aeropuerto internacional han impulsado gran parte del crecimiento de la mancha urbana atrayendo una gran cantidad de visitantes que demandan alojamientos y servicios, todos asociados al borde costero. En el mediano plazo, se prevé un crecimiento hacia el sector de Villa Montellano debido a presiones inmobiliarias asociadas al nuevo proyecto Punta Bergantín en la bahía de Playa Dorada.
- **Centralidad funcional y corredores suburbanos:** San Felipe se ha consolidado como la cabecera urbana a nivel municipal concentrando los servicios y equipamientos de nivel local. Por otro lado, los corredores suburbanos en Maimón y Yásica, sin equipamientos y servicios locales, presentan una fuerte dependencia funcional hacia San Felipe. Esta centralización genera grandes flujos pendulares que saturan la única vía principal que los conecta.

Teniendo en cuenta el incipiente proceso de urbanización en Cambiazo y Guzmancito, el PMOT se concentrará en el sistema urbano compuesto por las zonas urbanas de San Felipe, Yásica Arriba y Maimón.

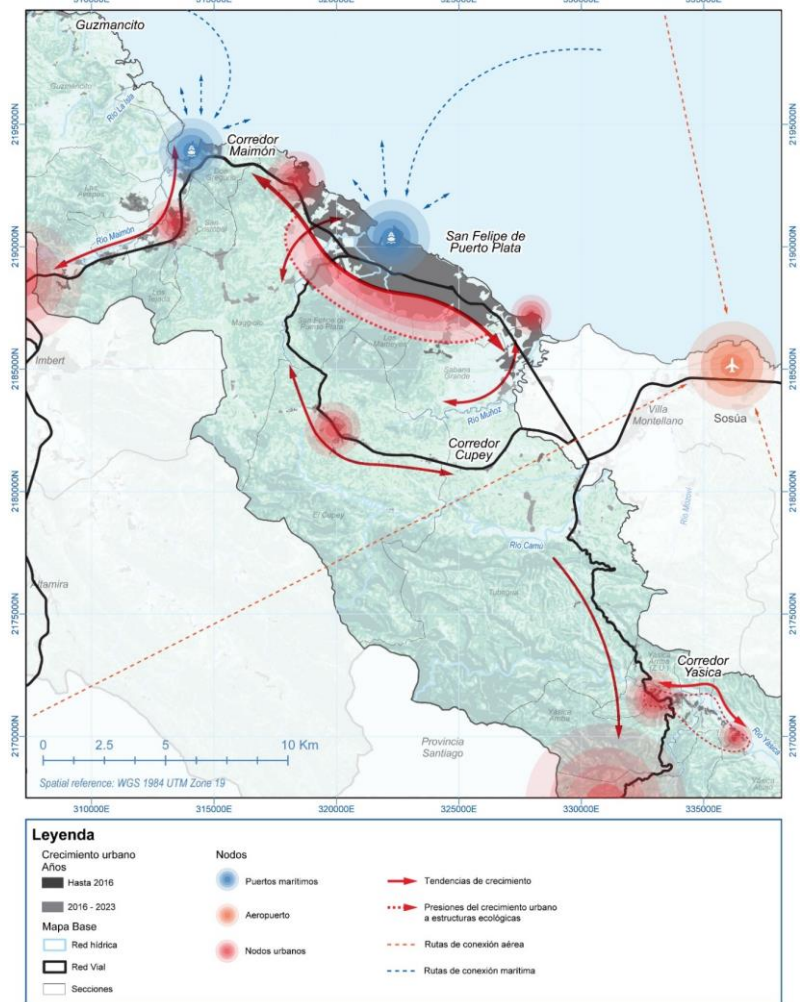


Figura 5. Tensiones y tendencias de crecimiento del sistema urbano de Puerto Plata. Arup (2024)

1.4. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana y rural	Optimización del uso del suelo	Km2 de la mancha urbana por DM	San Felipe: 15.42km2 El Cupey: 1.08km2 Yásica Arriba: 3.67km2 Maimón: 6.27km2 Guzmancito: 0.78km2 Cambiaso: 0.78km2

Medio Ambiental

2. Dimensión de riesgo y adaptación al cambio climático

2.1. Presentación

Este diagnóstico busca dar una base sólida para orientar la formulación de estrategias de adaptación y mitigación en las siguientes etapas del PMOT mediante una evaluación de las vulnerabilidades y riesgos climáticos en Puerto Plata, identificando áreas y poblaciones más expuestas a eventos extremos y cambios en las condiciones ambientales.

Como marco conceptual de referencia, se presentan las definiciones de los componentes del riesgo: amenaza, exposición, vulnerabilidad y el propio concepto de riesgo, entendido como elemento integrador de los anteriores.

La Ley 147-02 sobre Gestión del Riesgo define la amenaza como el peligro latente asociado a un fenómeno físico de origen natural, tecnológico o antrópico, que puede producir efectos adversos en las personas, los bienes, los servicios y el medio ambiente. Los elementos expuestos a las amenazas comprenden las actividades humanas, la infraestructura, los centros de producción, los servicios, las personas y el entorno natural. La vulnerabilidad, por su parte, se define como la predisposición intrínseca de un sujeto o sistema expuesto a una amenaza a ser afectado o a ser susceptible de sufrir un daño. Finalmente, el riesgo integra estos conceptos y, según la ley, se define como la probabilidad de que ocurran consecuencias económicas, sociales o ambientales desfavorables en un lugar determinado durante un periodo específico de exposición. Este concepto refleja la relación entre la amenaza y la vulnerabilidad de los elementos expuestos. La metodología utilizada se encuentra alineada con la metodología para la evaluación de riesgo de desastres y cambio climático del BID (Barandiarán et al., 2019) y con la taxonomía de clases de evaluaciones de riesgo (Arup, 2024) desarrollada internamente como metodología de Arup

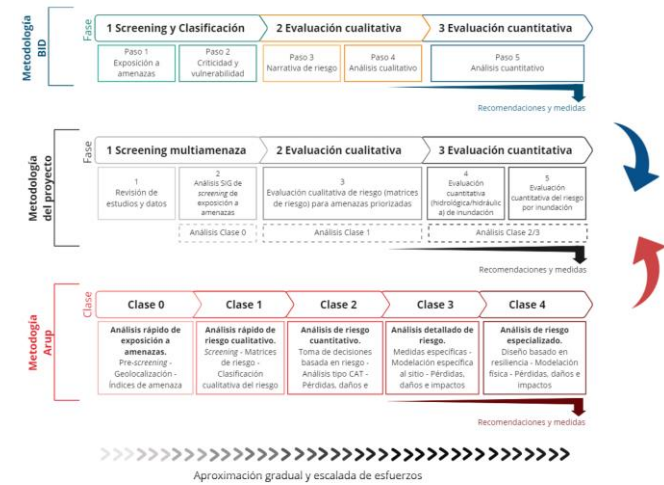


Figura 6. Resumen de la metodología a aplicar para el diagnóstico climático y por amenazas naturales como determinante del POT. Arup (2023)

La aplicación de ambas metodologías es posible ya que estas se encuentran alineadas y, por lo tanto, sus principios se mantienen y se aplican a la metodología propuesta para este proyecto (metodología en color negro en el gráfico):

- Corresponde a un **proceso gradual y escalado** con aproximación sucesiva a niveles incrementales de esfuerzo y detalle acorde con las necesidades del estudio;
- Se considera un **rango de métodos reconocidos** acordes con los distintos niveles de detalle requeridos, comenzando por análisis simplificados de alto nivel para identificar prioridades y descartar elementos.
- Se aplica el proceso de **primero evaluar el riesgo para después proponer recomendaciones** y medidas acordes con los resultados, que puedan ser plasmadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para este diagnóstico, se lleva a cabo un **análisis de screening multiamenaza** que corresponde a una revisión e identificación de la distribución espacial de intensidades de distintas amenazas naturales

para identificar posible exposición a las mismas, y descartar algunas que no sean relevantes.

Con el fin de homogenizar las diferentes tipos de amenazas naturales consideradas y sus niveles de resolución y medidas de intensidad, se realizó una categorización y clasificación de los niveles de amenaza en cuatro categorías como se muestran en la *Tabla 4*, y adicionalmente, los resultados son asignados espacialmente en una malla hexagonal de 0.1 km² por unidad (10 ha).

De esta manera, se obtienen representaciones con un nivel de resolución comparable por cada amenaza, y bajo una definición común de intensidad o severidad para efectos de identificar prioridades y consideraciones claves para tener en cuenta para la etapa de diagnóstico.

Categorías de amenaza	
Código Color	Nivel de amenaza
	Baja
	Media-Baja
	Media-Alta
	Alta

Tabla 4 Categorización de amenazas naturales

2.2. Screening multiamenaza (Fase1)

La República Dominicana, así como muchos otros países insulares del Caribe, está sujeta a eventos naturales de origen geológico e hidrometeorológico. Desde el punto de vista geológico, las principales amenazas corresponden a terremotos y tsunamis. Las altas aceleraciones del terreno generadas por terremotos de altas magnitudes pueden a su vez detonar amenazas adicionales a la infraestructura y población tales como inestabilidad del terreno, licuefacción de depósitos de suelo y otros efectos secundarios no deseables.

Desde el punto de vista hidrometeorológico, los huracanes suelen generar las peores consecuencias en la infraestructura y población, por las altas velocidades de viento, las lluvias intensas y las mareas de tormenta que se producen alrededor de las trayectorias de cada huracán. Además, las zonas costeras están expuestas a efectos de largo plazo

como aumento del nivel del mar y procesos de erosión y degradación costera.

Los eventos de origen hidrometeorológico como huracanes, lluvias intensas, olas de calor, entre otros, pueden verse exacerbados en el futuro por el cambio climático, aumentando tanto su intensidad como su frecuencia de ocurrencia. En el *Anexo 2. Screening multiamenaza*, se incluye el detalle de la medida de intensidad, los rangos cualitativos y cuantitativos para evaluar dicha intensidad, fuente de la información y observaciones sobre análisis complementarios requeridos.

2.2.1. Priorización de amenazas

De acuerdo con la información presentada en el paso anterior, luego de la revisión de las diferentes amenazas naturales que ocurren en territorio de Puerto Plata, es posible identificar que las principales amenazas según el nivel de intensidad esperado en la zona de estudio son **amenaza por vientos huracanados, amenaza sísmica, y amenaza por tsunami**. Estas tres amenazas alcanzan niveles altos en zonas extensas del área de estudio, y por lo tanto son de interés particular para considerar en la elaboración del PMOT de Puerto Plata.

Tanto las inundaciones fluviales y costeras, como el aumento del nivel del mar, son amenazas que no llegan a representar niveles altos en zonas significativas del territorio; por consiguiente, no hacen parte del grupo de amenazas priorizadas para este análisis. A nivel local puede que se presenten fenómenos particulares de zonas inundables o expuestas a estas amenazas, pero que los modelos regionales utilizados como referencia no las capturan, y que para su consideración apropiada sería necesaria realizar modelaciones más complejas.

También existen otras amenazas que no se consideraron en el análisis porque no se dispone de mapas o modelos nacionales o regionales para su evaluación cualitativa. Este es el caso de los deslizamientos y las temperaturas extremas, para los cuales no se identificaron fuentes de información compatibles con este análisis espacial para informar estrategias y consideraciones para el PMOT. Como complemento, se recomienda evaluar estas amenazas y su potencial influencia en el Plan de Ordenamiento a partir de información local y estudios que puedan ser complementarios en el futuro.

2.3. Evaluación cualitativa de exposición y amenaza - Clase 1 (Fase 2)

Con el fin de realizar una interpretación en términos cualitativos del nivel de amenazas al cual se encuentran expuestas las principales cabeceras municipales y zonas urbanas en la provincia de Puerto Plata, se realizó una superposición geográfica de los niveles de amenaza obtenidos en el análisis Clase 0, para así determinar el grado de exposición en las áreas urbanas actuales.

Esta es una aproximación preliminar a la evaluación cualitativa del riesgo para el territorio, en la cual se identifica la exposición de los diferentes elementos (construcciones, infraestructura, cultivos, entre otros), sin considerar en detalle una caracterización de la vulnerabilidad de los mismos. Se considera que para esta etapa del diagnóstico esta aproximación de exposición y amenaza permite informar el proceso de elaboración del PMOT.

Esta evaluación cualitativa es expresada en esta sección en términos del área urbana y las áreas agropecuarias expuestas a cada nivel de amenaza, asumiendo que existen múltiples condiciones y niveles de vulnerabilidad (o susceptibilidad al daño), y por ende una posterior calificación del riesgo podría entenderse como una medida proporcional al nivel de amenaza. A continuación, se presentan estos resultados para las tres amenazas priorizadas.

2.3.1. Amenaza por viento huracanado en cascos urbanos

Como se observa en la *Figura 8*, se evaluó el grado de exposición ante la amenaza de vientos huracanados para cada uno de los tres cascos urbanos de la región de Puerto Plata. El casco urbano de Maimón tiene aproximadamente el 1.8% de su área expuesta a una amenaza alta, cerca del 51% a una amenaza media-alta y el 47% restante a una amenaza media-baja.

Por su parte, el casco urbano de San Felipe presenta alrededor del 4% de su área expuesta a una amenaza alta, el 42% a una amenaza media-alta y el 54% a una amenaza media-baja. Finalmente, el casco urbano de Yásica tiene cerca del 27% de su área expuesta a una amenaza alta, el 70% a una amenaza media-alta y el 3% a una amenaza media-baja.

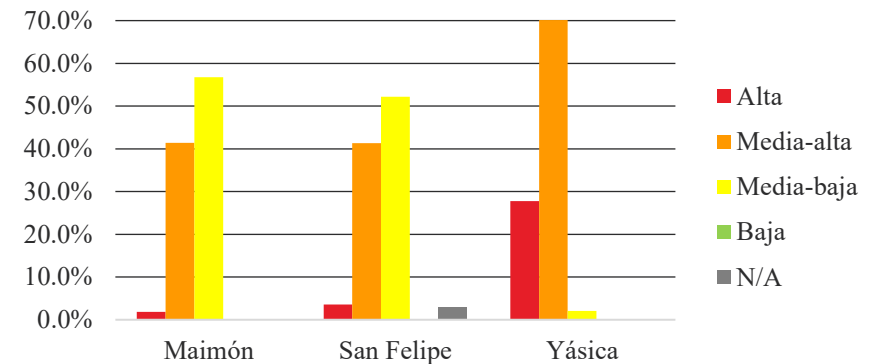


Figura 7. Exposición cascos urbanos - amenaza por viento huracanado. Arup (2024)

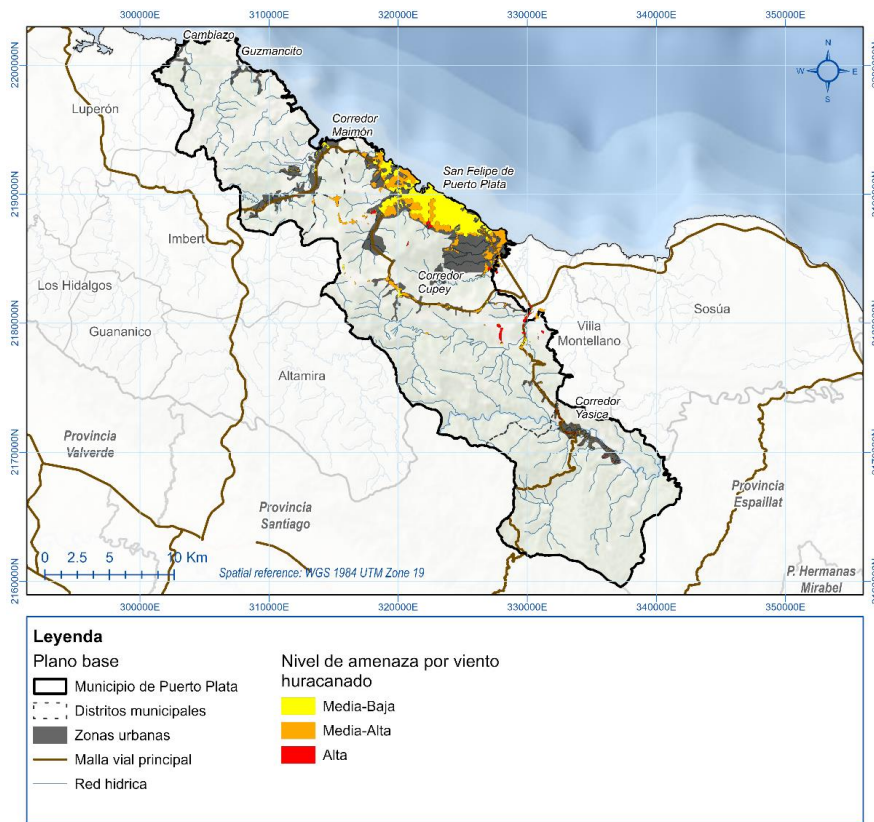


Figura 8. Exposición cascos urbanos a amenaza por viento huracanado PMOT. Arup (2024)

La ubicación de Yásica en una zona de piedemonte y cercana a las zonas montañosas genera un mayor riesgo aparente ante vientos huracanados. Es importante considerar esto en la definición de usos y características de ocupación del suelo, pues vientos intensos pueden tener un mayor impacto en edificaciones altas (debido al perfil de viento en altura, que genera un aumento de velocidad), así como en edificaciones con conexiones y elementos no estructurales inadecuados, que pueden verse dañados.

En general, las zonas urbanas en todo Puerto Plata tienen un nivel de riesgo considerable, al estar en una zona del Caribe con alta incidencia

de huracanas, y por lo tanto los daños asociados dependerán frecuentemente de las prácticas constructivas.

2.3.2. Amenaza sísmica en cascos urbanos

La *Figura 9* presenta la evaluación del grado de exposición ante la amenaza sísmica para cada uno de los tres cascos urbanos de la región de Puerto Plata. El casco urbano de Maimón tiene aproximadamente el 3% de su área expuesta a una amenaza alta y cerca del 97% a una amenaza media-alta. Por su parte, el casco urbano de San Felipe presenta alrededor del 16% de su área expuesta a una amenaza alta y el 81% a una amenaza media-alta. Finalmente, el casco urbano de Yásica tiene el 100% de su área expuesta a una amenaza alta.

Los resultados de la exposición urbana a la amenaza sísmica siguen la misma tendencia que se observa a nivel nacional, donde la alta amenaza por la ubicación geográfica de la isla genera unas condiciones de riesgo base significativas. Al ser la amenaza sísmica un fenómeno de escala regional, las consideraciones en el PMOT y en general en cualquier plan de desarrollo urbano estarán asociadas a las condiciones particulares de sitio y presencia de depósitos de suelo que favorezcan la amplificación de movimientos del terreno.

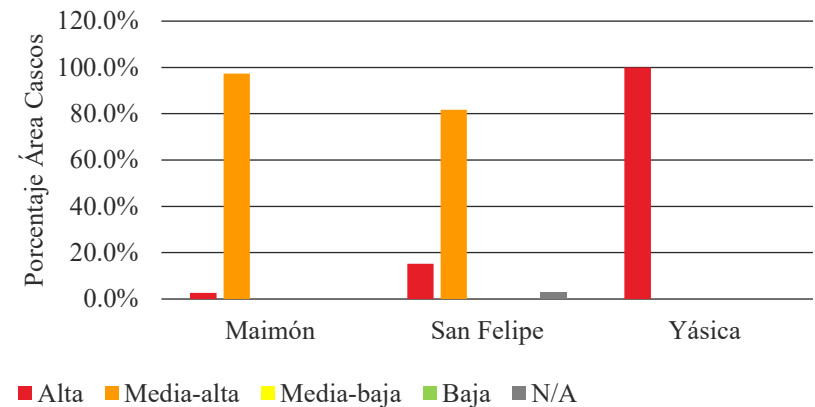


Figura 9. Exposición cascos urbanos - amenaza sísmica. Arup (2024)

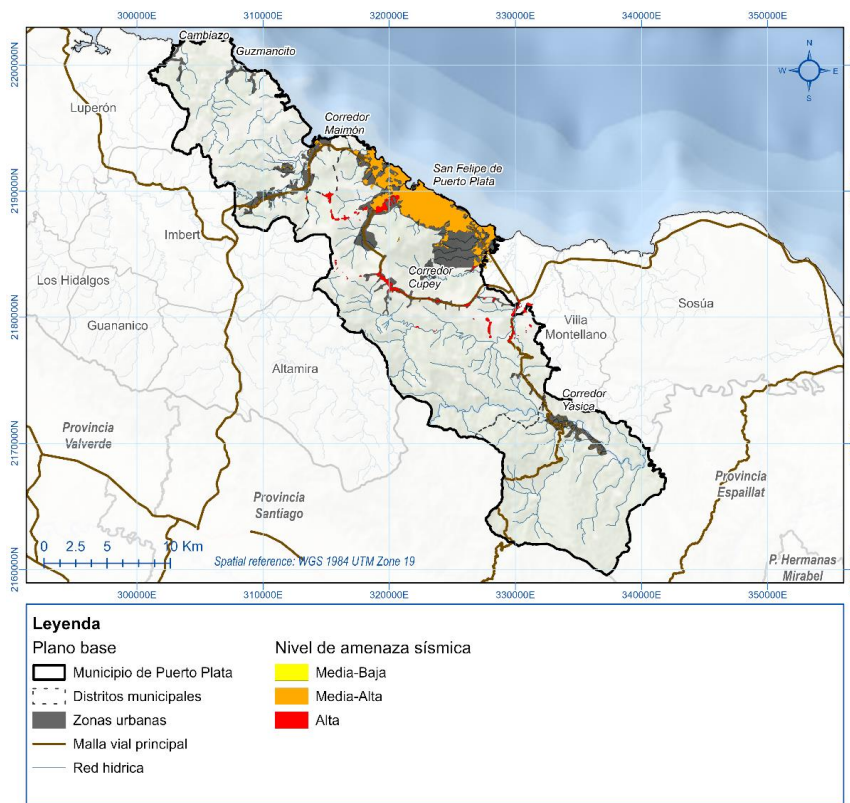


Figura 10. Exposición cascos urbanos a amenaza sísmica PMOT. Arup (2024)

2.3.3. Amenaza por tsunami en cascos urbanos

Como se observa en la Figura 11, se evaluó el grado de exposición ante la amenaza por tsunami para cada uno de los tres cascos urbanos de la región de Puerto Plata. El casco urbano de Maimón tiene aproximadamente el 33.5% de su área expuesta a una amenaza alta y cerca del 65.5% a una amenaza baja. Por su parte, el casco urbano de San Felipe presenta alrededor del 12% de su área expuesta a una amenaza alta y el 85% a una amenaza baja, para el porcentaje restante no se cuenta con la información necesaria. Finalmente, el casco urbano de Yásica tiene el 100% de su área expuesta a una amenaza baja.

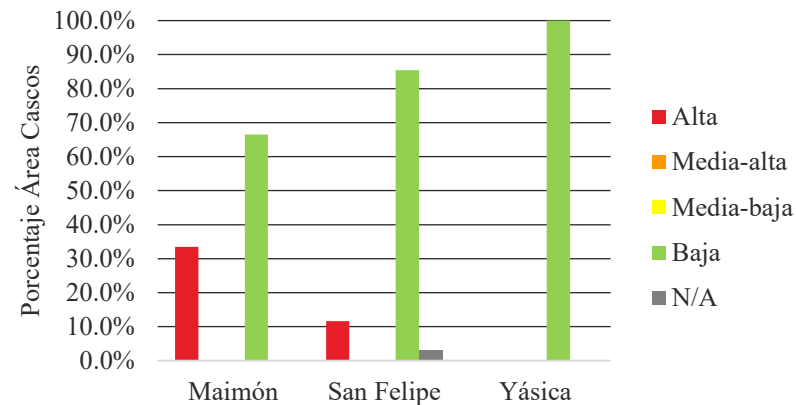


Figura 11. Exposición cascos urbanos - amenaza por tsunami. Arup (2024)

Se resalta la recomendación general para este caso, que consiste en identificar zonas donde se deben preparar estrategias y planes para evitar los posibles impactos debido a fuertes olas en el borde costero causadas por el tsunami, y que dependerá en gran medida de delimitar una zona de influencia costera para la cual se definan estrategias y planes especiales de desarrollo, preparación y respuesta ante emergencias, entre otros.

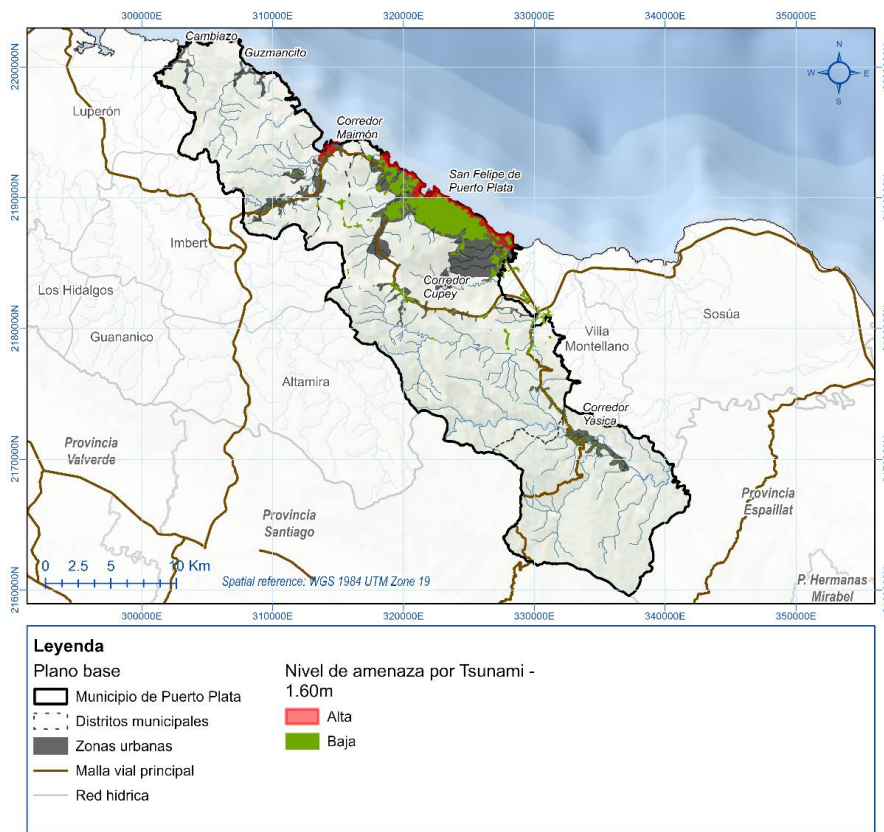


Figura 12. Exposición cascos urbanos a amenaza por tsunami PMOT. Arup (2024)

2.3.4. Amenaza por viento huracanado en suelos de uso agropecuario

La Figura 13, presenta la evaluación del grado de exposición del suelo de uso agropecuario ante la amenaza de vientos huracanados en San Felipe y en los Distritos Municipales de Maimón y Yásica Arriba. En Maimón, aproximadamente el 4% de su área agropecuaria está expuesta a una amenaza alta, cerca del 74% a una amenaza media-alta y el 22% restante a una amenaza media-baja.

Por su parte, en San Felipe el 19% de su área agropecuaria está expuesta a una amenaza alta, cerca del 75% a una amenaza media-alta y el 7% restante a una amenaza media-baja. Finalmente, Yásica tiene cerca del

30% de su área agropecuaria expuesta a una amenaza alta, el 70% a una amenaza media-alta y el 3% a una amenaza media-baja. Considerando que cerca del 67% de las zonas agropecuarias del municipio se concentran en Yásica Arriba y San Felipe, los cuales están expuestos casi en un 100% a niveles de amenaza alta o media-alta, es de gran importancia que en esta zona se desarrollen lineamientos que le permitan al sector agropecuario mitigar el riesgo asociado a vientos huracanados.

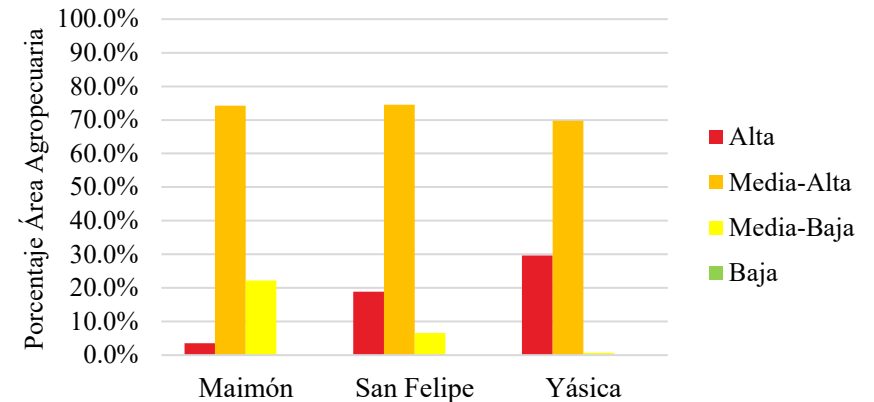


Figura 13. Exposición suelos agropecuarios - amenaza por viento huracanado. Arup (2024)

Como se mencionó anteriormente, Puerto Plata se encuentra en una zona de influencia de huracanes. En este sentido, los fuertes vientos que se presentan bajo la ocurrencia de estos eventos climáticos no solo tienen el potencial de afectar al contexto urbano y las construcciones que están allí presentes, sino que también pueden afectar el contexto rural al poner en riesgo actividades económicas, como las prácticas agropecuarias. Los vientos huracanados extremos pueden causar daños mecánicos en cultivos y plantaciones, es decir que pueden causar daños en ciertas partes de las plantas (e.g. frutos, ramas y hojas) e inclusive pueden causar el volcamiento de cultivos de cereales.

Es importante que dentro del PMOT, así como dentro de otros instrumentos de planificación asociados al desarrollo rural, se tenga en cuenta las amenazas a las que están expuestos los suelos agropecuarios, con el fin de proponer medidas de mitigación del riesgo, ya sea a través

de infraestructura que evite los daños, o a través del uso de variedades de cultivos resistentes a estas condiciones climáticas extremas.

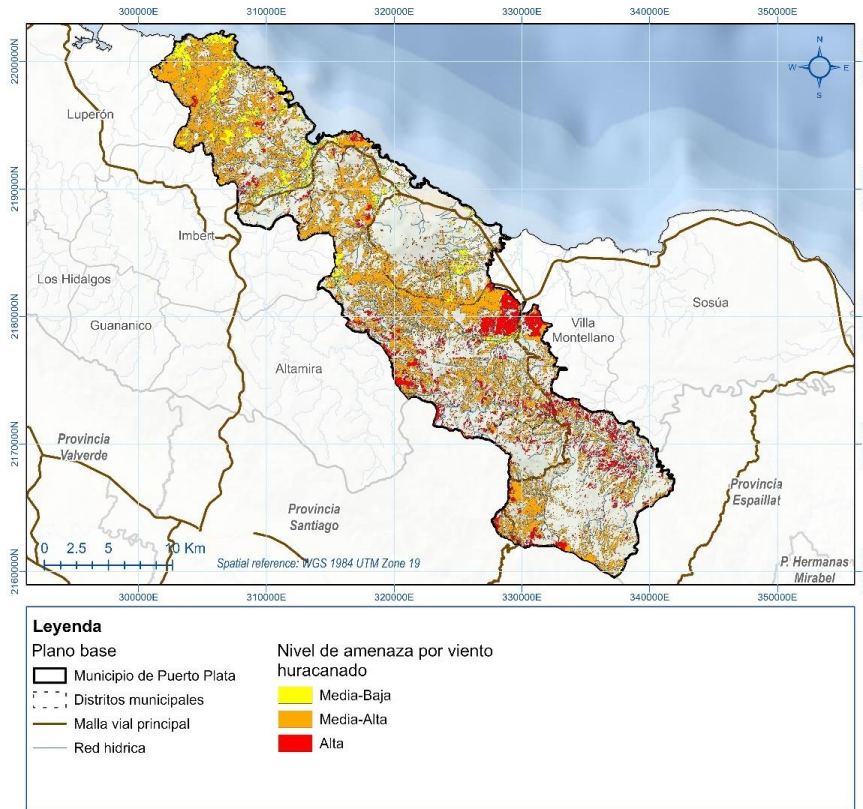


Figura 14. Exposición de suelos agropecuarios a amenaza por vientos huracanados PMOT. Arup (2024)

2.3.5. Amenaza sísmica en suelos de uso agropecuario

La *Figura 15* presenta los resultados de la evaluación de la exposición de áreas agrícolas ante amenaza sísmica en San Felipe y en los Distritos Municipales de Maimón y Yásica Arriba. En Maimón, aproximadamente el 3% de su área agropecuaria está expuesta a una amenaza alta, y el 97% restante a una amenaza media-alta.

Por su parte, en San Felipe el 61% de su área agropecuaria está expuesta a una amenaza alta, mientras que el otro 39% del área está expuesta a

una amenaza media-alta. En cuanto al distrito municipal de Yásica, el 75% de su área agropecuaria está expuesta a una amenaza alta, mientras que el 25% restante a una amenaza media-alta.

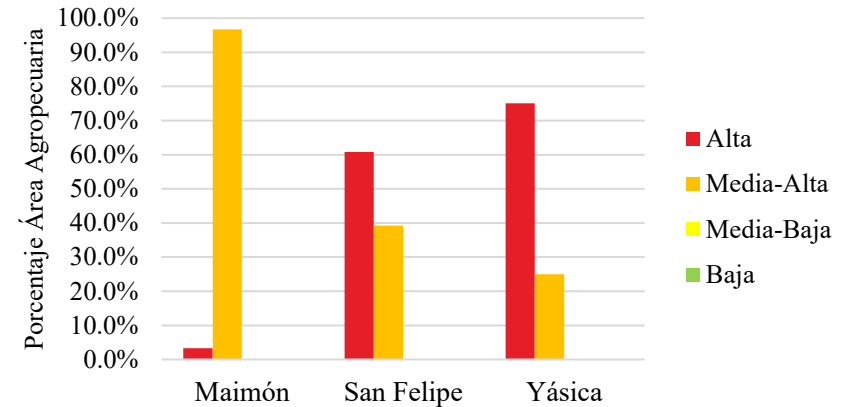


Figura 15. Exposición suelos agropecuarios - amenaza sísmica. Arup (2024)

De manera similar al análisis realizado sobre los cascos urbanos y el impacto de los sismos sobre las construcciones, los suelos agropecuarios también están sujetos a verse afectados por eventos sísmicos que responden a dinámicas regionales.

Como puede observarse en la *Figura 16*, todas las áreas agropecuarias dentro del municipio de Puerto Plata están expuestas a niveles de amenaza alta o media-alta, y su riesgo dependerá de las condiciones particulares de cada sitio. Es necesario que se consideren esta amenaza en la planificación y desarrollo de infraestructura asociada a las prácticas agrícolas (e.g. silos, sistemas de riego, invernaderos, etc.) así como el tipo de cultivos y plantaciones seleccionadas.

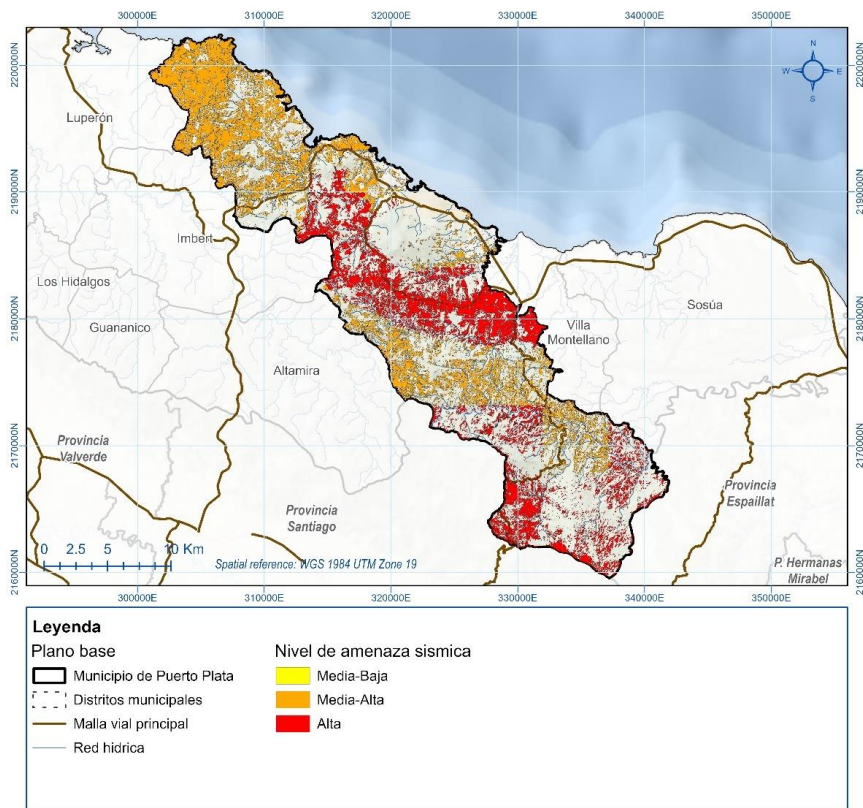


Figura 16. Exposición de suelos agropecuarios a amenaza sísmica PMOT. Arup (2024)

2.3.6. Amenaza por tsunami en suelos de uso agropecuario

Al realizar el análisis de exposición de suelos de uso agropecuario ante amenaza por tsunami se identificó que aproximadamente el 2.5% está expuesto a una amenaza alta en el territorio del municipio de Puerto Plata. La Figura 17 presenta los resultados de la para San Felipe y los Distritos Municipales de Maimón y Yásica Arriba. En Maimón, aproximadamente el 6% de su área agropecuaria está expuesta a una amenaza alta, y el 94% restante a una amenaza baja.

Por su parte, en San Felipe cerca del 1% de su área agropecuaria está expuesta a una amenaza alta, mientras que el 99% del área está expuesta

a una amenaza baja. Finalmente, en el distrito municipal de Yásica el 100% del área agropecuaria está expuesta a una amenaza baja.

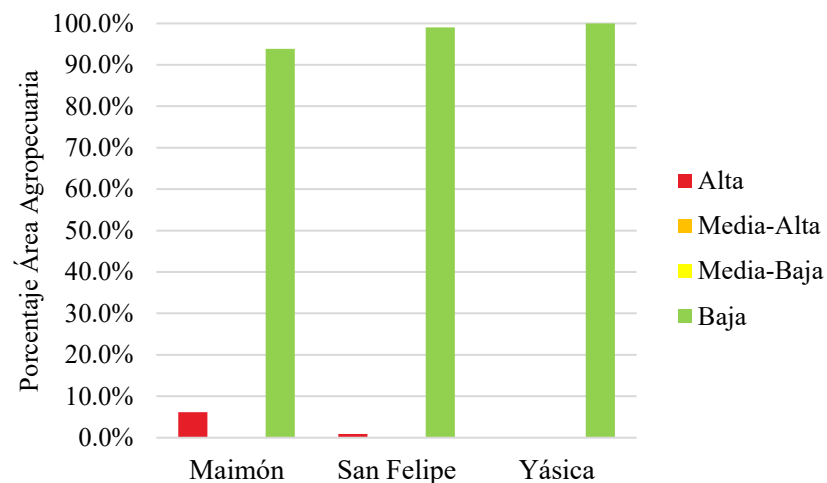


Figura 17. Exposición suelos agropecuario - amenaza por tsunami. Arup (2024)

Como se observa en la Figura 18, aunque representan un bajo porcentaje, las zonas agropecuarias costeras ubicadas en el distrito de Maimón son las que se pueden ver más afectadas por un tsunami. En este sentido, se deben considerar lineamientos desde la planificación territorial medidas para mitigar este riesgo, dando prioridad a usos agrícolas en estas zonas y utilizando variedades de cultivos que sean resistentes a inundaciones.

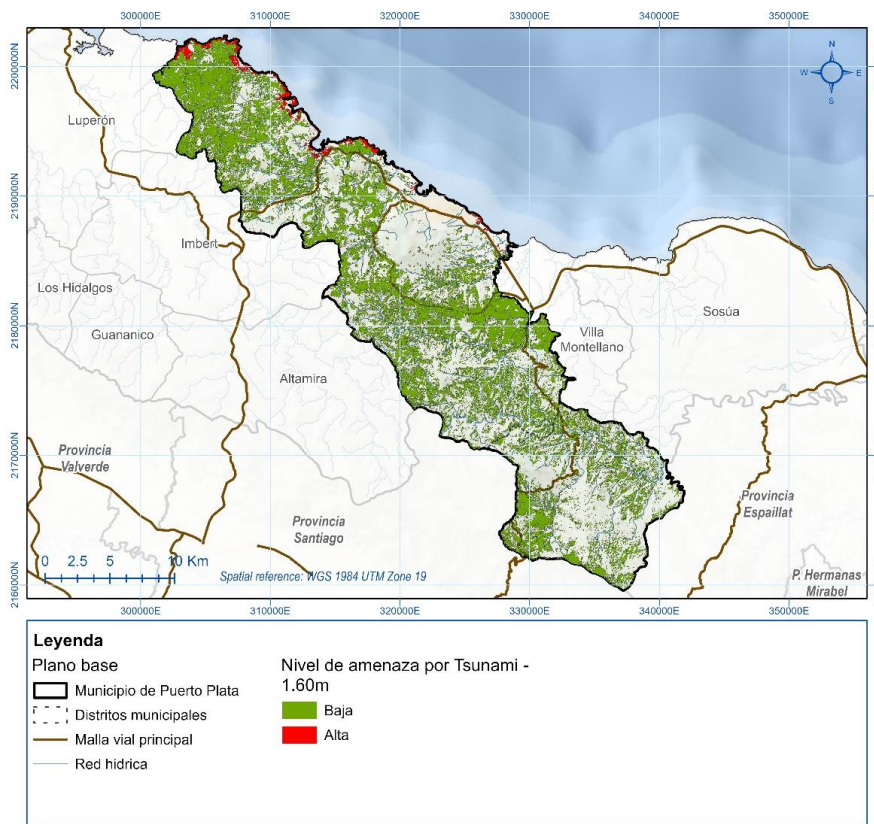


Figura 18. Exposición de suelos agropecuarios a amenaza por tsunami PMOT. Arup (2024)

2.4. Conclusiones

Posterior a la realización del diagnóstico de la dimensión de riesgo y adaptación al cambio climático, el PMOT se presentan las siguientes consideraciones para las amenazas priorizadas y sobre aspectos adicionales que deberá tenerse en cuenta en su fase de formulación:

Amenaza por viento huracanado:

- Considerar en la definición de usos y características de ocupación del suelo los estándares de las prácticas constructivas ante vientos huracanados. Dado que todas las zonas urbanas en

Puerto Plata tienen un nivel de riesgo considerable al estar en una zona del Caribe con alta incidencia de huracanas.

Amenaza por sismo

- Determinar parámetros constructivos y de desarrollo urbano específicos para cada zona identificada según su nivel de exposición a cada una de las amenazas, incluyendo consideraciones especiales para aquellas que puedan tener un mayor potencial de impacto como lo son los vientos huracanados, sismos y tsunamis.
- Incluir las consideraciones asociadas a las condiciones particulares de sitio ante la alta amenaza sísmica regional. Entendiendo cómo según la composición de los diferentes depósitos de suelo pueden favorecer la amplificación de movimientos del terreno.

Amenaza por tsunami

- Proveer estrategias y mecanismos que permitan una adecuada prevención de impactos o consecuencias sobre la población ubicada en zonas costeras. Lo anterior, ya que, entre las principales amenazas a las que se encuentra la región de Puerto Plata, están los tsunamis que pueden tener impactos similares al aumento del nivel del mar a largo plazo o a las inundaciones costeras.
- Identificar zonas estratégicas para desarrollar planes que eviten posibles impactos debido a fuertes olas en el borde costero causadas por un evento de tsunami. Delimitando una zona de influencia costera con planes especiales de desarrollo, preparación y respuesta ante emergencias.

Consideraciones adicionales

- Incentivar evaluaciones complementarias sobre las amenazas excluidas por falta de información disponible, en especial deslizamientos (movimientos en masa) y temperaturas extremas, para garantizar que se contienda el total de las condiciones.

3. Dimensión ambiental

El análisis ambiental presenta un base para comprender los activos naturales y el potencial productivo del municipio, así como los principales conflictos de usos que los afectan. Se espacializarán las disposiciones normativas vinculantes en materia de protección ambiental y recursos naturales, los suelos que deben ser preservados por su valor ecológico, la biodiversidad que albergan y los servicios ecosistémicos que prestan, así como los impactos negativos que las actividades humanas y el desarrollo urbano generan sobre el territorio.

3.1. Situación actual desde el contexto provincial

Para entender el medio natural del municipio de Puerto Plata, que soporta todos los servicios ecosistémicos de la provincia, es conveniente analizar algunas capas claves de la estructura ambiental asociadas a las coberturas boscosas, la red hídrica y zonas productoras de agua, capacidad agrológica y áreas protegidas.

En este contexto se resaltan las siguientes características:

Soporte de servicios ecosistémicos de apoyo

- Los suelos de clasificación agrológica VIII, en altas pendientes, se encuentran asociadas a bosques de protección de las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). Esta cobertura boscosa de protección en la zona occidente se asocia al área protegida del Santuario Marino del Norte, La Hispaniola y Bahía de Luperón. Hacia el borde costero oriente resalta el bosque de protección del área protegida Lagunas de Cabarete y Goleta.
- Todas las áreas protegidas representan hábitats de interés ecosistémico y alojan una alta diversidad de especies endémicas y migratorias, algunas catalogadas como vulnerables o en peligro de extinción.
- En el caso particular del municipio de Puerto Plata, resalta el área protegida de Loma Isabel de Torres ubicada en sus

inmediaciones y caracterizada por altas pendientes con cobertura de bosque de protección. Asimismo, se destaca la conectividad ecosistémica con bosques de conservación entre el corredor de la vía turística y el área protegida Saltos de La Tinaja en la provincia vecina.

Soporte de servicios ecosistémicos de regulación hídrica

- Los bosques de protección acompañan también los valles de las rondas hídricas de los principales ríos provinciales: Bajabonico, Camú, Yásica. Además, los bosques de conservación de la zona cordillerana resguardan dos grandes zonas productoras de agua: Guayacanes-El Murazo y Diego de Ocampo-Los Ramones. Esta estructura ecológica principal representa la provisión hídrica para toda la provincia.

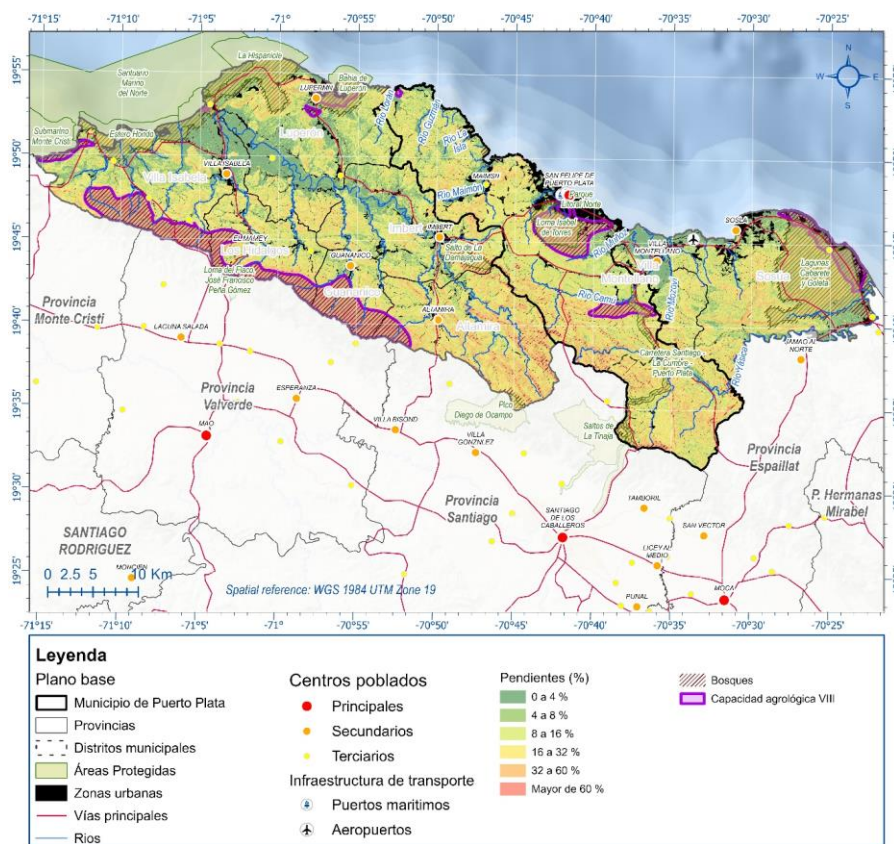


Figura 19. Contexto provincial, soporte de los servicios ecosistémicos de apoyo y regulación. Arup (2024)

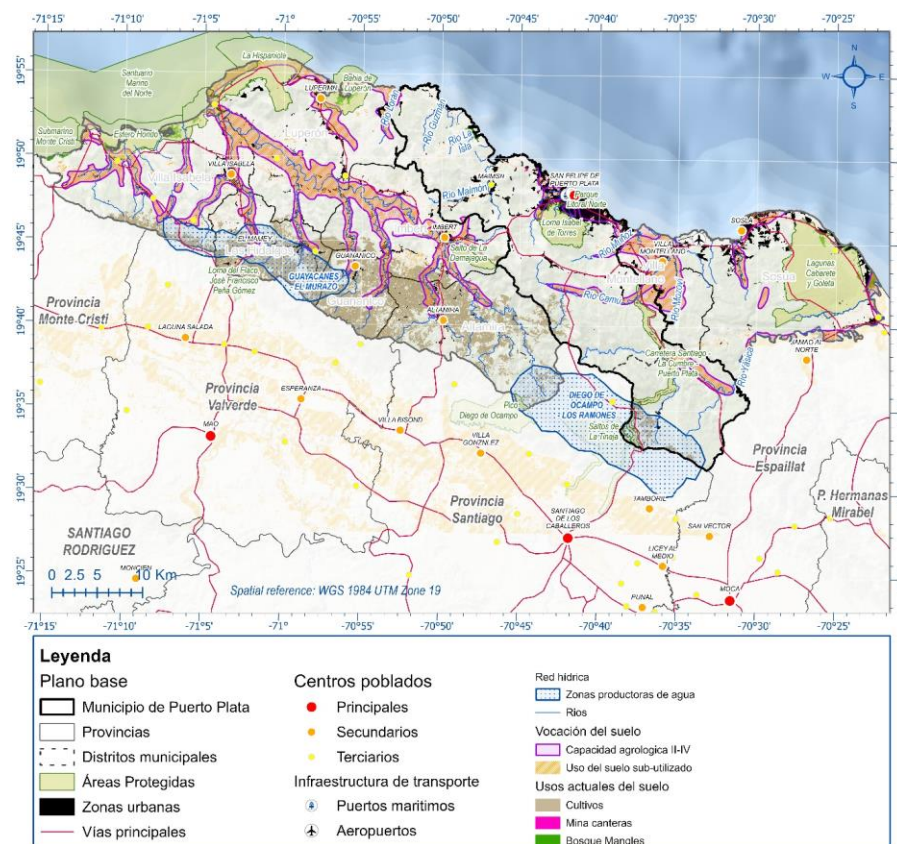


Figura 20. Contexto provincial, soporte del servicio ecosistémico de aprovisionamiento. Arup (2024)

Soporte de servicios ecosistémicos de aprovisionamiento

- Los suelos con potencial agrícola se emplazan sobre los valles de los ríos Bajabonico y Camú, todas categorizadas con conflicto de uso de subutilización, es decir que no se está aprovechando su potencial productivo.
- En contraste, la cobertura asociada a cultivos principalmente café y cacao se emplazan sobre altas pendientes de la cordillera septentrional en áreas no aptas para el cultivo presentando conflicto de uso por sobreutilización.

3.2. Situación actual del medio abiótico del municipio

3.2.1. Aspectos físicos y del clima

Pendientes

Con base en el procesamiento de DEM (IGN, 2023), la Figura 21 presenta la distribución porcentual de pendientes en el municipio evidenciando que el municipio cuenta con una variedad de pendientes que oscilan entre 0% y 60%. Las pendientes más bajas están asociadas al

borde costero de San Felipe y a las cuencas de ríos como Lorán, Guzman, Maimón, San Marcos, Muñoz y Yásica.

Sobre estas llanuras aluviales las pendientes oscilan entre 0 y 8% y aquí se emplazan los centros poblados más representativos de los distritos de Maimón y Yásica, así como San Felipe. No obstante, por el proceso de expansión de la cabecera municipal principal San Felipe la zona urbana ha alcanzado pendientes medias entre el 8 y 32% e incluso algunas pendientes superiores asociadas principalmente al área protegida de la Loma Isabel de Torres y su buffer de amortiguamiento.

Las pendientes mayores de más del 32% representan los ascensos de la cordillera Septentrional y la Loma Isabel de Torres, llegando a valores que exceden el 60% de pendiente principalmente en los distritos de San Felipe y Yásica Arriba. Estas zonas con pendientes superiores al 60%, por mandato del MMARN (Ley 57-18), deben ser destinadas a la conservación de la cobertura boscosa y dedicarse exclusivamente al uso forestal, teniendo en cuenta que, por su grado de inclinación son susceptibles a la erosión severa.

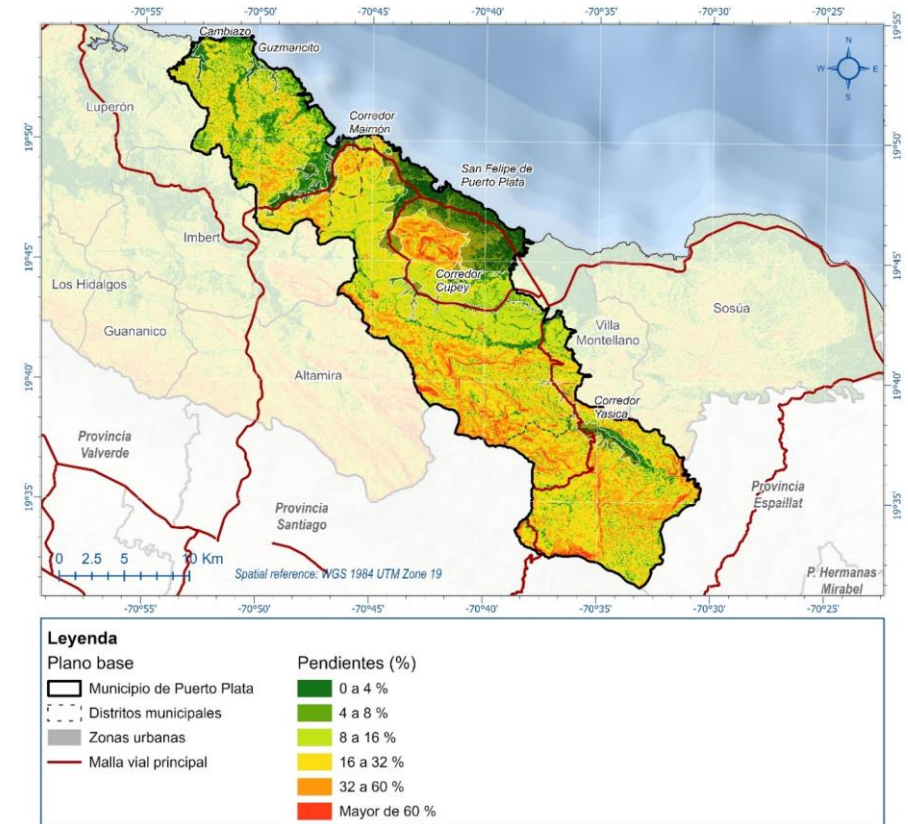


Figura 21 Pendientes a nivel municipal. Arup (2024) con base en IGN, (2023)

Potencial eólico

El Atlas de Recursos de la energía eólica en la República Dominicana (2001), refleja que las zonas de mayor altura y con mayor proximidad a la costa son las que presentan mayor potencial eólico principalmente en los sectores de las cadenas montañosas. Como muestra la *Figura 22*, en el caso particular del municipio de Puerto Plata, se identifican cuatro categorías de recurso eólico potencial:

- En categoría *excelente*, resalta el polígono a lo largo de la costa entre Cambio y Maimón en áreas con mínima presencia de asentamientos humanos. Actualmente ya se presentan concesiones de parques eólicos como Los Guzmancitos I y II.

- En categoría *buena*, resalta un pequeño polígono en cercanías del área urbana de San Felipe, entre el sector de la urbanización el Doral y el buffer de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres.
 - Un gran polígono hacia el interior del distrito de Maimón y a lo largo de todo el borde costero de San Felipe, se categoriza con potencial *moderado*. Sobre estas áreas se extienden los polígonos de concesiones eólicas de Guzmancito y Puerto Plata-Imbert. Además, esta categoría se encuentra hacia el sector rural de Camú en las altas pendientes de la Cordillera Septentrional de Yásica.
- En áreas urbanas, esta categoría se encuentra a lo largo de todo el borde costero consolidado de San Felipe desde el Puerto Amber Cove hasta Long Beach.
- Finalmente, con potencial *marginal* han sido clasificados el corredor de Cupey en torno al área protegida Loma Isabel de Torres y el corredor entre Tubagua y Martinico en inmediaciones del valle del río Yásica.

Potencial eólico	
Recurso potencial	Área (Km2)
Marginal	46.1
Moderado	102.9
Bueno	7.5
Excelente	19.8

Tabla 5 Áreas por potencial eólico

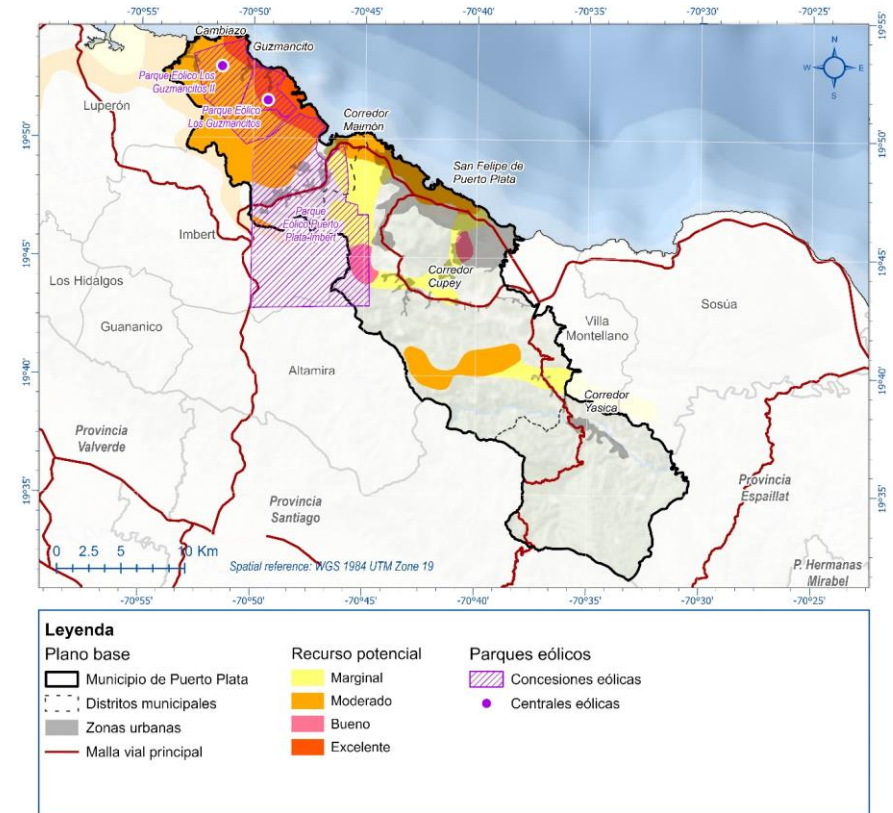


Figura 22 Potencial eólico a nivel municipal. USAID (2001) CNE (2024). Arup (2024)

El aprovechamiento de estas zonas con alto potencial es fundamental para propender por un desarrollo sostenible y la diversificación energética. Responder a la demanda actual y futura del municipio desde una fuente renovable de energías limpias hace parte de los esfuerzos actuales del gobierno nacional y local.

En el marco de los potenciales eólicos mencionados, el gobierno nacional ha emitido las siguientes concesiones:

- Parque eólico Los Guzmancitos, con resolución CNE-0005-2007, compuesto por 80 aerogeneradores dispuestos en 1019 ha.

- Parque Eólico Puerto Plata-Imbert, con numero de resolución CNE-CD-0006-2011 y una extensión de 11206 ha, 24 aerogeneradores entre los municipios de Maimón e Imbert. El polígono de este parque se emplaza sobre el corredor de centros poblados más representativos de Maimón: Don Gregorio, San Cristóbal y Los Tejada.
- Parque eólico los Guzmancito II, bajo resolución CNE-CD-0011-2021, ubicado en el distrito municipal de Maimón con un área de 2698 ha y 13 aerogeneradores.

En este sentido, el PMOT deberá regular los usos del suelo de las áreas colindantes con estos polígonos para garantizar que se minimicen los conflictos ambientales con áreas residenciales, agrícolas y de conservación, y que se integren armoniosamente con el entorno y las necesidades del desarrollo local.

En el **Anexo 3. Dimensión ambiental** se presenta el detalle de la topografía, isoyetas y zonas de vida del municipio.

3.2.2. Recursos hídricos

Zonas productoras de aguas superficiales

Uno de los sistemas montañosos de gran importancia para la producción de agua es la Cordillera Septentrional, sobre la cual se emplazan 6 zonas productoras de aguas superficiales. En el caso del municipio de Puerto Plata, se resalta la zona denominada Diego de Ocampo – Los Ramones (ver *Figura 23*), en la zona de mayores pendientes al sur de Yásica y en asociación directa con el río Yásica y sus afluentes Yaro y Sonador.

La regulación del uso del suelo por parte del PMOT será fundamental para asegurar la protección y conservación de las funciones hidrológicas de esta zona productora de agua.

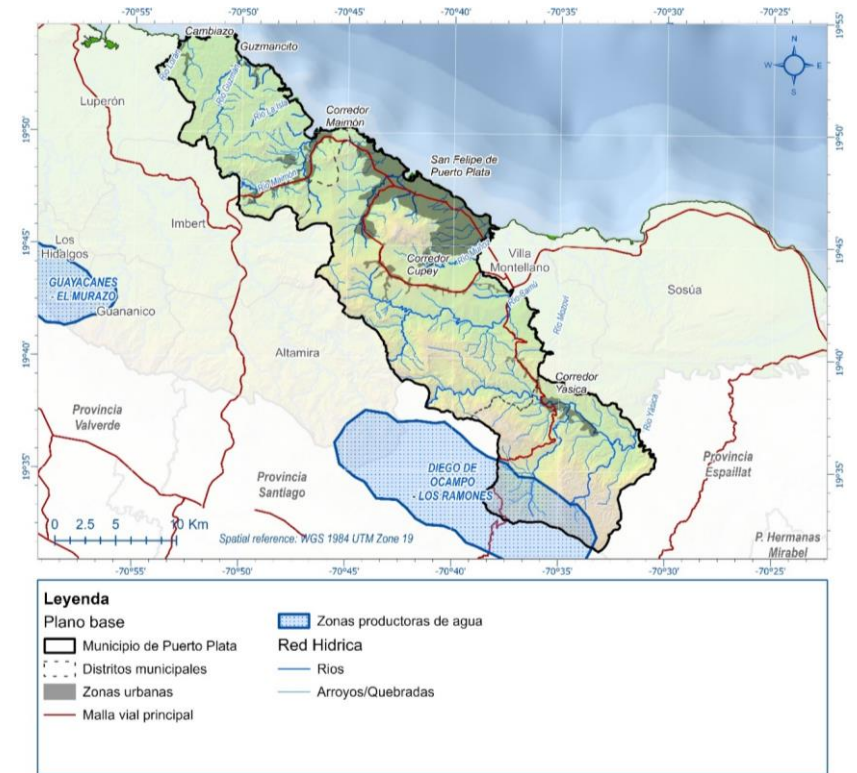


Figura 23 Zonas productoras de aguas superficiales. Arup (2025) con base en MMARN (2022)

Hidrografía superficial

Para el proceso de planificación del territorio a nivel municipal, es fundamental Gestionar las cuencas hidrográficas de manera integral, proteger las áreas de recarga hídrica en las montañas y asegurar la disponibilidad de agua de calidad para las comunidades y ecosistemas

Para comprender la hidrografía de Puerto Plata es importante reconocer que el municipio se emplaza en el distrito hidrográfico Zona de la costa norte (OEA, 1967), el cual se caracteriza por sus corrientes permanentes por tener un nivel freático por encima del fondo del cauce y por ser una llanura relativamente estrecha.

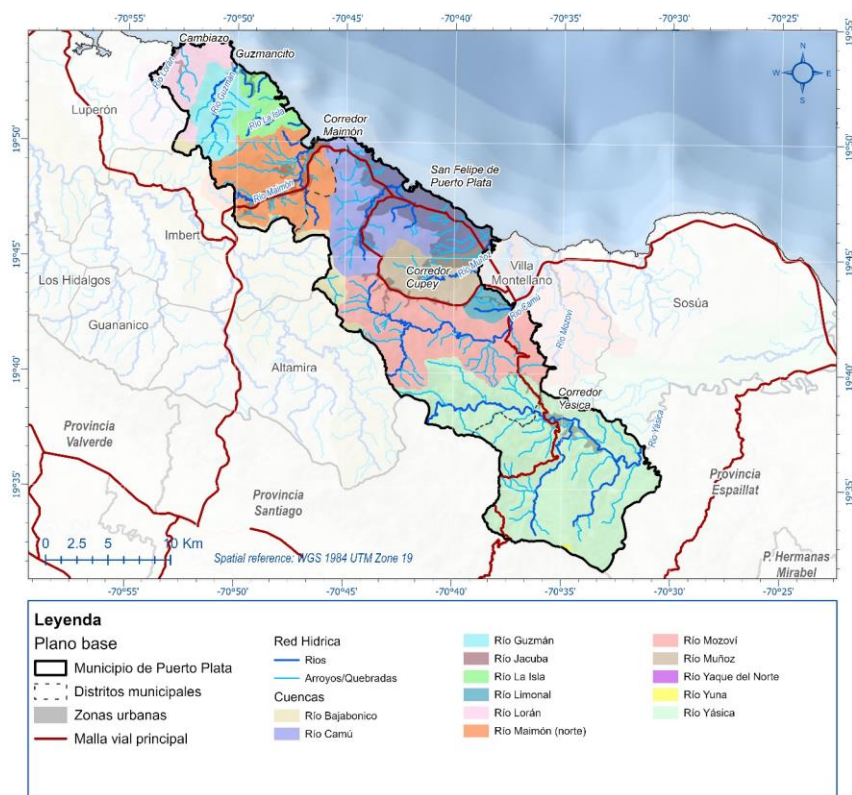


Figura 24 Hidrografía superficial. Arup (2025) con base en MMARN (2021)

La hidrografía del municipio se caracteriza por tener varios tipos de estructuras como: ríos, arroyos, quebradas, lagos, lagunas y por supuesto zonas costeras. Dentro del municipio de Puerto Plata se reconoce una red hídrica compuesta por 21 ríos que se extienden desde la cordillera Septentrional hasta desembocar en el océano atlántico. Estos ríos presentan un régimen torrencial debido a los relieves escarpados donde nacen y las fuertes precipitaciones de la región. Con base en la información cartográfica MMARN (2021), se identifican 8 cuencas principales como muestra la *Figura 24*.

Cuencas a nivel municipal			
Municipio	Tipo	Superficie (km2)	% del municipio
Puerto Plata	Río Yásica	166.96	33.21%
	Río Camú	78.72	15.66%

Cuencas a nivel municipal			
	Río Mozoví	84.01	16.71%
	Río Maimón (norte)	58.15	11.57%
	Río Muñoz	30.71	6.11%
	Río Guzmán	24.68	4.91%
	Río Lorán	20.50	4.08%
	Río La Isla	18.39	3.66%

Tabla 6 Cuencas a nivel municipal

Entre los ríos principales de este municipio se destaca el Río Yásica, con una longitud de casi 30 km y su cuenca asociada tiene un área de 167 km². Este río recibe el aporte de otros ríos laterales y desemboca en las costas de Sosúa. Constituye el afluente de mayor importancia para el suministro de agua potable prestado por el operador Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Plata (CORAAPPLATA).

Su origen se encuentra en la zona montañosa de la Cordillera Septentrional, donde su cauce está definido por montañas. Sin embargo, en una sección central, el río se ensancha formando un vaso de varios kilómetros de longitud. Luego, retoma su configuración como un río de montaña con un cauce profundo hasta llegar a la llanura costera. Es precisamente en el valle de este río, en torno al cual se emplazan los centros poblados más representativos del distrito municipal de Yásica.

En Maimón predomina la cuenca del río homónimo, a lo largo de sus 14 km se emplazan los centros poblados menores como Don Gregorio, Maimón, Los Caños, San Cristóbal y Las Avispas. Dentro de sus afluentes resaltan los arroyos de San Cristóbal, Don Gregorio, La Piedra, Las Tarana, La Ceiba y Arroyo Seco. Este río nace en la Cordillera Septentrional y desemboca en la Bahía de Maimón, y constituye un recurso hídrico importante para las comunidades que se asientan en esta cuenca.

El área urbana de la cabecera municipal se emplaza sobre la cuenca del río Camú, en el cual resaltan de sur a norte, los ríos Muñoz (1,2 km), Los Domínguez (4.5 km) y San Marcos (9,8 km), así como los arroyos Sampiñe, Isabel de Torres, Don Vicente, Maggiolo y Camarones, los cuales se extienden desde las zonas más montañosas descendiendo en dirección al borde costero.

Entendiendo que la ronda fluvial está compuesta tanto por la faja hidráulica como por la franja de protección con su rol de conservación aferente, es importante resaltar que, además del cauce permanente, el límite físico de la ronda hídrica abarca una faja de protección de 30m a cada lado, según las disposiciones del artículo 129 de la Ley 64-00.

Teniendo en cuenta que gran parte del territorio municipal no cuenta con infraestructura de alcantarillado y recolección de residuos sólidos, las aguas residuales y desechos generados en los asentamientos humanos termina en los cauces de ríos y arroyos consolidando una gran problemática de contaminación del recurso hídrico por alteración de pH, cargas orgánicas e inorgánicas, zonas muertas por ausencia de oxígeno y cambios de la flora y fauna de los cuerpos hídricos.

En este contexto, se resaltan iniciativas como la liderada por la Fundación Océanos Limpios para la implementación de biobardas en arroyos y ríos que desembocan en inmediaciones del malecón y del puerto turístico de Puerto Plata. Estas trampas evitan la contaminación del litoral costero con plásticos y otros desechos sólidos que son arrastrados por afluentes al Océano Atlántico.

Además, dentro de las prácticas contaminantes que más afecta el recurso hídrico municipal se encuentra la extracción irregular e indiscriminada de materiales de agregados de río para la actividad de la construcción. Estas prácticas reducen la cobertura arbórea del área de protección e impactan directamente en la estabilidad ecológica de la flora y la fauna terrestre y acuática. Además, reducen el caudal de los ríos y aumentan la erosión de las orillas.

La conservación de los márgenes de los ríos y su vegetación asociada es importante para la integridad de los servicios ecosistémicos que presta el recurso hídrico y para la conectividad ecológica de los elementos del medio natural. En este sentido, la protección de la ronda hídrica y su cobertura boscosa es crucial para el ordenamiento territorial y por tanto el condicionamiento y restricción de los usos en las áreas aledañas es una tarea fundamental que recae en el PMOT.

3.2.3. Recursos biofísicos

Asociaciones del suelo

Con el objetivo de comprender las características y capacidades del suelo a nivel municipal, a continuación, se analizan las diferentes asociaciones del suelo determinadas por la OEA (1967); éstas se definen como unidades geomorfológicas clasificadas según sus suelos predominantes.

En el caso de Puerto Plata, como muestra la *Figura 25*, y con base en el reporte preparado por la FAO (2003) sobre los suelos de la República Dominicana, se resaltan las siguientes precisiones:

- La asociación *Terreno escabroso de montaña* se extiende en el 55% del municipio, y sobre la cual se alzan terrenos muy ondulados o montañosos, como la Loma Isabel de Torres y la Cordillera Septentrional, y también en los valles de los ríos Guzman, Maimón y Yásica, los asentamientos humanos de los distritos municipales homónimos.

Debido a las altas pendientes y rocosidad son suelos susceptibles a la erosión y con baja capacidad agrícola (VII y VIII), por tanto, su uso recomendable es la explotación forestal con prácticas de conservación de suelos. Su aptitud para el desarrollo urbano **es poco apta**, debido a los altos costos y riesgos que implica emplazarse en terrenos inclinados y rocosos, además del impacto en la disminución de la cobertura original y la erosión.

- La asociación de suelos *La Larga Limón* se extiende en el 18% del territorio municipal, concentrándose en el corredor de Cupey. Se caracteriza por presentar buena capacidad de drenaje y ser arcillosos o franco-arcillosos, lo que asegura la recarga de acuíferos y el control de la escorrentía. Es utilizada principalmente para el pastoreo de ganado y su potencialidad de desarrollo agrícola es muy baja (Clase VI). Es **moderadamente apta** para el desarrollo urbano.
- La asociación *Suelos aluviales recientes* está presente en el 12% del territorio. Estos suelos están formados principalmente por

sedimentos depositados por los ríos Camu, Yásica (extremo oriente), y San Marcos, este último en inmediaciones del área urbana de San Felipe. Al presentar arenas y limo son de textura generalmente ligera y se han formado a productivos con buen drenaje y permeabilidad rápida, muy adecuados para la agricultura. Tienen como factor limitante el riesgo de inundación.

Por su naturaleza de valle y baja pendiente **son aptos** para el desarrollo urbano, pero debe considerar medidas de mitigación para la inundación por sus bajas pendientes.

- La asociación *Monte Llanos -Las Lagunas* está presente en el 6% del territorio, y se concentra en la planicie del borde costero de San Felipe, particularmente en el área que hoy ocupa la cabecera municipal. Suelos arcillosos y profundos y con drenaje medio. Buena capacidad de carga del suelo lo que lo hace **moderadamente apto** para el desarrollo urbano con un manejo adecuado del drenaje.
- La asociación *Playa costera y dunas*, presente en el borde costero de San Felipe desde el Malecón hasta Costa Dorada, representa el 0.4% del territorio municipal. Corresponde a áreas formadas por la acumulación de sedimentos arenosos por acción de las olas y corrientes marinas. Presenta una alta permeabilidad y baja retención de nutrientes con riesgo de salinidad. Con **aptitud moderada** para el desarrollo urbano.

Desde el punto de vista de turístico constituyen playas de alto valor estético, y también alojan ecosistemas costero-marinos, por lo que son necesarias estrategias de protección y conservación, así como la reglamentación de un distanciamiento mínimo de línea costera para la construcción.

- Finalmente, la asociación *Ciénaga Costera* se emplaza en una pequeña área correspondiente al estuario y manglar del Cayo La Isla en Maimón, en el suelo hidro mórfico influenciado por el cambio de mareas y la desembocadura del agua dulce del río La isla en el Océano Atlántico.

Son suelos con capacidades de drenaje muy bajas y altas condiciones de anegamiento, lo cual atrae a numerosas especies de flora y fauna, incluyendo especies migratorias. Por su alta importancia ecológica son suelos destinados a la conservación, con **restricción del desarrollo urbano**.

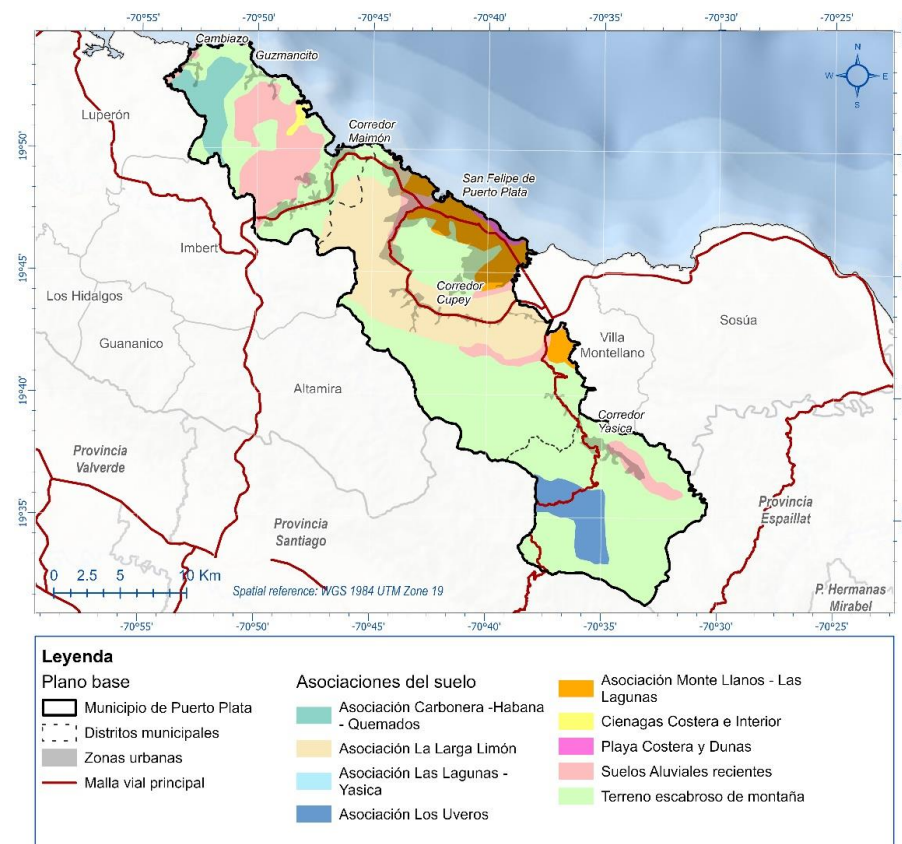


Figura 25 Asociaciones de suelos. Arup (2024) con base en IGN (2023)

Asociaciones del suelo a nivel municipal			
Municipio	Tipo	Superficie (km2)	% del municipio
Puerto Plata	Terreno Escabroso De Montaña	277.213	55.15%
	Asociación La Larga Limón	90.27	17.96%

Asociaciones del suelo a nivel municipal			
	Suelos Aluviales Recientes	59.41	11.82%
	Asociación Monte Llanos -Las Lagunas	29.02	5.77%
	Ciénagas Costera E Interior	1.78	0.35%
	Playa Costera Y Dunas	1.99	0.40%

Tabla 7 Asociaciones del suelo a nivel municipal

En este contexto, la asociación de suelos correspondiente a *Terreno escabroso de montaña* constituye limitaciones fuertes para el desarrollo urbano a nivel municipal y paradójicamente, sobre estos suelos se emplazan los principales centros poblados rurales: Yásica Arriba, Maimón y otros menores como Guzmancito y Cambiazo. Consideración que debe ser tenida en cuenta para la clasificación del suelo como parte del proceso de formulación del PMOT.

Capacidad agrológica

Este sistema de evaluación internacional clasifica el suelo en ocho clases (I-VIII) en función factores que restringen la capacidad productiva como la profundidad del suelo, permeabilidad, rocosidad, salinidad, pluviometría, y factores de pérdida de productividad como la erosión y la pendiente.

La importancia de esta clasificación del suelo para la planificación del territorio radica principalmente en garantizar la clasificación del suelo municipal de acuerdo con el potencial productivo, sin incurrir en conflictos de usos que puedan subutilizar o sobreexplotar las capacidades del suelo en detrimento de la productividad y la sostenibilidad de este recurso.

De acuerdo con la descripción de la OEA (1967) las clases agrológicas se pueden agrupar en tres categorías según su vocación de uso:

- Clases I – IV. Grupo de tierras con capacidad para uso agrícola y ganadero, de forma tecnificada e intensiva para asegurar, la obtención, transformación, conservación y distribución de alimentos. Se asocia a la vocación agrícola.

- Clases V – VII. Grupo de tierras con uso restringido en actividades agropecuarias con prácticas de manejo especial con rendimientos aceptables, además de usos agroforestales y forestales. Se asocia a la vocación de pastos y agroforestal.
- Clase VIII. Tierras para uso exclusivo de preservación, conservación y ecoturismo. Se asocia a la vocación de uso de conservación y protección.

En el caso del municipio de Puerto Plata, predominan las clases de suelo VI y VII en casi el 75% del territorio municipal. Estos suelos son irrigados por ríos como Lorán, Guzman, Maimón, Sonador y Yásica y cubren toda la zona montañosa de la Cordillera Septentrional. Debido a sus pendientes, rocosidad y otras limitaciones fisiográficas estos suelos tienen un potencial productivo asociado a pastos, usos forestales y reservas.

Sobre estas clases de suelo, con base en la Cobertura y Usos del suelo de MMARN (2022) se evidencia la predominancia de pastizales para uso pecuario lo cual refleja el aprovechamiento eficiente de su capacidad productiva. No obstante, el corredor de Cupey actualmente presenta presiones producto del crecimiento inmobiliario de vivienda campestre de baja densidad; esta tendencia de conversión de tierras ganaderas y paisajes naturales en áreas urbanizadas conduce a una subutilización del potencial productivo de estos suelos.

Los suelos con mayor potencial agrícola agrupado en las clases II a IV, corresponden a los suelos irrigados por los ríos Camú, Yásica, Muñoz y la parte baja del San Marcos y suman no más del 10% del territorio municipal. En su mayoría estos suelos ya han sido urbanizados con el desarrollo de los centros poblados dispersos de Yásica y la cabecera municipal de San Felipe, en consecuente subutilización de su potencial productivo.

Finamente, la clasificación de suelo VIII se presenta en el 8% del territorio municipal, abarcando el área protegida y de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres y el ecosistema estratégico del manglar en la desembocadura del Arroyo Prieto en el sector de Cambiazo, con una destinación de uso para la vida silvestre, paisajismo y recreación.

En el caso particular del polígono clase VIII de la Loma Isabel de Torres, se evidencia la afectación directa por el crecimiento expansivo de la cabecera municipal en los sectores urbanos de La Uva, Cerromar y Los Domínguez en detrimento de la cobertura boscosa de este suelo de alta pendiente.

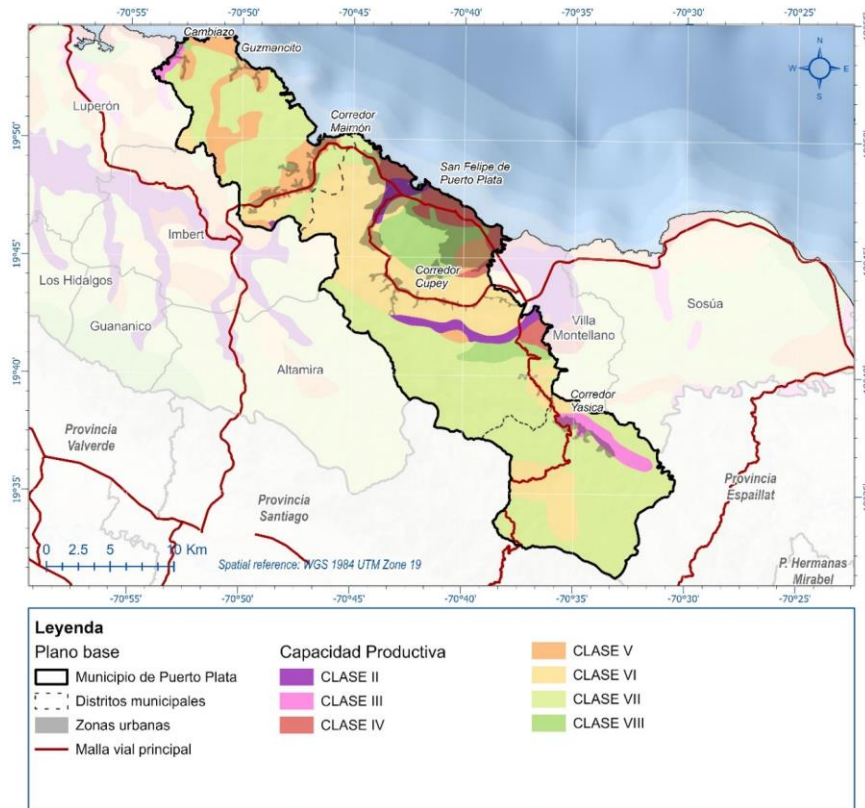


Figura 26 Capacidad productiva del suelo. Arup (2024) con base en MMARN (2022)

Capacidad Agrológica a nivel municipal			
Municipio	Tipo	Superficie (km2)	% del municipio
Puerto Plata	Clase II	13.96	2.78%
	Clase III	11.93	2.37%
	Clase IV	20.32	4.04%

Capacidad Agrológica a nivel municipal			
	Clase V	42.58	8.47%
	Clase VI	127.70	25.40%
	Clase VII	249.09	49.55%
	Clase VIII	36.51	7.26%

Tabla 8 Capacidad Agrológica a nivel municipal

En general, en la clasificación de la capacidad productiva en Puerto Plata predomina los suelos con potencial ganadero, relegando la agricultura a un porcentaje marginal. Este insumo es fundamental para el ejercicio de clasificación del suelo del PMOT con el fin de asegurar el uso adecuado del potencial productivo del territorio y evitar conflictos entre diferentes usos del suelo como es el caso del crecimiento de asentamientos humanos en detrimento de la estabilidad de actividades productivas.

Uso y cobertura del suelo

La información cartográfica MMARN (2022) sobre el estudio de uso y cobertura del suelo permite comprender la distribución espacial de los ecosistemas de bosques, humedales, cuerpos de agua, así como la acción antrópica dispuesta en áreas agrícolas, minas y ocupaciones urbanas como base de información clave para identificar posibles conflictos de uso y tomar decisiones informadas en el proceso de clasificación y calificación del suelo. A continuación, la Figura 27 evidencia las unidades de Uso y Cobertura del suelo a nivel municipal:

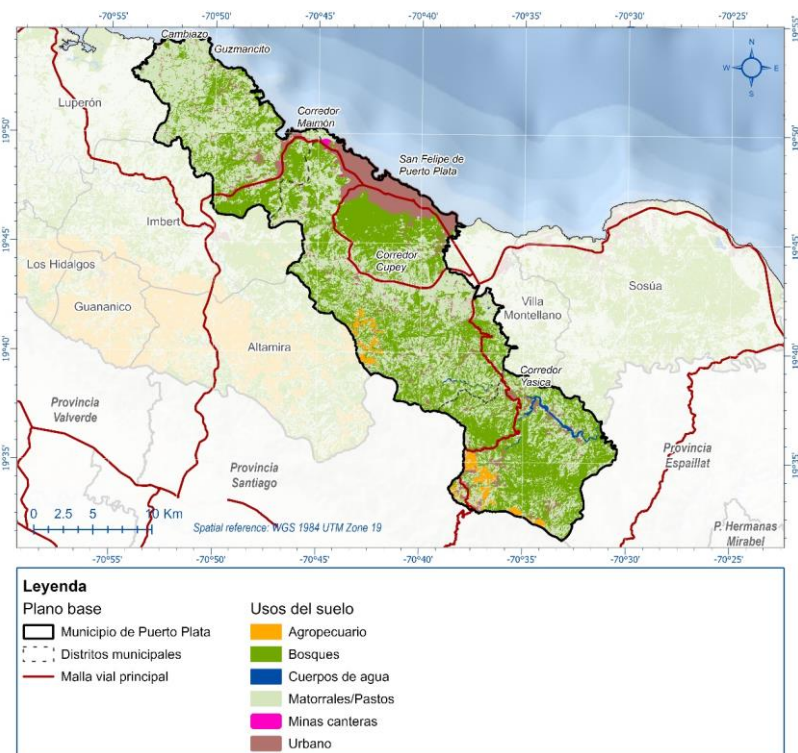


Figura 27 Unidades de uso y cobertura del suelo. Arup (2024) con base en MMARN (2022)

Unidades de uso y cobertura del suelo a nivel municipal			
Categoría	Tipo	Superficie (km ²)	% del municipio
Silvestre	Bosques	236.1	47
	Bosques Latifoliados	235.4	46.8
	Bosques Mangles	0.72	0.1
	Bosque Seco	0.0061	0.001
	Cuerpos de Agua	1.7	0.3
Transformado	Agropecuario	9.3	1.9
	Cacao	3.14	0.6
	Café	6.1	1.2
	Cultivos	0.085	0.02
	Matorrales / Pasto	229.5	45.7
	Escases de vegetación	0.5	0.1
	Matorral Latifoliados	50.3	10
	Pasto	178.7	35.6

Unidades de uso y cobertura del suelo a nivel municipal			
Construido	Urbano	25.8	5.1

Tabla 9 unidades de uso y cobertura del suelo a nivel municipal

En el caso particular de Puerto Plata, predominan las siguientes unidades de Uso y Cobertura del suelo:

Bosques

- Prevalece la subcategoría de *bosque latifoliado nublado* la cual ocupa el 46.8% del territorio municipal, con una concentración en los sectores de mayor pendiente como el área protegida de la Loma Isabel de Torres y la cordillera Septentrional, así como en las franjas de protección de los ríos.

Uso agropecuario

- Predominan los *pastos* con una superficie cercana al 35.6% del territorio municipal, principalmente en el distrito de Maimón en pendientes menores al 30%, aunque se pueden encontrar en todo el territorio municipal generando una gran fragmentación de los bosques latifoliados presentes. Incluye terrenos que están ocupados por pastizales naturales e intensivos para fines de ganadería.
- La producción agrícola representa solo el uso del 1,9% del territorio municipal, resaltan las plantaciones de *café* hacia el costado suroeste de Yásica asociadas a la cordillera Septentrional ocupando apenas el 1.2% del territorio municipal. De igual manera, asociada a esta cadena montañosa se desarrolla una baja producción de *cacao* destinando apenas el 0.6% en la zona montañosa de San Felipe.

Otros usos

- La cabecera municipal de San Felipe concentrada frente al borde costero, y los centros poblados menores de Maimón y Yásica Arriba con un crecimiento disperso en torno al eje vial regional, consolidan la unidad de *zonas urbanas* ocupando el 5.1% del territorio municipal principalmente en las zonas de pendientes bajas. Esa unidad incluye los complejos turísticos aislados como el puerto Amber Cove y las zonas industriales.

- A lo largo del litoral costero noroeste, principalmente en el distrito de Maimón y San Felipe, se reconoce la unidad de cobertura *Escasa vegetación y/o zonas erosionadas*. Esta unidad se caracteriza por presentar superficies de suelo con evidente degradación erosiva por efecto del viento, la lluvia o acciones antrópicas.
- En el distrito de San Felipe, se identifican dos polígonos asociados a la unidad de *minas*, una en las inmediaciones de la zona franca dentro del área urbana y otra en el intersticio entre el sector de Cofresí y el puerto Amber Cove fuera del área urbana y colindante al cauce del Arroyo Maggiolo.

En general, a nivel municipal predominan las unidades de cobertura y uso de suelo asociadas a *bosque latifoliado* en las zonas de alta pendiente y a los *pastizales* destinados a la producción pecuaria en las zonas de baja pendiente. Ambas coberturas se encuentran en riesgo por la presión de la expansión urbana de la cabecera municipal, a través de asentamientos humanos informales y parcelación de solares o fincas periurbanas como se evidencia actualmente en el polígono protegido de la Loma Isabel de Torres y el corredor Cupey.

En este sentido, la reducción de áreas boscosas incrementa la vulnerabilidad a la erosión y afecta los servicios ecosistémicos. Por otro lado, el reemplazo del suelo rural de producción ganadera por viviendas campestres de baja densidad afecta la estabilidad de la economía local y propician un crecimiento urbano disperso.

Las escasas coberturas de suelo agrícola de cacao y café, se emplaza sobre suelo de clase VII a pesar de que su capacidad productiva presenta limitaciones muy severas y condiciones marginales para la agricultura. Lo anterior podría significar una actividad agrícola desafiante, con baja productividad y degradación de los suelos.

De forma complementaria, con el objetivo de comprender los procesos de transformación de las coberturas en las últimas décadas e identificar tendencias, se presenta un análisis comparativo de las coberturas del suelo entre los años 1992, 2002, 2012 y 2020 con base en la información provista por Esri Land Cover que, a través de la metodología europea

Corine Land Cover (CLC), permite clasificar y comparar las diferentes coberturas del suelo con base en el análisis de ortofotos.

Como se muestra en la siguiente tabla, los resultados en términos de superficie y porcentaje de cada una de las coberturas de suelo identificadas evidencian que:

- La producción agrícola se ha reducido considerablemente. Esta actividad productiva asociada al entorno rural décadas pasadas se instalaba en las zonas del norte de Maimón y corredor El Cupey, pero en los últimos años ha quedado relegada a espacios con pendientes asociadas a la Cordillera Septentrional, en suelos con condiciones marginales para la agricultura.
- Las zonas urbanas muestran un aumento sostenido de su superficie en las últimas décadas, correspondiente principalmente al proceso de expansión urbana de San Felipe y su actividad turística en la zona costera del distrito y a crecimientos dispersos del corredor de Cupey y el centro poblado de Maimón.
- La cobertura de pasto asociada a la actividad ganadera en el municipio se mantiene en el tiempo y se concentra en el municipio de Maimón, como indicador de la vocación ganadera del suelo rural del distrito.
- La cobertura boscosa se ha mantenido relativamente estable con un leve aumento que principalmente responde a la recuperación boscosa en las partes de mayor pendiente.

Cambio de uso y cobertura del suelo									
Condición	Cobertura	1992		2002		2012		2020	
		Área	%	Área	%	Área	%	Área	%
Estable	Bosques	272.7	54.8	306.2	61.3	316.4	62.5	326.8	63.1
Estable	Cuerpos de agua	2.76	0.6	5.7	1.1	5.36	1.1	5.18	1

Cambio de uso y cobertura del suelo									
Reducción	Áreas agrícolas	68.4	13.7	38	7.6	28.7	5.7	10.1	2
Estable	Matorrales/Pasto	148.1	29.8	138.6	27.8	136.9	27.4	137.4	27.5
Aumento	Zonas urbanas	5.8	1.2	10.9	2.2	11.6	2.3	16.9	3.4

Tabla 10 Cambio de uso y cobertura del suelo

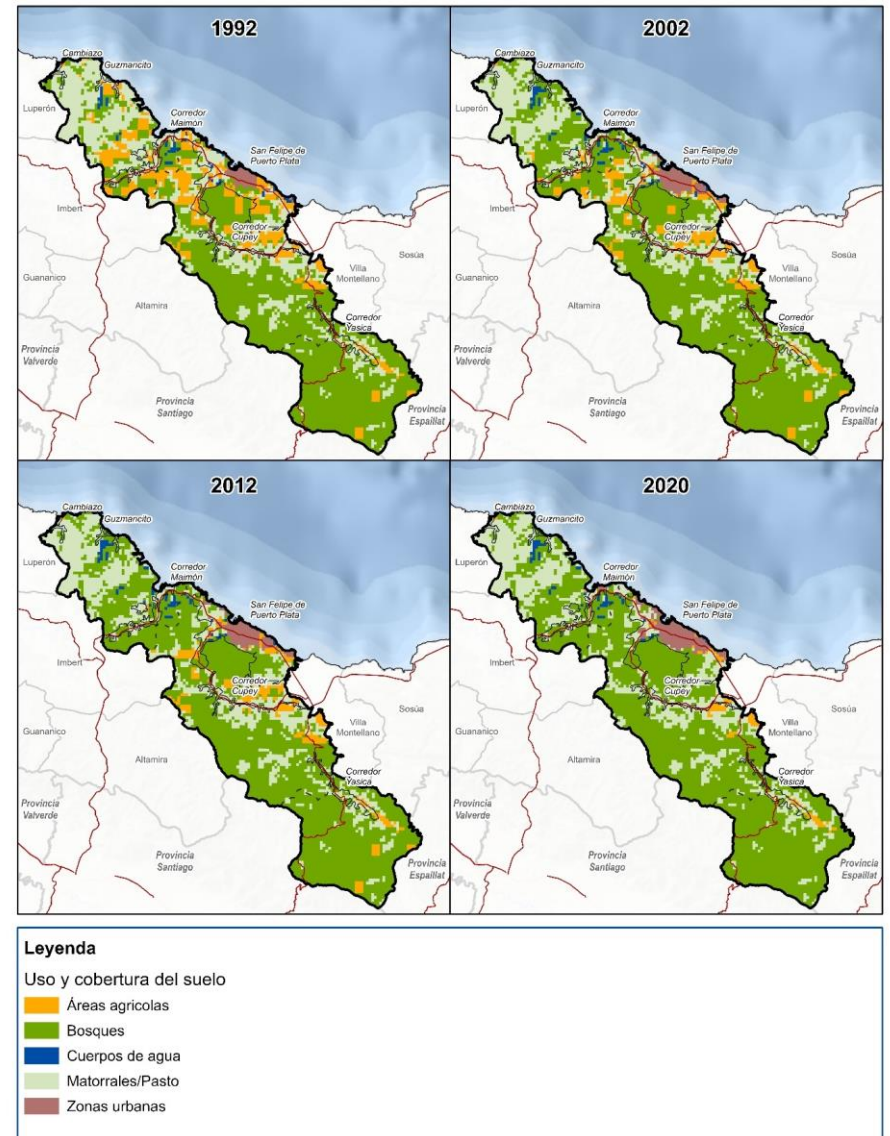


Figura 28 Uso y cobertura del suelo 1992 – 2020. Arup (2024) con base en MMARN (2022)

Conflictos de uso

Con base la información cartográfica MMARN (2022) sobre los conflictos de uso a nivel municipal, en la cual se compara la vocación del suelo y su uso final, es posible identificar tres particularidades:

- Los suelos con alto potencial agrícola de Clase II y III en los valles de los ríos Lorán, San Marcos, Camú y Yásica, se encuentran *subutilizados*. Actualmente se emplazan usos asociados a áreas urbanas o pastoreo que esterilizan el suelo y no aprovechan el potencial de estos suelos fértiles que representan apenas el 9% del territorio municipal.
- Sobre el costado suroriental del área de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres, se evidencian suelos **sobre utilizados**, es decir, suelos que por sus condiciones biofísicas deben perdurar como bosques de conservación, pero actualmente están sufriendo procesos de urbanización por el crecimiento suburbano de San Felipe.
- Por otro lado, en los valles de los ríos Guzman y Lorán, se reconoce un polígono de suelos **sobre utilizados**, los cuales por sus condiciones agrológicas constituyen suelos con potencial para pastos de ganadería. El uso de alta intensidad, la ausencia de pastoreo rotativo, riego ineficiente, temporadas de sequía y el monocultivo de pasto pueden contribuir a la degradación de suelos por pérdida de nutrientes y procesos erosivos.
- Sobre la cordillera se encuentran suelos **sobre utilizados**, los cuales coinciden con las coberturas de cultivos de cacao y café sobre suelos de capacidad agrícola marginal. La mantención de cultivos en áreas no aptas degrada a largo plazo la calidad del suelo.

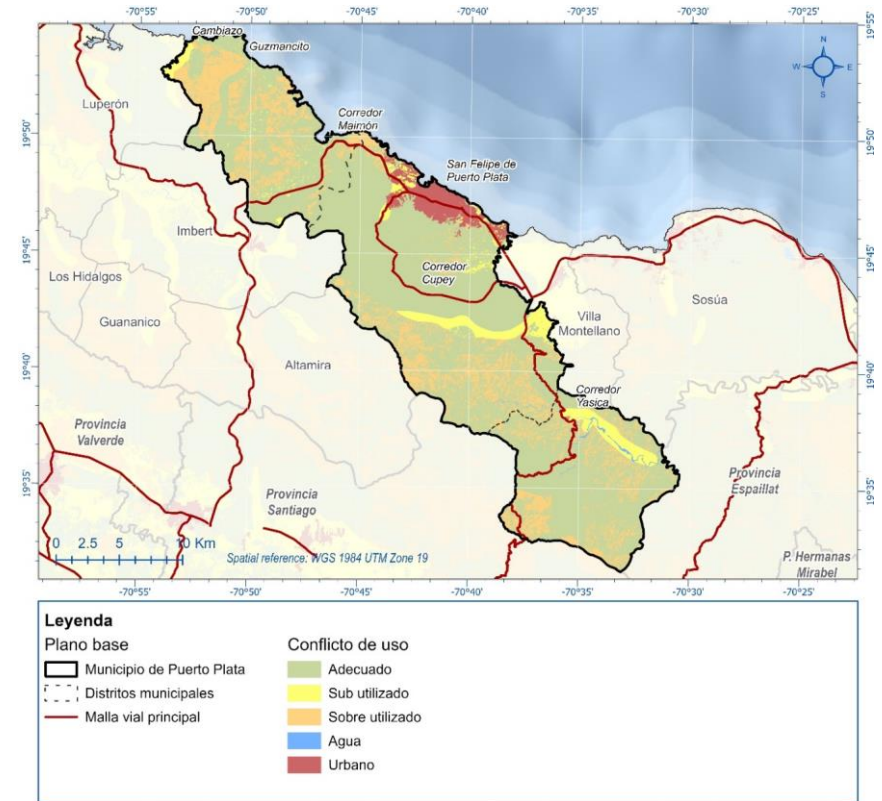


Figura 29 Conflicto de usos. Arup (2024) con base en MMARN (2022)

Conflicto de usos			
Municipio	Tipo	Superficie (km2)	% del municipio
Puerto Plata	Adecuado	356	70.9%
	Subutilizado	30.7	6.1%
	Sobre utilizado	96	19.1%
	Agua	1.2	0.2%
	Urbano	18	3.6%

Tabla 11 Conflicto de usos a nivel municipal

La sobreutilización del suelo genera impactos ambientales como pérdida de la capa vegetal, erosión hídrica, empobrecimiento del suelo,

sedimentación de ríos, susceptibilidad a inundaciones, degradación de los ecosistemas costeros marinos y modificación del perfil costero, entre otros. Por otro lado, la subutilización del suelo con vocación agrícola impacta en la seguridad alimentaria.

Potencial minero

Según el registro del Sistema de Gestión de Concesiones Mineras, SGCM (2024), en el municipio de Puerto Plata actualmente se encuentran activas dos explotaciones no metálicas y hay 3 solicitudes de explotación en trámite, todas relacionadas con la extracción de agregados de la industria cementera.

Concesiones de explotaciones no metálicas			
Tipo	Nombre	Extensión	Recursos minerales
Explotación otorgada	Cementos Cibao II	1000 ha	Arcillas, caliza, puzolana
	El Puerto	800 ha	Tobas, puzolánicas
Explotación en trámite	Guzmancito	274 ha	Rocas volcánicas, caliza y arenas silíceas
	Camú	1 ha	Ámbar
	Cantera Seca	47 ha	Caliza, puzolana y yabas
Exploración otorgada	Loma de Las Bestia	1560 ha	Puzolana, sílice
Exploración en trámite	Renacer	2649 ha	Arenas silíceas
	Jorica	505 ha	Caliza, conglomerados, puzolana
	Jose Daniel	2502 ha	Puzolana

Tabla 12 Concesiones de explotaciones no metálicas

El emplazamiento de las concesiones actuales y potenciales concesiones futuras como Cementos Cibao II, Loma de Las Bestia y Jorica se encuentran en cercanías de las áreas de expansión urbana tendencial de los asentamientos dispersos de Maimón y el área urbana de Cofresí en San Felipe, como se muestra en la siguiente figura:

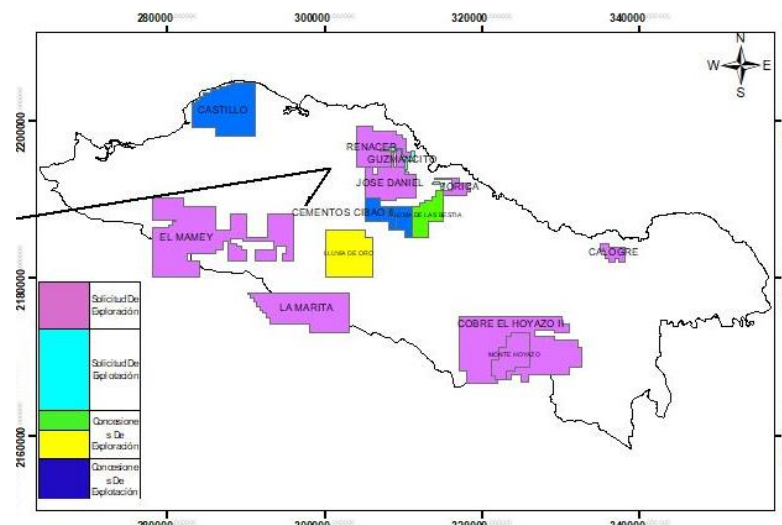


Figura 30 Concesiones mineras SGCM (2024)

En este sentido, es fundamental que el POT regule de forma clara y estrictas los usos en torno a estas áreas de operación de canteras y minas, asegurando distanciamientos mínimos a cuerpos de agua, áreas protegidas y asentamientos humanos.

3.3. Situación actual del medio biótico del municipio

3.3.1. Áreas protegidas

Áreas protegidas de orden nacional (Clasificación de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza, UICN)

La integración de las áreas de protección en la planificación del territorio es fundamental para lograr un equilibrio entre el desarrollo humano y la preservación del medio ambiente. En el marco de la Ley 202-04, se identifican dos áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) dentro del área administrativa del municipio de Puerto Plata: Loma Isabel de Torres y la Vía Panorámica Santiago-Puerto Plata, de categoría III (Monumentos naturales) y categoría VI (Paisajes protegidos) respectivamente, como indica la Figura 31.

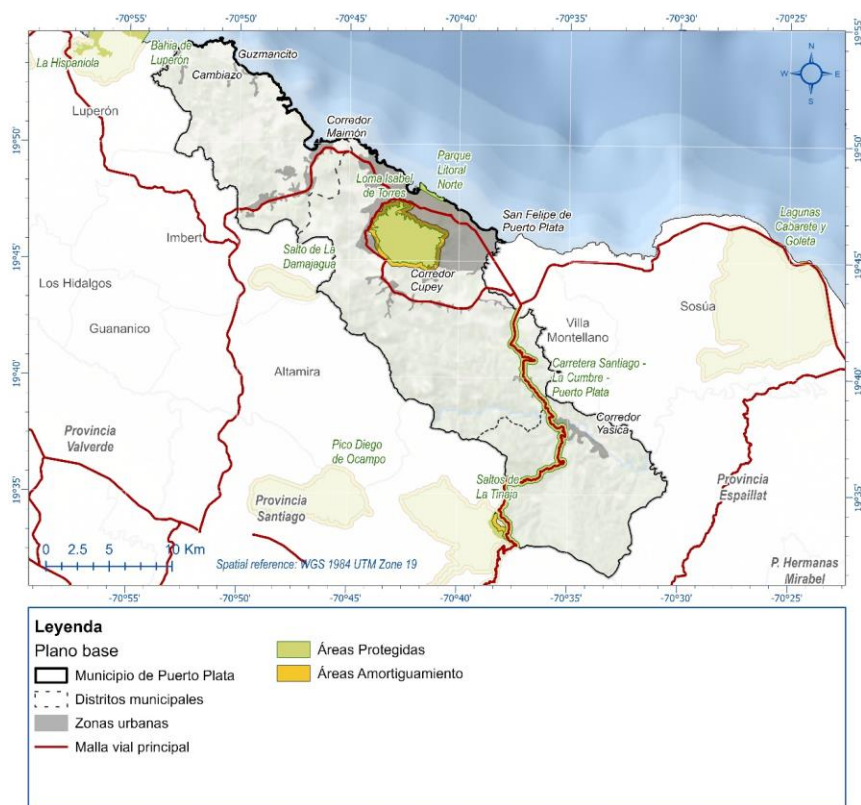


Figura 31 Áreas protegidas a nivel municipal y el contexto inmediato. SINAP (2022)

Con base en la información cartográfica provista por SINAP (2022) y teniendo en cuenta el contexto inmediato del límite municipal, se incorpora a ese análisis el área protegida Salto de La Tinaja de categoría III (Monumentos naturales), la cual tiene una relación ecosistémica directa con el área protegida de la Vía Panorámica.

Además de los polígonos de las áreas protegidas, el marco legal también define las áreas de amortiguamiento que corresponden a un buffer de 300 metros del perímetro de las áreas protegidas que sirven como una barrera de transición entre las zonas de estricta conservación y las áreas donde se permiten actividades humanas más intensivas.

Áreas protegidas a nivel municipal				
Tipo	Nombre	Base Legal	Superficie (km ²)	Usos permitidos
Dentro de Puerto Plata				
Monumento Natural	Loma Isabel de torres	Ley 202-04	16.66	Investigación científica, educación, recreación, ecoturismo, recreo, protección e investigación.
Paisaje Protegido	Carretera Santiago – La Cumbre – Puerto Plata	Ley 202-04	20.77	Recreación y turismo, infraestructura de viviendas, actividades productivas, infraestructuras turísticas reguladas con densidad, altura y ubicación.
Área protegida municipal	Parque Litoral Norte	Ley 202-04	0.5	No clasificada – Malecón de Puerto Plata
Municipios Aledaños				
Monumento Natural	Salto de La Tinaja	Dec.571-09	29.46	Investigación científica, educación, recreación, ecoturismo, recreo, protección e investigación.

Tabla 13 Áreas protegidas a nivel municipal

Estas áreas tienen el propósito de minimizar el impacto y contribuir a la conservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos de las áreas de protección. Es importante tener en cuenta que, sobre estas áreas, se regulan los usos del suelo lo que puede implicar restricciones en la construcción, la agricultura y otras actividades extractivas.

Áreas de amortiguamiento			
Tipo	Nombre	Base Legal	Buffer (m)
Monumento Natural	Loma Isabel de torres	Dec.571-09	300.00
Monumento Natural	Salto de La Tinaja	Dec.571-09	300.00

Tabla 14 Área de amortiguamiento

En el **Anexo 3. Dimensión ambiental** se detalla el análisis sobre áreas protegidas del municipio.

Áreas protegidas municipales (no clasificadas UICN)

Declarado mediante Ley 85-71 y excluido del SINAP por la Ley 202-04, el Parque Nacional Litoral Norte de Puerto Plata corresponde al litoral de San Felipe de formación rocosa coralina, actualmente a cargo del Ayuntamiento de Puerto Plata.

Esta área protegida de naturaleza de borde costero ha sido intervenida por el hombre con el proyecto urbano del Malecón, el cual agrupa diferentes puntos de interés histórico y atracción turística a lo largo de la Av. Gregorio Luperón desde el parque La Puntilla, la Fortaleza de San Felipe, el anfiteatro hasta su fin en Long Beach.

La flora y fauna en este parque nacional es limitada, de acuerdo con Finke y Gómez (2014) se reduce a especies como la almendra (*Terminalia catappa*), la uva de playa (*Coccoloba uvifera*), el coco (*Coco nucifera*), el mangle negro (*Avicennia germinans*) y el grigri (*Bucida bucerca*) además de especies de aves, crustáceos y peces adaptadas a los ambientes con alta intervención humana.

3.3.2. Ecosistemas costeros marinos

El borde costero del municipio se caracteriza por ser irregular, con escarpados arrecifes, tierras pantanosas y amplias playas que forman diversos paisajes a lo largo de aproximadamente 36 km con una alta importancia ecológica, económica y social. Dentro de los variados ecosistemas costeros a nivel municipal resaltan los estuarios, arrecifes, manglares y playas, los cuales están interconectados y funcionan como un sistema integrado.

En este sentido, analizar estos ecosistemas no solo permite la protección y conservación de los recursos naturales que ahí residen, sino que también asegura el bienestar económico y social de las comunidades costeras.

Manglares

Los manglares son ecosistemas costeros y húmedos característicos de las áreas tropicales y subtropicales, especialmente en regiones pantanosas e inundadas. Estos ecosistemas son muy ricos en biodiversidad y se originan en la interacción cercana entre el ambiente terrestre y el marino, como mares y ríos.

Aunque desempeñan un papel crucial en el almacenamiento de grandes cantidades de carbono y en la disminución de la vulnerabilidad de las zonas costeras, hoy en día se consideran un ecosistema en peligro ya que los procesos de urbanización y la presión turística hacia el borde costero han acelerado su degradación. A estas presiones se suman la explotación de madera de especies que constituyen los manglares y la contaminación de los cauces con desechos sólidos y vertimientos.

En el territorio nacional, existen cuatro especies principales de manglares: la especie emblemática el *Rhizophora mangle* (mangle rojo). Otras especies notables incluyen el *Avicennia germinans*, o mangle prieto, el *Laguncularia racemosa*, o mangle blanco, y el *Conocarpus erectus*, conocido como mangle botón, las cuales alojan diversas especies de aves, crustáceos, y moluscos (Agüera, 2017).

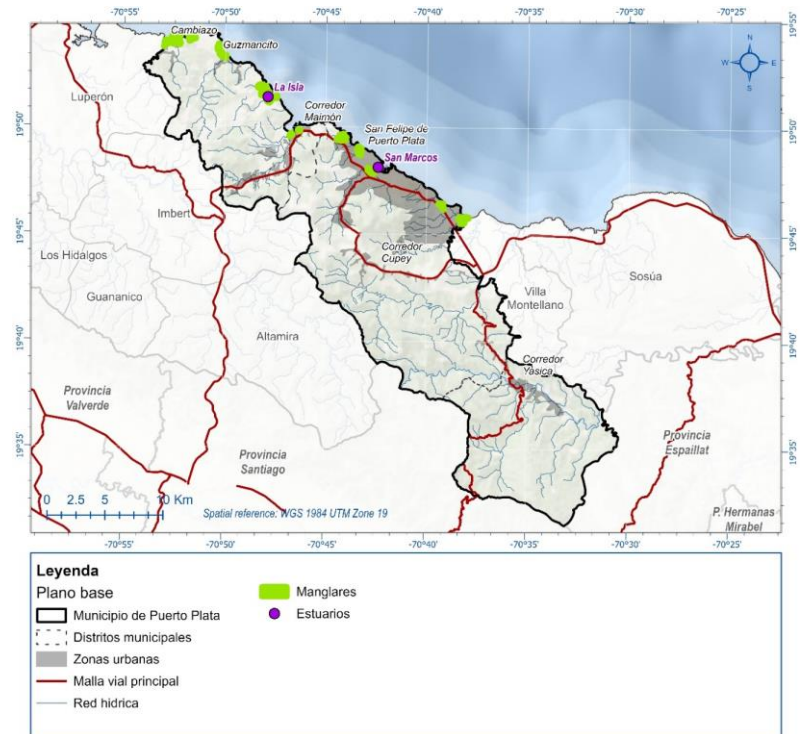


Figura 32 Manglares a nivel municipal. The Nature Conservancy (2023) Estuarios. Arup (2024)

Manglares		
Distrito	Superficie (km2)	% del distrito
Maimón	1.35	1.10%
San Felipe	0.66	0.54%
Total	2.02	1.65%

Tabla 15 Manglares a nivel municipal

Los manglares prestan servicios ecosistémicos como: **aprovisionamiento**, al ser el hábitat de reproducción de crianza de especies endémicas y comerciales (moluscos, crustáceos y peces); **regulación**, al mitigar la erosión costera y capturar (dióxido de carbono) CO² por su densa vegetación y red de raíces; y **cultural**, al ofrecer oportunidades para el ecoturismo y actividades recreativas sostenibles, tradicionales en el borde costero del municipio.

En el caso particular del municipio de Puerto Plata, los manglares se distribuyen a lo largo del borde costero de Maimón y San Felipe con una extensión total de 2 km² según datos de The Nature Conservancy (2023).

La mayor superficie de manglares se extiende en el borde costero de Maimón, en donde 1,35 km² de este ecosistema se emplaza en inmediaciones de los sectores de Cambiazo, Río Guzmancito, cayo La Isla, y la bahía de Maimón, esta última con afectaciones directas del área de operación del Puerto Amber Cove.

Además, en el borde costero de San Felipe se emplazan 0.6 km² de manglares en inmediaciones del sector Cofresí, Costambar, Costa Dorada y en la desembocadura de ríos como Los Domínguez y Muñoz en el límite municipal.

Tanto en Maimón como en San Felipe, la mayor cantidad de manglares que tienen una relación directa con el desarrollo de la mancha urbana sufren presiones constantes de los desarrollos inmobiliarios asociados a áreas residenciales e infraestructuras turísticas. En este contexto, el PMOT debe velar por la conservación y protección de este ecosistema de gran relevancia a través de regulaciones estrictas sobre el uso del suelo en las áreas adyacentes a los manglares.

Estuarios

En la República Dominicana la mayoría de los estuarios están asociados al ecosistema de manglar, en el caso de Puerto Plata el Atlas MMARN (2012) reconoce dos estuarios principales asociados a la desembocadura de los ríos San Marcos en San Felipe y La Isla en el distrito de Maimón, ambos relacionados con los ecosistemas de manglares mencionados anteriormente.



Figura 33 Estado de estuarios de Puerto Plata. Google Earth (2023)

Los estuarios sirven como refugio y hábitat de especies en peligro de extinción como el manatí, múltiples aves y peces. De acuerdo con el Atlas MMARN (2012), dentro de las amenazas más relevantes para estos ecosistemas se encuentra la tala de vegetación costera, actividades portuarias, infraestructuras turísticas, vertimiento de desechos de forma directa y la industrialización.

Estos ecosistemas, además de servir de criaderos de múltiples especies acuáticas, sirven de entradas a las embarcaciones y flujos migratorios. El estuario del río Los Domínguez está asociado con el área de influencia del puerto principal de la bahía de Puerto Plata, y sufre las presiones ambientales que esto conlleva. Además, en las zonas aledañas se encuentran los sectores urbanos de Javillar y Playa Oeste, con un alto desarrollo informal que vierte sus residuos directamente en el río impactando negativamente la estabilidad ecosistémica.

Playas

Una de las características principales de República Dominicana son sus playas, ambientes intermitentes a lo largo de la costa que atraen a miles de turistas al año, y el municipio de Puerto Plata no es la excepción. Además de los servicios asociados al turismo y la recreación, las playas prestan otro tipo de servicios ecosistémicos como la protección costera

al amortiguar tormentas y mitigar la erosión costera. Estos ecosistemas se encuentran amenazados por la fragmentación urbana, contaminación, remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies invasoras.

A lo largo del borde costero de Maimón y San Felipe se emplazan 0.3 km² de playas relacionadas principalmente con los centros poblados principales como se muestra en la *Figura 34*.

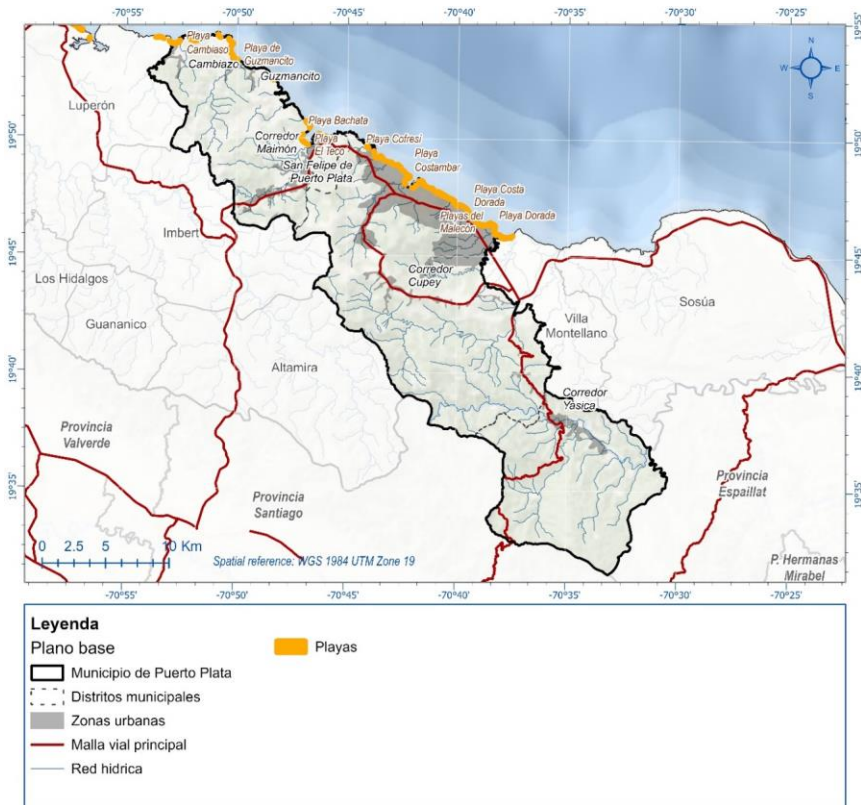


Figura 34 Playas a nivel municipal. IGN y Arup (2024)

Playas a nivel de distrito municipal		
Distrito	Superficie (km ²)	% del distrito
Maimón	0.06	0.05%

Playas a nivel de distrito municipal		
San Felipe	0.23	0.19%
Total	0.29	0.24%

Tabla 16 Playas a nivel de distrito municipal

Las playas de Maimón comprenden el 0.05% del territorio distrital y se emplazan hacia el norte en los sectores de Cambiazo y Guzmancito en la desembocadura de los ríos Lorán y Guzmán, respectivamente. Estas playas cuentan con un ancho entre 15 y 25 metros y presentan bajo o nulo nivel de intervención lo cual facilita un estado de conservación alto de la vegetación costera y sus áreas adyacentes. El uso asociado a estas playas es ecoturismo de pasadía y uso local de la comunidad, sin presencia de infraestructuras de apoyo que afecten directamente el borde de playa.



Figura 35 Playas de Maimón norte. Google Earth (2023)

Hacia el sector sur del borde costero de Maimón, se identifica la Playa Teco en la Bahía de Maimón y la playa Bachata, ambas en relación directa con la actividad turística del puerto Amber Cove y la actividad hotelera de grandes resorts aledaños promoviendo una alta intensidad de uso y la instalación de infraestructuras de apoyo permanentes que impactan negativamente el estado de conservación de las playas. En esta playa desemboca el río Maimón, el cual recorre longitudinalmente los asentamientos humanos principales de este distrito municipal.

En el área de San Felipe, existen 0.23 km² de playa distribuidos a lo largo del borde costero. En la parte más norte, se reconocen las playas de Cofresí y Costambar con un ancho promedio de 15 metros. Estas playas se caracterizan por presentar un uso de alta intensidad por la

población que se asienta en sus inmediaciones, particularmente en segundas viviendas de uso recreacional.



Figura 36 Playas de San Felipe norte. Google Earth (2024)

Como parte del Parque Natural Litoral Norte, hacia el centro de San Felipe a lo largo de casi 3 km se emplazan las playas del Malecón de Puerto Plata incluyendo las playas de Acapulco y Long Beach. Presenta características rocosas, un ancho promedio de 15m² y una franja verde que lo separa del eje vial Av. Gregorio Luperón. El uso predominante es turismo de pasadía y no cuenta con grandes infraestructuras de apoyo.



Figura 37 Playas del Malecón. Google Earth (2024)

Finalmente, hacia el sector más sur del borde costero de San Felipe, se identifican las playas de Costa Dorada y Playa Dorada, con un ancho promedio de 50m y un uso intensivo por parte de los desarrollos hoteleros tipo resort que bordean esta parte del territorio.

En general, sobre las playas del borde costero sur del municipio predomina un uso de alta intensidad con asociación a la vivienda turística y grandes resorts. Aunado al impacto negativo de la actividad turística intensiva, sobre estas playas desembocan los desechos arrojados a arroyos como Don Vicente, Isabel de Torres y Sampiñe, los cuales recorren de manera transversal el área urbana de la cabecera municipal. Por otro lado, hacia el norte, las playas se asocian a centros poblados

menores y a un turismo ecológico de menor intensidad que afectan en menor medida la conservación de las playas.

Arrecifes

Con base en la información provista por TNC (2023), todo el borde costero del municipio de Puerto Plata cuenta con arrecifes de coral como se evidencia en la *Figura 38*. Estos ecosistemas son muy diversos y sirven de protección a la franja costera, forman playas por su aporte de arenas biogénicas y dan hábitat a muchas especies, incluidas algunas amenazadas como las tortugas y el manatí.

Debido a la alta complejidad ecológica, estos ecosistemas pueden ser alterados fácilmente por la contaminación, la sedimentación, la salinidad, los cambios de temperatura y acciones antrópicas directas como la pesca con arpón, la sobrepesca, la extracción de corales para artesanías, anclas de embarcaciones y actividades recreativas no reguladas que afectan la estructura coralina.

Es importante resaltar que la costa de Puerto Plata es hábitat de tres especies de tortugas marinas: tortuga verde, tingar, carey y de grandes mamíferos endémicos como el manatí (Atlas MMARN, 2012). La protección de estos ecosistemas estratégicos deberá ser mediada por el PMOT a través de la regulación de usos en el borde costero impidiendo que actividades antrópicas como el turismo y la expansión urbana ejerzan presiones que degraden o desplacen la flora y la fauna característica de este ecosistema.

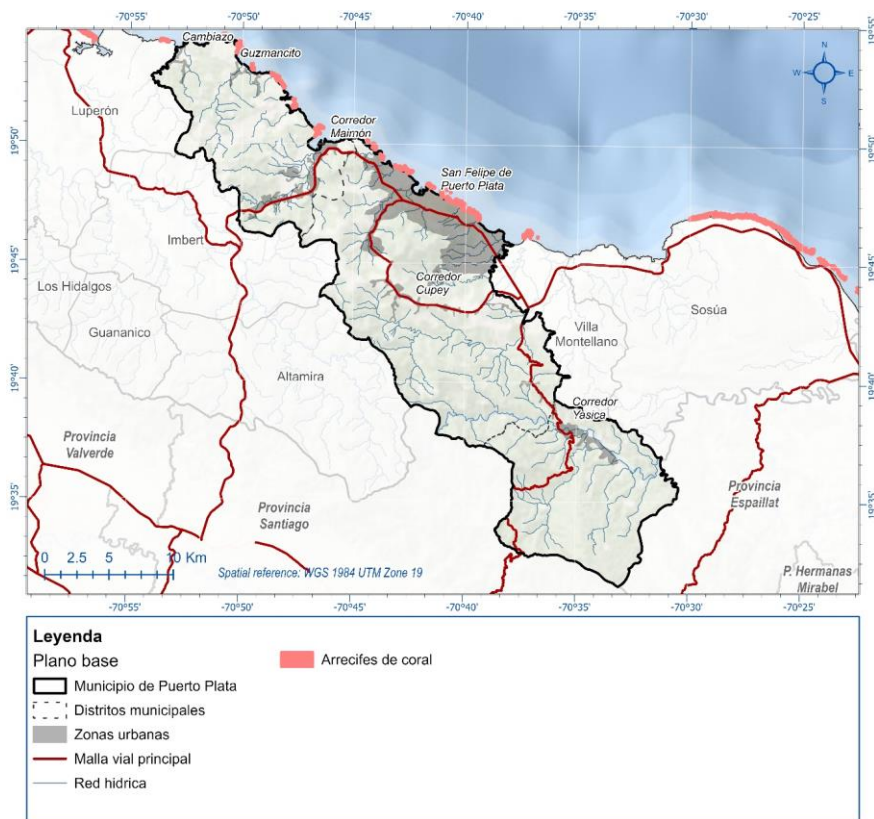


Figura 38 Arrecifes de coral. TNC (2023)

3.3.3. Zonas de importancia para la biodiversidad

La provincia de Puerto Plata cuenta con una gran diversidad biológica, representada en sus áreas protegidas y en su variedad de ecosistemas. El índice de rareza de especies de la provincia es alto (Integrated biodiversity assessment tool - IBAT, 2024), resaltando la importancia relativa de los hábitats de Puerto Plata en la región. Entre las zonas de importancia para la biodiversidad a nivel municipal resalta la Loma Isabel de Torres.

En el Sistema Global de Información sobre Biodiversidad (GBIF), a nivel provincial se han registrado 32.996 avistamientos de fauna y flora. De estos registros, el 89% corresponden a animales, el 9% a plantas y el

2% a hongos. Como se evidencia en la *Figura 39*, concentraciones de avistamientos de flora y fauna se registran en la bahía de Maimón, el Malecón, Playa Dorada, y en la Loma Isabel de Torres.

Esto es consistente con las zonas de alto endemismo reportadas por el MMARN en el Atlas (2012), en donde se destaca a nivel municipal la Loma Isabel de Torres, con presencia de 51 especies de flora y 12 especies de fauna endémica. Además de la diversidad biológica, a esta área protegida se le suman valores históricos-culturales y su atractivo turístico.

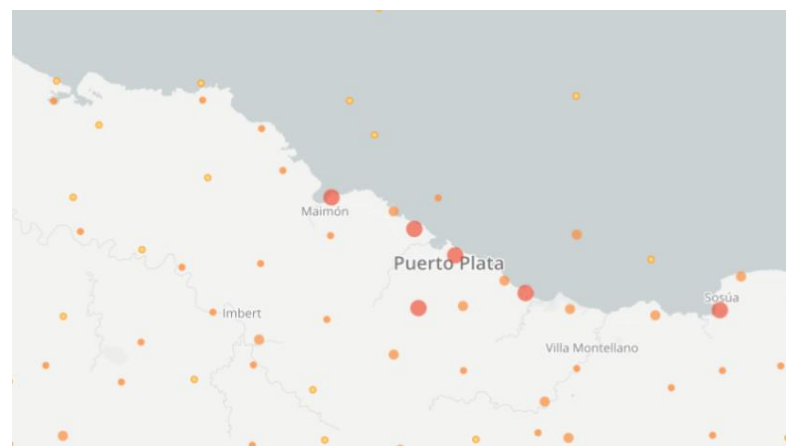


Figura 39. Registro de individuos de flora y fauna para Puerto Plata. GBIF (2024)

En cuanto a los registros de flora y fauna, el 78% de los avistamientos a nivel provincial corresponden a especies que se encuentran bajo categoría de Preocupación Menor para la UICN. A ello le siguen especies sin evaluar (20%) y con Preocupación Menor (2%). En la *Tabla 17* se presenta la distribución de estos registros por categoría de conservación de UICN.

Categoría UICN	Registros
Preocupación Menor (LC)	24555
Sin Evaluar (NE)	6155
Casi Amenazado (NT)	642

Categoría UICN	Registros
Vulnerable (VU)	106
Datos Insuficientes (DD)	59
En Peligro Crítico (CR)	28
En Peligro (EN)	24
Extinto (EX)	1
Extinto en Estado Silvestre (EW)	0

Tabla 17. Distribución de registros de especies para Puerto Plata por categoría de conservación. GBIF (2024).

Considerando la proporción de especies en estado Vulnerable (VU), En peligro (EN) y En peligro crítico (CR), para la planeación del territorio es relevante considerar las áreas en donde se concentran, que, en muchos casos, corresponde a las áreas nacional y regionalmente protegidas y a las áreas que se identifican en las siguientes secciones.

Flora

Adicional a las especies predominantes en los manglares, en Puerto Plata se registran 3 especies vegetales en estado EN y una en estado CR. Las especies en peligro son el Guayacán azul (*Guaiacum officinale* L.), el olivo negro (*Terminalia buceras*) y la conífera *Podocarpus hispaniolensis*, endémica de República Dominicana.

La especie en peligro crítico es la Salva de Sosúa (*Salvia lachinaiolada*), endémica de esa área. Los registros provinciales de estas especies se concentran en cercanía a Sosúa, a Yásica Arriba y en el área de amortiguamiento del Parque Nacional El Choco y Las Cuevas de Cabarete. Por lo tanto, es de especial interés considerar los registros de estas especies y sus inventarios a nivel distrital y local como parte de la planeación y desarrollo de proyectos que involucren remoción de coberturas y aprovechamiento forestal.

En cuanto a la Loma de Isabel de Torres, el informe de biodiversidad provisto por el MMARN (sf) resalta como especies más comunes

observadas: buzunuco (*Hamelia patens*), guayuyo (*Piper aduncum*), escobón (*Eugenia monticola*), daguilla (*Sideroxylum silicifolium*), palo amargo (*Trichilia pallida*), juan primero (*Simarouba glauca*), caoba (*Swietenia mahagoni*), penda (*Citharexylum caudatum*), cigua blanca (*Ocotea coriacea*) y caya amarilla (*Sideroxylon foetidissimum*).

Aunque ninguna de estas especies se encuentra amenazada, la asociación forestal que forman contribuye a los servicios ecosistémicos del área. Asimismo, como consecuencia de acciones antrópicas que generan presión sobre el área protegida y fragmentan la cobertura vegetal de la loma, el estudio refiere 16 especies amenazadas como la palma real, palma cana y manacla, protegidas por leyes nacionales o convenciones internacionales y que son de especial interés en cuanto a la planeación del territorio.

Fauna

En cuanto a las 1.006 especies registradas de fauna en la provincia de Puerto Plata en GBIF, la gran proporción corresponde a insectos, arácnidos y crustáceos, seguido por aves. Sin embargo, en la costa también son relevantes los registros de corales, incluso algunos en categorías de amenaza. En la *Figura 40* se resume la distribución de las especies avistadas en los principales grupos faunísticos.

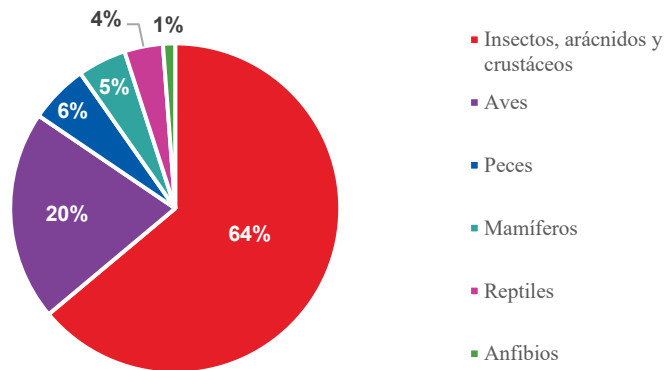


Figura 40. Especies registradas por grupos faunísticos en la provincia. GBIF (2024)

De estas especies, 4 son de especial importancia para conservación debido a su estado y grado de endemismo: la iguana cornuda (*Cyclura cornuta*), endémica de la isla de La Española; la coral estrella montaña (*Orbicella faveolata*) en estado EN y presente en los arrecifes de coral de Puerto Plata; la tortuga Carey (*Eretmochelys imbricata*) en estado CR y avistada al suroeste de Puerto Plata; y el coral cuerno de ciervo (*Acropora cervicornis*) bajo estado CR y presente en la bahía de Puerto Plata.

Las principales amenazas sobre estas especies son la deforestación, expansión urbana y turismo no regulado, especialmente hacia el área costera. Por lo tanto, estas áreas de importancia para la biodiversidad deben ser consideradas dentro del manejo del territorio para evitar presiones adicionales que puedan afectar su estado de conservación.

En cuanto a la Loma de Isabel de Torres, los registros del informe citado anteriormente, menciona que en el área protegida se identificaron 41 especies de invertebrados, entre moluscos, anélidos y artrópodos, dentro de los que registra 15 especies de mariposas, 13 de ellas nativas y las otras 2 endémicas (*Calisto batesi* y *Calisto pulchella*). En este sentido, la observación de mariposas constituye un atractivo turístico con alto potencial en esta área protegida. Además, dentro de la fauna registrada el informe menciona 8 especies de anfibios, 6 en categorías de amenaza según UICN y 11 especies de reptiles, 5 de ellas también amenazadas.

La Loma Isabel de Torres, además de servir de refugio y anidamiento a especies endémicas y nativas, también alberga aves migratorias como la cigüita del café (*Dendroica caerulescens*), cigüita tigrina (*Dendroica tigrina*) y la cigüita saltarina (*Seiurus aurocapilus*). En total el informe menciona 33 especies de aves, entre ellas: 7 endémicas, 3 migratorias y 2 introducidas. El avistamiento de aves se constituye también como una actividad con alto potencial turístico en el área protegida.

La presencia de reptiles, aves y anfibios juega un papel muy importante en el equilibrio ecológico del ecosistema de la loma, además que actual como control biológico de insectos y plagas que afectan las actividades agrícolas de la región, la polinización de cultivos y la salud pública en los asentamientos humanos.

De acuerdo con el Atlas MMARN (2012), las causas principales de que muchas especies de aves, anfibios y reptiles residentes o visitantes de la Loma Isabel de Torres se encuentren amenazadas, son la pérdida y fragmentación de sus hábitats debido a procesos de deforestación, desarrollo del turismo no planificado y presión antrópica por expansión urbana que afecta no solo el área de amortiguamiento sino también el polígono del área protegida.

El reconocimiento de la alta importancia ecosistémica de la Loma Isabel de Torres es fundamental para tomar decisiones informadas sobre la localización de infraestructuras y otras actividades humanas en su entorno inmediato. En este sentido, las reglamentaciones que integrará el PMOT deben velar por la protección de este hábitat crítico, regular el uso de las actividades que perturban su estabilidad y con esto asegurar que el desarrollo urbano no interfiera con los hábitats naturales ni la supervivencia de su flora y fauna.

3.4. Determinantes ambientales para la formulación del PMOT

Con base en los hallazgos del análisis de la situación actual de la dimensión ambiental en Puerto Plata, se identifican algunos factores clave que condicionan y fijan términos bióticos y físicos para la toma de decisiones en el ordenamiento del territorio asociados al uso y gestión de los recursos naturales.

Estos elementos relevantes se presentan como **determinantes ambientales** los cuales permitirán incluir adecuadamente la dimensión ambiental en el proceso de formulación del PMOT. Las determinantes tendrán un rol de elementos articuladores del territorio y orientarán la construcción de la visión y modelo de ocupación asegurando que respondan a la realidad y a la capacidad de soporte de la base natural del territorio desde un enfoque ambientalmente sostenible.

Las determinantes ambientales no se limitan a definir las áreas de protección ambiental, sino que abarcan también todos los elementos que potencian, condicionan o restringen el uso del suelo para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales, protección de los servicios ecosistémicos y defensa del paisaje natural.

En este sentido, las determinantes se han definido teniendo en cuenta que:

- Constituyen disposiciones vinculantes a nivel municipal desde normas de mayor jerarquía para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
- Representan diferentes niveles de restricción o condicionamiento a los usos del suelo, desarrollo de actividades y aprovechamiento de los recursos naturales.
- Facilitan la gestión integral del recurso hídrico, de la biodiversidad y aprovechamiento de los servicios ecosistémicos
- Garantizan el aprovechamiento adecuado de los recursos naturales de acuerdo con su potencial productivo
- Identifican actividades que impactan el medio ambiente para anticipar conflictos socioambientales.

En sentido práctico, las determinantes ambientales guían el proceso de toma de decisiones sobre la clasificación de suelos (urbano, urbanizable y no urbanizable). A continuación, en la *Figura 41* se muestra la categorización de las determinantes a través de 2 ejes temáticos de acuerdo con su naturaleza:

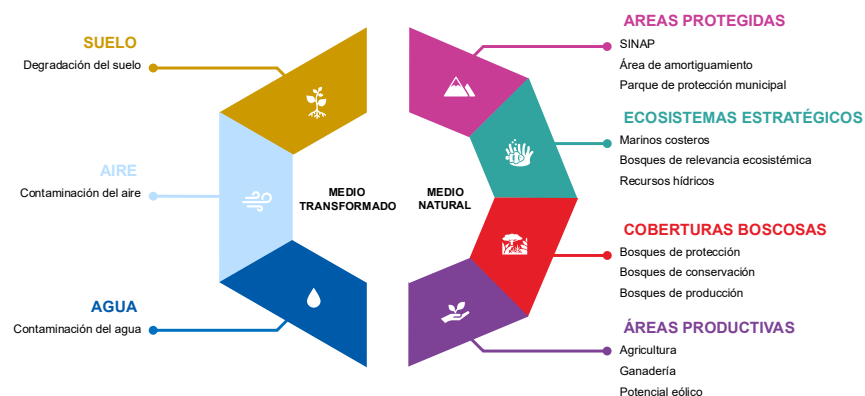


Figura 41 Ejes temáticos de las determinantes ambientales. Arup (2024)

3.4.1. Medio Natural

En este eje temático se han agrupado las condicionantes derivadas de elementos naturales del territorio los cuales promueven la conservación y protección de los ecosistemas estratégicos, aseguran la continuidad de los procesos ecológicos, mantienen la diversidad biológica y la integridad de los servicios ecosistémicos que soportan el modelo de ocupación del territorio.

Estas determinantes ambientales son de alta importancia ecosistémica por tanto su salvaguardia es fundamental para la integridad en los servicios ecosistémicos prestados, los cuales aportan bienestar a las comunidades locales que demandan y dependen de dichos servicios: oferta hídrica, generación de energía, seguridad alimentaria, recreación y turismo, regulación climática, patrimonio cultural, entre otros.

Sistema natural de áreas protegidas

Las áreas protegidas del sistema nacional, así como los parques protegidos desde el orden municipal son consideradas determinantes ambientales al ser normas de superior jerarquía que no pueden ser desconocidas o modificadas en formulación del PMOT.

En este sentido, el instrumento de planificación no podrá regular el uso de suelo de estas áreas ya declaradas, dado que el régimen de usos está sujeto a lo dispuesto en la base legal de la declaratoria en la Ley 202-04, la cual regula todos los aspectos referentes a las áreas protegidas en el

país, en consonancia con los principios establecidos por la Ley General N.º 64-00 y fundamentada en las definiciones y objetivos propuestos por la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza (UICN) en la búsqueda de asegurar los valores naturales de estos activos ambientales.

En el marco de lo establecido por la LOTUSAH y para efectos de las regulaciones del PMOT, estas áreas son clasificadas como suelo **no urbanizable** y calificadas con uso de suelo de **protección**, los cuales se regirán y regularán por la ley sectorial de áreas protegidas. Es importante resaltar que a nivel municipal no registran Planes de manejo ambiental que dispongan directrices particulares sobre las áreas protegidas de interés.

SISTEMA NACIONAL DE AREAS PROTEGIDAS			
NOMBRE	BASE LEGAL	SUPERFICIE (Km2)	USOS
Monumento Natural Parque Loma Isabel de Torres	Ley 202-04	16.66	Áreas protegidas: Investigación científica, educación, recreación, ecoturismo, recreo, protección e investigación.
Paisaje Protegido Carretera Santiago - La Cumbre - Puerto Plata	Ley 202-04	20.77	Áreas protegidas: Recreación y turismo, infraestructura de viviendas, actividades productivas, infraestructuras turísticas reguladas con densidad, altura y ubicación.
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO			
Loma Isabel de Torres	Dec.571-09	6.76	Áreas protegidas
ÁREA PROTEGIDA MUNICIPAL			
Parque Litoral Norte Malecón de Puerto Plata	Ley 202-04	0.5	Áreas protegidas

Tabla 18 Sistema natural de áreas protegidas

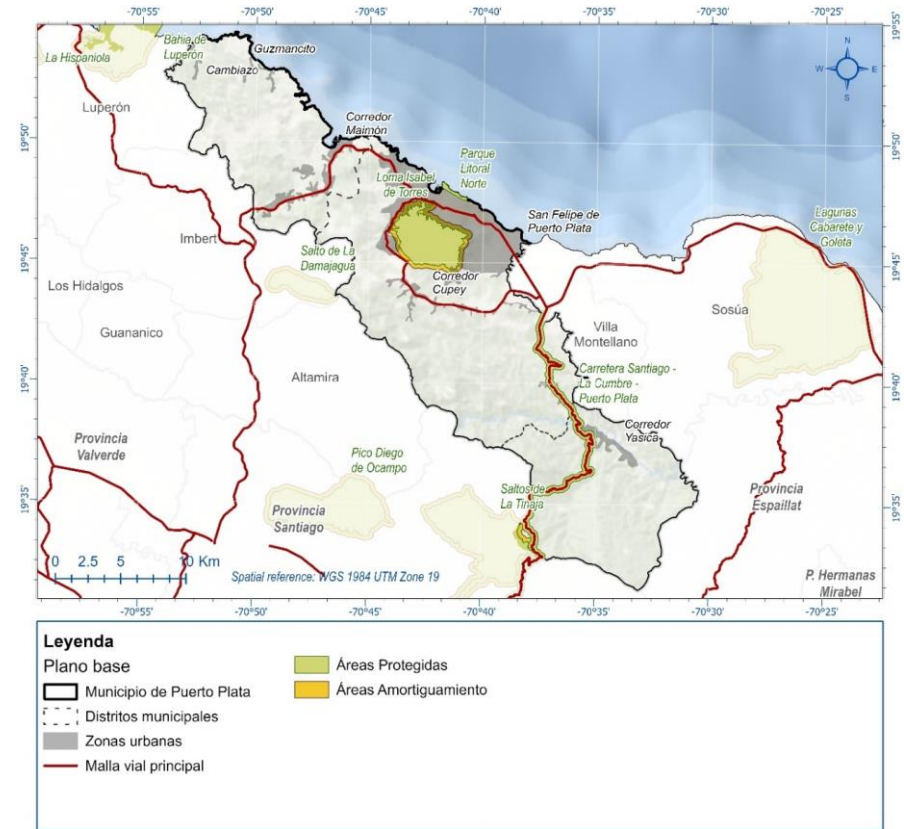


Figura 42 Determinantes del SINAP. Arup con base en MMARN (2022)

Desafíos	<ul style="list-style-type: none"> Proceso de urbanización disperso y de baja densidad en solares y en asentamientos humanos de origen informal sobre el área de amortiguación y el área protegida de la Loma Isabel de Torres, principalmente en los sectores de mayor pendiente en San Marcos y Los Domínguez, así como en el sector del Cupey.
Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> Altos valores paisajísticos y ecosistémicos asociados a La loma Isabel de Torres, como activo ambiental que provee de servicios ecosistémicos y culturales al área urbana

	<p>inmediata y en general al municipio; constituye un referente histórico para la comunidad local.</p> <ul style="list-style-type: none"> La vía panorámica, como corredor turístico, representa una gran oportunidad para la economía local del sector de Yásica. Además, constituye patrimonio inmaterial de la comunidad local. El Malecón de Felipe como activo ambiental simbólico dentro del área urbana, con playas de alta atracción turística, valor cultural por los inmuebles patrimoniales que aloja y servicios ecosistémicos. Constituye un elemento principal para la Estructura Ecológica Principal de la cabecera municipal.
--	---

Tabla 19 Desafíos y oportunidades – Sistema natural de áreas protegidas

Corresponden a esta categoría las determinantes ambientales asociadas a áreas de especial importancia ecológica porque mantienen el equilibrio y procesos ecológicos fundamentales como la regulación del clima, la producción del agua, la depuración del aire y la conservación de la biodiversidad garantizando la oferta de bienes y servicios ambientales requeridos para el desarrollo humano sostenible.

Estos ecosistemas proveen servicios ecosistémicos esenciales como la protección costera, la regulación del ciclo del agua, la provisión de hábitat para especies marinas y terrestres, y el soporte para actividades económicas como la pesca y el turismo. La identificación y protección de estos ecosistemas debe ser una prioridad en el proceso de ordenamiento territorial.

En cumplimiento de las disposiciones de la Ley 64-00, la zona costera se incluye entre los bienes de dominio público marítimo-terrestres, y su ordenación debe prever una franja de 60 metros de ancho a partir de la pleamar.

En el marco de lo establecido por la LOTUSAH y para efectos de las regulaciones del PMOT, estas áreas son calificadas como **uso costero-marino** y **áreas protegidas**, esta última en clasificación **no urbanizable**.

ECOSISTEMAS MARINOS COSTEROS			
NOMBRE	INTERÉS	SUPERFICIE	USO DE SUELO
Manglares y estuarios	Biodiversidad	2.02 Km2	Costero-marino
Playas	Turismo y biodiversidad	0.29 Km2	Costero-marino
BOSQUES DE ALTA RELEVANCIA ECOSISTÉMICA			
Bosques latifoliados	Hábitat de interés para especies protegidas	236.1 Km2	Áreas protegidas
RECURSOS HÍDRICOS			
Red hídrica superficial	Cauce permanente	461.5 Km	Áreas protegidas
Zona productora de agua superficial	Nacimientos de agua	28.2 Km2	Áreas protegidas

Tabla 20 Ecosistemas marinos costeros a nivel municipal

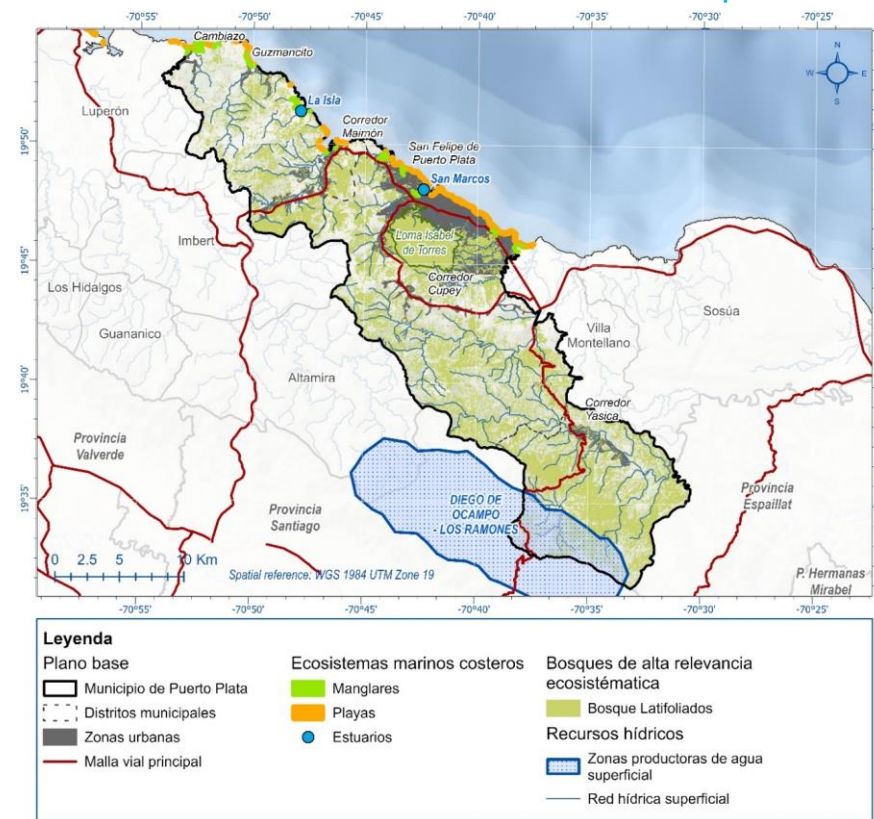


Figura 43 Determinantes de ecosistemas estratégicos

<p>Desafíos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Estrés en la red hídrica municipal principalmente por el crecimiento urbano desregulado sobre sus rondas y actividades contaminantes que afectan la sostenibilidad de los servicios ecosistémicos asociados a la red fluvial. • La ausencia de apropiadas infraestructuras de alcantarillado y gestión de residuos en asentamientos humanos informales y zonas rurales desencadena vertimientos de aguas no tratadas y residuos sólidos directamente sobre cuerpos de agua afectando indirectamente estuarios, manglares y playas. • Los bosques latifoliados con alta importancia ecológica asociados al Cupey y la parte norte del área protegida Isabel de Torres son amenazados por el crecimiento expansivo de baja densidad tipo solares y por asentamientos humanos de origen informal. • Afectación de la expansión urbana sobre el hábitat de especies vulnerables y en peligro de extinción de la zona endémica de la Loma Isabel de Torres. • Presión del desarrollo inmobiliario turístico sobre el borde costero. Grandes resorts, parques acuáticos e infraestructuras turísticas de apoyo que estresan el ecosistema costero-marino.
<p>Oportunidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Potencial de diversificación del turismo por otros activos ambientales con alto potencial turístico en la zona costera. Además de las playas están los manglares y estuarios como turismo de aventura en la costa norte del municipio. • Si bien hay playas reconocidas tradicionalmente para el uso turístico de resorts, al norte existen alternativas menos populares con playas más asociadas al ecoturismo. • En el gran manglar en Cayo La Isla, convergen ecosistemas estratégicos de alto valor ambiental: río, manglar, estuario, playa y mar. Constituye un

	<p>elemento principal para la Estructura Ecológica Principal del municipio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avistamiento de aves y mariposas, y otras especies endémicas, se perfila como una actividad turística con alto potencial, particularmente en la Loma Isabel de Torres y los estuarios del norte.
--	--

Tabla 21 Desafíos y oportunidades - Ecosistemas marinos costeros

Áreas de conservación de coberturas boscosas

Debido a la reducción sustancial de las áreas boscosas a nivel municipal, y con esto la desaparición de hábitats de diversas especies, es necesario mantener y restaurar los relictos de bosques que se mantienen hoy día en el territorio.

Esa acción de protección es imprescindible para la preservación de especies que se encuentran en las listas de la UICN como amenazadas o protegidas. Además, recuperar la cobertura boscosa es fundamental para la sostenibilidad de los servicios ecosistémicos como la captación de agua para los acueductos, el riego agrícola o el pastoreo.

De acuerdo con la Ley 57-18, se incluyen dentro de áreas de importancia para la conservación de la cobertura boscosa las zonas de altas pendientes (más del 60%) las cuales actúan como áreas de captación pluvial y las zonas con pendientes menores al 2.5% las cuales son susceptibles a encharcamientos e inundaciones pluviales por su drenaje bajo y estructura arcillosa, por lo que deben ser zonas de conservación forestal con restricción del desarrollo urbano.

Además, se incluyen las franjas de protección de los cauces de los ríos y arroyos. Esta vegetación de ribera del río tienen una gran envergadura con alto potencial para captación de carbono, regulación de inundaciones y del clima, estabilidad de las orillas y conservación de la biodiversidad, entre otras funciones ecosistémicas.

En el marco de lo establecido por la LOTUSAH y para efectos de las regulaciones del PMOT, estas áreas son clasificadas como suelo **no urbanizable** y calificadas con uso de suelo **forestal y áreas protegidas**, los cuales se registrarán y regularán por la Ley Sectorial Forestal.

BOSQUES DE PROTECCIÓN				
NOMBRE	BASE LEGAL	INTERÉS	SUPERFICIE (Km ²)	USO DE SUELO
Franja de protección de ríos de 30m en ambos márgenes	Ley 57-18	Alta potencialidad de captación hídrica, captación de carbono y conservación de la diversidad biológica	27.1	Áreas protegidas
APTITUD FORESTAL				
Pendientes menores a 2.5%	Ley 57-08	Encharcamientos e inundaciones pluviales	37.8	Forestal
BOSQUES DE CONSERVACIÓN				
Pendientes mayores a 60%	Ley 57-18	Aprovechamiento sostenible de servicios y bienes forestales	8	Áreas protegidas
Clase agrológica VIII		Conservación y protección	36.51	Áreas protegidas
Amortiguamiento	Dec.571-09	Zona de aislamiento	7.8	Áreas protegidas
BOSQUES DE PRODUCCIÓN				
Clase agrológica VI	N/A	Plantaciones forestales para aprovechamiento maderable, energético, industrial, alimenticio y ornamental	127.70	Forestal
Clase agrológica VII	N/A		249.09	Forestal

Tabla 22 Áreas de conservación de coberturas boscosas

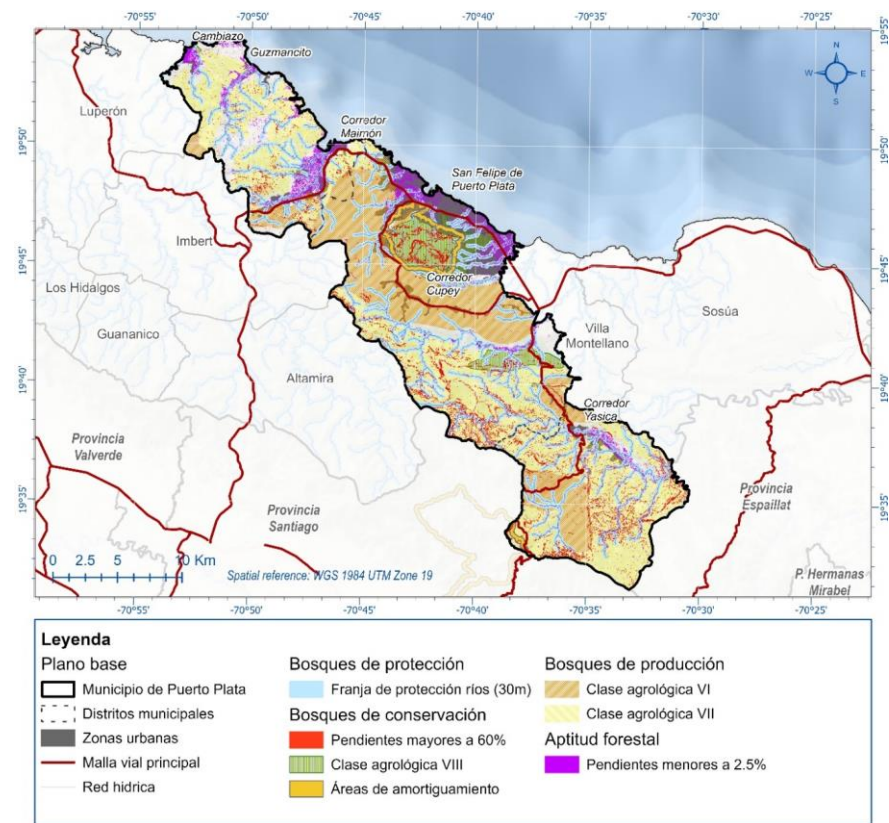


Figura 44 Determinantes ambientales de áreas boscosas

Desafíos
<ul style="list-style-type: none"> Impactos negativos sobre la franja de protección de los ríos principalmente por crecimientos urbanos desregulados en los principales centros poblados, así como por actividades irregulares de extracción de agregados. Crecimiento tendencial de Maimón sobre áreas con tendencia al encharcamiento (pendiente menor al 2.5%). Afectación de los bosques de conservación (pendiente mayor al 60%) del área de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres por presiones del crecimiento urbano expansivo.

Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> Presencia sostenida en el tiempo de la cobertura de bosques de latifoliados. Su alta importancia ecosistémica como corredores biológicos la constituye un elemento principal para la Estructura Ecológica Principal del municipio.
	<ul style="list-style-type: none"> Potencial de recuperación de las franjas protectoras de los ríos Yásica, Maimón y Camú. Sus valles estrechos se encuentran sobre suelos de pendientes mayores de 45% y menores del 2.5% asociados por ley a áreas de conservación forestal.

Tabla 23 Desafíos y oportunidades de determinantes de áreas boscosas

Áreas condicionadas por la capacidad del suelo

La capacidad productiva del suelo asociada a potencial agropecuario, así como la consideración de suelos con potencial eólico significativo, son aspectos vitales para la planificación de un territorio que asegure la sostenibilidad de la economía local y la seguridad energética y alimentaria. Adicionalmente, la asociación de suelos *Terreno escabroso de montaña* constituye una limitante para el desarrollo urbano por sus características biofísicas y los impactos ambientales de este uso sobre la cobertura original de áreas rocosas susceptibles a la erosión.

En este sentido, la clasificación del suelo no urbanizable debe considerar como condicionantes los suelos de clase I a V por su potencial ideal para actividades agropecuarias, así como los polígonos con excelente y buen potencial eólico. Además, tomar en consideración los suelos que representan limitaciones para el desarrollo urbano y establecer un régimen de usos que mitigue el riesgo de erosión y pérdida de la cobertura original. Estas áreas deben gestionarse de manera sostenible para evitar la degradación del suelo, la pérdida de la capacidad productora, la contaminación del agua y la estabilidad de las áreas construidas.

En el marco de lo establecido por la LOTUSAH y para efectos de las regulaciones del PMOT, estas áreas son calificadas con uso de suelo **agropecuario y servicios especiales**.

AREAS CON CAPACIDAD PRODUCTIVA			
NOMBRE	INTERÉS	SUPERFICIE km2	USO DE SUELO
Capacidad agrológica I-IV	Agricultura	46.21	Agropecuario
Capacidad agrológica V-VI	Pastos	42.58	Agropecuario
Potencial eólico alto y medio	Energía renovable	27.5	Servicios especiales
ASOCIACIONES DE SUELOS			
Asociación Terreno escabroso de montaña	Desarrollo Urbano	277.6	Residencial
Asociación Ciénagas Costera E Interior	Protección del ecosistema	1.78	Áreas protegidas

Tabla 24 Áreas con capacidad productiva a nivel municipal

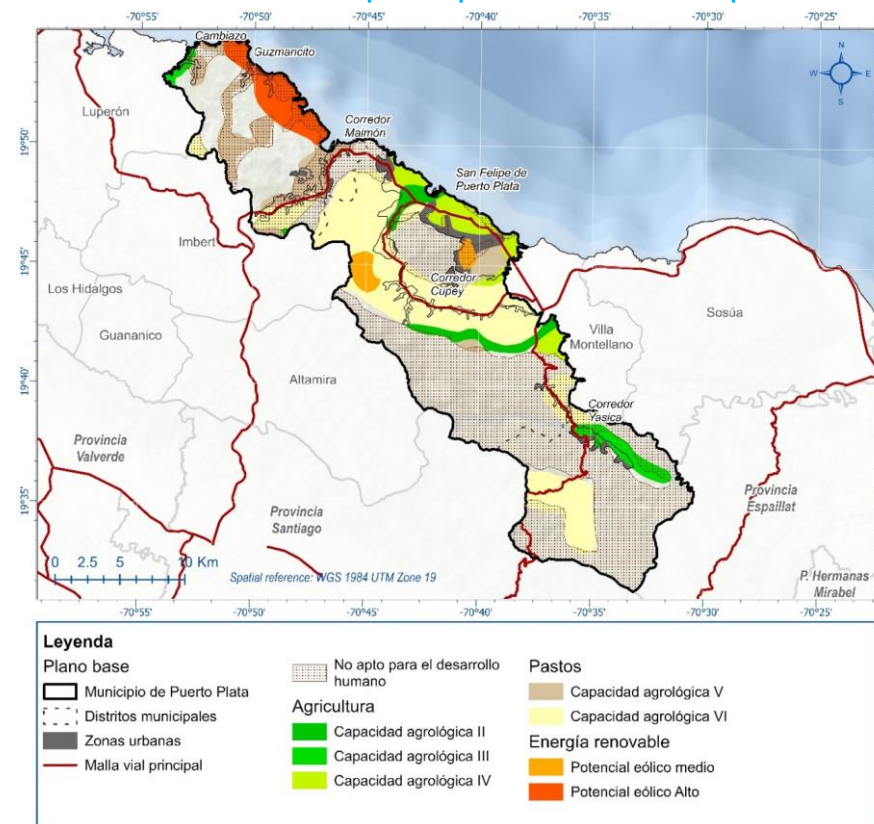


Figura 45 Determinantes ambientales de áreas productivas

Desafíos	<ul style="list-style-type: none"> • El suelo con potencial agrícola es escaso a nivel municipal y los suelos Clase II-IV son subutilizados por procesos de urbanización. • Desarrollo agrícola en zonas de baja capacidad productiva, afectando zonas que por su pendiente alta deben ser coberturas vegetales. • Tendencia de sustitución de actividades productivas asociadas a la ganadería por desarrollos urbanos de baja intensidad, principalmente en el sector Cupey.
Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> • El alto potencial eólico sobre el frente costero del distrito de Maimón entre Cambiaso y la playa Teco, consolida la producción de energía sostenible como una gran alternativa para la seguridad energética. • Consolidación de vocación ganadera en gran parte del municipio con una gran extensión de suelos aptos para esta actividad.

Tabla 25 Desafíos y oportunidades de las determinantes ambientales de áreas productivas

3.4.2. Medio transformado

Este eje temático aborda las principales determinantes asociadas al desarrollo de actividades que por sus características generan algún tipo de impacto ambiental negativo que podría manejarse mediante la ordenación del territorio.

Contaminación del aire

De acuerdo con los resultados del monitoreo de material particulado provisto por el MMARN (2022), el aire de la zona urbana de San Felipe presenta una calidad no aceptable, las concentraciones de (Material particulado) PM-10 y PM-2.5 se encuentran por encima de los límites establecidos ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ para PM-10 y $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ para PM-2.5, según la OMS).

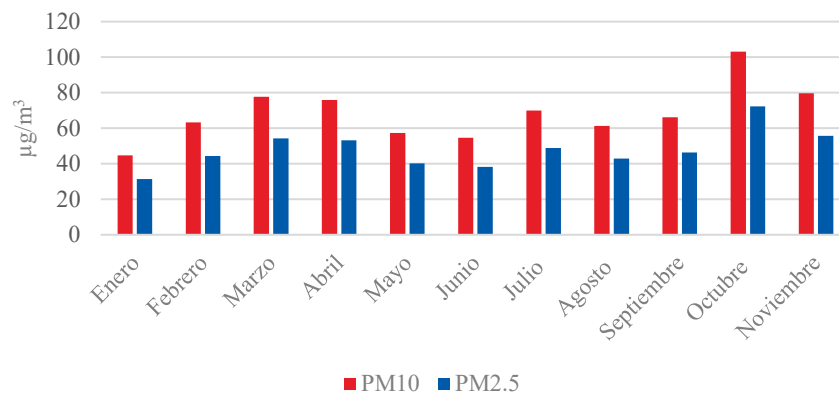


Figura 46 Comportamiento mensual de concentración de material particulado en estación Puerto Plata. MMARN (2022)

La estación de monitoreo de Puerto Plata se encuentra ubicada en cercanías del puerto Taino Bay y la zona franca, actividades logísticas con alto impacto en la calidad del aire por las emisiones del transporte marítimo, tráfico de cruceros y vehículos pesados de carga y descarga los cuales constantemente transitan entre las infraestructuras mencionadas. Si bien el Puerto es vital para la economía local, es importante destacar que también es generador de contaminación debido a las diversas actividades inherentes a su operación.

Es importante resaltar que, esta estación de monitoreo se emplaza cerca a áreas ambientales de alto interés municipal, como el estuario del río San Marcos y el área protegida de Loma Isabel de Torres. En este sentido, es relevante considerar los potenciales efectos de la contaminación atmosférica en estos ecosistemas locales, en su flora y fauna, así como en la salud de las comunidades locales y visitantes.

Por otro lado, el estudio de la calidad del aire en las playas de Puerto Plata de Orgaz-Agüera et. al (2022) indica que las demandas de la infraestructura de movilidad, alojamiento, provisión de alimentos y atracciones asociadas a la práctica turística constituyen factores que conducen a la contaminación del aire local. El estudio mencionado analizó las zonas turísticas y recreativas asociadas al borde costero de San Felipe, desde Cofresí hasta Playa Dorada.

Al medir la concentración de material particulado PM1, PM2.5, PM7, PM10 y calcular el Índice de Calidad de Aire (ICA) de PM10 y PM2.5, los resultados indican que en general la calidad del aire en las playas de San Felipe es buena. No obstante, como se puede observar en la *Tabla 26*.

los resultados particulares de PM10 en las playas del Malecón, Playa Dorada y río San Marcos (ZM2) superan en algunos muestreos los rangos sugeridos por la Organización Mundial de la Salud (OMS, 2005), situación que aumenta el riesgo de enfermedades respiratorias y cardiovasculares.

Los investigadores indican que estos resultados se asocian con la cercanía de estas playas con vías de alta jerarquía como la Av. General Luperón y en el caso de Playa Dorada por su cercanía con el Aeropuerto Internacional de Luperón.

MUESTREO	AQI	ZM1 µG/M³	ZM2 µG/M³	ZM3 µG/M³	ZM4 µG/M³	ZM5 µG/M³	ZM6 µG/M³	ZM7 µG/M³
1	PM _{2.5}	16	16	20	58	30	23	109
	PM ₁₀	14	23	23	79	33	21	123,6
2	PM _{2.5}	24	33	46	46	40	29	20
	PM ₁₀	19	38	41	43	41	34	15
3	PM _{2.5}	31	59	84	141	89	74	105
	PM ₁₀	17	77	70	83	78	83	90
Promedio		Playa Costambar / Cofresi		Malecón de Puerto Plata			Playa Costa Dorada	Playa Dorada
	PM _{2.5}	29,8		61,5			42	78
	PM ₁₀	31,3		54,6			46	76,2

Tabla 26 Resultados del ICA por playa. Orgaz-Agüera, F. et al. (2022)

Con base en la revisión bibliográfica, se reconocen como principales fuentes de contaminación en San Felipe:

- Aumento del parque automotor y el tráfico vehicular, asociados al transporte privado, público y turístico, así como tráfico pesado de camiones que operan en el área logística entre el puerto y la zona franca, los cuales son fuente significativa de CO, CO2 y partículas PM10 y PM2.5.
- Áreas industriales, y de procesamiento y generación de energía, las cuales emiten una alta variedad de contaminantes como el dióxido de azufre, por el uso de combustibles fósiles.

- Áreas de canteras y extracción de agregados a cielo abierto, que emiten polvo y partículas atmosféricas durante las actividades de extracción y transporte con una dispersión radial.
- Actividad portuaria, que diariamente involucra hasta 5 cruceros además de las embarcaciones asociadas al tránsito de mercancías.
- Incendios en el vertedero municipal a cielo abierto en las cercanías de la playa Cofresi lo cual libera una variedad de contaminantes, incluyendo compuestos orgánicos volátiles.

En este contexto, la calidad del aire es un factor importante para el proceso de toma de decisiones en la formulación del PMOT. Resulta necesario tomar medidas de prevención y disminución de emisión de partículas contaminantes a nivel municipal teniendo en cuenta que afecta directamente la salud pública, la estabilidad de los ecosistemas estratégicos y la economía local.

Como estrategias para mejorar la calidad del aire desde la planificación del territorio se identifican medidas concretas como el fomento del uso de modos de transporte sostenible con énfasis en la movilidad activa, aumento del porcentaje de áreas verdes urbanas, y restricción de los usos más contaminantes para evitar conflictos con áreas residenciales y áreas de protección.

Desafíos	<ul style="list-style-type: none"> • Alto impacto de las actividades logísticas asociadas a la infraestructura del puerto Taino Bay y la zona franca en inmediaciones de la ciudad histórica y zonas residenciales, así como de áreas de valor ambiental como el Malecón, estuario San Marcos y la Loma Isabel de Torres. • Presión de la infraestructura turística sobre la calidad del aire de las zonas costeras. • Emisión de contaminantes por actividad extractiva de agregados a cielo abierto en áreas cercanas a la cabecera municipal.
-----------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Ubicación problemática del vertedero municipal y afectación a la calidad del aire por olores e incendios recurrentes.
Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> • Potencial desarrollo de carriles para la movilidad activa por pendientes bajas en la zona urbana funcional de San Felipe y a lo largo de su borde costero. • Restauración del borde boscoso en el sector del Malecón y recuperación de franjas de protección de ríos como San Marcos, Los Domínguez y Muñoz y arroyos como Don Vicente y Maggiolo como red de corredores de la Estructura Ecológica Principal del municipio. • En el marco de la LOTUSAH, consolidar un régimen de usos de suelo principales, compatibles, condicionados y prohibidos en áreas aferentes a actividades productivas como la industria y la minería, e infraestructuras asociadas a la gestión de residuos sólidos.

Tabla 27 Desafíos y oportunidades de la contaminación del aire

Contaminación del agua

Puerto Plata dispone de una estación de tratamiento al Oeste de la ciudad para la recolección y depuración de aguas, las aguas residuales de los centros turísticos de Playa Dorada y Costa Dorada reciben un tratamiento similar (Servicio Geológico Nacional – SGN, 2010). No obstante, el crecimiento expansivo en Cupey, los asentamientos rurales y de origen informal, industria, ganadería y agricultura no cuentan con un sistema de tratamiento de aguas.

Esta situación ha causado que los ecosistemas acuáticos sufran altos niveles de cargas contaminantes al recibir vertimientos directos. Como resultado, la calidad de los recursos hídricos se ha deteriorado y con esto la función ecosistémica asociada a los ríos y arroyos ha disminuido.

Teniendo en cuenta que, por la condición de territorio costero, muchos de los ríos del municipio desembocan en ecosistemas marinos, estos hábitats críticos han sido impactados por los flujos de agua contaminada

que desembocan en las zonas costeras. La Autoridad Nacional de Asuntos Marítimos ANAMAR (2017) indica que se han detectado que las aguas y los suelos costeros-marinos de la República Dominicana poseen niveles preocupantes de contaminación, principalmente por materia orgánica que procede de descargas de colectores de aguas residuales y por la influencia de los vertimientos de aguas con un alto volumen de residuos urbanos.

En el caso particular, del área urbana de San Felipe, de acuerdo con Jáquez, Rodríguez y Orgaz (2022), las aguas superficiales en las desembocaduras costeras de los ríos San Marcos y Muñoz son de calidad mala según el Índice de Calidad de Agua (ICA) medido en el año 2019. Dentro de los parámetros analizados incluyen: pH, nitratos, fosfatos, coliformes fecales, saturación de oxígeno, turbidez, temperatura y sólidos disueltos.

El estudio referido indica que las aguas superficiales de estos dos ríos tienen una alta carga contaminante por la intensa actividad antrópica en su cuenca hidrológica de aporte (río Los Domínguez, Cañada Malmaria, Arroyo Blanco, entre otros), descarga de aguas residuales sin tratar provenientes de asentamientos humanos que se encuentran en los márgenes del río y desechos sólidos domésticos e industriales.

Esta situación se acentúa por la ausencia de una infraestructura de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales principalmente en los suburbios periféricos y asentamientos humanos de origen informal dentro de la cabecera municipal donde las aguas residuales son expulsadas directamente al medio natural o en sistemas sépticos con bajo mantenimiento. En este sentido, la contaminación por letrinas inadecuadas es una fuente de contaminación del sistema hídrico municipal.

Los resultados de las mediciones durante los tres meses de muestreo (marzo, junio y septiembre) se mantuvieron, el ICA no varió significativamente lo cual refiere una alta carga contaminante hacia el borde costero de forma sostenida en el tiempo. Esta situación no solo afecta la estabilidad del ecosistema y la salud pública, sino también en un futuro puede afectar la permanencia de la actividad turística.

Además de las fuentes contaminantes mencionadas anteriormente, SGN (2010) resalta que la ubicación del vertedero municipal al borde del

arroyo Maggiolo en el sector urbano de Cofresí, genera un impacto directo en el suelo por contaminación de agua de escorrentía y por infiltración de lixiviados con impacto nocivo en las aguas subterráneas de la zona y el cauce del arroyo Maggiolo el cual desemboca directamente en el Océano Pacífico. En este sentido, el vertedero constituye un pasivo ambiental que contamina los cuerpos de agua, el suelo, las playas y el aire.

Como estrategias desde la planificación del territorio para mejorar la calidad del agua y prevenir la contaminación de las fuentes hídricas y ecosistemas estratégicos, se identifican medidas concretas como: la recuperación de las áreas de ribera de los ríos (30m) principalmente dentro del área urbana de San Felipe, la gestión de aguas residuales con sistemas eficientes de alcantarillado y tratamiento, la inclusión de soluciones de infraestructura verde y gestión de aguas pluviales y la regulación de usos más contaminantes como el agropecuario, industrial, urbano e infraestructuras de gestión de residuos.

Desafíos	<ul style="list-style-type: none"> • Ausencia de un sistema de tratamiento de aguas residuales en sectores rurales, en áreas de crecimiento expansivo, asentamientos humanos de origen informal y en zonas de actividades productivas. • Contaminación de aguas subterráneas por letrinas, pozos sépticos inadecuados y mala gestión de los residuos sólidos en el vertedero.
Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> • Inclusión de directrices urbanísticas que velen por la consolidación de soluciones de infraestructura verde y gestión integral del agua. • En el marco de la LOTUSAH, consolidar un régimen de usos de suelo principales, compatibles, condicionados y prohibidos en áreas aferentes a los bordes de protección de los ríos y arroyos.

Tabla 28 Desafíos y oportunidades de la contaminación del agua

Contaminación del suelo

La contaminación del suelo en Puerto Plata representa un desafío significativo que impacta tanto el medio ambiente como la salud pública

y el desarrollo económico. La acumulación de contaminantes puede reducir la fertilidad del suelo, degradar los ecosistemas, reducir la biodiversidad y no menos importante, afectar la salud humana.

Una de las principales fuentes de contaminación del suelo es la gestión inadecuada de residuos sólidos urbanos, según SGN (2010) una gran parte de los lixiviados acumulados en el vertedero de San Felipe se filtra en el suelo y contamina las capas subyacentes.

Los resultados de la revisión bibliográfica sobre factores contaminantes del suelo en Puerto Plata no permitieron contar con información suficiente para ahondar en este tema particular. No obstante, para el proceso de formulación del PMOT resulta relevante prestar atención sobre otras fuentes contaminantes del suelo de origen antropogénico.

En este contexto, la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación - FAO (2019) indica que la industria, la minería, y actividades agrícolas y ganaderas constituyen las principales fuentes de contaminación del suelo por uso de agroquímicos, farmacéuticos, vertimiento de desechos sólidos y aguas no tratadas.

Otras actividades antrópicas asociadas al entorno urbano contribuyen considerablemente a la degradación del suelo principalmente por la impermeabilización del territorio (FAO, 2019). En entornos urbanos la capacidad de infiltración natural es limitada y ante episodios de lluvias torrenciales, las redes de drenaje urbano pueden llegar a ser insuficientes.

En este sentido, para mitigar los impactos de actividades antropogénicas en este recurso natural es imprescindible que el PMOT establezca un régimen de usos que condicione las actividades asociadas a las principales fuentes contaminantes e integre estrategias de infraestructura urbana verde que puedan disminuir la impermeabilización y con esto reducir la posibilidad de inundaciones.

Desafíos	<ul style="list-style-type: none"> • Ubicación problemática del vertedero municipal y afectación a la calidad del suelo y subsuelo por filtración de lixiviados. • Impermeabilización del suelo en áreas urbanas.
-----------------	---

Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> • Inclusión de directrices urbanísticas que velen por la consolidación de soluciones de infraestructura verde y Sistema de drenaje urbano sostenible (SUD's) • Destinar un espacio más adecuado para la reubicación del vertedero municipal y regular en detalle los usos en las áreas aferentes a esta infraestructura.
----------------------	---

Tabla 29 Desafíos y oportunidades de la contaminación del suelo

3.5. Conclusiones

Con base en las determinantes ambientales identificadas y fundamentados en el marco normativo ambiental y del ordenamiento territorial, el PMOT deberá en su fase de formulación:

- Reglamentar en detalle los usos productivos y extractivos de mayor impacto como la industria, minería, agropecuario e infraestructuras de servicios especiales para disminuir conflictos socioambientales y garantizar el uso adecuado del suelo con potencial productivo.
- Incluir como suelos de protección las áreas de los monumentos naturales o áreas de protección especial del SINAP y sus áreas de amortiguamiento, así como la franja de protección de los ríos, manglares y estuarios para salvaguardar las cuencas hidrográficas y los suelos de valor ecosistémico y restaurar la función ecológica.
- Reglamentar los usos permitidos para las áreas de los monumentos naturales o áreas de protección especial como investigación y protección, educación, recreación, y turismo de naturaleza e infraestructura asociada para el uso público.
- Salvaguardar los bosques de conservación en pendientes mayores a 60%, suelos de Clase VIII, los paisajes protegidos de SINAP y los bosques latifoliados y con esto velar por la conservación de la diversidad ecosistémica y los recursos genéticos.
- Determinar el régimen de uso costero-marino en una franja de 60 metros de ancho a partir de la pleamar para condicionar el ordenamiento de las actividades turísticas y del litoral urbano, con el fin de proteger este ecosistema frágil.
- Condicionar el desarrollo urbano a suelos que, por su baja pendiente, alta capacidad de drenaje y carga, baja capacidad agrológica y tipo de cobertura boscosa son propicios para el desarrollo de asentamientos humanos.
- Consolidar la Estructura Ecológica Principal del municipio a partir de los elementos bióticos y abióticos que por su valor ecosistémico dan sustento a la conectividad ecológica del entorno rural y urbano y brindan capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.
- Salvaguardar los bosques de producción para recuperar la cobertura boscosa en suelos que no tienen aptitud productiva y no son aptos para procesos de urbanización con el fin de mitigar el impacto de la fragmentación de ecosistemas causado por la expansión urbana.
- Reconocer el valor cultural que la comunidad local asocia a elementos naturales como parte del patrimonio natural del municipio, susceptible a reglamentación de usos para su protección.
- Definir la reglamentación de usos para permitir el emplazamiento armonioso de proyectos de producción de energía sostenible, con el fin de minimizar los conflictos de uso.

Medio Construido

Esta sección del diagnóstico se concentra en entender las dinámicas funcionales de las áreas en donde se conglomeran la población municipal, es decir, la mancha urbana de la cabecera principal San Felipe de Puerto Plata y los corredores de Maimón y Yásica Arriba. Estas zonas se caracterizan por contar con una estructura de entramado continuo de vías y manzanas y con conexión actual o potencial a infraestructura de servicios de acueducto y alcantarillado.

Con base en lo establecido por la Ley 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos (LOTUSAH) sobre la calificación del uso del suelo este apartado se refiere específicamente al **uso del suelo urbanizado** en el cual convergen actividades residenciales, recreativas, turísticas, productivas y de servicios.

Según lo establecido por el artículo 41, los tipos de uso del suelo pertenecientes a esta calificación de interés abarca:

- **Residencial**, Comprende los sectores destinados principalmente a la vivienda, con una morfología variada que va desde barrios consolidados en San Felipe hasta viviendas dispersas en los centros poblados de Maimón y Yásica Arriba (Ver sección [Vivienda](#))
- **Comercial**, Incluye los espacios dedicados a la venta de bienes y servicios, con una mayor concentración en el centro histórico de San Felipe y los corredores principales, mientras que en Maimón y Yásica Arriba se desarrolla en ejes viales y puntos estratégicos (Ver sección [Sectores económicos urbanos](#)).
- **Institucional**, Agrupa los equipamientos de servicio público como centros educativos, hospitales y oficinas gubernamentales, con una mayor presencia en San Felipe, aunque con equipamientos estratégicos en Maimón y Yásica Arriba para la provisión de servicios básicos (Ver sección [Equipamientos](#))
- **Turístico**, asocia actividades como hoteles, hostales, y servicios para visitantes. En Maimón se vincula con proyectos turísticos

en la zona portuaria y en Yásica Arriba con actividades de ecoturismo (Ver sección [Turismo e infraestructura turística](#))

- **Recreativo**, Incluye parques, plazas y espacios públicos de esparcimiento, con una concentración en San Felipe en áreas como el malecón y el Parque Independencia, mientras que en Maimón y Yásica Arriba estos espacios cumplen un rol clave en la cohesión social local (Ver sección [Equipamientos deportivos](#))
- **Industrial**, Se asocia a zonas de producción y almacenamiento, con presencia en las periferias de San Felipe y en áreas estratégicas cercanas a corredores viales y la zona portuaria de Maimón (Ver sección [Actividad industrial](#))
- **Mixto**, Representa la coexistencia de dos o más usos, como en las zonas del centro de San Felipe donde se combinan vivienda, comercio y servicios, o en Maimón, donde la actividad turística y residencial interactúan con el comercio local (Ver sección [Uso comercial y complementarios mixtos](#))
- **Áreas Verdes**, Corresponde a parques, plazas, plazoletas y corredores urbanos de esparcimiento, con función ambiental y social que estructuran la vida urbana. (Ver sección [Espacio Público de permanencia](#))

4. Dimensión Funcional, ¿Cómo se asienta la población en el territorio?

Este análisis permite comprender los equilibrios y desequilibrios funcionales del territorio, identificar y analizar el funcionamiento actual del territorio a partir de la distribución de los usos del suelo, el sistema de equipamientos, las condiciones de la vivienda y la configuración del espacio público en las áreas urbanas, suburbanas y rurales del municipio de Puerto Plata.

4.1. Áreas urbanizadas o zonas urbanas del municipio

De acuerdo con el análisis de las zonas urbanas del municipio, el suelo urbanizado representa el 6.6% del territorio municipal, es decir, que el 93.4% de Puerto Plata continúa asociándose al entorno rural y las actividades productivas y valores ambientales que refieren suelos no urbanizables.

En este contexto, el análisis de suelo urbano vs. rural a nivel de unidad territorial permite reconocer que los distritos municipales de Yásica Arriba y Maimón presentan una vocación rural más intensa que San Felipe, teniendo en cuenta que más del 95% de los territorios distritales corresponden a suelos rurales (ver Figura 47).

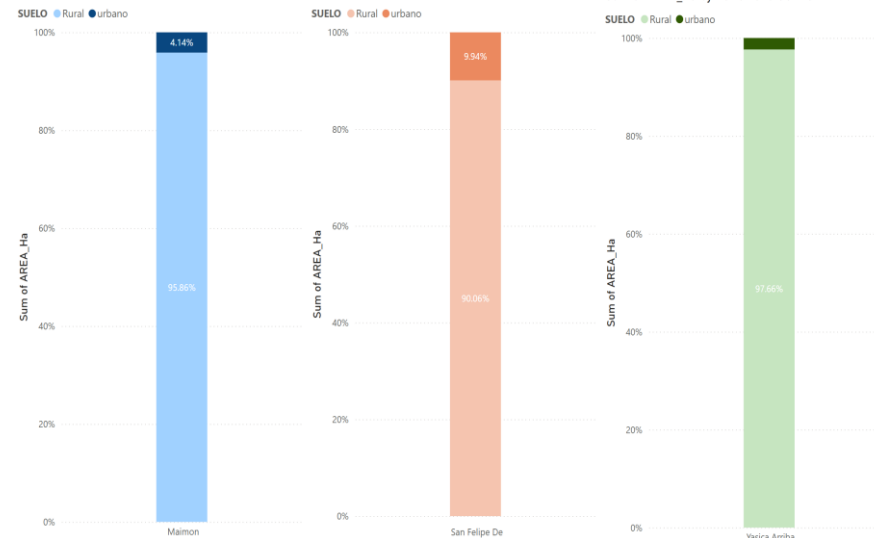


Figura 47. Porcentaje de suelo urbanizado por unidad territorial. Arup (2025) con base en ONE (2021)

4.1.1. Jerarquía del sistema de centros poblados

La revisión detallada del porcentaje de suelo urbano por unidad territorial, evidencia que el sistema municipal de centros poblados se asienta principalmente en San Felipe el cual aloja el 82.9% del total de suelo urbano, mientras que el distrito de Yásica Arriba alberga el 9.12% y en menor medida Maimón el 7.97%.

Estas proporciones de suelo urbano permiten reconocer un sistema de centros poblados con tres niveles de jerarquía como muestra la Figura 48 y se describe a continuación:

- **Nivel 1.** La mancha urbana de San Felipe asociada principalmente al conglomerado de la **cabecera principal** destaca como el centro urbano principal.
- **Nivel 2.** Destacan los corredores urbanos de Yásica Arriba y Maimón los cuales se consolidan como **centros poblados rurales** con una relación de dependencia permanente a la cabecera principal y ciudades como Santiago de Los Caballeros.

- Nivel 3.** Reconoce asentamientos humanos dispersos como Guzmancito, Cambiaso en Maimón Distrito Municipal (D.M.), Cupey en San Felipe, Lajas de Yaroa y La Cabirma en Yásica Arriba D.M. como **centros rurales dispersos**.

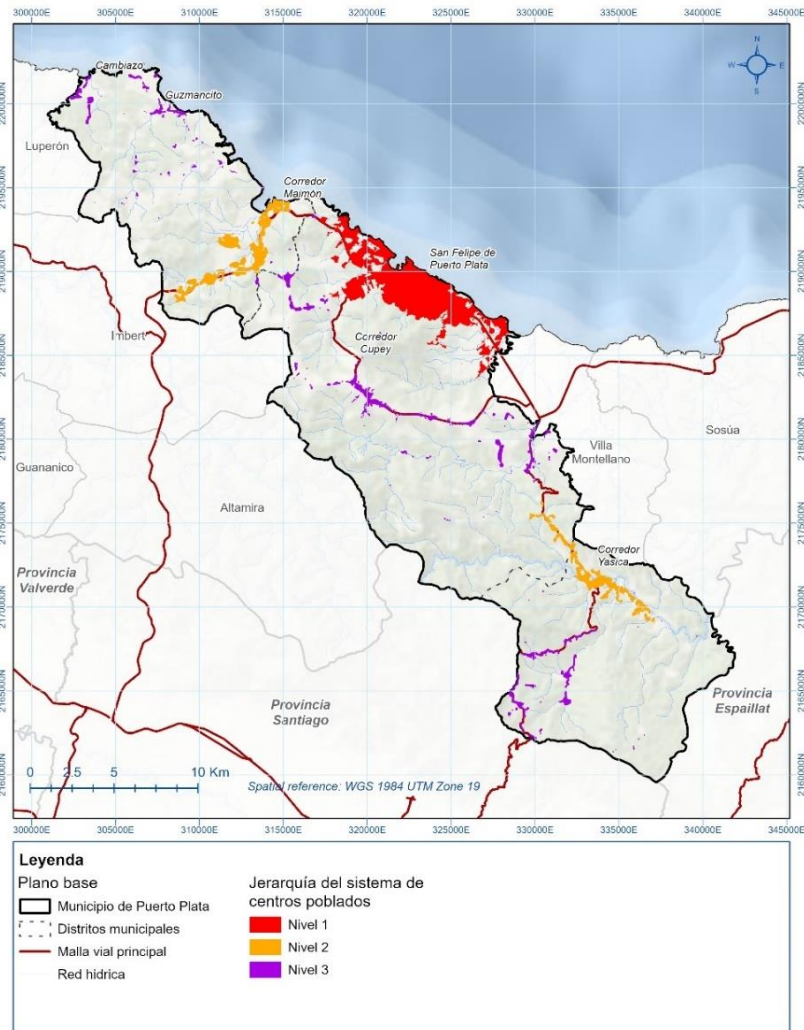


Figura 48 Jerarquía del sistema de centros poblados. Arup (2025) con base en ONE (2021)

4.1.2. Uso del suelo predominante

El análisis de alto nivel de la información de uso del suelo ONE (2022) permite reconocer la vocación en cada una de las zonas urbanas de Puerto Plata como se muestra a continuación:

San Felipe de Puerto Plata

La cabecera principal tiene predominancia del uso del suelo residencial (80%) seguido de una vocación como centro urbano de servicios con el 18% de sus edificaciones destinada a la compra y venta de bienes y servicios (uso comercial y mixto) de escala municipal y local. El uso turístico asociado a la dinámica del borde costero alcanza el 0.14% y se emplaza predominantemente en los sectores de Cofresí y Playa Dorada (ver Figura 49).

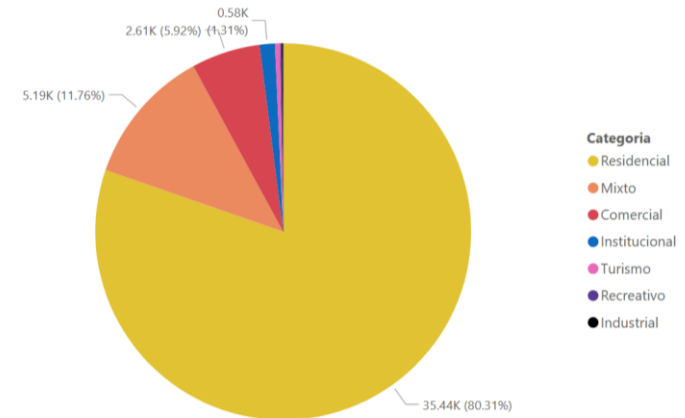


Figura 49 Porcentajes de usos de suelo urbanizado en San Felipe. ONE (2022).

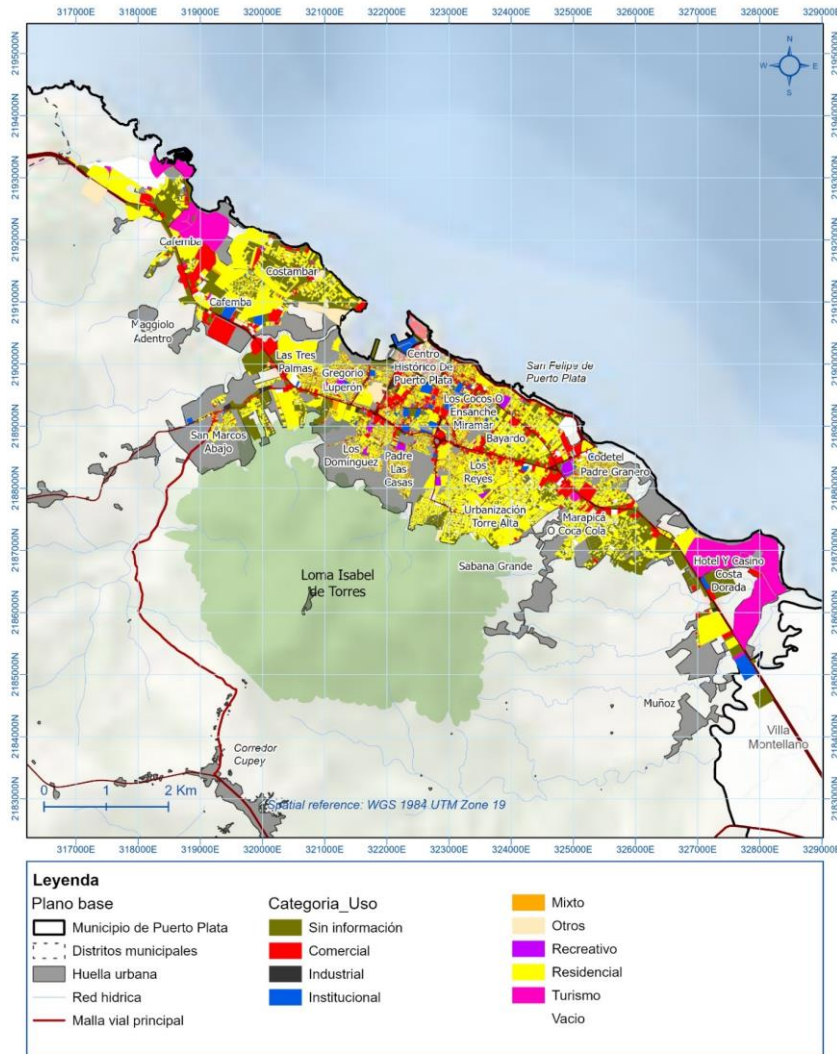


Figura 50 Usos del suelo en San Felipe. Arup (2025) con base en ONE (2022)

Maimón D.M. y Yásica Arriba D.M.

Cómo se ilustra en la Figura 51 suelo urbanizado de los distritos se caracteriza por ser predominantemente residencial, mayormente Yásica Arriba en donde el uso residencial asciende al 89% mientras que en el caso de Maimón las viviendas corresponden al 85% del suelo urbano.

En segundo lugar, los usos comerciales y mixtos corresponden al 11.7% en Maimón, frente al 8.9% en Yásica Arriba. No obstante, estos servicios de compra y venta de servicios y bienes se asocian a una escala muy local que no resuelven las necesidades inmediatas de la población distrital generando dependencia a desplazamientos hacia la cabecera principal de San Felipe u otras ciudades del contexto intermunicipal como es el caso de Santiago de los Caballeros.

De acuerdo con los puntos ONE (2022), el distrito de Maimón solamente cuenta con 9 lugares asociados al uso turístico, como villas y haciendas en torno al conglomerado de resorts en Playa Bachata. Por su parte, no se determinan puntos asociados a este uso turístico en Yásica Arriba con base en la fuente revisada. No obstante, se reconocen actividades de ecoturismo, especialmente en villas próximas a la Hacienda Doña Mariana, en el sector del río Sonador.

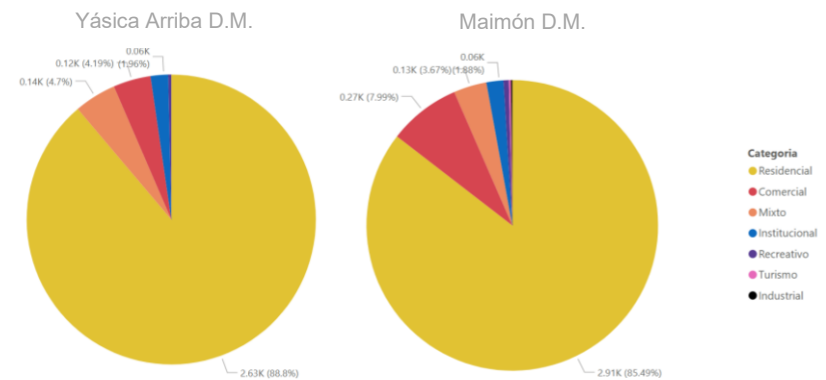


Figura 51 Porcentajes de usos del suelo urbanizado en los distritos. ONE (2022)

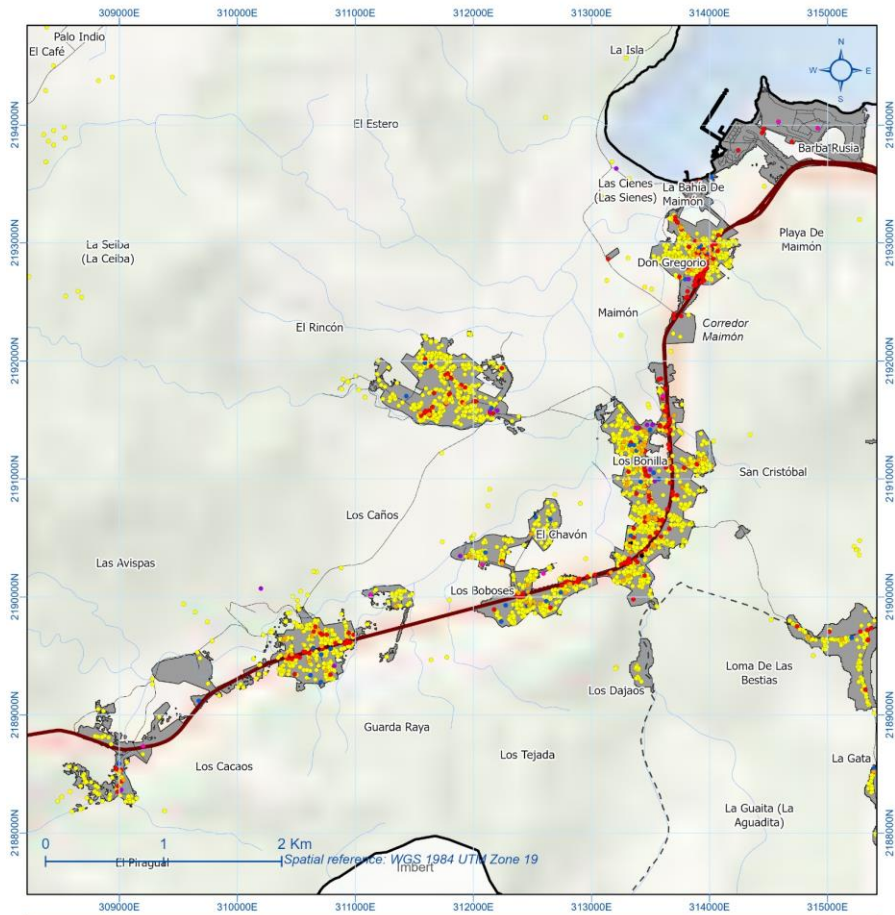


Figura 52 Usos del suelo urbanizado en corredor urbano de Maimón. Arup (2025) con base en ONE (2022)

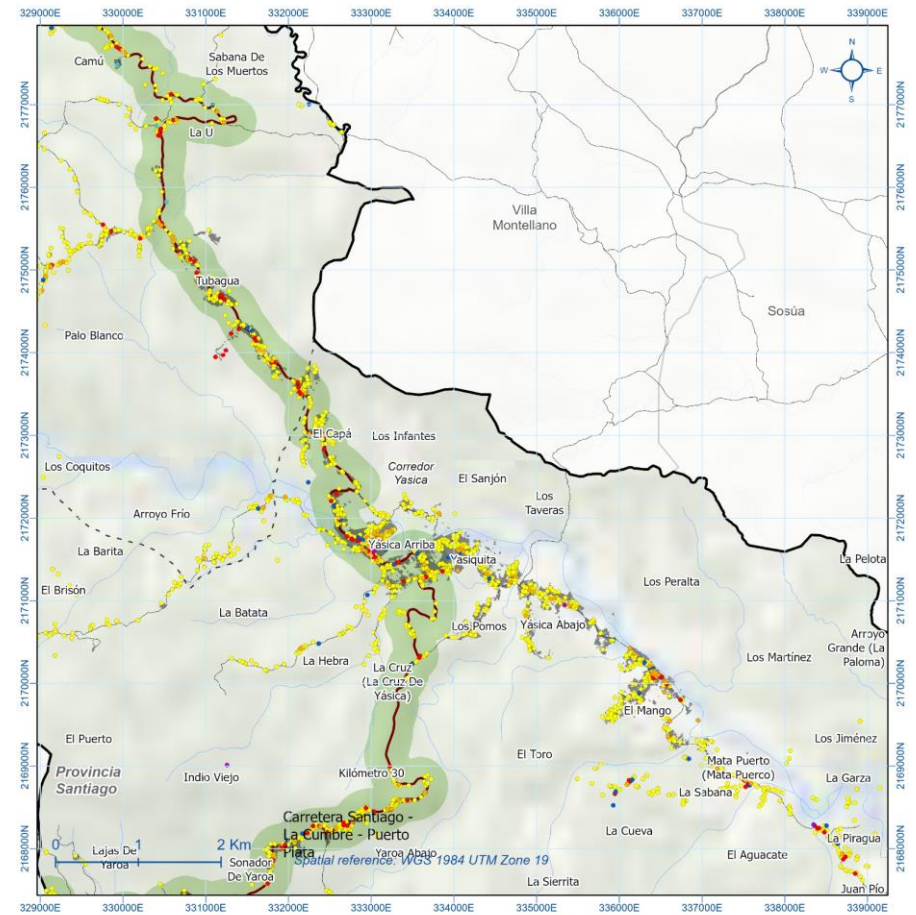


Figura 53 Usos del suelo urbanizado en corredor urbano de Yásica Arriba. Arup (2025) con base en ONE (2022)

4.1.3. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana y rural	1.4. Optimización del balance territorial	% de clase de suelo urbano	6.6

4.2. Morfología urbana

La morfología urbana define la estructura física y espacial del territorio, influyendo en la configuración de la ciudad, su dinámica de crecimiento y la funcionalidad de los distintos usos del suelo. Comprender la morfología es fundamental para orientar estrategias de ordenamiento territorial que fomenten un desarrollo más equilibrado, eficiente y sostenible.

Este análisis se enfoca en la caracterización de cuatro aspectos clave de la morfología urbana en el municipio de Puerto Plata:

- Tamaño de los predios urbanos de San Felipe, para identificar patrones de parcelación y su relación con los usos del suelo.
- Predios vacíos en San Felipe, como áreas potenciales para procesos de consolidación urbana, densificación o nuevos desarrollos.
- Alturas de las edificaciones, con el objetivo de evaluar la intensidad del desarrollo vertical y su incidencia en la ocupación del suelo y la imagen urbana.
- Áreas de huella edificada, para analizar la ocupación del suelo por edificaciones y comprender su asociación con usos.

En esta sección se identifican tendencias espaciales, al igual que se contrasta la morfología urbana con las necesidades del territorio y se establecen lineamientos para una ocupación del suelo más eficiente, asegurando un balance entre crecimiento, sostenibilidad y calidad del entorno urbano.

4.2.1. Tamaño de predios (San Felipe)

Con base en la información provista por la Gestión Tributaria Municipal (2024) y a partir del análisis de la estructura predial de la *Figura 54* se reconocen 21,335 predios en San Felipe con las siguientes características:

- El 50% del total de predios cuenta con una superficie entre 150-500 m², es decir, solares medianos asociados principalmente a sectores como Centro Histórico, Cafemba, Los Cocos, Los Reyes y Los Domínguez en donde convergen usos de comercio vecinal, equipamientos locales y viviendas unifamiliares de mayor tamaño, pueden generar restricciones para ciertos usos o requerir estrategias de reestructuración parcelaria.
- Los predios pequeños con superficie menor a 150m², corresponden al 28% del total de solares de San Felipe y se asocian particularmente a viviendas unifamiliares pequeñas de Padre Granero, Padre Las Casas y Gregorio Luperón. los predios tienden a ser más pequeños y regulares, reflejando una ocupación más densa y una estructura parcelaria más consolidada.
- Los solares con superficie entre 500-2,000m² se acercan al 18% y predominan en sectores como Costambar, Bayardo, Torre Alta, Cofresí y Marapicá. Se relacionan con predios grandes de edificios de apartamentos, comercio de mayor escala, hoteles pequeños, equipamientos urbanos medianos o grandes residencias de tipología aislada en lotes extensos que favorecen una ocupación dispersa y de baja densidad.
- Finalmente, los predios con superficies mayores a 2,000m² se asocian a zonas más periféricas como Playa Dorada y Cafemba asociadas principalmente a usos turísticos de hoteles y resorts, zonas industriales o grandes equipamientos como el caso del Estadio y Polideportivos.

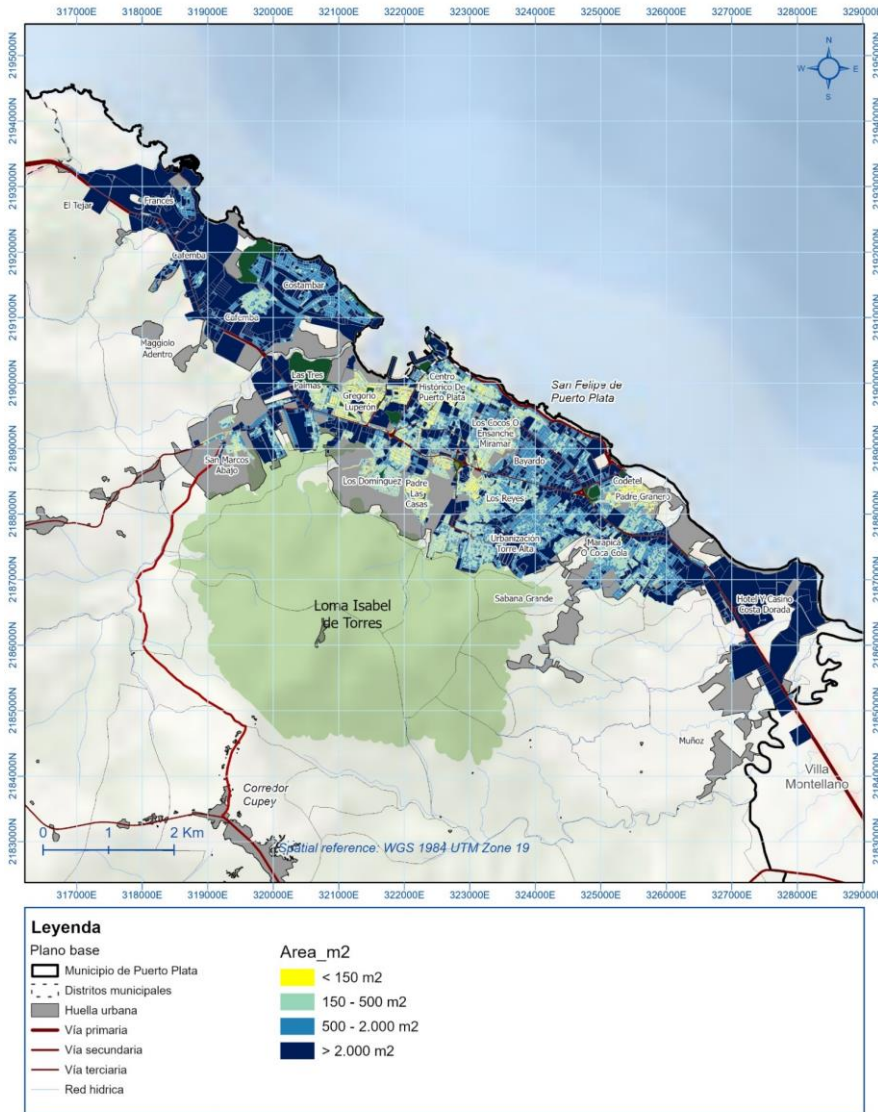


Figura 54 Análisis estructura predial San Felipe. Arup (2025) con base en Gestión Tributaria Municipal (2024)

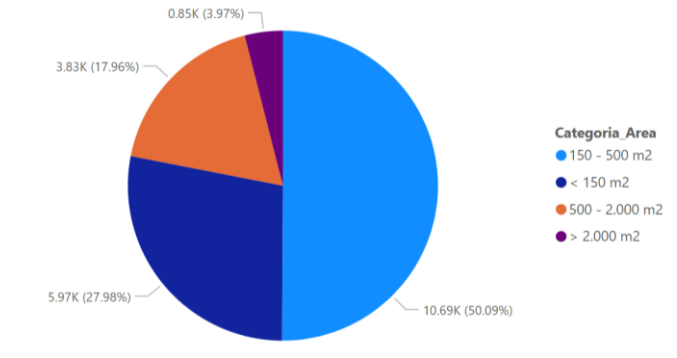


Figura 55 Porcentaje de predios según su superficie (m²). Gestión Tributaria Municipal (2024)

4.2.2. Vacíos urbanos (San Felipe)

Dentro de la estructura predial de la cabecera urbana principal se reconocen múltiples solares sin ningún tipo de desarrollo urbano o proceso constructivo. De acuerdo con la información de Catastro Municipal (2024) el 15% de los predios corresponden a solares sin construcción, lo cual equivale a 5,495,480 m², es decir, el 31% de m² de la estructura predial de San Felipe los cuales pueden representar oportunidades para nuevos desarrollos o proyectos de renovación urbana.

Del total de solares vacíos en San Felipe, el 38% corresponden a lotes de más de 2,000 m² y el 29.4% a solares entre 500-2,000m², lo que representa un alto potencial para el desarrollo de proyectos de densificación, equipamientos estratégicos o espacios públicos que contribuyan a la consolidación urbana. Estos terrenos, por su dimensión, ofrecen oportunidades para intervenciones de mayor escala que pueden responder a necesidades de crecimiento ordenado y mejorar la conectividad del tejido urbano.

En contraste, solo el 2.8% de los solares vacíos son menores a 150 m², lo que indica una baja disponibilidad de lotes pequeños para proyectos de vivienda en tipologías compactas o de renovación urbana en sectores consolidados. Esta condición sugiere la necesidad de evaluar mecanismos de reconfiguración parcelaria o estrategias normativas que incentiven el aprovechamiento eficiente del suelo disponible.

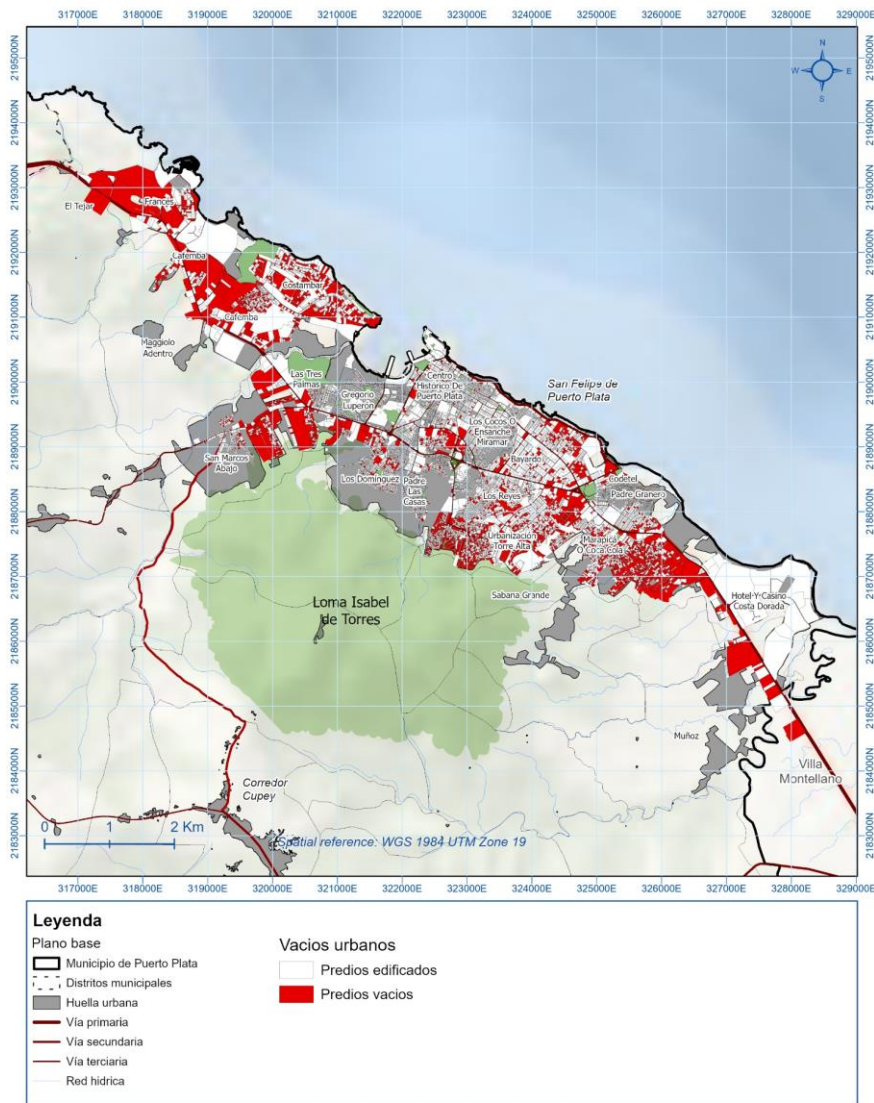


Figura 56 Vacíos urbanos en San Felipe. Arup (2025) con base en Catastro Municipal (Gestión Tributaria Municipal, 2024)

Sobre la ubicación de los solares vacíos expuestos en la *Figura 56* es preciso resaltar que:

- En las zonas periféricas en consolidación, como Francés, El Tejar y Cafemba al nor oeste de San Felipe, los vacíos urbanos predominan en predios de gran tamaño y baja densidad, lo que representa una oportunidad para desarrollos habitacionales con mejores condiciones de accesibilidad y provisión de servicios urbanos.
- En sectores más céntricos de San Felipe como Las Caobas y Urb. Buenaventura, los predios vacíos de tamaño mediano pueden ser clave para la consolidación de subcentros de servicios, favoreciendo una mayor densificación y diversificación de usos por su alto nivel de conectividad.
- En el borde costero del centro urbano, en sectores como Costambar y Villa Sánchez, los terrenos vacantes ofrecen un alto potencial para desarrollos turísticos y recreativos que refuercen la vocación económica y la interacción con el litoral.
- En inmediaciones de la Loma Isabel de Torres, zonas como La Florida, Cuesta Amarilla, Cerromar y Urb. Torre Alta cuentan con numerosos solares de menor tamaño, destinados principalmente a desarrollos residenciales individuales, aunque algunos se ubican dentro de la zona de amortiguamiento del área protegida, lo que exige un manejo cuidadoso en términos de sostenibilidad ambiental.
- Hacia el acceso oriental de San Felipe, los grandes predios en Muñoz y los solares más pequeños en El Doral y Cerro Verde representan una oportunidad estratégica para proyectos urbanos mixtos, con potencial de integración a futuros desarrollos como Punta Bergantín y la Autopista del Ámbar.

4.2.3. Alturas de edificaciones

A nivel general, el municipio de Puerto Plata se caracteriza por edificaciones de baja altura, predominando construcciones de 1 a 2 niveles. Esta configuración responde a un patrón histórico de crecimiento extensivo y de baja densidad, impulsado por la disponibilidad de suelo y la preferencia por viviendas unifamiliares. Este modelo de ocupación del territorio ha dado lugar a un crecimiento disperso, con amplias áreas de baja intensidad edificatoria, lo que genera

desafíos en términos de eficiencia urbana y provisión de servicios públicos.

San Felipe

En San Felipe de Puerto Plata predominan edificaciones de baja altura, mayormente entre 1 y 2 niveles (91%), reflejando un patrón de crecimiento extensivo y de baja densidad. Sin embargo, en el borde costero se observan algunas edificaciones de 3 a 5 pisos (8.7%), principalmente asociadas a desarrollos turísticos y edificaciones multifamiliares.



Fotografía 1 Desarrollo inmobiliario en el borde costero. Arup (2025).

Como se evidencia en la *Fotografía 1*, algunos proyectos puntuales alcanzan alturas de 6 a 9 pisos, generando discontinuidades en la silueta urbana y afectando la armonía del paisaje costero.

Esta configuración plantea desafíos como la falta de regulación clara sobre las alturas máximas en áreas sensibles, la fragmentación del tejido urbano y el riesgo de sobrecarga en la infraestructura y los servicios.

La densificación controlada en sectores estratégicos, acompañada de criterios normativos adecuados, permitiría optimizar el uso del suelo, fortalecer la economía local y mejorar la integración de los distintos sectores urbanos sin comprometer la identidad y el entorno natural de la ciudad.

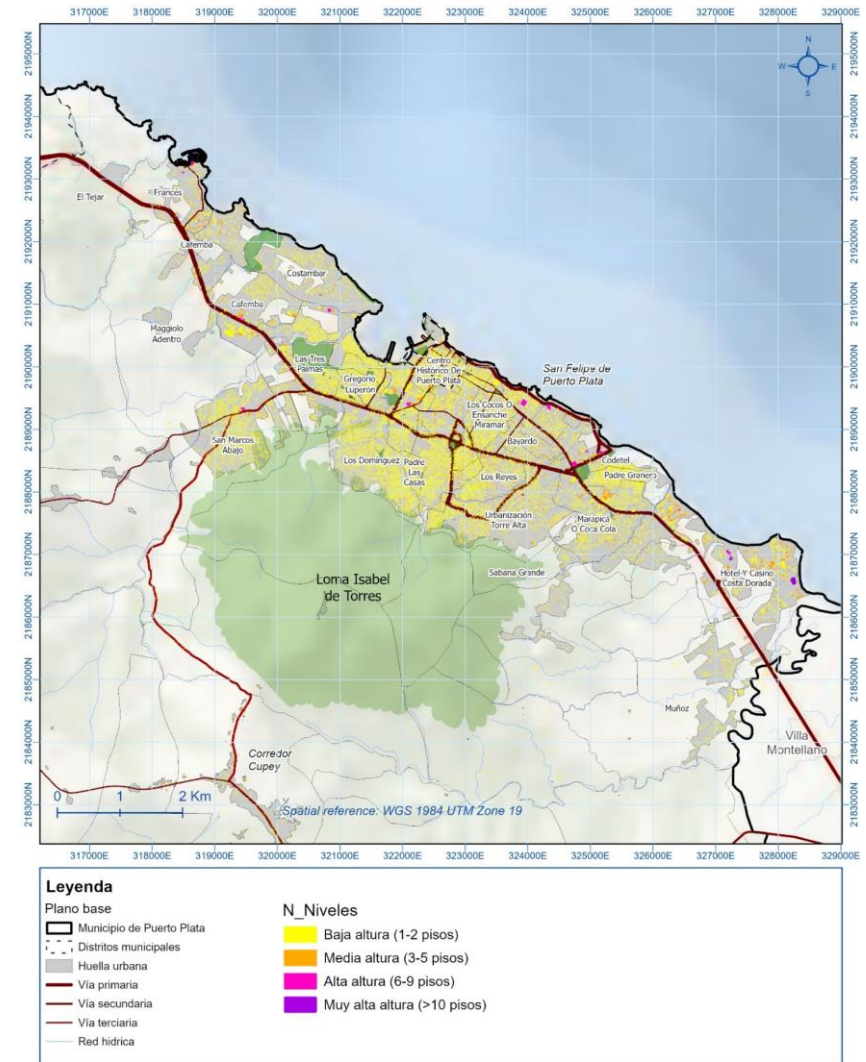


Figura 57 Alturas de edificaciones en San Felipe. Arup (2025)

Districtos Municipales

En los distritos municipales de Yásica Arriba y Maimón, la morfología urbana mantiene una tendencia generalizada hacia edificaciones de baja altura, con un 96% de las construcciones entre 1 y 2 niveles. Esta característica refleja el carácter predominantemente rural y disperso de

estos territorios, con asentamientos de baja densidad y una estructura urbana fragmentada (ver *Figura 58* y *Figura 59*).

Las edificaciones de altura media, entre 3 y 4 pisos, representan apenas el 4% del total y se concentran en su mayoría en equipamientos locales, como escuelas y centros comunitarios, o, en el caso de Maimón, en complejos hoteleros cercanos a Playa Bachata.

Este patrón de crecimiento disperso y de baja altura presenta desafíos significativos para la consolidación urbana y la provisión eficiente de infraestructura y servicios básicos, dado que la expansión horizontal implica mayores costos en la dotación de redes de agua, alcantarillado y transporte público. Además, la baja densidad limita la viabilidad de equipamientos y comercios, reduciendo la accesibilidad a bienes y servicios esenciales para la población.

Sin embargo, esta configuración territorial también representa una oportunidad para promover modelos de desarrollo más integrados y sostenibles. La consolidación de núcleos urbanos en puntos estratégicos permitiría mejorar la eficiencia en el uso del suelo y fortalecer la conectividad interna.

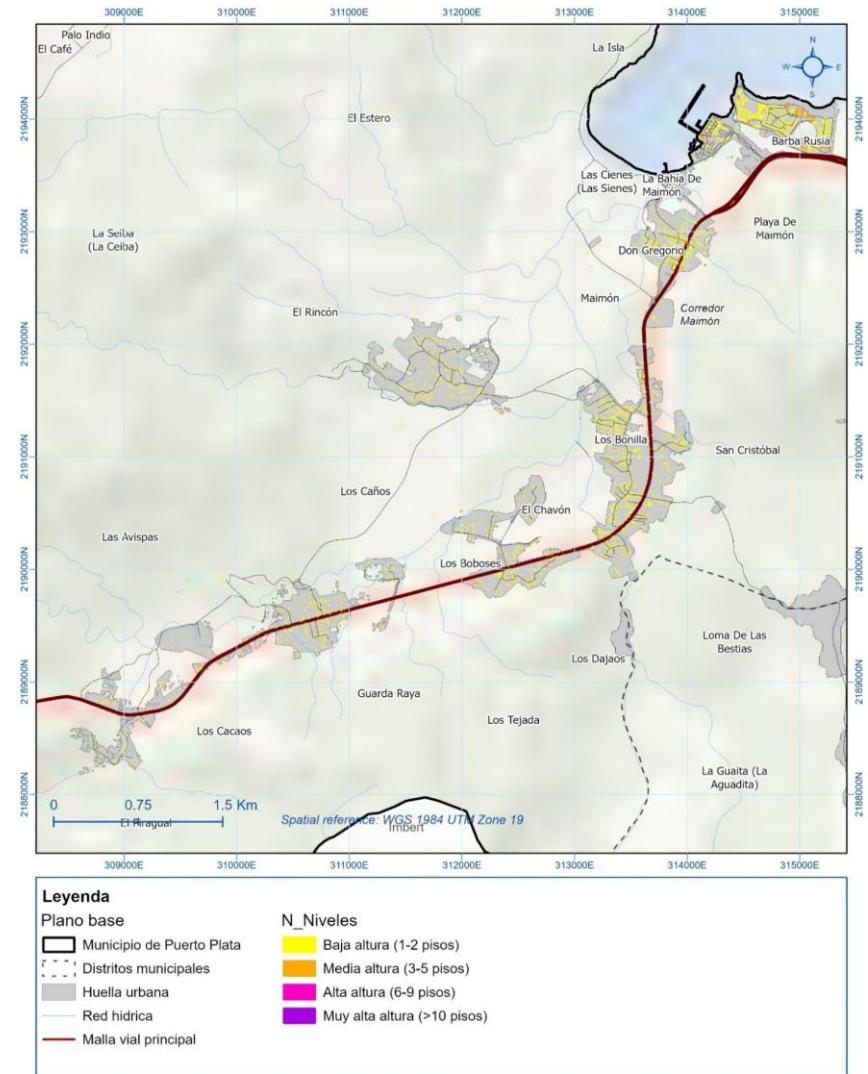


Figura 58 Alturas de edificaciones en Maimón. Arup (2025)

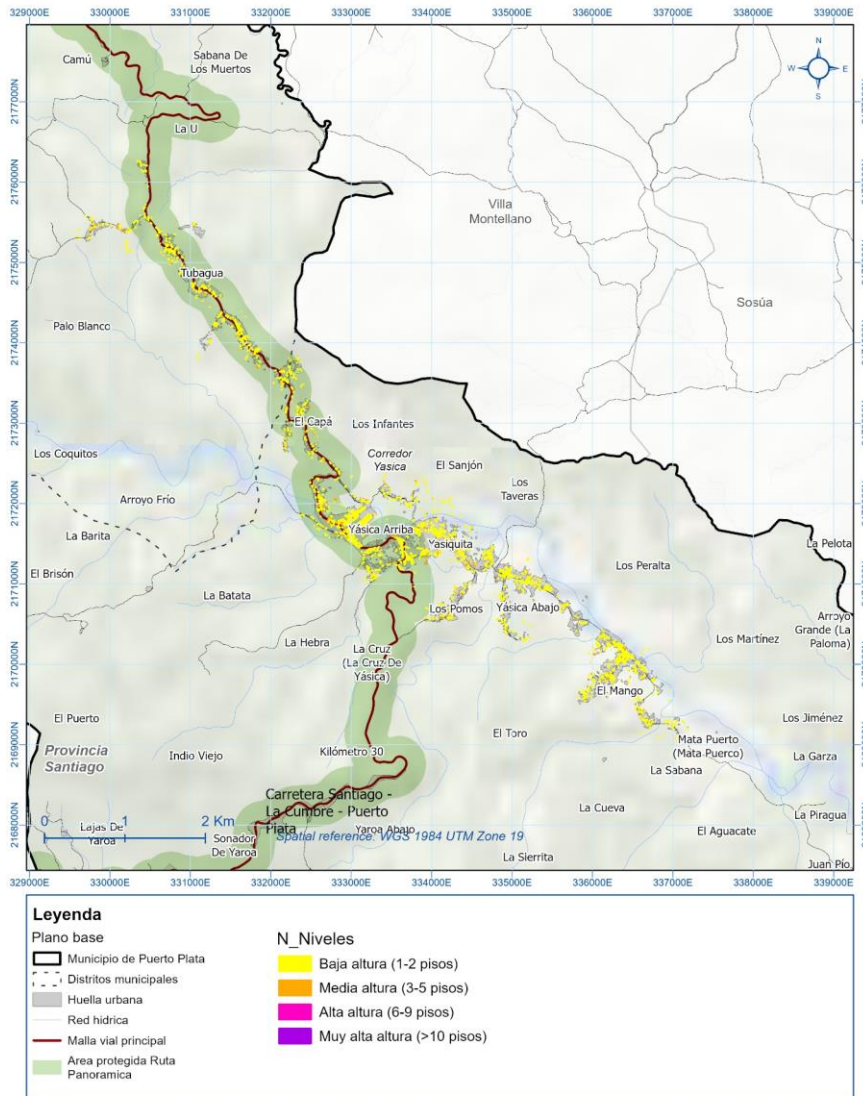


Figura 59 Altura de edificaciones en Yásica Arriba. Arup (2025)

4.2.4. Tamaño de edificaciones

San Felipe

El análisis de la huella edificada en San Felipe revela una marcada predominancia de edificaciones de pequeña escala, con el 67% de las construcciones por debajo de los 100 m². Este patrón sugiere un tejido urbano caracterizado principalmente por viviendas unifamiliares, pequeños comercios y edificaciones de baja densidad, lo que refuerza la vocación residencial de amplios sectores del municipio.

Las edificaciones con superficies entre 100 y 500 m² representan el 32% del total, lo que indica una mayor diversidad de usos, incluyendo edificaciones multifamiliares, equipamientos barriales y establecimientos comerciales de mayor escala.

En cambio, las construcciones con huellas superiores a 500 m² son escasas, representando menos del 1%, y se asocian principalmente a centralidades de servicios, desarrollos hoteleros y usos industriales como Playa Dorada, Cofresí y Zona Franca. Este último grupo es relevante para el desarrollo económico local, pues, aunque minoritario en cantidad, su impacto en el territorio es significativo debido a la demanda de suelo.

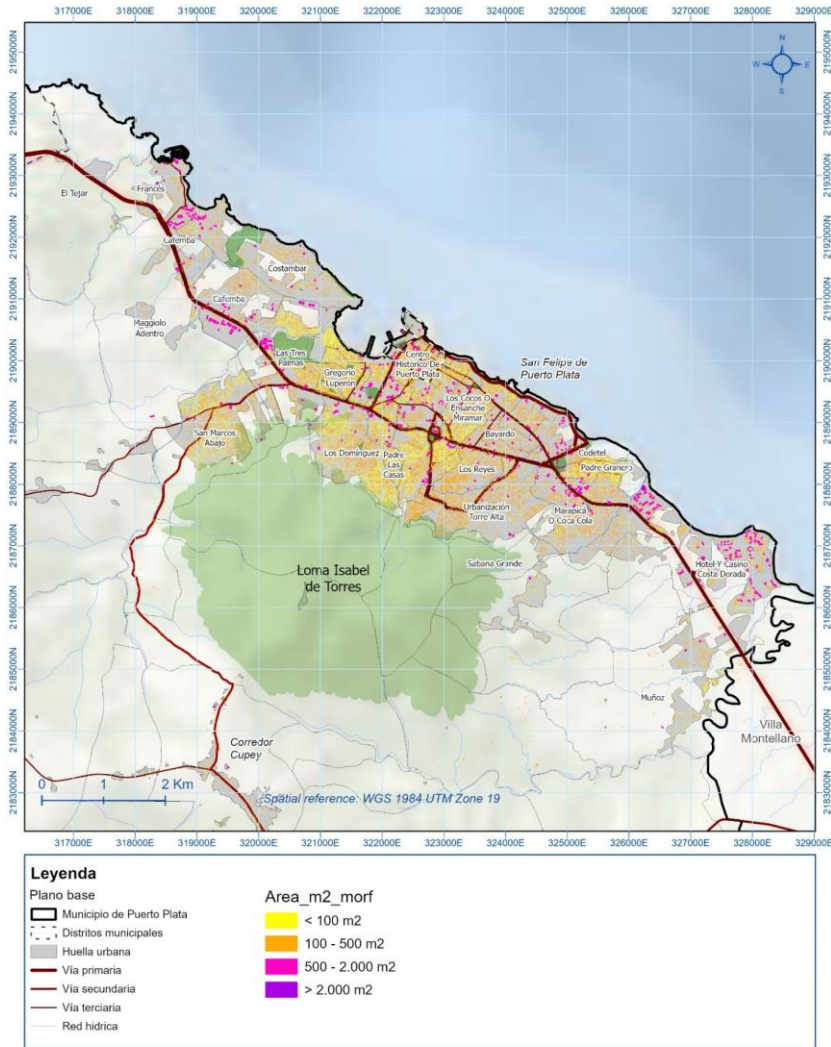


Figura 60 Superficie de huella de edificaciones en San Felipe. Arup (2025).

Maimón

En el distrito municipal de Maimón, el 73% de las edificaciones tienen una huella menor a 100 m², reflejando un tejido urbano predominantemente residencial de baja densidad con edificaciones unifamiliares dispersas.

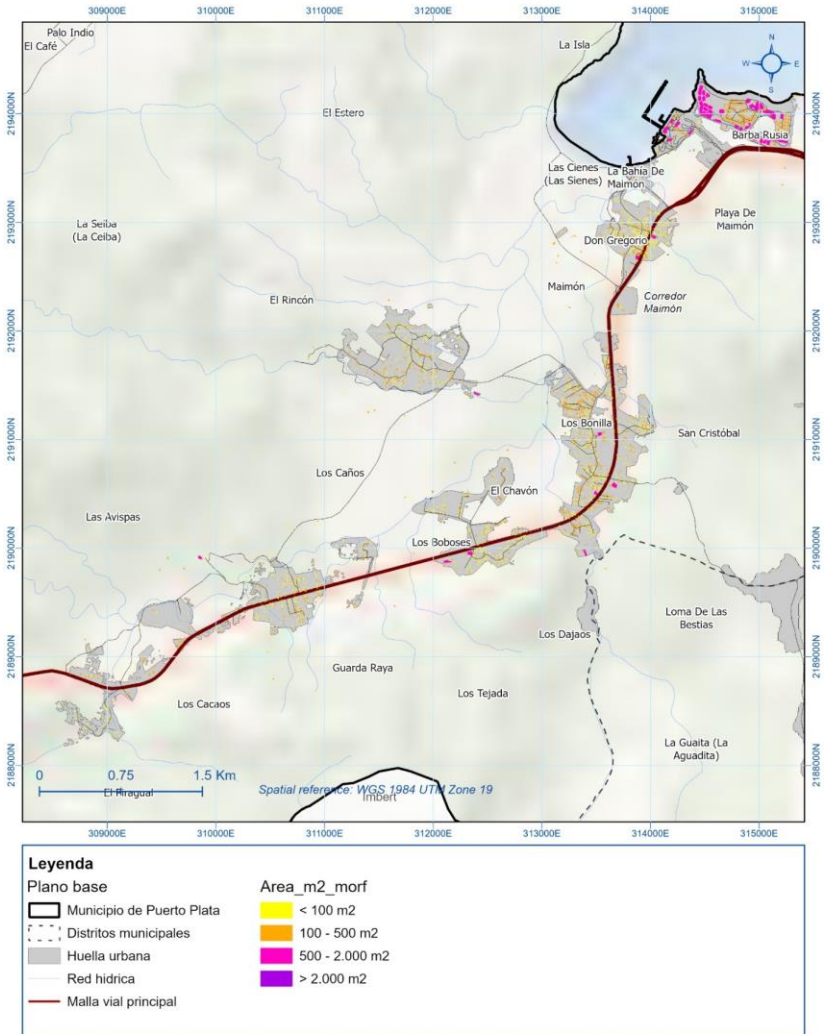


Figura 61 Superficie de huella de edificaciones en Maimón. Arup (2025).

Un 25% de las construcciones se ubican en el rango de 100 a 500 m², lo que indica la presencia de pequeños comercios, equipamientos locales y estructuras de mayor escala en comparación con el núcleo de viviendas.

En contraste, las edificaciones con huellas superiores a 500 m² representan apenas el 1.3%, pero su impacto territorial es significativo,

ya que corresponden principalmente a los complejos hoteleros y la infraestructura portuaria de la zona. Estas edificaciones juegan un papel clave en la economía local, vinculándose directamente con el turismo y la actividad comercial asociada al puerto de cruceros.

El predominio de edificaciones de pequeña escala, combinado con la presencia de infraestructuras turísticas de gran tamaño, resalta la dualidad funcional de Maimón: por un lado, un entorno residencial disperso y, por otro, un nodo estratégico de desarrollo turístico. Sin embargo, este contraste también plantea desafíos, como la integración del crecimiento turístico con el tejido urbano local, la provisión de infraestructura adecuada y la mitigación del impacto ambiental de los grandes desarrollos costeros.

Yásica Arriba

En Yásica Arriba, el 77.8% de las edificaciones tienen una huella menor a 100 m², lo que refleja un patrón de ocupación disperso con viviendas unifamiliares de pequeña escala, característico de entornos rurales. El 21.9% de las edificaciones corresponden al rango de 100 a 500 m², donde se incluyen algunos equipamientos locales, pequeñas unidades comerciales y productivas.

Las edificaciones con huellas mayores a 500 m² representan solo el 0.26%, pero su función es clave dentro de la dinámica territorial, ya que están vinculadas principalmente a parques de aventura y ofertas turísticas ecológicas. Estas infraestructuras aprovechan el entorno natural del distrito para promover un turismo sostenible, basado en la experiencia de la biodiversidad y el ecoturismo.

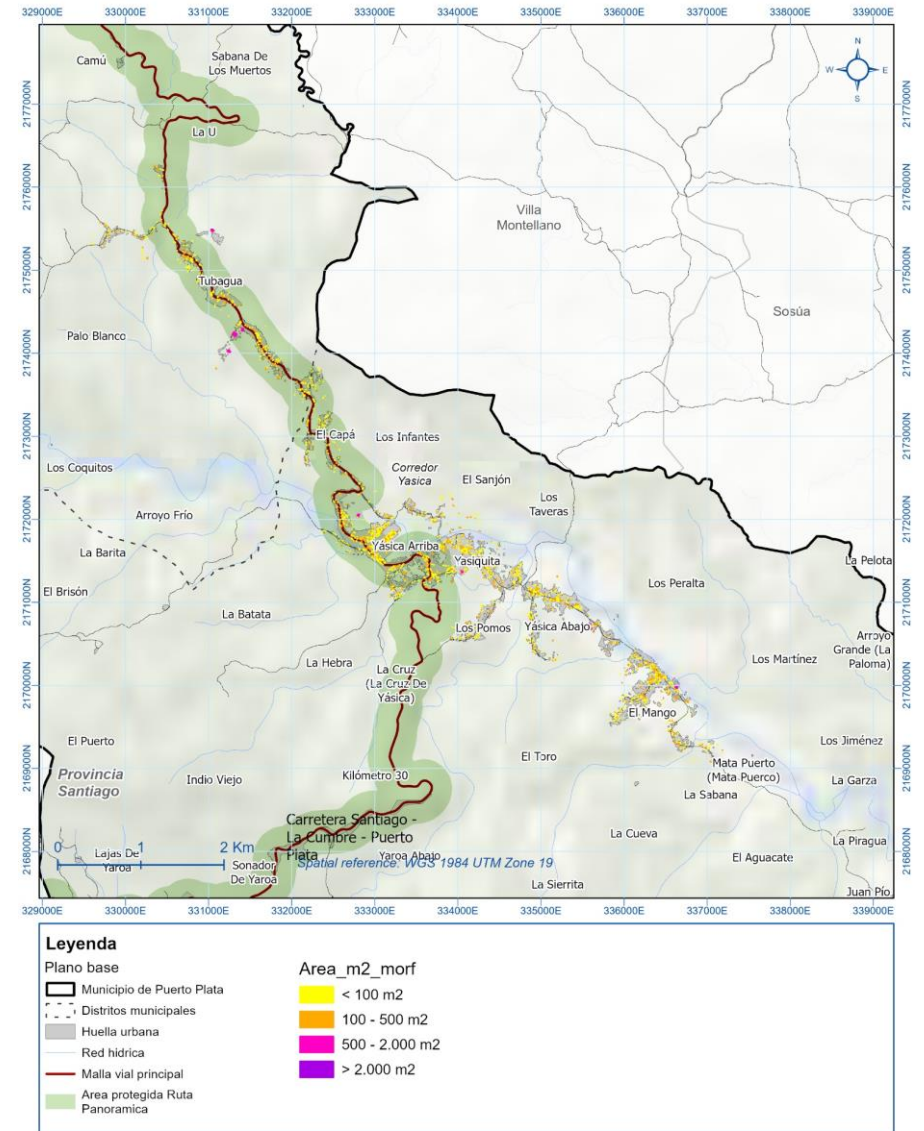


Figura 62 Superficie de huella de edificaciones en Yásica Arriba. Arup (2025).

El predominio de edificaciones de pequeña escala y la dispersión del tejido construido plantean desafíos en términos de acceso a infraestructuras básicas y movilidad, especialmente para fortalecer la

conexión entre las actividades económicas y la población local. Sin embargo, la presencia de equipamientos turísticos de gran tamaño representa una oportunidad para potenciar un modelo de desarrollo que valore los recursos naturales, fomente la diversificación productiva y fortalezca la identidad rural de Yásica Arriba.

4.2.5. Índice de ocupación manzana

El análisis de la ocupación edificada por manzana permite identificar la proporción de superficie construida respecto al total del área de cada manzana. Esta caracterización permite detectar patrones de ocupación, asociados a distintos modelos de crecimiento y grados de consolidación del tejido urbano.

Como se expone en la *Figura 63* las zonas con alta ocupación (41–80 %) se concentran principalmente en el centro histórico y los barrios colindantes como Gregorio Luperón, Padre Granero y Los Domínguez, donde predomina un tejido compacto, con escasa disponibilidad de suelo libre y altos niveles de consolidación. Estas áreas presentan una mayor presión sobre el espacio público, las infraestructuras y los servicios, lo que requiere estrategias de renovación urbana, regulación de alturas y gestión del uso mixto.

En contraste, las zonas con baja ocupación (0–20 %) se localizan en los márgenes del área urbana, especialmente hacia el sur y el este en zonas periféricas como Muñoz, Costambar y Cafemba. Estas áreas presentan una morfología más dispersa y con una tendencia expansiva, por lo que deben ser reguladas mediante estrategias de contención del crecimiento suburbano, densificación planificada y provisión de servicios básicos.

Asimismo, los sectores con ocupación intermedia (21–60 %) representan áreas con potencial de consolidación como Bayardo, Los Reyes, Marapicá, San Marcos al interior y Villa Sanchez hacia el borde costero precisan procesos de consolidación que permita densificar estas zonas peri céntricas.

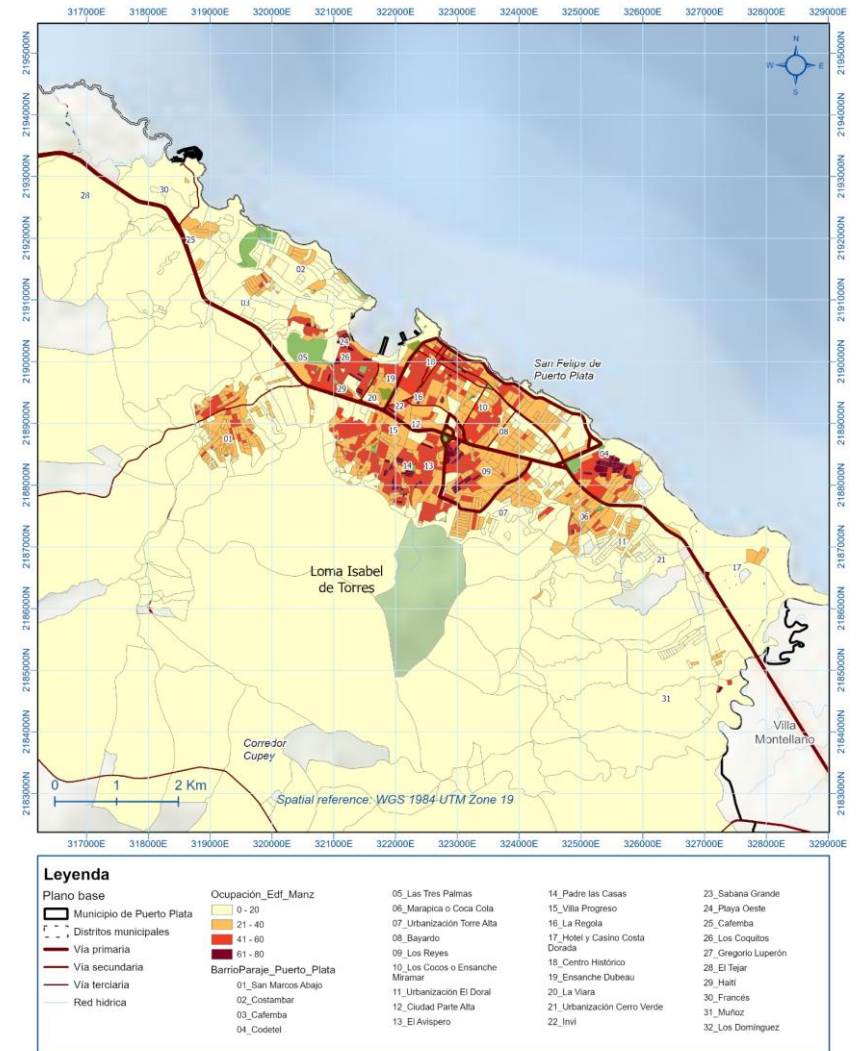


Figura 63 Porcentaje de Ocupación por manzana en San Felipe. Arup (2025) con base en Catastro Municipal (2024).

4.2.6. Conclusiones

Desafíos

- Predominancia de predios de baja densidad edificatoria: la mayoría de los predios tienen una baja ocupación del suelo, con edificaciones de pequeña huella y amplios espacios sin construir, lo que limita la eficiencia en el uso del suelo urbano.
- Edificaciones de baja altura con excepción de polos turísticos: el tejido urbano se compone principalmente de edificaciones de uno o dos niveles, mientras que en zonas turísticas puntuales se han desarrollado edificios de gran altura que contrastan con el perfil urbano tradicional.
- Encerramiento de grandes desarrollos turísticos y residenciales: la configuración cerrada de algunos proyectos, con grandes extensiones de terreno sin integración al espacio urbano, limita la conectividad y fragmenta la estructura morfológica de la ciudad.

Oportunidades

- Potencial de regeneración en vacíos urbanos estratégicos: los terrenos baldíos o infrautilizados dentro del tejido consolidado representan una oportunidad para densificar la ciudad, promover proyectos de renovación urbana y generar nuevos espacios públicos o equipamientos que dinamicen su entorno.
- Redensificación sostenible en áreas con infraestructura consolidada: la predominancia de edificaciones de baja altura permite considerar estrategias de crecimiento vertical controlado en zonas con servicios urbanos adecuados, evitando la expansión dispersa y optimizando el uso del suelo.

4.2.7. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana y rural	1.4. Optimización del balance territorial	% de solares vacíos	15%

4.3. Movilidad y conectividad

La movilidad es un elemento fundamental en la estructuración territorial, ya que condiciona la forma en que la población accede a bienes, servicios y oportunidades, además de influir en las dinámicas económicas, sociales y ambientales del municipio. Un sistema de movilidad eficiente no solo facilita el desplazamiento de personas y mercancías, sino que también contribuye a la cohesión social, la competitividad económica y la calidad de vida. Su efectividad depende de criterios como accesibilidad, sostenibilidad, seguridad, equidad y eficiencia, los cuales determinan su impacto en el desarrollo urbano y la integración territorial.

En este diagnóstico, se analiza la movilidad de Puerto Plata desde una perspectiva integral, integra tanto la conectividad interna entre sus centros poblados como su articulación con el sistema vial regional. Para ello, se examinarán tres aspectos clave:

- Jerarquía vial, con el fin de identificar la organización funcional de la red de transporte y su papel en la conexión entre la cabecera municipal y los distritos, así como su relación con corredores intermunicipales estratégicos.
- Estado de la infraestructura vial, evaluando las condiciones de las vías, su capacidad estructural, nivel de mantenimiento y principales restricciones que afectan la movilidad.
- Análisis de congestión, identificando los principales puntos de conflicto, los factores que limitan la fluidez del tránsito y las dinámicas de carga vehicular en los sectores más críticos del municipio.

Este análisis permitirá sentar las bases para la planificación y gestión de un sistema de movilidad que fortalezca la integración del territorio, optimice el uso del suelo y garantice una circulación más segura y eficiente.

4.3.1. Conectividad contextual

En la escala intermunicipal, la movilidad en la provincia de Puerto Plata se articula en torno a un sistema vial que conecta los principales centros urbanos con los ejes económicos y turísticos del territorio (ver *Figura 64*).

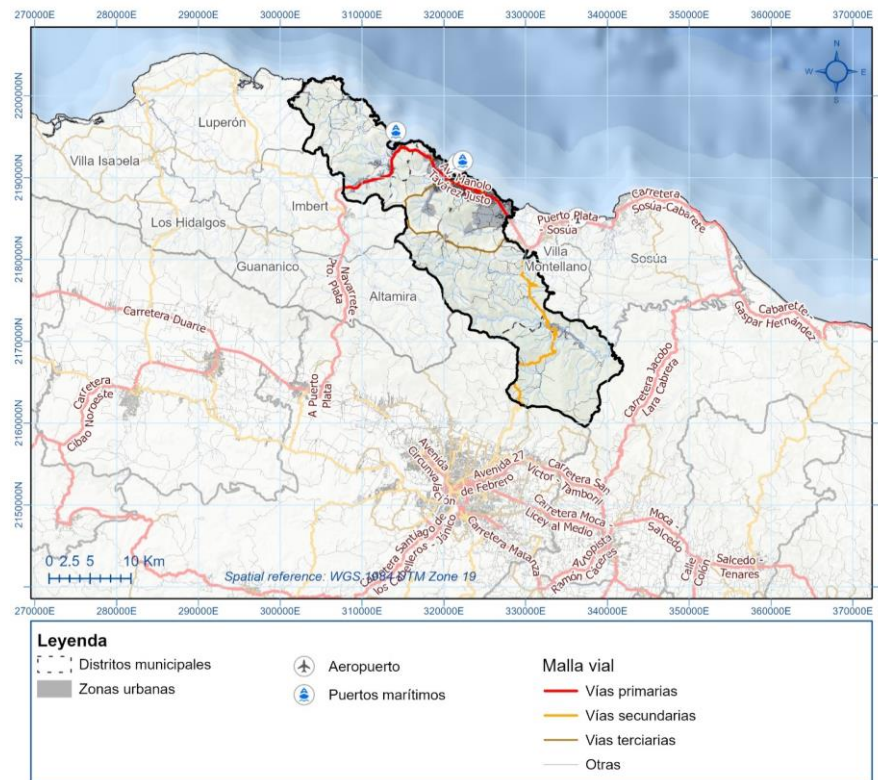


Figura 64 Red vial intermunicipal. Arup (2025) con base en OSM (2024).

- **Dependencia de un solo eje vial:** la movilidad de Yásica Arriba, San Felipe de Puerto Plata, Maimón con el contexto intermunicipal está condicionada por la existencia de un único

eje vial principal, lo que genera vulnerabilidad ante interrupciones del tránsito y limita la diversificación de rutas de acceso.

- **Conexión con el borde costero del este:** Puerto Plata mantiene una fuerte vinculación con Montellano y Sosúa, extendiéndose hacia Cabarete a lo largo del corredor costero. Esta conectividad es fundamental para el turismo, ya que facilita el acceso a las playas y a la oferta hotelera y recreativa de la zona.
- **Acceso al sur y vinculación con Santiago:** a través de la Carretera Navarrete-Puerto Plata, el territorio se conecta con Santiago, principal centro económico del Cibao. Esta ruta es estratégica para el comercio, la provisión de bienes y servicios, y el acceso a mercados laborales y académicos.
- **Relación con Imbert y el oeste de la provincia:** hacia el oeste, la conexión con Imbert facilita la integración territorial con los municipios interiores y la vinculación con la Autopista Duarte, que estructura la movilidad en el norte del país.

Como parte de la cartera de proyectos que impacta en la conectividad intermunicipal, resalta la mega obra de infraestructura vial Autopista del Ámbar que busca conectar de manera más eficiente y moderna las ciudades de Santiago de los Caballeros y Puerto Plata teniendo en cuenta que las rutas actuales "Santiago-Navarrete-Puerto Plata" y "Gregorio Luperón" no se ajustan al volumen actual de tráfico ni a los estándares modernos de calidad y seguridad.

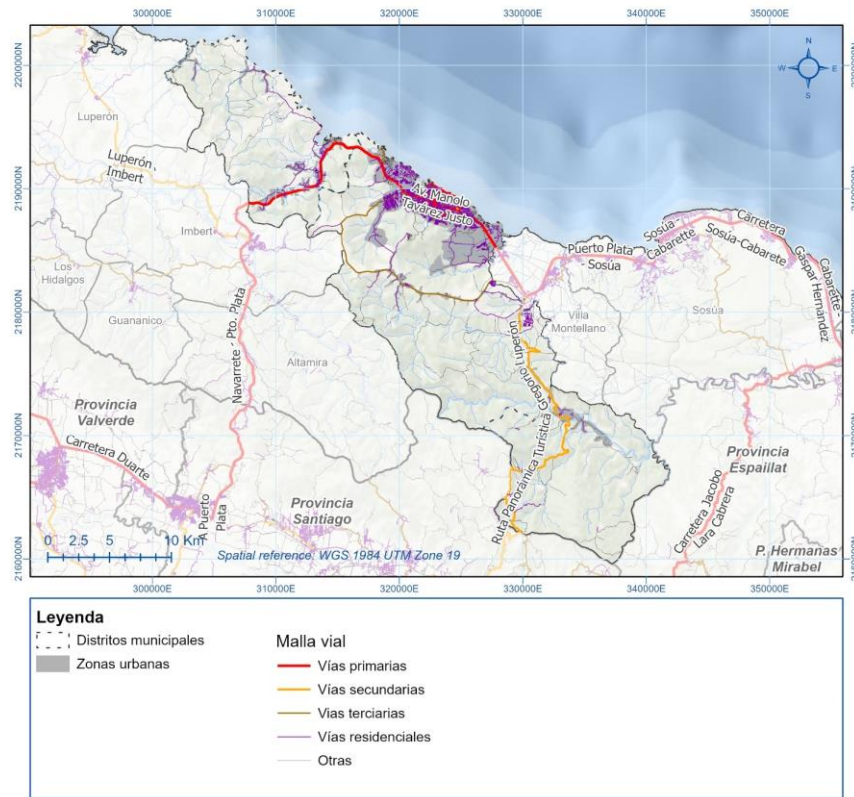
La construcción de la Autopista del Ámbar no solo tendrá un impacto en la movilidad y el turismo, sino que también será un catalizador clave para el desarrollo urbanístico de Puerto Plata principalmente en el sector este del municipio con la consolidación de nuevas zonas residenciales y turísticas, nuevas centralidades urbanas y polos de crecimiento a lo largo de su recorrido incentivando la consolidación urbana de asentamientos humanos incipientes como Camú y Palo Blanco.

Con esta intervención enfocada en la movilidad eficiente de vehículos particulares y buses, se prevé que la vía Gregorio Luperón se consolidará como ruta turística que conecta el distrito de Yásica Arriba,

mientras que la Autopista Navarrete se enfocará en el transporte de carga con conexión estratégica a los puertos marítimos.

4.3.2. Jerarquía vial

El municipio de Puerto Plata cuenta con una estructura vial jerarquizada en tres niveles principales como expone la *Figura 65*¹, los cuales conectan intermunicipalmente y estructuran la movilidad en las distintas zonas urbanas del municipio. Esta jerarquización influye en la distribución de flujos de tránsito, la conectividad territorial y el acceso al sistema de centros urbanos del municipio.



¹ Los colores de la malla vial se muestran opacos en el contexto inmediato al municipio, como parte de la expresión gráfica que permita entender la continuidad de la malla vial a nivel provincial y regional

Figura 65 Jerarquía vial municipal. Arup (, 2025) con base en OSM (2024).

- **Vía primaria:** la Avenida Manolo Tavárez atraviesa el área urbana de San Felipe, conecta con el borde costero Cabarete, Sosúa y Montellano hacia el este y con el distrito de Maimón, Imbert y Santiago hacia el oeste. Su rol es clave para el turismo, ya que permite el acceso a las principales zonas hoteleras y balnearios, además de acoger el flujo de mercancías que ingresa por los puertos marítimos. No obstante, enfrenta desafíos como la congestión en temporadas altas, la coexistencia de diferentes tipos de tráfico y la necesidad de mejorar la infraestructura para soportar el crecimiento del turismo y la urbanización.



Fotografía 2 Vía Navarrete-Puerto Plata. www.depuertoplata.com

- **Vía secundaria:** la ruta turística Gregorio Luperón es una conexión clave con el distrito de Yásica Arriba, constituye una ruta de alto valor paisajístico y una alternativa de conexión entre Santiago y San Felipe de Puerto Plata. Su trazado permite diversificar las opciones de movilidad y aliviar la presión sobre la carretera Navarrete-Puerto Plata, fomentando además el turismo ecológico y rural. Sin embargo, enfrenta retos en términos de mantenimiento y seguridad, ya que algunas

secciones presentan condiciones irregulares que afectan su transitabilidad y limitan su potencial como corredor complementario.



Fotografía 3 Vía Gregorio Luperón. Grupo Estrella.

- Vía terciaria:** el camino El Cupey, cumple un papel fundamental en la movilidad interna del municipio al conectar sectores rurales con la trama urbana de San Felipe. Esta vía bordea la Loma Isabel de Torres y conecta con Villa Montellano y en el futuro con la Autopista del Ámbar, lo que refuerza su importancia como corredor estratégico para la expansión urbana y el desarrollo de nuevas centralidades. A pesar de su potencial, enfrenta problemas relacionados con la accesibilidad, ya que requiere mejoras en infraestructura y pavimentación para garantizar una circulación eficiente y segura.



Fotografía 4 Camino a Cupey. Carlos Antonio Cruz.

San Felipe

La estructura vial dentro del área urbana principal se organiza en torno al **eje central principal** Av. Manolo Tavárez, el cual funciona como el corredor estructurante de la movilidad urbana. Este eje canaliza la mayor parte del flujo vehicular desde Playa Dorada hasta Cofresí, articulando los principales nodos comerciales, administrativos y de equipamientos de escala urbana como expone la *Figura 66*.

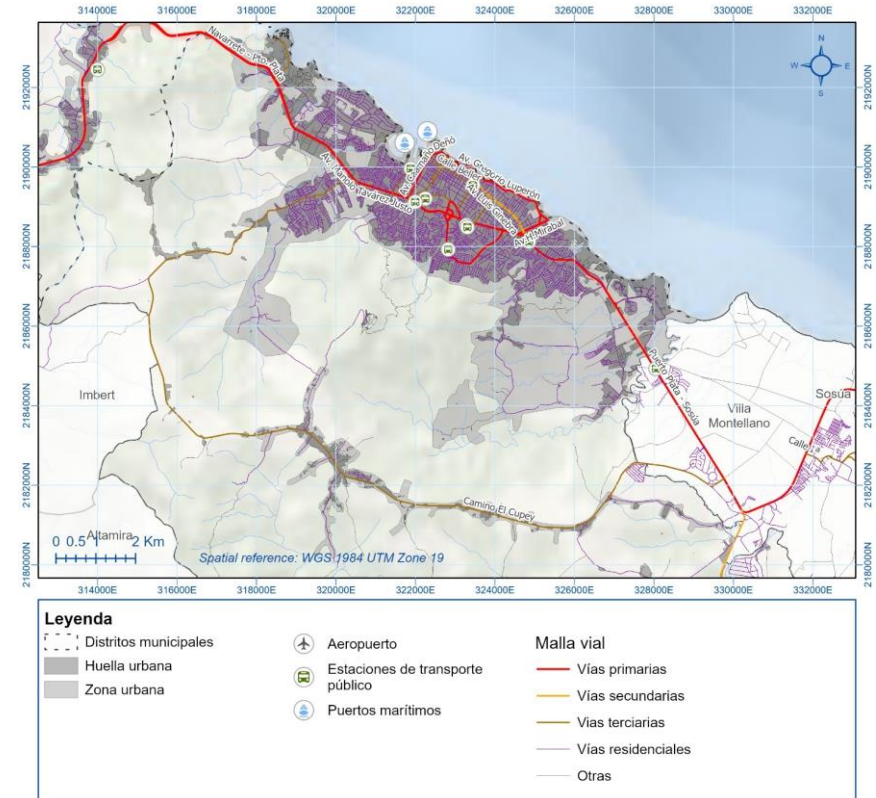


Figura 66 Jerarquía vial en San Felipe. Arup (2025) con base en OSM (2024).

En la zona céntrica, el sistema vial principal se complementa con dos anillos de circulación que permiten redistribuir los desplazamientos y facilitar la conectividad con distintas áreas de la ciudad:

1. **Anillo norte:** hacia el borde costero el circuito entre las avenidas Mirabal, Gregorio Luperón y Caamaño constituye una conexión clave al frente marítimo.
2. **Anillo sur:** hacia la falda de la Loma Isabel de Torres el circuito de las avenidas General Antonio Imbert, Héroes del 30 de Mayo y la calle Puig distribuye el tráfico en sectores residenciales y comerciales como Cristo Rey, Los Reyes, El Avispero y Urbanización Torre Alta, evitando la sobrecarga del eje principal en esta zona

En categoría de vía secundaria, la av. Luis Ginebra opera como conexión alternativa hacia el centro de la ciudad. Su punto de articulación con la Av. Hermanas Mirabal se configura como un punto crítico para la movilidad urbana.

De forma complementaria, una red vial terciaria articula el interior del anillo norte: la av. Penetración Portuaria, la calle Camino Real que se bifurca en las vías José del Carmen y Separación y las avenidas 27 de Febrero y Comandante Horacio Ornes (en sentido norte-sur) y la Av. Jose Eugenio y Calles 12 Julio y Beller (en sentido este-oeste), son claves en la conectividad interna, facilitando la movilidad entre el centro histórico, su peri-centro y las áreas comerciales locales.

Finalmente, es importante resaltar el circuito conformado por las Avenidas Manolo Tavárez, Penetración Portuaria, Antigua Vía Férrea y Francisco Caamaño el cual opera como transición entre el centro histórico y el área portuaria (ver *Figura 67*).

Este circuito canaliza el flujo vehicular de carga vinculado al puerto logístico, por tanto, tiene un impacto significativo en la configuración del espacio urbano, la dinámica comercial y la relación urbana con el casco histórico y los sectores residenciales aledaños.



Figura 67 Flujo vehículos de carga. Intransit, s.f.

Districtos municipales

En contraste con la estructura vial de San Felipe de Puerto Plata, los centros urbanos menores de Maimón y Yásica Arriba presentan un esquema línea ramificado, caracterizado por la dependencia de un solo eje jerárquico y una red terciaria fragmentada compuesta por calles transversales discontinuas y caminos vecinales que no configuran una red estructurada o circuitos de movilidad interna.

En Maimón, la movilidad y accesibilidad dependen casi exclusivamente de la carretera principal, que atraviesa el distrito y estructura la actividad urbana con algunos caminos vecinales que entretienen una incipiente red interna hacia Los Caños (ver *Figura 68*). Sin una red complementaria de distribución del tráfico, esta vía concentra tanto la movilidad local como el tránsito de largo recorrido, generando problemáticas de saturación y conflictos de uso, especialmente en los accesos al puerto Amber Cove.

El crecimiento del turismo de cruceros ha intensificado el flujo vehicular en la vía principal, aumentando la presión sobre la infraestructura existente y generando desafíos en la gestión del tráfico, particularmente en horarios de llegada y salida de cruceros. La falta de rutas alternas y conexiones perimetrales limita la capacidad de desvío del tráfico, afectando la accesibilidad y la calidad de vida de los residentes.

En el sector de Don Gregorio la vía principal Puerto Plata-Navarrete se intercepta con la vía terciaria que conduce hacia Playa Teco, Cambiaso y Guzmancito. Esta vía constituye el único punto de conexión con el norte del distrito y con el municipio de Luperón.

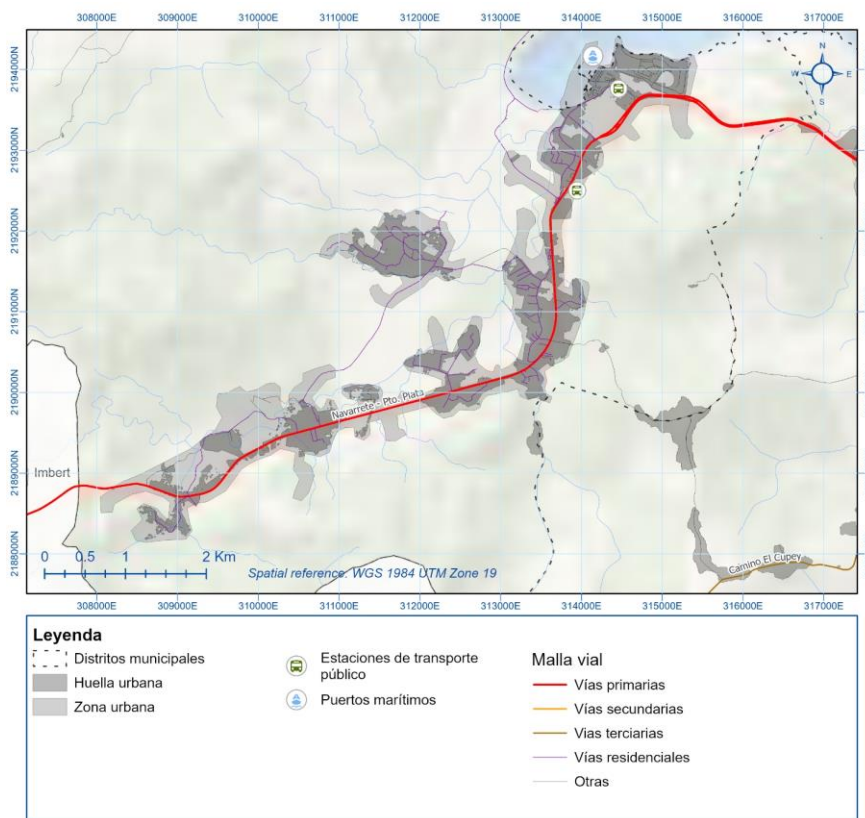


Figura 68 Jerarquía vial en Maimón. Arup (2025) con base en OSM (2024).

Por su parte, el corredor urbano de Yásica Arriba presenta una estructura vial aún más rudimentaria, con un único eje longitudinal y una serie de

caminos rurales y senderos que conectan zonas dispersas, sin consolidar una red vial continua. Esto limita la conectividad interna y la integración con otros centros urbanos.

La dependencia de un solo eje vial implica vulnerabilidad ante bloqueos o interrupciones del tránsito, ya que no existen rutas alternativas que permitan la movilidad en caso de emergencias o congestión. Además, la falta de infraestructura vial adecuada restringe el desarrollo de nuevas áreas residenciales y comerciales, limitando el potencial de crecimiento del distrito.

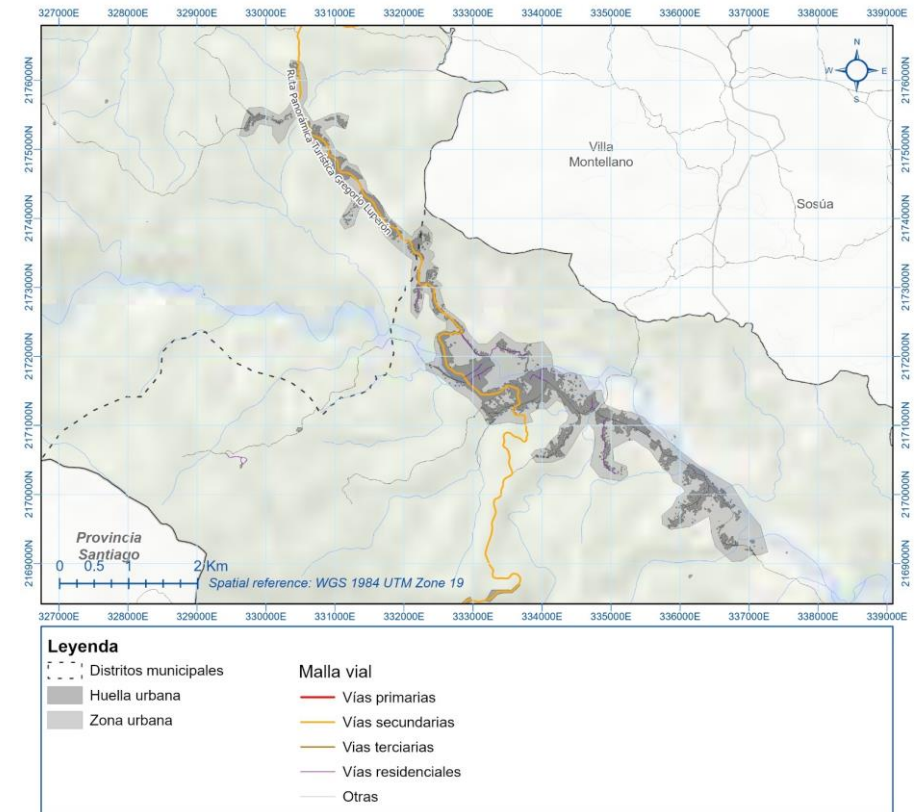


Figura 69 Jerarquía vial en Yásica Arriba. Arup (2025) con base en OSM (2024).

En general, ambos distritos enfrentan desafíos derivados de su estructura vial simple y su dependencia de un solo corredor de movilidad, lo que

impacta su funcionalidad urbana y su capacidad de integración con el resto del territorio.

4.3.3. Estado de las vías

San Felipe

La estructura vial de San Felipe enfrenta dos desafíos clave: la dependencia de un único eje vial principal y el deterioro de la superficie de rodadura. Según el análisis cualitativo de la malla vial, solo el 5.6% de las vías se encuentran en buen estado, correspondiendo en su mayoría a las vías principales (ver *Figura 70*).

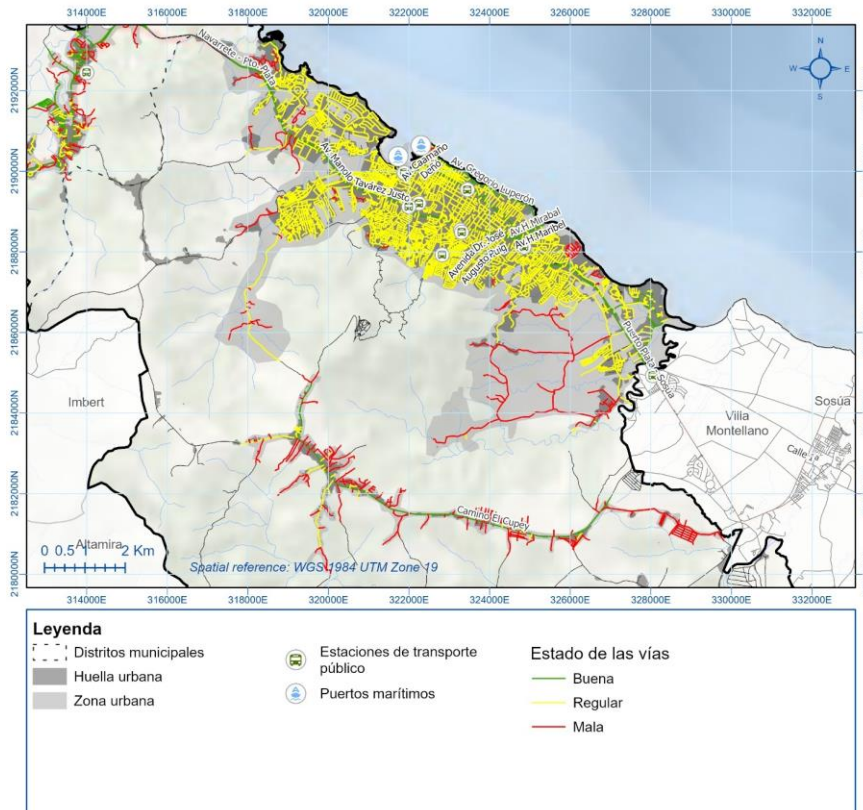


Figura 70 Estado de la malla vial de San Felipe. Arup (2025).

El 80.5% presenta un estado regular, afectado principalmente por la falta de señalización, mientras que el 11.9% se encuentra en mal estado, concentrándose en los caminos terciarios de Cupey y en las zonas periféricas de Muñoz y Cantabria. Esta situación impacta la movilidad, la accesibilidad y la seguridad vial, exacerbando la vulnerabilidad de los sectores menos integrados a la red urbana.

Distritos municipales

En Maimón, la calidad de la infraestructura vial refleja la jerarquía funcional de sus vías. Aproximadamente el 50% de las vías se encuentran en buen estado, concentrándose en el eje principal Navarrete-Puerto Plata y en aquellas que sirven al puerto, al centro hotelero de Playa Bachata y a sectores clave como Don Gregorio y Maimón Centro como se expone en la *Figura 71*.

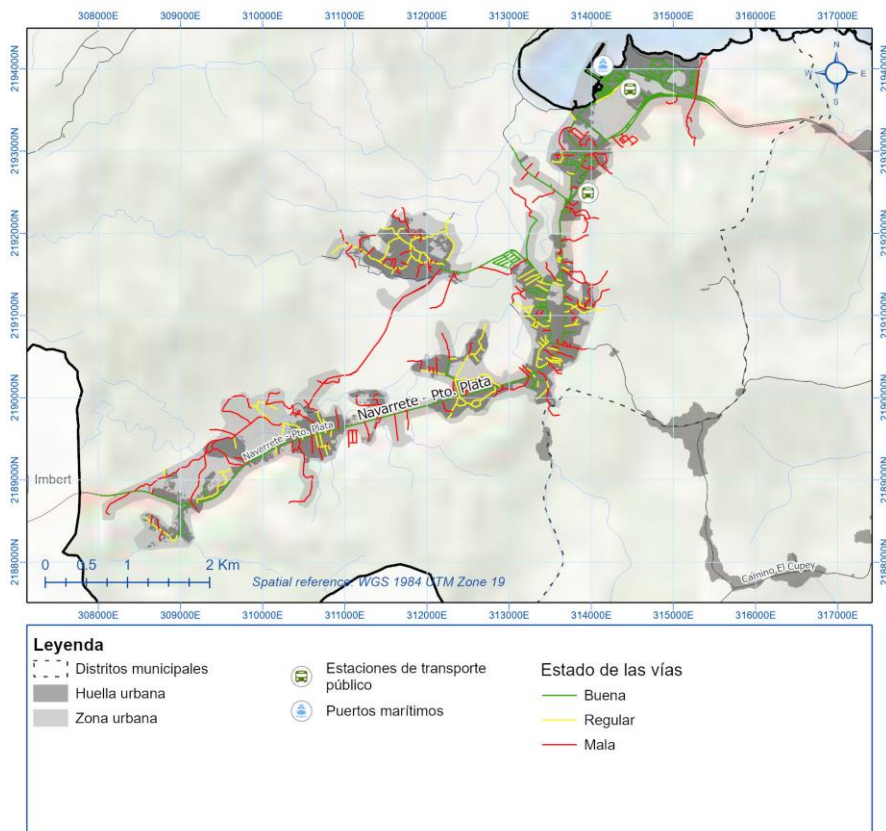


Figura 71 Estado de la malla vial de Maimón. Arup (2025).

Por otro lado, el 21% de las vías presentan un estado regular, principalmente caminos vecinales en sectores urbanos como Los Caños y Los Boboses, donde la falta de mantenimiento y señalización afectan la conectividad.

Las vías en mal estado representan el 29%, correspondiendo a caminos internos en áreas como Las Avispas y Los Caños, lo que limita la accesibilidad y la integración territorial de estos sectores con el resto del distrito.

En Yásica Arriba, la ruta Gregorio Luperón junto con el camino interno que conecta sectores como Yasiquita, Yásica Abajo, El Mango y

Sonador, los cuales sostienen la conectividad básica del distrito se encuentran en buen estado (54%). No obstante, un 21% de las vías se encuentran en estado regular, correspondientes a caminos vecinales transversales de trazado discontinuo (ver Figura 72).

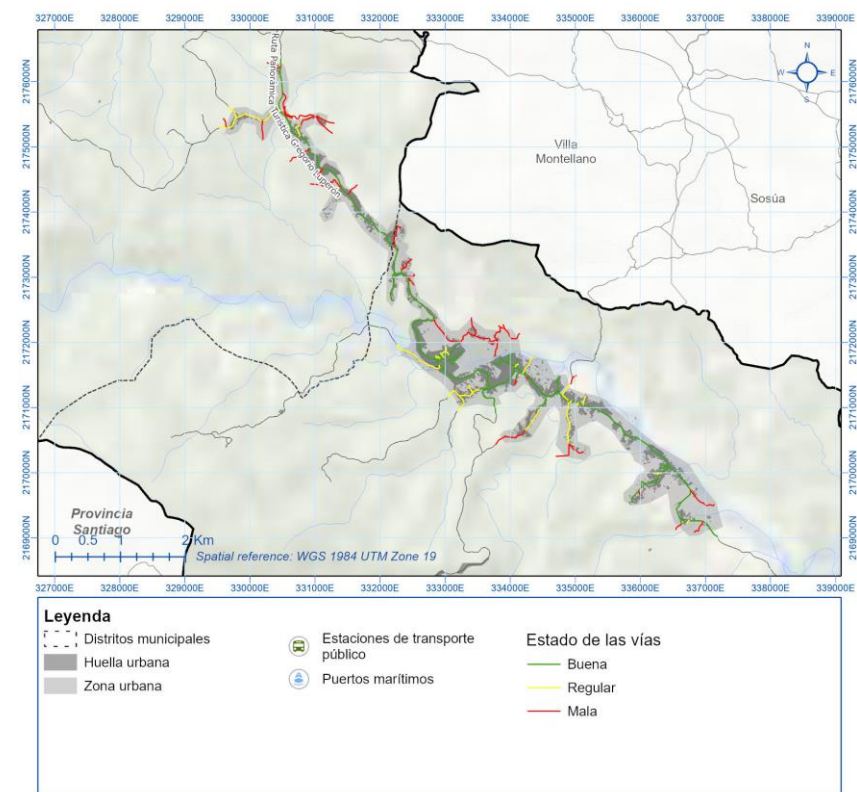


Figura 72 Estado de la malla vial de Yásica Arriba. Arup (2025).

Las vías en mal estado representan el 24.5% y se localizan principalmente en los tramos finales de caminos rurales y en la conexión interna entre Yásica Arriba y Yasiquita, evidenciando las dificultades de mantenimiento en zonas periféricas y de menor tránsito, con implicaciones directas en la accesibilidad y movilidad cotidiana de la población rural dispersa.

De acuerdo con el último listado de obras del MOPC en Puerto Plata, diversos trabajos de adecuación y mejoramiento se están llevando a cabo en el territorio municipal con el objetivo de reacondicionar el estado de la red vial.

En este contexto, se reconocen obras civiles asociadas a construcción de puentes, reconstrucción de carreteras y caminos vecinales, asfaltado, bacheo en diferentes sectores tanto de los distritos municipales como del área urbana de San Felipe:

Tipo de intervención	Sector	Monto	Registro
EJECUTADAS			
Construcción carretera	Ruta turística La Cumbre, Santiago, Puerto Plata	11,580,281,34	
	El Mango-La Piragua	956,000,000	
	La Gran Parada La Vigía, Cupey	374,801,575	
Puente	Gurabito de Yaroa (4) + camino vecinal	304,368,865	
	Cangrejo, Rio Camú	464,000,000	
	Los caños, Maimón	5,675,453	
Camino vecinal	La Tinajita	103,219,445	
Rodadura, Asfaltado	Costambar	49,856,000	
	Cafemba	43,111,200	


Tipo de intervención	Sector	Monto	Registro
	Cupey, teleférico	22,845,103	
	Cofresí	16,308,000	
Bacheo	San Marcos	3,256,000	
	Padre Las Casas	1,856,550	
EN EJECUCIÓN			
Carretera	Los Infantes, Yásica	56,000,000	

Tabla 30 Registro de obras civiles MOPC (2025).

4.3.4. Estacionamientos

Según la información provista por IGN (20224) y Edificaciones ONE (2022), la oferta de estacionamientos se concentra en la zona céntrica de San Felipe, tanto en edificaciones que ofertan servicios como en solares que constituyen un elemento clave para la organización del tránsito vehicular, el acceso a servicios y el desarrollo económico local, especialmente en zonas con alta actividad comercial, turística e institucional.

En la *Figura 73* se evidencian los solares asociados a avenidas Gregorio Luperón y Caamaño en inmediaciones del puerto marítimo, el estacionamiento de Sirena y la zona turística del Teleférico. Por otro lado, en la zona del centro histórico resaltan dos puntos sobre la calle Beller.



Figura 73 Estacionamientos en San Felipe. Arup (2025) con base en IGN (2024) y ONE (2022)

A pesar de esta infraestructura existente, se observa una falta de cobertura en sectores de alta densidad residencial, subcentralidades y en áreas de crecimiento urbano como Los Reyes, Miramar o Gregorio Luperón, lo que podría indicar una presión creciente sobre el espacio vial, incentivando prácticas de estacionamiento informal.

4.3.5. Puntos de conflicto – Congestión vial

Con el propósito de caracterizar las dinámicas de congestión vial y determinar los principales puntos de conflicto en la red de circulación del municipio de Puerto Plata y sus distritos municipales, se desarrolló

un análisis cualitativo basado en datos de tráfico en tiempo real extraídos de la plataforma Google Maps.

El levantamiento de información se llevó a cabo en un día laborable (martes), durante los períodos de mayor demanda (horas pico), específicamente a las 8:30 a.m. y a las 5:30 p.m., lo cual corresponde a los momentos con mayores volúmenes de desplazamiento por motivos laborales, educativos y comerciales.

Esta metodología permitió identificar cuellos de botella, saturación en intersecciones estratégicas, así como el impacto de infraestructuras clave como el puerto marítimo, las terminales de cruceros, accesos logísticos y puntos neurálgicos del sistema de transporte público urbano e interurbano.

San Felipe

El análisis espacial de congestión vial en San Felipe de Puerto Plata revela una elevada concentración de tráfico en los principales corredores de acceso y en los nodos de articulación (intersecciones estratégicas) que articulan la movilidad interna y los flujos regionales. Se identifican segmentos viales con distintos niveles de servicio, destacándose sectores con niveles críticos de congestión (en rojo), particularmente asociados a infraestructuras de transporte público, accesos al puerto comercial y zonas de conectividad intermunicipal (ver Figura 74).

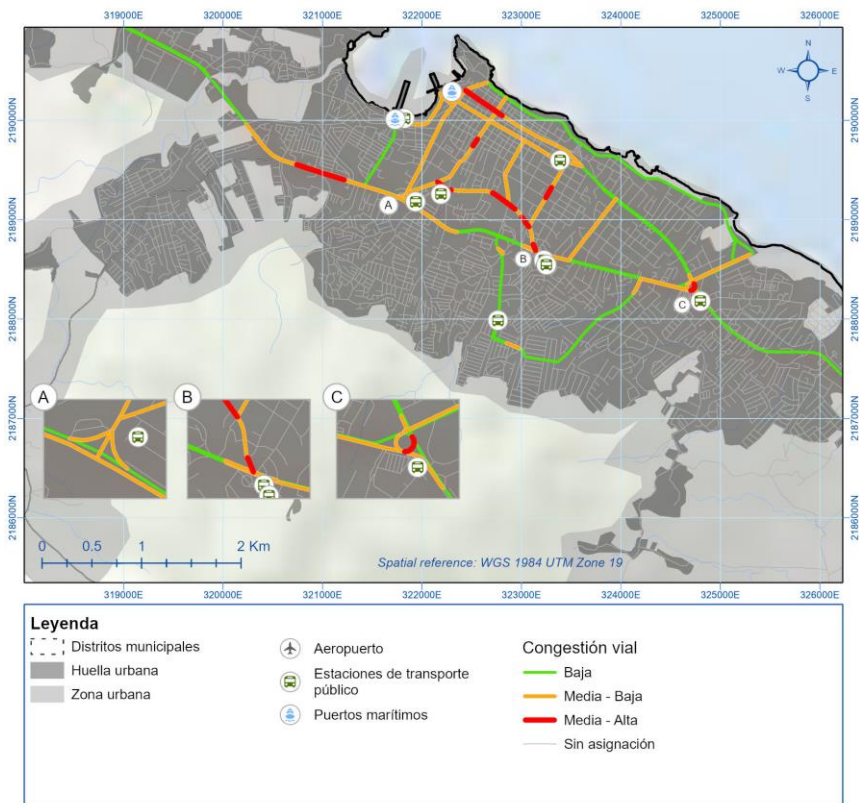


Figura 74 Congestión vial en San Felipe. Arup (2025) con base en Google Maps, 2025

Las zonas de mayor congestión se ubican todos sobre la Av. Manolo Tavárez, particularmente se resaltan los siguientes puntos críticos:

- **Intersección A:** esta intersección se localiza al suroeste del núcleo urbano, donde confluyen tres ejes principales: la **Av. Manolo Tavárez** (vía estructurante este-oeste), la **Av. Caamaño Deñó** (acceso sur al centro urbano) y la **Calle Camino Real** (conector hacia zonas residenciales intermedias).

La congestión en este punto se atribuye a la **alta densidad vehicular**, la **saturación por transporte público informal** y la **limitada capacidad de maniobra en las intersecciones**

canalizadas, lo que genera cuellos de botella, especialmente en las horas pico.

- **Intersección B:** punto de encuentro entre corredores arteriales de alta jerarquía: la **Av. Manolo Tavárez**, la **Av. José Eugenio Kunhardt** (arteria comercial activa) y la **Av. 27 de Febrero** (acceso costero).

Este nodo funciona como articulador entre el centro urbano, la franja comercial, y la conexión hacia el litoral. Su alta carga vehicular, sumada a la **presencia de múltiples estaciones de transporte público** y falta de gestión semafórica adaptativa, produce congestión persistente, catalogada como **media-alta**.

- **Intersección C:** localizada en el extremo este del núcleo urbano, esta intersección conecta dos corredores regionales: la **Av. Luis Ginebra** (principal entrada desde Sosúa) y la **Av. Manolo Tavárez** (continuación hacia el centro de San Felipe).

Este punto presenta **saturación vehicular en horas pico** debido a la **convergencia del tráfico interurbano, flujos turísticos y transporte de carga**, especialmente vinculado a operaciones logísticas del puerto y los hoteles de la franja costera. El mapa registra aquí niveles de **congestión media-alta**, con implicaciones regionales.

En contraste, se identificaron vías con flujo vehicular moderado (naranja) en el centro histórico y zonas con buena fluidez (verde), principalmente en el anillo sur y el borde costero.

La congestión a nivel urbano se intensifica por malas prácticas ciudadanas de estacionamiento irregular sobre vía y tránsito de vehículos pesados. En este contexto, se resaltan recientes iniciativas del Ayuntamiento que buscan regular la congestión vial especialmente en horas de alto tráfico a través de:

- Prohibición de estacionamiento sobre ejes viales como Manolo Tavárez, Imbert Barrera y Gregorio Luperón.
- Plan Piloto que se encuentra en revisión por parte de INTRANT para el cambio de sentido vial de la calle Antera Mota o de la calle Juan Bosch.

- Prohibición de carga y descarga.
- Reglamentación de tránsito de vehículos de carga doble cola.

Adicionalmente, los recurrentes problemas de saturación vial y puntos de congestión han impulsado algunas propuestas ciudadanas para soluciones viales alternativas de descongestión del eje central, específicamente hacia el norte y sur de la Av. Manolo Tavárez. Dentro de las **iniciativas** mencionadas por los actores clave durante los conversatorios comunitarios y mesas técnicas resaltan dos particularmente:

Avenida Circunvalación Ecológica Metropolitana de Puerto Plata (propuesta sin ejecución)

Iniciativa que data de 1994 en el gobierno de Joaquín Balaguer, la cual busca conectar a Maimón, San Felipe, Montellano y Sosúa como alternativa de descongestionamiento de la Av. Manolo Tavárez. Este trazado busca conectar las zonas predominantemente residenciales de la parte sur de San Felipe, considerando desde Maggiolo y San Marcos, pasando por Los Ginebra, Padre Las Casas, Torre Alta, hasta salir por Muñoz a conectar con Bergantín y la futura autopista del Ámbar.

Al ingresar a la zona urbana de San Felipe, este trazado vial se ha propuesto como un límite urbano que pretende proteger la Loma Isabel de Torres al incorporar una franja verde de transición con grandes parques lineales, áreas recreativas y espacios de esparcimiento.

Continuidad de Gregorio Luperón (propuesta sin ejecución)

Como solución ante la congestión que se presenta en la conexión del borde costero hacia el eje principal Av. Manolo Tavárez en el sector de la Av. Hermanas Mirabal, la comunidad propone que la Av. Gregorio Luperón sea prolongada hasta conectar con la Calle Costa Dorada en el sector Urbanización Atlántica, bordeando la zona residencial de Padre Granero. Esta alternativa permitiría bifurcar los flujos de la Av. Puerto Plata -Sosúa desde el sector Cerro Verde.

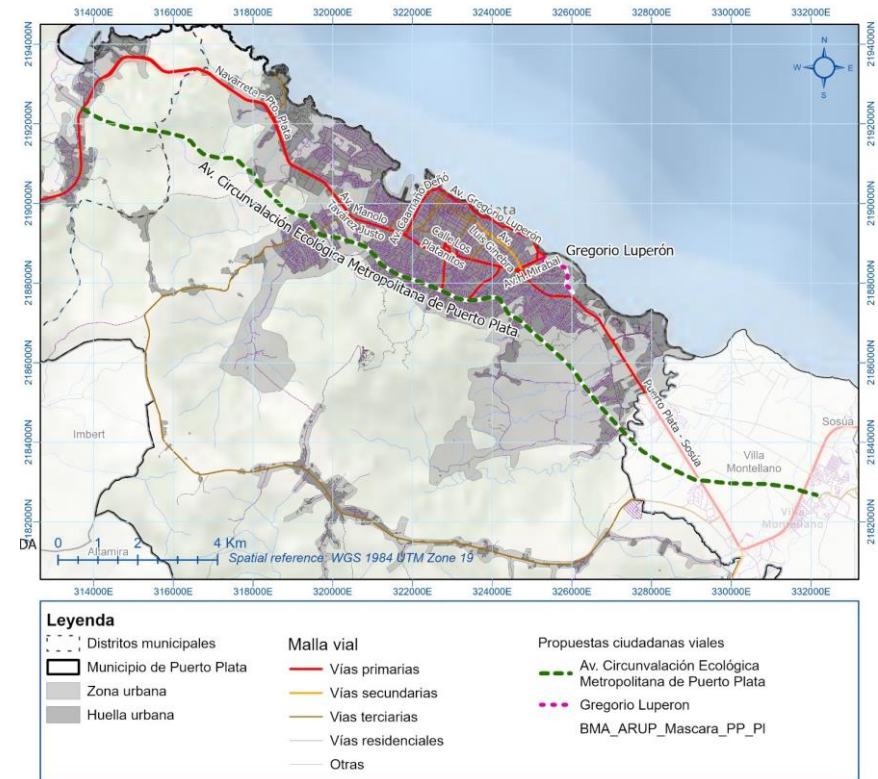


Figura 75 Propuestas viales según relato de la comunidad. Arup (2025)

Distritos municipales

El sistema vial de Maimón se estructura en torno al eje principal de la carretera Navarrete-Puerto Plata, que concentra todo el tráfico y la conexión con los principales puntos de actividad económica. Según el análisis de congestión vial, se evidencia una circulación predominantemente fluida, con niveles de congestión bajos (representados en verde) como expone la *Figura 76*.

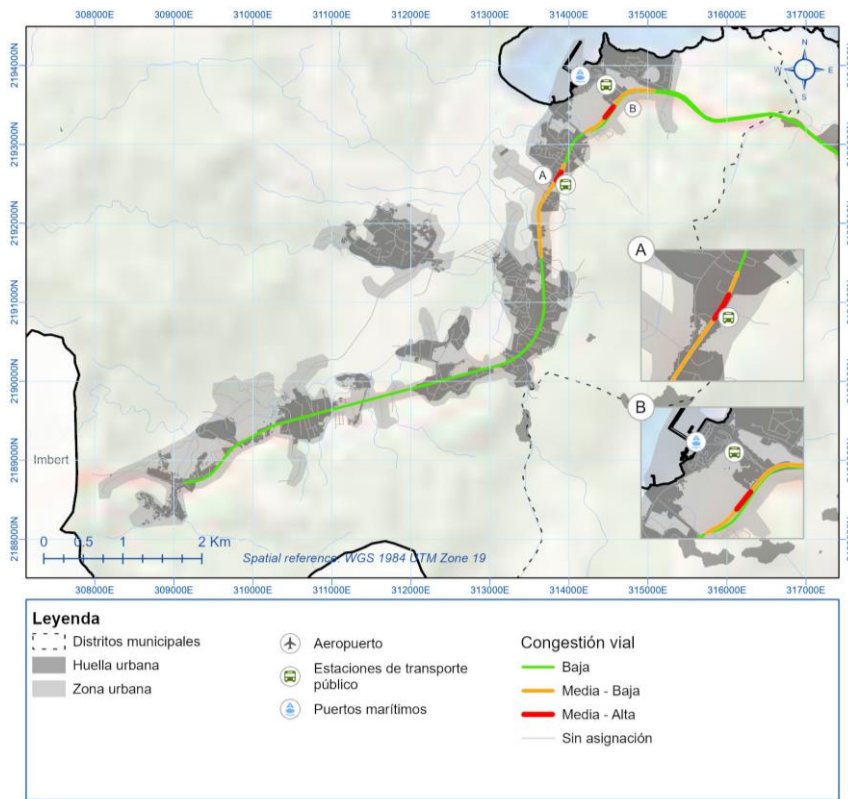


Figura 76 Congestión vial en Maimón. Arup (2025) con base en Google Maps (2025)

Se resaltan a continuación tramos con congestión moderada y alta en dos puntos clave:

- Punto A - Segmento entre Don Gregorio y Maimón Centro.** Este tramo presenta **congestión media-alta**, particularmente durante los horarios de mayor demanda. La saturación se explica por la **confluencia de flujos provenientes de la vía de acceso a Guzmancito**, además de la presencia de una **parada de transporte público**.

Las **condiciones topográficas también inciden en la operación**, ya que el tramo registra una **inclinación promedio del 1%** y una **pendiente máxima de 5.2%**, lo cual, aunque moderado, puede

afectar la aceleración y frenado de vehículos pesados, especialmente en condiciones de congestión.



Figura 77 Perfil longitudinal (Norte – Sur), punto de conflicto A. Google Earth (2025).

- Punto B – Acceso vial al puerto Maimón.** Este punto muestra niveles de **congestión media-alta**, directamente vinculados a la actividad portuaria mixta, donde coinciden vehículos de carga, autobuses turísticos y transporte público. Se trata de un nodo logístico de alta complejidad, en el que la infraestructura vial actual resulta insuficiente para la magnitud del flujo.

A ello se suma el impacto de la pendiente en la operación: el segmento presenta una inclinación promedio de 1.4% y una pendiente máxima de 7.1%, condiciones que reducen la eficiencia del flujo de vehículos pesados y aumentan los tiempos de detención y arranque en condiciones de saturación.

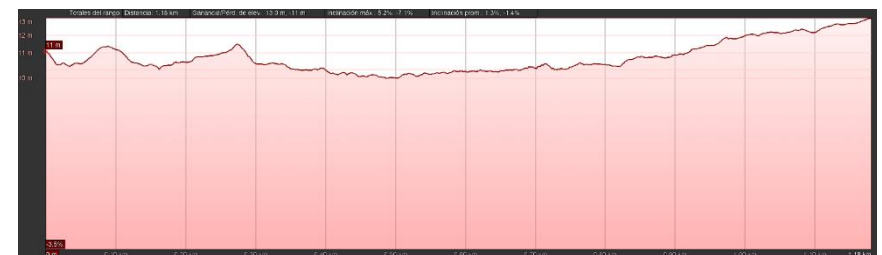


Figura 78 Perfil longitudinal (Norte – Sur), punto de conflicto B. Google Earth (2025).

En el distrito de **Yásica Arriba**, el sistema vial presenta un comportamiento funcional caracterizado por **bajos niveles de congestión**, predominando condiciones de **flujo libre o estable** en la

mayoría de los corredores analizados. Este comportamiento responde a la **baja densidad poblacional**, la dispersión de los polos de atracción y la **ausencia de nodos de transporte estructurantes**.

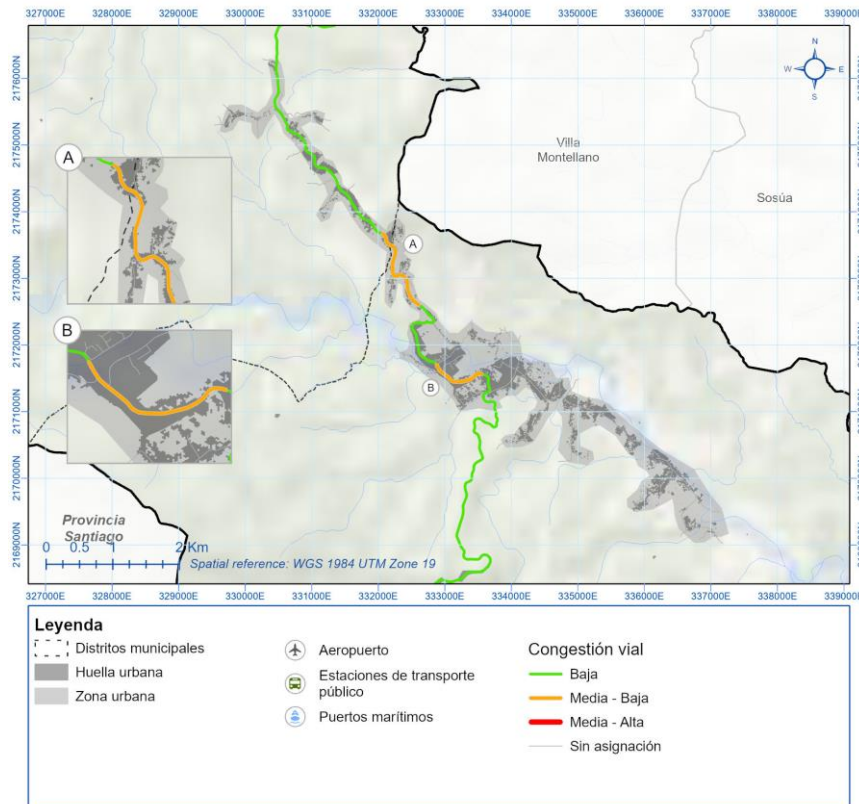


Figura 79 Congestión vial en Yásica Arriba. Arup con base en Google Maps (2025)

No obstante, se identificaron **dos segmentos con niveles de congestión media-baja**, como se evidencia en la *Figura 79*, asociados a condiciones geométricas desfavorables y restricciones de capacidad funcional. Estos puntos presentan afectaciones específicas que deben ser consideradas en una planificación integral:

- **Punto A – Tramo sinuoso con cruce hacia camino vecinal (zona norte).** Este segmento se caracteriza por su **alta sinuosidad y trazado montañoso**, con intersecciones que conectan con

caminos vecinales y vías residenciales de baja jerarquía. La fricción generada por la interacción entre vehículos locales, peatones y motocicletas dificulta la operación eficiente, especialmente en horas pico.

El perfil altimétrico evidencia **pendientes prolongadas y de alta severidad**, con tramos que superan los estándares recomendados para vías rurales sin infraestructura de contención o freno de emergencia. Con una inclinación promedio de 12.4% y una pendiente máxima de 54.6%.

Este tipo de gradiente **puede comprometer el desempeño de los vehículos livianos y pesados**, afectando la tracción en ascenso, el frenado en descenso y aumentando el riesgo de deslizamiento en condiciones de lluvia.



Figura 80 Perfil longitudinal (Oeste - Este), punto de conflicto A. Google Earth (2025).

- **Punto B – Tramo urbano de conexión intercomunitaria (zona central).** Este tramo corresponde a la **vía principal que atraviesa el núcleo urbano de Yásica Arriba**, funcionando como único acceso estructural al eje interno que conecta con Yasiquita, Yásica Abajo, El Mango y Sonador. A pesar de no presentar un volumen vehicular elevado, se registra **congestión media-baja** debido a la alta concentración de actividades locales, accesos múltiples, cruces peatonales no regulados y limitada capacidad de canalización del flujo.

El perfil topográfico muestra pendientes abruptas a lo largo de la vía, incluyendo zonas con **ascensos cortos y fuertes descensos**. Con una inclinación promedio de 12.3% y una pendiente máxima de 57%.

Estas condiciones no solo afectan la operación vial, sino que **elevan los riesgos de accidentes**, especialmente para motocicletas, vehículos pesados sin frenos auxiliares y peatones.



Figura 81 Perfil longitudinal (Oeste - Este), punto de conflicto B. Google Earth (2025).

4.3.6. Modos de transporte

La caracterización de los modos de transporte según distrito aporta insumos clave para entender las necesidades diferenciadas de movilidad en el territorio. A partir de una encuesta por muestreo, se identificaron patrones asociados al grado de urbanización y a la infraestructura disponible como se expone en la *Figura 82*.

En San Felipe de Puerto Plata, con mayor concentración urbana, se registra un uso más elevado del vehículo privado (32.17%) y del transporte público (19.83%), reflejando una mayor demanda de conectividad y servicios formales de movilidad.

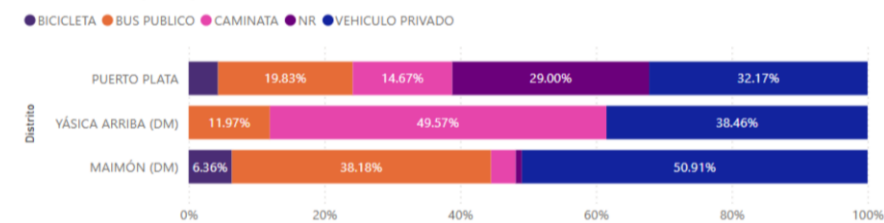


Figura 82 Modos de transporte por distrito, según encuesta por muestro Arup (2025)

En contraste, en los distritos municipales rurales de Yásica Arriba y Maimón predominan los desplazamientos a pie (49.57% y 38.18%,

respectivamente), lo que evidencia una estructura territorial más dispersa y una menor motorización.

El uso de la bicicleta, aunque minoritario, se registra principalmente en Maimón (6.36%), posiblemente asociado a distancias medias y trayectos locales dentro del mismo entorno rural, aunque su uso sigue siendo relativamente bajo en comparación con la caminata. Es importante resaltar que a nivel municipal solamente se reconocen 3km de cicloinfraestructura asociada al Malecón de San Felipe.

Estas diferencias subrayan la necesidad de una planificación vial diferenciada: mientras en la zona urbana de San Felipe la mejora de la red de transporte público y la promoción de medios sostenibles como la bicicleta podrían contribuir a reducir la dependencia del vehículo privado. Mientras tanto, en las áreas rurales, la demanda de caminos peatonales seguros y adecuados para la bicicleta podría mejorar la conectividad y la calidad de vida de los residentes.

4.3.7. Conclusiones

Desafíos

- Dependencia de un solo eje vial principal: la infraestructura vial de Puerto Plata se centra en un corredor principal altamente saturado, que absorbe tanto el tráfico local como el flujo turístico y de carga, lo que genera constantes congestiones.
- Deficiencias en la conectividad urbana e interurbana: en San Felipe, la zona céntrica está sobresaturada, mientras que los sectores residenciales, especialmente entre la Av. Manolo Tavárez y la loma, carecen de conexiones viales eficientes, limitando la movilidad de la población.
- Insuficiencia de vías alternativas: la falta de rutas complementarias impide la descongestión del eje principal, aumentando los tiempos de desplazamiento y la vulnerabilidad del sistema vial ante eventos inesperados.
- Red vial rural fragmentada y en mal estado: los caminos vecinales dentro de los distritos municipales son discontinuos y presentan

deterioro significativo, afectando la accesibilidad y la movilidad de las comunidades rurales.

- Saturación del centro histórico y su peri-centro: la acumulación de flujos vehiculares, tanto locales como turísticos y logísticos, impacta negativamente la circulación y la calidad del espacio público en el área central de la ciudad.
- Impacto de la actividad logística y turística del puerto: la concentración de operaciones portuarias en la zona urbana genera problemas de tráfico y dificulta la convivencia entre el tránsito de carga, el turismo y la movilidad cotidiana.
- Ausencia de infraestructura ciclista funcional: actualmente, solo existe un segmento de ciclovía en el Malecón, pero no está integrado en una red urbana estructurada, limitando la promoción de la movilidad activa.

Oportunidades

- Iniciativas comunitarias de mejora vial: en San Felipe se identifican esfuerzos locales orientados a habilitar rutas alternativas y mejorar la conectividad en zonas urbanas con alta demanda, lo que representa una base sólida para la planificación participativa y la articulación institucional.
- Propuesta de la Autopista del Ámbar: esta iniciativa impulsada por el gobierno central representa una oportunidad clave para mejorar la conectividad intermunicipal de Puerto Plata. Su trazado permitirá descongestionar la vía principal en Maimón, generar un nuevo corredor logístico y turístico, e incentivar el desarrollo urbano en torno a su recorrido.
- Potencial estratégico de la Carretera Turística Gregorio Luperón: esta vía no solo articula la movilidad de Yásica Arriba, sino que posee un alto valor paisajístico y cultural. Su fortalecimiento como corredor turístico puede consolidar la vocación del distrito como destino de turismo ecológico y rural, promoviendo desarrollo sostenible y diversificación económica.

4.3.8. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana y rural	1.5. Movilidad sostenible	Km de cicloinfraestructura	3
		% vías en buen estado	17.4
		# vías principales en cabecera principal	3 (Av. Manolo Tavárez, Av. Gregorio Luperón, Av. General Antonio Imbert)
		Km de vías intermunicipales alternativas a la ruta Sosúa-Puerto Plata-Navarrete	0

4.4. Equipamientos

Esta sección tiene como propósito analizar la información sobre los tipos, cantidad, dimensión y ubicación de los equipamientos urbanos básicos a nivel municipal (educación, salud, deporte, entre otros), concluyendo sobre la definición de nodos o centralidades de equipamientos en las diferentes áreas urbanas.

En este contexto, es importante resaltar que actualmente el municipio no cuenta con un inventario de equipamientos, y que el esfuerzo más reciente por analizar el sistema de equipamientos municipales es el borrador del Plan Municipal de Desarrollo de Puerto Plata (2016-2022), el cual no fue adoptado.

La información base para este diagnóstico proviene principalmente de los puntos de edificación ONE (2022) y el inventario provisto por los diferentes Ministerios (2022 y 2024). Para el análisis particular proximidad se tomaron como referencia los indicadores de Catmed, 2012 para construir “Modelos Urbanos Sostenibles”.

4.4.1. Categorías de equipamientos urbanos

Con base en lo establecido por la Ley 368-22, los equipamientos refieren a “las estructuras establecidas formalmente por el Estado o el sector privado para satisfacer la demanda de actividades productivas, recreativas, culturales, deportivas, educativas, de salud, de seguridad o de culto, y otros” (Artículo 4). Además, el artículo 41 refiere que los tipos de uso del suelo urbanizado que califican a los equipamientos son:

- **Institucional:** educación, salud, cultura, gobierno, justicia, entre otros;
- **Recreativo:** deportivos o de esparcimiento

A nivel municipal, se identifican 810 equipamientos en sus diferentes categorías y niveles de servicio como se detalla en la *Tabla 31*.

El presente análisis se estructura a partir de la identificación de tres tipologías principales: i) Educación, ii) Salud y iii) Deporte sobre las cuales se encontró información respecto a niveles de servicio y fue posible realizar un análisis más detallado.

Además, de forma complementaria se incluyen con menor detalle el análisis general de categorías menores como: Cementerios, Culto, Cultura, Seguridad y Gobierno con base en información ONE (2022).

Tipo	Cantidad	Porcentaje a nivel municipal
Salud	62	7.65%
Educación	199	24.57%
Deporte	108	13.33%
Culto	346	42.72%
Cultura	7	0.86%
Cementerios	20	2.47%
Seguridad	20	2.47%
Gobierno	48	5.93%
TOTAL	810	100%

Tabla 31 Porcentaje de equipamientos por categoría. Arup (2025)

Cómo se expone en la *Figura 83*, los equipamientos se emplazan principalmente en las zonas urbanas las cuales alojan el 83.5% del total

de equipamientos municipales, mientras que, en el entorno rural, con asentamientos humanos más dispersos, se aloja el 16.5% del total de equipamientos municipales.

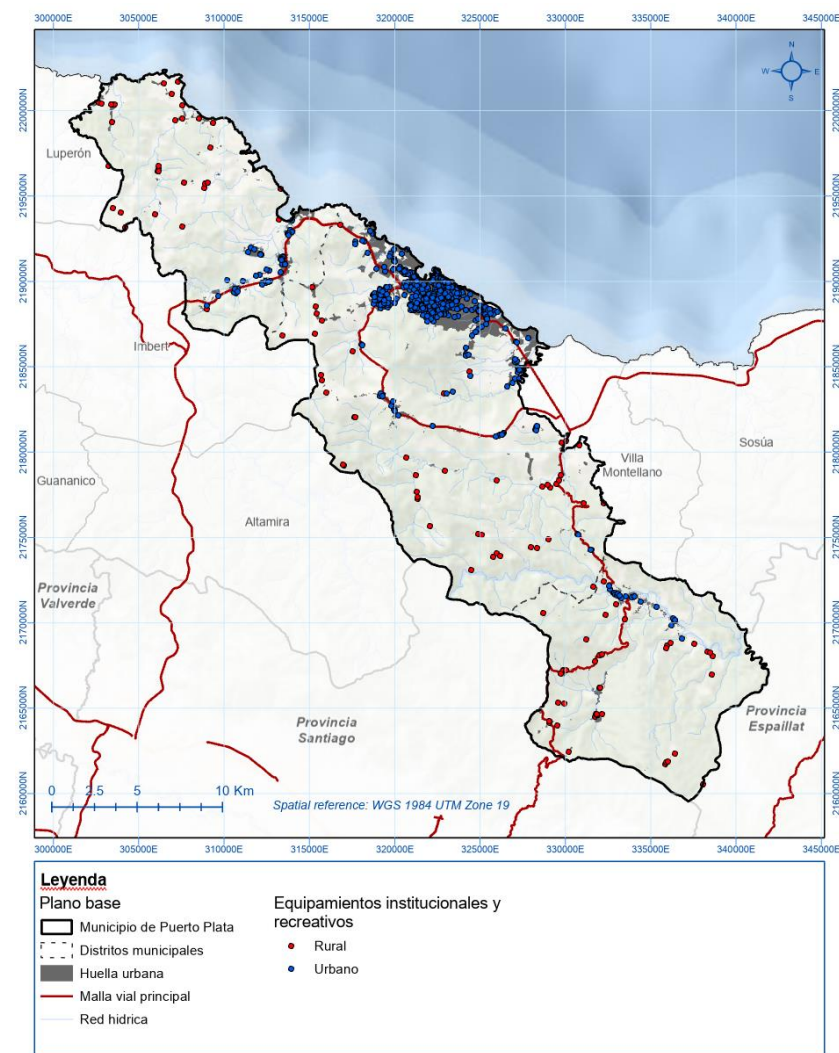


Figura 83 Clasificación urbana/rural de equipamientos municipales. Arup (2025) con base en SNS (2022), MINERD (2024), MIDEREC (2022), ONE (2022).

4.4.2. Proximidad a equipamientos urbanos

Con base en los indicadores sobre proximidad a servicios básicos de Catmed (2012) esta sección desarrolla un análisis de accesibilidad a equipamientos urbanos con el objetivo de identificar las áreas que cuenta con cobertura de servicios urbanos, así como estimar la cantidad de viviendas que se encuentran fuera de los buffers de proximidad ideal.

En general la cabecera urbana del municipio evidencia un alto nivel de proximidad a aglomeraciones de equipamientos urbanos de diversas categorías, mientras que los corredores suburbanos de Yásica Arriba y Maimón exponen una intensidad menor lo cual repercute en la poca diversidad de equipamientos que se ofrecen en los distritos municipales y con esto la dependencia de viajes pendulares hacia San Felipe e incluso Santiago de Los Caballeros (ver *Figura 84*).

El análisis por categoría de equipamiento a nivel municipal (ver *Tabla 32*) permite reconocer que los buffers de proximidad de servicios deportivos y de culto resaltan con un porcentaje de viviendas cubiertas superior al 80%.

En el caso de otros servicios básicos como salud, la cobertura por proximidad disminuye al 59% de viviendas a nivel municipal. Y los porcentajes a nivel de distrito exponen valores aún menores, con porcentajes de 11% en el caso de Yásica Arriba y 17% en Maimón.

Tipo	# de Viviendas	% Municipal	% San Felipe	% Maimón D.M.	% Yásica Arriba D.M.
Salud	40,735	58.8%	39%	17.4%	10.7%
Educación	52,176	75.3%	78%	36.3%	37%
Deporte	57,925	83.5%	87.3%	56.3%	30.3%
Culto	67,108	96.8%	97.8%	89.5%	83.3%
Cultura	3,135	3.2%	5%	0%	0%
Cementerios	17,449	25.2%	23.6%	45%	37%
Seguridad	52,228	75.3%	81.7%	0.16%	18.1%
Gobierno	53,548	22.7%	82.3%	23.4%	23.2%

Tabla 32 Porcentaje de viviendas cubiertas por cada categoría de equipamiento

Es importante resaltar que los equipamientos culturales son los que presentan un menor porcentaje de viviendas cubiertas a nivel municipal

(3%) y a nivel distrital el % desciende a 0, por tanto, representan un déficit crítico.

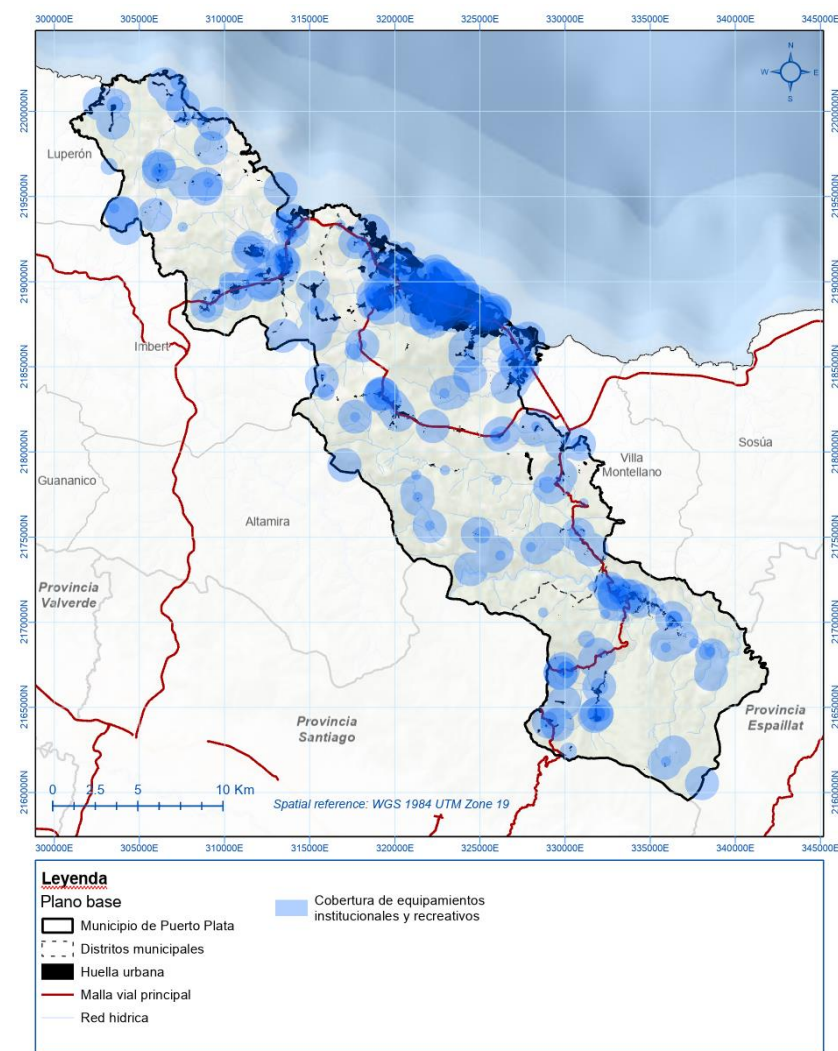


Figura 84 Proximidad a equipamientos a nivel municipal. Arup (2025).

A continuación, se presenta un análisis detallado de las categorías principales de equipamientos enfocado particularmente en los buffers de

proximidad para entender la accesibilidad diferenciada en los servicios de salud, educación, recreación y otros.

En el **Anexo 4. Dimensión funcional** se detalla la información de cada tipo de equipamiento en la sección correspondiente.

4.4.3. Concentración de servicios en nodos

El análisis de la superposición de buffers de cobertura por proximidad de los equipamientos urbanos ha permitido identificar la jerarquía de centralidades en la estructura urbana, distinguiendo cuatro niveles: i) Centralidades, ii) Subcentralidades, iii) Nodos locales y iv) Nodos incipientes.

Esta clasificación evidencia una configuración policéntrica en la que los equipamientos y servicios urbanos actúan como estructuradores del territorio, definiendo áreas de mayor concentración de actividades y accesibilidad.

En este sentido, la distribución de las centralidades dentro del territorio municipal proporciona un insumo clave para la planificación territorial, permitiendo reconocer sectores con alta consolidación de servicios, áreas intermedias en proceso de fortalecimiento y zonas con déficits de equipamientos que requieren estrategias de refuerzo.

Este enfoque facilita la toma de decisiones en cuanto a localización de nuevos equipamientos, mejoramiento de la conectividad entre nodos y optimización de la provisión de servicios, promoviendo un desarrollo urbano más equilibrado y funcional. En este contexto, esta sección detalla a nivel de distrito municipal y cabecera principal los hallazgos principales.

San Felipe

De acuerdo con el análisis espacial expuesto en la *Figura 85*, la estructura urbana de la cabecera principal del municipio evidencia una clara jerarquía de centralidades organizadas así:

- El Centro Histórico se consolida como **centralidad principal**, dado que en él convergen las ocho categorías de equipamientos analizadas, reforzando su rol como centro funcional a escala

municipal y con vocación gubernamental. Su localización estratégica entre las avenidas Camaño, Isabel de Torres y Camino Real permite articular flujos de movilidad y servicios esenciales, consolidándolo como el punto de mayor accesibilidad y concentración de actividades urbanas.

- En una segunda jerarquía, se identifica la **subcentralidad del peri-centro histórico**, en sectores como Los Cocos, Las Caobas y La Viara, cuya dinámica urbana está estrechamente vinculada a la presencia de la avenida Manolo Tavárez y la avenida 27 de Febrero. Estas áreas presentan una concentración significativa de equipamientos complementarios al Centro Histórico, en el que convergen 7 categorías de equipamientos y consolida nodos de articulación y expansión del sistema de servicios urbanos. Resalta en este nodo el Hospital Provincial y los servicios complementarios que lo acompañan.
- En tercer nivel, emerge el **nodo local** en el sector de San Marcos Abajo con equipamientos de menor escala, pero con una función clave en la cobertura de necesidades locales. Aunque su nivel de consolidación es menor, su desarrollo actual sugiere potenciales áreas de refuerzo a través de estrategias de descentralización de servicios y fortalecimiento de la conectividad con las centralidades mayores.
- Finalmente, se reconoce un **nodo incipiente** en el sector de Padre Granero y Urb. Atlántica con una concentración de 5 a 6 equipamientos dentro de los cuales destaca el estadio y un equipamiento de educación superior.

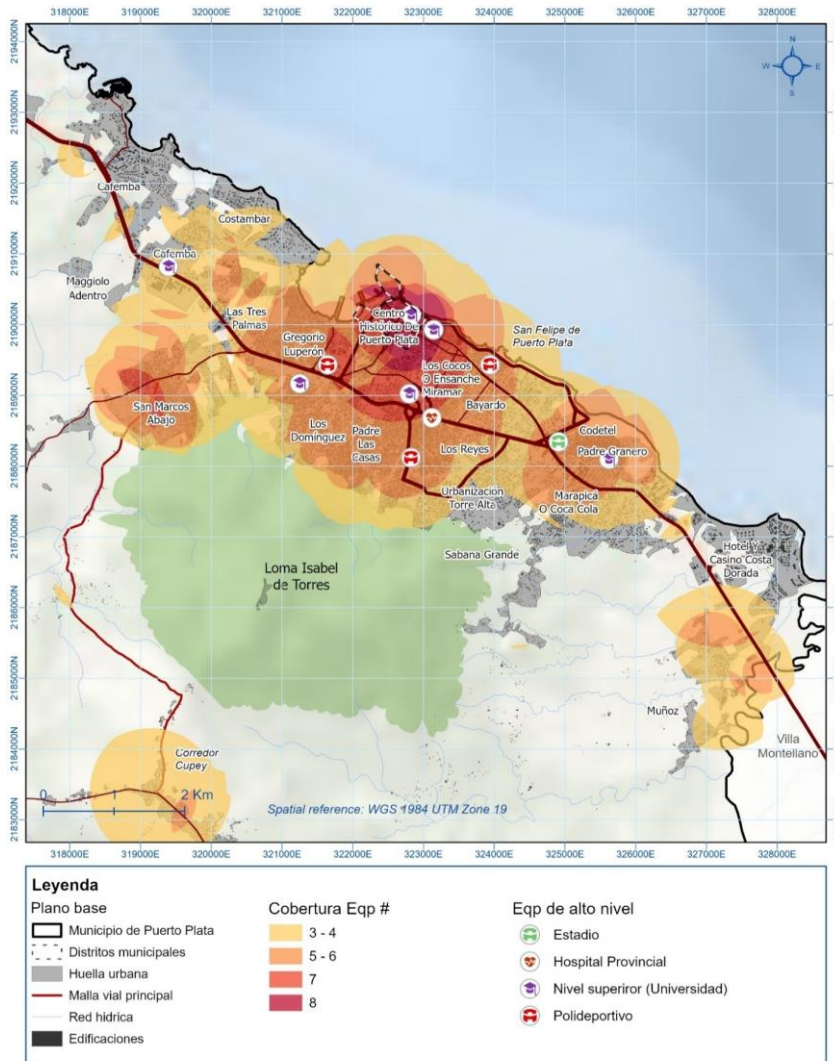


Figura 85 Estructura de centralidades en San Felipe. Arup (2025).

Yásica Arriba

De acuerdo con el análisis espacial expuesto en la *Figura 86*, la estructura urbana del distrito de Yásica Arriba se caracteriza por un

patrón lineal y disperso, lo que limita la consolidación de una red funcional de centralidades. En este contexto, se identifica:

- Un único **nodo local** de servicios urbanos (nivel 3) ubicado sobre la Vía Panorámica de orden nacional, donde convergen entre cinco y seis equipamientos clave. Dentro de estos, destacan una cancha mixta, un centro educativo de nivel intermedio y el ayuntamiento, lo que le otorga un rol administrativo y de servicio a nivel distrital.
- Adicionalmente, sobre la vía local interior, en el sector de El Mango, se reconoce la presencia de un **nodo incipiente**, estructurado principalmente por la cercanía entre un centro de salud y un establecimiento educativo de nivel intermedio.

En general se reconoce que, la baja densidad de equipamientos y la dispersión del crecimiento urbano impiden la formación de una estructura urbana articulada y eficiente. Esta fragmentación limita la accesibilidad a los servicios, generando una dependencia de desplazamientos hacia otras áreas mejor consolidadas. En este sentido, se hace necesario evaluar estrategias que refuercen la conectividad y mejoren la provisión de equipamientos en función de las dinámicas locales y las necesidades de la población.

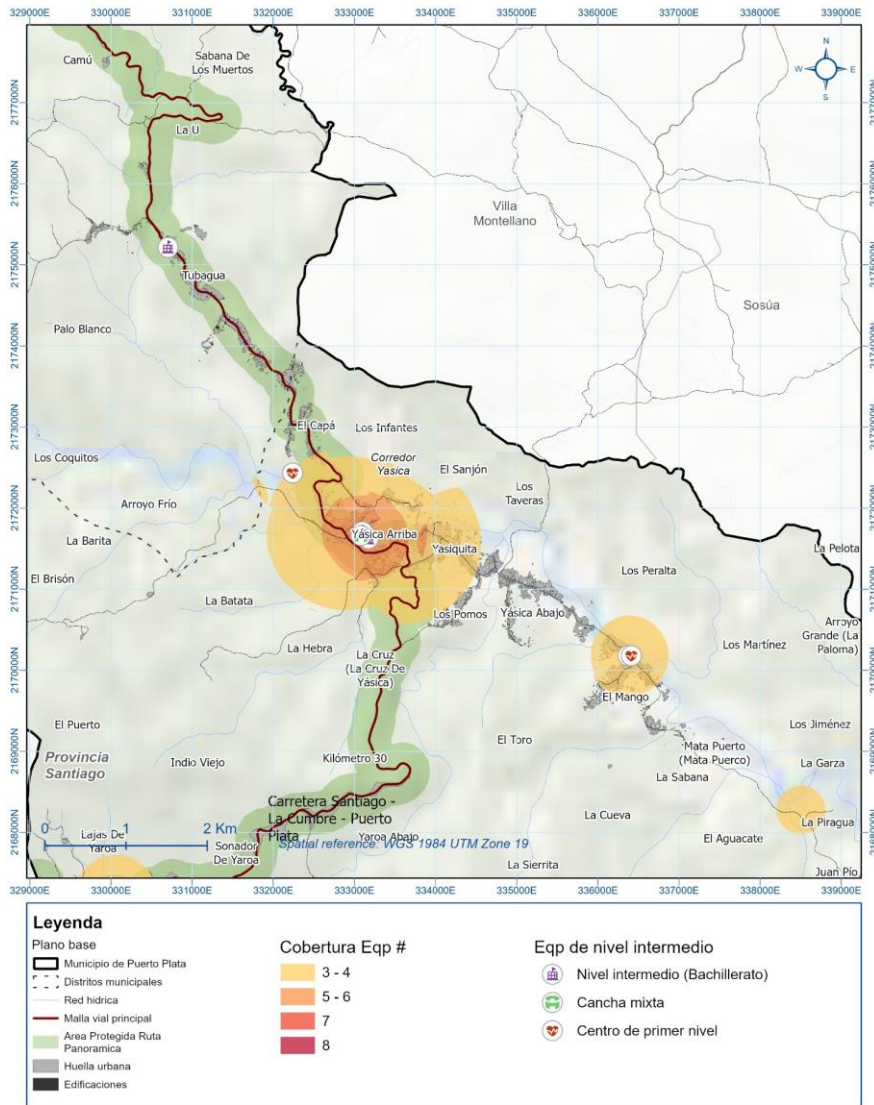


Figura 86 Estructura de centralidad en Yásica Arriba. Arup (2025).

Maimón

De acuerdo con el análisis espacial expuesto en la *Figura 87*, el distrito de Maimón presenta una estructura urbana de crecimiento lineal y

disperso, lo que condiciona la consolidación de una red articulada de servicios urbanos. En este contexto, se reconoce:

- Un único **nodo local** (nivel 3), ubicado sobre la vía interna de Maimón Centro, donde convergen entre cinco y seis equipamientos clave. Dentro de estos, destacan dos centros educativos de nivel intermedio y un centro médico, que cumplen un rol fundamental en la provisión de servicios esenciales para la población local.
- Además, se identifica un **nodo incipiente** en el sector de Don Gregorio, conformado por la presencia de un polideportivo, una cancha múltiple y una escuela primaria. Aunque su alcance es más limitado en comparación con el nodo local, este equipamiento aporta a la estructura de servicios locales en el sector norte.

La dispersión del tejido urbano y la ausencia de una mayor concentración de equipamientos limitan la consolidación de una estructura funcional más robusta. Esta configuración genera una dependencia de los habitantes hacia otros centros urbanos para acceder a ciertos servicios especializados, lo que refuerza la necesidad de estrategias que mejoren la conectividad, optimicen la localización de nuevos equipamientos y fortalezcan la articulación entre los nodos existentes.

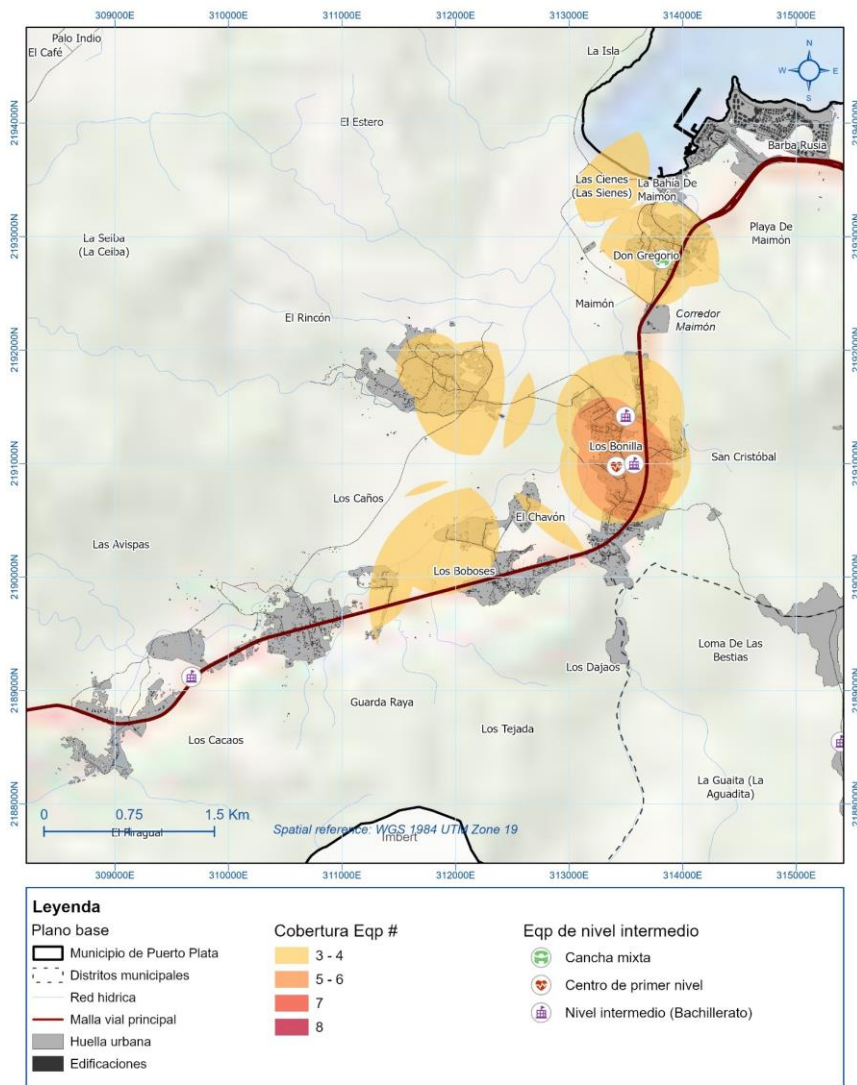


Figura 87 Estructura de centralidad en Maimón. Arup (2025).

4.4.4. Conclusiones

Desafíos

1. **Concentración de equipamientos en San Felipe:** la oferta de servicios urbanos básicos está centralizada, con cobertura limitada en los distritos municipales y zonas periféricas. Esta desigualdad se ve agravada por deficiencias en la infraestructura vial, congestión y largas distancias de desplazamiento.
2. **Déficit de equipamientos de salud de alta complejidad:** el Hospital Provincial es el único centro con servicios especializados, no hay equipamientos complementarios que diversifiquen y desconcentren la atención médica.
3. **Insuficiencia de equipamientos educativos de nivel inicial:** la cobertura por proximidad para la primera infancia es deficitaria, limitando el acceso a educación temprana.
4. **Deficiencia en la dotación y mantenimiento de equipamientos deportivos:** especialmente en Yásica Arriba, donde la oferta es mínima y no responde a la demanda local.
5. **Escasez de equipamientos culturales:** la limitada infraestructura cultural restringe el acceso a, afectando la dinamización social y turística.
6. **Falta de espacios para la cohesión comunitaria:** déficit de bibliotecas, centros culturales y áreas destinadas a actividades artísticas, educativas y patrimoniales.

Oportunidades

1. **Optimización de la red de espacios deportivos:** canchas y "plays" cumplen una doble función como escenarios deportivos y puntos de encuentro comunitario, con potencial para su integración en estrategias de regeneración urbana y social.
2. **Integración de equipamientos de culto en la planificación territorial:** su amplia presencia puede servir como base para la consolidación de nodos de servicios en áreas con alta demanda social.
3. **Fortalecimiento de la estructura urbana policéntrica:** la red de centros, subcentros y nodos urbanos representa una oportunidad

para equilibrar la distribución de equipamientos y mejorar el acceso en sectores desatendidos.

4. **Diversificación y especialización de la oferta educativa:** potencial para complementar la educación superior con programas orientados a la innovación en sectores estratégicos como el turismo y suelo rural, contribuyendo al desarrollo local.

4.4.5. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana y rural	1.1. Accesibilidad a servicios para todos	% viviendas dentro de radio de proximidad de equipamientos de salud	58.8
		% viviendas dentro de radio de proximidad de equipamientos de educación	75.3
		% viviendas dentro de radio de proximidad de equipamientos de deporte	83.5
		Cantidad de centros y subcentros urbanos	2

4.5. Vivienda

A nivel municipal el Censo X (ONE, 2022) registra 67,259 viviendas tanto particulares como colectivas. La distribución de este uso de suelo urbanizado de tipo residencial indica que en San Felipe de Puerto Plata se emplaza el 91% de las viviendas (60,847), mientras que en los distritos de Maimón y Yásica Arriba, la cantidad de unidades residenciales disminuye al 5% (3,653 viviendas) y 4% (2,760 viviendas) respectivamente (ver *Figura 88*)

Sobre la conformación de viviendas a nivel de Distrito Municipal y San Felipe, es preciso resaltar que, los Distritos Municipales alojan viviendas mayormente rurales (80% al 86%), siendo Maimón el distrito con mayor cantidad de viviendas de carácter rural. Por otro lado, las residencias en San Felipe corresponden mayormente a un entorno urbano (90%).

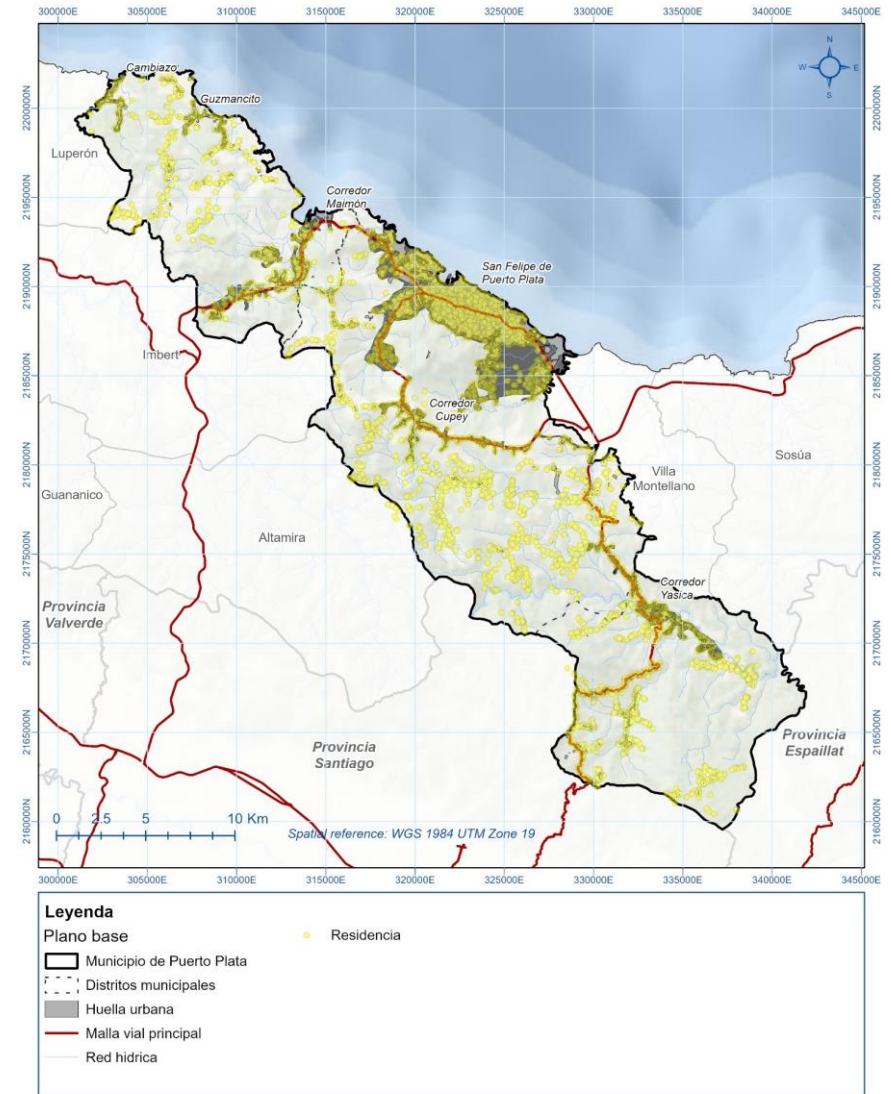


Figura 88 Usos del suelo urbanizado tipo residencial a nivel Municipal. Arup (, 2025) con base en ONE (2022).

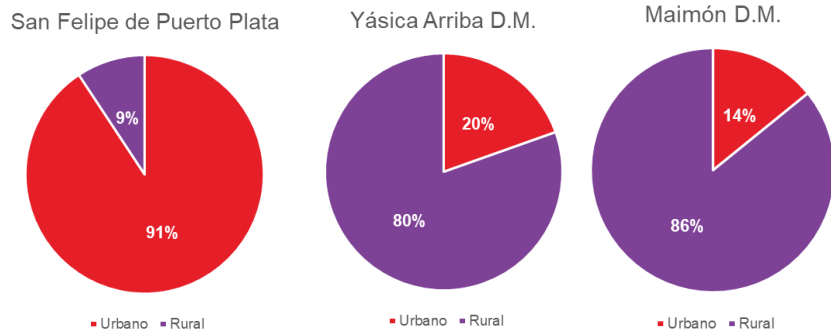


Figura 89 Porcentaje de viviendas urbanas y rurales. Arup (2025) con base en Censo X (2022)

4.5.1. Densidad habitacional

El análisis de densidad habitacional en el municipio de Puerto Plata permite comprender la distribución de la población en relación con el suelo urbano ocupado por vivienda. A partir de los datos Edificaciones ONE (2022), se identifican patrones diferenciados de ocupación, con áreas de alta densidad en el casco urbano de San Felipe de Puerto Plata y sectores de menor densidad en la periferia, así como zonas altamente residenciales en los distritos de Maimón y Yásica Arriba.

Con base en lo expuesto en la *Figura 90*, en el área central de San Felipe de Puerto Plata la densidad habitacional es mayor debido a la presencia de edificaciones multifamiliares y una ocupación más consolidada del suelo urbano. Sin embargo, en los sectores de expansión y en áreas periféricas, predominan viviendas unifamiliares sobre lotes amplios, generando una densidad baja con una estructura urbana más dispersa.

En Maimón y Yásica Arriba, la densidad habitacional es significativamente menor, con una ocupación del suelo caracterizada por viviendas de baja altura y una configuración dispersa, especialmente en las áreas rurales. No obstante, la expansión turística y el desarrollo de segundas residencias en algunas zonas han generado una dinámica de ocupación diferenciada, con cambios en la demanda de suelo residencial y posibles presiones sobre el territorio.

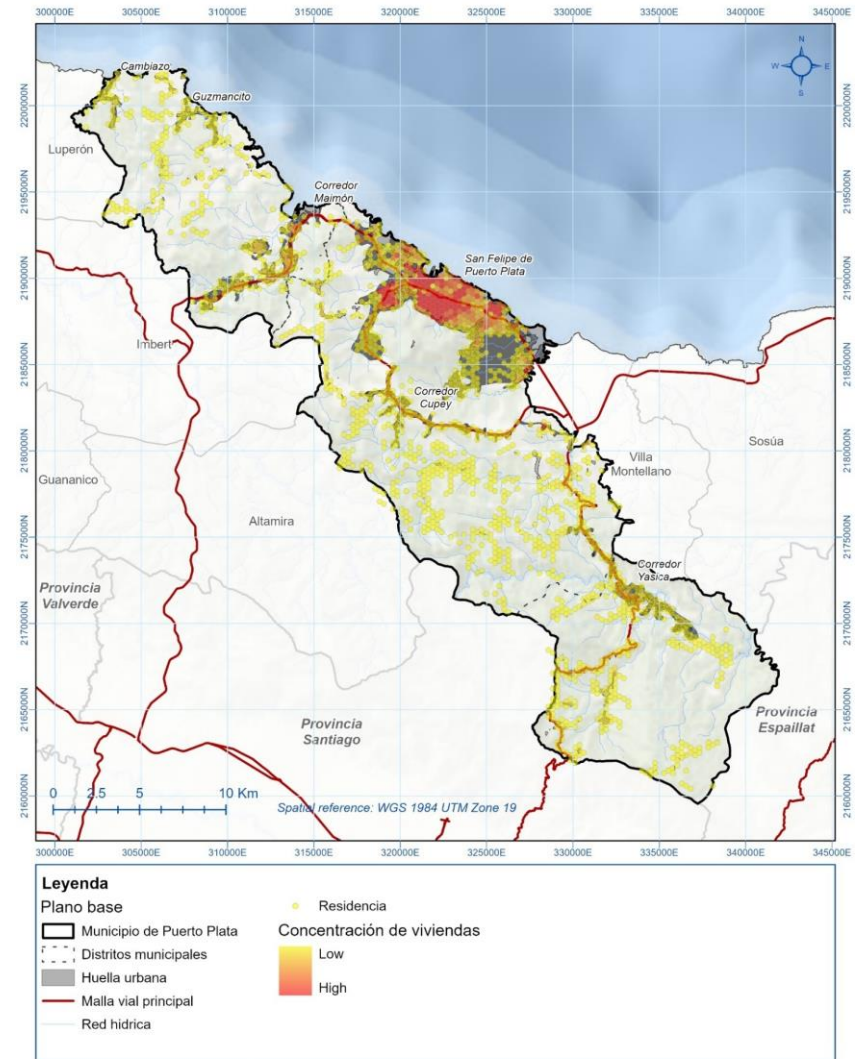


Figura 90 Densidad habitacional según datos Edificaciones. Arup (2025) con base en ONE (2022).

Esta información concuerda con los datos de Densidad Poblacional provistos en el Censo X (ONE, 2022), el cual indica que en San Felipe se emplazan 576 Hab/km², en contraste con valores mucho menores en los distritos: Maimón con 65 hab/km² y Yásica Arriba con 57 Hab/km².

Con el objetivo de hacer un análisis más preciso a nivel urbano, a continuación, se detallan los hallazgos por unidad territorial:

San Felipe de Puerto Plata

En el caso particular de San Felipe y la cabecera urbana principal del municipio, los sectores con alta intensidad de uso residencial se alojan hacia el centro geográfico de la mancha urbana en sectores como: San Marcos Abajo, Los Domínguez, Padre Las Casas, Los Reyes asentados entre la Loma Isabel de Torres y la Av. Circunvalación Sur (ver Figura 91).

Además, resaltan sectores como Gregorio Luperón, Los Cocos y Padre Granero como áreas netamente residenciales que alojan una vida vecinal asociada a desarrollos individuales de vivienda predio a predio con presencia de comercio de escala local entre la Av. Circunvalación Sur y el borde costero.

Por otro lado, las viviendas asociadas a zonas más periféricas como Costambar, Cofresí, San Marcos Arriba, Cantabria, Sabana Grande y Muñoz consolidan áreas residenciales de baja intensidad. Es importante resaltar que la Loma Isabel de Torres y su valor ambiental se encuentra expuesta a una alta presión por el desarrollo inmobiliario de viviendas.

De acuerdo con los puntos de vivienda ONE (2022), 1,302 edificaciones con uso residencial que se encuentran invadiendo el área de protección de la Loma y otras 7,333 que se encuentran en su zona de amortiguamiento.

Finalmente, el sector del Camino Cupey se presenta hoy en día como un corredor de vivienda de baja intensidad. No obstante, este sector aloja una alta dinámica inmobiliaria de interés particular para el emplazamiento de nuevas viviendas en el horizonte del PMOT.

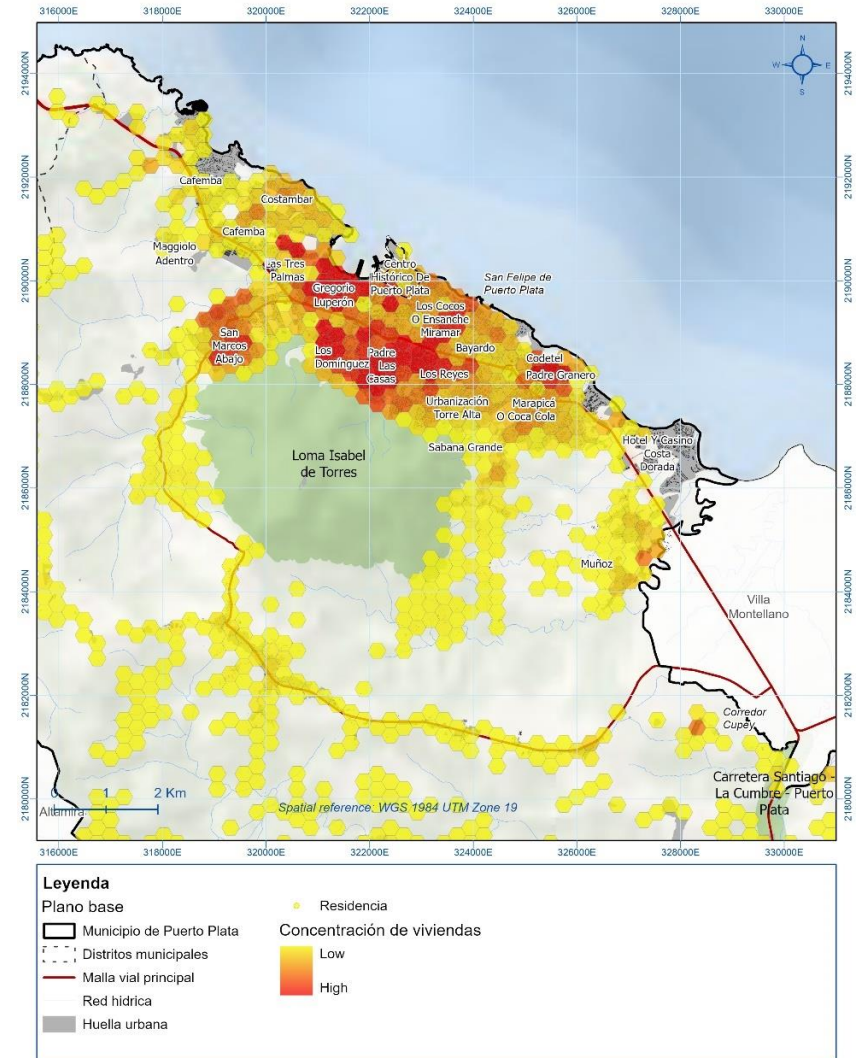


Figura 91 Concentración de unidades de vivienda en San Felipe Arup (2025) con base en ONE (2022).

Maimón D.M.

Las viviendas en el distrito de Maimón se concentran principalmente (71.85%) sobre el corredor suburbano en torno a la vía nacional

Santiago-Navarrete-Puerto Plata. Los sectores que mayor concentración de viviendas presentan son: Los Caños, Don Gregorio, Maimón Centro y Las Avispas. Por otro lado, los centros poblados menores de Cambiazo y Guzmancito al norte del municipio albergan solo el 11.3% del total de las viviendas a nivel distrital con una estructura dispersa y de baja densidad.

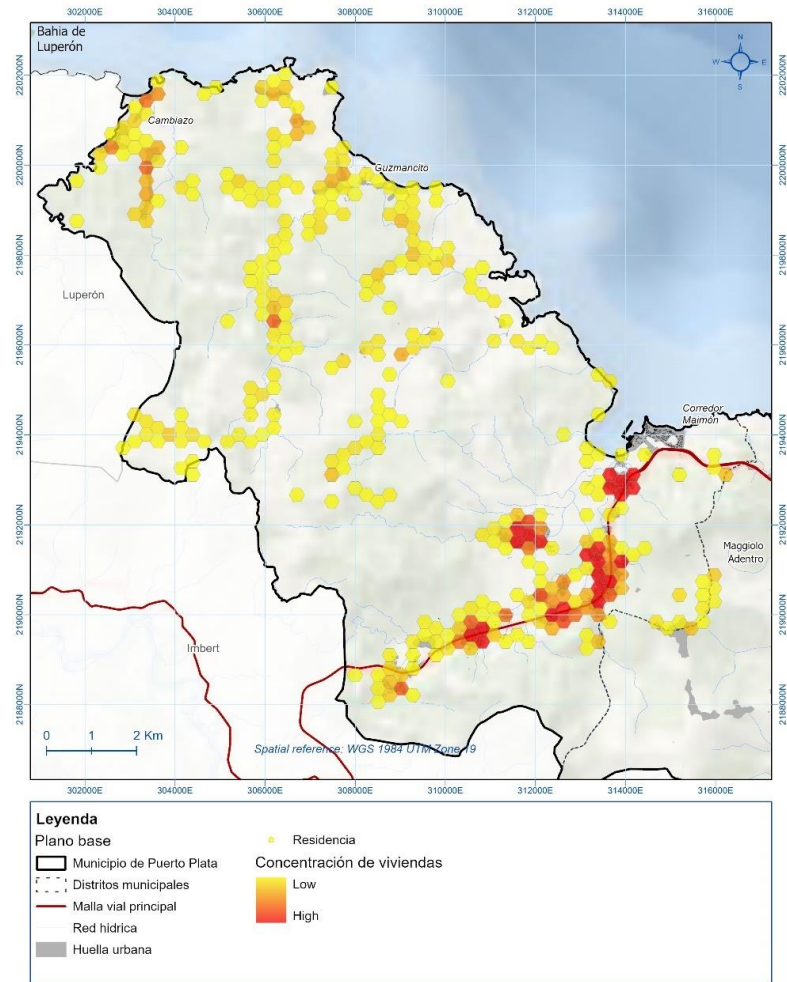


Figura 92 Concentración de unidades de vivienda en Maimón D.M. Arup (2025) con base en ONE (2022)

Yásica Arriba D.M.

Al sur de municipio, en el Distrito de Yásica Arriba se identifica un corredor suburbano que inicia sobre la vía Panorámica en la intersección con el Río Yásica pasando por Yasiquita, Yásica Abajo, El Mango hasta La Piragua en cual concentra el 38.5% del total de viviendas distritales.

Es importante aclarar que por razones funcionales la parte norte de este corredor en los sectores de Camú y Tubagua se ha incluido como parte del análisis de Yásica a pesar de que territorialmente corresponden a San Felipe.

La mayor intensidad del uso residencial se evidencia en el sector de Yásica Arriba como centro funcional del Distrito y el sector vecino Yasiquita. Además, hacia el costado suroeste resaltan las áreas residenciales en el Km 30 y Lajas de Yaroa como asentamientos humanos dispersos en torno a la ruta panorámica La Cumbre-Puerto Plata.

Es importante destacar que una cantidad significativa de viviendas en el distrito se encuentran dentro del área de protección de la Carretera Turística Gregorio Luperón. En total, se han identificado 1,783 edificaciones con uso residencial en esta zona, lo que plantea un desafío para el resguardo del paisaje cultural. Esta ocupación puede alterar la percepción del entorno natural y patrimonial, afectando la identidad paisajística de la vía y comprometiendo su función como corredor escénico y turístico.

En el **Anexo 4. Dimensión funcional** se detalla el análisis cualitativo de la materialidad de la vivienda de acuerdo con los datos del Censo X, 2022 en la sección correspondiente.

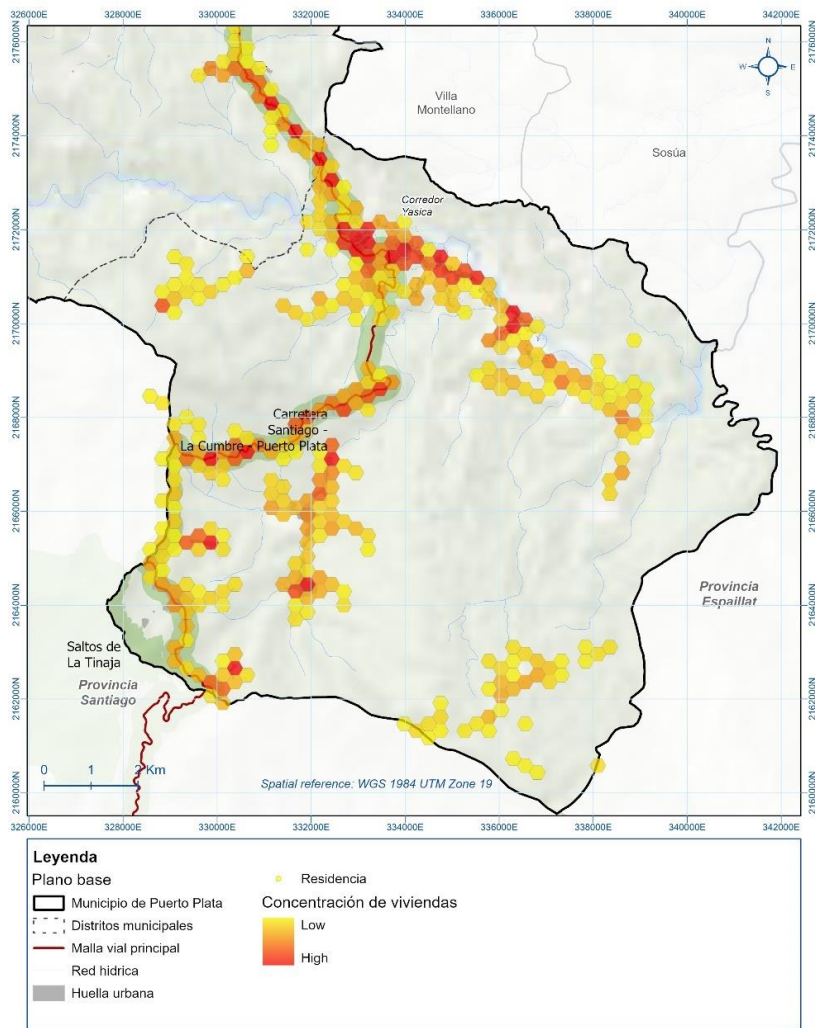


Figura 93 Concentración de unidades de vivienda en Yásica Arriba D.M. Arup (2025) con base en ONE (2022)

4.5.2. Viviendas ocupadas y desocupadas

El análisis de la vivienda desocupada en Puerto Plata sugiere una posible vinculación con la actividad turística y la dinámica inmobiliaria del municipio. Según el Censo X de 2022 de la ONE, el 12% de las

viviendas particulares a nivel municipal se encuentran desocupadas, lo que equivale a 8,128 unidades. La mayor concentración se ubica en la cabecera municipal de San Felipe de Puerto Plata, con 7,396 viviendas desocupadas, seguida por Maimón con 625 unidades y Yásica Arriba con 107 unidades (12%, 17% y 4% del valor total de viviendas por unidad territorial, respectivamente).

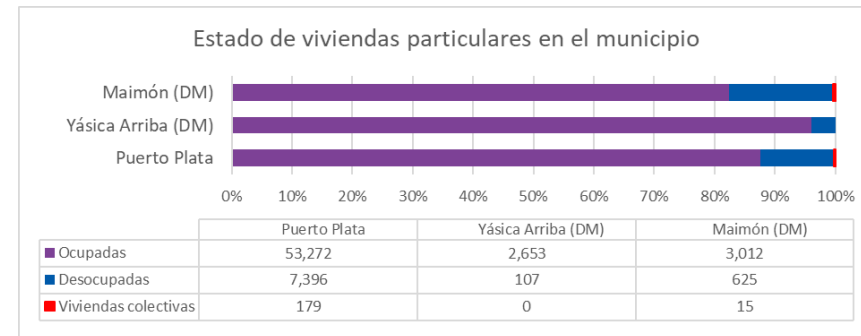


Figura 94 Viviendas desocupadas por unidad territorial en Puerto Plata. Arup (2025) con base en Censo X (2022)

Este patrón sugiere que una parte de estas viviendas podría estar destinada a segundas residencias, alquileres turísticos o inversiones inmobiliarias vinculadas al sector turístico. En particular, San Felipe de Puerto Plata concentra el mayor número de viviendas vacías, lo que es coherente con su rol como principal núcleo urbano y destino turístico del municipio. En esta zona, el auge de plataformas de alquiler temporal y la oferta de propiedades para visitantes podrían estar contribuyendo a una menor disponibilidad de vivienda permanente para la población local.

En Maimón, donde se registran 625 viviendas desocupadas, la cercanía a los complejos hoteleros y la actividad portuaria vinculada a los cruceros pueden estar incidiendo en la existencia de viviendas que funcionan como segundas residencias o como alojamientos intermitentes para trabajadores del sector turístico. En contraste, Yásica Arriba muestra un nivel de desocupación muy bajo (107 viviendas), lo que sugiere un mercado inmobiliario más orientado a la residencia permanente y menor presencia de dinámicas especulativas o turísticas.

Un alto porcentaje de viviendas desocupadas asociadas al turismo puede generar presión sobre los precios de la vivienda, afectando el acceso de

la población local a soluciones habitacionales asequibles. Además, puede incentivar un modelo de ocupación discontinua del territorio, con sectores que presentan alta rotación de residentes temporales en detrimento de la consolidación de comunidades estables.

4.5.3. Tipos de vivienda

Con base en la información provista por el Censo X (ONE, 2022) sobre tipos de vivienda a nivel municipal, es importante reconocer que las viviendas independientes predominan con un 70% es decir, que no comparten pared, techo o piso con otra vivienda y representan un crecimiento urbano menos densificado y más disperso.

En segundo lugar, el 18% de las viviendas del municipio se asocian a apartamentos, de las cuales el 99% se encuentran en entorno urbano principalmente de San Felipe y en menor medida en Maimón lo que refleja el carácter más urbanizado de la cabecera municipal.

En complemento, la información de Edificaciones ONE (2022) indica que el 68% de las edificaciones a nivel municipal corresponde a unidades unifamiliares, mientras que el 9% responde a edificaciones multifamiliares asociadas principalmente a la tipología de apartamentos en sectores de San Felipe como Padre Las Casas, Los Reyes y Padre Granero

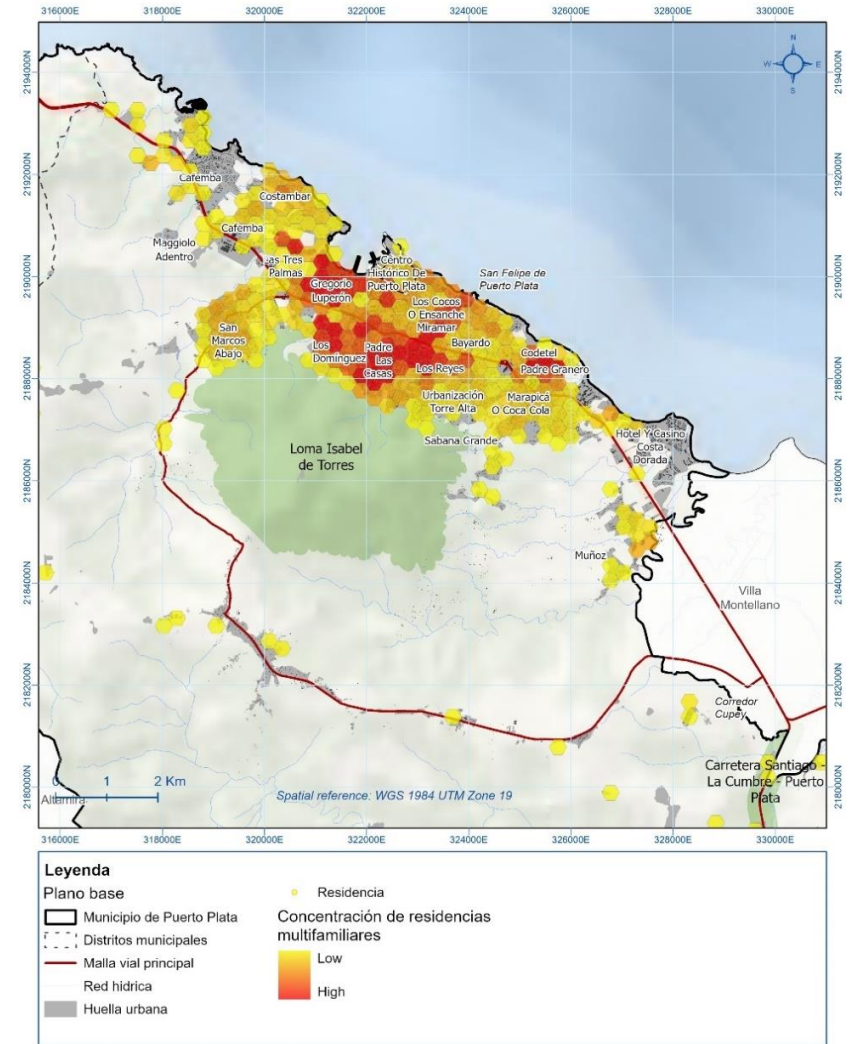


Figura 95 Concentración de tipo de vivienda multifamiliar. Arup (2025) con base en ONE (2022)

El tipo de vivienda multifamiliar responde a un tejido urbano de mayor densidad y la necesidad de optimizar el uso del suelo en un entorno con mayor demanda habitacional. Su presencia en San Felipe indica un desarrollo inmobiliario más consolidado en comparación con los distritos municipales, donde predominan viviendas unifamiliares.

Además, su distribución puede estar vinculada a la expansión del sector turístico y comercial, impulsando la construcción de edificios de apartamentos o conjuntos residenciales en zonas con mayor accesibilidad y oferta de servicios urbanos.

4.5.4. Conclusiones

Desafíos

1. **Expansión residencial dispersa y de baja densidad**, particularmente en zonas periféricas cercanas a áreas de alto valor ambiental, como la Loma Isabel de Torres, y sectores con vocación agrícola, como Cupey, lo que genera fragmentación del territorio, presión sobre los ecosistemas y dificultades para la provisión de infraestructura y servicios básicos.
2. **Creciente fenómeno de viviendas desocupadas**, especialmente en Maimón y San Felipe, ligado a la dinámica del turismo residencial y el auge del alquiler de corta estancia a través de plataformas digitales, lo que puede impactar la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda para la población local.
3. **Déficit cualitativo en la vivienda**, evidenciado en la persistencia de materiales de construcción precarios, como techos de asbesto-cemento, muros de tabla de palma y pisos de tierra, lo que aumenta la vulnerabilidad estructural y sanitaria, especialmente en áreas rurales y sectores periféricos de crecimiento informal.
4. **Predominio de vivienda unifamiliar de baja densidad**, con una tendencia expansiva que contribuye a un modelo de ocupación territorial poco eficiente, dificultando la consolidación de un tejido urbano compacto y sostenible.
5. **Débil regulación del crecimiento urbano**, con ausencia de normativas claras que orienten la localización y tipología de los nuevos desarrollos habitacionales, lo que favorece la ocupación desordenada del territorio y la especulación del suelo.

Oportunidades

1. **Proyectos de densidad media-alta emergentes**, con un aumento en el desarrollo de edificaciones multifamiliares tipo apartamento, lo que sugiere un cambio progresivo hacia modelos más compactos y eficientes en el uso del suelo.

2. **Disponibilidad de suelo subutilizado** en zonas urbanas, que puede ser aprovechado para proyectos de renovación urbana y densificación controlada, optimizando la infraestructura existente.
3. Interés en **modelos de vivienda turística regulada**, lo que abre oportunidades para establecer normativas que equilibren la oferta de alquiler temporal y la residencia permanente, evitando la especulación y garantizando acceso a vivienda asequible.

4.5.5. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana y rural	1.3. Vivienda y Hábitat en condiciones óptimas	Porcentaje de viviendas en el municipio desagregadas por suelo urbano y rural	84% urbana 16% rural
		Densidad poblacional a nivel distrital	San Felipe: 576 Hab/km ² Maimón 65: Hab/km ² Yásica Arriba: 57 Hab/km ²
		# Viviendas invadiendo área de reserva y protección	9116

4.6. Espacio Público de permanencia

En esta sección se presentan los hallazgos del análisis del componente de espacio público de permanencia del municipio con el fin de realizar un diagnóstico integral de aquellos espacios de carácter público que cumplen una función social y ambiental.

Se entiende por espacio público efectivo de carácter permanente, aquellos espacios destinados a la recreación, esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, cuya generación o adecuación son producto de la intervención directa del hombre y según el carácter, cobertura, valoración cultural o patrimonial y actividad a la cual se destinan, prestan diversos servicios a la población cumpliendo funciones ecológicas, ambientales y sociales.

La clasificación del componente de espacio público de permanencia se realiza de acuerdo con la tipología, la escala y la cobertura de estos.

4.6.1. Tipologías de espacio público

Los espacios públicos, entendidos como aquellos espacios urbanos ocupados con arborización y elementos de recreación al aire libre, que cuentan con algún tipo de mobiliario urbano y diseño paisajístico, se clasifican en tres tipologías de acuerdo con las características ambientales y paisajísticas, la relación con el territorio y la escala: parque de permanencia, zonas recreativas y parques municipales.

Parques Municipales

Reconoce espacios públicos de permanencia de gran escala con predominancia de elementos naturales de uso público asociados a la Estructura Ecológica Principal. Estos espacios generan conectividad ambiental y ecosistémica y aportan valores paisajísticos y estructurantes al desarrollo urbano del territorio.

Se consideran como parques municipales, aquellos espacios públicos con un área superior a 1 hectárea, por lo cual brindan servicios y funciones a escala provincial a la vez que se consolidan como puntos de referencia y nodos para la concentración comunitaria.

Parques de Permanencia

Incorpora aquellos espacios públicos de permanencia destinados a ofrecer servicios de ocio, esparcimiento y encuentro al aire libre de escala local. Se consideran como parques de permanencia, aquellos espacios públicos con un área menor a 1 hectárea, y proximidad comunitaria. Dentro de estos, se encuentran las plazas como puntos de encuentro en nodos urbanos para la realización de actividades cívicas y manifestaciones culturales, y las plazoletas que son aquellos espacios de menor escala y de corta permanencia.

Zonas Recreativas

Agrupar los espacios públicos de permanencia destinados a ofrecer servicios de recreación, compuestas por elementos como juegos infantiles, zonas verdes o gimnasios al aire libre. Estos espacios están dotados con servicios y mobiliario urbano y son de fácil acceso a la comunidad local.

4.6.2. Cobertura y escala

Al igual que la tipología de espacio público también se categorizan estos espacios según la escala y por consiguiente el área de cobertura, la relación con el territorio y el nivel (escala): parque de permanencia, zonas recreativas y parques municipales.

Nivel Municipal

Conforman este nivel los espacios públicos de permanencia de alta jerarquía e impacto significativo a nivel municipal (urbano y rural) establecidos para la recreación de los habitantes de la ciudad. Se consideran espacios públicos de nivel municipal aquellos con un área mayor a 10 ha y un radio de cobertura de hasta 3,600 metros.

Nivel Zonal

Conforman este nivel los espacios públicos de permanencia de media jerarquía o impacto urbano, que atienden a necesidades colectivas de la población zonal. Se consideran espacios públicos de nivel zonal aquellos con un área entre 10,000 y 100,000 m² y un radio de cobertura de hasta 900 metros.

Nivel Barrial

Espacios públicos de permanencia de menor jerarquía o impacto urbano, de proximidad y complementario a la vivienda, que ofrecen oportunidades de recreación, esparcimiento e intercambio social a escala barrial. Se consideran espacios públicos de nivel barrial aquellos con un área entre 3,000 y 10,000 m² y un radio de cobertura de hasta 300 metros.

Nivel Vecinal

Espacios públicos de permanencia de proximidad a la vivienda, de baja jerarquía o impacto territorial, que prestan servicios al sector residencial, tienen por objeto resolver las necesidades básicas de descanso y esparcimiento al aire libre de la población residente. Se consideran espacios públicos de nivel vecinal aquellos con un área entre 1,000 y 3,000 m² y un radio de cobertura de hasta 100 metros accesibles mediante itinerarios peatonales que no superen los cinco minutos a pie.

Zonas verdes

Conforman este grupo los espacios públicos de permanencia de menor escala, referidos principalmente a pequeñas zonas verdes asociadas al sistema de movilidad o rondas hídricas. Se consideran espacios públicos de nivel de zonas verdes aquellos con un área menor a 1,000 m² y un radio de cobertura de hasta 50 metros.

	San Felipe		Maimon		Área	Número
	Área	Número	Área	Número		
Barrial	42,820	8			42,820	8
Municipal	115,966	1			115,966	1
Vecinal	20,099	10	2,634	2	22,733	12
Zonal	71,706	3			71,706	3
Zonas verdes	11,196	23			11,196	23
Total	261,788	45	2,634	2	264,422	47

Tabla 33. Espacios Públicos según nivel. Arup (2025)



Figura 96. Cobertura Espacios Públicos del Municipio. Arup (2025)

4.6.3. Análisis y cobertura

El análisis del componente de espacio público de permanencia teniendo en cuenta las tipologías, niveles y coberturas se realiza para cada uno de los distritos municipales, así como para la centralidad de San Felipe de Puerto Plata.

DM	Área (m ²)
San Felipe	261,788
Maimon	2,634
Yásica	0

DM	Área (m ²)
Total	264,422

Tabla 34. Espacios Públicos por distrito. Arup (2025)

En primer lugar, es importante destacar las importantes diferencias en el área total de espacio público por distrito, ya que mientras que San Felipe de Puerto Plata cuenta con 261,788 m² de espacio público, el distrito de Maimón solo cuenta con 2,634 m² y Yásica no cuenta con espacios públicos en su territorio.

	San Felipe		Maimon		Área	Número
	Área	Número	Área	Número		
Parque de Permanencia	89,673	36	2,634	2	92,307	38
Parques Municipales	162,803	2			162,803	2
Zonas Recreativas	9,311	7			9,311	7
Total	261,788	45	2,634	2	196,480	47

Tabla 35. Espacios Públicos según tipología. Arup (2025)

Con respecto a las tipologías, los parques municipales, que representan aquellas áreas de mayor escala y cobertura se localizan exclusivamente en San Felipe y representan el 62% del área total de espacio público del municipio, mientras que los parques de permanencia son el 34.9% y las zonas recreativas el 3.5%.

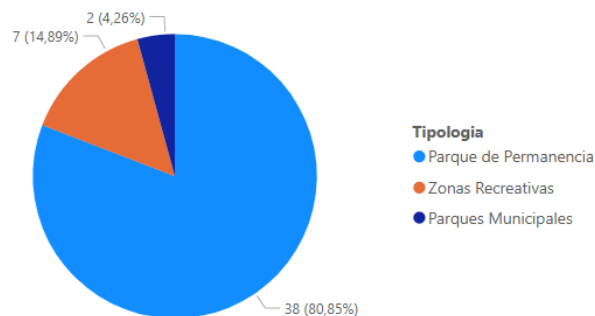


Figura 97. Porcentaje de Espacio Público según tipología. Arup (2025)

En cuanto a los parques municipales hay dos espacios públicos de esta categoría, el primero es el Parque Malecón Costero Av. Luperón con 115,966 m² es el espacio público más grande del municipio y está conformado por un corredor entre la Avenida Gregorio Luperón y la franja costera e incluye el circuito de playas del área urbana. En segundo lugar, se encuentra el Parque aledaño a la Fortaleza de San Felipe con 46,837 m². Estos dos espacios consolidan el principal corredor de espacio público del municipio, consolidándose como un punto de referencia a nivel local y regional especialmente para la centralidad urbana.

Estos espacios cuentan sin embargo con diversas condiciones en cuanto a su deterioro, especialmente el Parque Malecón, ya que, si bien es una franja continua, tiene un acceso deficiente en ciertos puntos dada la separación de la Av. General Gregorio Luperón, así como poca presencia de mobiliario urbano a lo largo del corredor.



Fotografía 5 Parque Malecón. Tomado de MITUR (2020)

Los parques de permanencia por su parte son en su mayoría parques barriales, destinados al ocio y esparcimiento a nivel zonal, si bien estos cuentan con vegetación y zonas verdes, estas se encuentran en muchos casos deterioradas por la falta de mantenimiento a la vez que se localizan como espacios desconfigurados y aislados sin conexión con el resto del espacio público del municipio.

Finalmente, las zonas recreativas son, en términos generales los espacios públicos con menor representación con 9,311 m² localizados exclusivamente en la centralidad de San Felipe de Puerto Plata, y

conformados por pequeños parques, plazas y juegos infantiles de escala vecinal.

Con el fin de poder evidenciar el detalle de la localización del espacio público en los diferentes distritos y sectores del municipio se presenta el análisis específico para San Felipe de Puerto Plata y los dos distritos municipales de Yásica y Maimón.

San Felipe de Puerto Plata

Dentro de las 2,509 ha que conforman la huella urbana de San Felipe de Puerto Plata, 26 ha corresponden a espacio público con lo cual solo el 1% de la huella urbana corresponde a zonas verdes públicas evidenciando un déficit en el área verde de uso público del municipio.

Con respecto a los indicadores de espacio público por habitante, se encuentra que para la zona urbana de San Felipe hay una superficie de espacio público efectivo de 1.7 m²/habitante, una cifra muy por debajo del estándar mínimo de entre 10 y 15 m²/habitante que establece la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Por otra parte, también es importante analizar la condición en la que se encuentran estos espacios públicos, ya que solo 12 de los 21 espacios públicos de San Felipe se encuentran en buena condición mientras que 8 de estos se encuentran en condición mala o regular y uno restante del cual no se tiene información.

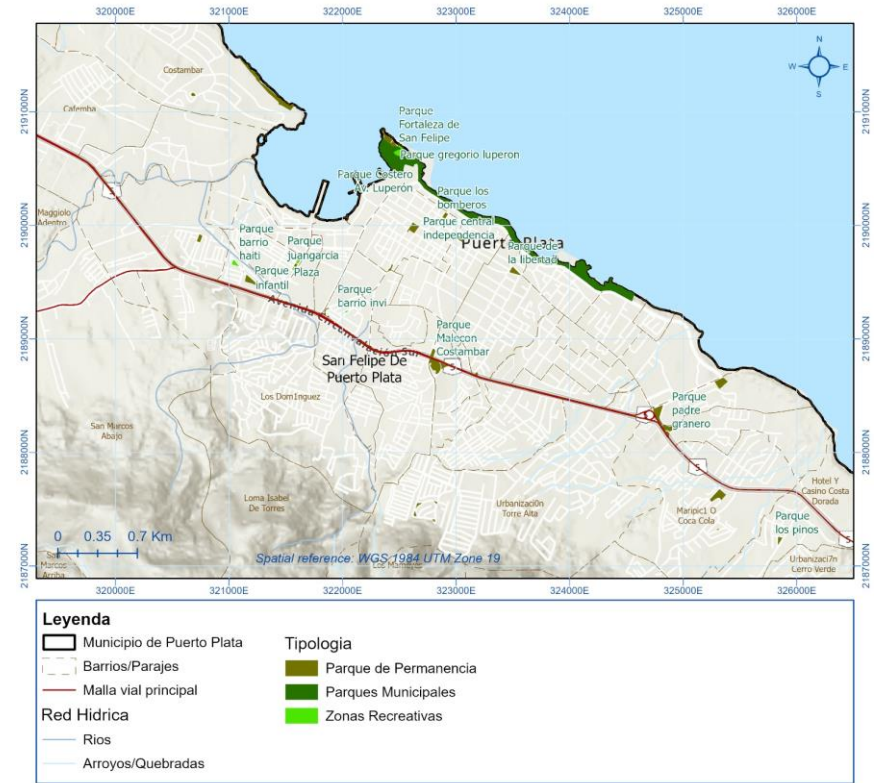


Figura 98. Espacios Públicos en San Felipe. Arup (2025)

En cuanto a la tipología de espacio público, la mayor área se concentra en los dos grandes parques municipales que representan el 62% del total del área de espacio público, seguidos de los parques de permanencia con el 35% y las zonas recreativas con el 3.5%. En cuanto a la distribución geográfica de estos se puede evidenciar que los parques municipales se localizan en la franja costera, mientras que la mayoría de los parques de permanencia en un segundo corredor interior de la centralidad urbana, y finalmente las zonas recreativas se localizan en la parte interior de la cabecera próxima a la Avenida Circunvalación Sur.



Fotografía 6 Parque Central Independencia y Parque La Libertad. Tomado de Google Maps (2025)

Al analizar en detalle la cobertura de los principales espacios públicos en la cabecera urbana se encuentra que 1,714 de las 2,509 ha del total están dentro del área de cobertura establecida, sin embargo, esto se da porque el radio de cobertura del Parque Malecón es de 3.6 km al ser de nivel municipal. Por tanto, la cobertura de los espacios públicos de zonas verdes o nivel vecina, barrial o zonal cuyo radio de cobertura está entre los 50 y los 900 metros, que representan una distancia caminable, es de apenas 159 ha, es decir el 6% del área urbana.

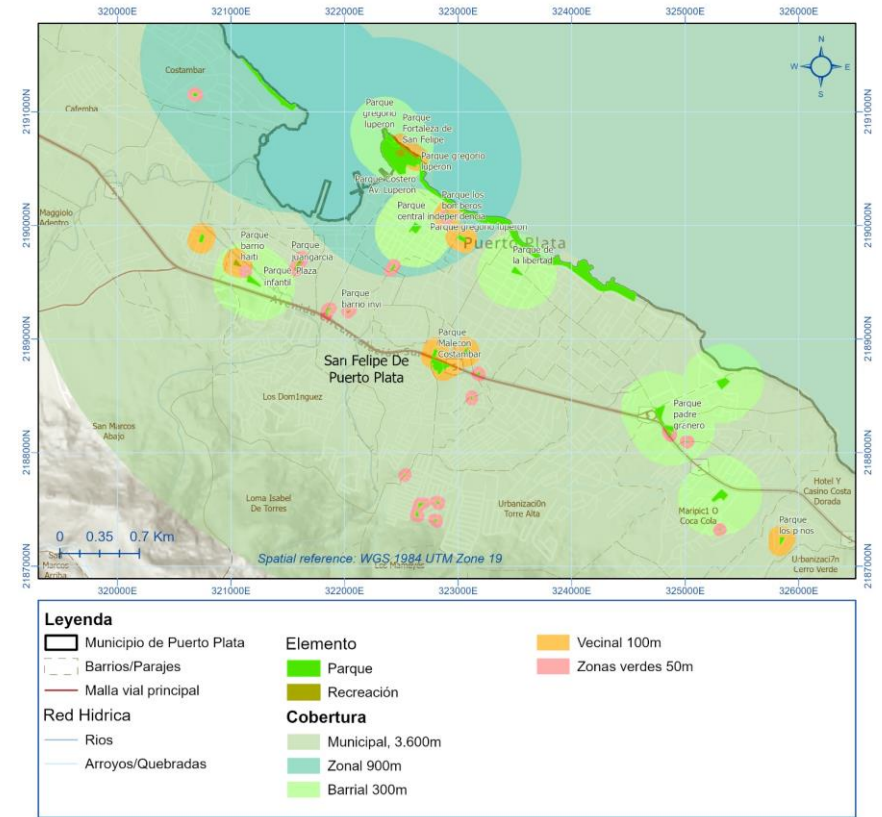


Figura 99. Cobertura de Espacio Público en San Felipe. Arup (2025)

Dentro de la delimitación de San Felipe de Puerto Plata, también resulta importante una aproximación al corredor de Cupey, donde se localizan igualmente tres espacios públicos localizados a lo largo de la vía, dos que corresponden a las zonas recreativas del Parque El Cupey y el Parque Los Algodones y un parque de permanencia que corresponde a los Juegos Infantiles La Catalina. En total estos espacios públicos tienen un área de 1,362 m², por lo cual se puede evidenciar que son pequeños elementos usualmente asociados a caseríos vecinales.

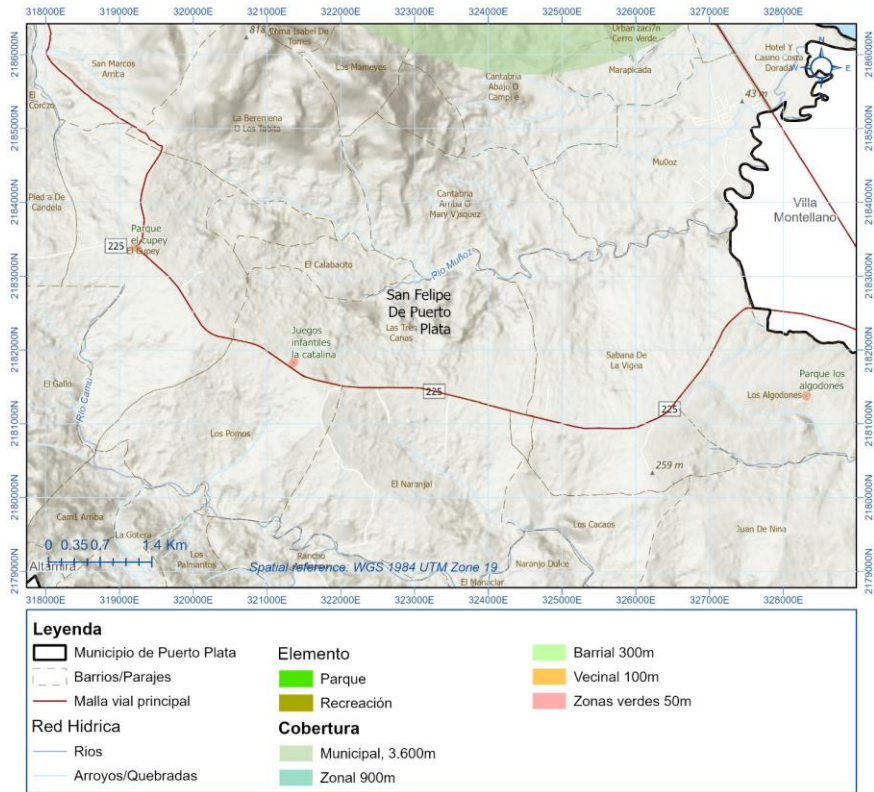


Figura 100. Cobertura de Espacio Público en Corredor Cupey. Arup (2025)

Dentro de las iniciativas recientes para mejorar la oferta de espacio público en San Felipe, se resalta el parque en el sector de la playa Acapulco en cercanías del Polideportivo Hugo Kunhardt. Esta propuesta incluye una oferta de espacios y mobiliario urbano tanto para el descanso como para la actividad física de niños, niñas y jóvenes en una superficie aproximada de 5000m².

Este proyecto mantiene una proporción de su terreno en zonas permeables que salvaguardan la cobertura boscosa existente, mientras que aprovecha las zonas sin cobertura para el desarrollo de las superficies de piso duras para las plazas y plazoletas que alojan el mobiliario urbano propuesto.

A continuación, se presentan imágenes de referencia del proyecto mencionado:



Figura 101 Renders de propuesta en zona verde playa Acapulco. Ayuntamiento (2025).

Maimón

El Distrito Municipal de Maimón localizado al norte del municipio de Puerto Plata es el distrito más poblado detrás de San Felipe de Puerto Plata, con 8,056 habitantes y una huella urbana de 508 ha.

El indicador de espacio público efectivo de Maimón es de 0.3 m²/habitante para la zona urbana, en tanto este se encuentra conformado por dos parques de permanencia de escala vecinal, denominados Parque Los Caños con 1,381 m², y Parque Los Cacaos con 1,253 m², sumando en total 2,634 m² de espacio público.

En tal sentido, es posible evidenciar que en este distrito municipal hay una carencia de espacios públicos de permanencia con un índice mucho menor al que se tiene en la centralidad de San Felipe, lo cual sumado a los problemas de accesibilidad y distribución de estos sobre el corredor del Río Maimón, conforma un escenario deficiente en lo relacionado al espacio público del distrito.

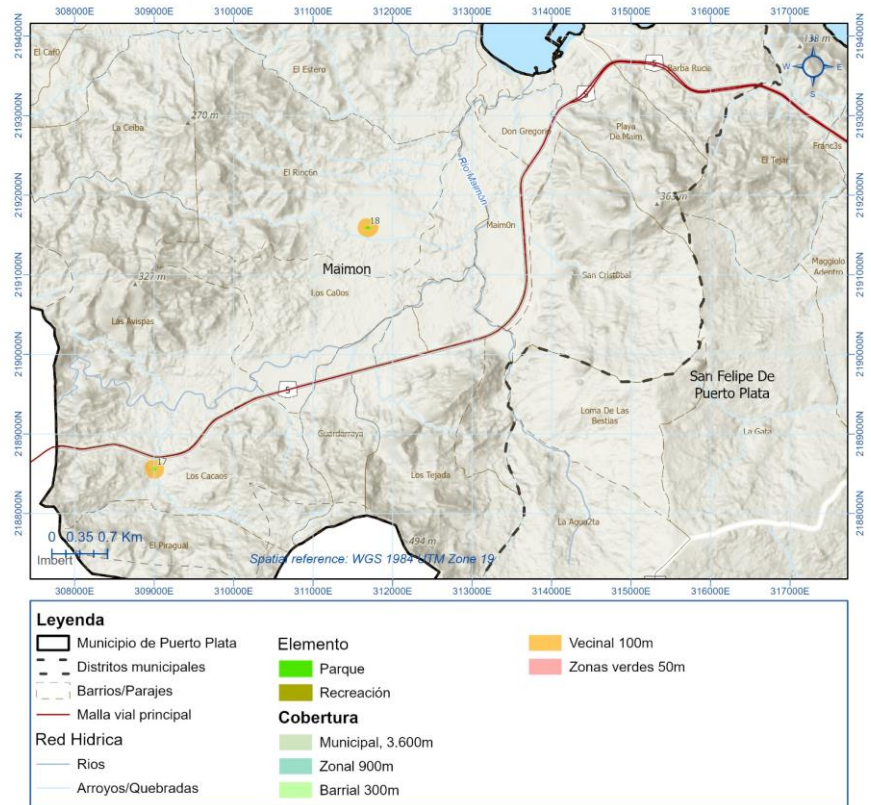
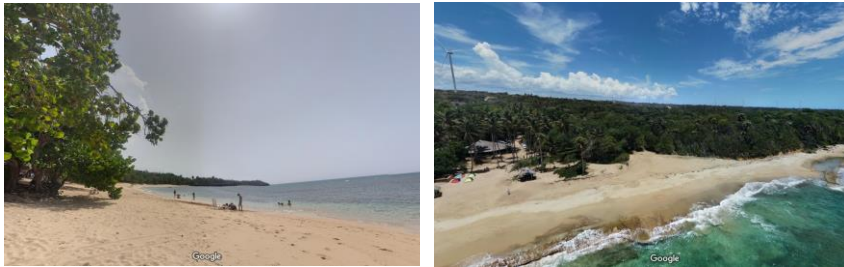


Figura 102. Cobertura de Espacio Público en Maimón. Arup (2025)

De igual forma, resulta importante una aproximación a los centros poblados de Cambiaso y Guzmancito localizados en la parte norte del Distrito Municipal de Maimón que si bien no cuentan con espacio público de permanencia formalmente definido si tienen un circuito de playas que se configura como una gran potencialidad para el uso y disfrute de la ciudadanía como potenciales espacios públicos.

En primer lugar, se encuentra Cambiaso localizado a 30 km de la cabecera municipal y que cuenta con un circuito de seis playas donde destacan las playas de Cambiaso, Larga, Viejo Oscar, Coco Beach, Lola y Patilla. Este circuito conforma un corredor de aproximadamente 4 km con potencialidad de consolidarse como un gran espacio público para la zona norte del municipio.

En la misma línea, se encuentra el centro poblado de Guzmancito localizado a 25 km de la cabecera municipal, con un circuito conformado por tres playas en un corredor de 2 km donde se localizan las playas de Guzmán, Guzmancito y Las Ojaldras. Este corredor al igual que en Cambiaso también representa una potencialidad para la conformación de un gran sistema de playas que se articule con la cabecera urbana y que permita consolidar un espacio público continuo entre el área urbana y rural del municipio.



Fotografía 7 Playas de Cambiaso y Guzmancito. Tomado de Google Maps (2025)

Yásica Arriba

En lo referente al distrito municipal de Yásica Arriba localizado al sur del municipio de Puerto Plata y con 7,360 habitantes y una huella urbana de 300 ha, la situación es aún más crítica ya que no cuenta con ningún espacio público de permanencia a su interior, lo cual genera una gran dependencia de espacios públicos en la cabecera urbana, localizada a más de 26 km, o a otros municipios aledaños.

En este distrito se identifica de igual forma un potencial de espacio público conformado por Río Yásica que sirve como eje estructurante y concentra una gran parte de las actividades de ocio del distrito, a la vez que conserva su vegetación y permite actividades de esparcimiento.



Fotografía 8. Río Yásica. Tomado de Google Maps (2025)

4.6.4. Conclusiones

En términos generales el espacio público de permanencia en el municipio de Puerto Plata presenta un déficit considerable, que se complejiza aún más cuando se mira cada uno de los distritos municipales.

En primer lugar, la cabecera urbana de San Felipe de Puerto Plata, a pesar de tener una población mayor a 140,000 habitantes solo cuenta con 264,422 m² de espacio público, lo cual se refleja en un bajo índice de espacio público por habitante y la deficiencia en el acceso de la población urbana a espacios de esparcimiento. Incluso dentro de la cabecera urbana hay desigualdades en el acceso ya que los principales espacios públicos se encuentran en la zona norte cerca de la franja costera, mientras que las zonas periféricas localizadas al sur y oriente del municipio no cuentan con grandes espacios de ocio y esparcimiento de proximidad.

Si se tienen en cuenta los distritos municipales, el déficit es aún mayor, ya que la cabecera urbana concentra más del 98% del área de espacio público de permanencia del municipio, mientras que solo 1.34% se encuentra en el distrito de Maimón. Esta distribución desigual del espacio público en el municipio genera una alta presión sobre los espacios existentes y un déficit mayor en los centros poblados menores.

Desafíos

1. Déficit general de espacio público en el municipio.

2. Desigual distribución de espacios públicos existentes. Mayor concentración en la franja costera de la cabecera urbana y baja concentración en las zonas periféricas sur y oriente, así como en los distritos municipales.
3. Falta de accesibilidad a los principales espacios públicos desde las zonas periféricas de la cabecera urbana y los distritos municipales.
4. Poca integración del sistema de espacio público. Por lo general son parques aislados sin mayor conectividad entre sí.

Oportunidades

1. Consolidar un sistema de espacios públicos en la franja costera que integre los hoy existentes Parque Malecón y Parque Fortaleza San Felipe con el circuito de playas en Maimón, Cambiaso y Guzmancito.
2. Integrar la estructura ecológica principal con elementos como la Loma Isabel de Torres al sistema de espacios públicos de la centralidad y la franja costera a través del sistema de arroyos y quebradas.
3. Generar corredores de espacio público en las rondas hídricas de los ríos Yásica y Maimón como aportación a los espacios de ocio y esparcimiento de los distritos municipales.

4.6.5. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Funcional	Acceso a espacio público de calidad	m ² de espacio público por habitante	Zona Urbana municipal 1.46 m ² /habitante San Felipe 1.21 m ² /habitante 1.45 m ² /habitante (zona urbana) Maimón (D.M) 0.3 m ² /habitante

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
			Yásica Arriba (D.M) 0 m ² /habitante

4.7. Infraestructura de servicios públicos

En esta sección se presentan los hallazgos del análisis del componente de servicios públicos del municipio con el fin de realizar un diagnóstico integral de la prestación de servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía y recolección de residuos sólidos, elementos estructurantes del ordenamiento del territorio.

La importancia de la infraestructura de servicios públicos radica en que estos son necesidades básicas para determinar el índice de calidad de vida (ICV) de una población. En tanto estos indicadores miden la accesibilidad, nivel de satisfacción y bienestar que tienen impactos en el diario vivir y las dinámicas del municipio.

A través del diagnóstico del acceso a servicios públicos se pueden establecer las áreas de oportunidad y déficit para la intervención, en aras del desarrollo comunitario, la equidad social y la habitabilidad.

El componente de Servicios Públicos lo constituyen todas aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conforman redes de distribución o de manera independiente sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a la población.

Dentro del componente de servicios públicos se analizan las redes y cobertura de acueducto, alcantarillado, red eléctrica y servicios especiales.

4.7.1. Acueducto

La red de acueducto encargada de suministrar el servicio es manejada por la Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Plata, creada mediante la Ley No. 142-97, la cual tiene a su cargo la administración, operación y mantenimiento de los sistemas de acueductos y alcantarillados de todos los municipios que conforman la provincia de Puerto Plata.

La cobertura de agua potable en el municipio está limitada a la cabecera urbana de San Felipe de Puerto Plata (ver *Figura 103*), mientras que las zonas rurales de Cupey y los distritos de Yásica y Maimón no cuentan con cobertura del servicio. Incluso algunas zonas aledañas a la cabecera que han tenido un desarrollo urbano reciente como Cerro Verde, Marapicá y Muñoz tampoco se encuentran en la zona de cobertura de la red y el perímetro sanitario.

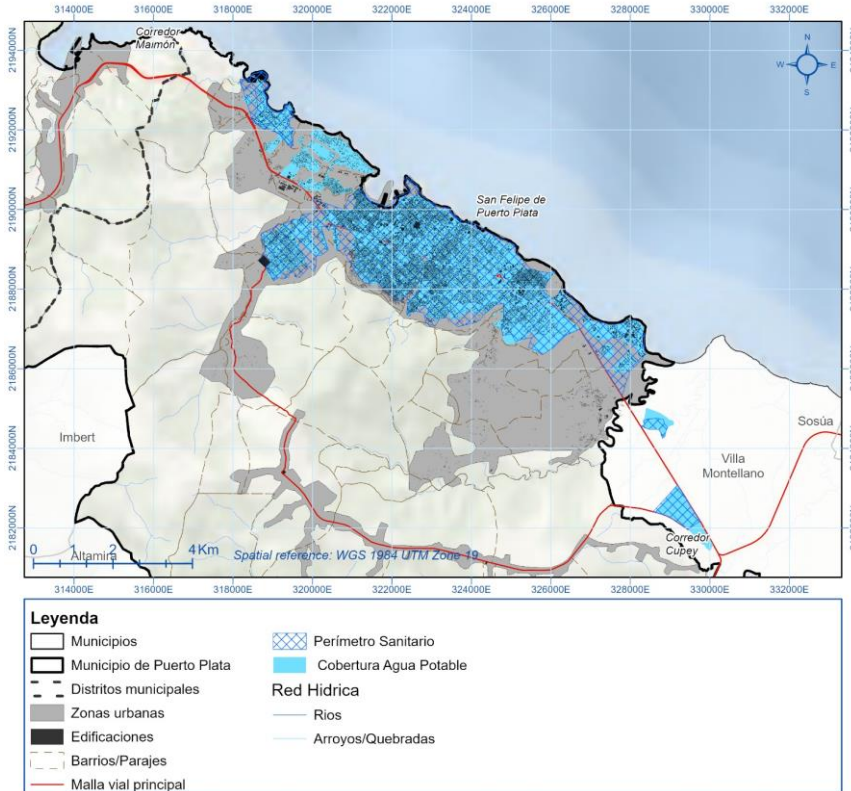


Figura 103. Cobertura Agua Potable San Felipe. Arup (2025) con base en Coraaplata (2024)

En términos de porcentaje de cobertura se encuentra que según los datos del censo el 69.95% de las viviendas del municipio cuenta con cobertura de agua potable, mientras que el 30.05% restante no cuenta con este servicio básico. En tal sentido, se evidencia una inequidad en el acceso

dado que 1/3 de la población que corresponde mayormente a población rural o de centros urbanos menores carece de acceso al servicio.

En el caso del distrito municipal de Yásica Arriba existe una red de acueducto local que brinda acceso a la población del centro urbano distrital que discurre desde la obra de toma – cajuela en la parte alta de la montaña en límites con la provincia de Santiago siguiendo el recorrido de la Ruta Panorámica hasta el centro poblado. Esta red, sin embargo, no es utilizada por la población local para consumo directo ya que no hay un alto nivel de confiabilidad sobre la calidad del agua.

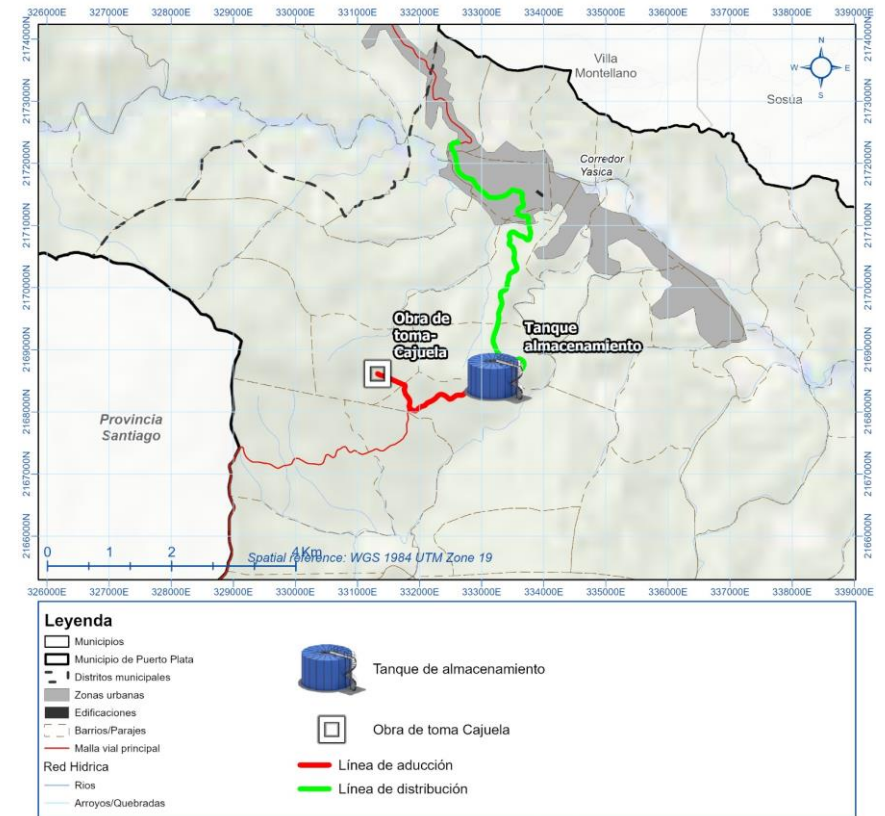


Figura 104. Red de acueducto Yásica. Arup (2025) con base en Coraaplata (2024)

La red de acueducto que surte del servicio a la cabecera municipal es traída directamente desde la cuenca media del río Yásica, en territorio

perteneciente al municipio de Sosúa en límites con la provincia de Espailat, donde se encuentra localizada la obra de toma y la estación de bombeo. Por tal motivo es importante mencionar que la sostenibilidad hídrica del municipio está estrechamente vinculada con una gestión intermunicipal e incluso interprovincial, teniendo en cuenta todos los territorios que se encuentra en la cuenca del río Yásica.

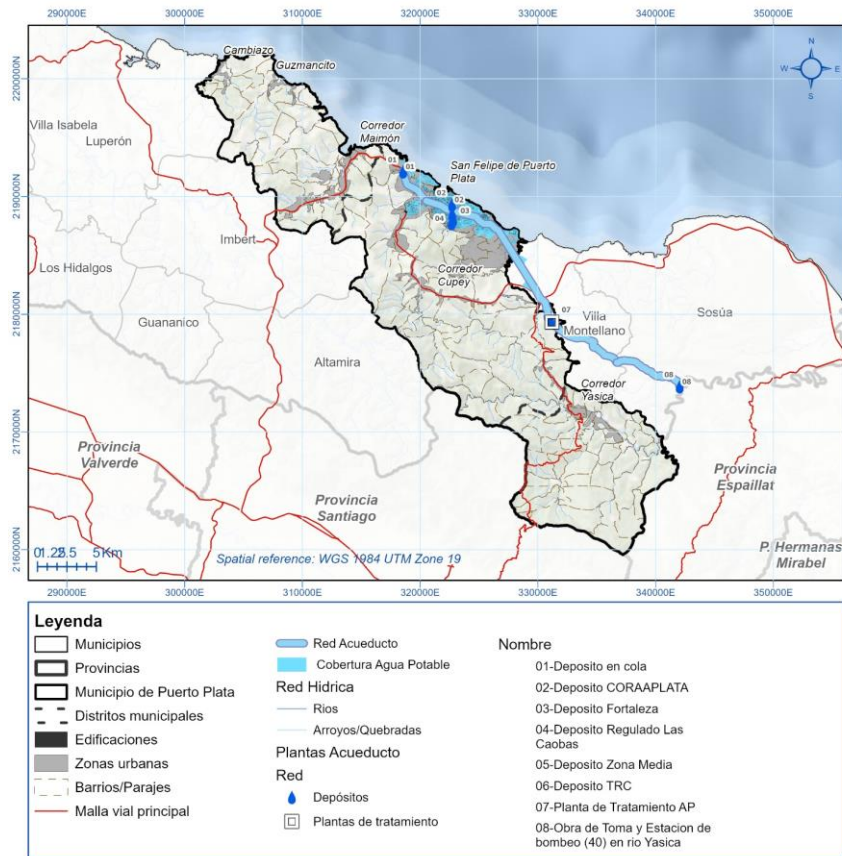


Figura 105. Red de acueducto Puerto Plata. Arup (2025) con base en Coraapлата (2024)

Respecto al acceso al agua, se pueden evidenciar grandes diferencias por distrito, ya que mientras en San Felipe de Puerto Plata el 77.01% de la población obtiene el agua doméstica de la red de acueducto, y en Yásica es del 64.89% en Maimón solo un 23.75% de la población obtiene el agua

desde la red de acueducto. Por tal motivo la población de Maimón recurre a otras fuentes para el suministro del servicio, principalmente pozos tubulares (31.69%) y pozos cavados (26.79%), que son elementos que solo tienen una presencia importante en este distrito por la falta de acceso a la red de acueducto existente.

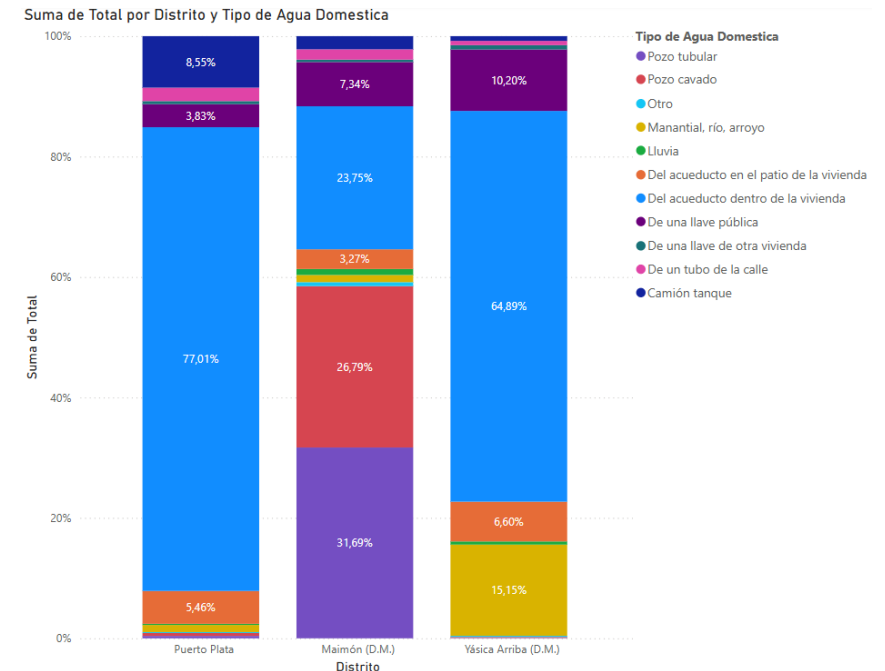


Figura 106. Tipo de agua doméstica por distrito. Censo ONE (2022)

En términos generales, el servicio público de acueducto en el municipio de Puerto Plata presenta grandes diferencias entre las zonas urbanas y rurales, que se expresa de manera particular en los distritos municipales ya que mientras que la mayor parte de la cabecera urbana cuenta con cobertura del servicio, en el distrito de Maimón el acceso al agua se da mayoritariamente a través de pozos.

De igual forma, es importante resaltar que para la sostenibilidad hídrica del territorio se torna estructurante por un lado la gestión asociada con municipios y provincias aledañas por las afectaciones sobre los cursos de agua, y por el otro de la protección de las cuencas de las principales fuentes hídricas como los ríos Yásica y Maimón.

4.7.2. Alcantarillado

La red de alcantarillado al igual que el acueducto se encuentra manejada por la Corporación de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Plata, creada mediante la Ley No. 142-97. Esta red se encuentra exclusivamente en la cabecera urbana de San Felipe de Puerto Plata, mientras que las zonas rurales de Cupey y los distritos de Yásica y Maimón no cuentan con cobertura del servicio. Incluso algunas zonas aledañas a la cabecera que han tenido un desarrollo urbano reciente como Costambar y Muñoz tampoco se encuentran en la zona de cobertura de la red y el perímetro sanitario.

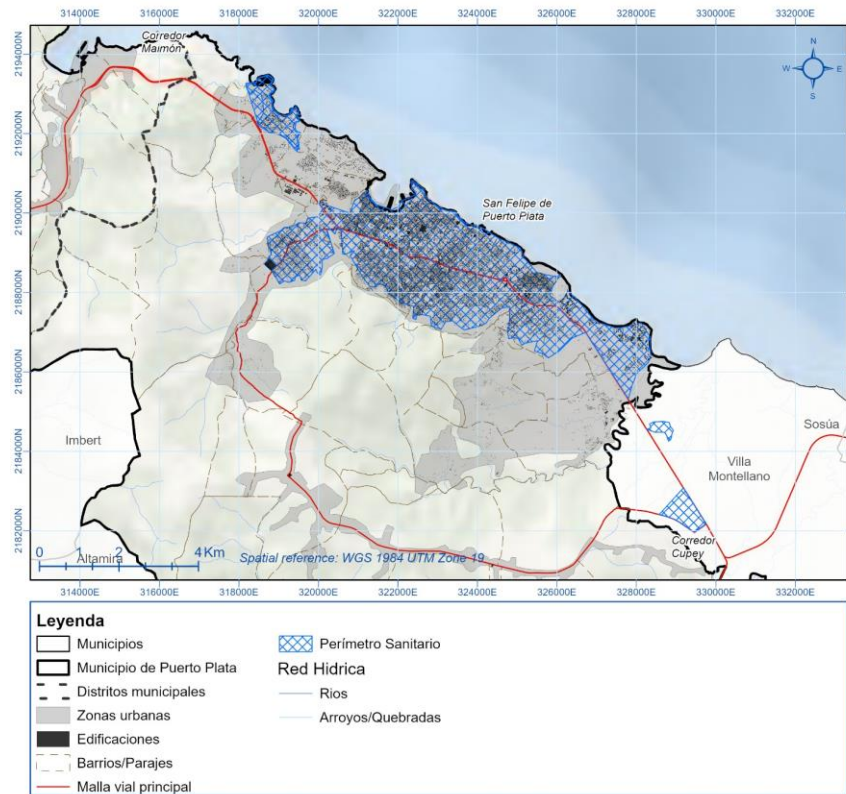


Figura 107. Perímetro Sanitario. Arup (2025) con base en Coraaplata (2024)

La carencia del servicio de alcantarillado en las zonas rurales y los distritos municipales se evidencia también en la utilización de pozos sépticos y el uso de letrinas, ya que en Maimón el 18.10% y en Yásica el

29% de la población no cuenta con inodoro, e incluso en Yásica el 2.7% no tiene servicio sanitario, problemática que se profundiza al analizar las zonas rurales.

En términos generales, el servicio público de alcantarillado en el municipio de Puerto Plata presenta grandes diferencias entre las zonas urbanas y rurales, ya que el perímetro sanitario se limita a la cabecera urbana, sin cobertura sobre la zona rural y los centros poblados menores. En este sentido, también se torna importante analizar cómo se extiende esta cobertura a estos territorios, especialmente a los centros urbanos en expansión para evitar problemas sociales y ambientales a futuro.

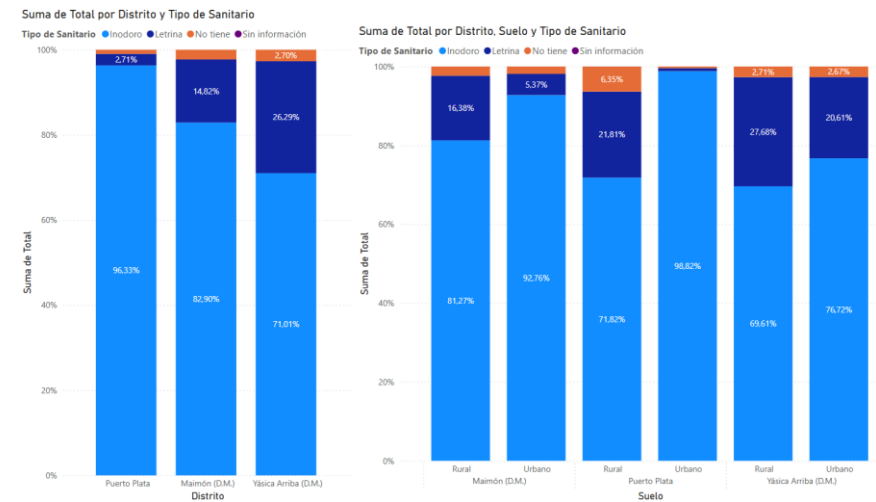


Figura 108. Servicio Sanitario por distrito. Arup (2025) con base en Censo ONE (2022)

4.7.3. Red eléctrica

El servicio de energía eléctrica en el municipio de Puerto Plata es suministrado por la Empresa Distribuidora de Electricidad del Norte S.A. (EDENORTE Dominicana S.A.). Esta red de energía abarca gran parte del territorio municipal y discurre de manera paralela a los principales ejes viales, con mayor concentración en la cabecera urbana y los corredores de Yásica y Maimón.

En total la red de media tensión del municipio está conformada por 490 km, y se relaciona con las redes de los municipios de Villa Montellano al

sur, e Imbert y Luperón al norte. De igual forma existen 11,150 postes de energía distribuidos principalmente en la cabecera municipal y algunos de los centros poblados menores.

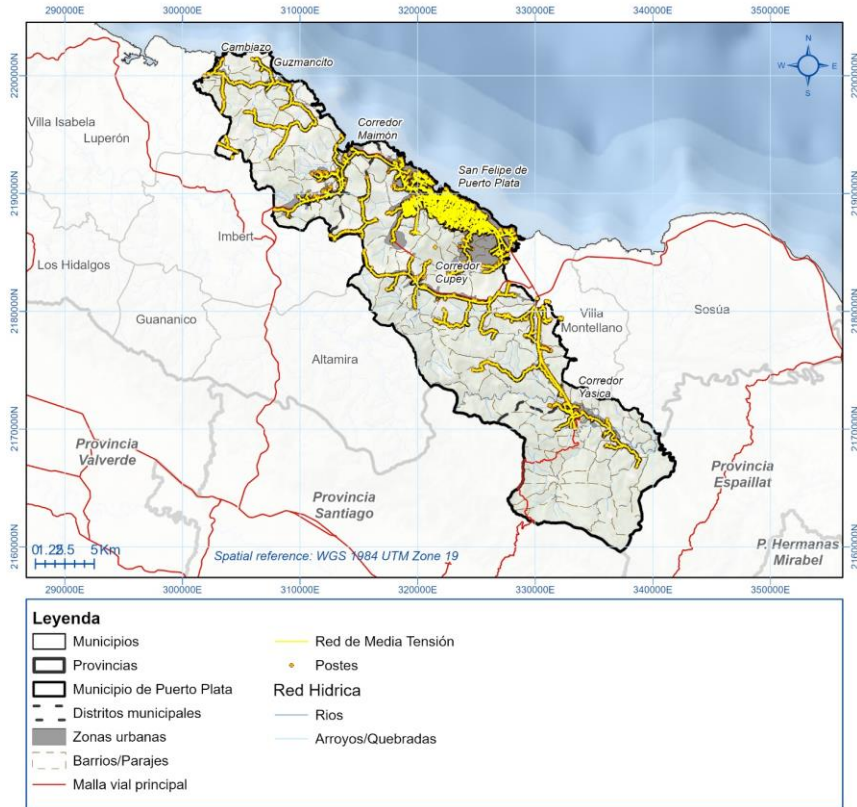


Figura 109. Servicio eléctrico. Arup (2025) con base en MEM (2024)

La mayoría de las viviendas se encuentran a menos de 500 metros de una red de energía eléctrica, principalmente en San Felipe de Puerto Plata y Maimón, mientras que en Yásica solo el 50% de las viviendas está cerca a la red de energía, ya que las zonas rurales en las partes altas y el suroriente del municipio no cuentan con dicha red.

Distancia Viviendas Red Energía Eléctrica

DISTANCE_RED_ENERGIA (ubic... ● Mayor a 500 m ● Menor a 500 m

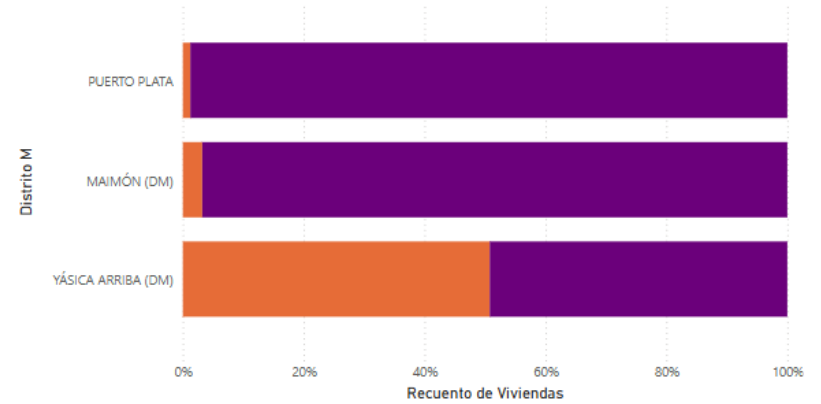


Figura 110. Distancia de Viviendas a Red de Energía con base en Censo X (2022)

Con respecto al alumbrado público la mayoría de la población del municipio cuenta con acceso a la energía eléctrica de la red con el 98.95% de la población, mientras que solo el 1.05%, localizados principalmente en la zona recurre a otros métodos como paneles solares, lámparas de gas propano, entre otros.

Municipal - Alumbrado

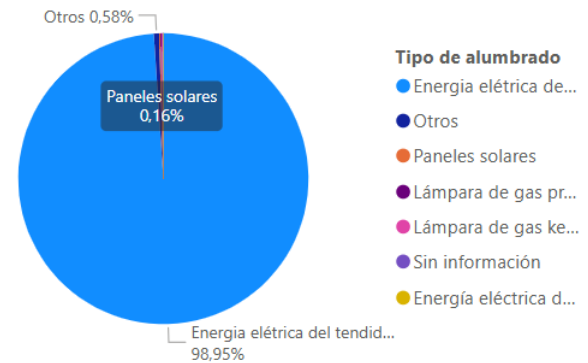


Figura 111. Alumbrado Público. Arup (2025) con base en Censo X (2022)

Con base en lo anterior, es posible evidenciar que el servicio de energía eléctrica presenta un alto nivel de presencia en el territorio abarcando tanto zonas urbanas como rurales y brindando un acceso básico a la comunidad. El mayor reto se encuentra en algunas zonas rurales, especialmente del suroriente del municipio donde la red es aún precaria.

4.7.4. Manejo de residuos: Usos del suelo servicios especiales

En Puerto Plata, al igual que en la mayor parte de la República Dominicana los residuos sólidos han sido manejados tradicionalmente mediante su disposición final en vertederos a cielo abierto, con procesos de incineración que representan una grave amenaza para la salud pública y el medio ambiente, con impactos en las fuentes hídricas y en la calidad del aire a través de las emisiones de gas de efecto invernadero.

En los últimos años han surgido algunas iniciativas público-privadas que buscan un manejo integral de los residuos sólidos en el municipio, que abarque tanto el proceso de recolección y transporte hasta la valorización de los residuos sólidos y la disposición final de los mismos.

En la actualidad el servicio es prestado directamente por el Ayuntamiento de Puerto Plata y se dispone en dos vertederos localizados en la zona noroeste de la cabecera urbana próximos al distrito municipal de Maimón.

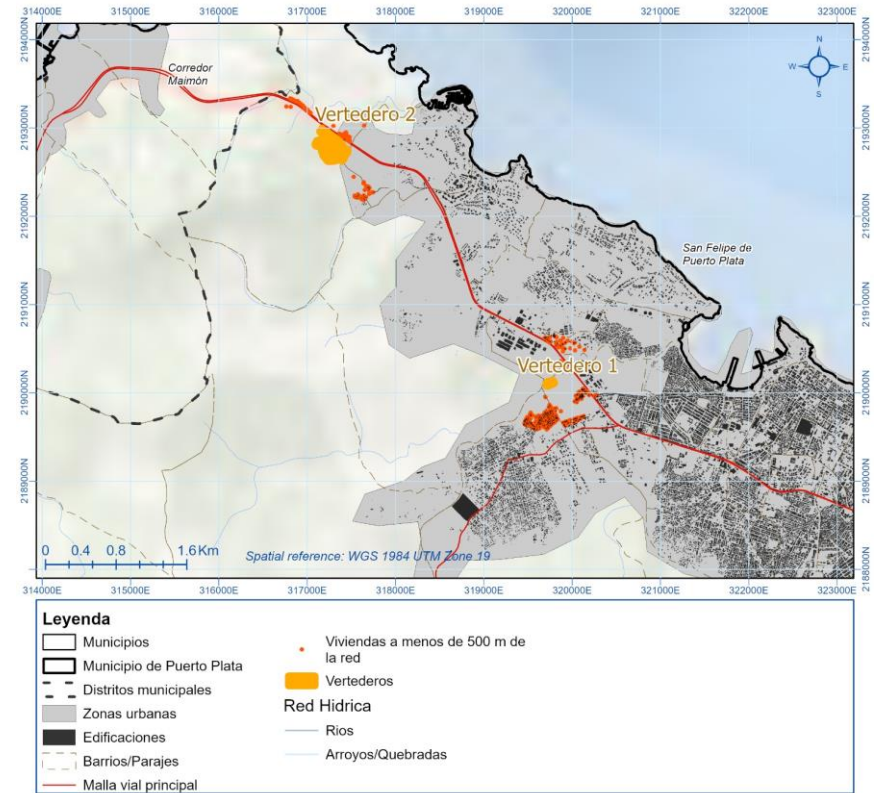


Figura 112. Distancia de Viviendas a Vertederos. Arup (2025) con base en IGN (2024)

Con el rápido crecimiento urbano que ha experimentado el municipio estos vertederos se encuentran cada vez más próximos a las zonas residenciales, en total hay 4,166 viviendas a menos de 1 km de un vertedero, especialmente el vertedero 1, localizado en el sector de Cuesta Amarilla, próximo al Río San Marcos. Esta situación representa una problemática socioambiental ya que la proximidad de la vivienda no es compatible con el uso del vertedero que además se encuentra muy próximo a una fuente hídrica de vital importancia para el municipio.

Si bien el vertedero de Puerto Plata localizado más al norte en el sector de El Tejar, en San Felipe, no tiene aún un gran número de viviendas en las zonas aledañas, el crecimiento poblacional de sectores como Cofresí,

Cafemba y Costambar genera cada vez mayor presión sobre la zona lo que puede ocasionar conflictos sociales y ambientales.

Por otra parte, la localización de los vertederos y la prestación del servicio de recolección no abarca la totalidad del territorio municipal lo que se evidencia en los distritos de Yásica y Maimón donde hay un alto porcentaje de población que queman directamente la basura, siendo cerca del 27.76% de la población en Yásica y el 17.14% en Maimón que recurren a esta práctica, e incluso en algunos casos la tiran en el patio o a un río generando contaminación sobre las fuentes hídricas.

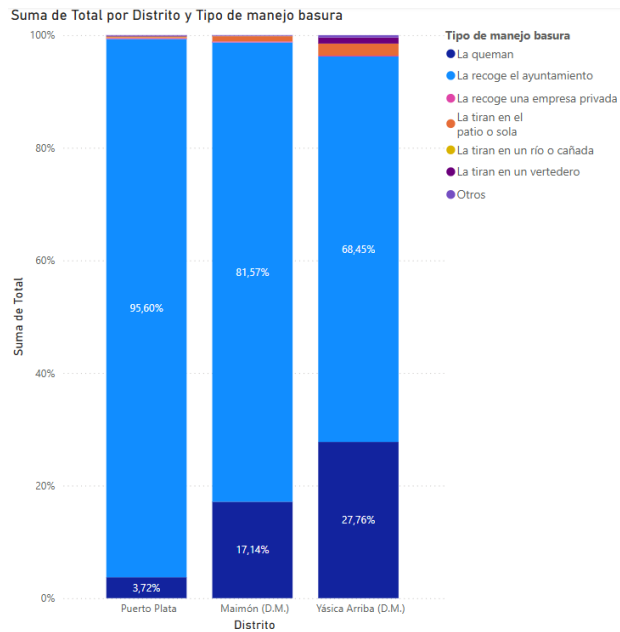


Figura 113. Manejo de basura por distrito. Arup (2025) con base en Censo X (2022)

4.7.5. Conclusiones

El componente de servicios públicos del municipio de Puerto Plata presenta diferencias en cuanto a la calidad y cobertura del servicio por cada uno de las redes y servicios que lo componen.

Por un lado, la red de energía eléctrica de media tensión cuenta con cobertura en la mayor parte del territorio municipal, con algunos vacíos

en la zona rural de Yásica Arriba. La red de acueducto y alcantarillado por su parte, si bien cuenta con una cobertura general en la cabecera urbana, no tiene cobertura en la zona rural y los centros poblados de los distritos municipales generando un déficit en el acceso a estos servicios básicos por parte de la población de estas localidades.

Finalmente, el sistema de recolección de residuos sólidos presenta una de las mayores problemáticas ya que los vertederos existentes no cuentan con todas las condiciones adecuadas de funcionamiento para mitigar el impacto ambiental y social. Adicionalmente en las zonas rurales y centro poblados menores, todavía subsisten muchas practicas asociadas a la quema de basuras o disposición de estas en lugares inadecuados lo que genera graves afectación sobre el ambiente del municipio y de la región.

Desafíos

1. Extender cobertura de acueducto y alcantarillado a distritos municipales y zonas rurales
2. Crecimiento poblacional y expansión urbana de la cabecera municipal que genera presión sobre las redes de servicios existentes
3. Expansión urbana en proximidad a vertederos de basuras.
4. Localización inadecuada del vertedero 1 en el sector de cuesta amarilla por su localización próxima a viviendas y río San Marcos.
5. Disposición inadecuada de residuos sólidos en zonas rurales y centros poblados distritales asociada a quemadas de basuras.

Oportunidades

1. Optimizar manejo de residuos sólidos incorporando nuevas tecnologías y mejorando el vertedero 2 del sector El Tejar para que se consolide como el principal vertedero municipal con las adecuadas condiciones sociales y ambientales.
2. Aprovechar de forma adecuada los recursos hídricos del municipio en los ríos Yásica, Maimón y San Marcos para la generación y mejoramiento de redes de acueducto

- Mejorar tratamiento de aguas residuales a través de la optimización de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) existente.

4.7.6. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Funcional	Accesibilidad a servicios para todos	Porcentaje de viviendas sin acceso directo a infraestructura de servicios públicos	<p>Viviendas sin cobertura de agua potable: 30% Maimón: 100%</p> <p>Puerto Plata: 19.5% Viviendas fuera del perímetro Sanitario: 32%</p> <p>Maimón: 100%</p> <p>Yásica: 100%</p> <p>Puerto Plata: 21.8%</p> <p>Viviendas a más de 500 m de red eléctrica: 4.4% Maimón: 3.2%</p> <p>Yásica: 50.8% Puerto Plata: 1.3%</p>

4.8. Implicaciones de la dimensión funcional para la formulación del PMOT

- Incorporar criterios de equidad territorial en la localización de nuevos equipamientos, priorizando áreas con déficits identificados en salud, educación y cultura.
- Fortalecer el modelo policéntrico que refuerce la red de centros, subcentros y nodos urbanos, distribuyendo estratégicamente la oferta de equipamientos en San Felipe, Maimón y Yásica Arriba.
- Impulsar un modelo de equipamientos multifuncionales, donde los equipamientos de culto puedan articularse con servicios educativos, deportivos o comunitarios, generando nodos de servicios en sectores con mayor vulnerabilidad.
- Regulación del crecimiento urbano mediante la delimitación de áreas prioritarias para la expansión habitacional y la densificación, evitando el crecimiento disperso en zonas ambientalmente sensibles o con vocación agrícola.
- Promoción de la densificación controlada en áreas con infraestructura consolidada, fomentando el desarrollo de vivienda multifamiliar en zonas estratégicas a través de incentivos normativos y mecanismos de financiamiento.
- Normativas para la vivienda turística, estableciendo criterios que regulen el uso del suelo para alquiler de corta estancia con el fin de evitar la especulación inmobiliaria y garantizar un balance entre el turismo y la residencia permanente.
- Mejoramiento del hábitat en zonas vulnerables, impulsando programas de rehabilitación de vivienda que mejoren las condiciones estructurales y de habitabilidad en los sectores con déficit cualitativo.
- Fortalecimiento de la planificación urbana con la implementación de normas de uso y ocupación del suelo, para garantizar un desarrollo urbano ordenado y sostenible.
- Definir y precisar necesidad de relocalización de vertedero localizado en la zona de Cuesta Amarilla por su inadecuada localización próxima a vivienda y fuentes hídricas.
- Incorporar precisiones frente a nuevas redes de acueducto y alcantarillado para los nuevos desarrollos en las zonas de expansión urbana.
- Generar estrategias para el manejo de residuos sólidos en zonas rurales que permitan una mejor disposición de estos.

5. Dimensión económica, ¿Qué actividades productivas se realizan en el municipio?

5.1. Presentación

En esta sección se analiza la estructura económica del municipio, a través del reconocimiento de las dinámicas productivas y comerciales que influyen en la configuración de encadenamientos y aglomeraciones territoriales. Para ello, se identificaron los sectores económicos predominantes, tanto en el ámbito urbano como rural, considerando su distribución, niveles de concentración e importancia para la población local del territorio. De igual manera, se revisaron las tendencias de la actividad inmobiliaria, como habilitante de las áreas de oportunidad, y otros segmentos de la economía como la infraestructura portuaria y aeroportuaria, cuya representatividad ha aumentado progresivamente.

5.2. El sistema productivo del municipio en su contexto provincial y/o regional

Puerto Plata se enmarca en un contexto provincial y regional que complementa e impacta el desarrollo de las actividades productivas del municipio, especialmente orientadas al turismo, la producción agrícola y la actividad portuaria.

5.2.1. Encadenamientos turísticos y logísticos en la provincia de Puerto Plata

El sistema productivo del municipio se encuentra estrechamente vinculado con su contexto inmediato en cuanto a la producción agropecuaria, el abastecimiento de bienes y servicios, y el desarrollo turístico orientado al borde costero-marino:

- Sosúa y Cabarete amplían la oferta turística de la provincia desde el segmento de sol y playa, y aventura, con actividades de deportes acuáticos y ocio nocturno. Este municipio es un polo turístico en crecimiento, por lo que la articulación de Puerto

Plata con Sosúa es determinante por el potencial circuito turístico que puede generarse.

- Altamira e Imbert conforman, junto a Puerto Plata, una zona rural agrícola con un paisaje natural característico de áreas caficultoras y de cultivos de cacao. Las cadenas productivas pueden ser mejoradas a través de la generación de una conexión productiva entre estos municipios.
- El puerto de Puerto Plata como servicio logístico y de mercancía genera tensiones en los ejes conectores de entrada y salida del municipio, como la Av. Manolo Tavárez, hacia ciudades de mayor especialización como Santiago y Santo Domingo. Es fundamental considerar alternativas de infraestructura vial intermunicipal a nivel regional y centrales industriales y de bodegaje con mayor fortalecimiento.

5.2.2. Conectividad regional y zonas especiales económicas

La conectividad interregional en términos aeroportuarios y de infraestructura vial es clave para la circulación de flujos de visitantes e insumos de abastecimiento local.

- Los aeropuertos de Sosúa, Internacional Gregorio Luperón, y Santiago, Internacional del Cibao, son clave en la generación de zonas especiales económicas que atraigan una mayor cantidad de entradas de turistas de diferente perfil al crucerista, en beneficio de la diversificación de esta actividad económica.
- La articulación vial entre Puerto Plata, Santiago y otros municipios del Cibao Norte beneficia la llegada de insumos y el flujo eficiente de turistas, especialmente del orden local.

5.2.3. Rol metropolitano de Santiago como nodo industrial, educativo y de servicios

La cercanía con el municipio de Santiago y su área urbana, como principal centro económico del Cibao, tiene un impacto significativo sobre la dinámica productiva de Puerto Plata, pues funciona como soporte en servicios especializados y actividades industriales y logísticas.

- Santiago actúa como un soporte regional en términos industriales y logísticos. Las zonas francas y parques industriales de este municipio tienen un mayor nivel de competitividad, lo que genera una tensión económica dada la falta de un clúster industrial consolidado en Puerto Plata.
- La oferta educativa y tecnológica de Santiago son clave para la formación del capital humano que opera en la economía de Puerto Plata. No obstante, también representan una barrera a la estadia de estudiantes y trabajadores jóvenes en el municipio por el nivel de especialización que ofrecen.

5.3. Economía local

5.3.1. Uso comercial y complementarios mixtos

Se define el uso comercial como aquel destinado a las actividades productivas relacionadas con la compra y venta de bienes y servicios en suelo urbanizado, tanto en áreas urbanas como rurales, en el marco de lo establecido por la LOTUSAH. Al respecto el 7.6% de los usos calificados para el municipio corresponde a comercial.

El uso comercial se concentra principalmente en San Felipe, en áreas centrales de la ciudad y en torno a corredores de escala urbana, municipal y local o vecinal. Destacan los sectores del Centro Histórico (CH), Batey, Invi, La Rigola y Ensanche Miramar, donde se observa una alta densidad de edificaciones con este uso preferente. Los ejes conectores comerciales incluyen las calles Beller, Separación-Camino Real, Av. Manolo Tavárez y Luis Ginebra, para las cuales es importante establecer un ordenamiento acorde con su respectiva escala funcional.

En los DM, el comercio se desarrolla sobre todo a lo largo de los principales ejes de comunicación como la Carretera Navarrete en Maimón (D.M) y la Ruta Panorámica en Yásica Arriba (D.M), las cuales coinciden con las zonas de mayor consolidación urbana, como se presenta en la *Figura 114*.

Se evidencia, de igual manera, una parte considerable de las edificaciones de uso comercial que se concentran en barrios de ladera de la Loma Isabel de Torres. Aproximadamente el 9% de los puntos

comerciales hacen parte tanto de la zona de amortiguamiento como del área protegida de este activo ambiental.

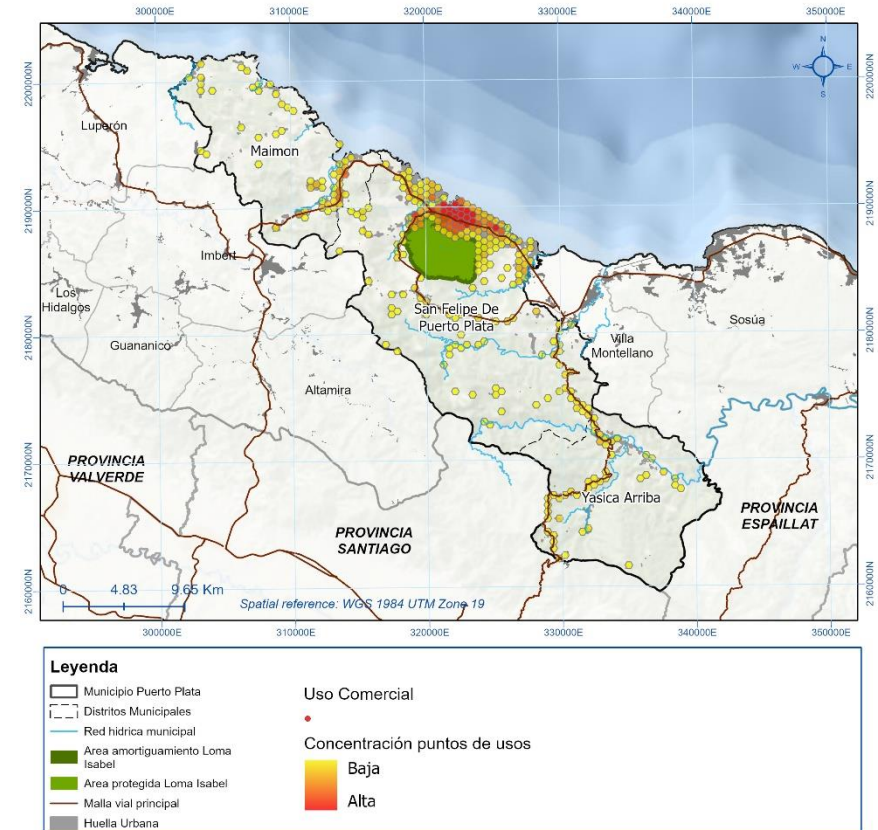


Figura 114. Concentración del uso comercial en el municipio. Arup (2025) con base en ONE (2022)

Complementariamente, el uso mixto, definido por la LOTUSAH como aquel en el que coexisten dos o más tipos de uso del suelo, se determina para el suelo urbanizado del municipio y presenta una distribución espacial similar al uso comercial, como se presenta en la *Figura 115*. El uso mixto corresponde al 13.9% del total de usos calificados.

No obstante, si bien una parte del CH de San Felipe concentra edificaciones con uso mixto, este uso se aglomera especialmente en

torno a las vías principales de áreas aledañas que tienen una connotación más residencial como es el caso de Villa Progreso, Cristo Rey y Mirador Sur, Padre de las Casas, Haití, El Javillar, Ensanche Miramar y Padre Granero, un área residencial alejada del centro.

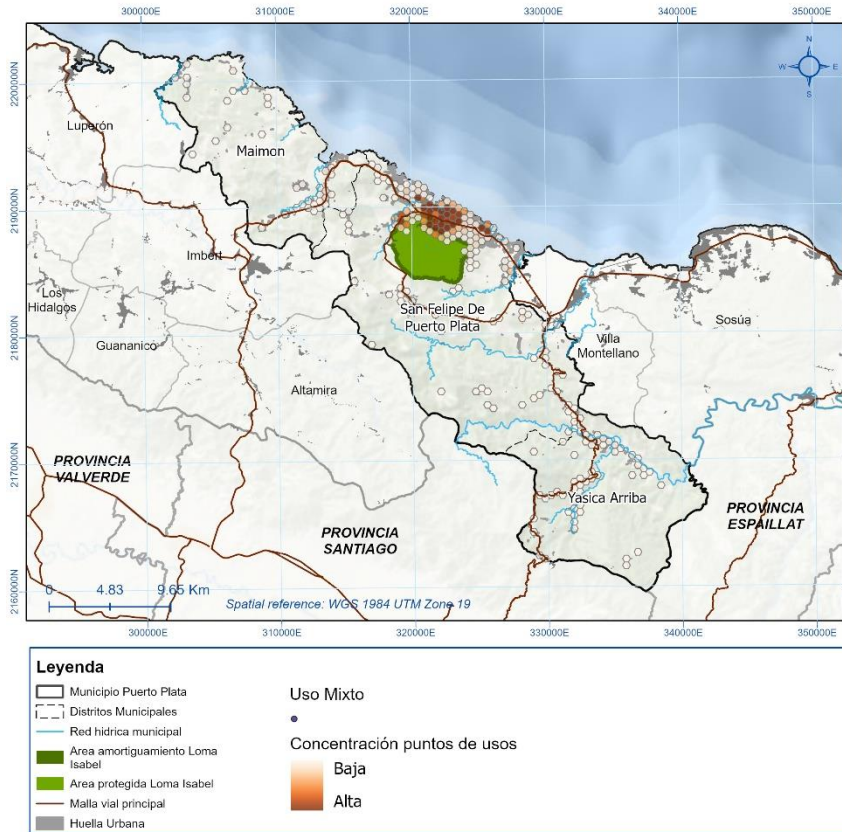


Figura 115. Concentración del uso mixto en el municipio. Arup (2025) con base en ONE (2022)

En la mayoría de los casos, el uso mixto combina el uso residencial y el uso comercial, lo que refleja una tendencia hacia la convivencia de ambas funciones en un mismo entorno urbano. De esta manera, solo el 1.02% de los puntos definidos como mixtos no albergan un uso residencial y se ubican principalmente en el CH.

Por otra parte, zonas como Los Domínguez, Padre de las Casas y San Marcos, las cuales han ocupado una mayor parte de las áreas de amortiguamiento y protección de la Loma Isabel de Torres, concentran una cantidad considerable de puntos de uso mixto, en donde el 16% de este uso, se ubica sobre el activo ambiental.

5.3.2. Sectores económicos urbanos

De acuerdo con la información provista por el Censo de Unidades de Negocios (Cámara de Comercio, 2016), la economía local del municipio presenta una estructura diversa, orientada principalmente a los sectores de servicios y comercio, como se presenta en la *Figura 87*, en donde el comercio al por menor, la preparación de alimentos y bebidas, y los servicios personales tienen un rol fundamental en la dinámica económica de las zonas urbanas consolidadas.

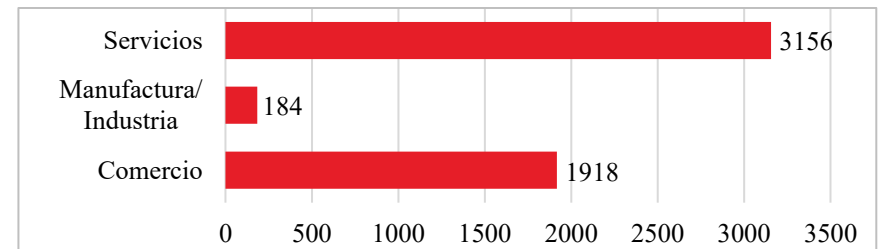


Figura 116. Total de establecimientos por sector económico en el municipio. Arup (2025) con base en Cámara de Comercio (2016)

La concentración de estas actividades en torno a ejes viales conectores de escala local, municipal y provincial; así como a áreas centrales de San Felipe genera unas dinámicas, particularmente relacionadas con niveles de acceso desiguales, las cuales requieren de una planificación más organizada que permita aprovechar los beneficios de las aglomeraciones económicas y evitar la saturación de áreas específicas de la ciudad, así como la dependencia de los DM hacia San Felipe y otros municipios vecinos.

Actividades por sector económico

Según el registro presentado por el Censo de 2016, el municipio contaba con un total de 5,258 establecimientos comerciales, de los cuales solamente 70 fueron contabilizados para Maimón (D.M), y 28 para

Yásica Arriba (D.M). Los establecimientos fueron asociados a 14 ramas de actividades económicas, tomando como referencia el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN), dando como resultado la predominancia 5 actividades económicas, las cuales aglomeran casi el 70% del total de actividades en el área urbana municipal.

Como se muestra en la *Figura 117*, el comercio al por menor (30%), los servicios de preparación de alimentos y bebidas (14%), las actividades turísticas, de entretenimiento y recreativas (12%), los servicios personales (10%) y los servicios profesionales (8%) son las actividades de mayor importancia para Puerto Plata.²

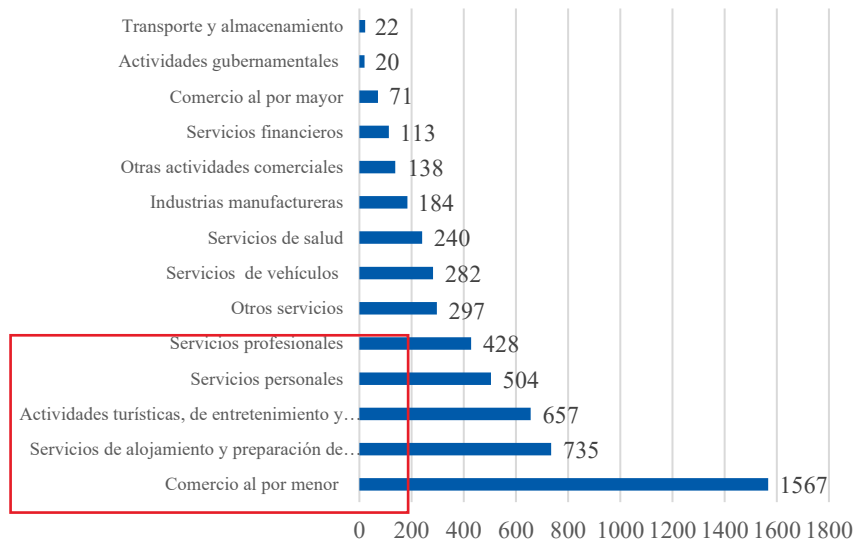


Figura 117. Total de establecimientos por actividad económica en el municipio. Arup (2025) con base en Cámara de Comercio (2016)

Al respecto, cada una de las actividades presenta particularidades en la conformación del tejido económico del municipio:

- El sector servicios abarca una variedad de establecimientos que incluyen **bares, cafeterías, comedores, bancas de apuesta, salones de belleza y servicios profesionales, como ingeniería.**
- El sector comercio está integrado principalmente por **colmados, tiendas de ropa, venta de productos especializados, farmacias y tiendas de artesanías** dentro del área urbana, los cuales están orientados principalmente a la demanda de bienes de consumo diario por la población local.
- La industria manufacturera está compuesta principalmente por **productoras de pan, ebanisterías y productos lácteos**, con una preponderancia hacia la producción local.
- En los Distritos Municipales de Maimón y Yásica Arriba, la actividad económica está orientada principalmente a la provisión de **servicios que responden a las necesidades de sus habitantes** locales, configurando una economía menos especializada y de menor escala.

En el *Anexo 5. Dimensión Económica* se presenta el detalle sobre la distribución de las actividades económicas y la concentración de establecimientos por ejes viales.

Densidad de comercios por ejes viales conectores

Además de la elevada cantidad de establecimientos comerciales, algunas de las vías mencionadas en con anterioridad presentan una alta o muy alta densidad de actividades comerciales y de servicios, lo que resalta la necesidad que tienen ciertas zonas de la ciudad de un ordenamiento territorial adecuado. Además de la elevada cantidad de establecimientos comerciales, algunas de las vías mencionadas en con anterioridad presentan una alta o muy alta densidad de actividades comerciales y de servicios, lo que resalta la necesidad que tienen ciertas zonas de la ciudad de un ordenamiento territorial adecuado. Esta concentración está generando actualmente conflictos de uso del suelo asociados principalmente a problemas de movilidad y saturación del espacio.

² La cantidad de establecimientos no se relaciona con la generación de recursos de los sectores.

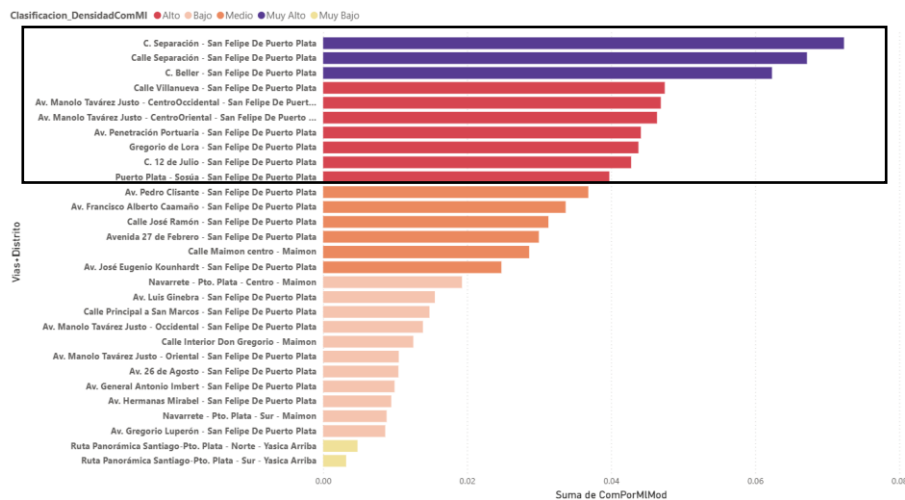


Figura 118. Densidad de comercios en el municipio. Arup (2025) con base en ONE (2022)

- Las calles **Beller, Separación, Villanueva y 12 de Julio** ubicadas en el CH de San Felipe presentan una alta densidad de comercios, evidenciando una concentración abrupta de actividades económicas del municipio. Estos corredores son fundamentales para potenciar un recorrido comercial orientado al segmento de cultura e historia dentro del CH, promoviendo su integración con el turismo y la movilidad peatonal.
- La **Av. Manolo Tavárez** ofrece una **oportunidad estratégica para consolidar el uso comercial** sobre los sectores de Costambar-Cofresí y Playa Dorada, facilitando el acceso a bienes y servicios de diferentes escalas. De manera similar, las carreteras Navarrete y Ruta Panorámica tienen un alto potencial de densificación para definir usos comerciales orientados a servicios de mayor especialización para las poblaciones de los DM.
- A nivel local, corredores la calle **Principal San Marcos, la Av. General Imbert, Hermanas Mirabal y Av. 26 de Agosto**, entre otros ejes en áreas residenciales, poseen un gran potencial para **fortalecer sectores comerciales descentralizados**. Esto

contribuiría a diversificar la oferta comercial y reducir la presión sobre el centro de San Felipe, promoviendo un desarrollo urbano más equilibrado.

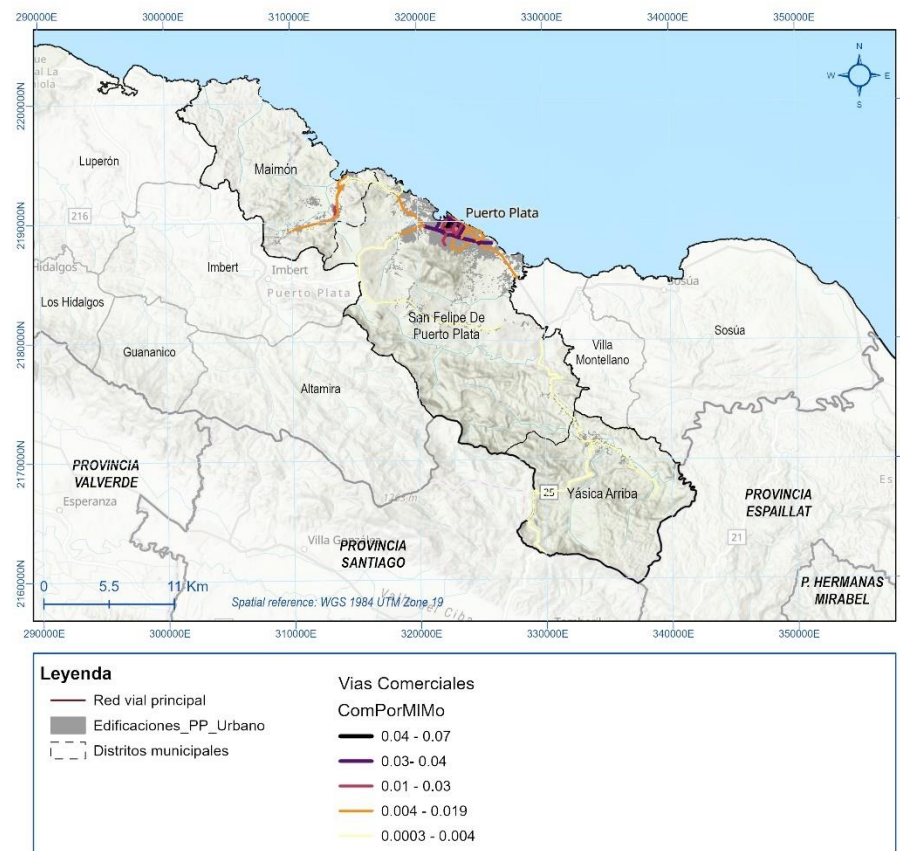


Figura 119. Espacialización de la densidad de establecimientos comerciales Arup (2025) con base en ONE (2022)



Figura 120. Espacialización de la densidad de establecimientos comerciales en San Felipe. Arup (2025) con base en ONE (2022)

Actividad portuaria: Carga y Cruceristas

La actividad portuaria de Puerto Plata desempeña un papel estratégico en la dinámica económica y territorial del municipio, pues cuenta con 2 puertos orientados al turismo de cruceros, de los cuales 1 comparte actividades con una terminal logística de comercio marítimo. De acuerdo con la información de la Autoridad Portuaria (2014-2023) y MITUR (2025), el movimiento de carga ha disminuido considerablemente mientras que las terminales de cruceros han posicionado a Puerto Plata como el principal destino de cruceristas en el país.

Recepción de cruceristas en los Puertos Taino Bay (San Felipe) y Amber Cove (Maimón)

Desde la apertura del puerto de Amber Cove, Maimón (D.M) en 2015 el municipio ha experimentado un crecimiento sostenido en la llegada de cruceristas. Desde su inauguración en hasta el año 2019, el ritmo de crecimiento anual promedio de llegada de cruceristas fue del 82.47%, con un notable aumento de 58,912 visitantes en 2015 a 653,106 en 2019.



Figura 121. Reporte de la llegada de cruceristas en el municipio. Arup (2025) con base en Autoridad Portuaria (2014-2023); MITUR (2025)

Con base en el análisis de la participación de cada puerto en la recepción de cruceristas, se concluye una transición progresiva en la distribución del flujo como presenta la *Tabla 36*. Aunque Amber Cove sigue liderando la cantidad de cruceristas que ingresan al municipio, su participación ha disminuido progresivamente del 90.57% en 2021 al 54.71% en 2024, en favor de Taino Bay.

Este comportamiento sugiere que Taino Bay ha ganado relevancia dentro de la dinámica de cruceros del municipio por los servicios que ofrece al visitante, su ubicación dentro del área urbana de San Felipe, su cercanía con los atractivos turísticos del CH y la reciente ampliación de su capacidad, la cual está prevista a aumentar a 8 plazas para embarcaciones (Presidencia, 2023). Esto difiere de Amber Cove, el cual opera como un puerto de destino más aislado y con una oferta turística menos diversificada.

Llegada de cruceristas por puerto				
Año	Amber Cove	%	Taino Bay	%
2021	199,292	90.47	20,986	9.53
2022	719,202	70.81	296,443	29.19
2023	1,046,596	58.65	737,913	41.35
2024	1,201,255	54.71	994,609	45.29

Tabla 36. Distribución de la cantidad de cruceristas por puerto. Arup (2025) con base en MITUR (2025)

El crecimiento sostenido de la actividad portuaria orientada al turismo en Puerto Plata ha permitido posicionar al municipio como el principal destino de cruceros en país. De acuerdo con MITUR (2025), en 2021, la cantidad de cruceristas que llegaban por los puertos de Amber Cove y Taino Bay representaba el 67.58% del total de cruceristas del país, superando los puertos de La Romana y Santo Domingo. Este porcentaje ha crecido paulatinamente durante los últimos 3 años, llegando al 82.67% en 2024.

A pesar del potencial que tiene la actividad portuaria de cruceros para migrar hacia un modelo *host*, que permita a los cruceros zarpar desde Puerto Plata o pernoctar en el municipio, la capacidad del territorio y portuaria, especialmente en el caso de Taino Bay, es limitada por las implicaciones que esto tiene en términos de combustible, provisión de alimentos y servicios sanitarios.

Por ende, la importancia ascendente de los puertos de cruceristas que tienen una capacidad orientada al modelo de corta estadía implica:

- Ordenar las actividades en el área de influencia de los puertos para potenciar nodos gastronómicos como en Don Gregorio, así como recorridos culturales en el CH de San Felipe que aprovechen los principales corredores comerciales y atractivos patrimoniales;
- Proyectar estrategias de mejoramiento de la infraestructura vial para favorecer una conexión adecuada con nodos turísticos y atractivos aislados en todo el municipio.

Movimiento de carga el Puerto de Puerto Plata (San Felipe)

El puerto de carga presenta una tendencia decreciente en el movimiento de carga, lo que contrasta con el aumento en el flujo de cruceristas en Taino Bay y Amber Cove, como se muestra a continuación



Figura 122. Reporte del Movimiento de carga en el Puerto de Puerto Plata. Arup (2025) con base en Autoridad Portuaria (2014-2023)

El declive en la actividad de carga está ligada principalmente a los cambios en la vocación económica del municipio hacia un modelo enfocado en el turismo. Con la apertura de Amber Cove en 2015 y la reestructuración de Taino Bay en 2021 y 2023, se ha evidenciado un repunte en la cantidad de cruceristas que visitan Puerto Plata. El cambio tuvo un impacto en los usos de suelo previamente orientados a la industria, como la zona franca, o a la producción agrícola los cuales mantenían una relación directa con el movimiento de carga portuario.

En el **Anexo 5. Dimensión Económica** se presenta el detalle de la información sobre el movimiento de los puertos mencionados.

5.3.3. Dinámica inmobiliaria del municipio

Concentración de la oferta

La oferta inmobiliaria se concentra principalmente en las áreas urbanas del municipio como se muestra en la *Figura 123*, con una mayor presencia en el noroeste y sureste de San Felipe, especialmente sobre el

borde costero y en inmediaciones a la Loma Isabel de Torres. Se destaca una mayor densidad en sectores como Cofresí, Costambar, San Marcos, Torre Alta, Urb. Atlántica, Costa Dorada, El Doral y Playa Dorada, todos sectores periféricos de la ciudad.

En menor escala se identifican núcleos de menor concentración en el corredor de El Cupey, Don Gregorio en Maimón (D.M) y en Yásica Arriba (D.M) en torno al río Yásica, los cuales son sectores que se encuentran en proceso de crecimiento y consolidación.

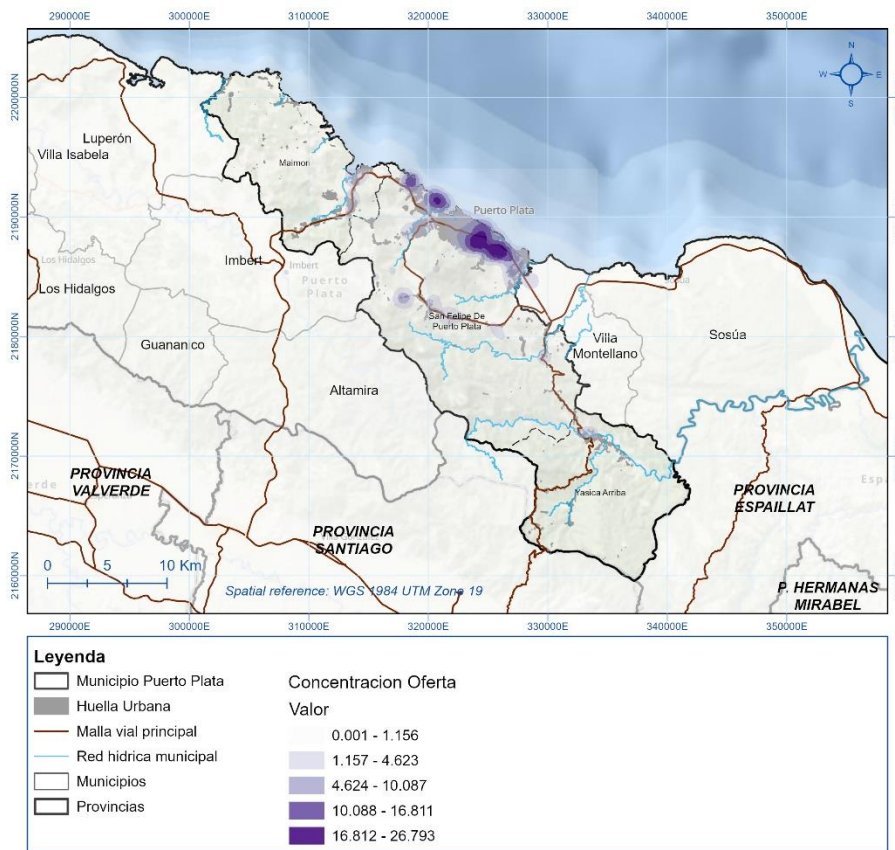


Figura 123. Concentración de la oferta inmobiliaria general, Arup (2025) con base en portales web (2025)

Sobre el patrón de concentración y sus características es posible establecer que:

- En el mercado predomina un perfil de proyectos de vivienda de lujo, villas de descanso y desarrollos turísticos y ecoturísticos, con una escasa oferta de vivienda social. Esto indica una segmentación del mercado hacia el turismo residencial y población con mayor capacidad adquisitiva.
- De acuerdo con las autoridades locales participantes de la consulta pública, la oferta de vivienda social se está generando en San Felipe y Maimón, particularmente en áreas cercanas al puerto Amber Cove, con proyectos como Vicente Brugal y Vista del Mar
- La dinámica inmobiliaria se caracteriza por la oferta de proyectos nuevos, principalmente apartamentos en el borde costero-marino, bajo un modelo de crecimiento predio a predio. Esta tendencia hacia proyectos de altura con residencia turística sobre el borde costero puede generar presión sobre los ecosistemas marinos y humedales, requiriendo regulación y medidas de protección ambiental.

Áreas de oportunidad

El análisis de la oferta inmobiliaria permite identificar dos tipos de áreas con potencial de desarrollo: solares disponibles y edificaciones en oferta. En general, como se muestra a continuación, la mayoría de la oferta se orienta al uso residencial.

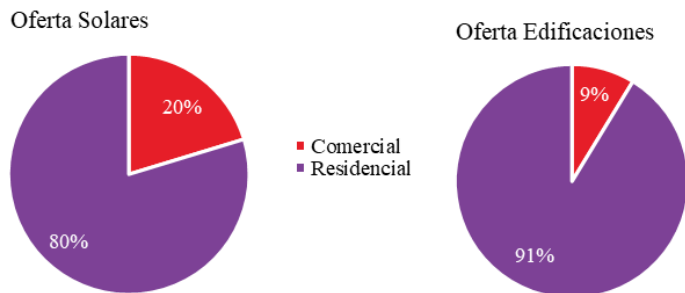


Figura 124. Uso preferente por tipo de oferta. Arup (2025) con base en portales web (2025)

Los solares disponibles representan espacios con potencial para nuevos desarrollos residenciales y comerciales, algunos de ellos promocionados para atender las dinámicas turísticas. Se identifican las siguientes áreas clave de oportunidad:

- Áreas periféricas en San Felipe: en sectores de baja densidad con potencial de expansión como Cofresí, Costámbur, Torre Alta, Sabana Grande, Cerro Verde y San Marcos Abajo. Estos predios presentan oportunidades para proyectos de vivienda en conjuntos cerrados.
- Corredor El Cupey: los predios se ubican en zonas en proceso de urbanización y en la ladera oeste de la Loma Isabel de Torres. La oferta se centra principalmente en vivienda rural o fincas ganaderas.
- Maimón: los solares se ubican en áreas cercanas al puerto Amber Cove y son de gran tamaño, adecuados para proyectos comerciales y residenciales.
- Yásica Arriba: en fincas extensas con una vocación eco/agroturística con el potencial de albergar desarrollos de ecolodges o campamentos rurales turísticos.

Por su parte, la oferta de edificaciones se concentra en el área urbana de San Felipe, como se presenta en la Figura 125, con diferentes tipologías según su localización:

- Vivienda unifamiliar: la oferta se presenta en Costámbur con casas de playa que manejan grandes dimensiones, así como en Torre Alta, La Estancia, El Doral y Cerro Verde, con viviendas en conjunto cerrado.
- Vivienda multifamiliar en altura: la oferta se ubica en Playa Dorada, sobre la línea costera, asociados al turismo residencial.

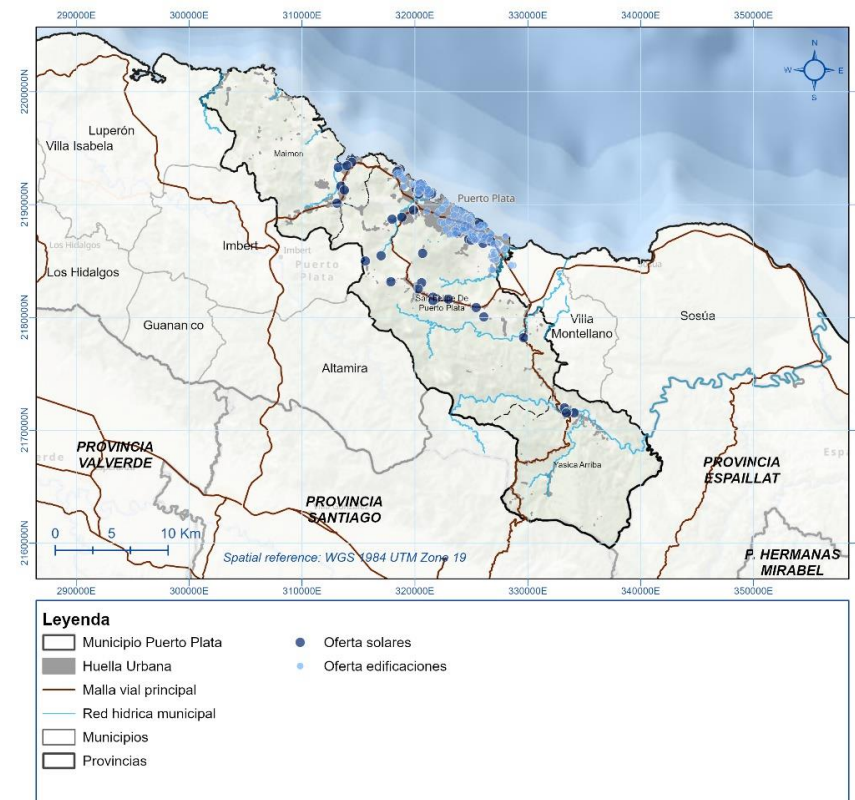


Figura 125. Ubicación oferta de solares y edificaciones. Arup (2025) con base en portales web (2025)

Con base en las tendencias de desarrollo analizadas se establece que:

- El municipio se está desarrollando sobre los corredores de movilidad principales, siguiendo un patrón de urbanización en los DM y El Cupey. No obstante, la dispersión de la urbanización en la ladera de la Loma Isabel de Torres requiere de estrategias de ordenamiento para evitar riesgos ambientales y un crecimiento poco sostenible.
- Hay una creciente presión por la instalación de villas y casas campestres como alojamientos temporales, lo que genera conflictos con usos residenciales y suelos productivos.
- El borde costero de San Felipe representa una oportunidad para el crecimiento densificado, considerando los bordes naturales del municipio, los cuales limitan el crecimiento. Sin embargo, se deben mitigar los impactos en el paisaje natural.
- El municipio está creciendo principalmente al este del área urbana de San Felipe en urbanizaciones cerradas a la par con áreas del municipio vecino Villa Montellano como Plantation by Stars Hills. Esto es relevante considerando el Plan Maestro de Punta Bergantín, proyectado como un catalizador de empleo y desarrollo inmobiliario que impulsaría el crecimiento urbano hacia esta zona.

En el **Anexo 5. Dimensión Económica** se presenta el detalle sobre el precio por m² de la oferta inmobiliaria.

5.3.4. Actividad industrial

De acuerdo con la LOTUSAH, el uso industrial en suelo urbanizado corresponde a la actividad de producción o transformación de bienes o materia prima. En el municipio el 0.09% de los usos calificados corresponden a la categoría industrial. Estos se encuentran principalmente concentrados en el área urbana de San Felipe con algunas fabricas o industrias en áreas suburbanas o rurales, como se presenta en la *Figura 126*.

Al respecto, el 78.7% de los puntos industriales se ubica en el área urbana de San Felipe, correspondiente a 37 industrias y/o fábricas; el 4.2% se localiza en el área urbana de Maimón (D.M), y el 17.1% restante se reparte en el área rural de los dos territorios. Por su parte, Yásica Arriba (D.M) no cuenta con alguna edificación identificada como industrial, adquiriendo una vocación diferente.

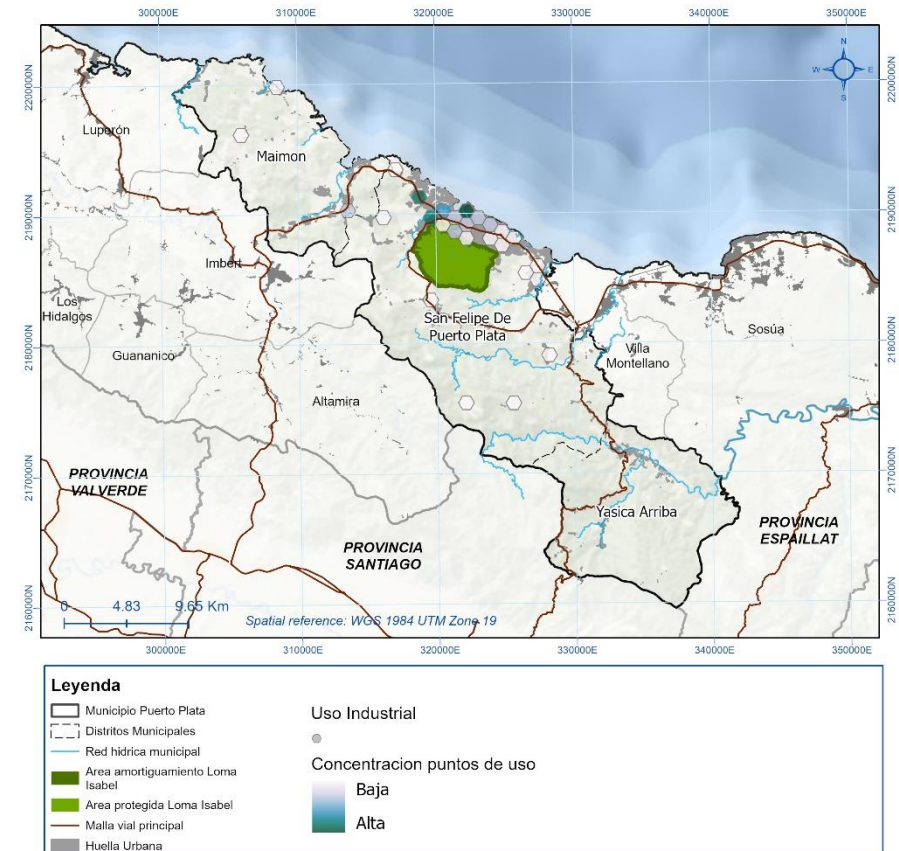


Figura 126. Concentración del uso industrial en el municipio. Arup (2025) con base en ONE (2022)

La concentración de la industria en San Felipe se da específicamente en el centro de la ciudad y Cuesta Amarilla, en donde se encuentra la Zona Franca del municipio. Al respecto, el 23.4% del uso industrial se localiza en el CH, Batey y Barrio Invi asociados a los ejes 30 de Marzo, 12 de

Julio e Imbert. Por su parte, la Zona Franca solamente concentra el 12.7% de este uso.

Lo anterior es relevante considerando que una gran parte del uso industrial se encuentra rodeado de otros usos, especialmente el residencial. Como se ejemplifica en la *Figura 127*, considerando el rango de 500 metros declarado por la OMS como adecuado para la localización de una industria respecto a la residencia, 35,446 viviendas se encuentran a menos de 500 metros de una industria.

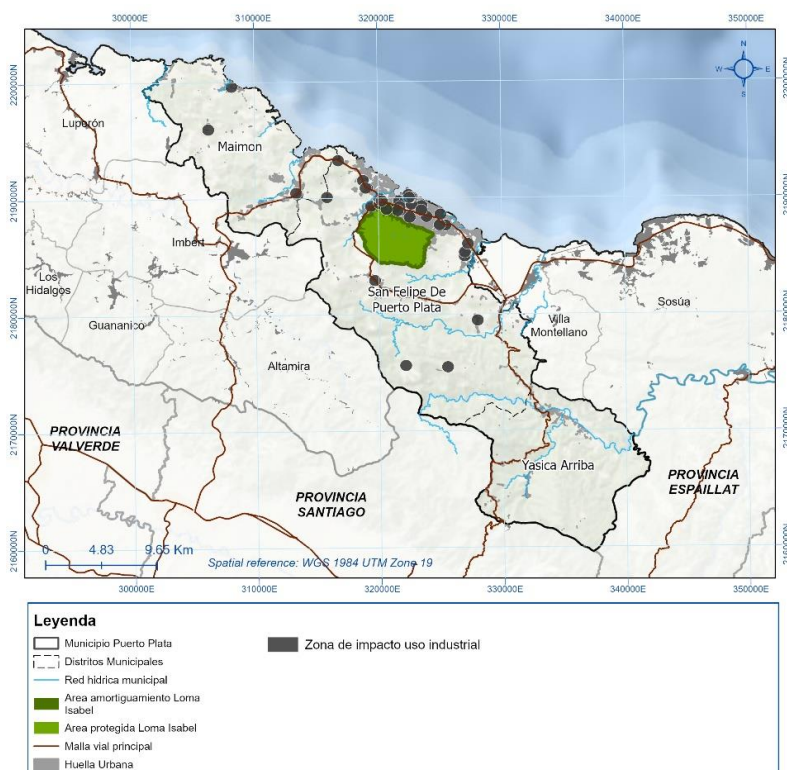


Figura 127. Impacto del uso industrial sobre áreas residenciales y ambientales.
Arup (2025) con base en ONE (2022)

De igual manera, el 28% de los puntos industriales se ubica cerca de una fuente hídrica o área protegida y el 9% se localiza sobre un área de amortiguamiento. Activos ambientales de importancia como los ríos Guzmán y San Marcos, y la Loma Isabel de Torres se encuentran en riesgo por contaminación de residuos industriales.³

Teniendo en cuenta que el municipio cuenta con una zona franca industrial, que ha perdido relevancia frente a polos industriales como Imbert y Santiago, es necesario potenciar la ubicación estratégica de las industrias de acuerdo con la idoneidad del suelo para generar un parque industrial y considerar la viabilidad del reasentamiento de algunas de las industrias ubicadas en ecosistemas ecológicos o áreas residenciales.

5.3.5. Sectores económicos rurales

Actividades primarias: uso del suelo agropecuario y su producción

De acuerdo con la LOTUSAH, el uso de suelo agropecuario se refiere a aquellas porciones del territorio en donde predomina la agricultura y la actividad pecuaria. Al respecto, como fue establecido dentro de la sección *Uso y cobertura del suelo* del diagnóstico ambiental, la superficie de Puerto Plata destinada a la producción agropecuaria es de 928.52 ha, apenas el 1.9% del total municipal. Por su parte, los pastos utilizados en la dinámica ganadera abarcan una extensión de 17870 ha, correspondientes al 35.1% municipal.

De hecho, mientras que el suelo urbano y el suelo destinado a la ganadería han incrementado en un 48.68% y un 12.16% respectivamente, el suelo agrícola ha disminuido en un 91.25% ha desde 2012. De acuerdo con la *Figura 129*, han desaparecido zonas de cultivos, especialmente de caña, cacao y café, sobre el corredor El Cupey y la zona sur de San Felipe, así como Gurabito de Yaroa y El Samo en Yásica Arriba. Una parte de estos cultivos ha disminuido por los matorrales/pastizales utilizados en la actividad ganadera y otra debido a la expansión urbana.

³ No se tiene información sobre cuenta las categorías de industria para cada punto de uso industrial

A 2022, Yásica Arriba es el DM del municipio con mayor potencial para la preservación de las actividades de cultivos, especialmente de café en áreas como Lajas de Yaroa, Sonador de Yaroa, La Cumbre, Arenos, Subida Grande y Los Pinos. Es importante resaltar que hay una tendencia actualmente hacia la agricultura de subsistencia por el cambio en la vocación del suelo hacia la ganadería y expansión del suelo urbano.

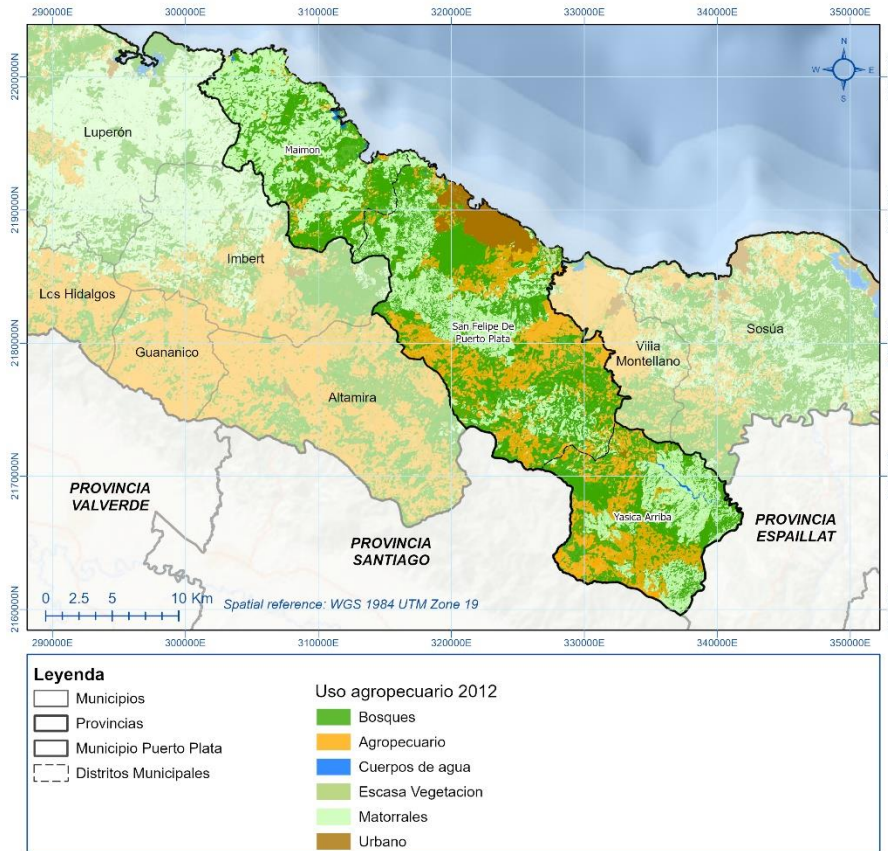


Figura 128. Uso agropecuario 2012. Arup (2025) con base en MMARN (2022)

En San Felipe, áreas como Vallecito, La Caobana, Camú y Tubagua siguen representando una oportunidad para la preservación del uso agropecuario, orientado principalmente a cultivos de cacao. De hecho, estas son áreas agrícolas que se extienden más allá del municipio hacia

Villa Montellano y Altamira, conformando un paisaje rural a nivel provincial que debe ser protegido y consolidado.

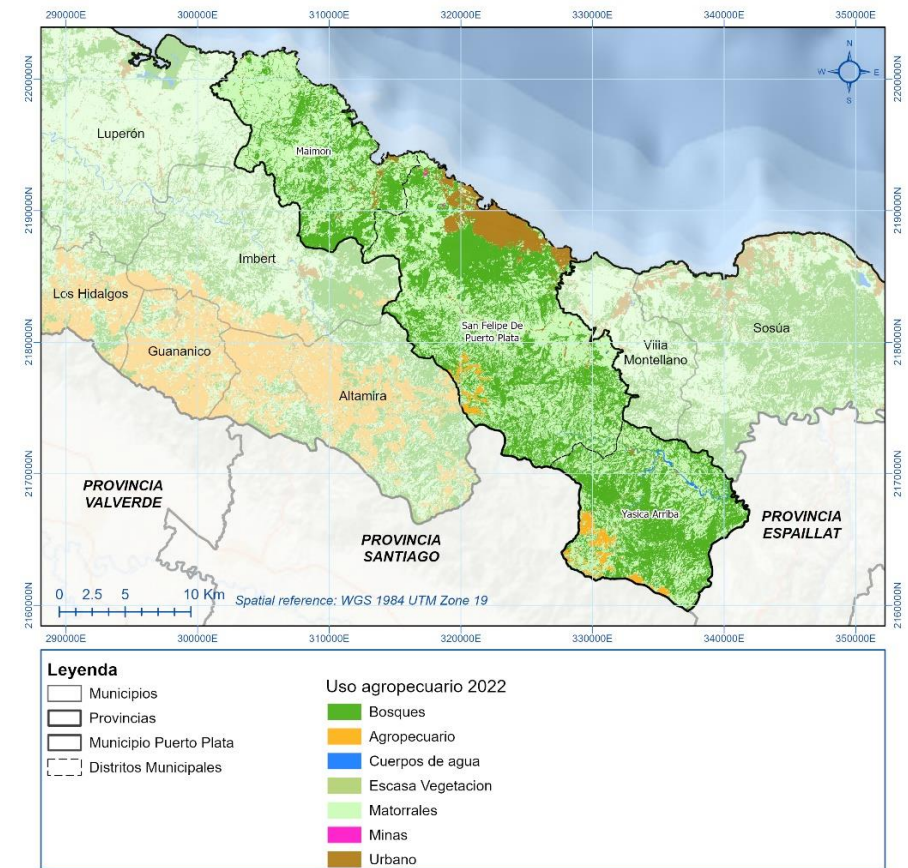


Figura 129. Uso agropecuario 2022. Arup (2025) con base en MMARN (2022)

El suelo para pastizal, orientado a la producción ganadera se encuentra principalmente en El Cupey y Maimón. No obstante, de acuerdo con la información proporcionada en la mesa de autoridades, en el DM la actividad ganadera ha tenido un desarrollo menos tecnificado, comprometiendo la sostenibilidad económica y ambiental de la práctica productiva en esta zona del municipio. Por su parte, Yásica Arriba tiene un potencial para consolidar la actividad por el enfoque estructurado y

organizado. Se resalta la importancia de proteger estos suelos productivos restantes.

Expansión de la huella urbana en suelo agropecuario

Como se presenta en la *Figura 130*, la huella urbana del municipio se ha ubicado principalmente sobre suelos de clase agrológica 1 a 4, siendo estas las que tienen una mayor capacidad para los cultivos agrícolas y áreas ganaderas. Esto es particularmente más acentuado en San Felipe en donde, considerando las dinámicas de expansión y desarrollo analizadas en la sección *Actividad inmobiliaria del municipio*, se evidencia un potencial aumento de la ocupación urbana sobre estas clases hacia el este de la ciudad.

Al respecto, San Felipe cuenta con una aptitud favorable sobre áreas como Sabana de los Muertos, Juan de Nina y Naranja Dulce, como presenta la *Figura 131*, las cuales deben ser definidas desde el ordenamiento rural como zonas prioritarias de actividad productiva agropecuaria. De igual manera, debe priorizarse la zona aledaña del río Yásica para cultivos de café y cacao, limitando la expansión descontrolada del área urbana en torno a este activo ambiental de gran importancia para el municipio. En el caso de Maimón, Cambiaso, Loran, La Roceta y La Pía al norte son determinantes para potenciar la producción agropecuaria.

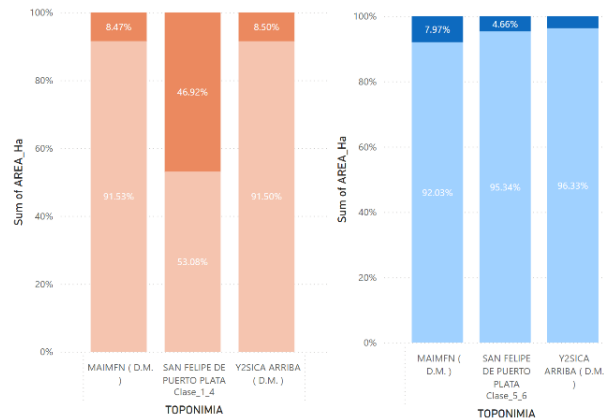


Figura 130. Huella urbana sobre clases agrológicas. Arup (2025) con base en MMARN (2022)

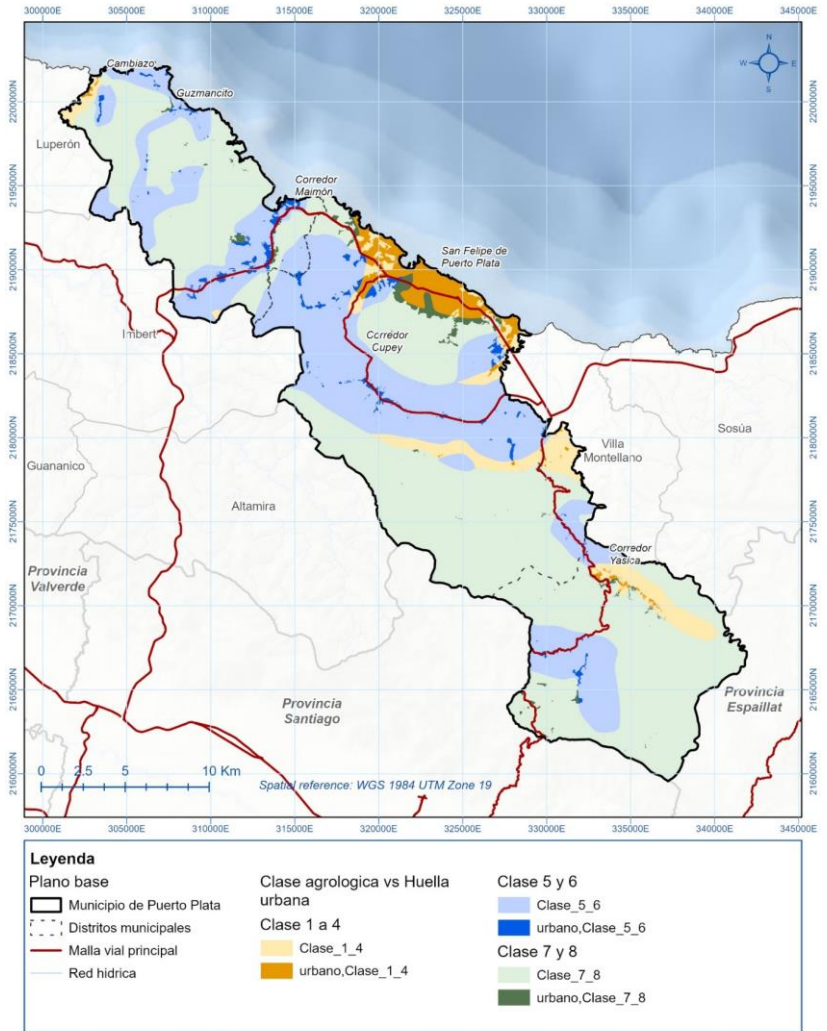


Figura 131. Ubicación de la huella urbana. Arup (2025) con base en MMARN (2022)

Por su parte, las clases 5 y 6, determinantes para la vocación de pastos que pueden orientarse a la actividad ganadera, se están desplazando en Maimón y El Cupey con consecuencias en la fragmentación de la actividad productiva y el paisaje rural.

Extracción minera y producción de energías renovables

El uso del suelo minero se define por la LOTUSAH como la actividad asociada a la extracción u obtención de materia prima de carácter metálico o no metálico. Al respecto, la minería ocupa el 0.01% de usos calificados en Puerto Plata según datos espaciales de IGN, 2024 y ONE, 2022.

A partir de una revisión de referentes internacionales, se definió un área de influencia de 300 metros para cada una de las minas dando como resultado el impacto directo de las actividades en 42 viviendas y activos ambientales como los ríos Muñoz y San Marcos, ya identificado como un cuerpo hídrico en riesgo ambiental por actividad industrial.

Por su parte, se identificaron 12 canteras en el municipio, cuya área de influencia impacta 494 viviendas y algunas de las canteras tienen un potencial impacto en el río Camú por su cercanía espacial.

Esta actividad se concentra en las áreas de Maggiolo Adentro, El Tejar y Francés al norte de San Felipe con algunas ubicadas en Juan de Nina, inmediaciones a El Cupey, y Yásica Abajo en el DM Yásica Arriba. Al respecto, el impacto de la actividad en el paisaje rural puede ser mitigado a través de otros modelos utilizados en la provincia como la minería seca. En la *Figura 132* se presentan las minas identificadas y su área de influencia.

Se resalta el potencial que tiene la actividad minera orientada a la extracción de piedras como el Ámbar al sur de San Felipe por la cadena productiva generada en torno a este elemento. El municipio no solo extrae el material, sino que lo convierte en un producto manufacturado para comercialarlo en los mercados y establecimientos comerciales en respuesta a las demandas turísticas.

Para mayor detalle sobre las concesiones y explotaciones activas a nivel municipal referirse a la sección *Potencial minero* de la dimensión ambiental desarrollada en el reporte I del diagnóstico territorial con base en información SGCM 2024.

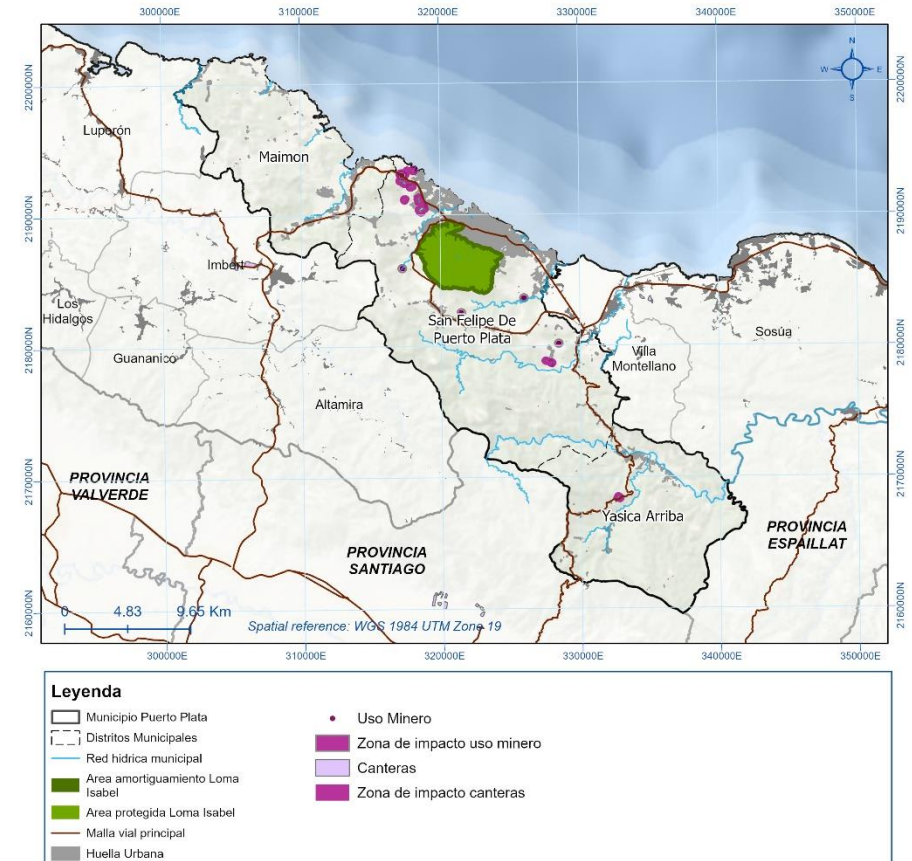


Figura 132. Uso del suelo Minero. Arup (2025) con base en ONE (2022); IGN, (2024)

El municipio tiene un gran potencial para la producción de energías renovables. Como se abordó en la sección 5.3.1.4 *Potencial eólico* de la dimensión ambiental desarrollada en el reporte I del diagnóstico territorial, la costa entre Cambiaso y Maimón se encuentra en la categoría de potencial excelente, y alberga el parque de mayor capacidad de producción de Mega Watts (MW), correspondiente al Parque Eólico Los Guzmancitos I y II, con un total combinado de 94.8 MW. El área de influencia de las turbinas alcanza a cubrir 86 viviendas como se presenta en la *Figura 133* y se extiende hasta el borde costero de Maimón y sobre el área de protección del río La Isla.

De acuerdo con la información proporcionada por las autoridades locales y el relato de la comunidad durante las consultas públicas en el distrito de Maimón, la actividad eólica de alta intensidad se considera como un uso de interés a nivel distrital el cual debe ser regulado para evitar afectación sobre usos como el turismo y las residencias, por su impacto visual en el paisaje rural y de borde costero, así como posibles afectaciones en el comportamiento de la fauna.

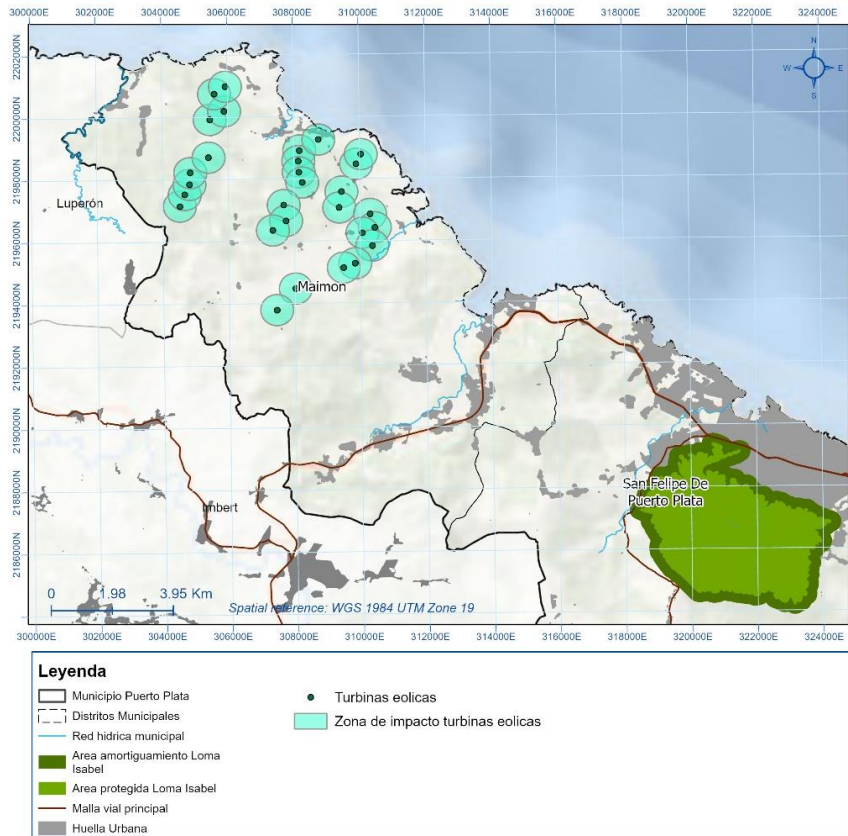


Figura 133. Uso del suelo Eólico. Arup (2025)

Por ende, es fundamental establecer directrices claras en torno a esta actividad para evitar los conflictos de usos del suelo, a través del establecimiento de zonas de amortiguamiento. Esta actividad tiene el potencial de generar una industria en torno a la producción de energías

renovables para poder aprovechar, a nivel local, los beneficios económicos.

5.3.6. Conclusiones

Desafíos

- 1. Concentración funcional y desigualdades territoriales**
La centralización de actividades comerciales, institucionales y de servicios en San Felipe y sus corredores principales limita el acceso equitativo a bienes y servicios en los distritos municipales y zonas periféricas. Esta desigualdad se ve reforzada por las deficiencias en la conectividad y la movilidad interurbana, profundizando la dependencia de la cabecera municipal.
- 2. Limitada diversificación de la oferta turística**
Aunque el municipio cuenta con una vocación turística consolidada, la infraestructura y los servicios turísticos fuera del centro histórico son aún incipientes, restringiendo el aprovechamiento de otros activos patrimoniales, naturales y rurales del municipio. Esto reduce la competitividad del destino y limita la experiencia del visitante.
- 3. Débil capacidad instalada para sostener el crecimiento del turismo de cruceros**
Puerto Plata enfrenta restricciones en infraestructura portuaria, de servicios urbanos y de espacio público para consolidarse como destino de cruceros de pernocta. El incremento en la afluencia de cruceristas presiona al centro histórico y a la vialidad urbana sin una respuesta suficiente en planificación de recorridos turísticos o desconcentración de la actividad.
- 4. Presión del mercado inmobiliario sobre el suelo y el paisaje**
El auge de proyectos residenciales de alto estándar, especialmente en la franja costera y áreas rurales con valor paisajístico, está elevando los precios del suelo, restringiendo la vivienda asequible y provocando transformaciones significativas en el paisaje natural y rural de distritos como Maimón, Yásica Arriba y El Cupey.

5. **Conflictos entre usos residenciales, industriales y extractivos**
La presencia de actividades industriales, mineras y de canteras dentro de zonas urbanas consolidadas genera tensiones con usos residenciales y dotacionales, afectando la calidad de vida e incrementando riesgos ambientales, especialmente en ausencia de regulaciones claras o zonas especializadas para estas actividades.
6. **Degradación ambiental por actividades productivas no reguladas**
El establecimiento de industrias y minas potencialmente irregulares y no aprobadas por autoridades competentes, en cercanías de cuerpos de agua y áreas protegidas representa un riesgo significativo para los ecosistemas locales, como los ríos Guzmán, Muñoz y San Marcos, y la Loma Isabel de Torres. Esta situación exige un mayor control ambiental y ordenamiento territorial para proteger los activos naturales del municipio.
7. **Desarticulación industrial y rezago de la Zona Franca**
La dispersión de industrias y la falta de condiciones para un parque industrial consolidado han limitado el desarrollo de un clúster competitivo. La Zona Franca ha perdido dinamismo frente a otros polos provinciales, lo cual reduce su capacidad de atraer inversión y generar empleo formal.
8. **Transformación acelerada del suelo agrícola**
El avance de la mancha urbana sobre suelos agrícolas de alta productividad está reduciendo la base rural del municipio y afectando cadenas productivas locales clave como el cacao y el café, vinculadas al comercio y turismo rural. Esta dinámica compromete la seguridad alimentaria y el desarrollo territorial sostenible.
9. **Tensiones emergentes por nuevos usos productivos sostenibles**
La instalación intensiva de infraestructuras energéticas renovables (como parques eólicos) anticipa potenciales fricciones con comunidades locales y otros usos del suelo. Esto evidencia la necesidad de establecer normas claras que

garanticen la compatibilidad entre sostenibilidad energética, turismo y paisaje.

Oportunidades

1. **Potencial para descentralizar la estructura comercial y de servicios**
El surgimiento de corredores comerciales mixtos en barrios periféricos y distritos municipales representa una oportunidad para fortalecer nodos descentralizados que faciliten el acceso equitativo a bienes y servicios, reduciendo la presión sobre San Felipe y mejorando la integración territorial.
2. **Consolidación de Puerto Plata como polo turístico portuario nacional**
El dinamismo del turismo de cruceros posiciona al municipio como puerta de entrada al país. Este crecimiento puede potenciarse mediante la diversificación de rutas, servicios y productos turísticos en todo el territorio, incluyendo zonas rurales y culturales hoy poco aprovechadas.
3. **Existencia de suelo disponible para planificación de vivienda**
Las tendencias de crecimiento inmobiliario y los proyectos en curso (como Punta Bergantín) ofrecen una base para ordenar la expansión urbana de forma planificada, identificando zonas adecuadas para vivienda, servicios y espacios públicos con criterios de sostenibilidad y equidad.
4. **Valor del paisaje rural como activo económico y cultural**
La producción de café y cacao, junto con la conexión con municipios vecinos, abre la posibilidad de consolidar paisajes culturales rurales que integren la economía agropecuaria, el turismo rural y la protección del patrimonio natural, especialmente en San Felipe-Altamira y Yásica-Santiago.
5. **Potencial para el aprovechamiento sustentable de la minería local**
La actividad minera (ámbar, lajas y minería industrial) puede ser un motor de desarrollo si se articula con cadenas de valor locales, procesos de regulación ambiental y beneficios para las comunidades. Su integración con la economía creativa, el

turismo y la educación técnica es clave para generar valor agregado local.

5.3.7. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Desarrollo económico local sostenible	Territorio productivo y competitivo	Porcentaje de actividades productivas por tipo	Comercio y servicios urbanos: 7.6%
			Industria: 0.09%
			Minería: 0.01%
			Agropecuario: 37%

5.4. Turismo e infraestructura turística

Puerto Plata destaca como uno de los principales destinos turísticos de RD, ubicada en una zona geográfica privilegiada, que permite que sus visitantes dispongan de una amplia oferta de bienes y servicios. Dentro de los principales segmentos turísticos se destacan el i) turismo de sol y playa, ii) turismo cultural, iii) turismo de aventura y deportivo, iv) turismo de naturaleza/ ecoturismo y v) turismo gastronómico. Como referente del turismo regional, Puerto Plata cuenta con conectividad aérea (Aeropuerto Internacional Gregorio Luperón) y marítima (Puertos de Taíno Bay y Amber Cove) liderando la llegada de cruceristas al país.

5.4.1. Uso del suelo Turístico

En el marco de la LOTUSAH, el uso de suelo turístico está relacionado a terrenos en los que la actividad predominante está dedicada al uso del tiempo libre, la contemplación, el disfrute de atractivos naturales y culturales y la recreación. En el municipio de Puerto Plata, el uso de suelo turístico representa un 0.045%, asociado principalmente a alojamientos temporales.

En la *Figura 134* se observa que el uso turístico se concentra en el suelo urbano de San Felipe, principalmente en el borde costero y el centro histórico. El porcentaje restante se concentra cerca de las vías principales a lo largo de los corredores de Maimón, Cupey y Yásica.

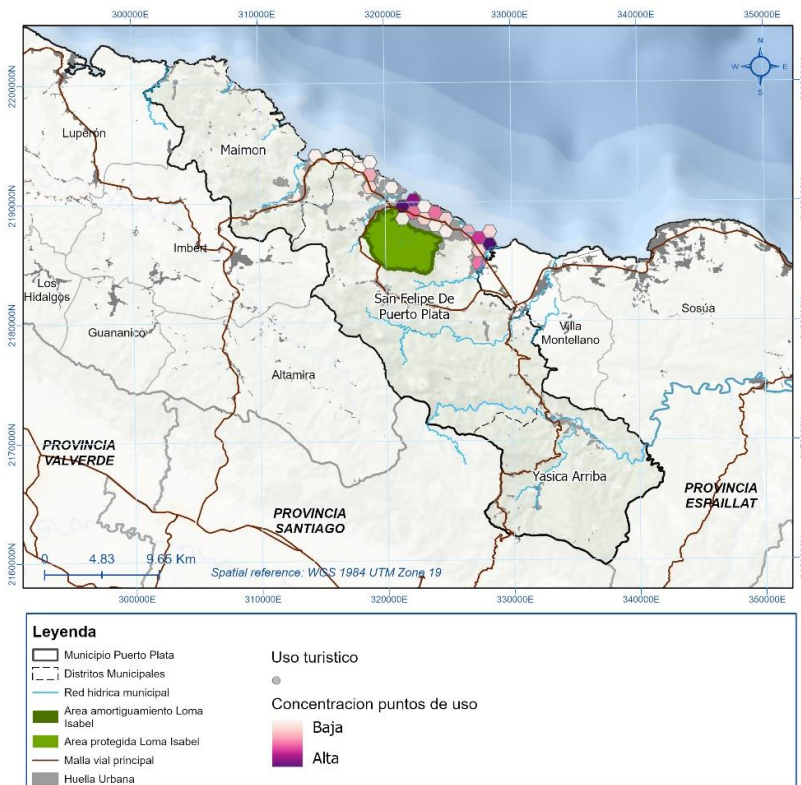


Figura 134. Uso de Suelo Turístico en el Municipio de Puerto Plata. Arup (2025) con base en ONE (2022); Google Maps (2025)

5.4.2. Atractivos turísticos

Los principales atractivos turísticos de municipio incluyen la belleza de sus playas, la riqueza del patrimonio cultural, la biodiversidad de las áreas naturales y los parques de atracciones, entre otros. En el municipio de Puerto Plata y sus alrededores se identificaron en total 98 atractivos de los cuales 93 se encuentran dentro del perímetro municipal. Los cinco atractivos restantes se encuentran en Villa Montellano e Imbert (i.e. Playa Bergantín, Playa Cangrejo, Fun City, Tam Tam Splash y los Saltos de Damajagua) y se incluyen dentro del análisis ya que están directamente asociados al área de estudio, y hacen parte de la oferta que reciben los turistas que llegan a esta región. En la *Figura 135* se presenta la distribución espacial de estos atractivos turísticos.

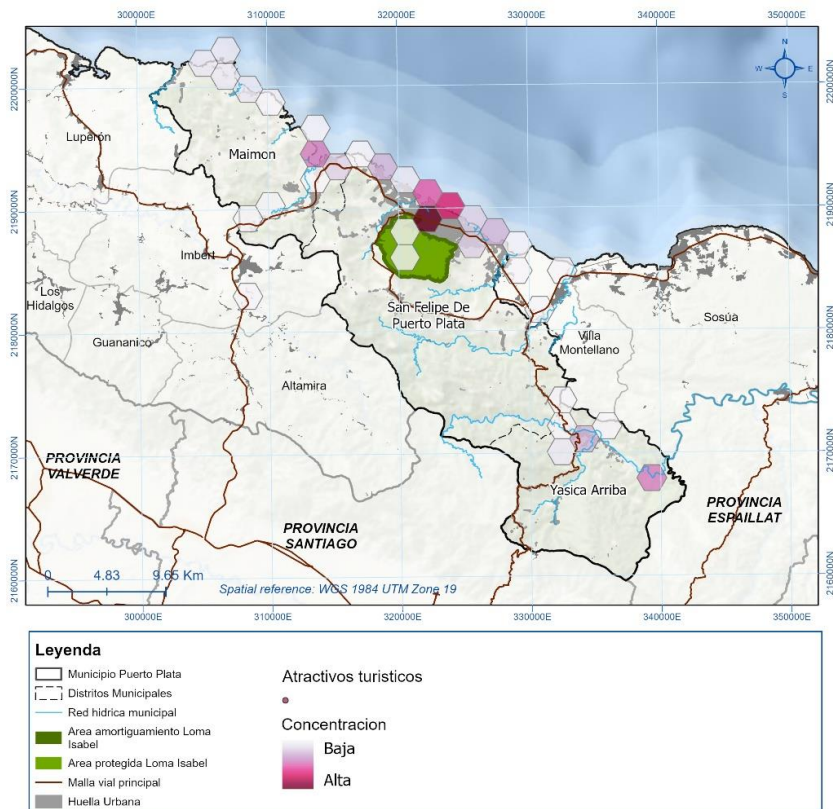


Figura 135. Atractivos turísticos. Arup (2025) con base Google Maps (2025); Inventario de Recursos y Atractivos Turísticos de Puerto Plata, PUCMM (2023)

La mayor parte de los atractivos turísticos se concentran en San Felipe (60%), y el porcentaje restante se distribuye entre Maimón (25%) y Yásica (15%). La mayor densidad de atractivos se encuentra en el borde costero y el centro histórico de San Felipe, mientras que los restantes se concentran cerca de los corredores viales de Maimón y Yásica.

San Felipe

Como principal centro urbano de Puerto Plata, San Felipe dispone de la mayor oferta de atractivos turísticos en el municipio. Según el estudio realizado por la Pontificia Universidad Católica Madre & Maestra (2023) en el marco del Acuerdo de Colaboración Conjunta Clúster Turístico Puerto Plata mediante el cual se realizó el Inventario de Recursos & Atractivos Turísticos del Municipio de San Felipe de Puerto

Plata, se identificó que existen 86 atractivos turísticos clasificados en principales, complementarios e inactivos. El detalle de los atractivos turísticos se presenta en el **Anexo 5. Dimensión Económica**, en su respectiva sección.

El turismo representa un 1% de los usos del suelo en el CH. Esta zona es el principal núcleo de atractivos concentrando un 39% de la oferta de atractivos principales entre recursos históricos, culturales, antrópicos y gastronómicos. A lo largo del borde costero se encuentra la oferta de atractivos naturales asociados a las playas, mientras que al sur de la ciudad se encuentra la Loma Isabel de Torres, uno de los principales atractivos de naturaleza de la región. Finalmente, los demás atractivos en su mayoría se agrupan cerca de la ruta panorámica.

Maimón

La oferta turística en el DM de Maimón se concentra principalmente en atractivos de naturaleza, con un 82% de la oferta total. Estos atractivos están asociados a la gran cantidad de playas. El 18% restante de la oferta está asociada a atractivos antrópicos dentro de los cuales se destacan el puerto Amber Cove y el Parque de Aventuras Country World.

Yásica

En el DM de Yásica se identificaron 14 atractivos turísticos los cuales están asociados al capital natural presente en el territorio, principalmente a sus cuerpos de agua. La oferta de excursiones de naturaleza incluye actividades como hacer kayak por el río Yásica, o visitar tinajas y balnearios en el río Sonador, uno de los afluentes del río Yásica sobre el cual se está conformando un clúster de haciendas que ofrecen diversas actividades a los turistas, aprovechando las condiciones favorables del río en la parte alta de la cuenca. Otras excursiones incluyen actividades como senderismo y canopy.

5.4.3. Ecoturismo

El ecoturismo presenta una tendencia al alza en República Dominicana. Según cifras del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en 2023 las áreas protegidas del país recibieron 1,832,525 visitantes, lo que representa un incremento del 12% frente al 2019, antes de la pandemia del Covid-19 (ver Figura 136). La mayoría de los visitantes

son extranjeros, aunque se evidencia un crecimiento sostenido en la participación del turismo interno.

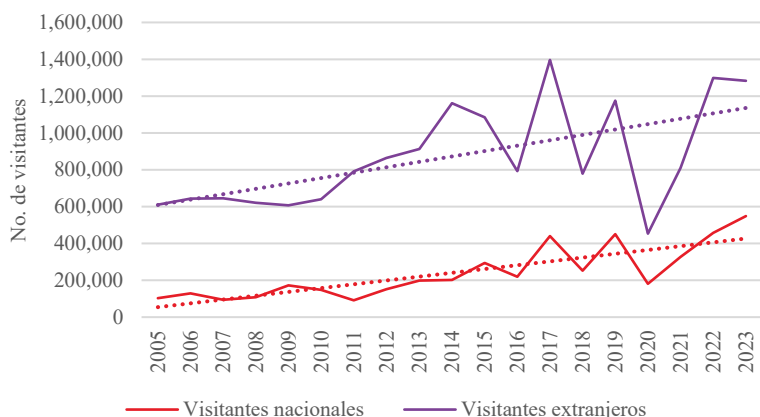


Figura 136. Visitas a las áreas protegidas de RD. Arup (2025) con base en MMARN (2023).

En Puerto Plata y sus municipios vecinos se localizan tres áreas protegidas: en la categoría de monumentos naturales se encuentra la Loma Isabel de Torres y los Saltos de la Damajagua, y en la categoría de paisajes protegidos se encuentra la Ruta Panorámica Santiago-La Cumbre-Puerto Plata. Los datos disponibles presentados en la *Figura 137* muestran un aumento en la cantidad de visitantes en los Saltos de la Damajagua tras la reapertura postpandemia. Para la Loma Isabel de Torres no se dispone de información actualizada posterior a 2021. Esta dinámica confirma el valor turístico de estos recursos y el potencial de crecimiento del ecoturismo en la zona.

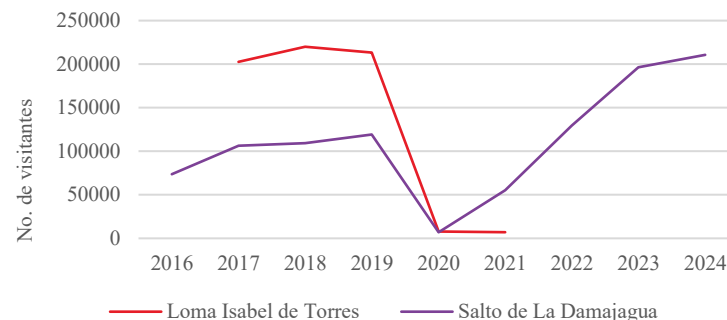


Figura 137. Visitas a Monumentos Naturales en Puerto Plata. Arup (2025) con base en MMARN (2025).

Además de las áreas protegidas, el municipio cuenta con una diversidad de atractivos naturales complementarios que tienen un potencial para consolidar a Puerto Plata como un destino de ecoturismo. No obstante, las autoridades ambientales y turísticas deben avanzar en lineamientos y medidas que permitan la competitividad del sector sin degradar estos recursos naturales. En este sentido, se ha establecido un Comité Interinstitucional de Ecoturismo conformado por los Ministerios de Medio Ambiente, Turismo y Cultura, para dar continuidad a la Estrategia Nacional de Ecoturismo – 2030.

5.4.4. Proveedores de servicios turísticos

Según cifras del reporte de Resultados del Turismo Dominicano (ASONAHORES, 2022), la provincia de Puerto Plata ocupó el tercer puesto en cantidad de proveedores de servicios turísticos en 2022. En la provincia hay un total de 230 guías turísticos de los cuales el 66% tiene licencia vigente del Ministerio de Turismo.

En cuanto a los establecimientos que ofrecen servicios turísticos, se identificó un total de 487 los cuales están organizados en los siguientes subsectores: i) agencias de viajes y tour operadores, ii) establecimientos de expendio de alimentos y bebidas, iii) establecimientos de hospedaje, establecimientos de masajes, iv) gift shops y establecimientos que ofrecen actividades de turismo de aventura. Del total de establecimientos, se identificó que solo 112 establecimientos cuentan con licencia ante el Ministerio de Turismo. La *Figura 138* presenta el

porcentaje de cada subsector para los establecimientos con licencia vigente.



Figura 138. Proveedores turísticos con licencia del MITUR. Arup (2025) con base en Registro Nacional Turístico (2025).

Las principales actividades que ofrecen los proveedores de turismo de aventura en Puerto Plata incluyen escuelas de buceo, ranchos de caballos, viajes en botes, canopy, parques acuáticos temáticos y escuelas de surf, entre otros.

5.4.5. Proyectos relevantes para el sector turismo

Plan Maestro Punta Bergantín

El proyecto está ubicado en Villa Montellano entre San Felipe y el Aeropuerto Internacional Gregorio Luperón. Su objetivo es fortalecer el turismo en la región, mejorar la calidad de vida con altos estándares de habitabilidad e integrar los valores humanos y ambientales bajo un desarrollo sostenible.

Con un área de 965 ha, este proyecto contempla la construcción de hoteles, residencias, clubes, oficinas, así como un hospital y una universidad entre otros equipamientos. El proyecto se desarrollará en 5 etapas iniciando en el 2024. Se proyecta que incluirá 4 a 5 hoteles con una oferta de aproximadamente 4,500 – 7,000 habitaciones, 1,500 unidades vacacionales y 2,500 unidades de uso mixto, y además

generará alrededor de 80,000 empleos (Bergantín, 2025; GVA Arquitectos, sf; Diario Libre, 2024).

Debido a la magnitud de este proyecto y su cercanía con Puerto Plata, es fundamental considerarlo para la formulación del PMOT con el fin de articular ambos planes.

Reconstrucción de Calles del Centro Histórico del San Felipe

Desde el Ministerio de Turismo se propone este proyecto para mejorar la movilidad vehicular y peatonal en el centro histórico de San Felipe mediante la reconstrucción de algunas vías priorizadas (Av. Juan Escaño, Calle Restauración, Calle Caamaño, Calle Antera Mota, Luis Espinosa, 30 de Marzo, Los Jazmines, Calle Aserradero, Av. 27 de Febrero, Calle Morro y Calle Cardenal Sancha).

La ejecución de las obras está a cargo del Comité Ejecutor de Infraestructura en zonas turísticas (CEIZTUR). Esta entidad realizará la reconstrucción de más de 9 km de bordillos y 17,256 m² de acera (CEIZTUR, 2024).

Mejora de acceso a Playa Teco

Este proyecto liderado por MITUR y CEIZTUR en colaboración con la Junta Distrital de Maimón se desarrolló en 2024, con el objetivo de mejorar el acceso a Playa Teco, uno de los principales atractivos de naturaleza de la zona. El proyecto incluyó medidas de mantenimiento, limpieza, nivelación y rehabilitación de la vía de acceso a la Playa, garantizando mayor facilidad en el acceso para habitantes y turistas, con el fin de fortalecer la economía local y contribuir al posicionamiento de Maimón como destino turístico (Distrito Municipal de Maimón, 2024).

Otros proyectos de interés

A partir de ejercicios participativos, a través de una entrevista con un funcionario de MITUR, se identificaron otros proyectos que son relevantes desde el ámbito del turismo que en la etapa de formulación deben estar articulados con las demás dimensiones. Estos proyectos incluyen: i) Mejoras de casetas en playa Costambar, ii) Mantenimiento del anfiteatro en la Puntilla, iii) Rediseño del Malecón, iv) Programa de peatonalización de ciertos circuitos del CH por horas, v) Plan de circuito

turístico para peatones: inicia en Amber Cove, por la Av. Camaño, Malecón, Calle Villanueva, Mercado, Duarte, Museo del Ámbar, Plaza Central, Beller, La Puntilla y vi) Edificio de estacionamiento en antiguo Palacio de Justicia ahora Bellas Artes.

5.4.6. Alojamientos temporales

Según cifras de MITUR, el comportamiento de la ocupación hotelera se ha venido uniformizando en los últimos tres años, alcanzando la máxima ocupación entre los meses de noviembre y abril. En el 2021 el mes de mayor ocupación hotelera fue julio con un 60.4%, mientras que en el 2022 fue diciembre con un 57.9%, y en el 2023 y 2024 el pico se presentó en febrero con una ocupación del 81.7% y 85.3% respectivamente.

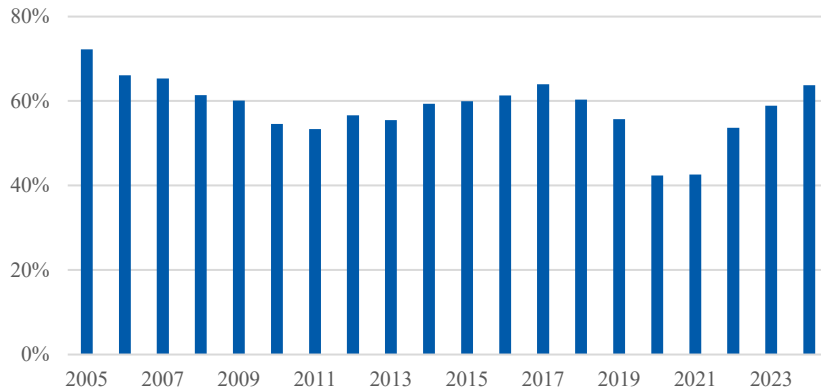


Figura 139. Tasa de ocupación hotelera en Puerto Plata. Arup (2025) con base en ASONAHORES y BCRD (2025).

Entre 2022 y 2024, los establecimientos que han tenido la mayor ocupación han sido resorts premium y tradicionales con un 66.4% y 61.3% respectivamente. Así mismo, otra alternativa importante han sido los hoteles de paso con un 56.3%, mientras que la alternativa menos utilizada por los turistas han sido los hoteles boutique premium con un 28.3% de ocupación.

Dentro del municipio de Puerto Plata se identificaron en total 175 alojamientos temporales de los cuales 167 están ubicados dentro de San

Felipe y 8 en el DM de Maimón. De los 167 establecimientos identificados en San Felipe, 38 establecimientos cuentan con una descripción del tipo de alojamiento y la cantidad de habitaciones según información reportada por el Clúster Turístico de Puerto Plata. Estos 38 alojamientos tienen una oferta total de 6205 habitaciones.

La mayoría de los alojamientos temporales identificados en Puerto Plata se concentran cerca del borde costero en zonas como el centro histórico y Playa Dorada. Los demás alojamientos se ubican sobre los corredores de Maimón, Yásica y Cupey.

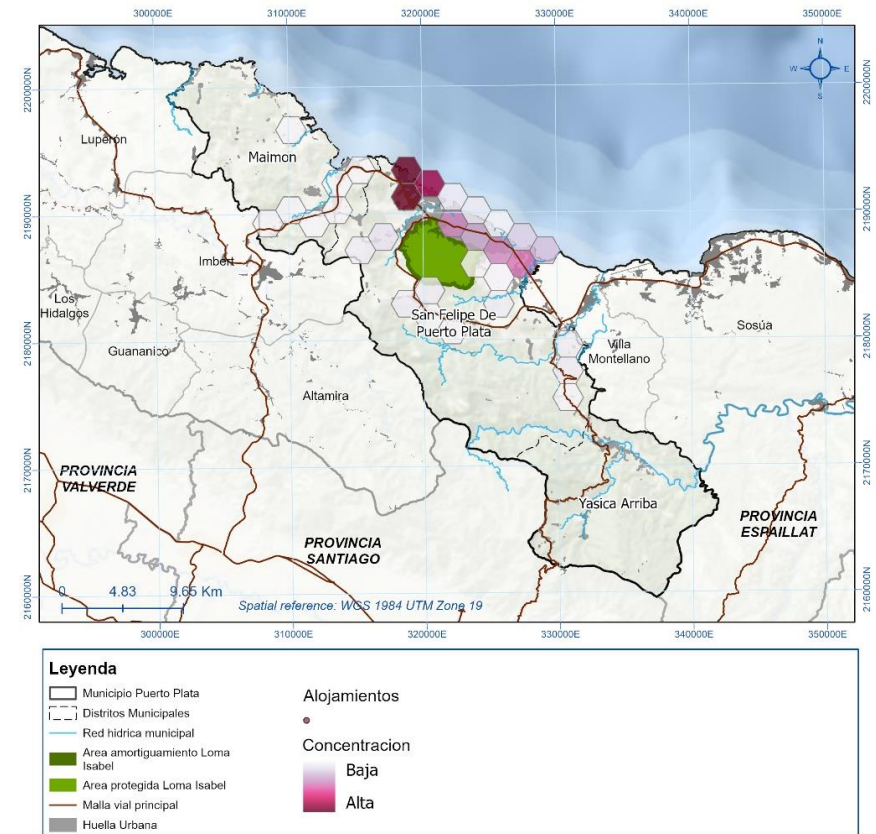


Figura 140. Distribución de los alojamientos temporales en Puerto Plata. Arup (2025). Fuente: Google Maps, 2025; Censo ONE (2022)

La *Figura 141* presenta los tipos de alojamientos para los 38 establecimientos registrados en San Felipe y los 8 alojamientos identificados en Maimón. En San Felipe la mayor oferta es de hoteles (37%), seguidos de resorts all inclusive (24%) y apartahoteles (13%). Estos últimos al igual que los condos y villas están aumentando su oferta debido a la gran cantidad de residentes de RD que buscan opciones de renta corta o inclusive la adquisición de una segunda vivienda en esta zona del país.

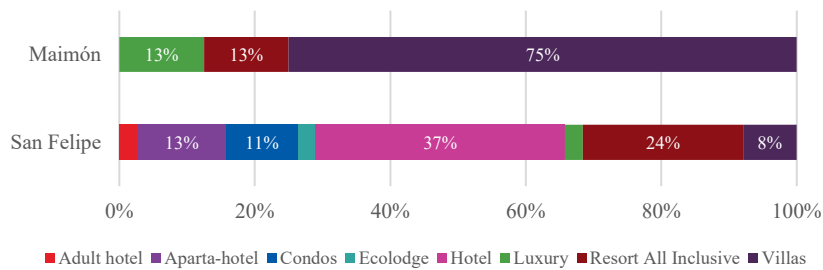


Figura 141. Tipo de Alojamientos en San Felipe y el DM de Maimón. Arup (2025) con base en Clúster de Turismo (2024); Google Maps (2025)

En el DM de Maimón la oferta principal es de villas, mientras que en el DM de Yásica a pesar de que no se identificó ningún alojamiento dentro de su jurisdicción, se identifican 5 alojamientos en la ruta panorámica llegando a Yásica, de los cuales 4 son de tipo ecolodge, que responden a la oferta de atractivos de naturaleza que se encuentran en esta zona.

5.4.7. Movilidad en el sector turismo

La conectividad vehicular es un aspecto crítico para garantizar que la actividad turística del municipio no genere impactos negativos en la movilidad de los residentes del municipio. En este sentido, es necesario identificar cuáles son los recorridos que realizan los turistas, y cuáles son los potenciales impactos que generan sobre la capacidad de las vías:

- Se ofrecen circuitos o tours para que los cruceristas que llegan por vía marítima a Amber Cove y Taíno Bay realicen recorridos por el centro histórico de San Felipe, estos traslados generan congestión en las vías como la Calle Beller y la Calle Separación, entre otras.

- Algunos cruceristas realizan excursiones de naturaleza en Imbert, Cupey o Yásica para lo cual utilizan la Av. Manolo Tavárez que conecta con la Ruta Panorámica, o la vía del corredor de Cupey. Estas vías se encuentran en su mayoría en buen estado, sin embargo, ante cualquier bloqueo de la vía se ven afectados tanto los cruceristas que salen el mismo día de su llegada, como los residentes que debe desplazarse entre municipios.
- Se debe considerar de qué manera se articulará el proyecto de Punta Bergantín para que no afecte la movilidad entre el Aeropuerto Gregorio Luperón y los turistas que se van a alojar en San Felipe.

5.4.8. Flujo aéreo y marítimo

Entre 2022 y 2024 Puerto Plata recibió en promedio aproximadamente 2 millones de visitantes, sumando las llegadas aéreas a través del aeropuerto Gregorio Luperón, y marítimas a través de los puertos Amber Cove y Taíno Bay. De la cantidad total de llegadas, el 98% correspondió a flujo marítimo y el 2% restante a flujo aéreo (ver *Figura 142*).

Lo anterior refleja la relevancia que tiene Puerto Plata como principal destino de cruceristas en el país reportando el 82% del total de llegadas al país durante este periodo.

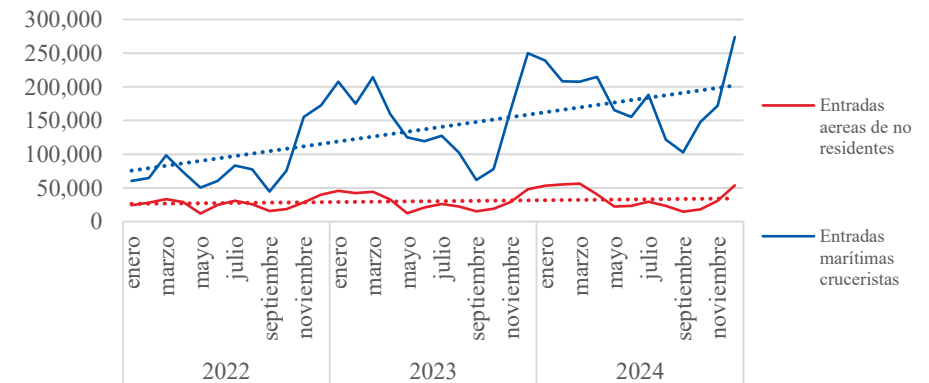


Figura 142. Llegadas marítimas y aéreas a Puerto Plata. Arup (2025) con base en MITUR (2025)

Las cifras de los últimos años reflejan una tendencia al alza en la llegada de visitantes. En 2023 llegaron 61% más de turistas con respecto al 2022, y en 2024 un 22% más con respecto al 2023.

En 2024, de los 2,637,704 cruceristas que llegaron a RD, el 46% lo hizo a través de Amber Cove y el 37% a través de Taíno Bay, lo que representa un flujo promedio mensual de 22 y 24 cruceros que llegan a estos puertos respectivamente. En la siguiente Figura se presentan los registros históricos de llegadas de cruceristas a través de estos puertos con respecto a las llegadas totales al país.

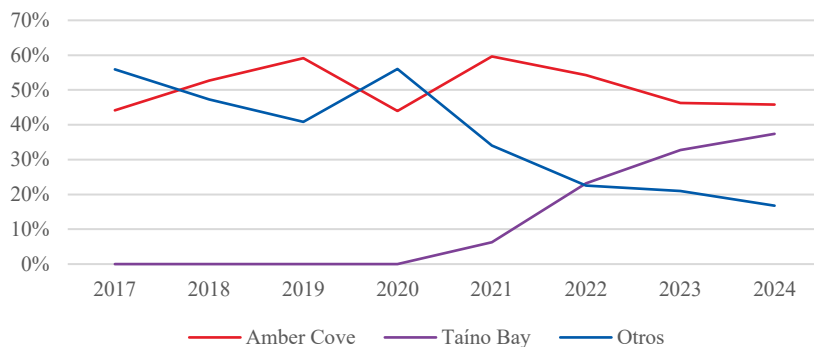


Figura 143. Porcentaje del total de cruceristas que llegan a RD. Arup (2025) con base en ONE (2024)

Lo anterior es fundamental para la economía local debido a la cantidad de turistas que se movilizan por este medio y generan un consumo directo sobre la oferta de servicios y productos de Puerto Plata.

5.4.9. Conclusiones

Desafíos

1. Baja diversificación de la oferta turística y limitada permanencia de visitantes

El modelo turístico del municipio sigue centrado en el sol y playa, el tránsito de cruceristas y los atractivos del centro histórico de San Felipe, lo que genera una permanencia corta de los visitantes y escasa actividad económica en temporadas bajas

y durante las tardes y noches. Esto limita el aprovechamiento del turismo como motor de desarrollo integral del municipio.

2. Presión sobre los recursos naturales y falta de gestión ambiental del ecoturismo

La creciente demanda de experiencias de naturaleza, como las visitas a La Loma Isabel de Torres o los Saltos de Damajagua, supera la capacidad actual de gestión. La ausencia de planes de manejo ambiental actualizados y la falta de regulación de flujos turísticos pueden generar una degradación progresiva de los ecosistemas más emblemáticos.

3. Privatización del borde costero y desarrollo inmobiliario sin regulación adecuada

El crecimiento de proyectos turísticos en áreas costeras como Playa Dorada, Cofresí, Costambar y Punta Bergantín está generando procesos de privatización del borde marítimo, con impactos negativos sobre los ecosistemas costeros y escasa articulación con el desarrollo económico local. Se requieren lineamientos normativos para armonizar la inversión privada con el interés público y ambiental.

4. Falta de formalización y regulación del ecosistema turístico

Una parte significativa de los prestadores de servicios turísticos opera de manera informal, lo que dificulta su articulación con las políticas del MITUR, limita el control de calidad y genera inequidades en el acceso a beneficios e incentivos del sector.

5. Debilidad en la infraestructura turística en zonas rurales

Territorios con alto potencial para el turismo de naturaleza, como Yásica Arriba, carecen de infraestructura básica, especialmente alojamiento turístico y servicios públicos como acueducto, saneamiento o energía. Esto restringe las posibilidades de diversificar el turismo más allá de los polos costeros tradicionales.

6. Conectividad limitada y conflicto entre turismo y vida cotidiana urbana

La escasa conectividad entre los principales núcleos urbanos del municipio, así como la saturación de la Av. Manolo Tavárez, afectan la movilidad tanto de residentes como de turistas. La

falta de circuitos turísticos y equipamientos de movilidad (estacionamientos, vías peatonales, señalización) incrementa la congestión y los conflictos entre usos.

Oportunidades

1. Diversificación del turismo para ampliar la permanencia de visitantes

El municipio cuenta con condiciones para impulsar una oferta turística más variada que combine naturaleza, cultura, gastronomía y experiencias rurales. La articulación entre operadores turísticos, restaurantes, alojamientos y comunidades rurales puede fortalecer el posicionamiento del municipio como un destino de múltiples experiencias.

2. Consolidación de un modelo de turismo sostenible y competitivo

La transición hacia prácticas sostenibles en alojamientos, manejo de residuos, consumo de agua y energía es una oportunidad para mejorar la imagen del destino frente a un turismo más consciente, al tiempo que se reducen impactos negativos en los ecosistemas y se mejora la eficiencia operativa de las empresas.

3. Potencial para el desarrollo del turismo rural, ecológico y productivo

Las zonas de El Cupey, Guzmancito, Cambiaso y Yásica ofrecen oportunidades para implementar actividades de agroturismo, turismo de aventura y experiencias de contemplación del paisaje. Esto permitiría integrar a comunidades rurales al circuito económico del turismo y generar empleo local sostenible.

4. Articulación regional del turismo como motor de desarrollo territorial

La oferta turística del municipio debe planificarse en coordinación con los municipios vecinos como Sosúa, Cabarete, Imbert y Luperón. Esto permitiría construir rutas y circuitos

turísticos regionales que amplíen el área de influencia del destino y diversifiquen las fuentes de ingreso.

5. Transformación digital para fortalecer la gobernanza turística

La implementación de plataformas digitales para trámites (licencias, permisos ambientales, pagos de impuestos) permite reducir los costos administrativos, mejorar la transparencia y facilitar el cumplimiento normativo por parte de las empresas turísticas.

6. Impulso a la innovación y al emprendimiento turístico local

Las oportunidades de desarrollo turístico en zonas rurales deben acompañarse de programas de formación, asesoría y acceso a financiamiento para emprendedores locales. El fortalecimiento de capacidades, especialmente en jóvenes, es clave para ampliar la base empresarial del sector turístico bajo criterios de sostenibilidad.

5.4.10. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición (2024)
Económica	Promoción del turismo sostenible	Proyectos estructurados para la promoción y fortalecimiento del turismo	1
		Tasa de ocupación hotelera	Zona Turística de Puerto Plata⁴: 60.2%
		Porcentaje de llegada de cruceristas sobre el total nacional	Amber Cove: 46% Taíno Bay: 36%
		Llegadas anuales de cruceros	Amber Cove: 265 Taíno Bay: 293
		Entrada anual de cruceristas	Amber Cove: 1,201,255

⁴ Según la clasificación de MITUR

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición (2024)
			Taíno Bay: 994,609
		Entrada anual de pasajeros no residentes por vía aérea	Dominicanos: 38,367 Extranjeros: 381,980
		Proveedores de servicios turísticos con licencia	Guías: 153 Agencias de viaje y tour operadores: 52 Alojamientos: 17 Alimentos y bebidas: 15 Complementarios⁵: 28

5.5. Implicaciones de los hallazgos económicos para la formulación del PMOT

- Fortalecer un modelo económico policéntrico y descentralizado mediante la planificación de corredores comerciales mixtos en barrios periféricos de carácter residencial, y en los DM, con el objetivo de diversificar y especializar la oferta de bienes y servicios, y reducir la dependencia del centro de la ciudad.
- Definir como corredores y nodos estratégicos aquellas zonas que por su vocación económica pueden conformar aglomeraciones comerciales especializadas.
- Establecer lineamientos de planificación turística y zonas de manejo especial para la promoción sostenible de esta actividad diferenciados para cada una de las entidades territoriales. Lo anterior debe reconocer las vocaciones y segmentos particulares (crucecerismo, gastronomía, turismo rural, ecoturismo, entre otros), e integrar activos ambientales relevantes para el desarrollo de la actividad.

- Consolidar encadenamientos productivos en torno a la extracción de piedras como el Ámbar y el Larimar, así como a los cultivos de café y cacao, e integrarlas en la vocación turística del municipio.
- Definir zonas estratégicas para la expansión de restaurantes y alojamientos, promoviendo la consolidación de la actividad turística más allá del CH, favoreciendo nuevos focos de desarrollo económico.
- Incorporar la gestión del suelo costero y rural para la regulación de proyectos turísticos e inmobiliarios, especialmente en altura, con el objetivo de proteger los ecosistemas estratégicos, el paisaje natural costero y rural y las áreas productivas del municipio.
- Orientar la expansión urbana hacia zonas con potencial de desarrollo residencial, estableciendo condiciones y recomendaciones para mejorar el acceso a vivienda asequible.
- Regular los conflictos de uso industrial, minero y energético con áreas residenciales, ambientales y turísticas, estableciendo zonas especiales de actividad productiva fuera del núcleo urbano y lejos de fuentes hídricas y áreas protegidas.
- Priorizar la dotación de servicios urbanos en áreas como Cofresí y Cambiaso para facilitar la expansión del turismo y la gastronomía en estos sectores.
- Implementar normativas que regulen la instalación de servicios gastronómicos en zonas residenciales para evitar conflictos con la comunidad y garantizar la compatibilidad de usos del suelo.

⁵ Gift shops, turismo de aventura

Medio social

6. Dimensión sociocultural, ¿Quiénes habitan el territorio y cuál es el patrimonio a nivel municipal?

6.1. Presentación

En esta sección se aborda el análisis de las dinámicas poblacionales del municipio de Puerto Plata, así como aspectos culturales y patrimoniales que inciden en el desarrollo y ordenamiento del territorio. Para ello, se examina la composición de la población residente y los flujos de visitantes temporales, considerando el impacto de las actividades económicas en el proceso de evolución y cambio demográfico. De igual manera, se analizan las prácticas culturales territoriales, a través de la revisión del patrimonio cultural existente del municipio, especialmente del orden material, con el fin de identificar potencialidades y limitaciones para su preservación y fortalecimiento.

6.2. Caracterización sociodemográfica del municipio

6.2.1. Composición poblacional

El municipio de Puerto Plata cuenta con una extensión de 503 km² y con un total de 162,093 habitantes (ONE, 2022), los cuales se encuentran distribuidos entre los Distritos Municipales (DM) Maimón y Yásica Arriba, y la cabecera municipal San Felipe de Puerto Plata, para una baja densidad poblacional de 322.25 Hab/km².

Crecimiento poblacional

El crecimiento poblacional del municipio se ha mantenido en ascenso, como se observa en la *Figura 144*. No obstante, con base en la información de los Censos de 2002, 2010 y 2022, se evidencia un desaceleramiento del crecimiento poblacional. En este sentido, para el

período 2010-2022 la tasa de crecimiento fue de 0.17%, mientras que para el período 2002-2010, esta fue mayor, para un porcentaje de 0.98%.

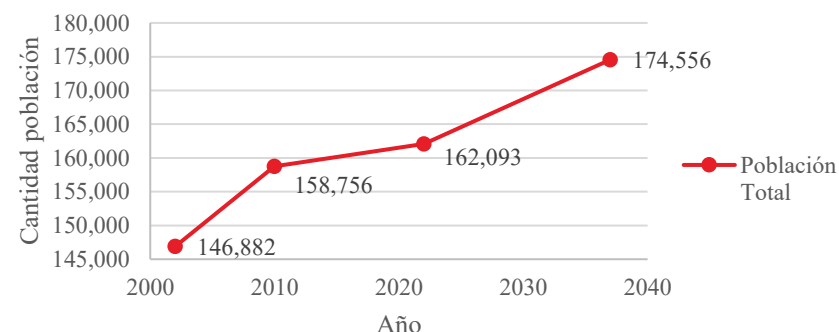


Figura 144. Tendencia poblacional y proyección demográfica. Arup (2025) con base en Censo (2002); Censo (2010); Censo (2022)

Con base en el método de la tasa de crecimiento anual compuesto, se establece una proyección poblacional a 2037 de 174,546 habitantes, lo que representa una tasa de crecimiento del 0.49% respecto al año 2022. Esta tendencia esta influenciada potencialmente por la oferta inmobiliaria en altura que se está dando en el municipio, así como por la proyección de grandes planes inmobiliarios en municipios aledaños como Villa Montellano y el potencial de crecimiento turístico de Puerto Plata.

Distribución de la población en el municipio

Como se expone en la *Figura 145*, San Felipe alberga el 90.4% de la población del municipio, mientras que el 9.6% restante se distribuye casi uniformemente entre los DM de Maimón y Yásica Arriba.

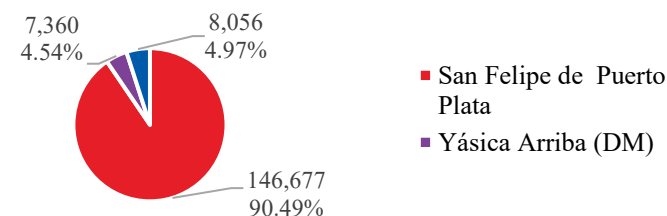


Figura 145. Peso poblacional en el municipio de Puerto Plata. Arup (2025) con base en Censo (2022)

Esta distribución poblacional se relaciona directamente con la densidad poblacional del municipio, como se observa en la *Figura 146*. En este sentido, San Felipe tiene la mayor cantidad de habitantes por km² de Puerto Plata, mientras que la población de los DM de Maimón y Yásica Arriba se encuentra considerablemente más dispersa.

La diferencia en la concentración de la población tiene un impacto en las necesidades de cada territorio en términos de infraestructura urbana y rural, y provisión de servicios públicos. Mientras que en San Felipe la demanda de infraestructura vial y vivienda es más intensa, en los DM de Maimón y Yásica Arriba predominan retos asociados a la desconcentración de venta de bienes y servicios especializados, y acceso a servicios básicos.

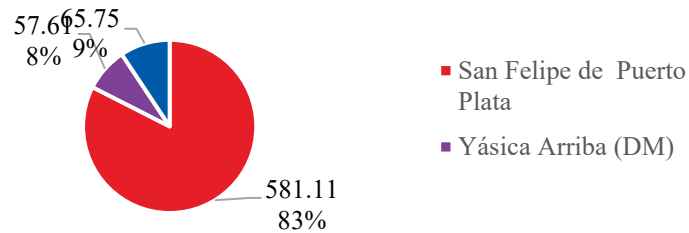


Figura 146. Densidad poblacional en Puerto Plata. Arup (2025) con base en Censo (2022)

A pesar de que la densidad en San Felipe es la mayor del municipio, se evidencia un modelo de crecimiento disperso predio a predio y de baja altura en torno al borde costero marino. Esto genera una presión sobre los bordes de carácter ambiental, especialmente al sur de la ciudad, y las vías de comunicación existentes, incrementando la dependencia del transporte motorizado, afectando la sostenibilidad ambiental del territorio y dificultando el acceso a equipamientos urbanos.

Por su parte, en los DM de Maimón y Yásica Arriba la concentración poblacional se está dando a lo largo de los ejes conectores del orden municipal y provincial, como se evidencia en la *Figura 147*, sin un adecuado manejo de las áreas de aislamiento de las vías. En contraste, la dispersión en el resto de las áreas de los DM supone una mayor presencia de suelos rurales.

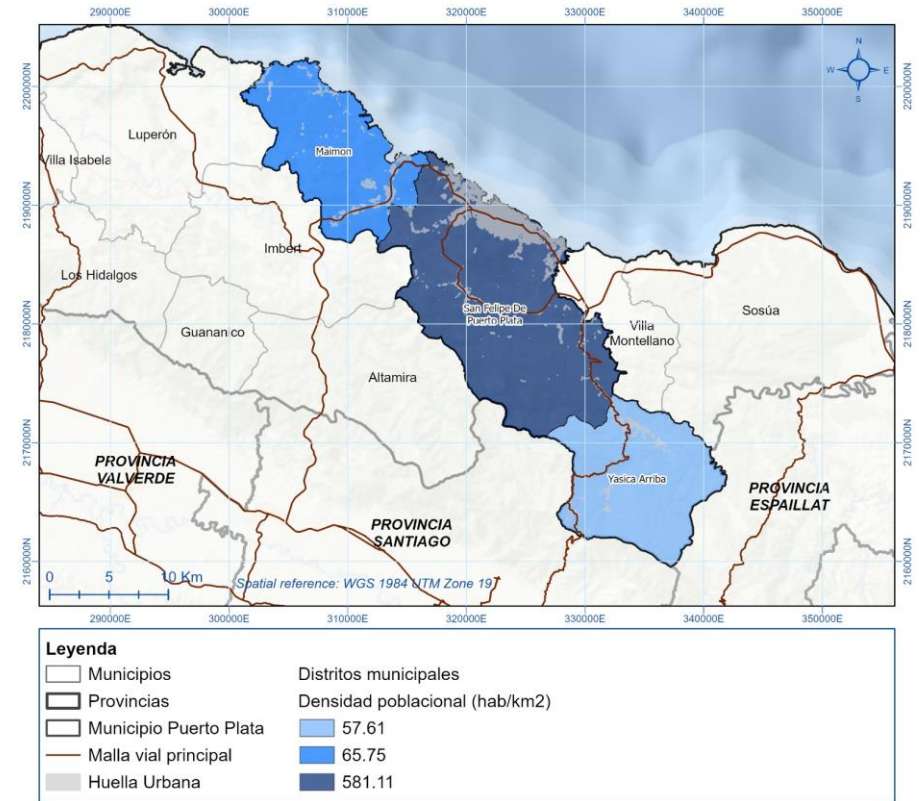


Figura 147. Concentración poblacional por DM. Arup (2025) con base en Censo (2022)

Población municipal urbana y rural

El municipio cuenta con una población predominantemente urbana, con solo el 16% de los habitantes ubicados en el área rural, correspondiente a 26,678 habitantes. Esta distribución implica: i) una mayor presión sobre la infraestructura y servicios públicos de las zonas urbanas, ii) dificultades en la provisión de servicios urbanos en el suelo rural, debido a la dispersión de su población y los costos de adecuación, y iii) un riesgo para la sostenibilidad de las actividades agrícolas, esenciales para el abastecimiento y fortalecimiento del sector turístico.

- La población rural en los DM de Maimón y Yásica Arriba dominante respecto a la población urbana como se presenta en

las *Figura 148*. Esta población se asocia principalmente a sectores como Gurabito de Yaroa y Benito Martínez en Yásica Arriba, y Guzmancito, Cambiaso y Las Avispas en Maimón.

- El 81% de la población de San Felipe se considera urbana. El 19% restante de carácter rural, supone cerca del 50% de la población rural total del municipio. Dicha población se concentra principalmente en sectores como El Cupey, Camú y Tubagua, donde predominan las actividades agrícolas. Por ello, estas áreas son secciones clave para la conservación de la población rural y las actividades productivas que desarrollan.

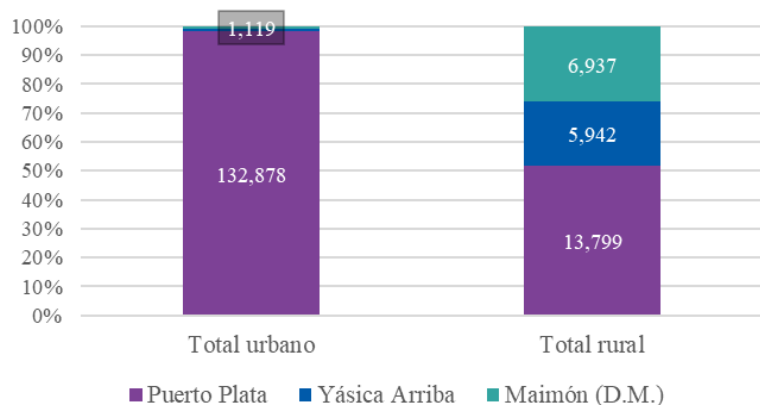


Figura 148. Población rural vs. Población urbana en el municipio por DM. Arup (2025) con base en Censo (2022)

Es importante resaltar que la tendencia de la distribución poblacional por clase de suelo indica que la población rural disminuirá en un 287% a 2037 respecto al 2022, como se presenta en la *Figura 149*.⁶

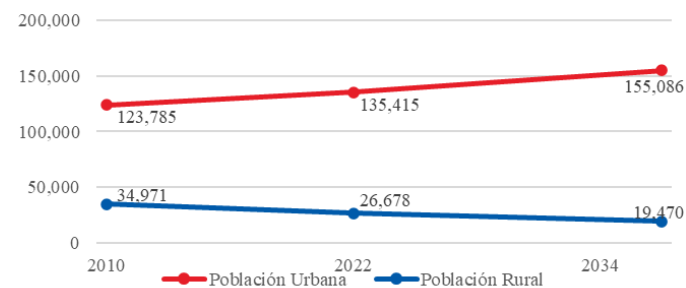


Figura 149. Proyección poblacional por clase de suelo. Arup (2025) con base en Censo (2022)

Esto se debe principalmente a:

- La migración de jóvenes que habitan la ruralidad hacia las zonas urbanas para acceder a servicios educativos, sin un incentivo al retorno a sus territorios de origen.
- La baja productividad asociada a las actividades agrícolas, lo que impacta en la migración de la población rural hacia áreas urbanas en búsqueda de oportunidades con mayor beneficio económico.
- El envejecimiento natural de la población rural, con pocas posibilidades de inclusión de la población joven en actividades económicas rurales.

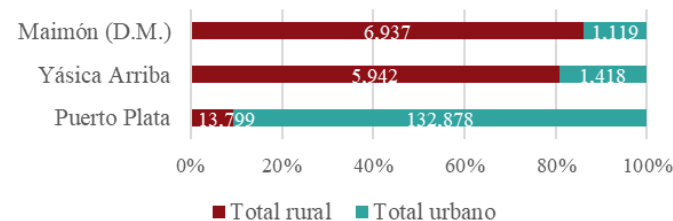


Figura 150. Distribución poblacional por clase de suelo. Arup (2025) con base en Censo (2010); Censo (2022)

⁶ El cálculo fue realizado utilizando el método de la tasa de crecimiento anual compuesto con un factor de ajuste respecto a la población municipal general

Esta dinámica poblacional sugiere un riesgo de transformación del suelo rural hacia otros usos de mayor beneficio económico mediante la urbanización de estas áreas, modificando su vocación productiva actual. Por ende, se evidencia la necesidad por una estrategia que genere un territorio más balanceado, que evite la presión sobre las áreas urbanas y evite la pérdida de suelos con valor ambiental y/o productivo.

Distribución poblacional por género y rango etario

Según el Censo de 2022, Puerto Plata cuenta con un total de 79,323 hombres y 82,770 de mujeres, quienes se encuentran distribuidos casi homogéneamente en el territorio según la clase de suelo. Como se presenta, en el suelo rural hay una mayor proporción de hombres. Esto sugiere que las actividades económicas predominantes como la agricultura y ganadería son ocupaciones de los hombres en su mayoría.

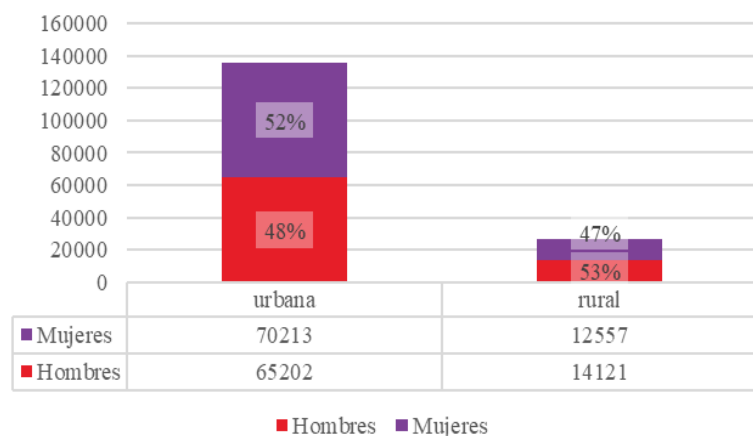


Figura 151. Distribución poblacional por género según la clase de suelo. Arup (2025) con base en Censo (2022)

La población del municipio se concentra principalmente entre los 10 y 39 años, y cuenta con una edad promedio de 34.3 años, como se presenta en la Figura 152. Los rangos 10-14 años, 20-24 años y 30-34 años son los que cuentan con la mayor cantidad de habitantes, para un total de 38,320 personas. Lo anterior indica una población predominantemente joven en edad escolar, laboral y productiva, para quienes deben habilitarse espacios adecuados dentro del municipio que garanticen servicios educativos, de empleo y de vivienda asequible.

Esta estructura es particularmente más acentuada en el DM de Maimón, en donde los grupos más representativos son los rangos de 5-9 años, 15-19 años, y de 30-34 años. Sin embargo, estos grupos poblacionales tienen que dirigirse a San Felipe en la mayoría de los casos, o a Santiago para acceder a servicios urbanos especializados o empleo.

En contraste, la población adulta mayor de más de 65 años ha aumentado a lo largo de los últimos 23 años. Para 2022, se estimaron 16,139 habitantes, lo que supone un aumento del 98% respecto a 2002, y del 72% respecto a 2010. Con base en esto, se prevee que a 2037 la población envejeciente aumente aproximadamente en un 52%, dando como resultado un total de 24,544 habitantes de más de 65 años.

Actualmente, Yásica Arriba tiene la dinámica de envejecimiento poblacional más acentuada del municipio, aspecto que debe tenerse en cuenta considerando que el DM carece de centros de salud de calidad, así como centros de bienestar social enfocados en esta población, un sistema de emergencias propio (como una estación de bomberos) y una red vial adecuada para acceder a servicios en áreas urbanas de mayor consolidación.

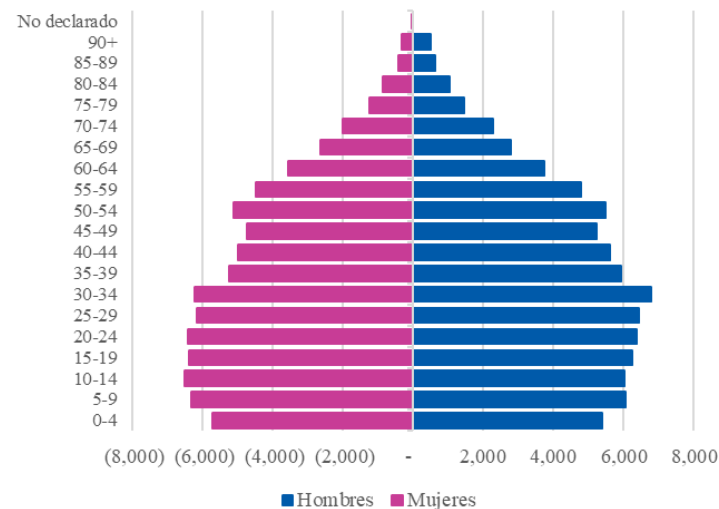


Figura 152. Pirámide poblacional del municipio de Puerto Plata. Arup (2025) con base en Censo (2022)

Esta tendencia es el resultado de:

- La salida del municipio de jóvenes estudiantes, quienes buscan una formación especializada que no se oferta en el municipio, como es el caso de carreras relacionadas con medicina y arquitectura.
- La baja diversificación de las actividades económicas del municipio, lo que resulta en una búsqueda de puestos laborales no relacionados con el turismo, en municipios aledaños como Santiago e Imbert.
- Despoblamiento juvenil de las zonas rurales, con el cambio vocacional del municipio hacia un modelo turístico.

A continuación, se presenta una aproximación de la conformación poblacional por rangos etarios del municipio a 2037.

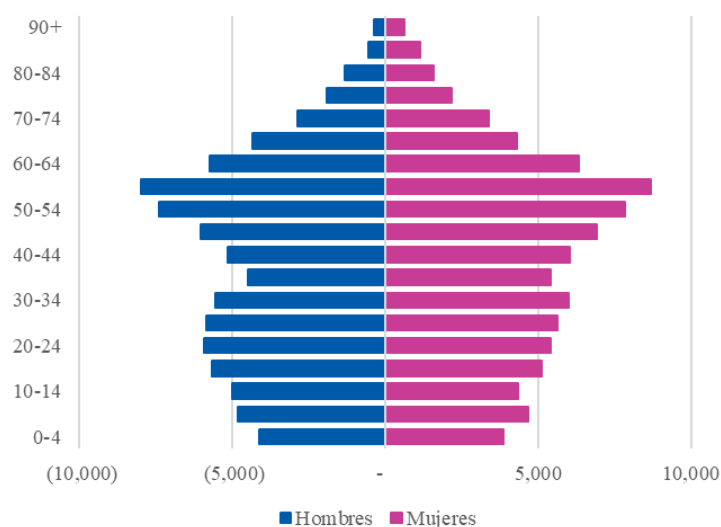


Figura 153. Proyección de la pirámide poblacional a 2037. Arup (2025) con base en Censo (2002); Censo (2010); Censo (2022)

- El municipio concentraría a 2037 una importante parte de la población en edades universitarias y productivas, considerando

las potencialidades en materia de servicios educativos especializados y empleo en sectores asociados al turismo.

- Puerto Plata aumentaría la cantidad de habitantes envejecientes a 2037, especialmente en los rangos de 50-54 años y 55-59 años, teniendo en cuenta la dinámica de envejecimiento natural de la población, la disminución de las tasas de natalidad (la cantidad de habitantes de 0-4 años ha disminuido en un 5% desde 2002), así como la salida de jóvenes y adultos en búsqueda de oportunidades educativas y laborales en municipios vecinos o la capital del país.

En el **Anexo 6. Dimensión Sociocultural** se presenta la relación del municipio respecto a su contexto provincial.

6.2.2. Estructura del mercado laboral

Población y empleo

Según los datos del Censo de 2010, el municipio tenía una población en edad de trabajar (PET-población de más de 15 años) de 130,359 personas, de las cuales 57,197 eran parte de la población económicamente activa (PEA). De esta cifra, 52,260 estaban ocupadas y 4,937 desocupadas, que resultó en una tasa de desempleo del 8.6%, la cual era más alta que la media nacional (7%) y provincial (5.6%).

Es importante tener en cuenta que la tasa de participación de los hombres era del 54.9%, mientras que la de las mujeres solo alcanzaba el 32.8%. Asimismo, la tasa de ocupación masculina era de 50.5% frente al 29.7% de las mujeres. Esto sugiere que, aunque las mujeres representaban la mitad de la población en edad de trabajar, su acceso al empleo era significativamente menor, indicando una brecha de género importante que debe ser tomada en cuenta en función de las actividades económicas representativas del municipio.

Sectores de empleabilidad

De acuerdo con las encuestas realizadas en el municipio para el año 2025, la población tiene como principal actividad laboral el sector de comercio y servicios, y en menor proporción en las actividades

relacionadas con el turismo⁷ (Figura 154). Esto es relevante considerando que uno de los sectores más importantes para la economía local es el turismo, de acuerdo con la vocación territorial establecida.

No obstante, como se presentó en la sección 5.3.2, las actividades económicas del municipio relacionadas con el turismo no se han desarrollado a gran escala, ni han logrado una consolidación organizada en Puerto Plata.

Adicionalmente, si se tiene en cuenta que los rangos etarios más jóvenes, especialmente de San Felipe se encuentran en búsqueda de empleos no relacionados con esta actividad, Puerto Plata tiene un desafío en términos de sostenibilidad económica, considerando la dependencia que está generando al turismo sin un ordenamiento adecuado de las actividades.

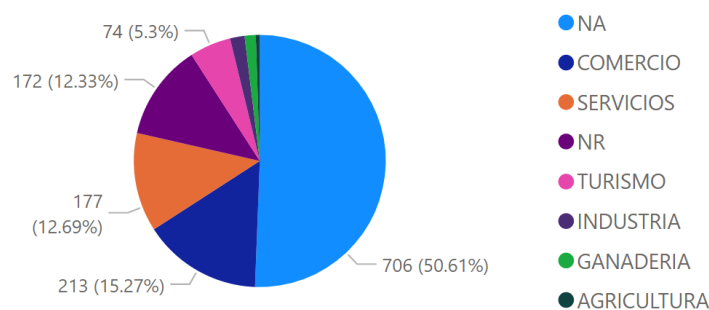


Figura 154. Sectores de empleabilidad de la población a nivel municipal. Arup (2025)

Por otra parte, las actividades laborales de menor importancia para la población del municipio corresponden a la industria, la ganadería y la agricultura. Estos sectores apenas representan el 3% en conjunto de las actividades laborales de Puerto Plata.

Sin embargo, como se presenta en la Figura 155, Yásica Arriba y Maimón tienen un porcentaje más alto de representatividad de la ganadería como actividad laboral, lo cual debe ser incentivado para

evitar su desaparición. De igual manera, la actividad laboral de turismo es más representativa en Maimón y hay una mayor proporción de la industria en este DM, así como en San Felipe.

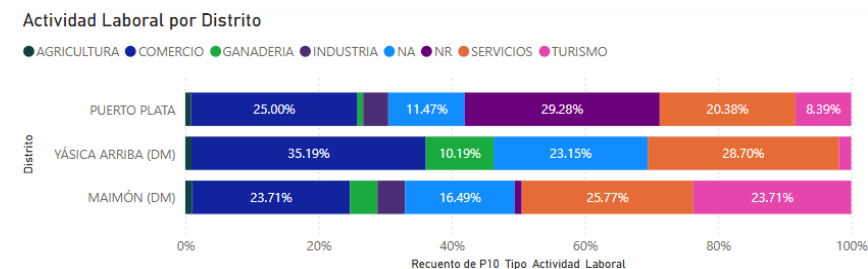


Figura 155. Sectores de empleabilidad de la población por entidad territorial. Arup (2025)

6.2.3. Pobreza y calidad de vida

El análisis de las condiciones socioeconómicas de la población de Puerto Plata se realizó a partir de la revisión del Índice de Calidad de Vida (ICV), utilizando la información de SIUBEN, 2020. Con base en esta herramienta, se identificaron los hogares de mayor vulnerabilidad por DM y San Felipe. Para ello se consideraron los siguientes niveles:

- ICV1: hogares completamente carentes, con condiciones de vida precarias.
- ICV2: hogares con carencias moderadas.
- ICV3: hogares que presentan limitaciones pero que cuentan con condiciones de vida aceptables.
- ICV4: hogares con las mejores condiciones de vida del municipio.

Según los datos analizados de los 25,103 hogares reconocidos para 2022, la mayoría se encuentra en la categoría ICV3, mientras que el porcentaje de hogares con un ICV1 es relativamente bajo.

⁷ Es importante mencionar que una gran parte de la población escogió las opciones “NA” (No aplica) y NR (No responde) sin dar mayor detalle sobre su sector de empleabilidad

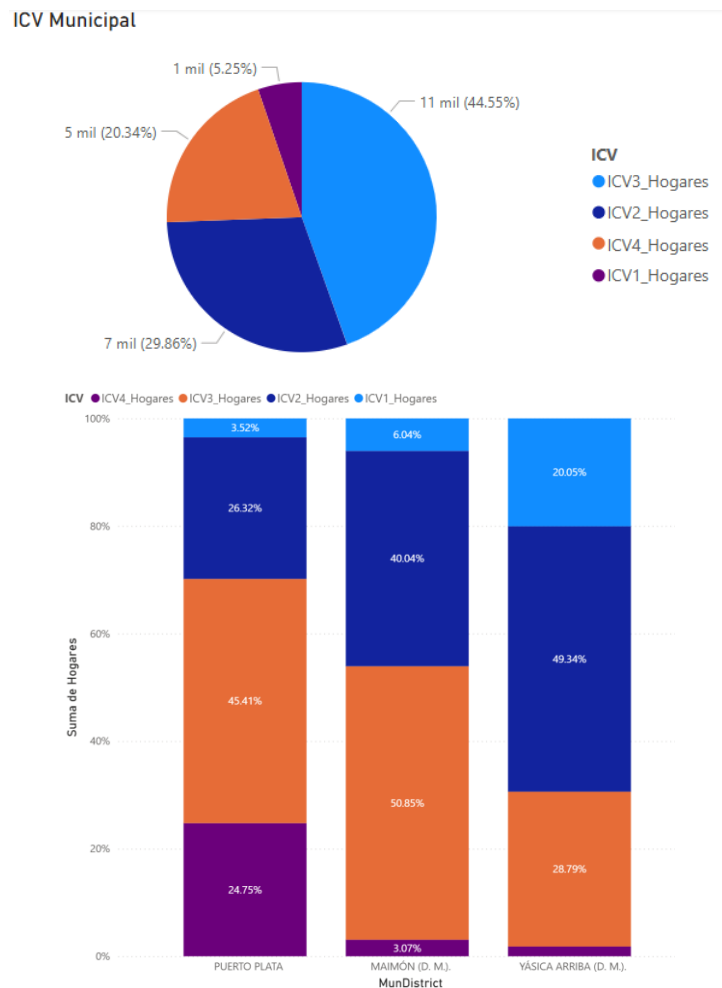


Figura 156 Cantidad y porcentaje de hogares según su clasificación de ICV por DM. Arup (2025) con base en SIUBEN (2022).

Proporcionalmente, San Felipe y Maimón son los que concentran una mayor cantidad de hogares en la categoría ICV3. No obstante, se resalta que casi la mitad de los hogares de Maimón se ubican en las categorías ICV1 e ICV2, con un bajo porcentaje de hogares en ICV4. En el caso de Yásica Arriba, cerca del 70% de hogares pertenecen a ICV1 e ICV2, lo que evidencia altos niveles de vulnerabilidad en este DM.

Análisis ICV Maimón (D.M)

Las secciones que son más críticas por albergar un mayor porcentaje de hogares en ICV 1 e ICV 2 respecto al total general del DM corresponden a Guzmancito (14%), Las Avispas (8%) y Zona Urbana Maimón (7%).

- En Guzmancito hay 379 hogares en alto grado de vulnerabilidad, siendo Cambiaso y Calabacitos los barrios con mayores carencias, ubicándose en un ICV1, y Loma de las Bestias y Cruce de Guzman las áreas con el ICV2 más alto en el DM.
- En Las Avispas se catalogaron 223 hogares críticos, en donde los barrios La Ceiba y La Colorá tienen un mayor porcentaje de hogares en ICV1, mientras que El Rincón tiene un mayor peso en el ICV2.
- La zona urbana de Maimón cuenta con 190 hogares carentes dentro del DM, la mayoría de ellos categorizados en ICV2, los cuales pertenecen a Don Gregorio.
- Solamente el barrio Maimón en la zona urbana del DM presenta un ICV4 con una representatividad del 1.6% de los hogares.

Análisis ICV Yásica Arriba (D.M)

En el DM de Yásica Arriba, las secciones que presentan un mayor porcentaje de hogares con altos niveles de vulnerabilidad son Yásica Abajo (20%) y Gurabito de Yaroa (19%).

- Yásica Abajo cuenta con 431 hogares en ICV1 y 2. Los barrios de La Cueva y La Piragua presentan un mayor porcentaje de hogares con un ICV1. Por su parte, El Mango y Yásica Abajo son barrios críticos para el DM por su alto porcentaje de hogares con un ICV2.
- Gurabito de Yaroa tiene 413 hogares vulnerables, de los cuales 225 se ubican en Yaroa Abajo, el barrio más crítico en la sección. La Cabirma también cuenta con un alto porcentaje de hogares con bajos niveles de ICV, especialmente en categoría 2.
- La zona urbana del DM cuenta con un mayor porcentaje de hogares con las mejores condiciones de vida del territorio.

Análisis ICV San Felipe

La cabecera del municipio cuenta con una menor proporción de hogares vulnerables respecto a los DM. Es importante resaltar que, a nivel rural Sabana Grande y Tubagua son las secciones con mayor porcentaje de hogares con un ICV1 y 2, siendo de 4% y 3% respectivamente.

A nivel urbano, se evidencian 4 secciones críticas dentro de la ciudad con un mayor porcentaje de hogares con fuertes carencias: Los Domínguez (4%), San Marcos Abajo (3%), Los Cocos (2%) y Padre Granero (2%).

- En Sabana Grande hay 690 hogares catalogados con un ICV 1 y 2, los cuales se concentran especialmente en Muñoz, con un mayor porcentaje de hogares con ICV1, y Cantabria Abajo, con más hogares en ICV2.
- Tubagua cuenta con 600 hogares vulnerables, la mayoría pertenecientes a la categoría ICV2 en barrios como Sabana de la Vigía y Camú.
- En el área urbana de San Felipe, los barrios que presentan más carencias son aquellos que se han ubicado de manera irregular sobre la Loma Isabel de Torres. Alrededor de 2,017 hogares en estado de alta vulnerabilidad.

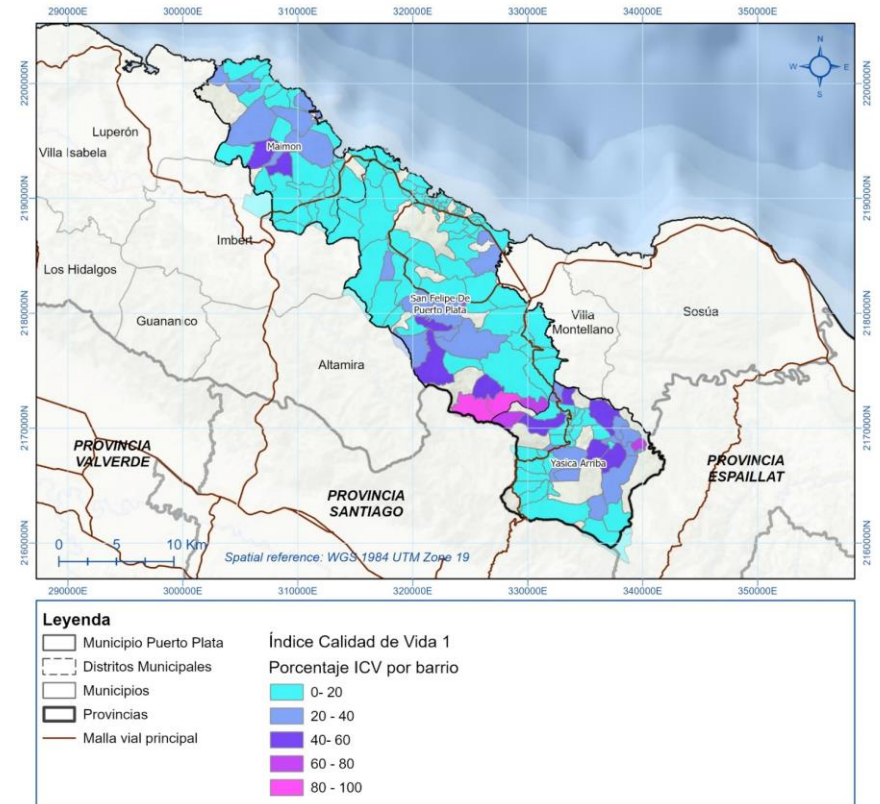


Figura 157. ICV1 a nivel municipal. Arup (2025) con base en SIUBEN (2022)

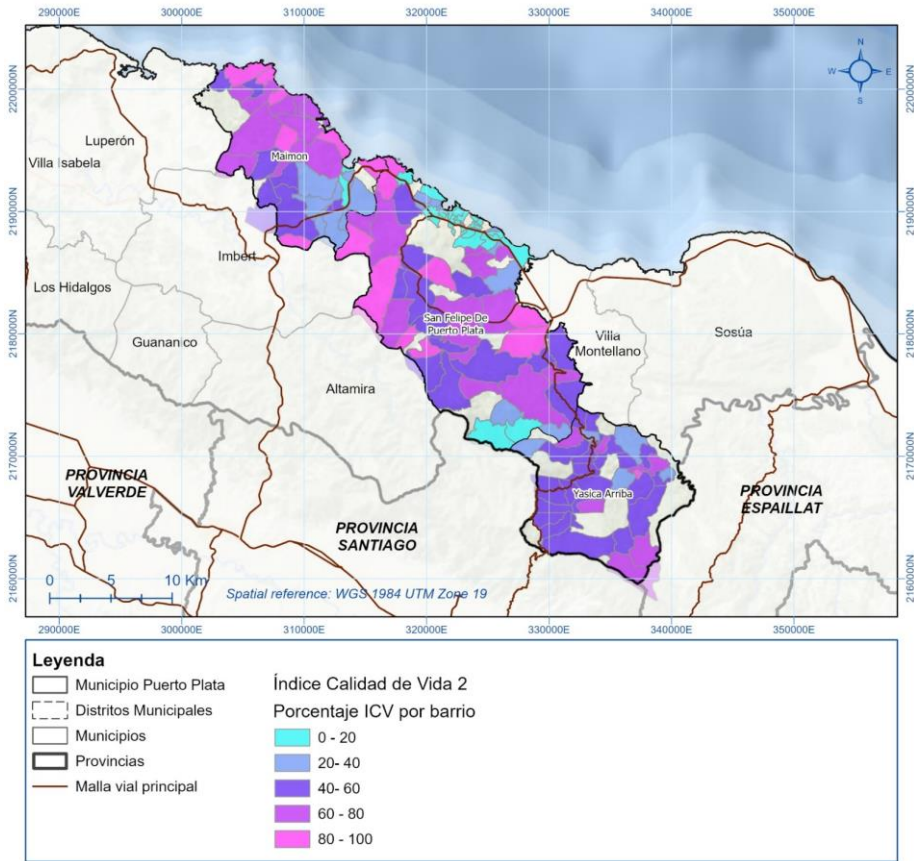


Figura 158. ICV2 a nivel municipal. Arup (2025) con base en SIUBEN (2022)

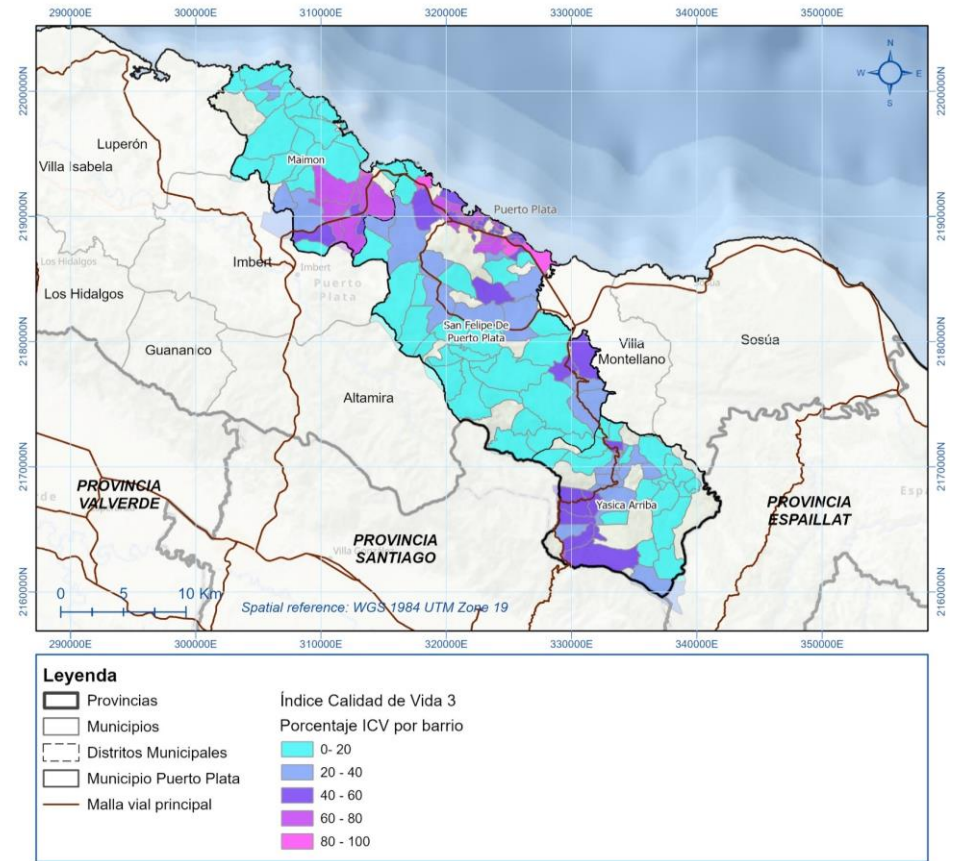


Figura 159. ICV3 a nivel municipal. Arup (2025) con base en SIUBEN (2022)

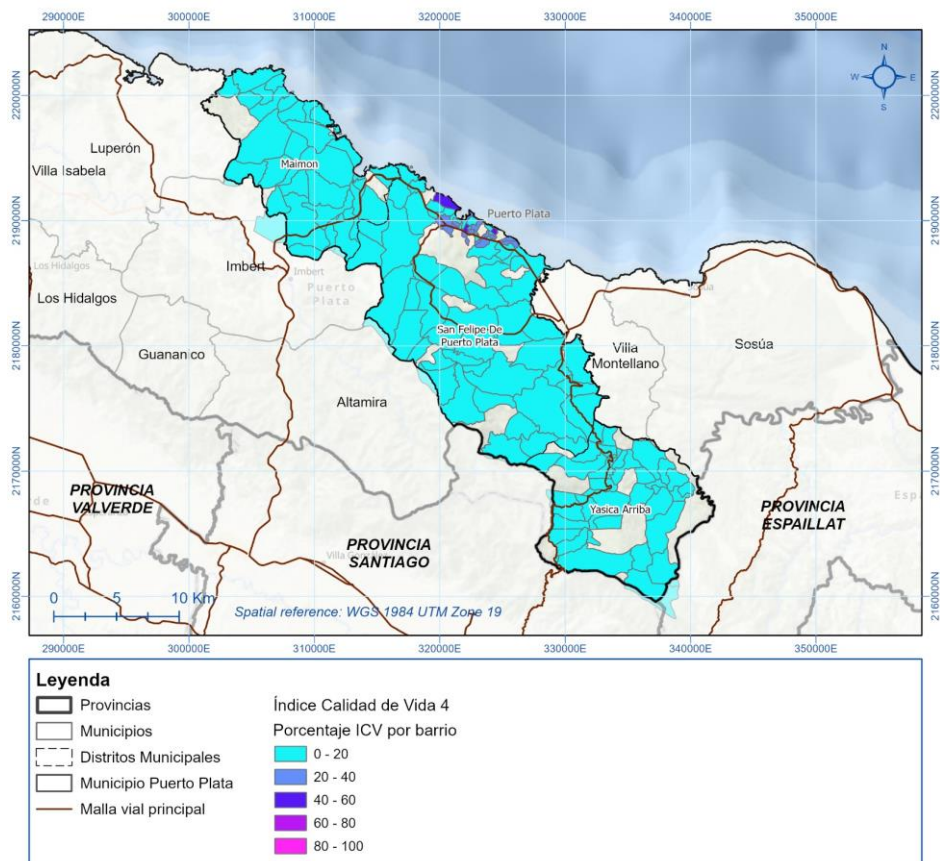


Figura 160. ICV4 a nivel municipal. Arup (2025) con base en SIUBEN (2022)

6.2.4. Conclusiones

Desafíos

- 1. Dispersión territorial con implicaciones en la provisión de servicios públicos:** los suelos suburbanos y rurales del municipio asociados principalmente a los DM tienen una baja densidad, lo que dificulta la adecuada provisión de servicios públicos como el agua potable, la recolección de basuras y los servicios sanitarios, así como la generación de infraestructura

urbana para la movilidad en caminos vecinales. Esto dificulta la accesibilidad e impacta la productividad rural.

- 2. Alta concentración poblacional en San Felipe:** la expansión desequilibrada y sin orientación territorial del área urbana de San Felipe está generando una presión sobre la infraestructura de movilidad y vivienda, así como sobre los activos ambientales de importancia como la Loma Isabel de Torres y el borde costero-marino.
- 3. Desarrollo asimétrico y desaceleración del crecimiento poblacional municipal:** a pesar de ser la cabecera provincial, Puerto Plata enfrenta desafíos de competitividad y preservación de la población local al mismo tiempo que otros municipios de la provincia y de la región crecen a un ritmo mayor.
- 4. Alto impacto de la migración y movilidad urbano rural en la estructura etaria envejeciente:** la sostenibilidad de la actividad económica y funcionalidad del municipio se encuentra en riesgo debido a la frecuente salida de jóvenes y adultos hacia otros municipios y/o provincias para acceder a servicios educativos más especializados y empleos diversificados. Lo anterior acentúa la tendencia hacia la disminución de estos grupos poblacionales.
- 5. Patrón de desigualdad entre áreas urbanas y rurales:** si bien la cabecera municipal y las zonas urbanas de los DM presentan hogares con mejores condiciones de vida, las zonas rurales y asentamientos en barrios periféricos muestran altos niveles de precariedad y vulnerabilidad.
- 6. Baja representatividad del sector primario en la actividad laboral:** la ganadería y la agricultura representan un bajo porcentaje de la actividad laboral en el municipio, lo que pone en riesgo su permanencia, considerando la baja disponibilidad de jóvenes que deciden dedicarse a este sector.

Oportunidades

- Potencial generación de centralidades urbanas de menor escala en áreas urbanas:** los DM presentan una oportunidad

para la generación de pequeños centros urbanos con mayor especialización y suelo habilitado para su expansión ordenada con el objetivo de atraer más residentes y disminuir la dependencia hacia San Felipe y otros municipios aledaños en términos de acceso a bienes y servicios.

- **Posición estratégica del municipio dentro de la provincia:** la atracción de población hacia Puerto Plata, particularmente hacia la zona urbana de San Felipe, ha consolidado el municipio como un territorio clave a nivel provincial por su concentración económica y oferta de servicios de mayor especialización respecto a las zonas urbanas de municipios aledaños. Esto le permite al municipio dinamizar sus actividades productivas y comerciales.
- **Potencial de integración productiva en zonas vulnerables:** en algunos sectores con alta pobreza, como Maimón y Yásica Arriba, hay actividades económicas en desarrollo (ganadería, turismo e industria) que pueden potenciar la generación de empleos y mejora de las condiciones de vida.

6.2.5. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Desarrollo social y cultura sostenible	Caracterización poblacional	Densidad poblacional	Densidad Urbana 4,083 hab/km²
			San Felipe 5,296 hab/km ²
			Maimón (D.M) 473 hab/km ²
			Yásica Arriba (D.M) 220 hab/km ²

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
			Densidad Rural 57 hab/km²
			San Felipe 61 hab/km ²
			Maimón (D.M) 48 hab/km ²
			Yásica Arriba (D.M) 59 hab/km ²
	Desigualdad de ingresos	Porcentaje de hogares con ICV bajo (1 y 2)	ICV_1
			San Felipe: 3.52%
			Maimón (D.M): 6.04%
			Yásica Arriba (D.M): 20.05%
			ICV_2
			San Felipe: 26.32%
			Maimón (D.M): 40.04%
			Yásica Arriba (D.M): 49.34%

6.3. Patrimonio Cultural

En esta sección se presentan los hallazgos del análisis del Patrimonio Cultural Material (PCM) del municipio para reconocer integralmente los inmuebles y elementos naturales catalogados como patrimonio cultural a través de una evaluación objetiva y valoración subjetiva. El análisis incluye: i) la caracterización de los inmuebles patrimoniales del Centro Histórico (CH) de San Felipe y su estado de conservación, ii) un estudio del área de influencia inmediata al CH como insumo fundamental para la formulación de un área de amortiguamiento, iii) la identificación de

otros inmuebles o elementos patrimoniales dentro del municipio, enfatizando en los activos del patrimonio natural.

6.3.1. Caracterización del polígono del centro histórico

El inventario y declaración de los inmuebles patrimoniales del CH de Puerto Plata se fundamenta en 3 referencias clave: i) la Ley 492 de 1969, mediante la cual se define el Castillo de San Felipe como monumento arquitectónico de la nación; ii) el inventario Gamble-Puig realizado en 1978; y iii) el Plan de Contingencia para el CH formulado por la Oficina de Patrimonio Monumental (OPM) en 1991.

Estos instrumentos han determinado la clasificación y normativa general de manejo del patrimonio edificado. No obstante, es importante que desde el PMOT se faculte la formulación de un Plan Especial que le permita al CH el manejo específico de sus activos patrimoniales de acuerdo con las características particulares de cada uno de ellos.

Patrimonio cultural inmueble

Con base en la revisión de los documentos, se han identificado un total de 911 inmuebles patrimoniales, clasificados en 5 categorías, como se presenta en la *Figura 161*. Estas categorías, definidas en el Plan de Contingencia de 1991, establecen los niveles diferenciados de regulación:

- **Categoría Monumental:** comprende inmuebles declarados como monumentos nacionales o considerados de valor excepcional por la OPC.
- **Categoría 1:** agrupa inmuebles de alto valor arquitectónico, cuya conservación integral es obligatoria. Se restringen intervenciones que no propicien su restauración o preservación.
- **Categoría 2:** incluye inmuebles de valor arquitectónico que deben ser preservados por su carácter no excepcional. Solo pueden ser objeto de sencillas modificaciones y anexos horizontales.
- **Categoría 3:** se refiere a los inmuebles que cuentan con un valor ambiental y son importantes para la conservación del ambiente. Tienen un mayor rango de intervención en términos de modificaciones y anexos horizontales.

- **Categoría 4:** son los inmuebles de carácter moderno de construcción reciente, e inmuebles de madera que no tienen valor ambiental y pueden demolerse.

La distribución de las categorías resalta la necesidad de formular una estrategia normativa específica que evite la transformación del paisaje urbano histórico, considerando el nivel de intervención de la Categoría 4, y la necesidad de incentivos para la conservación que tienen las Categorías monumental, 1, 2 y 3. En el CH se evidencia la desaparición del 4.2% de los inmuebles de Categoría 4 y Monumental.

Al respecto, es importante que, con base en el contexto territorial de esta área estratégica de manejo especial, el PMOT pueda definir zonas homogéneas de intervención preliminares como base fundamental para el ordenamiento específico del CH.

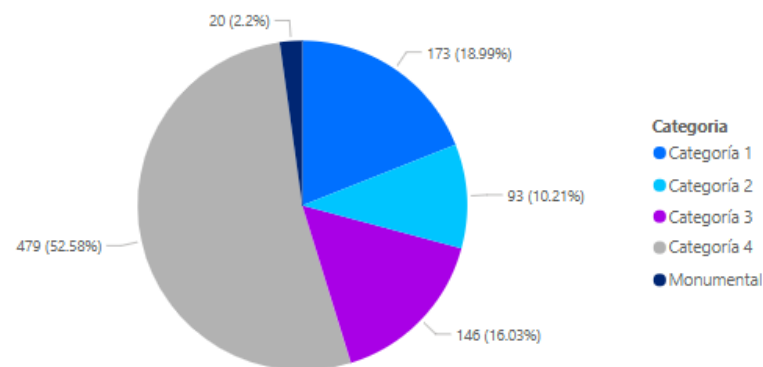


Figura 161. Porcentaje categorías patrimoniales declaradas para el CH. Arup (2025) con base en Oficina de Patrimonio Cultural (1991)

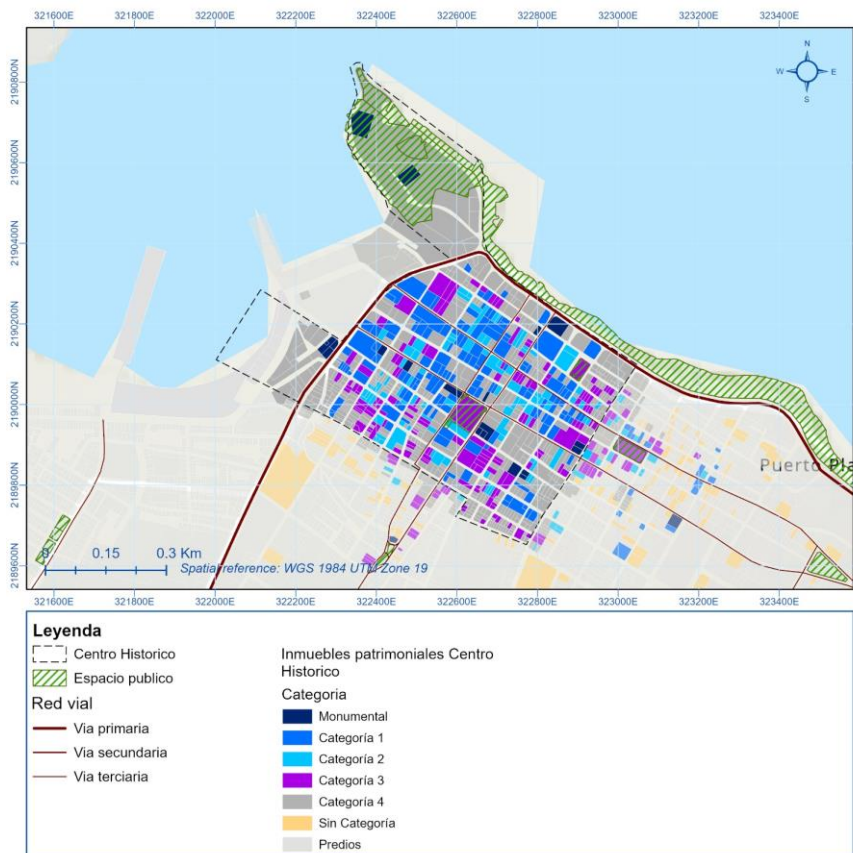


Figura 162. Localización de las categorías patrimoniales declaradas para el CH. Arup (2025) con base en Oficina de Patrimonio Cultural (1991)

Usos del suelo del CH

Con base en los datos de la Dirección General de Catastro Nacional (DGCN, 2024), el CH de San Felipe presenta una concentración significativa de usos comerciales, residenciales y mixtos, como se presenta en la Figura 163. Esta configuración reafirma el potencial que tiene el CH como una aglomeración comercial especializada que mantiene una convivencia con el uso residencial.

Sin embargo, la persistencia de esta dinámica que se ha reforzado en los últimos años enfrenta desafíos relacionados con la gentrificación y

conflictos de uso del suelo, afectando potencialmente la permanencia de la población tradicional.

En este sentido, el PMOT debe considerar un ordenamiento de usos adecuado que promueva la integración de zonas de transición mixtas y el fortalecimiento de la vida vecinal. El modelo de ocupación debe orientar la coexistencia de actividades comerciales y residenciales para evitar la sustitución progresiva de vivienda por comercio o turismo.

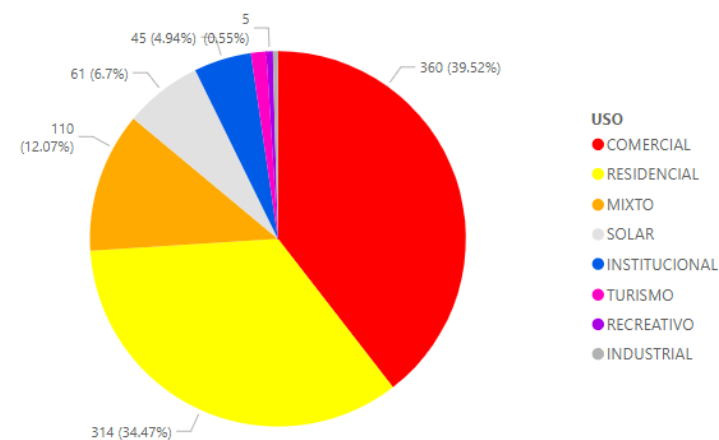


Figura 163. Porcentaje de usos en el CH. Arup (2025) con base en DGCN (2024)

Aunque el turismo representa una actividad importante para el municipio, no hay usos concentrados destinados a esta actividad que permitan generar un nodo estratégico aprovechando la recepción de cruceristas.

En cuanto a la distribución de los usos por categoría patrimonial, los datos reflejan que los inmuebles patrimoniales Categoría 1 y 2 concentran una mayor proporción de usos comerciales, mientras que el uso residencial se asocia principalmente a las Categoría 3 y 4, como se muestra en la Figura 164.

Por su parte, los inmuebles monumentales albergan principalmente usos institucionales y mixtos en el que conviven usos institucionales con comerciales y/o turísticos. Esto sugiere un alto potencial para la

dinamización del sector turístico y la oferta de servicios culturales en estos inmuebles para garantizar su protección y adecuarlos en función de la vocación territorial del municipio.

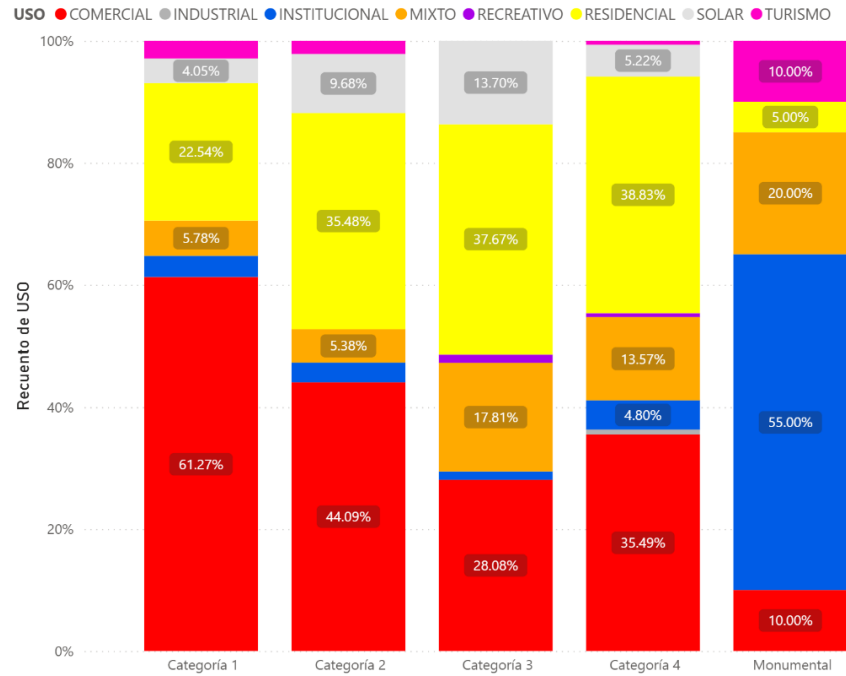


Figura 164. Distribución de usos según las categorías patrimoniales en el CH. Arup (2025) con base en DGCN (2024)

La existencia de solares vacíos para cada una de las categorías evidencia la desaparición de los inmuebles patrimoniales del CH. Esta tendencia es más crítica en la Categoría 3, en donde más del 10% de los predios corresponden a solares vacíos. Dado que esta categoría está estrechamente vinculada al uso residencial, su deterioro implica una pérdida del tejido habitacional tradicional del CH.

En este contexto, la **OPM resulta un actor relevante** debido a los requerimientos estipulados para la construcción en solares vacíos que anteriormente contaban con un inmueble patrimonial. La generación de un Plan Especial para el CH permitiría generar proyectos de inversión enfocados en la recuperación y revitalización de estos espacios, asegurando que las nuevas edificaciones respeten el paisaje patrimonial.

Como se presenta a continuación, **los solares** se ubican principalmente en inmediaciones al parque La Puntilla y sobre los ejes 30 de Marzo y Juan Bosch y sus inmediaciones ligadas a zonas de carácter residencial y mixto.

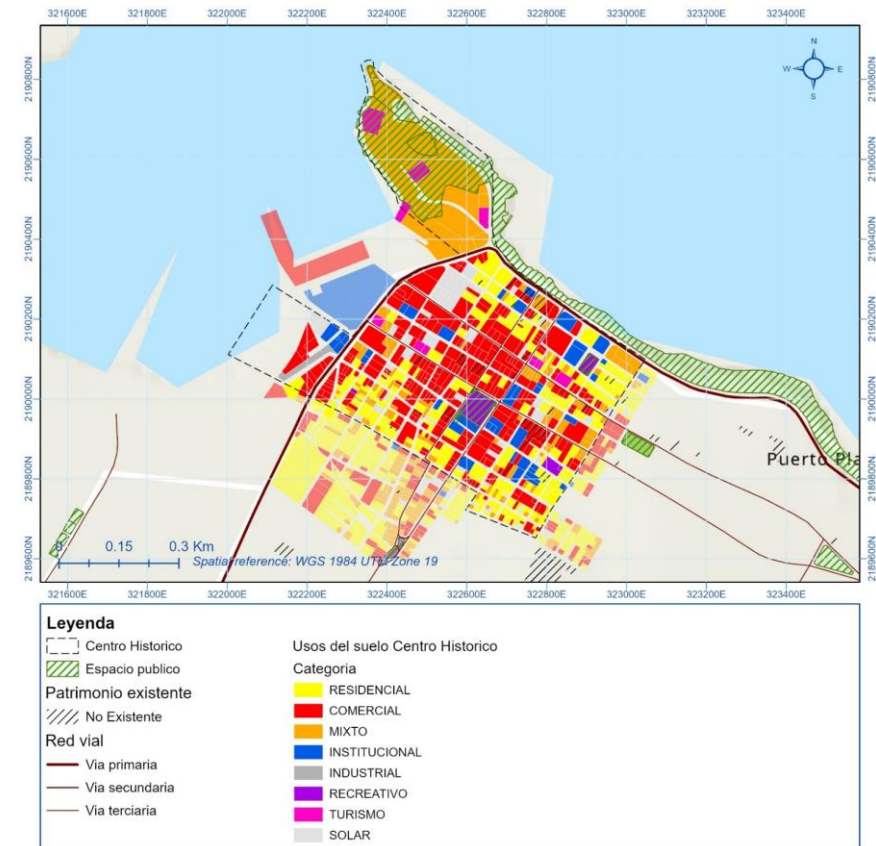


Figura 165. Localización de usos en el CH. Arup (2025) con base en DGCN (2024)

Estado de conservación de las edificaciones del CH

Según los datos de DGCN (2024), más del 50% de las edificaciones del CH se encuentran en estado regular, deficiente o ruinoso. Este deterioro representa un desafío para la conservación del valor patrimonial del CH y compromete su posicionamiento como un destino turístico orientado al

segmento de cultura e historia más allá de la tradicional oferta de playa y sol. A continuación, se presenta la distribución del estado de conservación.

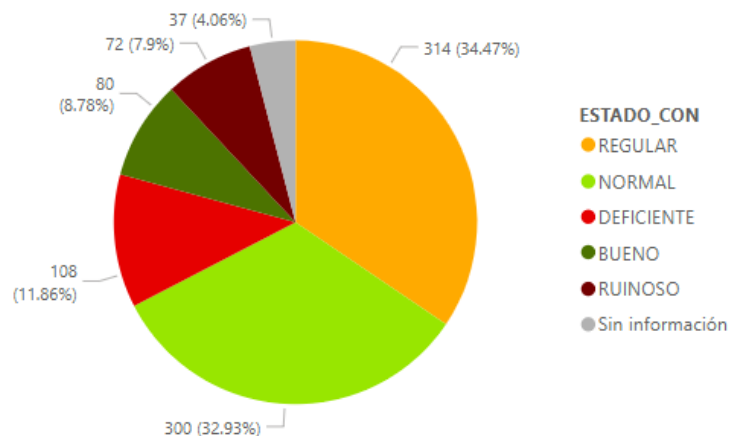


Figura 166. Estado de conservación en el CH. Arup (2025) con base en DGCN (2024)

El deterioro es más pronunciado en los inmuebles de mayor valor histórico y simbólico. Las edificaciones **monumentales** presentan un 60% en condiciones regulares o deficientes, mientras que las **Categorías 1 y 2** registran el 57% y el 56%, respectivamente. De hecho, no hay inmuebles monumentales en buen estado, lo que pone en riesgo su función dentro del paisaje patrimonial y el tejido institucional y turístico del CH.

El porcentaje de edificaciones en buen estado es bajo en todas las categorías, con valores que varían entre el 6% y el 15%. De esta manera, **se considera el CH como un área de intervención prioritaria para el municipio para la conservación del patrimonio construido**, especialmente en inmuebles de alto valor histórico.

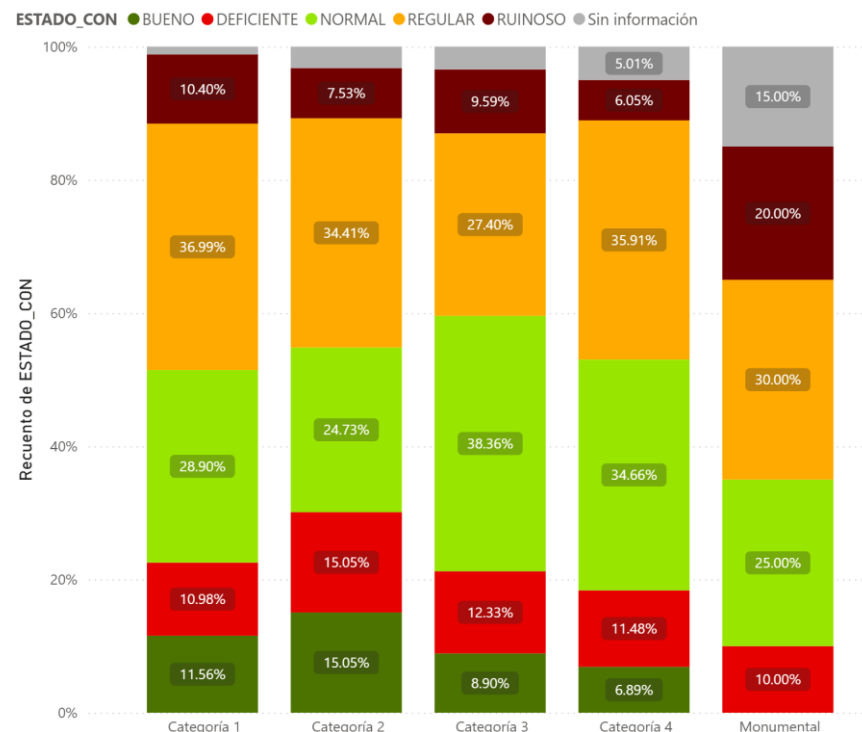


Figura 167. Estado de conservación por categoría patrimonial. Arup (2025) con base en DGCN (2024)

Por su parte, el análisis espacial revela que las edificaciones en peor estado se concentran en áreas específicas del CH.

- Zona portuaria y Av. Penetración Portuaria, particularmente sobre predios con uso comercial y en inmediaciones a solares vacíos.
- Sectores residenciales periféricos, en donde ya se evidencia una tendencia hacia la aparición de solares vacíos. La calle 12 de Julio en sus extremos muestra una alta incidencia de inmuebles en mal estado. Esto sugiere un deterioro progresivo de la vivienda tradicional o central.

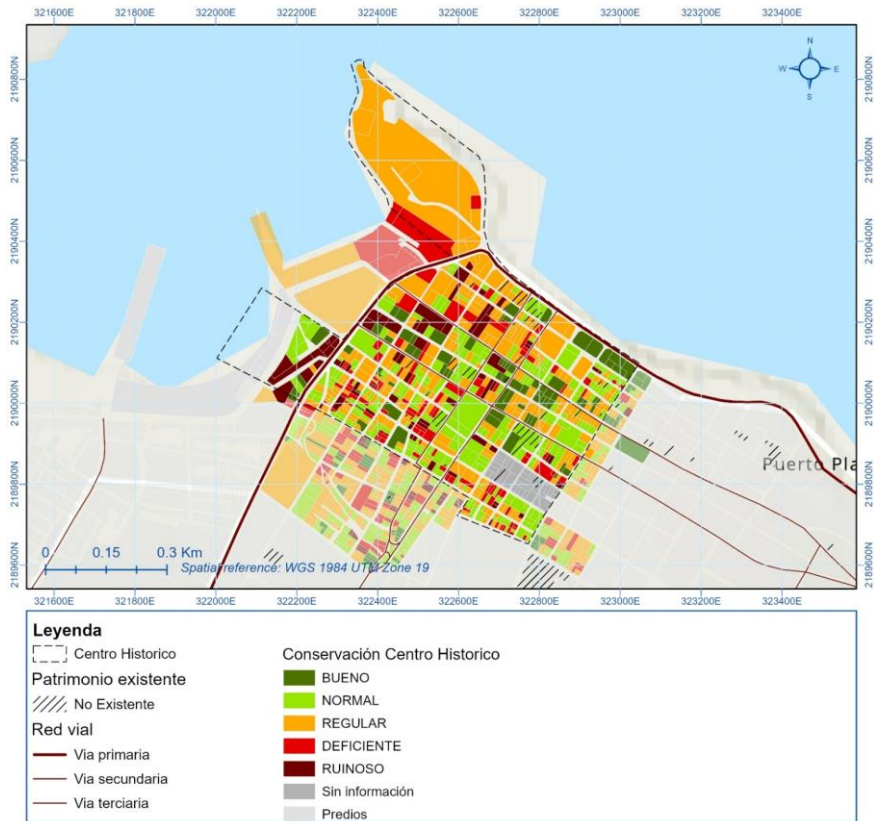


Figura 168. Localización del estado de conservación del CH. Arup (2025) con base en DGCN (2024)

El detalle de los patrones de localización y las dinámicas territoriales se presenta en el **Anexo 6. Dimensión Sociocultural**.

6.3.2. Sobre el área de influencia del CH y otros elementos patrimoniales de San Felipe

Inmuebles Patrimoniales y otros activos

De acuerdo con el inventario de Gamble y Puig (1971), el Plan de Contingencia (1991) y el estudio *Inventario diagnóstico preliminar del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de San Felipe de Puerto Plata* de la Universidad Católica Madre y Maestra (UCMM, 2024), en San

Felipe existen 347 inmuebles patrimoniales fuera del CH de la ciudad, entre los que se incluyen edificios contemporáneos de alto valor paisajístico para el municipio.

Como se presenta en la *Figura 169*, la mayoría de los inmuebles no cuenta con una categoría específica establecida por la OPC. No obstante, su identificación dentro del PMOT debe ser considerada como base para su valoración como patrimonio cultural en el marco de un Plan Especial de manejo del CH.

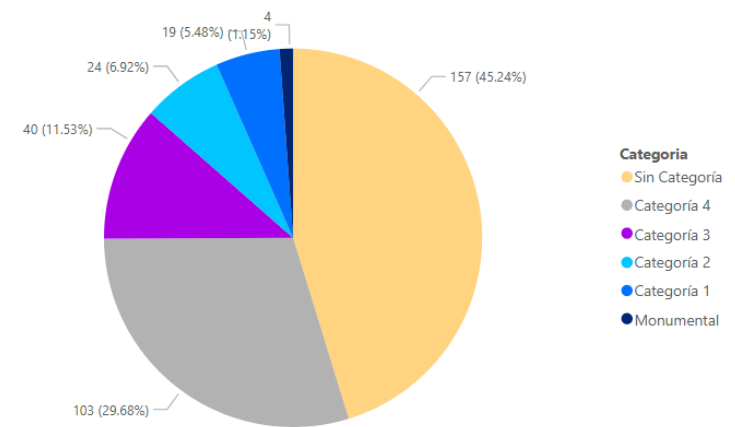


Figura 169. Categorías patrimoniales del área de influencia del CH. Arup (2025) con base en DGCN (2024); Universidad Católica (2024)

A partir del análisis espacial, es posible determinar que:

- La mayoría de los inmuebles clasificados y considerados como patrimonio se concentra en inmediaciones al centro, desde la calle Villanueva hasta la calle 27 de Febrero, al este del CH. Por otra parte, la calle Teresa Suarez y Av. José Eugenio Kunhardt hacia el sur también representan bordes claros a partir de los cuales ya no se definieron inmuebles patrimoniales.
- El CH cuenta con un área cercana correspondiente al sector Miramar, el cual cuenta con un valor patrimonial que debe ser protegido por la existencia de quintas/villas tradicionales de la época. Por su conexión histórica de movimiento población desde el

CH hacia zonas aledañas de mayor metraje, Miramar debe ser incluida dentro del área de amortiguamiento del CH.



Figura 170. Ejemplo Villa tradicional: Casa Juan Brugal. Universidad Católica (2024)

- La zona aledaña al malecón es importante en el reconocimiento de los inmuebles patrimoniales contemporáneos y posmodernos, algunos partes de las intervenciones de Balaguer. Son relevantes por su intencionalidad arquitectónica de visualización del borde costero marino como elemento urbanístico y parte de un patrimonio natural del municipio.



Figura 171. Ejemplo edificios posmodernos. Universidad Católica (2024)

- El Puente de la Guinea y su área de influencia inmediata han sido categorizado como elementos patrimoniales relevantes por la conexión generada nivel histórico sobre el actual Arroyo de los Mameyes.
- Es importante valorar otros elementos lejanos al CH como el Cristo Redentor, La Chocolatera y El Teleférico, pues son considerados atractivos con alto valor simbólico contemporáneo para el municipio.



Figura 172. Chocolatera y Teleférico de Puerto Plata. Universidad Católica (2024)

Considerando las dinámicas patrimoniales en el contexto inmediato al CH, la definición del área de amortiguamiento permitiría el control de las visuales hacia los elementos ya declarados desde la OPC, así como aquellos potenciales que cuentan con un alto valor paisajístico y complementan la categorización, de acuerdo con la tipología arquitectónica y la época de construcción.

Como se observa en la *Figura 173*, una parte del inventario considerado de gran valor para el municipio ha desaparecido. Por ende, es importante considerar, no solo lo que se encuentra dentro del CH sino los inmuebles identificados dentro de su área de influencia inmediata para su protección.

Con base en el análisis del patrimonio en el área de influencia, considerando su importancia para la conservación del paisaje urbano histórico, así como las actividades de usos y la morfología urbana, cuyo detalle se presenta en el ***Anexo 6. Dimensión Sociocultural*** se definió como potencial área de amortiguamiento la siguiente:

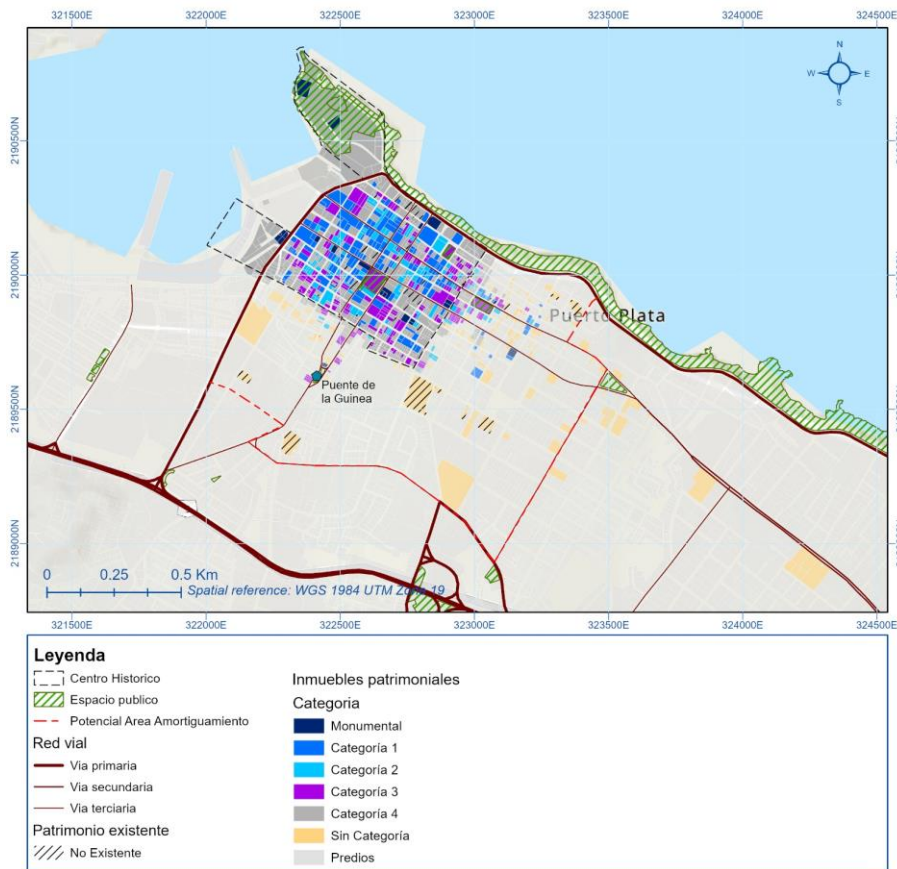


Figura 173. Localización de inmuebles patrimoniales del área de influencia del CH. Arup (2025) con base en Universidad Católica (2024)

6.3.3. Otros elementos identificados como patrimonio en el municipio

- La Loma Isabel de Torres hace parte del patrimonio natural del municipio. Por ende, es importante generar restricciones respecto a la ocupación de áreas circundantes, no solamente por las implicaciones ambientales y de riesgo que esto conlleva, sino también por el impacto paisajístico que pueden tener edificaciones de altura sobre vías como la Av. Manolo Tavárez.
- En Maimón, la Playa Los Cocos es un sitio con valor histórico, pues está ligada a la llegada de los expedicionarios de 1959. El

reconocimiento de este activo patrimonial ambiental le otorgaría al DM una oportunidad para fortalecer el turismo cultural, ligado al segmento de sol y playa. Esto es importante, considerando la cercanía de la playa con el puerto Amber Cove.

- En Yásica Arriba, se reconoce la estación de policía como un inmueble patrimonial a ser categorizado para su debido tratamiento y protección. De igual manera, como parte del patrimonio natural del DM, se reconocen la Cueva de los Indios, La Tina y El Saltadero de Urabito. Todos estos activos hacen parte de una red de atractivos ecoturísticos, por lo que su reconocimiento como patrimonio permitiría generar un control más adecuado en su uso, captando, al mismo tiempo, una mayor cantidad de visitantes y diversificando la oferta turística.

6.3.4. Conclusiones

Desafíos

1. **Presión inmobiliaria sobre el patrimonio natural y cultural**
El crecimiento de proyectos turísticos e inmobiliarios de alta gama, particularmente en el borde costero y la Loma Isabel de Torres, genera una presión directa sobre el patrimonio natural y paisajístico. La ausencia de lineamientos claros sobre alturas, densidades y formas de ocupación del suelo compromete la protección de estos bienes colectivos, fundamentales para la identidad territorial y el equilibrio ecológico.
2. **Deterioro y pérdida del patrimonio cultural inmueble**
Una proporción significativa de edificaciones patrimoniales, especialmente aquellas de valor monumental, se encuentra en avanzado estado de deterioro o ya ha desaparecido, dejando lotes vacíos que erosionan la memoria urbana. Esta situación afecta la integridad del paisaje urbano histórico del Centro Histórico de San Felipe y debilita su potencial como eje articulador del turismo cultural y la vida cívica local.
3. **Vulnerabilidad del uso residencial en el Centro Histórico**
El deterioro físico de las viviendas tradicionales, junto con la presión de usos turísticos o comerciales de mayor rentabilidad,

ha impactado las áreas residenciales del Centro Histórico. Esto amenaza la permanencia de sus habitantes históricos y el tejido social, al debilitar los vínculos comunitarios, la vida barrial y la apropiación cotidiana del patrimonio.

Oportunidades

1. Riqueza y diversidad del patrimonio natural y cultural

El municipio posee un conjunto valioso de activos patrimoniales que abarcan desde ecosistemas de alta biodiversidad hasta arquitectura vernácula, militar y republicana. Un manejo integral del patrimonio —que considere su contexto paisajístico, social y ecológico— permitiría fortalecer la identidad territorial, atraer nuevas formas de turismo cultural y educativo, y asegurar su preservación intergeneracional.

2. Alta concentración de inmuebles patrimoniales en ejes estructurantes

Las calles Beller, Separación y 12 de Julio concentran edificaciones con diversas categorías patrimoniales, conformando un sistema articulado con potencial para estructurar circuitos culturales y educativos. Esta configuración espacial permite plantear estrategias de valorización y uso compatible del patrimonio que activen el espacio público, diversifiquen la economía local y consoliden un centro histórico vivo y habitado.

3. Área de amortiguamiento y lineamientos urbanísticos integrales.

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) representa una oportunidad estratégica para definir con precisión el área de amortiguamiento del Centro Histórico de San Felipe y establecer lineamientos urbanísticos específicos que regulen las características morfológicas de este entorno inmediato. Esta delimitación permitiría proteger la integridad visual, simbólica y funcional del patrimonio cultural, prevenir impactos negativos de nuevas edificaciones, y promover una transición armónica entre el centro histórico y su entorno urbano.

6.3.5. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Conservación física de inmuebles y sectores patrimoniales	Área urbana protegida	Porcentaje/número de bienes inmuebles patrimoniales según su estado de conservación	<p>Bueno: 80 inmuebles (8.7%)</p> <p>Normal: 300 inmuebles (32.9%)</p> <p>Regular: 314 inmuebles (34.4%)</p> <p>Deficiente: 108 inmuebles (11.8%)</p> <p>Ruinoso: 72 inmuebles (7.9%)</p>

6.4. Implicaciones de los hallazgos socioculturales para la formulación del PMOT

- Incorporar criterios de equidad territorial en la formulación del modelo de ocupación, priorizando zonas de atención prioritaria en sectores de mayor concentración de hogares en ICV1 e ICV2.
- Integrar el desarrollo de nodos de servicios urbanos como salud, educación y centros de bienestar social en áreas con alta vulnerabilidad que contribuya a mejorar la calidad de vida del residente local.
- Incluir el CH como una zona de tratamiento especial para la cual deberán formularse lineamientos precisos para la rehabilitación de inmuebles patrimoniales, la regulación de los solares vacíos y la gestión de la actividad comercial en equilibrio con la residencia.
- Formular un área de amortiguamiento para la protección del paisaje urbano histórico del CH y su área de influencia inmediata, controlando nuevos desarrollos urbanos en áreas de grandes vacíos.

- Establecer medidas de protección de los suelos agropecuarios, estrategias de infraestructura vial para el mejoramiento de los caminos vecinales y generación de centralidades de pequeña escala como potencial para evitar la disminución acentuada de la población rural.
- Considerar medidas de mejoramiento integral de barrios para áreas en suelo urbano que requieren el mejoramiento de su ICV.

7. Dimensión Institucional, ¿Quiénes están gestionando el ordenamiento del territorio en Puerto Plata?

7.1. Presentación

En esta sección se aborda de manera detallada la estructura institucional y la base normativa que influyen en el desarrollo y gestión territorial del municipio. Para ello se identifican y caracterizan los actores clave, instrumentos normativos y de planificación existentes, así como los proyectos en curso identificados en materia de ordenamiento territorial, que inciden en las dinámicas funcionales y socioeconómicas de Puerto Plata. Esto con el fin de comprender las capacidades, competencias e intereses de los principales involucrados en la transformación urbana y rural del municipio, así como las leyes, regulaciones y políticas de mayor jerarquía que guiarán y condicionarán el proceso de planificación territorial.

7.2. Marco regulatorio

La revisión y análisis de los antecedentes normativos relacionados con la gestión municipal y el ordenamiento territorial de República Dominicana permitió identificar una línea de tiempo seccionada en 5 periodos de evolución normativa, como se presenta a continuación.



Figura 174. Hitos normativos. Arup (2024)

En cada una de las etapas se definieron los hitos normativos de nivel nacional y municipal, cuyas disposiciones han sido relevantes para la definición de las dinámicas urbanas y rurales del municipio de Puerto Plata. En el **Anexo 8. Análisis del marco normativo** es posible evidenciar el detalle del análisis de los hitos normativos de mayor impacto para la formulación e implementación del PMOT.

7.2.1. Bases normativas en el proceso del PMOT

La revisión general de los diferentes hitos normativos permitió hacer una priorización entre relevancia alta, media y baja, para el contexto particular de la formulación del PMOT. La revisión llevada a cabo se presenta con mayor nivel de detalles en el **Anexo 9. Fichas de análisis documental**.

Los hitos normativos con alta relevancia fueron categorizados en cuatro (4) grandes grupos de bases normativas que precisan términos, directrices y condiciones particulares para la formulación del plan, como se detalla en la siguiente figura.

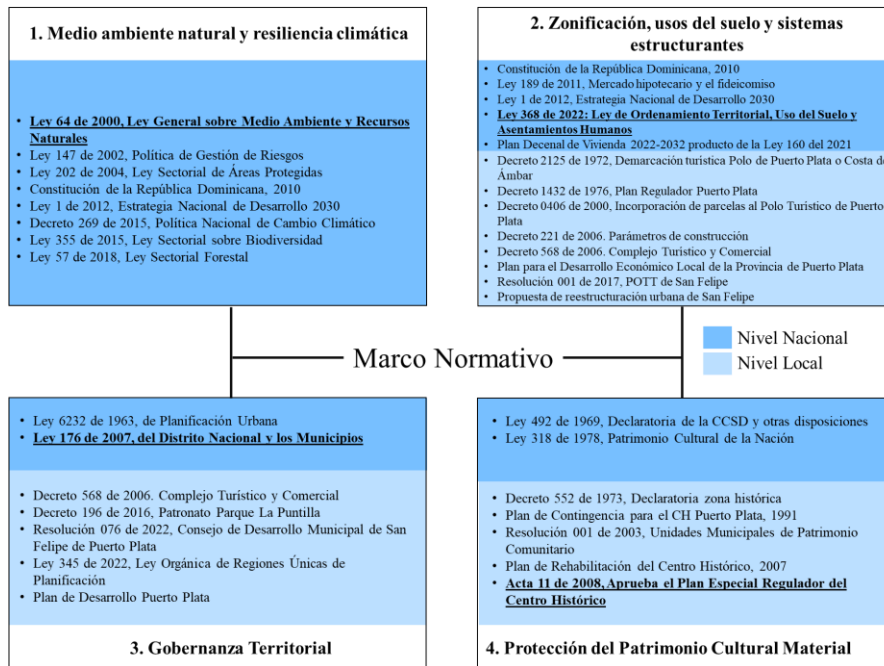


Figura 175. Categorización de las bases normativas. Arup (2024)

7.2.2. Implicaciones de los hallazgos normativos para el PMOT

Medio ambiente y resiliencia climática

- La ley 64-00 establece medidas obligatorias para la protección de costas, cuencas hídricas y suelos en riesgo, como la franja marítima de 60m desde la pleamar y franjas de conservación de 30m en ambas márgenes de los ríos. Define prioritario la delimitación de usos potenciales, restringidos y prohibidos en áreas próximas a suelos de conservación, e impedir desarrollo de asentamiento en zonas de pendientes mayores a 60%.
- La Ley 202-04 establece como áreas protegidas de carácter nacional la Loma Isabel de Torres, su zona de amortiguamiento, así como la Vía Panorámica como paisaje productivo. Por su parte el Decreto 269-15 obliga a integrar medidas de mitigación y adaptación en los instrumentos de ordenamiento territorial. En

Puerto Plata se debe considerar para fenómenos como sequías, aumento del nivel del mar y de las precipitaciones.

Régimen de usos del suelo y sistemas estructurantes

- La ley 368-22 establece el marco para la clasificación del suelo y la calificación del uso, permitiendo al PMOT organizar el territorio en función de su capacidad y vocación.
- Se han emitido regulaciones fragmentadas sobre edificabilidad para zonas específicas como San Felipe y su Centro Histórico como los Decretos 2125-72 y 0406-00, y la Resolución 001-17, mientras que Maimón y Yásica carecen de regulaciones vigentes.
- Se debe considerar la Ley 64-00, a través de su artículo 123, y la resolución 0024-24 para el suelo rural, especialmente en lo relacionado con las clases productivas I, II y III, para su determinación como uso para producción de alimentos.
- La Ley 1-12 (Estrategia de Desarrollo Nacional), en el marco de la cual se habilita la planificación territorial integral, define que el ordenamiento del territorio, a través de sus respectivos instrumentos, debe incluir medidas para la generación de vivienda digna en entornos saludables, es decir, sostenibles, integrados y con dotación de servicios e infraestructura básica.
- La Ley 189-11 dispone de incentivos que pueden ser utilizados en el marco del PMOT, para garantizar el acceso a vivienda de bajo costo en el municipio. Entre esto la exención del 100% de impuestos a promotores y compradores como: i) impuesto sobre la renta y ganancias de capital, Impuesto al Patrimonio Inmueble (IPI), iv) cualquiera que afecte la construcción y servicios conexos; Impuesto a la Transferencia de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), entre otros.
- En el marco de la Ley 160-21, el Plan Decenal de Viviendas habilita intervenciones habitacionales territoriales a través de programas de subsidios, exenciones, mejoramiento de viviendas, acceso al agua y saneamiento y actualización catastral.

Gobernanza territorial

- La Comisión para el manejo del Complejo del Puerto Turístico y Comercial del municipio, definida por el Decreto 568, es el único organismo de coordinación encontrado. Este se encuentra enfocado, principalmente, en la promoción del turismo y la actividad económica asociada al puerto.

Protección del patrimonio cultural material

- El Centro Histórico es el único que cuenta con normativa patrimonial, como lo es el Plan Regulador aprobado por Acta 11-08, el cual contiene normativas de conservación arquitectónica y categorización patrimonial. No obstante, requiere de una revisión y actualización.

7.2.3. Indicadores de medición

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Gobernabilidad y gestión urbana	Ordenamiento territorial	Cantidad de instrumentos de planificación vigentes que regulan el municipio	2 <ul style="list-style-type: none">• Resolución 001-17• Plan de Contingencia del CH

7.3. Mapa de actores

El inventario detallado de las partes interesadas en el desarrollo del PMOT se realizó considerando las competencias e intereses de cada uno, tanto en la toma de decisiones para la formulación del Plan, así como en la estructura de gestión para su implementación. Este fue construido a partir de las siguientes actividades:

1. **Revisión del marco legal existente:** se analizaron los roles, responsabilidades y competencias de los actores públicos encargados del ordenamiento territorial a nivel municipal, considerando la Ley 368-22, Ley Orgánica 541-69, Ley 498-06, Ley 20-21, Ley 498-06 y Ley 176-07. Actores como el MEPyD, MITUR, MINC, MMARN, Ayuntamiento de San Felipe, OPC y

Juntas Distritales de los DM Maimón y Yásica Arriba fueron de especial énfasis para el análisis.

2. **Conversaciones presenciales y virtuales:** con representantes de la esfera pública y privada como el MEPyD, el Ayuntamiento y la Cámara de Comercio sobre la función específica y vínculos generados entre los actores oficiales, agremiaciones y organizaciones de carácter social.
3. **Validación del listado preliminar de actores:** durante los momentos de participación de la Misión #1 y Consulta pública # 1 se validó la información recolectada de manera preliminar y se identificaron nuevos actores vinculados a los procesos y dinámicas territoriales del municipio.

7.3.1. Identificación de los sectores

La identificación de los actores incluyó su agrupación según el ámbito institucional al que pertenecen, es decir, si hacen parte del sector público, privado o civil; así como el nivel territorial como el orden internacional, nacional, regional y local. Posteriormente se analizaron sus vínculos e interrelaciones, así el nivel de implicación y capacidad de incidencia que pueden ejercer potencialmente en la formulación e implementación del PMOT. El detalle de este análisis se presenta en el **Anexo 7. Dimensión Institucional.**

Con base en esta identificación, se realizó una matriz de clasificación y un diagrama por niveles y sector en donde se determinó el grado de implicación de cada actor en el proceso de formulación e implementación del PMOT, como se presenta a continuación.

Mapa de actores asociados PMOT

- Sector Público
- Sector Privado
- Sector Civil

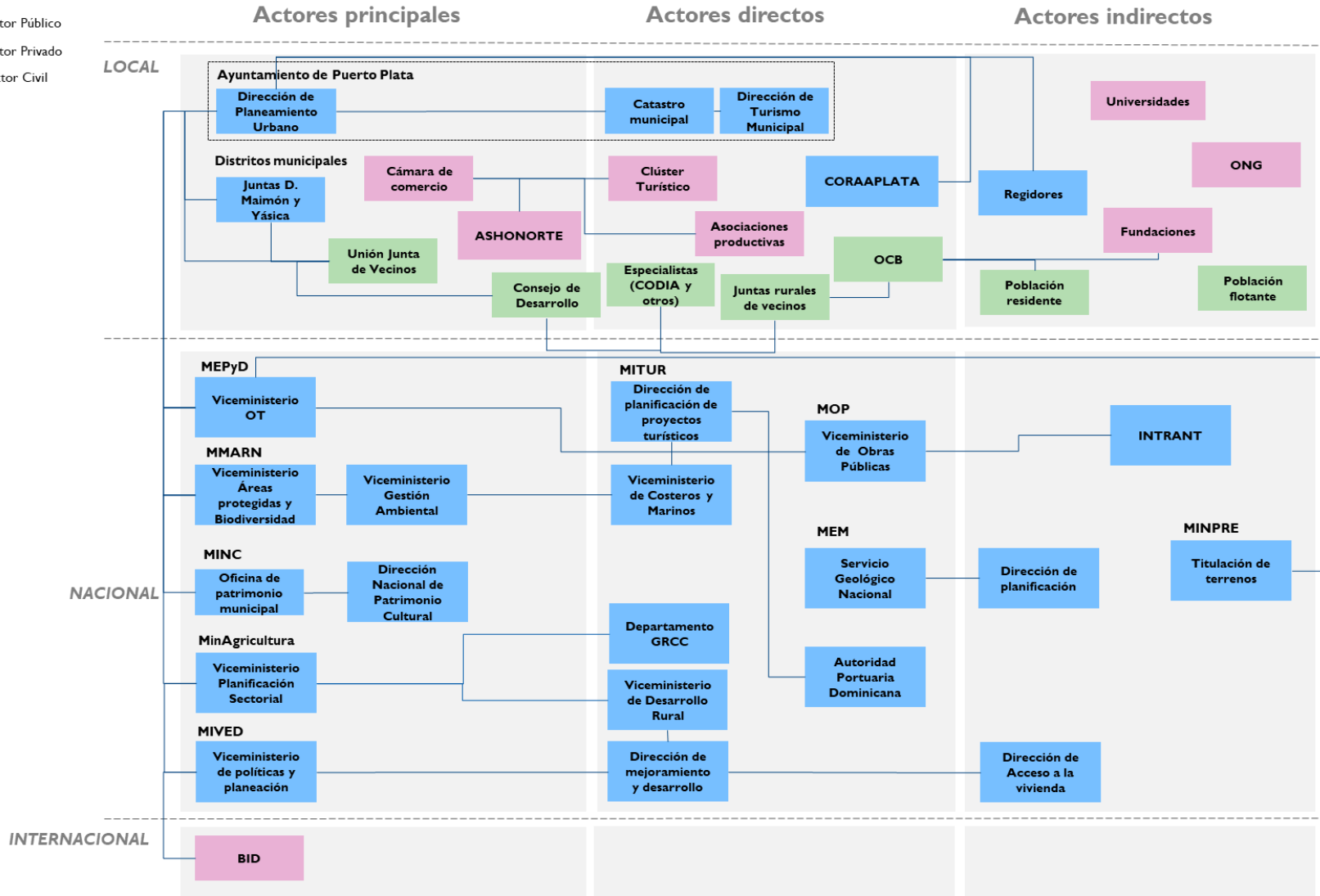


Figura 176. Mapa de actores. Arup (2025)

7.3.2. Hallazgos en el análisis del mapa de actores para Puerto Plata

- De acuerdo con la normativa existente y las funciones establecidas para las instituciones gubernamentales, el **Ayuntamiento de Puerto Plata cuenta con 2 dependencias con un alto nivel de injerencia en la toma de decisiones** que facilita el manejo del municipio desde sus dimensiones urbano-funcional y socioeconómica. En este sentido, la Dirección de Planeación y la OPC pueden gestionar y ejecutar planes, programas y proyectos para el desarrollo territorial de Puerto Plata. No obstante, requieren de mayor capacidad instalada para mejorar la fiscalización de las medidas de OT, y el control sobre la expansión urbana descontrolada y los permisos urbanísticos.
- De igual manera, las **Juntas Distritales carecen de capacidad técnica** para ejercer un control de su territorio. No cuentan con dependencias encargadas de cada aspecto territorial, por lo que los procesos de OT tienen que ser remitidos al Ayuntamiento, evidenciando una fuerte centralización de las decisiones que afectan el desarrollo integral de los DM.
- **No se evidencia una dependencia específica para el manejo ambiental del municipio.** Esto es particularmente importante debido a la existencia de un área protegida y la necesidad de proteger el borde costero marino y las fuentes hídricas. En este contexto, hay una sujeción al orden nacional que puede dificultar y ralentizar procedimientos para garantizar esta protección.
- Si bien el Ayuntamiento cuenta con una dependencia para el manejo patrimonial, los **permisos suponen la aprobación por parte del MINC** desde su DNPC. Esto incrementa los precios para la realización de proyectos en el CH y desincentiva las intervenciones de mejoramiento y conservación de inmuebles patrimoniales.
- Se evidencia que el Ayuntamiento debe promover un **rol social** para mejorar actuación en el municipio. Es importante generar un trabajo conjunto con las asociaciones de residentes y comerciantes y/o empresarios como las Juntas Vecinales y las

asociaciones productivas, especialmente para el proceso de formulación del PMOT.

- Se considera importante la vinculación de **grupos académicos y organizaciones privadas** especialistas en planificación territorial, patrimonio y turismo para el proceso de monitoreo y evaluación del PMOT.
- Es imprescindible que asociaciones como **Cámara de Comercio, ASHONORTE, Clúster Turístico y Asociación de ganaderos** sean vinculados como parte del proceso de formulación y monitoreo, teniendo en cuenta su rol protagónico en el impulso de la economía local y la construcción de legitimidad y aceptación social del Plan

7.3.3. Antecedentes sobre mecanismos de articulación para la gestión territorial en Puerto Plata

Dentro de los arreglos institucionales que inciden en la gestión territorial del municipio, se identificaron 2 mecanismos de coordinación, cuya naturaleza y enfoque operativo difieren del ámbito específico del ordenamiento territorial:

- La **comisión del Complejo Puerto Turístico y Comercial Puerto Plata**, definida en 2006 como un organismo de coordinación interinstitucional e intersectorial para la articulación en torno al mejoramiento del puerto de Puerto Plata. A través del Decreto 568-06, se definieron como actores integrantes el MMARN, el MITUR, el Ayuntamiento, la Gobernación, la Autoridad Portuaria y el Centro de Exportación e Inversión de RD. Si bien este ente cuenta con una validez jurídica, se desconoce si fue instaurado, las acciones que llevó a cabo y su consecuente continuación en el tiempo.
- A pesar de esto, resulta **importante considerar las entidades involucradas** por sus competencias para el ordenamiento del municipio desde los diferentes niveles territoriales, comprendiendo que Puerto Plata se enmarca en una provincia con importantes implicaciones para sus dinámicas funcionales y socioeconómicas; así como desde distintos frentes, como es el manejo de la actividad portuaria, especialmente de cruceristas.

- La **mesa de seguridad**, instaurada en 2014 en función de fortalecer la seguridad turística para consolidar este sector en Puerto Plata, está integrada por el Ayuntamiento, la Gobernación, entre otras instituciones gubernamentales, y diferentes asociaciones y juntas de la esfera privada y civil que tienen injerencia en la actividad turística del municipio.
- Este ente representa una oportunidad para la conformación de un organismo gestor del PMOT de articulación público-privada con organizaciones específicas, debido a su trayectoria y experiencia de trabajo conjunto a lo largo del tiempo.
- Por ende, organizaciones como el Ayuntamiento, el Cuerpo Especializado de Seguridad Turística (CESTUR), la Gobernación de Puerto Plata, la Autoridad Portuaria, la Cámara de Comercio, las Juntas Distritales y el Clúster turístico del destino Puerto Plata deben ser consideradas en el marco de su trayectoria y competencias para la gestión del municipio.

7.4. Proyectos identificados

Como se resaltó en las secciones *Movilidad y conectividad*, *Espacio Público de permanencia*, y *Turismo e infraestructura turística*, se identificaron 25 proyectos para Puerto Plata relacionados con el ordenamiento territorial municipal y provincial, así como el mejoramiento y establecimiento de infraestructura urbana de soporte. Como se presenta a continuación, la mayoría de estos proyectos está vinculado al sector movilidad, especialmente el mejoramiento de vías y caminos vecinales.

7.4.1. Proyectos sector turismo

Se encontraron 6 proyectos de carácter municipal y 1 en el contexto provincial de Puerto Plata. Estos se encaminan principalmente a:

- i) El fortalecimiento del centro histórico y su entorno inmediato como el núcleo turístico-cultural del municipio. Las intervenciones se centran en la generación de espacio público peatonal para poner en valor los atractivos turísticos, así como el mejoramiento de atractivos.

- ii) Intervención en Costambar, como sector potencial turístico para mejorar la oferta.
- iii) Generación de un nuevo polo de desarrollo turístico al este del municipio con impactos significativos en el modelo de ocupación, la movilidad regional y provincial, así como la provisión de servicios.

7.4.2. Proyectos sector movilidad

De las intervenciones planteadas en materia de infraestructura vial, 13 han sido ejecutadas, 1 está en ejecución y 3 se han proyectado. Estas buscan transformar la estructura de la red vial existente para mejorar la conectividad vial y se centran en:

- i) Obras de reacondicionamiento, como asfaltado, bacheo, mejoramiento de caminos vecinales y construcción de puentes.
- ii) Proyectos estructurantes para descentralizar los flujos pendulares que atraviesan San Felipe y conectan con su contexto provincial y regional, los cuales tienen el potencial de facilitar nuevas centralidades urbanas, descongestionar el núcleo municipal y habilitar la expansión urbana ordenada hacia otros sectores.

7.4.3. Proyectos sector espacio público

El único proyecto enfocado en espacio público busca aumentar la cantidad de m² por habitante, a través de una propuesta resiliente. No obstante, se ubica en inmediaciones al área central de San Felipe, cercano al borde costero, lo que no es accesible para áreas periféricas y DM.

7.5. Conclusiones

Desafíos

1. **Capacidad técnica limitada en las instancias locales**
Las unidades técnicas del Ayuntamiento de San Felipe y las Juntas Distritales presentan limitaciones en recursos humanos y técnicos que dificultan la fiscalización efectiva del crecimiento

urbano, así como la gestión del patrimonio y el medio ambiente. Esta situación debilita los procesos de planificación y el cumplimiento de las normativas urbanísticas.

2. Alta centralización de funciones y toma de decisiones

La dependencia de las Juntas Distritales respecto al Ayuntamiento para la gestión del ordenamiento territorial reduce su autonomía, restringe la implementación de acciones oportunas en el ámbito rural y limita el abordaje integral del territorio. A esto se suma la centralización de competencias en materia ambiental y patrimonial a nivel nacional, lo que complejiza aún más la gestión local.

3. Concentración de las inversiones turísticas en San Felipe

La mayor parte de los proyectos turísticos y los esfuerzos de promoción se han focalizado en San Felipe, lo que acentúa las disparidades territoriales con respecto a los distritos municipales. Esta concentración limita el desarrollo de economías complementarias como el agroturismo o el ecoturismo en zonas con alto potencial como Yásica y Maimón.

Oportunidades

1. Red de actores con conocimientos específicos del territorio

La articulación con actores como la Cámara de Comercio, ASHONORTE, asociaciones de ganaderos, juntas de vecinos y otros sectores organizados constituye una base sólida para implementar el PMOT de manera participativa. Estos actores tienen un conocimiento valioso sobre las dinámicas territoriales y pueden contribuir a su monitoreo y evaluación.

2. Preexistencia de espacios de coordinación interinstitucional

Las mesas de trabajo existentes en temas clave, como la seguridad turística, ofrecen una estructura inicial que puede ser fortalecida y ampliada para abordar el ordenamiento territorial desde una perspectiva intersectorial. Esto permite avanzar hacia una gobernanza más articulada y eficaz.

3. Proyectos estratégicos de conectividad rural en marcha

Las inversiones actuales en infraestructura vial entre zonas rurales y suburbanas —especialmente en Yásica Arriba— representan una oportunidad para fomentar la integración territorial y fortalecer economías rurales. Estas obras, articuladas con el PMOT, pueden apoyar la desconcentración del desarrollo y mejorar la equidad territorial.

Dimensión	Pilar	Indicador	Medición
Coordinación y eficiencia institucional	Gobierno local	Existencia de una mesa interinstitucional de carácter municipal	1
		Existencia de un equipo técnico para la formulación e implementación del PMOT	1

Conclusiones del diagnóstico integrado

8. Síntesis de hallazgos - DOFA

8.1. Medio natural

8.1.1. Dimensión ambiental

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	<p>FORTALEZAS</p> <p>A1. Estructura ecológica con alto potencial de recuperación ambiental y elementos naturales protagónicos como el Malecón, manglares y cañadas que diversifican la oferta ambiental y potencial de desarrollo ecoturístico.</p> <p>A2. Bajas pendientes como potencial para soluciones de movilidad activa.</p> <p>A3. Loma Isabel de Torres y Vía Turística como hitos ambientales dentro de la estructura territorial.</p> <p>A4. Potencial de consolidación de actividad ganadera.</p>	<p>DEBILIDADES</p> <p>A5. Actividades extractivas y productivas de alto impacto asociada a conflictos socioambientales y conflictos de uso (subutilización): industria, minería, eólico.</p> <p>A6. Crecimiento urbano sobre áreas con alto potencial agrológico (Clase I a IV), sobre áreas protegidas, franjas de amortiguamiento y bosques latifoliados.</p> <p>A7. Contaminación de afluentes por vertimiento directo de residuos líquidos y sólidos, ocupación irregular de franjas protectoras y contaminación de aguas subterráneas por sistema de pozos sépticos.</p>
Origen externo	<p>OPORTUNIDADES</p> <p>A8. Marco normativo claro y conciso que facilita la protección de áreas de valor ambiental (SINAP, franja marítima, margen fluvial) y reglamentación de usos asociados.</p> <p>A9. Alto potencial eólico en borde costero en proceso de concesión, y viabilidad para diversificación hacia energía solar.</p>	<p>AMENAZAS</p> <p>A10. Afectación directa sobre calidad de aire y agua en viviendas aledañas a vertederos municipales (contaminación de suelo y agua).</p> <p>A11. Alto impacto de actividades logísticas del puerto marítimo y la zona franca.</p> <p>A12. Sustitución de actividades ganaderas por desarrollos urbanos de baja intensidad asociados a la vivienda vacacional.</p> <p>A13. Estrés sobre el ecosistema marino por desarrollos turísticos de gran escala.</p>
Área de aplicación		
<p>El PMOT de Puerto Plata:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reglamentar en detalle uso productivos y extractivos para resolver conflictos socioambientales. 2. Reconocer la estructura ecológica como suelo no urbanizable y definir los usos permitidos para salvaguardar sus valores ambientales. 3. Condicionar el desarrollo urbano a suelos aptos e idóneos para urbanización protegiendo pendientes mayores a 60% y menores al 2.5%, bosques latifoliados, capacidad agrológica, SINAP, borde costero, entre otros. 4. Definir emplazamiento armonioso de proyectos de producción de energía sostenible para minimizar conflictos de uso. 		

8.1.2. Dimensión riesgo

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	<p>FORTALEZAS</p> <p>R1. La Defensa Civil de San Felipe cuenta con un Sistema de Alerta Temprana en dos cauces y con un inventario de deslizamiento e inundación.</p> <p>R2. El municipio de San Felipe cuenta con un Plan de Reducción del Riesgo Sísmico y el Plan Municipal de Gestión del Riesgo donde se encuentran protocolos ante desastre y emergencias.</p>	<p>DEBILIDADES</p> <p>R3. Crecimiento de la huella urbana en las márgenes de los ríos y zonas de alta pendiente en algunas zonas de San Felipe, Yásica, Maimón y Cupey.</p> <p>R4. Cobertura limitada del sistema de alertas tempranas en San Felipe.</p> <p>R5. Falta de capacidad de monitoreo de variables hidrometeorológicas en los DM de Yásica y Maimón.</p> <p>R6. Regularización de viviendas ubicadas en zona de riesgo a inundaciones y deslizamientos en Yásica.</p> <p>R7. El Plan Municipal de Gestión del Riesgo de San Felipe se encuentra desactualizado y los demás DM del municipio de Puerto Plata no cuentan con este instrumento.</p> <p>R8. Falta de información disponible a nivel local para evaluar otros riesgos como temperaturas extremas y deslizamientos.</p>
Origen externo	<p>OPORTUNIDADES</p> <p>R9. La normativa ambiental asociada a la protección de ecosistemas estratégicos contribuye a regular la ocupación de áreas protegidas, zonas de amortiguamiento y rondas de ríos.</p> <p>R10. La Estrategia Nacional de Desarrollo (2010-2030) es un instrumento vigente que incorpora acciones para promover la gestión del riesgo.</p> <p>R11. Potencial de fortalecer el Sistema Integrado Nacional de Información para mejorar el conocimiento y prevención del riesgo.</p> <p>R12. Articular la definición de usos de suelo de protección y para uso agrícola con los análisis de amenaza y riesgo para garantizar que no se presenten futuros asentamientos en zonas de riesgo.</p>	<p>AMENAZAS</p> <p>R13. Incremento en la frecuencia e intensidad de eventos climáticos extremos como consecuencia del cambio climático.</p> <p>R14. El marco normativo nacional es limitado. El Plan Nacional de Gestión del Riesgo se encuentra desactualizado por lo cual hace falta instrumentos del orden nacional que den lineamientos y regulaciones para la gestión del riesgo a escala municipal.</p> <p>R15. La disponibilidad de información nacional y regional es muy limitada para desarrollar análisis de amenazas y riesgo.</p>
Área de aplicación		
<p>El PMOT de Puerto Plata:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Proteger y clasificar como suelo no urbanizable aquellas áreas donde se presentan niveles altos de amenaza. 2. Reconocer zonas urbanizadas expuestas a eventos extremos asociados a tsunamis, inundaciones, vientos huracanados y sismos que se encuentre en condición de riesgo, e incorporar medidas para reducir su vulnerabilidad. 3. Considerar alternativas para la reubicación de la población asentada en zonas de riesgo no mitigable. 4. Identificar zonas estratégicas en el borde costero-marino para desarrollar planes especiales de desarrollo que integren la gestión del riesgo por tsunamis e inundación costera. 		

Sistema Ambiental

Debilidad, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas

	Vertederos de basuras y residuos
	Contaminación de afluentes por vertimiento de residuos
	Área en proceso de desarrollo inmobiliario con afectación y cercanía a áreas protegidas.
	Áreas protegidas
	Estructura ecológica con potencial de recuperación
	Actividades extractivas y productivas de alto impacto
	Amenaza Alta por Tsunami
	Inundaciones en contexto urbano
	Amenaza Alta por Vientos Huracanados
	Amenaza Alta Sísmica
	Manglares

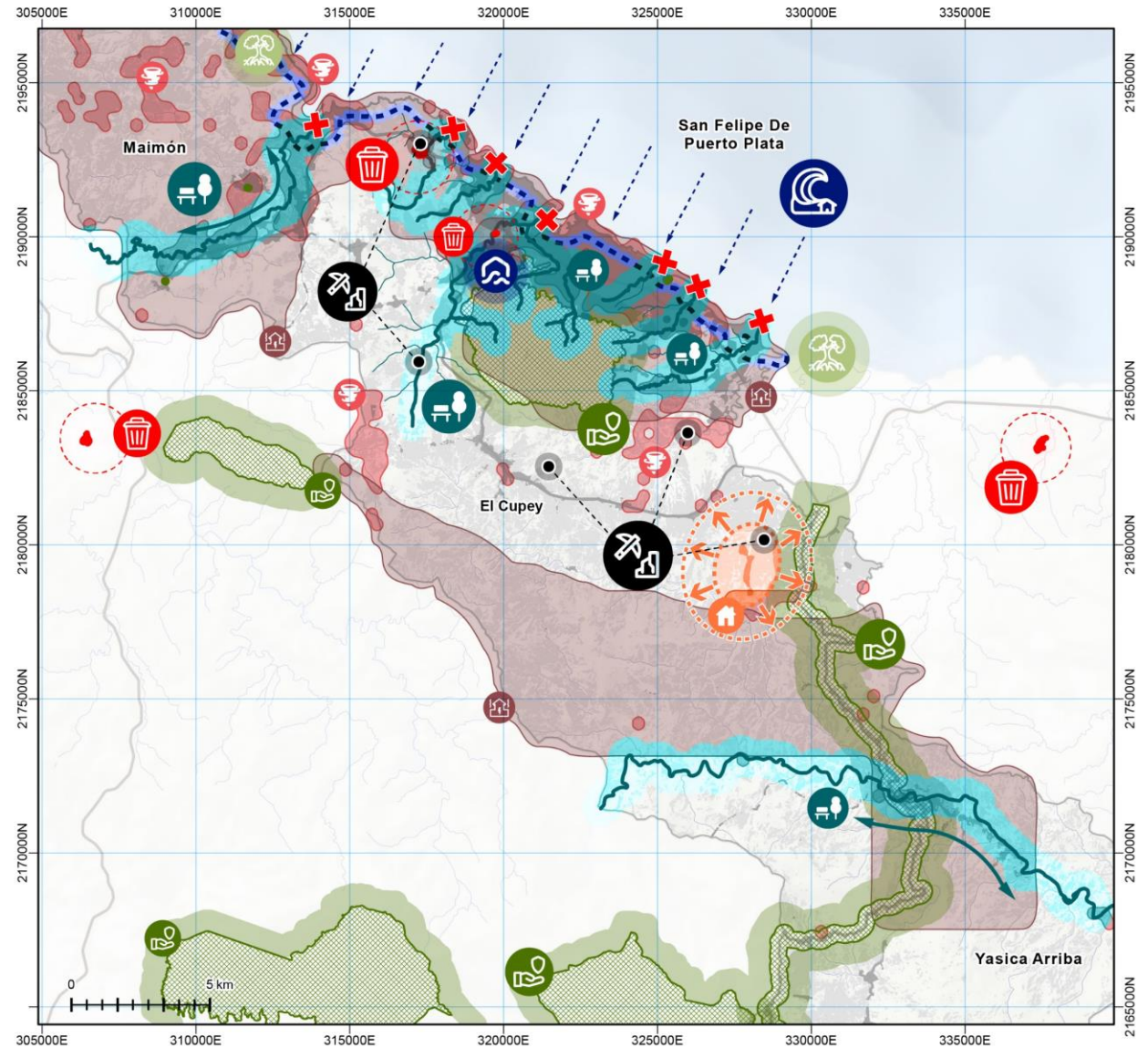


Figura 177 Espacialización DOFA – Dimensión ambiental y de Riesgo. Arup (2025)

8.2. Medio construido

8.2.1. Dimensión funcional

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	<p>FORTALEZAS</p> <p>F1. Consolidación de grandes sectores residenciales con corredores mixtos como ejes de servicios locales.</p> <p>F2. Potencial sistema de espacios públicos desde la franja costera, conexiones transversales en los corredores ambientales de las cañadas y el área protegida de la Loma.</p> <p>F3. Potenciales corredores de espacio público en las rondas hídricas de los ríos Yásica y Maimón</p>	<p>DEBILIDADES</p> <p>F4. Ciudad mono funcional con concentración de servicios y equipamientos en el centro urbano dejando áreas periféricas y distritos municipales fuera del radio de proximidad.</p> <p>F5. Creciente fenómeno de presencia de viviendas desocupadas asociadas a vivienda turística e impacto en la asequibilidad para la población local.</p> <p>F6. Crecimiento en altura por desarrollos turísticos que irrumpen el paisaje natural del borde costero.</p> <p>F7. Déficit en oferta de cicloinfraestructura y red para la movilidad activa.</p> <p>F8. Mal estado de la malla vial principalmente caminos vecinales que entorpecen la movilidad en las zonas rurales.</p> <p>F9. Déficit crítico de oferta de equipamientos urbanos culturales y espacios públicos a nivel municipal.</p> <p>F10. Disposición inadecuada de residuos sólidos en zonas rurales y centros poblados.</p> <p>F11. Perímetro sanitario limitado que genera dependencia de sistema de pozos sépticos y tomas de agua subterránea, principalmente en Maimón.</p> <p>F12. Crecimiento disperso de baja densidad y asociado a trazado de vía intermunicipal.</p>
Origen externo	<p>OPORTUNIDADES</p> <p>F13. Estructura policéntrica incipiente con subcentros de equipamientos y nodos de servicios urbanos locales con alta capacidad de ser potenciados.</p> <p>F14. Suelo urbano vacante de gran superficie como potenciales áreas para procesos de consolidación y densificación.</p> <p>F15. Intervenciones de alto valor para la movilidad intra e intermunicipal: Autopista del Ámbar, Circunvalación Sur y continuidad de Gregorio Luperón.</p> <p>F16. Demanda interna potenciar educación superior alineada con los sectores estratégicos del territorio, como el turismo y la agroindustria.</p> <p>F17. Múltiples equipamientos de culto como alternativa para incentivar nodos de servicios locales que asocien otro tipo de equipamientos locales.</p>	<p>AMENAZAS</p> <p>F18. Tendencia de proyectos turísticos de grandes extensiones de terreno sin integración al espacio urbano lo cual limita la conectividad y fragmenta la estructura urbana.</p> <p>F19. La infraestructura vial a nivel municipal se centra en un corredor principal altamente saturado. Ausencia de rutas complementarias como alternativa.</p> <p>F20. Débil regulación del crecimiento urbano, con ausencia de normativas claras que orienten la localización y tipología.</p> <p>F21. Déficit de cobertura de la infraestructura de acueducto y alcantarillado.</p> <p>F22. Interrupciones constantes en la prestación del servicio público de acueducto.</p>

Área de aplicación

El PMOT de Puerto Plata:

5. Incluirá nuevos centros y subcentros de servicios urbanos y equipamientos bajo criterios de equidad territorial y con esto fortalecer el modelo policéntrico.
6. Reglamentará el perímetro de crecimiento urbano a través de áreas prioritarias para la expansión y densificación con el objetivo de evitar el crecimiento disperso y desordenado.
7. Fortalecerá las normas de uso y ocupación del suelo para incentivar una mezcla de usos convenientes que convivan adecuadamente y se emplacen en lugares adecuados según su idoneidad.
8. Incorporará una propuesta de áreas verdes articuladas como respuesta al déficit crítico de espacios de encuentro comunitario, fundamentados en los elementos de la estructura ecológica municipal.

Sistema Habitacional

Debilidad, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas

	Suelo urbano vacante para procesos de consolidación y densificación
	Tendencia de crecimiento urbano
	Crecimiento disperso asociado a trazado de vías intermunicipales
	Crecimiento urbano irregular en áreas protegidas
	Áreas protegidas
	Intervenciones de alto valor para la movilidad
	Extensión de la Av. Gregorio Luperón
	Conexiones intermunicipales estratégicas
	Nodos viales
	Macroproyecto Punta Bergantín

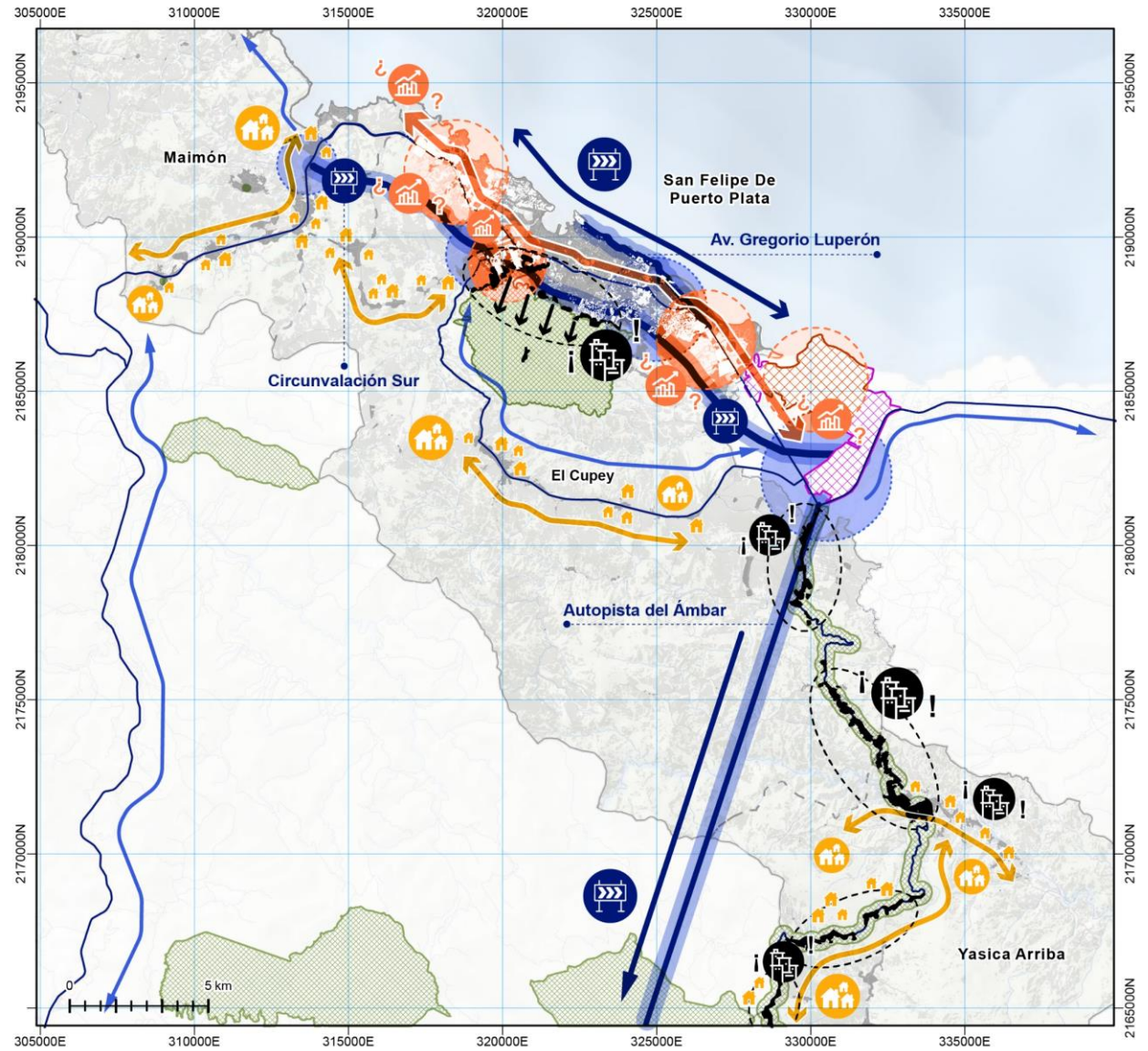


Figura 178 Espacialización DOFA – Dimensión funcional

8.2.2. Dimensión económica

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	<p>FORTALEZAS</p> <p>E1. Potencial de consolidación de la zona franca, con una ubicación estratégica y posibilidades de conformar clúster fuerte a nivel municipal.</p> <p>E2. Consolidación de corredores comerciales mixtos en áreas alejadas del centro funcional como complemento al uso habitacional.</p> <p>E3. Disponibilidad de áreas con potencial desarrollo residencial en zonas consolidadas y con alta conectividad y servicios.</p> <p>E4. Diversificación de los servicios turísticos para potenciar al municipio como destino de turismo rural, ecológico y productivo más allá de sol-playa.</p>	<p>DEBILIDADES</p> <p>E5. La actividad comercial y de servicios está altamente concentrada en San Felipe, mientras que la oferta en los distritos es básica e insuficiente.</p> <p>E6. Servicios orientados al turismo y la recreación son limitados.</p> <p>E7. Presión de proyectos turísticos de gran envergadura sobre ecosistemas costeros y rurales</p>
Origen externo	<p>OPORTUNIDADES</p> <p>E8. Sector de producción de lácteos como gremio emergente en la escala distrital.</p> <p>E9. Potencial de desarrollo en torno al macroyecto Punta Bergantín.</p> <p>E10. Consolidación de paisajes rurales productivos cafeteros y de cacao en el contexto intermunicipal.</p> <p>E11. Minería de ámbar, lajas y minerales industriales como actividad extractiva potencial para generar encadenamientos productivos.</p> <p>E12. Potencial cambio de turismo de pasadía hacia la permanencia de los visitantes</p>	<p>AMENAZAS</p> <p>E14. Impacto de la creciente afluencia de cruceristas en la infraestructura urbana central</p> <p>E15. Segmentación del mercado inmobiliario hacia el turismo residencial y viviendas de lujo</p> <p>E16. Incompatibilidad de usos por concentración de actividades industriales y mineras en cercanías de áreas residenciales e impacto ambiental sobre recursos hídricos.</p> <p>E17. Crecimiento urbano sobre suelo de alto valor agrológico.</p> <p>E18. Impacto en el paisaje por extracción minera y la energía eólica sobre el turismo y las comunidades locales</p>
Área de aplicación		
<p>El PMOT de Puerto Plata:</p> <ol style="list-style-type: none"> Incluirá un modelo de ocupación que permita consolidar encadenamientos productivos sostenibles en torno a la extracción minera, producción eólica y actividades agrícolas. Incorporará lineamientos de planificación turística y zonas de manejo especial para la promoción sostenible de esta actividad con zonas estratégicas como atractores turísticos más allá del CH y el borde costero. Fortalecerá un modelo económico policéntrico y descentralizado mediante la planificación de corredores comerciales mixtos y nodos estratégicos para diversificar y especializar la oferta de bienes y servicios, y reducir la dependencia del centro de la ciudad. Regulará los conflictos de uso industrial, minero y energético con áreas residenciales, ambientales y turísticas. 		

Sistema productivo y turístico

Debilidad, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas

	Atractivos turísticos sol-playa sobre borde costero.
	Atractivos turísticos ecológicos y en zonas rurales.
	Centro Histórico de Puerto Plata
	Macroproyecto Punta Bergantín.
	Industrias
	Zona Franca
	Puertos marítimos
	Parque eólicos
	Paisajes rurales productivos de café y cacao.
	Paisaje rural ganadero Pantizales
	Yacimientos de Ámbar y conexión con Centro Histórico

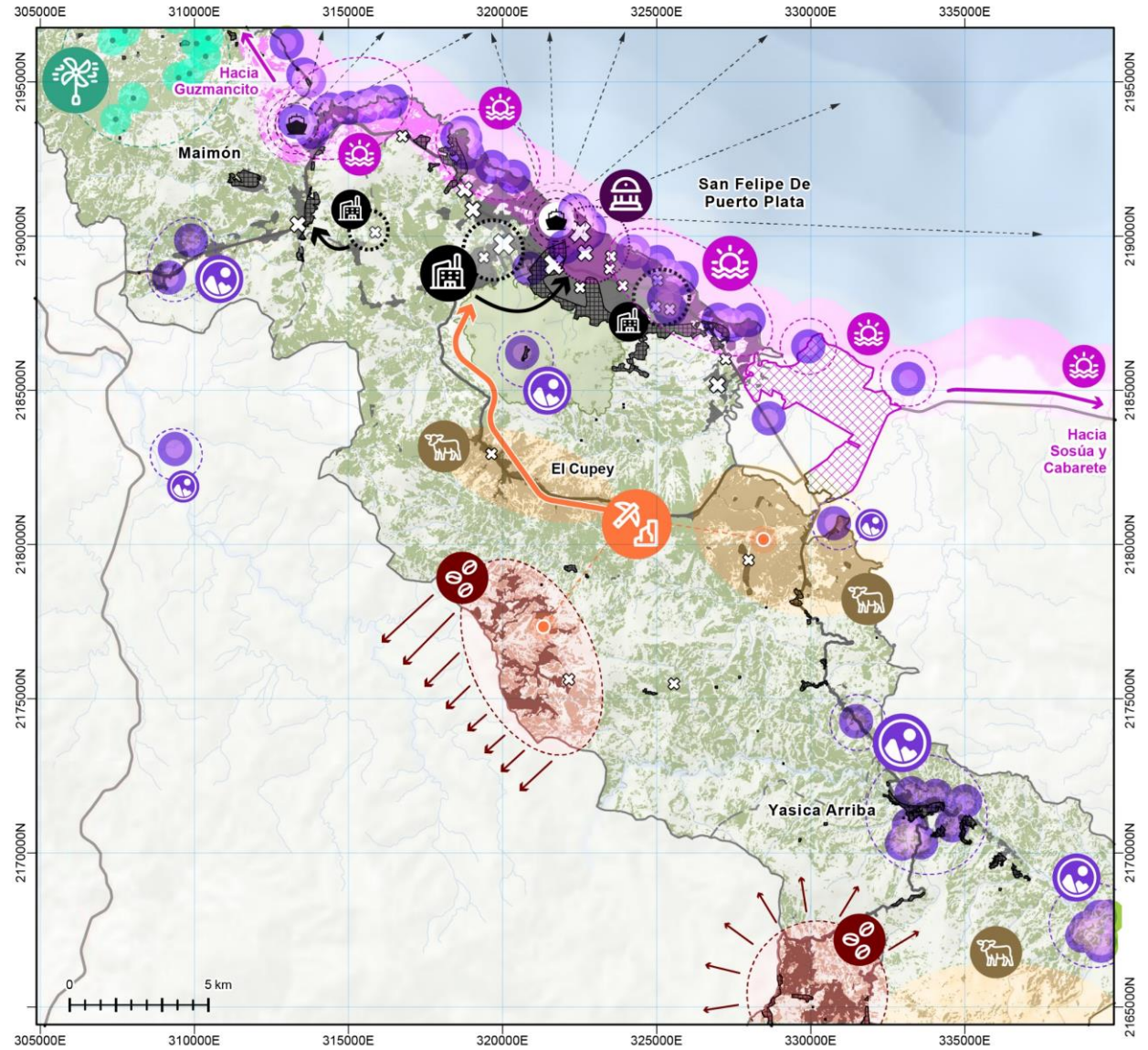


Figura 179 Espacialización DOFA – Dimensión económica

8.3. Medio social

8.3.1. Dimensión sociocultural

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	FORTALEZAS S1. Riqueza y diversidad en bienes patrimoniales, tanto en el centro histórico, en inmuebles inventariados y en otros reconocidos por la comunidad.	DEBILIDADES S2. Baja representatividad del sector primario en la actividad laboral. S3. Tendencia hacia el deterioro y desaparición del patrimonio cultural inmueble S4. Presión inmobiliaria sobre el patrimonio natural S5. Patrón de desigualdad entre áreas urbanas y rurales. S6. Zonas altamente vulnerables en barrios periféricos de San Felipe y DM. S7. Inventario de bienes inmuebles con valor patrimonial desactualizado y sin georeferenciación oficial.
Origen externo	OPORTUNIDADES S8. Posición estratégica del municipio dentro de la provincia. S9. Interés turístico para reactivar el centro histórico como atractivo para la población visitante. S10. Reconocimiento oficial del perímetro del centro histórico e inventario de bienes patrimoniales	AMENAZAS S11. Desaceleración del crecimiento poblacional y dificultades para la preservación de la población local. S12. Alto impacto de la migración y movilidad urbano rural en la estructura etaria envejeciente
Área de aplicación		
El PMOT de Puerto Plata: <ol style="list-style-type: none"> Incluirá criterios de equidad territorial en la formulación del modelo de ocupación, priorizando zonas de atención prioritaria Incorporará al CH como una zona de tratamiento especial sujeta a un Plan especial y definirá un área de amortiguamiento para la protección del paisaje urbano histórico. Considerará medidas de mejoramiento integral de barrios para áreas residenciales deficitarias. Establecerá medidas de protección de suelos agropecuarios para potenciar estas actividades rurales y facilitar la permanencia de la población rural. 		

8.3.2. Dimensión institucional

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	FORTALEZAS I1. Participación activa del gobierno local y actores públicos en la definición de proyectos, especialmente en sectores estratégicos como el CH y zonas turísticas. I2. Presencia de entidades con competencias establecidas para la planificación del territorio. I3. Existencia de una cartera de 25 proyectos con distintos niveles de avance, especialmente en sectores de turismo, movilidad y espacio público.	DEBILIDADES I4. No cuenta con instrumento de planificación que clasifique el suelo, regule el crecimiento a nivel municipal con reglas de ordenamiento claras y precisas. I5. Fragmentación institucional y debilidades en la articulación entre niveles de gobierno y entidades municipales. I6. Débil seguimiento a la ejecución y evaluación de proyectos.
Origen externo	OPORTUNIDADES I7. Comisión de manejo del complejo turístico como organismo de coordinación con marco jurídico (D-568)	AMENAZAS I8. Procesos administrativos con alta burocracia y centralizados en el nivel nacional.
Área de aplicación		
El PMOT de Puerto Plata: <ol style="list-style-type: none"> 1. Considerará mesas de trabajo existentes para la formulación de un ente gestor del PMOT y un esquema de monitoreo y evaluación, incluyendo los actores correspondientes y sus funciones para la debida implementación del Plan. 2. Promoverá la asignación equitativa de proyectos hacia áreas periféricas y rurales, con el fin de reducir desigualdades territoriales. 		

9. Factores clave de decisión

Como parte del cierre del diagnóstico, se han identificado los factores centrales que configuran el modelo actual de ocupación territorial del municipio de Puerto Plata. Estos factores concentran las principales problemáticas y potencialidades del territorio y constituyen determinantes estructurales para el proceso de planificación urbana.

Su identificación permite orientar la toma de decisiones estratégicas hacia un modelo de desarrollo territorial sostenible e inclusivo. Este análisis interdimensional constituye un insumo central para la formulación de la visión del PMOT, sus objetivos, lineamientos y metas, así como para las etapas posteriores de clasificación del suelo y calificación de usos.

9.1. Expansión urbana fragmentada y de baja densidad sobre áreas ambientalmente sensibles y productivas

La expansión del tejido urbano ocurre sin una estructura definida impulsado por procesos de especulación y urbanización no planificada. Esto ha dado lugar a la ocupación de suelos agrícolas, zonas de alto valor ecológico y áreas expuestas a amenazas naturales, comprometiendo la sostenibilidad del modelo territorial actual.

9.2. Conflictos socioambientales por coexistencia de usos de alto impacto y deficiencias en infraestructura sanitaria básica

La superposición de actividades de alto impacto —como minería, puertos, vertederos, parques eólicos e industrias peligrosas— con usos residenciales y turísticos genera tensiones territoriales. Estas se ven agravadas por las limitaciones en la cobertura y calidad de los sistemas de acueducto, alcantarillado y manejo de residuos sólidos, tanto en áreas urbanas planificadas como en las no planificadas.

9.3. Presión de proyectos turísticos sobre el tejido urbano, rural y el borde costero marino

El modelo turístico predominante ha promovido una ocupación intensiva del suelo y fragmentación territorial, especialmente en el litoral costero. A ello se suma el auge de nuevas formas de turismo rural, que introducen demandas adicionales sobre el uso del suelo, la movilidad, los servicios y los recursos naturales en el interior del municipio.

9.4. Configuración territorial lineal que estructura la ocupación y los flujos interurbanos

El territorio municipal se articula en torno a un único eje vial que concentra la expansión urbana, logística y turística. Esta configuración ha limitado la conectividad y accesibilidad entre los centros poblados, contribuyendo a la fragmentación territorial y dificultando el acceso equitativo a servicios y equipamientos urbanos.

9.5. Estructura económica local orientada al turismo con baja articulación rural-urbana

La economía municipal muestra una fuerte dependencia del sector turístico, con escasa articulación con la infraestructura logística, los sistemas productivos rurales y las capacidades locales. No obstante, el territorio presenta oportunidades estratégicas para diversificar la economía a través del fortalecimiento agroindustrial, el desarrollo logístico y la valorización del patrimonio territorial.

9.6. Presión sobre el patrimonio natural y cultural

Impacto sobre el paisaje urbano histórico, paisaje rural productivo y paisaje natural de la estructura ecológica principal, generando impactos negativos sobre los procesos biológicos, los inmuebles patrimoniales y la integración efectiva del patrimonio municipal.

Anexos

Anexo 1. Análisis del crecimiento histórico de la huella urbana y suburbana

1.1. Expansión urbana fragmentada y de baja densidad sobre áreas ambientalmente sensibles y productivas

El análisis del crecimiento de la huella urbana de la cabecera municipal San Felipe se realizó en base a los shapefile del Instituto Geográfico Nacional (IGN) (2023); a partir de dicho archivo, se analizó la expansión del área urbana en diversos periodos de tiempo que incluyen a) la consolidación del centro histórico, b) expansión portuaria y c) el estado actual.

Para el análisis de la huella urbana de los centros urbanos menores: Cambiaso, Guzmancito, Maimón y Yásica Arriba, se compilaron imágenes históricas principalmente de la fuente Google Earth y a través de algoritmos pre-entrenados se identificaron las manchas de crecimiento en los periodos de 2003, 2013 y 2023.

1.1.1. Selección de zonas de interés

Con base en la definición de las secciones o divisiones político-administrativas realizada por la ONE, se identificaron los asentamientos urbanos con mayor grado de consolidación en el municipio, como se observa en la tabla. Estos fueron priorizados para la delimitación de las zonas de interés urbano con mayor relevancia para el PMOT, analizando cuáles de estas cuentan con una red vial consolidada y servicios públicos

asociados⁸, equipamientos de gran escala, y cobertura de la red eléctrica⁹.

Maimón (DM)	Puerto Plata	Yásica Arriba (DM)
1. Maimón (Zona urbana) <i>San Cristóbal</i> <i>Don Gregorio</i> <i>Los Tejada</i> <i>Las Avispas</i>	4. San Felipe de Puerto Plata (Zona urbana) <i>Los Mameyes</i> <i>Sabana Grande</i> <i>Tubagua</i> <i>Maggiolo</i>	6. Yásica Arriba (Zona urbana) <i>Yásica Abajo</i> <i>Gurabito de Yaroa</i> <i>Villa General Benito</i> <i>Martínez</i>
2. Guzmancito	5. El Cupey	
3. Cambiaso		

1.1.2. Selección de imágenes históricas

A partir de la definición de las zonas de interés, se llevó a cabo una búsqueda y descarga de imágenes satelitales de alta resolución, para identificar las áreas ocupadas por la infraestructura urbana y demás instalaciones. Para esto, se revisaron las imágenes satelitales de Google Earth 2003, 2013 y 2023, considerando la calidad de las imágenes.

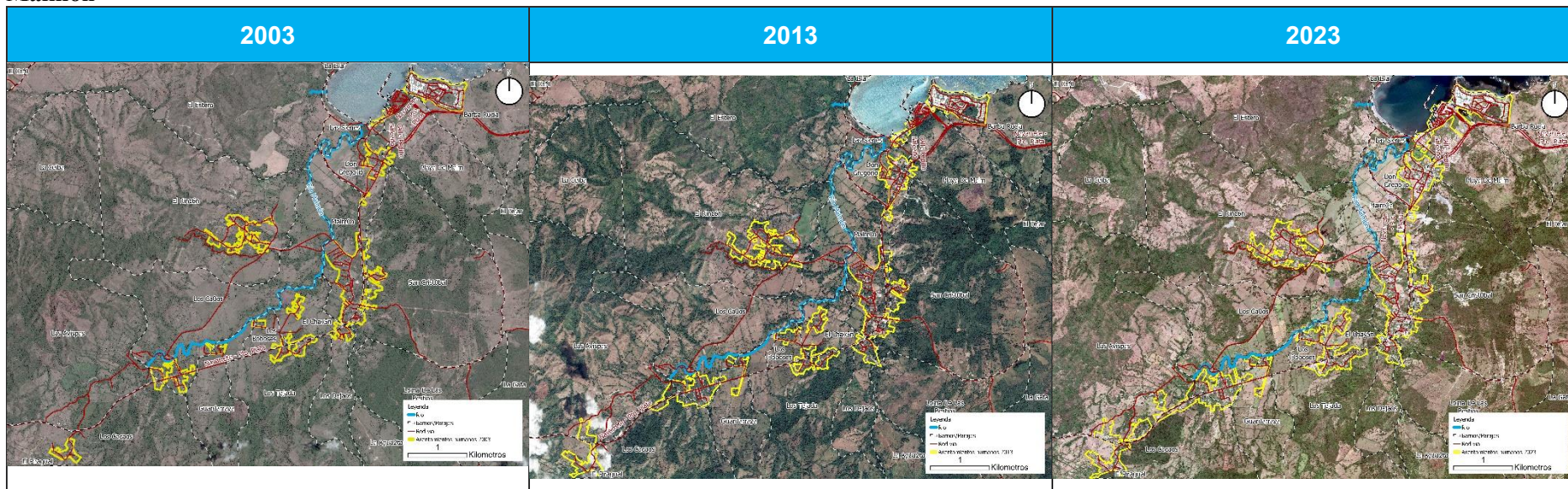
1.1.3. Algoritmos pre-entrenados para la identificación y clasificación de áreas urbanas

Con las imágenes georreferenciadas de las zonas de interés para los periodos escogidos, se realizó un delineado de polígonos, identificando las manchas urbanas, de acuerdo con la existencia de infraestructura urbana. Posteriormente, el algoritmo pre-entrenado clasificó cada uno de los píxeles de las imágenes, emitiendo una identificación precisa de los asentamientos humanos. La información de los píxeles se transmitió en polígonos hexagonales para calcular las áreas, y observar tendencias de crecimiento. A continuación, se presenta la imagen satelital de cada año analizado en las zonas de interés.

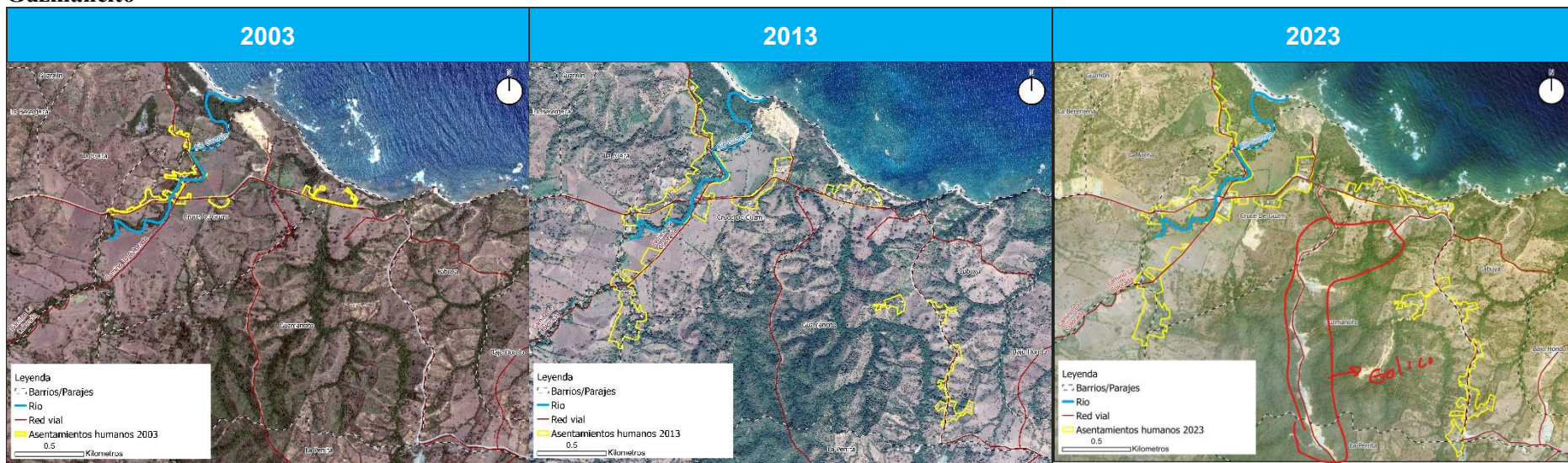
⁸ De acuerdo con la definición de suelo urbano de la Ley 368-22 (LOTUSAH)

⁹ Proporcionada por el MEM

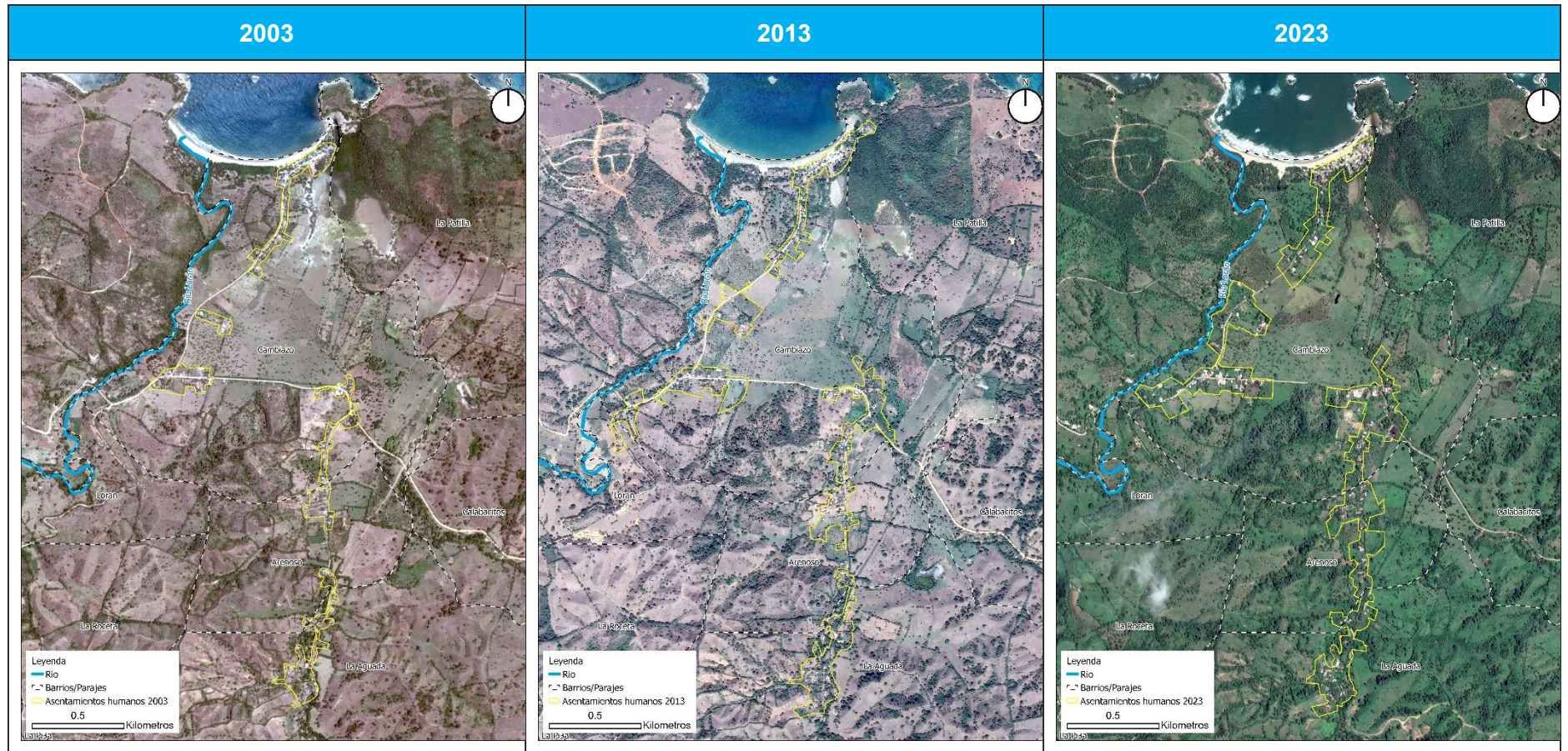
Maimón



Guzmancito



Cambiaso



1.2. Principales hitos en la evolución histórica del municipio

A partir de la revisión documental se han identificado 7 períodos de evolución urbana, caracterizados por hechos urbanos que han consolidado la vocación territorial y transformado físicamente los centros poblados a nivel municipal.

1.2.1. Época Precolonial

- Previo a la llegada de los españoles, Puerto Plata y sus alrededores eran habitados por los indígenas taínos del cacicazgo de Maguá. **La vocación del territorio fue principalmente agrícola, con cultivos como la yuca, el maíz, la batata y otros nativos, así como pecuaria, con la pesca y la caza** entre sus actividades económicas y de subsistencia de mayor relevancia. Los indios taínos se encontraban en constante movimiento, con el objetivo de generar intercambios con otras comunidades indígenas.
- Al respecto, diversos estudios han comprobado la llegada de indios taínos de otras islas para llevar a cabo tratos o trueques, siendo los pasajes acuáticos determinantes para el comercio y las redes sociales de esta comunidad aborigen¹⁰. **La ubicación estratégica del municipio y su entorno cercano para la configuración de relaciones económicas y sociales con otros territorios** comienza a moldearse en este período.

1.2.2. Época colonial

- Puerto Plata fue fundada en 1502 por Nicolás de Ovando. Debido a su estratégica ubicación, se estableció con rapidez como un **puerto crucial para el comercio y la exportación de productos como el azúcar, cacao, café y tabaco**. Dada su condición costera, entre

1564 y 1577 se construyó la Fortaleza de San Felipe para la defensa de la costa norte¹¹. La diversificación de la actividad económica, incluyendo la producción de jengibre y el ganado, junto con la comercialización del cuero tras la disminución de la producción azucarera, generó un período de prosperidad económica en el territorio. Esta bonanza atrajo una cantidad considerable de comerciantes de diversas nacionalidades, quienes, en un mercado monopolizado por la corona española, establecieron un comercio de carácter clandestino. De esta manera, el contrabando se posicionó como un renglón importante en la economía de Puerto Plata.

- En 1605 se ordena la destrucción y el despoblamiento de la ciudad por Felipe III de España, con el objetivo de hacerle frente al contrabando y la piratería. Esta decisión resultó ser desacertada e infructuosa, pues generó un impacto negativo a nivel nacional en términos económicos. Además, no logró impedir las incursiones continuas de los piratas franceses, cuyo destino final era Santiago.¹²
- Puerto Plata fue fundada por segunda vez en el año 1736. **Con el objetivo de revitalizar la villa, le fue autorizada la facultad de comerciar libremente durante diez (10) años, aspecto que resultó en un crecimiento económico y poblacional significativos**. Esta apertura del puerto contribuyó al desarrollo y expansión de la producción en la región del Cibao, permitiendo además romper el monopolio del puerto de la capital.
- Durante el siglo XVIII, tanto en Puerto Plata como en otras áreas del Cibao, se estableció una sociedad rural centrada en la ganadería y el cultivo de maíz, yuca, tabaco, cebolla y ajo, destinados principalmente a la exportación hacia Saint-Domingue¹³. **A finales de siglo, se convierte en un centro de desarrollo cultural, social,**

¹⁰ <https://orias.berkeley.edu/resources-teachers/societies-americas/ta%C3%ADnos-y-los-pobladores-ind%C3%ADgenas-del-caribe>

¹¹ <https://ayuntamientopuertoplata.gob.do/historia/>

¹² Finke Brugal, María Amelia. 2021. «Historia de la provincia Puerto Plata». Revista ECOSUASD 28 (22):67-88. <https://doi.org/10.51274/ecos.v28i2.pp67-88>

¹³ Finke Brugal, María Amelia. 2021. «Historia de la provincia Puerto Plata». Revista ECOSUASD 28 (22):67-88. <https://doi.org/10.51274/ecos.v28i2.pp67-88>

marítimo y económico, con una gran influencia de la arquitectura victoriana en sus edificaciones¹⁴.

1.2.3. Independencia y restauración

- Tras la independencia, seguida del año 1844, Puerto Plata emergió como un centro de creciente importancia en el norte de la República Dominicana, experimentando un notable desarrollo tanto en infraestructura como en comercio. **La fundación de la ciudad como un puerto estratégico atrajo a comerciantes y trabajadores, facilitando el crecimiento de asentamientos alrededor del puerto y áreas comerciales**, sentando así las bases de su núcleo urbano.
- En 1857, Puerto Plata fue formalmente fundada como municipio y comenzó a destacarse como un puerto crucial para el comercio regional e internacional, beneficiándose de su ubicación estratégica que facilitaba el intercambio comercial con Europa y América del Norte. Durante los años subsiguientes, de 1863 a 1865, la Guerra de la Restauración contra la anexión a España sumió a Puerto Plata en un período de inestabilidad. Sin embargo, tras la victoria dominicana, la ciudad comenzó a consolidarse como un importante centro comercial y político en la región norteña.
- El 4 de octubre de 1863, como resultado de los conflictos de la Guerra de Restauración, Puerto Plata fue incendiada, pero fue reconstruida en 1865. Esta tercera edificación marcó un renacimiento para la ciudad, especialmente por su continuo papel como puerto vital que conectaba toda la región del Cibao con el mundo exterior. **La expansión se vio impulsada por la apertura de importantes ferrocarriles: el tramo Sánchez-La Vega en 1887, Puerto Plata-Santiago en 1890 y Santiago-Moca en 1909.**
- En este contexto, la ciudad, no solamente, evidenció la atracción de una población diversa de comerciantes de todo el mundo, sino también inició **intercambios de carácter turístico con otros municipios de la provincia y de la región, incentivando el**

turismo interno. De esta manera, Puerto Plata comienza a consolidar su posición como un centro cosmopolita de intercambio comercial en el Caribe.

1.2.4. Intervenciones extranjeras y dictadura

- Desde 1916 hasta 1924, Puerto Plata y toda la República Dominicana estuvieron bajo ocupación militar estadounidense. **La presencia militar y las inversiones en infraestructura como carreteras y el puerto durante la ocupación estadounidense tuvieron un efecto transformador en el territorio.** Estas iniciativas fomentaron el crecimiento económico y modernizaron significativamente la infraestructura local, estableciendo bases que perdurarían mucho después de la retirada de las fuerzas militares. La economía del municipio se basó en una industria agrícola, apícola y manufacturera extendida.
- En 1930 se inició la dictadura de Rafael Trujillo, quien ejerció un dominio absoluto sobre el país hasta el año 1961. Aunque su régimen implementó importantes inversiones en infraestructura, como la construcción de carreteras y edificios públicos, su gobierno también se caracterizó por la represión política.
- Durante la era de Trujillo, Puerto Plata y sus alrededores experimentaron un proceso de aislamiento y retroceso. **El desmantelamiento del Ferrocarril Central Dominicano y la presión sobre las industrias y el comercio local llevaron a muchos sectores al borde de la desaparición o la apropiación por parte del régimen.** La resistencia y la lucha contra la dictadura trujillista fueron significativas en esta época, marcando un período de desafíos y resistencia para la población.

1.2.5. Expansión del turismo y modernización

- Hasta finales de la década de los 70, la economía en Puerto Plata era sustentada, principalmente, por la agricultura y la ganadería. El municipio era responsable del 53,4% de la producción de cacao a

¹⁴ <https://www.scribd.com/doc/220165140/Origen-y-fundacion-del-municipio-San-Felipe-de-Puerto-Plata-docx>

nivel regional, así como del 50.8% del maíz, del 38.5% del café, del 29.9% de las habichuelas, y del 25.5% del aguacate¹⁵. Además, la presencia de dos ingenios azucareros incentivó el establecimiento de destilerías en el territorio. No obstante, **para 1974, Puerto Plata es designada como un polo turístico mediante decreto presidencial, impulsando su ordenamiento en torno a esta actividad y fomentando la infraestructura turística**, como el malecón construido en 1971¹⁶, hotelera y de servicios asociados.

- A finales de los años 70, Puerto Plata experimentó un notable crecimiento en el turismo internacional, con la instalación del complejo de Playa Dorada y la construcción del aeropuerto Gregorio Luperón en 1979. El auge turístico impulsó una expansión significativa de los asentamientos urbanos en el municipio. La construcción de hoteles, resorts y otras infraestructuras turísticas, como el teleférico, atrajo a trabajadores del sector y sus familias, generando una mayor demanda de vivienda y servicios en la ciudad. De esta manera, **la economía de Puerto Plata se convierte en dependiente de la actividad turística y de servicios asociados, manteniendo en menor medida la actividad agrícola y ganadera en las zonas menos urbanizadas.**

1.2.6. Consolidación turística

- **La infraestructura vial ha tenido un papel crucial al facultar la concentración urbana, resultado del crecimiento poblacional en el municipio.** En el año 2005, Yásica Arriba se elevó a la categoría de distrito municipal, cuyo asentamiento se encuentra sobre la carretera turística Gregorio Luperón. En 2006, le fue otorgada la categoría de distrito municipal a Maimón, que se encuentra sobre la carretera Navarrete-Puerto Plata, la cual conecta con el Aeropuerto Internacional del Cibao.
- **La vocación territorial de estos centros poblados conserva las actividades agropecuarias y ganaderas como base de la**

¹⁵ Plan de Desarrollo

¹⁶ <https://www.puertoplatadigital.com/verNoticia.aspx?Id=35933>

economía, especialmente en el caso de Yásica Arriba. El sector turismo y los servicios asociados han sido desarrollados recientemente. El turismo en Yásica Arriba está enfocado en la naturaleza, siendo un activo importante para el territorio. En cuanto a Maimón, la apertura del puerto Ámbar Cove en Maimón en noviembre de 2015 ha marcado para el distrito municipal el desarrollo de la actividad turística, portuaria y la pesca orientada a la oferta de gastronomía específica. El puerto fue diseñado con un centro de cruceros para alojar dos cruceros con más de 8.000 pasajeros diariamente. De allí, que el sector hotelero también haya tenido un fortalecimiento importante en el distrito municipal¹⁷.

- En San Felipe, **la infraestructura mejorada, como el adoquinado de calles en el centro histórico y la construcción del Anfiteatro en la puntilla del Malecón, ha mejorado significativamente la experiencia turística.** La remodelación de hoteles en Playa Dorada y su transformación en segundas residencias han incrementado el número de visitantes y el movimiento comercial en la ciudad. Además, la colaboración entre diferentes sectores a través de asociaciones como el Clúster y las asociaciones de hoteles ha sido fundamental para el desarrollo continuo del turismo en Puerto Plata.

1.2.7. Desafíos y proyecciones futuras

- El enfoque del desarrollo turístico del municipio, respaldado por las diferentes iniciativas de **ordenamiento y planificación territorial, ha pasado por alto la necesidad de generar infraestructura urbana y rural destinada a atender directamente los asentamientos humanos existentes y en formación**, pues se evidencia exclusión social y desigualdad debido al crecimiento turístico sin regulación adecuada¹⁸. Esto es particularmente crucial dado el significativo movimiento migratorio hacia San Felipe de Puerto Plata. El puerto de la ciudad registra el mayor número de entradas oficiales a nivel nacional, subrayando su importancia como

¹⁷

<https://distritomunicipalmaimon.gob.do/turismo/#:~:text=El%20Distrito%20Municipal%20de%20Maim%C3%B3n,social%20de%20todo%20el%20pa%C3%ADs.>

¹⁸ [3.pdf \(us.es\)](#)

punto de atracción para migrantes¹⁹. Por ende, la planificación del municipio tiene el reto de generar un enfoque integral que considere esta condición particular.

- La resiliencia territorial representa otro ámbito a reforzar, considerando la atención que requiere la diversificación de la economía y la generación de un entorno urbano y rural con capacidades para hacerle frente a los problemas asociados al cambio climático y otras eventualidades de gran impacto, como lo fue la pandemia de COVID-19.

1.3. Crecimiento concentrado

Esta categoría de expansión urbana se caracteriza por el desarrollo consolidado y continuo alrededor del núcleo urbano principal de San Felipe y su actividad turística. Las áreas más periféricas como Cofresí y Playa Dorada se integran funcionalmente a la trama existente y consolidan el área urbana de la cabecera principal. Este tipo de crecimiento urbano representa una alta demanda de servicios y equipamientos de la población a escala municipal.

1.3.1. Área A: Zona urbana San Felipe de Puerto Plata

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
1821 (Colonial)	El asentamiento urbano colonial abarcó 46.5 hectáreas en la parte norte del actual barrio del centro histórico. La bahía del Puerto de San Felipe determinó su crecimiento como territorio estratégico como municipio portuario.
1947	La ciudad se extendió 214 hectáreas hacia el este, debido a la prolongación de la vía de conexión con Santiago de los Caballeros, y la ubicación del ferrocarril al sur del puerto hacia finales del siglo XIX.
1958	Surgieron asentamientos urbanos hacia el oeste, fortaleciendo la conexión de la ciudad con la bahía y potenciando el desarrollo turístico; y hacia el este, en respuesta a las nuevas necesidades

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
	residenciales, integrando más zonas al tejido urbano, para un total de 16.5 hectáreas adicionales.
1967	El área urbana se extendió aprovechando terrenos accesibles y de baja pendiente hacia el oeste, en torno a las vías de salida y mayor conectividad de la ciudad, así como sobre el área de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres. El hito histórico de esta época es la llegada del Teleférico de Puerto Plata a finales de los años 70. Además, la expansión urbana ocupó el borde costero como resultado del surgimiento del complejo Playa Dorada y la finalización del malecón en el Balneario Colón.
2003	La expansión del área urbana comenzó a ocupar terrenos con pendientes más pronunciadas, invadiendo, en mayor medida el área de amortiguamiento y la zona de protección de la Loma Isabel de Torres. De igual manera, la ciudad se desarrolló hacia el oeste de forma dispersa más allá del río San Marcos, guiado por el surgimiento del complejo de la Playa Carmesí. Esta dinámica de servicios de hospedaje responde a la vocación turística que se ha consolidado en el área urbana de San Felipe y su contexto inmediato. Hacia el norte se llenan los vacíos urbanos, respondiendo a las dinámicas del turismo y actividades hoteleras y comerciales asociadas.
2016	La ocupación de los vacíos urbanos y la expansión de la ciudad continuó en torno a los principales activos ambientales del municipio, ocupando parcialmente la zona de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres al sureste del área urbana y en algunos puntos la zona de protección también fue invadida. La actividad turística continuó guiando la expansión urbana con la llegada del Parque Ocean World, los puertos de Amber Cove en Maimón y Taino Bay y el complejo de Playa Dorada atrayendo desarrollos asociados a servicios turísticos y viviendas de baja densidad con piscinas. La huella urbana en su

¹⁹ <https://inm.gob.do/estadisticas-recientes-de-entrada-y-salida-de-personas-a-traves-de-puertos-maritimos-terrestres-y-aereos-en-la-republica-dominicana/>

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
	zona más occidental ha traspasado el borde natural del río San Marcos.
2023	Crecimiento significativo a lo largo del borde costero y las vías intermunicipales, impulsado por la integración de complejos hoteleros previamente aislados al núcleo urbano.

Tabla 37 Hechos urbanos en San Felipe de Puerto Plata

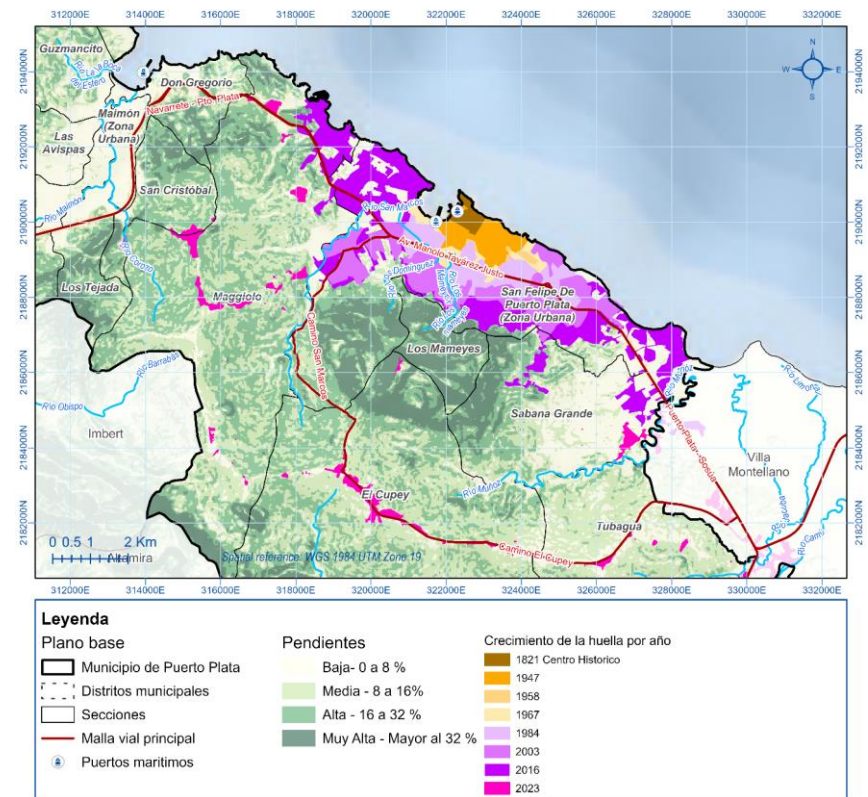
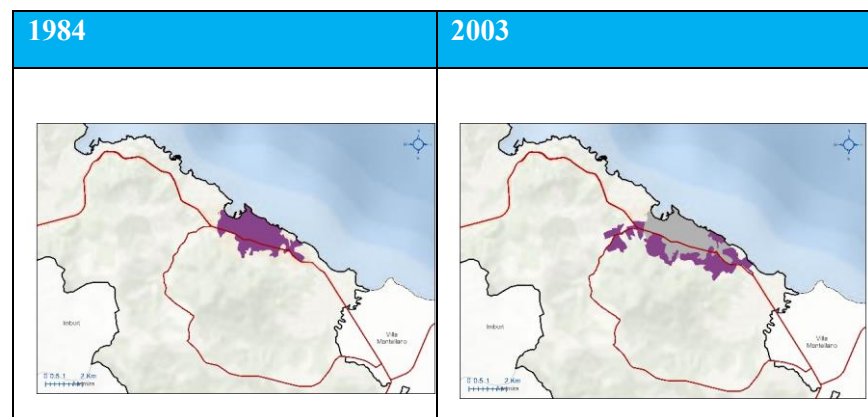


Figura 180 . Crecimiento histórico de la huella urbana de San Felipe. Arup (2024) con base en Pendientes IGN (2023). Huella urbana IGN (2024)



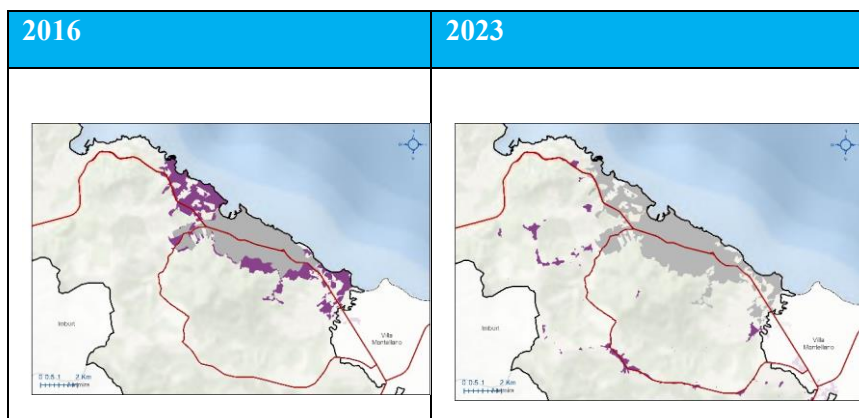
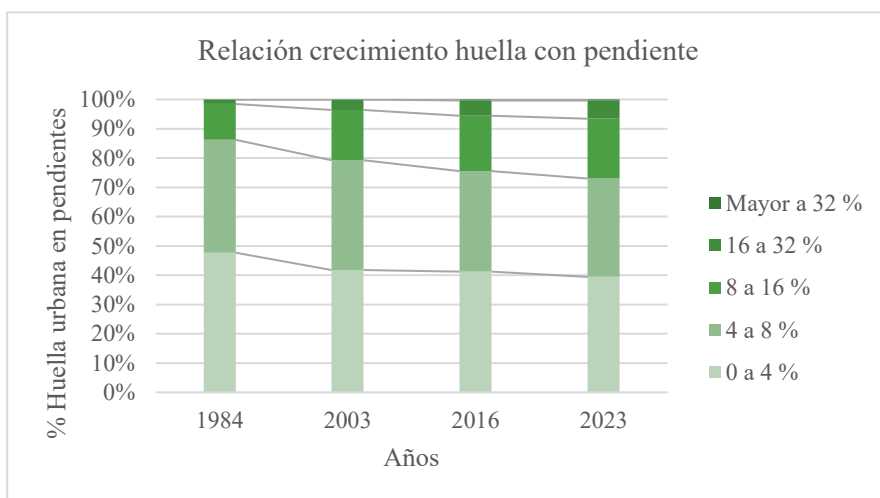


Tabla 38 Crecimiento urbano San Felipe de Puerto Plata 1984 – 2023. Arup (2024)

Crecimiento relación con la pendiente:



- **Predominio en pendientes bajas (0 a 4%):** En 1984, aproximadamente el **55%** de la huella urbana estaba en terrenos con pendientes suaves, pero esta proporción ha disminuido ligeramente al **50%** en 2023. Esto sugiere que las áreas más llanas ya están altamente urbanizadas.
- **Disminución en pendientes intermedias (4 a 8%):** Las áreas con pendientes de **4 a 8%** han reducido su participación del

30% en 1984 al **20%** en 2023, posiblemente debido a la saturación o falta de atractivo para nuevos desarrollos.

- **Aumento en pendientes pronunciadas:** El crecimiento en terrenos con pendientes superiores al **16%** es notable, especialmente en aquellas con más del **32%**, que pasaron de estar ocupadas en 1984 a representar el **8%** de la huella urbana en 2023. Este fenómeno indica una expansión hacia terrenos más complicados topográficamente.
- **Expansión hacia terrenos más difíciles:** El incremento en la urbanización de terrenos con pendientes mayores al **16%** sugiere una limitación de espacio en áreas más planas y una necesidad de ocupar terrenos más difíciles, lo que implica retos técnicos y posibles riesgos asociados.

Análisis temporal San Felipe de Puerto Plata

1821 – Colonial: El primer período que cuenta con información disponible sobre el asentamiento de San Felipe corresponde a 1821. Este periodo cubre 46.5 hectáreas y comprende la parte norte del actual barrio del centro histórico. Está situado al costado derecho de la bahía del Puerto de San Felipe, respondiendo a la vocación territorial establecida con su creación. Su extensión se prolonga hasta el final de la bahía, donde se encuentra la *Fortaleza de San Felipe*.

1947: El crecimiento urbano se expandió alrededor de la zona histórica y con una extensión hacia el este, cubriendo un área adicional de 214 hectáreas. La dirección del crecimiento de San Felipe puede explicarse por dos factores principales: i) la prolongación de la vía de conexión con Santiago de los Caballeros ubicada al este del centro histórico, conformando la ruta terrestre más común de conexión entre Puerto Plata y Santiago, y ii) la llegada del ferrocarril hacia finales del siglo XIX y su estación ubicada al sur del puerto.

Este desarrollo incluyó los barrios conocidos hoy como *Ensanche Dubeau*, *La Regola/Ensanche Eduardo Brito*, *Batey 3*, *Los Cocos/Ensanche Miramar* y *Ensanche Luperón*, distribuyéndose desde el noroeste hasta el sureste.

1958: El área urbana se expandió en 16.5 hectáreas adicionales, con una baja tasa de crecimiento y un patrón perimetral y disperso. Lo anterior es

resultado del aislamiento y retroceso que vivió Puerto Plata durante la era de Trujillo. Esta expansión se concentró al sur del barrio *Batey 3* y al este de los barrios *Los Cocos/Ensanche Miramar* y *Ensanche Luperón*. La expansión se dirigió estratégicamente hacia las zonas planas del territorio, evitando áreas con pendientes moderadas y altas.

1967: La expansión urbana abarcó 90 hectáreas adicionales, distribuidas en tres ramificaciones perimetrales clave:

1. **Oeste:** La primera ramificación se extendió a lo largo del perímetro sur de la bahía de San Felipe de Puerto Plata. Este crecimiento incluyó áreas que actualmente albergan el puerto turístico del municipio, así como los barrios de Playa Oeste y Los Coquitos. Esta expansión fue crucial para fortalecer la conexión de la ciudad con la bahía y potenciar el desarrollo turístico.
2. **Sur:** La segunda ramificación se desarrolló en los barrios actuales de INVI, Villa Progreso, Ciudad Parte Alta (Zona Escolar) y Cristo Rey. Este crecimiento rodeó una suave pendiente del terreno, lo que facilitó la expansión en áreas accesibles y mayormente planas, contribuyendo a la cohesión urbana y a la extensión ordenada de la ciudad.
3. **Este:** La tercera ramificación se dirigió hacia el sureste del área urbana, abarcando los barrios del Brugal y Horizontes del Atlántico (Villa Sánchez). Esta expansión complementó el crecimiento hacia nuevas áreas residenciales, integrando más zonas al tejido urbano y mejorando la conectividad de la ciudad.

Estas expansiones perimetrales no solo ampliaron la mancha urbana, sino que también fortalecieron la infraestructura y la accesibilidad, consolidando el crecimiento de la ciudad y mejorando su conexión con la bahía y sus alrededores.

1984: La expansión urbana abarcó 318 hectáreas adicionales, distribuidas en tres grandes zonas de crecimiento perimetral:

1. **Oeste:** Esta zona de expansión se extendió desde el área urbana existente hasta el límite de la zona plana, incorporando los barrios de *Gregorio Luperón*, *Haita* y *La Viara*. Esta expansión aprovechó terrenos accesibles y contribuyó a la extensión natural de la ciudad hacia el oeste, en torno a la vía de salida de la ciudad hacia el oeste. No obstante, la ausencia de una normativa que regulara el crecimiento urbano de la ciudad sobre las áreas con valor ambiental, conllevó a la ocupación de una parte del área de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres.
2. **Suroeste:** El crecimiento en esta área se desarrolló sobre terrenos con una mayor pendiente, abarcando los barrios de *Los Cueto/La Caobas*, *Ciudad Parte Alta (Zona Escolar)*, *Los Platanitos*, *Colinas del Sur (El Vispero)*, *Padre Las Casas* y *Mirador Sur*. Adicionalmente, la expansión bordeó la topografía pronunciada en los barrios de Bayardo y Amanda I (Caimero). Esta expansión hacia terrenos más elevados y desafiantes destacó la necesidad de una planificación urbana cuidadosa para manejar la inclinación del terreno y la estabilidad de la infraestructura. Se evidencia una dirección de crecimiento hacia la ladera de la loma al sur, que responde a la llegada de infraestructura turística a finales de los años 70, como lo es el Teleférico Puerto Plata.
3. **Este:** La expansión en el este siguió la línea de crecimiento hacia el este, con un desarrollo potencialmente lineal a lo largo de la actual Avenida Circunvalación Sur, una vía de carácter nacional, que además conecta con el Aeropuerto Internacional Gregorio Luperón, inaugurado en 1979, hasta el complejo de Playa Dorada, el cual surge a finales de los años 70. De igual manera, se evidencia una ocupación hacia el borde costero, en dirección al balneario Colón o Long Beach, un espacio de encuentro, en donde finalizaba el malecón construido en 1971.

Este crecimiento abarcó los barrios de *Urbanización Lorena*, *Urbanización El Mar*, *Jardines del Atlántico* y *Urbanización Atlántica*. La expansión en esta dirección fue estratégica,

aprovechando la infraestructura vial existente para facilitar el acceso y la conectividad.

Estas expansiones perimetrales reflejan una tendencia de crecimiento exponencial que incluye zonas de acceso más difícil, como áreas con pendientes significativas, empezando a invadir la zona de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres. Este desarrollo subraya la necesidad de una planificación urbana rigurosa para mitigar riesgos ambientales, como la erosión y la estabilidad del suelo. La expansión en terrenos más complicados exige soluciones innovadoras y una gestión proactiva para asegurar un desarrollo sostenible y seguro.

2003: La expansión urbana abarcó 613.5 hectáreas adicionales, con desarrollos significativos en el oeste y la consolidación de áreas en el suroeste y este de la zona urbana. Además, hubo un crecimiento hacia el noreste:

1. **Oeste:** La expansión se desarrolló de manera lineal a lo largo de la *Avenida Circunvalación Sur*, una vía nacional que bordea la Loma Isabel de Torres, hasta el límite natural del río San Marcos, bordeando su cauce. Este crecimiento, sin embargo, invadió en gran medida la zona de amortiguamiento y, en menor medida, la zona de protección de la loma. Los barrios incorporados en esta expansión incluyen *Las Tres Palmas*, *Urbanización La Florida*, *Cuesta Amarilla* y *San Marcos Abajo*. Se evidencia un desarrollo disperso más allá del río San Marcos y un complejo hotelero de lujo sobre la Playa Cofresí.
2. **Suroeste:** El desarrollo en esta área se extendió sobre la ladera de la *Loma Isabel de Torres*, invadiendo significativamente la zona de amortiguamiento y estableciéndose en áreas con pendientes más pronunciadas, abarcando el barrio *Los Domínguez* y *Colinas del Sur (El Avispero)*. Lo anterior es consecuencia de la falta de una norma de carácter vinculante que obligara al tratamiento y monitoreo de los asentamientos humano en la ladera de este activo ambiental.

3. **Este:** La expansión en esta área consolidó los vacíos urbanos resultantes de la expansión anterior, especialmente en zonas con pendientes más pronunciadas, pero respetando los límites de la zona de amortiguamiento de la *Loma Isabel de Torres*. Se trata de urbanizaciones de carácter formal, de un mayor estrato socioeconómico que responden al uso residencial y de servicio de hospedaje y hotelería. Adicionalmente, crecen zonas destinadas al uso residencial, principalmente, sobre el borde costero.

Los barrios integrados en esta consolidación incluyen *Mirador Sur*, *Los Reyes*, *Urbanización Torre Alta*, *Maripica/Coca Cola*, *Urbanización Atlántica*, *Codetel* y *el Hotel & Casino Costa Dorada*.

4. **Noreste:** Esta expansión llenó los vacíos urbanos frente al mar, extendiendo el territorio e incorporando los barrios *Horizontes del Atlántico (Villa Sánchez)*, *Puertón Rojo* y *Jardines del Atlántico*. Esta área de crecimiento responde a las dinámicas del turismo y actividades hoteleras y comerciales asociadas, como restaurantes, consolidando el atractivo turístico del malecón.

El desarrollo durante este periodo, especialmente sobre la zona de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres, subraya la urgente necesidad de reconsiderar la reubicación de viviendas e infraestructuras en áreas ambientalmente sensibles. También destaca la importancia de una planificación urbana rigurosa para mitigar riesgos ambientales como la erosión y la inestabilidad del suelo, garantizando un desarrollo sostenible y seguro para las futuras expansiones.

2016: La expansión urbana de San Felipe de Puerto Plata se amplió en 228 hectáreas adicionales, consolidando áreas en el oeste y desarrollándose perimetralmente en el sureste y este de la zona urbana.

1. **Oeste:** La expansión en esta área se centró en llenar los vacíos urbanos dejados por la expansión anterior. Sin embargo, se destaca una invasión significativa en la zona de protección de la *Loma Isabel de Torres*, abarcando parte del barrio *San Marcos*

Abajo. Esta invasión pone de relieve la necesidad de una mayor protección y regulación en las áreas ecológicamente sensibles. Al respecto, si bien la ley sobre Áreas protegidas surge en 2004, no se evidencia un cumplimiento de esta. De igual manera, hacia el año 2005 se observa una ocupación de carácter informal sobre la ronda del río San Marcos, la cual se consolida para 2015.

Por otra parte, se evidencia el crecimiento hacia la zona del Parque de Aventura Ocean World, creado en 2005. Esta experimentó una ocupación de edificaciones destinadas al servicio de hospedaje en el área cercana a la costa, así como viviendas de carácter unifamiliar con piscinas.

2. **Sureste:** La expansión continuó sobre las faldas de la *Loma Isabel de Torres*, ocupando completamente la zona de amortiguamiento y llegando hasta los límites del área de protección. Esta expansión abarcó el barrio de *Urbanización Torre Alta*. La ocupación de estas zonas subraya la presión del desarrollo urbano sobre áreas que requieren conservación. Parte de estas zonas es destinado a servicios de alojamiento, aprovechando la vista que tienen las edificaciones, por su ubicación en pendiente. Lo anterior, es consecuencia de la falta de una norma robusta e integral de ordenamiento territorial para el municipio.
3. **Este:** El crecimiento perimetral en el este del municipio continuó, incorporando los barrios de *Maripica/Coca Cola*, *Urbanización El Doral* y *Urbanización Cerro Verde*. Esta expansión sigue el patrón de desarrollo hacia terrenos disponibles en el borde este de la ciudad. De igual manera, hay un desarrollo más amplio del complejo de Playa Dorada, lo que comienza a guiar el crecimiento hotelero y de servicios de alojamiento hacia esta zona. Allí, se consolidaron importantes complejos hoteleros como *Blue Jack Tar*, *Emotions By Hodelpa Puerto Plata*, *Gran Ventana Beach Resort*, *Playa Dorada Beach & Golf*, *Casa Colonial Beach & Spa*, y *BlueBay Villas Doradas*. Estos desarrollos se sitúan cerca de las playas *Costa Dorada*, *Playa Cano Grande* y *Playa Dorada*, con una ocupación dispersa que limita con el Río Muñoz, lo que facilita una integración sostenible con el entorno natural.

Durante este periodo, la tendencia de expansión invadiendo la zona de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres persiste, alcanzando casi el límite físico entre el mar y la loma. Esto sugiere que el futuro crecimiento urbano probablemente se orientará hacia bordear la loma y el borde costero, debido a la limitación de espacios planos. Por su parte, la ocupación y consolidación edificatoria en la ronda de los cuerpos de agua es algo que debe manejarse, considerando el riesgo en el que se encuentran estos asentamientos humanos. Este patrón de desarrollo destaca la necesidad urgente de planificación urbana que equilibre el crecimiento con la protección ambiental, asegurando que las futuras expansiones no comprometan las áreas ecológicamente sensibles.

2023: En este periodo, San Felipe de Puerto Plata experimentó un crecimiento a lo largo de su borde costero y a lo largo de las vías de conexión intermunicipales. Este desarrollo fue impulsado por la consolidación de complejos hoteleros que antes estaban aislados del núcleo urbano, integrándolos ahora en la trama urbana de la ciudad. El crecimiento se distribuyó en tres zonas principales:

1. **Oeste:** La expansión en el oeste culminó el desarrollo alrededor de la bahía turística de San Felipe, ocupando gran parte del borde costero frente a *Playa Costambar* y *Bahía Cofresí*. Esta área se caracteriza por una ocupación dispersa, con grandes zonas verdes intercaladas entre complejos hoteleros y condominios cerrados de viviendas unifamiliares. Los barrios involucrados en esta expansión incluyen *Las Tres Palmas*, *El Javillar*, *Costambar*, *Cafemba*, *Maggiolo Adentro* y *Franco*.
2. **Este:** Los barrios/Parajes involucrados en esta expansión incluyen *Hotel y Casino Costa Dorada* y *Muñoz*, llegando al límite administrativo del Municipio de Puerto Plata.
3. **Corredor del El Cupey:** Ante las barreras físicas naturales como la topografía más pronunciada en el oeste, la Loma Isabel de Torres en el sur y el Río Muñoz en el este, San Felipe de Puerto Plata se vio en la necesidad de expandirse rodeando la Loma Isabel de Torres. Esto condujo al desarrollo del corredor del El Cupey, una zona que ha experimentado un notable crecimiento. En este corredor, se observan nuevos proyectos

inmobiliarios en ejecución, reflejando un desarrollo continuo y planificado.

Para el 2023 San Felipe de Puerto Plata es marcado por una consolidación de las zonas turísticas, especialmente en las áreas costeras, y la expansión de los asentamientos sobre las vías de conexión, tanto de carácter municipal, como provincial. En este sentido, la ciudad ha logrado integrar los desarrollos hoteleros en su trama urbana, facilitando un crecimiento sostenible que respeta las características naturales del entorno, lo cual es resultado del enfoque turístico de ordenamiento territorial. No obstante, los asentamientos que siguen ubicándose en las laderas de la Loma, así como en las cuencas de los cuerpos hídricos, son un patrón al que es necesario hacerle frente, mediante una planificación integral, que no solamente considere aspectos de la vocación territorial del municipio, asegurando que el crecimiento de la ciudad sea armonioso y sostenible en el largo plazo.

1.3.2. Principales Hallazgos

Tendencias

- **Expansión concentrada:** El crecimiento urbano de la ciudad se ha consolidado en torno a la Av. Gregorio Luperón y el borde costero. La ocupación del territorio se ha asociado a la malla vial principal que conecta con los distritos de Maimón y Yásica y a la llegada de infraestructura asociada a transporte, y turismo y sus servicios asociados. Este desarrollo responde a los bordes naturales de la ciudad, como los ríos San Marcos y Muñoz, la Loma Isabel de Torres y la topografía con pendientes más marcadas, situada al sur.
- **Crecimiento de alta intensidad:** se evidencia una tendencia en la expansión de la ciudad hacia áreas de pendientes pronunciadas, incluyendo áreas de protección declaradas a nivel nacional, así como sobre las rondas de los cuerpos hídricos. Las poblaciones asentadas sobre estos espacios de mayor riesgo corresponden, en su mayoría, a asentamientos humanos de origen informal.

- **Densificación:** Hay una notable densificación en las zonas ya urbanizadas, especialmente en áreas cercanas al centro histórico y al Río Muñoz. La concentración de infraestructura y viviendas refleja un incremento en la demanda de espacio residencial y turístico.
- **Vocación Turística:** En las últimas décadas, especialmente desde los años 70, se observa una fuerte inclinación hacia el desarrollo turístico, a partir del surgimiento de servicios asociados, como el sector del hospedaje, con importantes complejos hoteleros a lo largo del borde costero. Estos se han integrado a la trama urbana de manera desarticulada y aislada al desarrollo residencial y comercial de la ciudad, como resultado de una normativa de ordenamiento territorial enfocada en el sector turismo que carece de especificidad para el manejo adecuado del hábitat urbano.
- **Desarrollo periurbano:** La ciudad ha experimentado un crecimiento perimetral significativo, a partir del surgimiento, principalmente, de nuevas áreas residenciales, con un patrón de desarrollo predio a predio. Este patrón ha impedido la integración funcional eficiente desencadenando problemas de movilidad y acceso a espacios públicos y equipamientos, entre otros.

Consideraciones en el marco del PMOT

- **Riesgos Ambientales:** El crecimiento en áreas con altas pendientes y cercanas a cuerpos de agua como el Río Muñoz y San Marcos y el área de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres aumenta el riesgo de erosión y deslizamientos. Es esencial implementar medidas de reglamentación de usos para mitigar los riesgos ambientales y sociales asociados.
- **Accesibilidad, movilidad e infraestructura urbana:** La expansión del crecimiento hacia zonas distantes de las vías principales requiere mejoras en la infraestructura vial para asegurar un acceso seguro y eficiente. Además, es crucial valorar estrategias de gestión de dispersión territorial, y del

tráfico, especialmente ante el desarrollo a ambos lados de las carreteras de alta velocidad. De igual manera, es importante considerar la planeación temprana de zonas de expansión, considerando la localización de infraestructura de servicios y equipamientos, previo a la construcción y consolidación de edificaciones.

- **Sostenibilidad del agua:** La proximidad a cuerpos de agua ha sido fundamental para el desarrollo urbano, pero la ocupación informal de rondas hídricas de los ríos que son atravesados por la mancha urbana implica grandes desafíos en términos de gestión sostenible del recurso hídrico. Se requiere el desarrollo de estrategias de manejo del agua para asegurar su disponibilidad y calidad a largo plazo.
- **Crecimiento turístico controlado:** La vocación turística de la zona implica la necesidad de articularse con las políticas y regulaciones existentes para gestionar el turismo de manera sostenible y evitar la sobreexplotación de recursos naturales.

1.4. Crecimiento lineal

Esta categoría agrupa los desarrollos urbanos espontáneos que se extienden de manera dispersa a lo largo de la vía regional, lo cual conforma áreas dispersas sin un patrón morfológico específico como El Cupey, Maimón y Yásica Arriba.

La ausencia de un trazado específico y un crecimiento aleatorio configura una malla vial discontinua, problemas de conectividad por dependencia de un solo eje vial principal, ineficiencia en la provisión de servicios y un impacto negativo sobre las áreas productivas, las franjas de aislamiento para la protección de la red hídrica y de la red vial principal.

1.4.1. Área B: Zona urbana Yásica Arriba

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
2003	El desarrollo urbano se evidencia de manera dispersa en las áreas planas y accesibles sobre la vía <i>Ruta Panorámica Turística</i> y sobre la franja de protección del río al sur. Esta ocupación incluyó los barrios y parajes <i>Tubagua, El Capó, Yásica Arriba, Yasiquita, Los Pomos, Yásica Abajo y El Mango</i> , abarcando un total de 85,14 ha.
2013	Se evidencia un crecimiento urbano del 17,45% respecto al 2003, siendo la parte norte la de mayor crecimiento y densificación sobre la <i>Ruta Panorámica</i> , con los barrios y parajes <i>Tubagua, El Capó y Los Infantes</i> . Hacia el sur el desarrollo fue lento, considerando que esta zona se localiza sobre una vía secundaria.
2023	El distrito municipal se expandió significativamente, creciendo en un 82,69% respecto al 2013, hacia los terrenos planos y moderadamente inclinados. En el sur, la densificación fue notable en áreas cercanas a la vía <i>Los Cuncunes</i> y el <i>Río Yásica</i> . La vocación predominante del territorio se ha consolidado como residencial con una creciente actividad turística ONE (2022).

Tabla 39 Hechos urbanos en Yásica Arriba

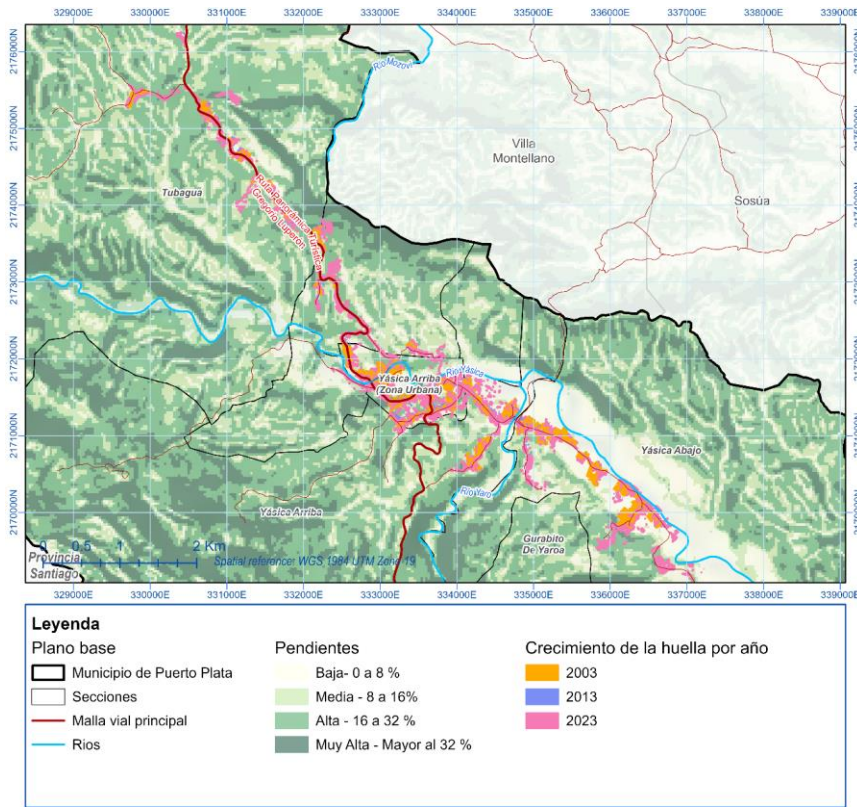
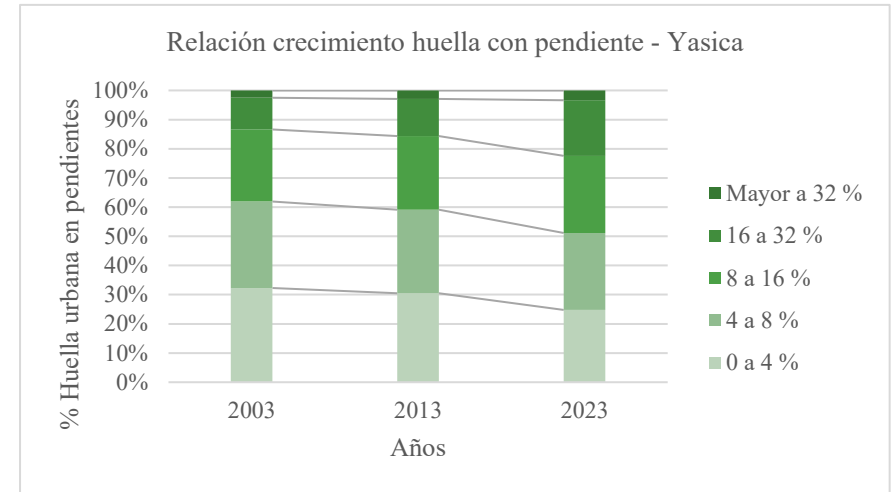


Figura 181. Crecimiento histórico de la huella urbana de Yásica Arriba. Pendiente IGN, 2023. Arup (2024)

Crecimiento relación con la pendiente:



- **Pendientes bajas (0 a 4%):** En 2003, representaban cerca del **32%** de la huella urbana. Sin embargo, para 2023, esta proporción ha disminuido al **24%**, lo que sugiere que las áreas más planas ya están saturadas, y el crecimiento se ha desplazado hacia pendientes más pronunciadas.
- **Pendientes intermedias (4 a 8%):** La ocupación en este rango ha bajado ligeramente desde **2003** hasta **2023**, disminuyendo de cerca del **30%** a **25%**, lo que indica que estas áreas también están alcanzando su límite de expansión.
- **Pendientes moderadas (8 a 16%):** La proporción de huella urbana en estas pendientes se ha mantenido del **24%** en 2003 a aproximadamente el **26%** en 2023. Esto sugiere una menor expansión en áreas de pendientes moderadas.
- **Incremento en pendientes altas (16 a 32% y mayor a 32%):** La ocupación en pendientes mayores al **16%** ha pasado de menos del **12%** en 2003 a cerca del **20%** en 2023. Las pendientes **>32%** han crecido constante, llegando al **3.5%** de la huella urbana. Esto sugiere una

expansión forzada hacia terrenos más complejos por la saturación de áreas planas, implicando mayores desafíos constructivos y de infraestructura.

1.4.2. Área C: Zona urbana Maimón

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
2003	La zona norte se desarrolló de manera dispersa en 53,39 Ha y a lo largo de vías principales, como <i>Calle Papilio Sacado</i> y en torno al borde costero con usos hoteleros. La zona céntrica se concentró en áreas planas cercanas al <i>Río Maimón</i> y las vías principales con usos residenciales. Hacia el sur, el desarrollo urbano inicial fue más disperso y se concentró en áreas planas cercanas a las vías principales como <i>Navarrete-Puerto Plata</i> .
2013	Se observó una expansión urbana notable en todo el corredor, con un crecimiento del 34,56%. El área urbanizada se extendió a lo largo de las vías de transporte, el río Maimón, y el borde costero. Esta expansión reflejó una creciente demanda de espacio urbano debido a posibles factores turísticos, económicos y demográficos por su cercanía inmediata a la cabecera de San Felipe.
2023	El distrito municipal tuvo un crecimiento continuo del 29, 52% a lo largo de los terrenos planos y moderadamente inclinados. En la zona norte, el crecimiento respondió a la vocación turística, resultado de la construcción de la Terminal Amber Cove y la llegada y consolidación de los complejos hoteleros <i>Playa bachata Spa Resort</i> y <i>Senator Puerto Plata Hotel</i> . En la zona centro, los usos están ligados, principalmente a la residencia y el comercio, con un enfoque en el desarrollo de viviendas y servicios. En la zona sur, los servicios de hospedaje ligados al turismo han tenido un crecimiento. Según la imagen reciente, los usos del suelo en el corredor de Maimón son predominantemente residenciales (74.42%), seguidos de comerciales (8.26%), mixtos (3.86%), turísticos (3.67%), institucionales (1.31%), recreativos (0.52%), industriales (0.07%) y otros (5.77%). La distribución diversa de los usos del suelo.

Tabla 40 Hechos urbanos en Maimón

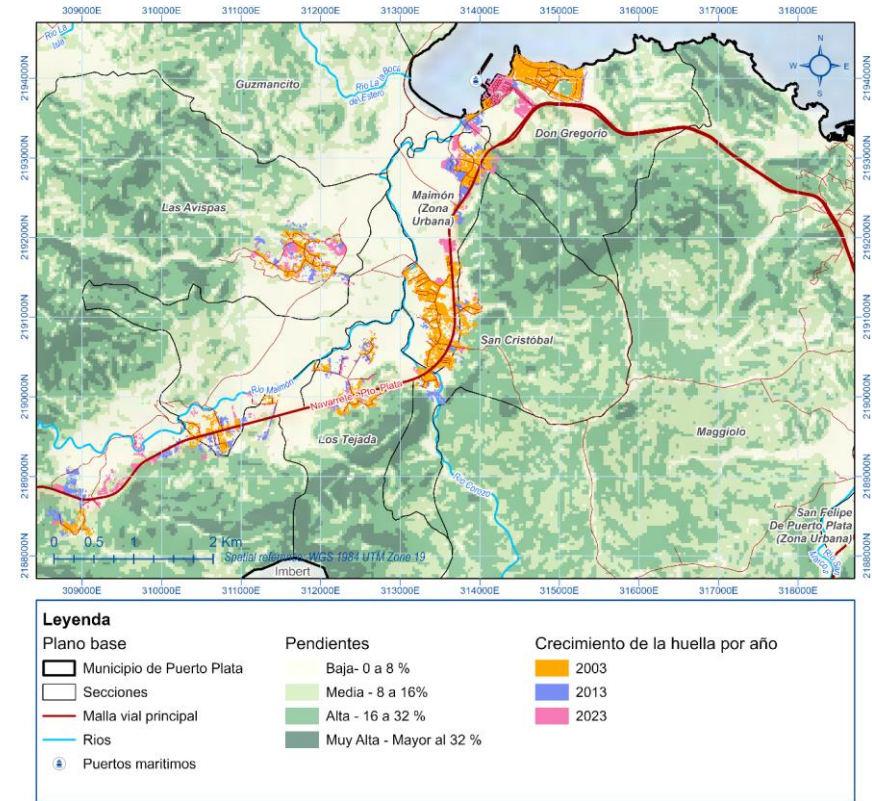
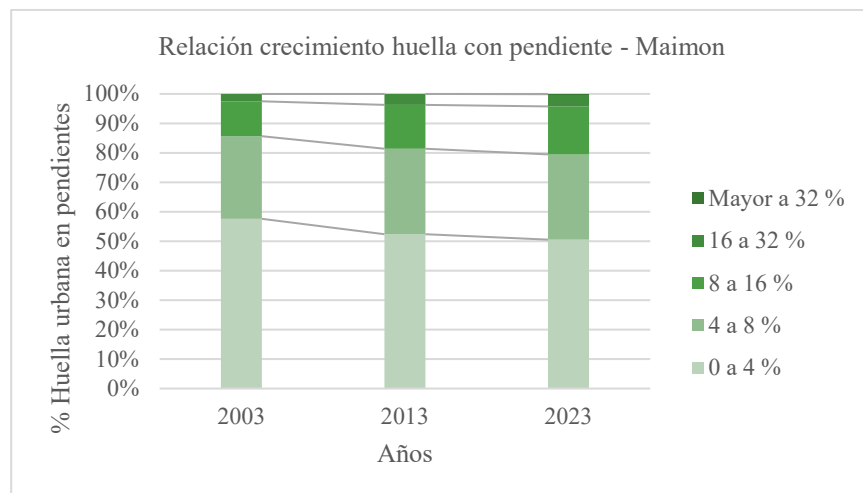


Figura 182. Crecimiento histórico de la huella urbana de Maimón. Arup (2024) con base en Pendiente IGN (2023)

Crecimiento relación con la pendiente:



- **Pendientes bajas (0 a 4%):** En 2003, las áreas con pendientes bajas representaban aproximadamente el **60%** de la huella urbana. Sin embargo, para 2023, esta proporción ha disminuido al **50%**, lo que indica una saturación progresiva de los terrenos más planos, obligando al crecimiento urbano a desplazarse hacia terrenos con mayores pendientes.
- **Pendientes intermedias (4 a 8%):** La ocupación en este rango se ha mantenido relativamente estable, con un ligero aumento, pasando de alrededor del **28%** en 2003 al **29%** en 2023. Esto refleja una tendencia similar a las pendientes bajas, donde el crecimiento se ha estabilizado.
- **Pendientes moderadas (8 a 16%):** La ocupación en estas pendientes también ha crecido, pasando de cerca del **11%** en 2003 a aproximadamente el **16%** en 2023. Esto indica una tendencia de expansión hacia terrenos con pendientes moderadas, probablemente por la necesidad de aprovechar áreas con limitaciones topográficas.
- **Pendientes altas (>16%):** Las áreas con pendientes mayores al **16%** han mostrado un ligero crecimiento, aunque siguen siendo

una fracción pequeña **4%** del total. Las pendientes mayores al **32%** aparecen para 2023 con un **0.1%**.

1.4.3. Área D: Corredor suburbano El Cupey

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
2003	El desarrollo inicial del corredor se configuró en las áreas planas, cercanas a <i>El Cupey</i> y <i>Mata Redonda</i> , ubicadas en el valle entre el Río Muñoz y el Río Camú. La urbanización inicial de 4.1 hectáreas fue dispersa, siguiendo un patrón de ocupación basado en la accesibilidad a la vía de conexión municipal.
2013	El crecimiento se extendió a lo largo de la vía principal el <i>Camino El Cupey</i> , con un porcentaje de crecimiento del 653.6% respecto a 2003. Los terrenos planos continuaron siendo un factor clave en el desarrollo urbano. Esta expansión reflejó una creciente demanda de espacio urbano debido a posibles factores turísticos, económicos y demográficos en su relación funcional con San Felipe.
2023	Se desarrollaron nuevas áreas urbanizadas en terrenos planos y moderadamente inclinados, reflejando una creciente necesidad de espacio urbano. La densificación fue notable en el lado sur de <i>El Cupey</i> y cerca de <i>Mata Redonda</i> , donde se observa el trazado de lo que un futuro cercano puede ser una nueva urbanización, indicando un posible aumento en la actividad residencial y turística. La expansión continúa siendo lineal a lo largo de la vía principal, extendiéndose hacia áreas más remotas y de topografía variada, incluyendo <i>Las Tres Canas</i> y <i>Los Algodones</i> . Tuvo un crecimiento del 138.3% respecto a 2013.

Tabla 41 Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana de El Cupey

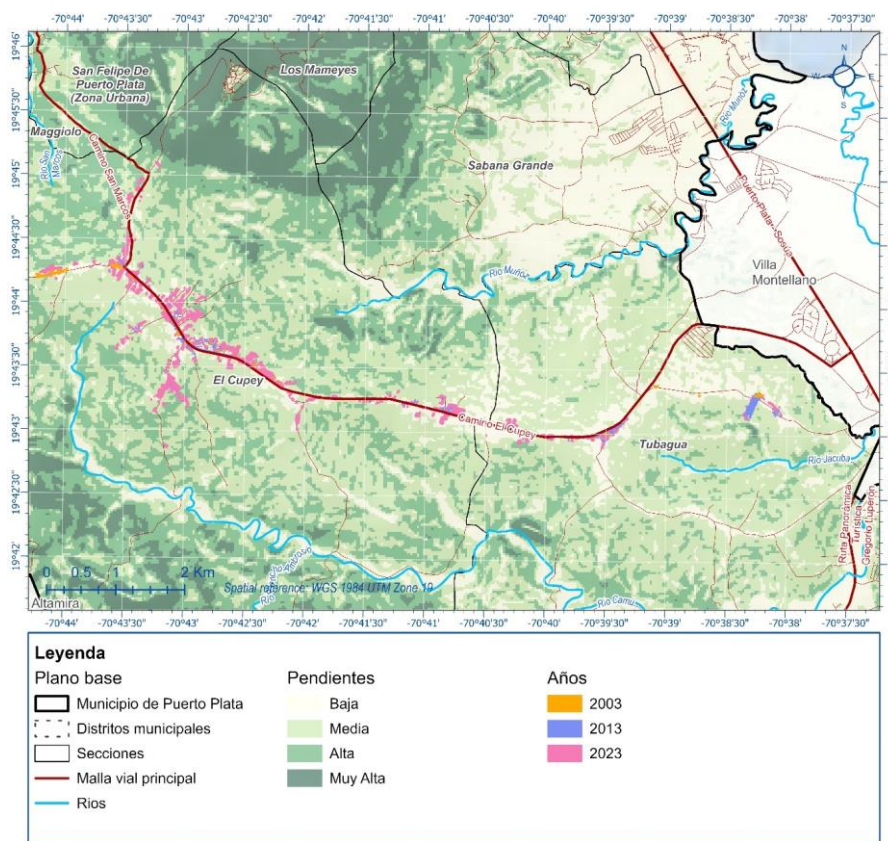
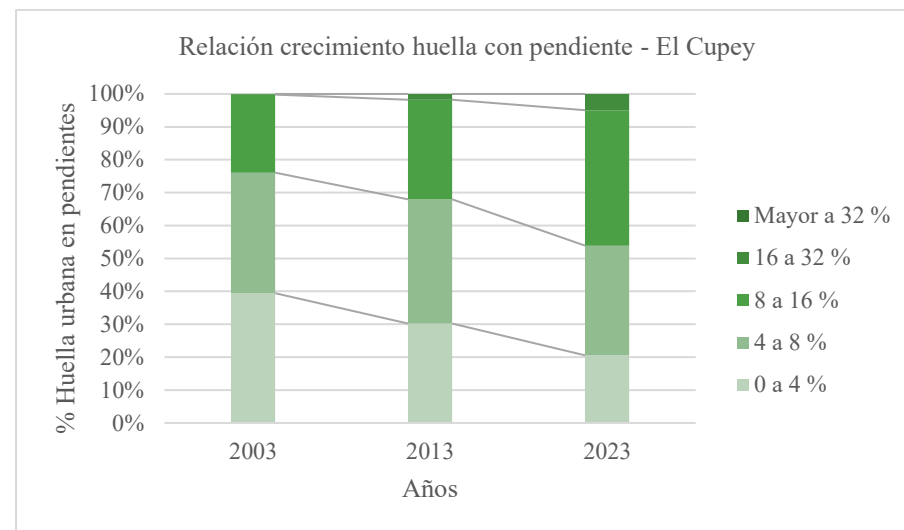


Figura 183. Crecimiento histórico de la huella urbana de El Cupey. Arup (2024) con base en Pendiente IGN (2023)

Crecimiento relación con la pendiente:



- **Pendientes bajas (0 a 4%):** En 2003, las áreas con pendientes bajas representaban aproximadamente el 40% de la huella urbana. Sin embargo, para 2023, esta proporción ha disminuido al 20%, lo que indica una saturación progresiva de los terrenos más planos, obligando al crecimiento urbano a desplazarse hacia terrenos con mayores pendientes.
- **Pendientes intermedias (4 a 8%):** La ocupación en este rango se ha mantenido relativamente estable, con una ligera disminución, pasando de alrededor del 36% en 2003 al 33% en 2023.
- **Pendientes moderadas (8 a 16%):** La ocupación en estas pendientes ha tenido un crecimiento exponencial, pasando de cerca del 23% en 2003 a aproximadamente el 41% en 2023. Esto indica una tendencia de expansión hacia terrenos con pendientes moderadas, probablemente por la necesidad de aprovechar áreas con limitaciones topográficas.
- **Pendientes altas (>16%):** Las áreas con pendientes mayores al 16% han mostrado un gran crecimiento, pasando de 1.7% en

2013 al 5% en 2023. Indicando que en los últimos años hay una tendencia en la urbanización de zonas de pendientes altas.

1.4.4. Principales Hallazgos

Tendencias

- **Expansión lineal y dispersa:** El crecimiento de El Cupey, Yásica Arriba y Maimón se ha generado en torno a las vías principales de transporte, tanto de escala municipal, como provincial, generando un patrón lineal irregular de desarrollo urbano.

En el caso de El Cupey, el corredor lineal que sirve de eje a este crecimiento disperso es la vía que bordea la Loma Isabel de Torres y conecta directamente con los dos extremos del área urbana de San Felipe de este a oeste. En cuanto a Yásica Arriba y Maimón, el tramo lineal vial se encuentra en un área menos accidentada, sobre el valle de los ríos Yásica y Maimón respectivamente.

- **Vocación y usos del suelo:** se evidencia una expansión progresiva de la actividad turística y la vivienda suburbana de baja densidad en El Cupey y Maimón, lo que está ocasionando el desplazamiento de las actividades productivas rurales, mientras que Yásica Arriba conserva una vocación rural.

Por un lado, El Cupey ha desarrollado en las últimas décadas usos relacionados con el servicio de hospedaje de carácter ecológico, como respuesta a las dinámicas que genera su cercanía y conexión directa con la Loma Isabel de Torres. Por otra parte, Maimón se ha enfocado en la consolidación del turismo de sol y playa, respondiendo a las dinámicas generadas por el Puerto Amber Cove y diversos complejos hoteleros.

- **Crecimiento de baja intensidad:** se evidencia una tendencia de viviendas aisladas de baja densidad. En algunos casos la expansión urbana ha afectado áreas de protección de las rondas hídricas y zonas con pendientes medias a altas, como es el caso particular de Yásica Arriba y El Cupey.

Consideraciones en el marco del PMOT

- **Riesgos ambientales:** el crecimiento urbano hacia las áreas con pendientes y sobre las rondas de los ríos, especialmente en el caso de El Cupey y Yásica Arriba (*Yásica Arriba, El Capó y Los Pomos*), aumenta el riesgo de remoción en masa y erosión del suelo. Por ende, el PMOT debe abordar esta tendencia desafiante implementando zonificación restrictiva para mitigar o combatir los riesgos ambientales asociados con la expansión hacia áreas de protección y zonas de pendientes pronunciadas.
- **Abastecimiento de agua y sanidad:** La ausencia de una red de acueducto y alcantarillado en Maimón, Yásica y El Cupey representa unos desafíos importantes para la gestión sostenible del recurso hídrico. En el caso específico de Maimón, el aumento del suelo destinado a residencias o servicios hoteleros supone concentrar esfuerzos destinados a la mejora de los servicios públicos mencionados para evitar la contaminación hídrica y del subsuelo. En este contexto, el PMOT debe condicionar la zonificación a la cobertura de una adecuada infraestructura de saneamiento y tratamiento de aguas residuales.
- **Accesibilidad y movilidad:** debido al crecimiento disperso algunos sectores presentan dependencia de un solo eje vial para la movilidad local, ocasionando problemas de movilidad y accesibilidad. Desde el PMOT se deben contemplar medidas de mejora de la infraestructura vial y de transporte para garantizar un acceso seguro y eficiente.
- **Proximidad:** En general se consolidan manchas urbanas con predominancia de áreas residenciales. Esta consolidación como zonas dormitorio, con escasos de servicios y equipamientos locales, genera dependencia de la cabecera municipal. En este contexto, el PMOT debe contemplar un desarrollo urbano con mezcla de usos, de tal manera que los desplazamientos a cabeceras urbanas como San Felipe o Santiago no sean tan frecuentes.
- **Nuevos usos:** En el caso de El Cupey, la aparición de nuevos lugares de hospedaje ecológico sugiere la potencialización de

esta actividad en los corredores suburbanos en relación directa con la intensa actividad turística del borde costero. Esta situación representa nuevos desafíos en estos corredores hasta ahora con predominancia residencial, por tanto, el PMOT debe incluir regulaciones adecuadas para gestionar el turismo de manera sostenible.

1.5. Crecimiento incipiente

Esta categoría agrupa los territorios que se encuentran en una fase inicial de expansión y desarrollo urbano limitado, orientado por la existencia de una actividad económica de importancia para el municipio, y que cuentan con una agrupación dispersa y áreas extensas de terrenos subutilizados. Estos corresponden a las áreas suburbanas del municipio que se encuentran en el borde costero al noroeste de San Felipe, y que albergan un alto potencial turístico, por la cantidad de playas y servicios orientados a esta actividad.

1.5.1. Área E: Zona suburbana Guzmancito

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
2003	El desarrollo urbano inicial se concentró principalmente en las áreas cercanas a <i>Cruce de Guzmancito</i> y <i>La Arena</i> , especialmente sobre el Río Guzmán y la vía principal de escala municipal <i>Camino La Colorada</i> . Inicialmente contó con 5,54 ha.
2013	Se observó una expansión urbana notable con un crecimiento del 433,24% respecto al 2003, incluyendo áreas con pendientes más pronunciadas.
2023	Se desarrollaron nuevas áreas urbanizadas en terrenos planos y moderadamente inclinados, reflejando una creciente necesidad de espacio urbano, abarcando un crecimiento urbano de 46,61%. La densificación fue notable en el lado norte de <i>Cruce de Guzmancito</i> y cerca de <i>La Arena</i> , indicando un posible aumento en la actividad turística de un conjunto hotelero sobre la <i>Playa la Ojaldre</i> y residencial. La expansión se mantuvo lineal a lo largo de las principales vías. No obstante, también se extendió hacia áreas más remotas y de topografía variada. Guzmancito ha tomado una vocación más

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
	industrial, enfocándose en convertirse en un campo de energía eólica.

Tabla 42 Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana de Guzmancito

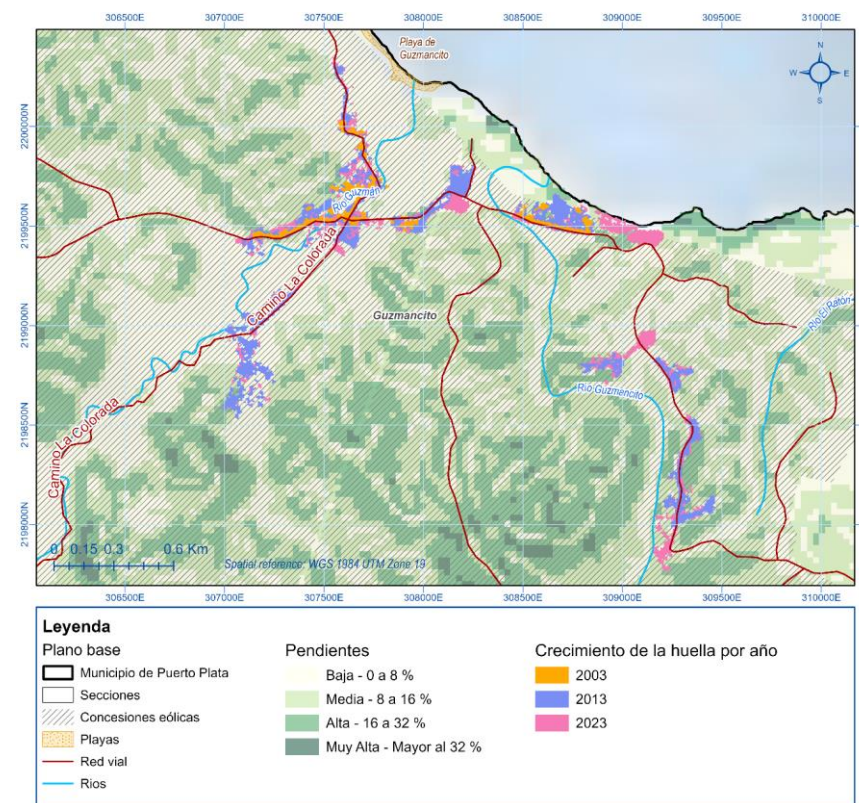
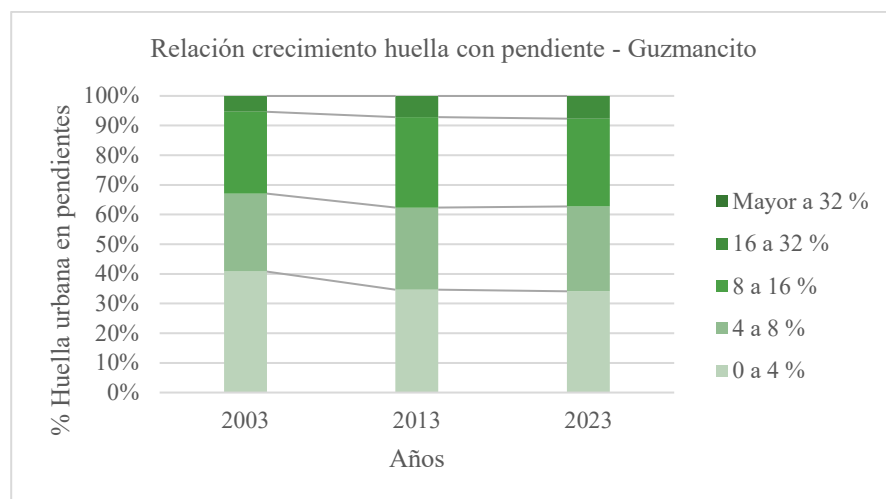


Figura 184. Crecimiento histórico de la huella urbana de Guzmancito. Arup (2024) con base en Pendiente IGN (2023)

Crecimiento relación con la pendiente:



- **Pendientes bajas (0 a 4%):** En 2003, el 40.78% de la huella urbana se encontraba en áreas con pendientes bajas, y para 2023 esta proporción ha disminuido al 34.13%. Esto refleja una ocupación significativa de los terrenos más planos durante este período, aunque la disminución no es tan acentuada como en versiones anteriores, lo que sigue sugiriendo una tendencia de expansión hacia terrenos con mayores pendientes.
- **Pendientes intermedias (4 a 8%):** En 2003, el 26.29% de la huella urbana se ubicaba en pendientes intermedias, y para 2023 este porcentaje ha crecido ligeramente al 28.61%. Esto indica una estabilidad y una ligera preferencia por el desarrollo urbano en estos terrenos, que representan una alternativa viable cuando los terrenos más planos comienzan a agotarse.
- **Pendientes moderadas (8 a 16%):** En 2003, el 27.59% de la huella urbana se encontraba en pendientes moderadas, y para 2023 este porcentaje ha crecido al 29.59%. Aunque el incremento no es drástico, demuestra que los terrenos con estas pendientes están siendo cada vez más aprovechados conforme la demanda de suelo urbano crece y los terrenos más planos se saturan.

- **Pendientes altas (16% a 32%):** En 2003, las áreas con pendientes altas representaban el 5.35% de la huella urbana, pero para 2023 este porcentaje ha aumentado al 7.67%. Este crecimiento refleja una tendencia hacia la urbanización de terrenos más desafiantes, posiblemente impulsado por la escasez de terrenos con pendientes menores.
- **Pendientes altas (> 32%):** Al igual que en los años anteriores, no se observa ocupación en pendientes mayores al 32% para 2023, lo que indica que aún no se ha comenzado a urbanizar en estos terrenos extremadamente inclinados, posiblemente debido a limitaciones técnicas o económicas.

1.5.2. Área F: Zona suburbana Cambiaso

Año	Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana
2003	El desarrollo inicial surgió en zonas planas asociada a la playa Cambiaso y a lo largo de la vía principal que atraviesa el territorio. El surgimiento del asentamiento se encuentra relacionado con el turismo de carácter local, atado a las dinámicas del borde costero y aquellas ubicadas en su contexto inmediato.
2013	Se observó una expansión urbana notable con un crecimiento del 80.75 % respecto al 2003, densificando y desarrollando nuevas construcciones sobre los ejes viales principales. Hacia el norte los asentamientos se relacionan con la actividad de playa, mientras que, hacia el sur, se evidencian residencias con comercio de escala local.
2023	El ritmo de crecimiento del territorio disminuyó (13.4 %). Esto se explica por la ausencia de infraestructura nueva o mejorada para atraer nuevos habitantes o población flotante.

Tabla 43 Hechos urbanos que potenciaron el crecimiento de la huella urbana de Cambiaso

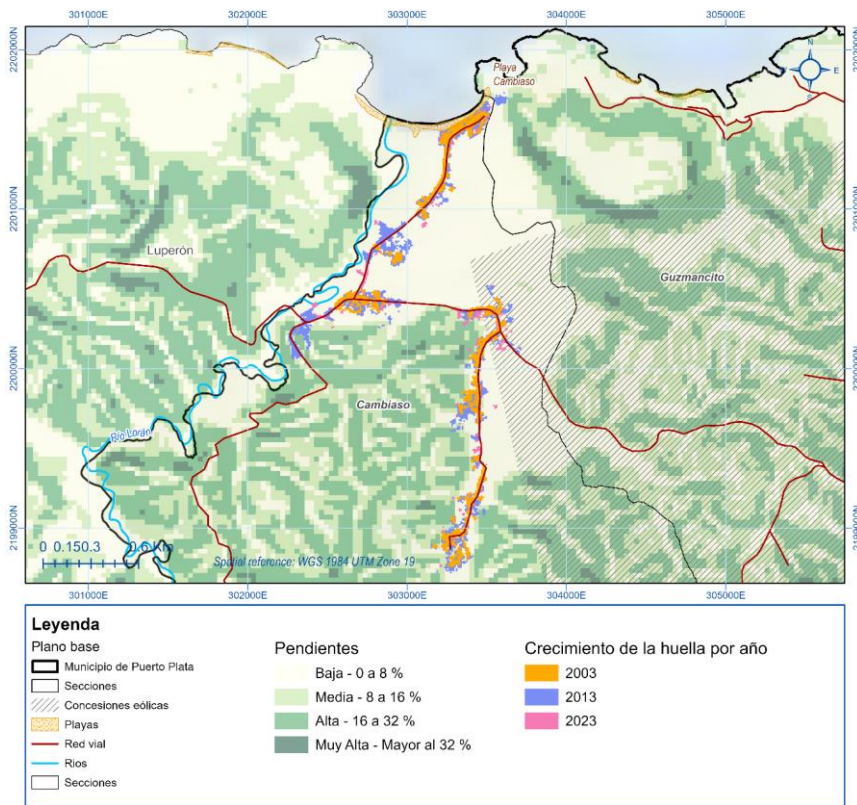
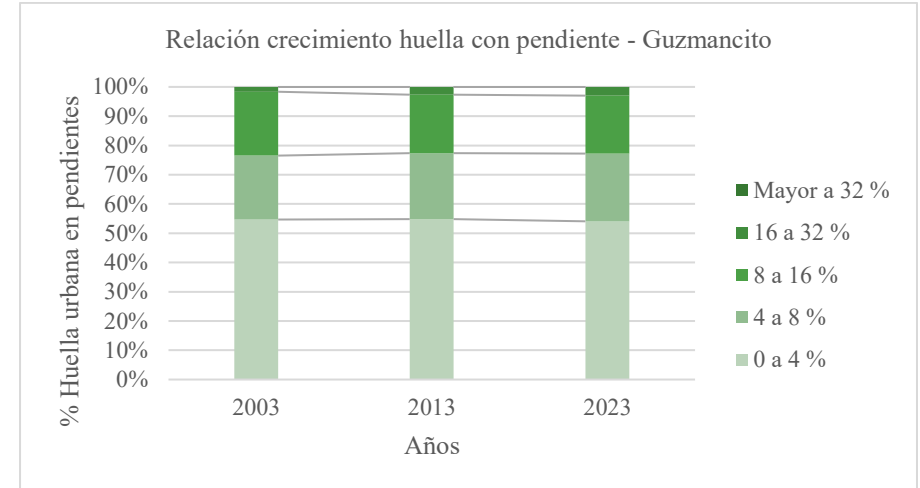


Figura 185. Crecimiento histórico de la huella urbana de Cambio. Arup (2024) con base en Pendiente IGN (2023)

Crecimiento relación con la pendiente:



- Pendientes bajas (0 a 4%):** En 2003, el 54.68% de la huella urbana se encontraba en pendientes bajas, y este valor ha permanecido casi constante en 2023, con un 54.07%. Esto indica que el desarrollo urbano en terrenos planos ha sido sostenido, y que, a diferencia de otros casos, no ha habido una saturación significativa de estos terrenos a lo largo del tiempo.
- Pendientes intermedias (4 a 8%):** En 2003, el 21.85% de la huella urbana estaba en pendientes intermedias, aumentando ligeramente a 23.16% en 2023. Esto sugiere un leve crecimiento en estas áreas, aunque el cambio no es drástico, lo que podría significar que los terrenos con esta pendiente siguen siendo ocupados, pero sin un desplazamiento masivo desde las áreas más planas.
- Pendientes moderadas (8 a 16%):** En 2003, el 21.83% de la huella urbana estaba en terrenos con pendientes moderadas. Para 2023, este porcentaje ha disminuido ligeramente a 19.79%, lo que indica una reducción en la ocupación de estos terrenos, posiblemente porque el crecimiento urbano en Cambio ha priorizado otras áreas con pendientes más suaves o pronunciadas.

- **Pendientes altas (16% a 32%):** En 2003, solo el 1.65% de la huella urbana se encontraba en pendientes altas, y en 2023 este porcentaje ha crecido levemente a 2.98%. Aunque la urbanización en estas áreas ha aumentado, sigue siendo limitada, lo que sugiere que las restricciones topográficas siguen siendo un factor importante en la expansión urbana.
- **Pendientes altas (> 32%):** No se observa ocupación en áreas con pendientes mayores al 32% durante los años analizados, lo que indica que los terrenos extremadamente inclinados no han sido urbanizados en Cambiaso, probablemente debido a dificultades técnicas y económicas.
- **Vocación residencial y turística:** De acuerdo con ONE (2024) estos centros poblados tienen una vocación residencial y turística de sol y playa, que no ha sido potenciada y se encuentra en una etapa inicial. En el caso concreto de Guzmancito, hay una tendencia hacia los servicios especiales por los proyectos de desarrollo de energía eólica, lo cual representa una oportunidad significativa para diversificar y fortalecer la economía local.

1.5.3. Principales Hallazgos

Tendencias

- **Expansión lineal inicial:** Asentamientos que aún no logran una agrupación consolidada. No obstante, las residencias, servicios hoteleros y comercios han comenzado a desarrollarse en torno a los ejes viales municipales.
- **Crecimiento asociado al borde costero:** el patrón de urbanización está dado por la accesibilidad a los atractivos naturales de las zonas de interés. En este sentido, la concentración incipiente en Guzmancito y el cruce está asociada con el borde costero y el río Guzmán.
- **Regulación ambiental:** La implementación de regulación de usos en zonas de pendientes pronunciadas, así como en rondas de cuerpos hídricos, como el río Guzmán y río Lorán son esenciales para la gestión sostenible de los recursos hídricos en el marco del PMOT.
- **Crecimiento turístico controlado:** considerando el alto potencial ecoturístico el ordenamiento de este activo costero-marino es imprescindible, de tal manera que se gestione una actividad turística sostenible y se evite la sobreexplotación de los recursos naturales de este territorio.
- **Nuevos usos:** La concesión a campos de energía eólica sugiere la diversificación en la vocación de Guzmancito hacia un desarrollo de servicios especializados. Esto presenta nuevos desafíos y oportunidades, como la gestión de impactos ambientales y sociales asociados a este tipo de infraestructura.

Anexo 2. Screening multiamenaza

2.1. Screening multiamenaza (Fase 1)

Los eventos de origen hidrometeorológico como huracanes, lluvias intensas, olas de calor, entre otros, pueden verse exacerbados en el futuro por el cambio climático, aumentando tanto su intensidad como su frecuencia de ocurrencia.

En la *Tabla 44* se hace un resumen de la información utilizada para evaluar las diferentes amenazas identificadas incluyendo la medida de intensidad, los rangos cualitativos y cuantitativos para evaluar dicha intensidad, fuente de la información y observaciones sobre análisis complementarios requeridos.

Categoría	Amenaza	Medida de intensidad (MI)	Rango cuantitativo de la MI	Calificación de la MI	Limitaciones y supuestos	Fuente	Recomendaciones
Hidro-meteorológica (procesos atmosféricos, hidrológicos u oceanográficos)	Inundación fluvial	Profundidad de inundación (m) - 200 años de PR Modelo RCP 8.5	MI > 0.5 m 0.3 < MI ≤ 0.5 m 0.15 < MI ≤ 0.3 m MI ≤ 0.15 m	Alta Media- Alta Media- Baja Baja	Resolución global 5km Basado en modelos hidrológicos globales	World Resources Institute (WRI), "Aqueduct Floods" Scientific Data, 2020	Se requieren estudios nacionales o locales de modelaciones hidráulicas bajo diferentes PR que permitan establecer con mayor detalle las zonas donde se presenta amenaza por inundación fluvial y costera, con respecto a modelos regionales. Es necesario realizar una caracterización de las construcciones (materialidad, estado) para determinar su vulnerabilidad y riesgo.
	Inundación costera	Profundidad de inundación (m) - 200 años de PR Modelo RCP 8.5	MI > 1.4 m MI ≤ 1.4 m	Alta Baja	Resolución global 5km Basado en modelos de elevación digital (STRM) t simulaciones de mareas extremas	World Resources Institute (WRI), "Aqueduct Floods" Scientific Data, 2020	

Categoría	Amenaza	Medida de intensidad (MI)	Rango cuantitativo de la MI	Calificación de la MI	Limitaciones y supuestos	Fuente	Recomendaciones
Hidro-meteorológica (procesos atmosféricos, hidrológicos u oceanográficos)	Aumento del nivel del mar	Aumento en el nivel del mar (m) Clima futuro 2100 Modelo SSP5-8.5	MI > 0.85 m MI ≤ 0.85 m	Alta Baja	Su resolución no captura microvariaciones topográficas Basado en simulaciones de modelos CMIP6	Sea Level Projection Tool de NASA (Garner, 2021)	Es necesario realizar una caracterización de las construcciones (materialidad, estado) para determinar su vulnerabilidad y riesgo.
	Vientos huracanados	Velocidad del Viento (m/s) - 700 años PR Proyección de cambio climático CMCC-CM2-VHR4	MI > 60 m/s 40 < MI ≤ 60 m/s 20 < MI ≤ 40 m/s MI ≤ 20 m	Alta Media- Alta Media- Baja Baja	No captura variaciones locales. Basado en datos STORM	Bloemendaal et al. (2020)	
Geofísica (impulsado por procesos geológicos)	Sismo	Aceleración pico del terreno (g) - 475 años de PR	MI > 0.4 g 0.3 < MI ≤ 0.4 g 0.15 < MI ≤ 0.3 g MI ≤ 0.15 g	Alta Media- Alta Media- Baja Baja	Simplificación de condiciones locales del suelo Asume los pronósticos de sismicidad basado en datos históricos	Global Earthquake Model Foundation (GEM) (2023) IGN (2021)	
	Tsunami	Altura de la ola (m) - 475 años de PR	MI > 1.6 m MI ≤ 1.6 m	Alta Baja	Resolución global de 1km Se enfoca en tsunamis asociados a terremotos	Global Report on Disaster Risk Reduction GAR (United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNISDR) (2017)	

Tabla 44. Rangos de clasificación de amenaza por inundación costera. Arup (2024)

PR: Periodo de retorno

RCP: Representative Concentration Pathways

SSP: Shared Socioeconomic Pathways

A continuación, se presentan los análisis desarrollados para las amenazas consideradas y su distribución geográfica en el área de estudio.

2.1.1. Amenaza por inundación

Se utilizaron los modelos de amenaza global disponibles del World Resources Institute Acqueduct (World Resources Institute (WRI),

"Aqueduct Floods" Scientific Data, 2020) para inundación fluvial y costera. La información de profundidades de inundación para estos dos tipos se representa en unidades de metros, y es reclasificada en categorías cualitativas de análisis, como se presenta en la *Tabla 45* y la *Tabla 46*, siguiendo la metodología presentada.

Para los dos tipos de amenaza de inundación, se analizaron dos escenarios de proyección de cambio climático, (Representative Concentration Pathways) RCP-4.5 y RCP-8.5, que corresponden a escenarios de aumento de emisiones de gases efecto invernadero moderado y alto, respectivamente. Sin embargo, dadas las mínimas variaciones entre los resultados de los dos modelos de proyección de cambio climático, se presentan los resultados para el más crítico, tanto para la amenaza de inundación fluvial como costera corresponde al modelo RCP-8.5.

Se emplean los modelos correspondientes a un periodo de retorno de 200 años, eventos extremos con probabilidad de promedio una vez cada 200 años, considerando que este periodo de retorno es mayor que el de diseño de estructuras hidráulicas de gran envergadura (puentes, colectores, canales de alivio) y representa una condición de análisis para eventos extremos.

Se resalta que estos modelos permiten observar eventos de inundación y crecientes alrededor de los cuerpos de agua más importantes de la región, así como condiciones de empozamiento por diferencias de nivel del terreno, y cercanía con zonas costeras.

Inundación fluvial

En la *Tabla 45* se presentan los rangos definidos para caracterizar la amenaza en cuatro categorías según la intensidad de la amenaza de inundación fluvial.

Inundación fluvial		
Código Color	Nivel de amenaza	Profundidad inundación, m
	Baja	Menor o igual a 0.15 m
	Media-Baja	Entre 0.15 m y 0.30 m
	Media-Alta	Entre 0.30 m y 0.50 m
	Alta	Mayor a 0.50 m

Tabla 45. Rangos de clasificación de amenaza por inundación fluvial. Arup (2024)

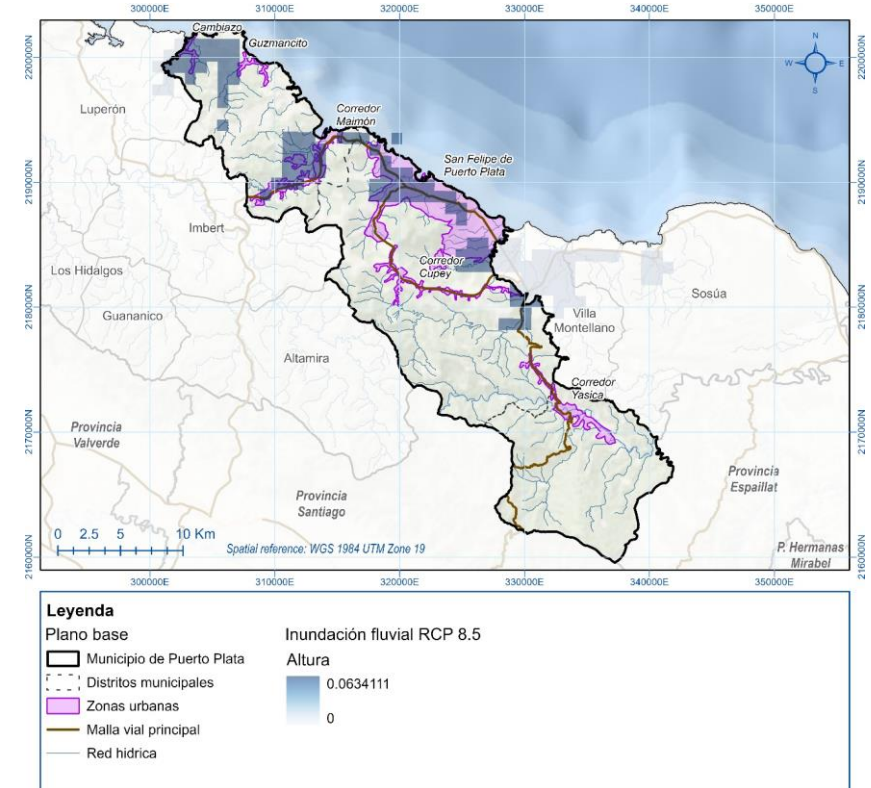


Figura 186. Amenaza de inundación fluvial RCP-8.5 PMOT. Arup (2024)

La *Figura 186* presenta las zonas donde se identifica alguna profundidad de inundación, se observan valores muy bajos, que no sobrepasan los 0.15 m para toda el área de estudio. Como se observa en el *Figura 187*, dado que las profundidades de inundación fluvial esperadas para un periodo de retorno de 200 años bajo el escenario de cambio climático RCP-8.5, no superan 0.15m, toda el área de estudio es categorizada con una amenaza “baja”.

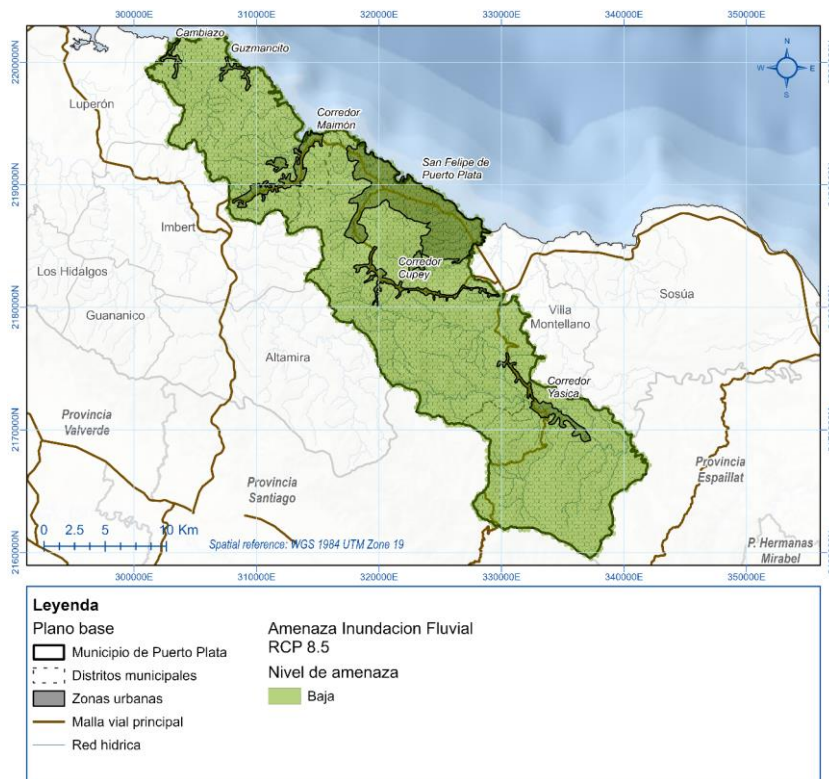


Figura 187. Rangos de amenaza de inundación fluvial RCP-8.5 PMOT. Arup (2024)

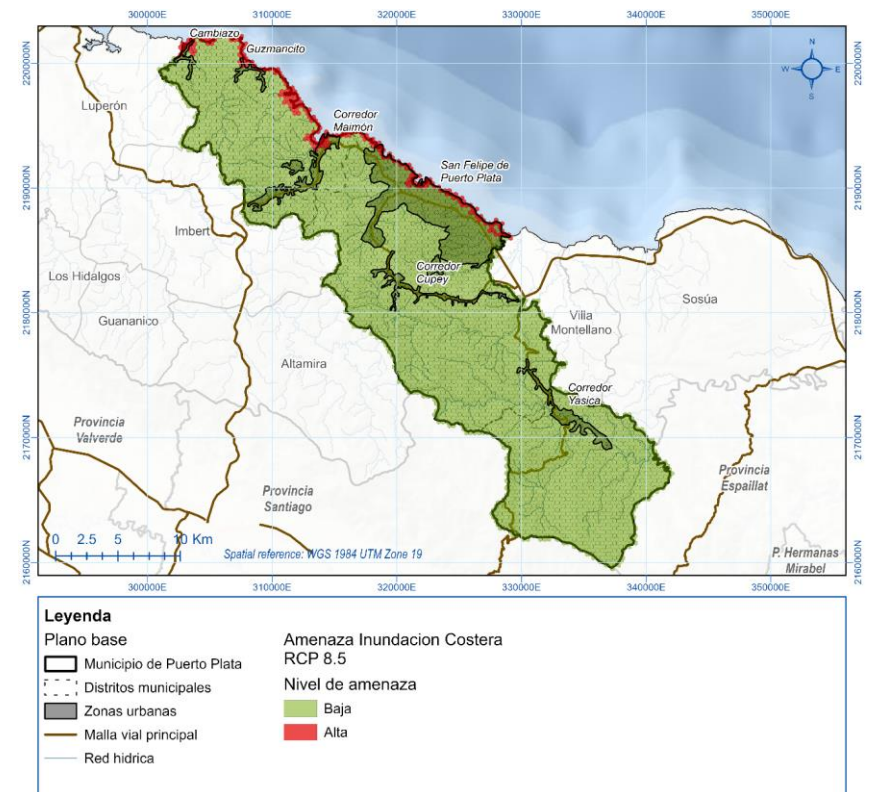


Figura 188. Rangos de amenaza de inundación costera RCP-8.5 PMOT. Arup (2024)

Inundación costera

Con el fin de categorizar la amenaza por inundación costera en la zona de estudio, se definen los rangos presentados en la *Tabla 46*.

Inundación costera		
Código Color	Nivel de amenaza	Nivel del terreno, m.s.n.m.
	Baja	Mayor a 1.40 m
	Alta	Menor o igual a 1.40 m

Tabla 46. Rangos de clasificación de amenaza por inundación costera. Arup (2024)

Como se observa en el *Figura 188* dadas las características de la inundación, todo el margen costero de área de estudio se ve expuesto a una amenaza alta, mientras el resto del territorio no se vería afectado ante este evento. Si bien toda la zona se encuentra entre la misma categoría, diversas zonas pueden tener afectaciones diferenciales según las profundidades específicas de inundación respecto a la elevación del terreno.

En general, se consideraría que para toda la municipalidad se deberá tener en cuenta **la potencial amenaza por inundación a lo largo de todo el borde costero**, y proveer estrategias y mecanismos que permitan una adecuada prevención de impactos o consecuencias sobre la

población, las construcciones, o sus medios de sustento en estas zonas costeras.

2.1.2. Amenaza por Aumento del Nivel del Mar

Para estimar el incremento del nivel del mar cercano a la zona de estudio se emplea la información presentada de la herramienta *Sea Level Projection Tool* de NASA (Garner, 2021), correspondiente a una estimación para el año 2100 bajo un escenario de cambio climático (Shared Socioeconomic Pathways) SSP5-8.5 considerando una proyección según emisiones esperadas empleando como línea base los registros históricos entre 1995 y 2014.

Bajo estas condiciones el modelo estima que el nivel del mar aumentará aproximadamente 0.85 m para toda la región norte de República Dominicana, incluyendo el borde costero de la región de Puerto Plata: de esta manera, se considera que elevaciones topográficas por debajo de esta cota se encuentran expuestas a los impactos por esta amenaza. Sin embargo, dadas las características de la zona de estudio, las posibles afectaciones en el margen costero no se esperan tengan un impacto significativo, y conllevarían a un mapa de amenaza similar al presentado para la inundación costera, para lo cual deberán considerarse estrategias y definiciones en el PMOT que permitan su gestión.

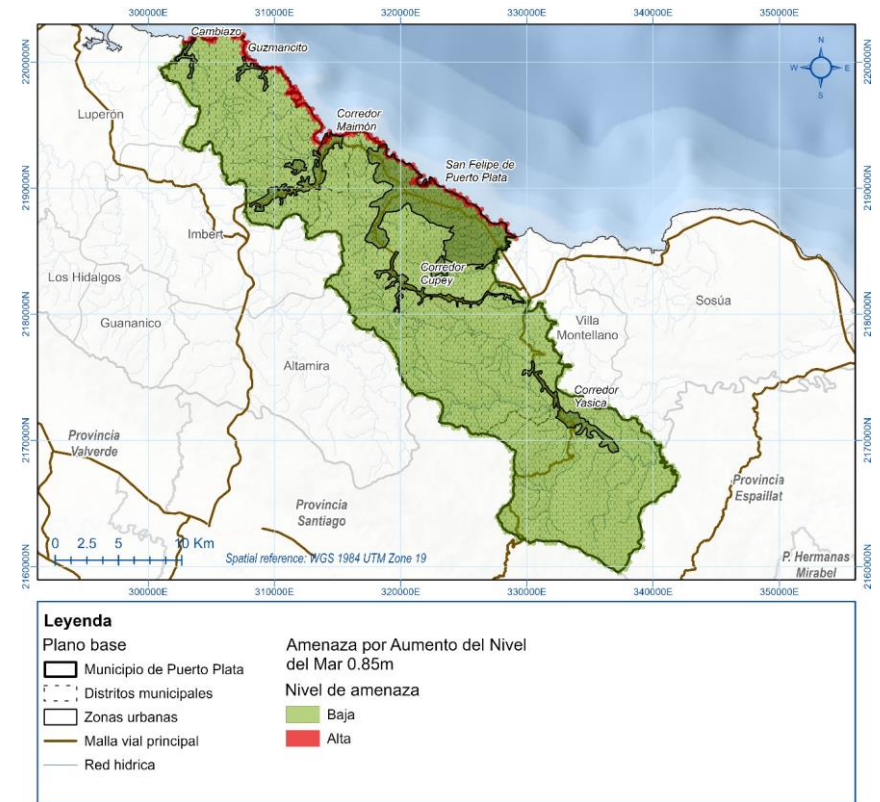


Figura 189. Rangos de amenaza por aumento del nivel del mar 0.85m. PMOT. Arup (2024)

2.1.3. Amenaza por Viento Huracanado

Para la caracterización de la amenaza por viento huracanado se emplea el modelo generado por Bloemendaal et al. (2020) para la cuenca del Atlántico, correspondiente a un periodo de retorno de 700 años, bajo la proyección de cambio climático CMCC-CM2-VHR4, en unidades de m/s, representando así la condición más crítica esperada y garantizando el análisis indicado para realizar recomendaciones a largo plazo.

Siguiendo la metodología presentada en el (*American Society of Civil Engineers*) ASCE7-22 *Minimum Desing Loads and Associated Criteria for Buildings and Others Structures*, se realizó un análisis para

determinar factores de modificación según criterios de exposición, direccionalidad y topografía del terreno.

Dada la gran extensión del área de estudio, se entiende que los efectos del viento son afectados significativamente por el criterio de exposición, donde se divide las zonas urbanas y boscosas (con sus respectivas zonas de influencia) de los demás terrenos donde se presentan menores obstáculos para el flujo libre de viento. Los resultados finales de la modelación de la amenaza, una vez clasificada bajo los criterios expuestos en la *Tabla 47*, se presentan en la *Figura 190*.

Viento huracanado		
Código Color	Nivel de amenaza	Velocidad de viento, m/s
	Baja	Menor o igual a 20 m/s
	Media-Baja	Entre 20 m/s y 40 m/s
	Media-Alta	Entre 40 m/s y 60 m/s
	Alta	Mayo a 60 m/s

Tabla 47. Rangos clasificación amenaza viento huracanado. Arup (2024)

En la *Figura 190* se presentan los resultados finales de la modelación y caracterización de la amenaza por vientos huracanados. Alrededor del 20% del área de estudio presenta una amenaza alta, cerca del 68% una amenaza media-alta y finalmente el 12% restante una amenaza media-baja. Dadas las altas velocidades de viento esperadas en el caribe, no se obtienen zonas con amenaza baja. Las zonas de amenaza alta se concentran en las zonas de pendientes y elevaciones naturales del terreno, donde el viento se estima tendría una amplificación con respecto a otras zonas más urbanas.

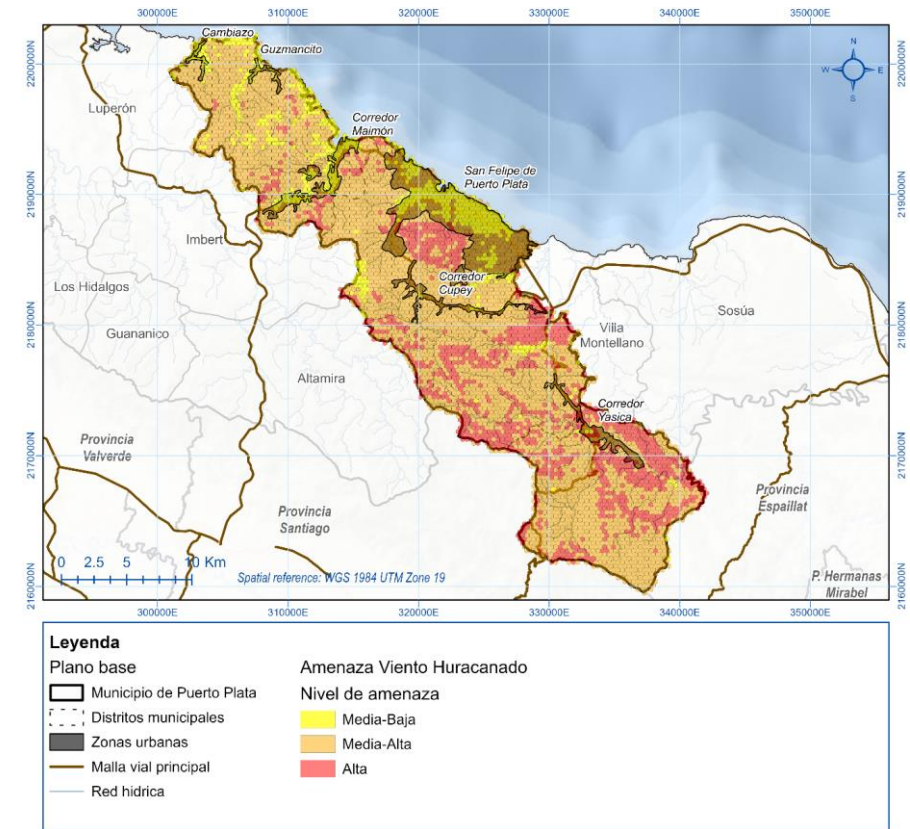


Figura 190. Amenaza por viento huracanado PMOT. Arup (2024)

2.1.4. Amenaza Sísmica

Se utilizó como base el resultado del modelo sísmico generado por el Global Earthquake Model Foundation (GEM) (2023) con resolución global para un periodo de retorno de 475 años. El modelo presenta magnitudes de medida en aceleración pico del terreno en roca (PGA) en unidades de porcentaje de la aceleración de la gravedad (g).

Con el fin de representar mejor la modelación del comportamiento sísmico de la zona de estudio se complementó este modelo de amenaza global haciendo uso de la caracterización geomorfológica de la región de Puerto Plata desarrollado en el año 2021 por el Instituto Geográfico

Nacional (IGN) de República Dominicana. La *Figura 191* muestra la caracterización del tipo de suelo para toda el área de estudio.

Una vez identificado la geomorfología para cada una de las diferentes secciones y realizando las respectivas asociaciones para determinar el tipo de suelo, se determina el factor de sitio siguiendo los lineamientos estipulados en el Reglamento para el Análisis y Diseño Sísmico de Estructuras presentado por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) de República Dominicana de donde se extrae la *Tabla 48*.

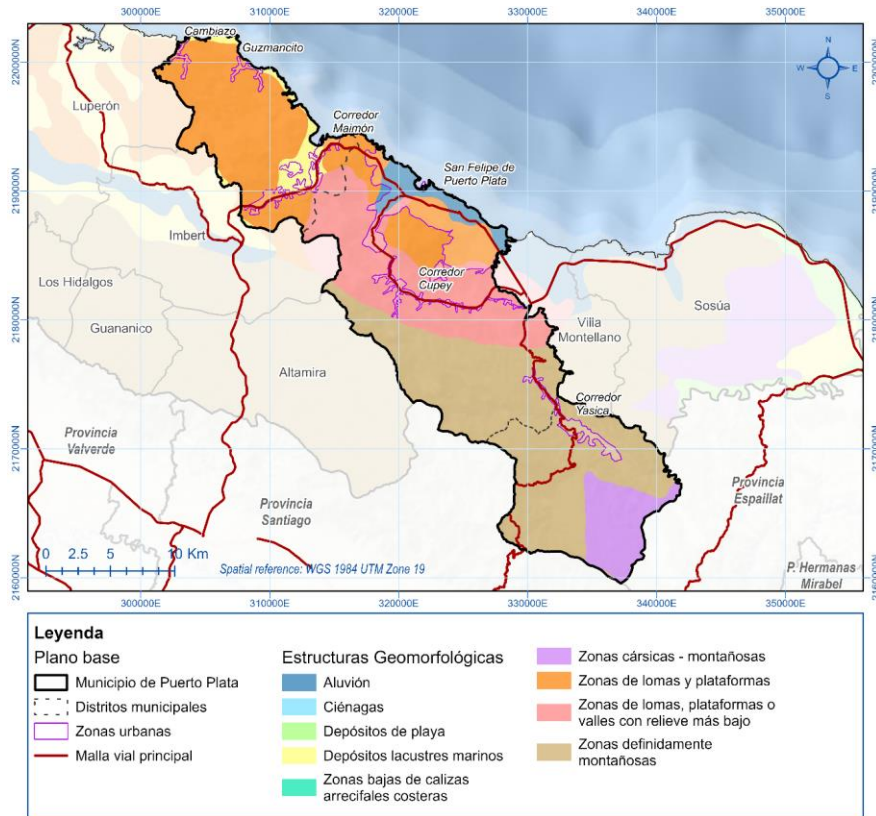


Figura 191. Geomorfología PMOT. Arup (2024) con base en IGN (2021)

Valores Factores de Sitio (Fa)							
Clase de sitio	Aceleración Espectral de Referencia para periodos costos (Ss)						
	Ss = 0.30	Ss = 0.40	Ss = 0.50	Ss = 0.60	Ss = 0.70	Ss = 0.80	Ss >= 0.90
A	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
B	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
C	1.2	1.2	1.2	1.2	1.1	1.0	1.0
D	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.2	1.2
E	2.3	2.0	1.7	1.5	1.3	1.1	1.0
F	nota b	nota b	nota b	nota b	nota b	nota b	nota b

a. Use interpolación lineal para valores no incluidos

b. Para el sitio F se debe hacer un análisis dinámico del suelo para determinar el factor Fa

Tabla 48. Factores de sitio - amplificación sísmica. Reglamento para el Análisis y Diseño Sísmico de Estructuras - Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) de República Dominicana

Amenaza sísmica		
Código Color	Nivel de amenaza	Aceleración del terreno, g
	Baja	Menor o igual a 0.15 g
	Media-Baja	Entre 0.15 g y 0.40 g
	Media-Alta	Entre 0.30 g y 0.40 g
	Alta	Mayor a 0.40 g

Tabla 49. Rangos clasificación amenaza sísmica. Arup (2024)

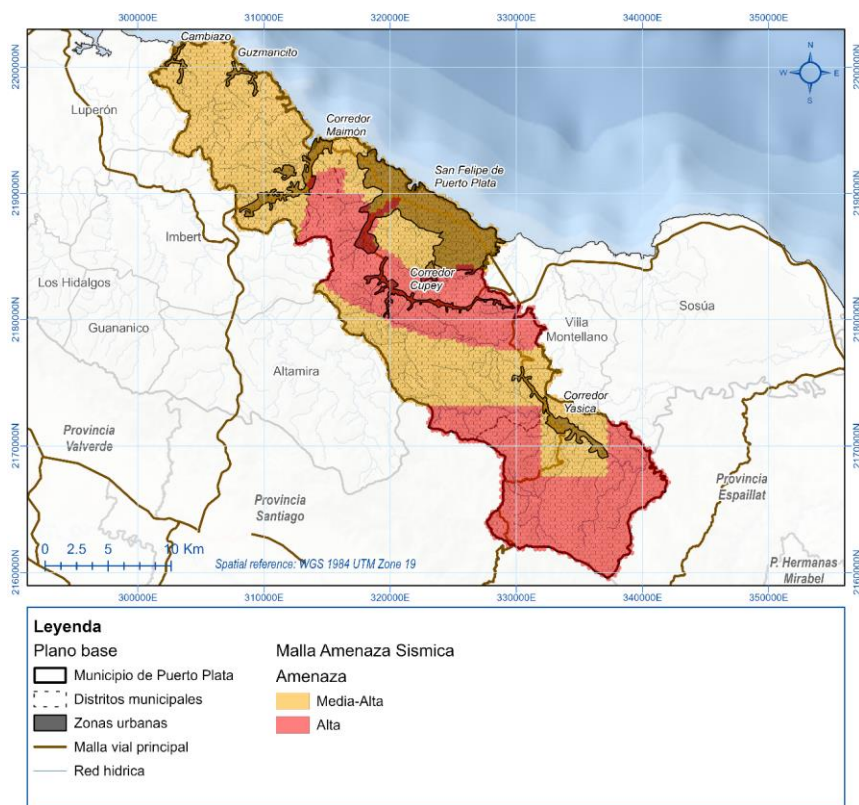


Figura 192. Amenaza sísmica PMOT. Arup (2024)

Finalmente, en la *Figura 192* se presentan los resultados finales para la modelación de la amenaza sísmica en la zona de estudio según los rangos definidos en la *Tabla 49*. Los resultados corresponden a lo esperado dada la alta actividad sísmica en el territorio de República Dominicana, cerca del 44% del área total presenta una amenaza alta, mientras que el 56% restante presenta una amenaza sísmica categorizada como media-alta.

Las zonas caracterizadas como de amenaza alta corresponden a zonas de ladera y piedemonte, zonas donde es posible encontrar depósitos de suelo de baja profundidad sobre el basamento, que generan una amplificación para periodos de vibración cortos. En contraste, las zonas definitivamente montañosas suelen verse representadas por un efecto de

amplificación, y por lo tanto se categorizan en zonas de amenaza media-alta.

2.1.5. Amenaza por Tsunami

Se emplea la información generada por el Global Report on Disaster Risk Reduction GAR (United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNISDR) (2017), con periodo de retorno de 475 años. La medida de intensidad considerada es la altura de ola o “run-up”, la cual fue proyectada empleando un modelo de elevación del terreno para así estimar el alcance en tierra de esta amenaza.

En este sentido, los bordes costeros con alturas topográficas menores al límite establecido se encuentran en el área de influencia de esta amenaza. Dado que se trata de una amenaza que resulta en impactos siempre localizados en la costa, y cuyas medidas de intensidad podrán variar significativamente de velocidad y energía de impacto, se considera una clasificación en dos categorías según si se encuentra o no expuesto a un evento de tsunami, entendiendo la amenaza como baja o alta.

Tsunami		
Código Color	Nivel de amenaza	Nivel del terreno, m.s.n.m.
	Baja	Mayor a 1.60 m
	Alta	Menor o igual a 1.60 m

Tabla 50. Rangos clasificación amenaza por Tsunami. Arup (2024)

Anexo 3. Dimensión ambiental

3.1. Situación actual del medio abiótico del municipio

3.1.1. Aspectos físicos y del clima

Zonas de Vida

El sistema de zonas de vida de Leslie Holdridge (1967) clasifica las regiones en términos de la vegetación y la productividad biológica potencial. La identificación de estas zonas de vida permite comprender aspectos relevantes para el proceso de planificación del territorio como la protección de áreas críticas para la biodiversidad y los recursos hídricos, así como el aprovechamiento de las características naturales del entorno.

En el caso del municipio de Puerto Plata las zonas de vida varían desde bosques muy húmedos en áreas montañosas hasta bosques húmedos subtropicales hacia las zonas costeras, como se definen a continuación y se espacializan en la *Figura 194*:

- **Bosque húmedo Subtropical:** Altas precipitaciones (1,000 y 2,000 mm), temperaturas entre 21 y 24°C, y un ambiente constantemente húmedo que favorece una rica vida silvestre. Se emplaza desde el nivel del mar hasta los 500 msnm. La vegetación es densa y estructurada en varios estratos, incluyendo árboles altos, un sotobosque rico en arbustos y plantas herbáceas no tan exuberantes.
- **Bosque muy húmedo Subtropical:** Altas precipitaciones (2,200 y 4,400 mm), temperaturas entre 24 y 18°C y una humedad muy alta. Se extiende desde el nivel del mar hasta los 850msnm. La vegetación es exuberante y densa con una rica variedad de plantas herbáceas, helechos, y arbustos.

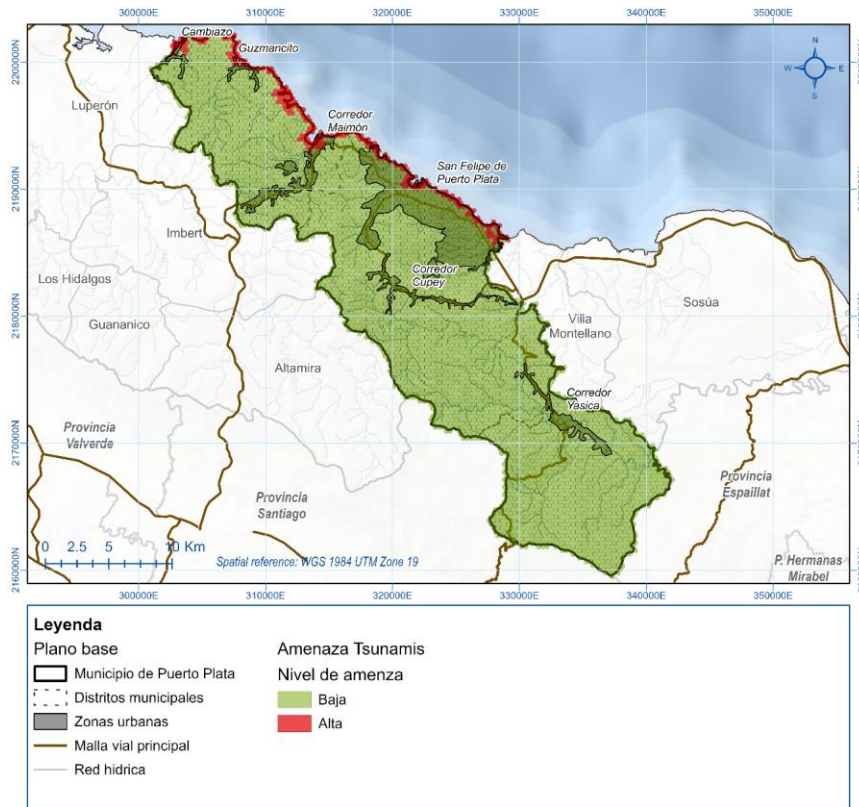


Figura 193. Amenaza por tsunami PMOT. Arup (2024)

Como se observa en la *Figura 193*, la inundación afecta todo el margen costero del área de estudio debido a la elevación del terreno. Sin embargo, los posibles efectos serán diversos según la profundidad percibida para cada zona. Al igual que para los casos de inundación costera y aumento del nivel del mar, se podrán plantear estrategias de gestión del borde costero para minimizar o reducir los impactos y afectaciones debidas a estos fenómenos en las zonas delimitadas como de amenaza alta.

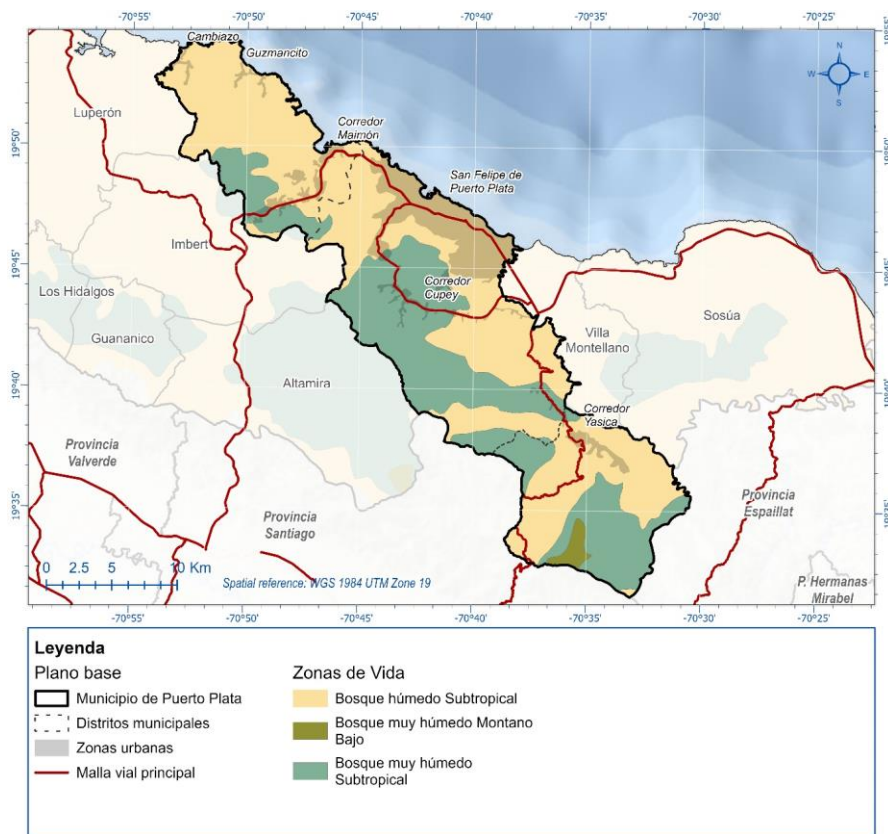


Figura 194. Zonas de vida a nivel municipal. MARN (1967). Arup (2024)

La zona de vida que predomina en el municipio de Puerto Plata es la de *Bosque Húmedo Subtropical* con una extensión aproximada de 63.02% del territorio, en el que se emplaza el sistema de centros poblados principales del municipio. El 35.8% de superficie correspondiente a *Bosque muy Húmedo Subtropical* con poca presencia de asentamientos humanos.

Zonas de Vida a nivel municipal			
Municipio	Tipo	Superficie (km ²)	% del municipio
Puerto Plata	Bosque húmedo Subtropical	316.77	63.02%
	Bosque muy húmedo Montano Bajo	5.37	1.07%
	Bosque muy húmedo Subtropical	179.95	35.80%

Tabla 51 Zonas de Vida a nivel municipal

A nivel de distrito municipal, en el caso de San Felipe de Puerto Plata, el *Bosque Húmedo Subtropical* ha sido interrumpido por la urbanización de la cabecera municipal y la Loma Isabel de Torres se levanta sobre *Bosque muy Húmedo Subtropical*, instalando en sus suelos un alto potencial de captación pluvial.

Sobre el bosque húmedo subtropical de Maimón se emplaza la mayor extensión de áreas pobladas: Don Gregorio, Maimón, San Cristóbal y Las Avispas. Mientras que en el bosque húmedo subtropical de Yásica Arriba se emplazan los centros poblados de Tubagua y Yásica Arriba.

Además, existen extensiones menores de bosque muy húmedo subtropical y *Bosque Muy Húmedo Montano Bajo* hacia la parte sur en las cuencas de los afluentes del río Yásica, los cuales deben ser protegidos rigurosamente debido a su papel crucial en la regulación hídrica y climática, así como por su alta biodiversidad; en este contexto, las actividades humanas deben ser muy limitadas.

Topografía

De acuerdo con el Modelo de Elevación Digital (DEM) provisto por el IGN, el municipio de Puerto Plata presenta distintos niveles de elevación, desde sus zonas costeras que se encuentran adyacentes al océano Atlántico, pasando por valles y llanuras que constituyen áreas más bajas y planas que se extienden entre la montaña y la costa, hasta puntos más elevados como la Loma Isabel de Torres o la cadena montañosa de la Cordillera Septentrional, con zonas de mayor altitud de más de 1000 metros.

A continuación, en la *Tabla 52* y en la *Figura 195*, se puede apreciar la distribución de alturas en el territorio municipal:

Alturas a nivel municipal			
División Geográfica	Mínimo (m.s.n.m)	Máximo (m.s.n.m)	Promedio (m.s.n.m)
Maimón	0	484.78	79.61
San Felipe	0	795.89	223.91
Yásica Arriba	51	1072.51	449.28
Puerto Plata	0	1072.51	246.01

Tabla 52 Alturas a nivel municipal

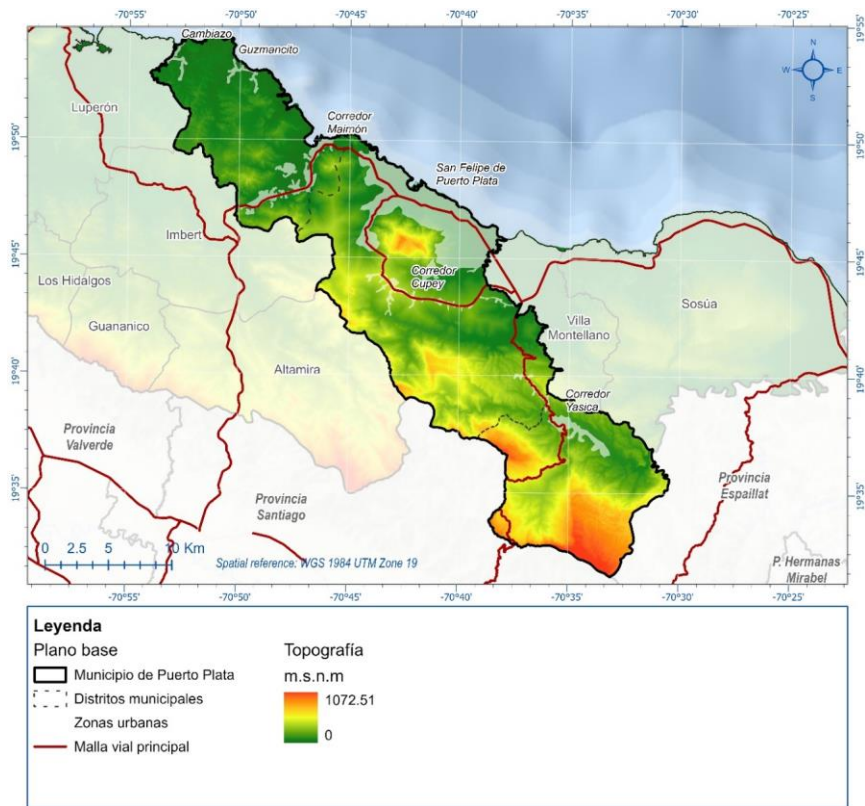


Figura 195 Topografía a nivel municipal, IGN (2023). Arup (2024)

Es importante resaltar que, sobre las alturas más representativas a nivel municipal: Loma Isabel de Torres y parte sur occidental de la Cordillera

Septentrional en Yásica Arriba, se emplazan las zonas de vida del *Bosque muy húmedo subtropical* y *Bosque muy húmedo Montano Bajo*. Estas condiciones topográficas propician precipitaciones de tipo orográfico, proceso que se caracteriza por la condensación continua, una mayor captación de humedad y menor evaporación.

En este sentido, las zonas de vida sobre los 850 msnm constituyen microclimas de alta importancia ecológica sobre las cuales el PMOT debe implementar una zonificación que considere sus características ecológicas, evitando el desarrollo urbano intensivo y posibles conflictos de uso que impacten negativamente la integridad del ecosistema.

Respecto al emplazamiento del sistema de centros poblados más representativos a nivel distrital, se resalta:

- El perfil topográfico de la *Figura 196* evidencia que, el entorno urbano de San Felipe se emplaza entre las zonas costeras de menor altitud (0 msnm) y el área de amortiguación de la Loma Isabel de Torres hasta una altitud máxima de 150 msnm. Hacia el sur del área protegida, se identifica el incipiente proceso de urbanización del corredor Cupey el cual se asienta sobre los 390msnm.



Figura 196 Perfil topográfico San Felipe - Cupey. Google Earth (2024)

- La mancha urbana más representativa del distrito de Maimón se emplaza en el valle del río homónimo, en una altitud de 15msnm y a lo largo de la vía que conduce de Puerto Plata a Navarrete.



Figura 197 Perfil topográfico Maimón. Google Earth (2024)

- En el distrito de Yásica Arriba, los centros poblados más consolidados se emplazan a 115 msnm, a lo largo de la vía Panorámica en el pequeño valle del río Yásica como antesala de la cadena montañosa de la Cordillera Septentrional la cual alcanza altitudes de más de 1000msnm.



Figura 198 Perfil topográfico Yásica Arriba. Google Earth (2024)

Isoyetas (Precipitación media anual)

De forma complementaria, como variables que permiten caracterizar el área en estudio en términos meteorológicos, se incluyen en el análisis las precipitaciones y las temperaturas las cuales influyen sobre el desarrollo de flora y fauna y, sobre el paisaje natural y construido.

De acuerdo con los registros del último año de Climadata.org, el mes más seco fue Julio, con 40mm de lluvia y el registro más alto de precipitación se presentó en el mes de noviembre, con un promedio de 99mm.

En la *Figura 199* se aprecia el comparativo entre la curva de temperatura (en rojo) y las barras de precipitaciones (en azul), evidenciando que los meses de junio, julio y agosto se caracterizan por lluvias escasas y las más altas temperaturas.

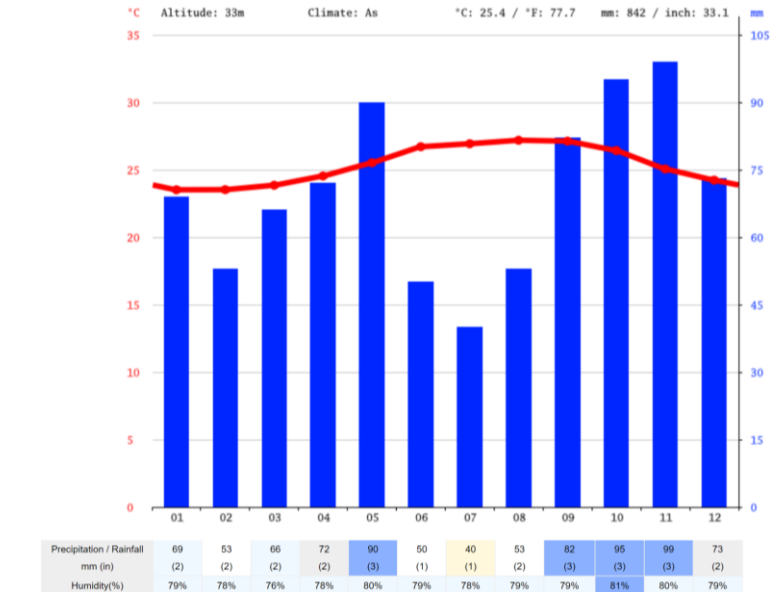


Figura 199. Climograma del municipio de Puerto Plata. Climadata.org (2023)

El registro de 2023, indica que las temperaturas más bajas se presentaron en enero y febrero con un promedio de 23.5 °C y el mes más cálido fue agosto. Estas variables de altas temperaturas acentúan las condiciones climáticas durante los meses de precipitaciones mínimas: junio, julio y agosto con potenciales impactos sobre el déficit hídrico y la actividad agrícola.

El comportamiento de las precipitaciones evidencia un ambiente de alta humedad particularmente desde septiembre a noviembre, concentrando el 33% del total anual de lluvias. Esta característica de concentración estacional genera crecidas de ríos, arroyos y cañadas y procesos de erosión en áreas sin vegetación, en vías secundarias no pavimentadas y en taludes sin defensas donde la lluvia remueve el material superficial afectando principalmente las zonas vulnerables de los centros poblados.

De acuerdo con la información georreferenciada IGN (2023) y como se grafica en la *Figura 200*, la distribución espacial de las isoyetas a nivel municipal evidencia que las zonas con precipitaciones mayores o iguales a 2000mm se localizan hacia las altas pendientes de la zona sur de la Cordillera Septentrional cubriendo el centro poblado de Yásica Arriba.

Principalmente se trata de lluvias orográficas las cuales se precipitan cuando los vientos alisios chocan con las vertientes de la cadena montañosa.

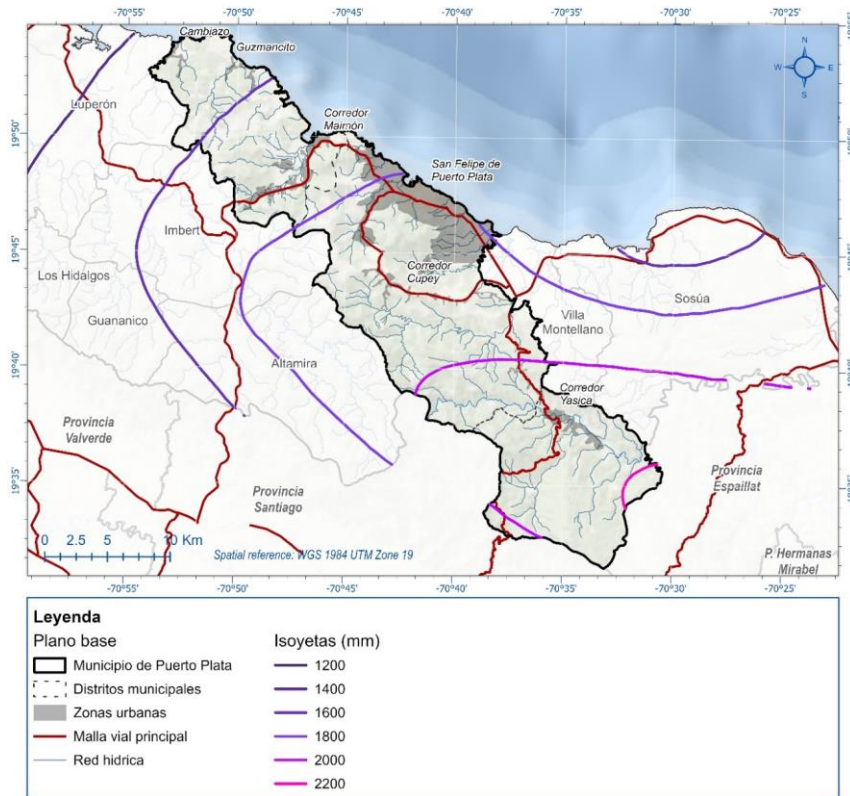


Figura 200 Isoyetas a nivel municipal. IGN (2023). Arup (2024)

Por otro lado, sobre el área central a la altura de la cabecera municipal y la Loma Isabel de Torres las precipitaciones alcanzan los 1800mm, mientras que los valores pluviométricos más bajos están entre 1600 y 1200 hacia el norte de Maimón en zonas de menor pendiente.

Las precipitaciones son mucho más frecuentes y abundantes en las zonas montañosas del Sur del municipio y en la Loma Isabel de Torres, mientras que la zona costera sometida a los vientos alisios marinos se beneficia de una insolación casi permanente.

Geomorfología

Los atributos geomorfológicos del municipio son diversos, desde aluviones hasta zonas montañosas. Esta heterogeneidad se debe a los llanos costeros y la presencia de la Cordillera Septentrional, volcanes extintos y lomas. Los ríos principales y secundarios también atribuyen a la formación de aluviones, especialmente hacia la zona oeste del Puerto Plata.

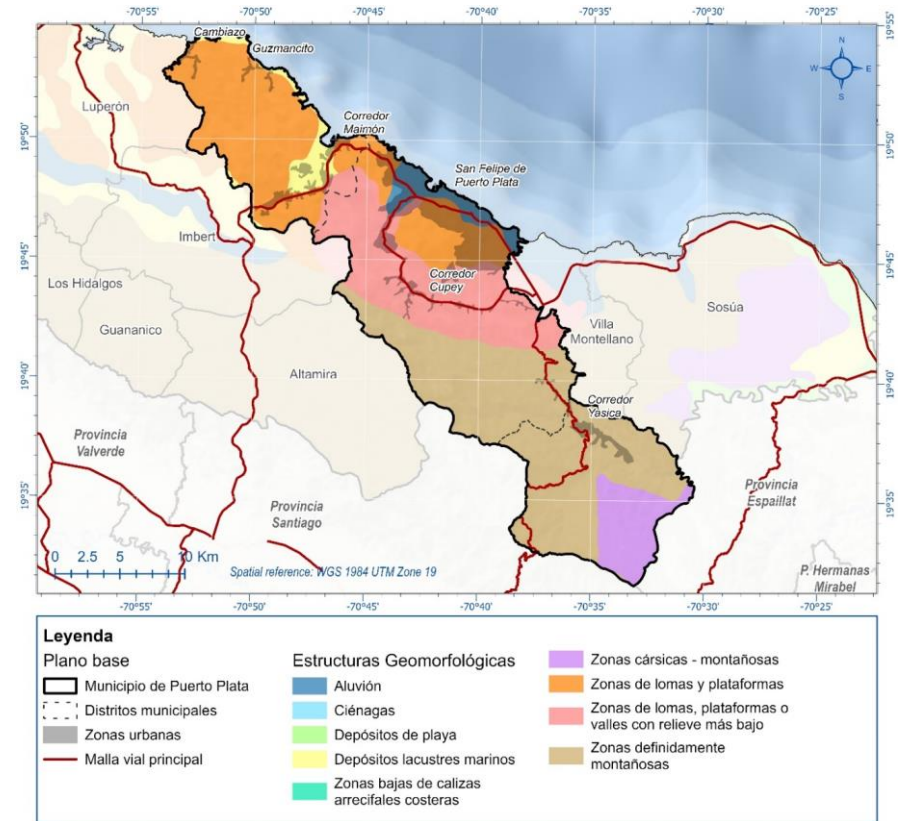


Figura 201 Geomorfología a nivel municipal. IGN (2023). Arup (2024)

Geomorfología predominante a nivel municipal			
Municipio	Tipo	Superficie (km ²)	% del municipio
Puerto Plata	Zonas definidamente montañosas	184.19	36.64%
	Zonas de lomas, plataformas o valles con relieve más bajo	107.01	21.29%
	Zonas de lomas y plataformas	143.76	28.60%
	Zonas cársticas - montañosas	33.75	6.71%

Tabla 53 Geomorfología predominante a nivel municipal

A nivel municipal el tipo de geomorfología que predomina son las zonas definidamente montañosas con 36.64% del territorio. Esto se debe a la cordillera septentrional que se encuentra al sur del municipio, definiendo un pie de monte que se extiende hasta la zona costera.

Se espera que los suelos en esta zona tengan una densidad más alta y profundidades de roca más superficiales, lo cual puede llevar a amplificaciones de la amenaza sísmica que afecten principalmente edificaciones bajas (viviendas de uno o dos pisos), y deslizamientos superficiales que generen fenómenos de erosión en taludes.

En cuanto aspectos relevantes para la planificación del territorio, en el distrito de Maimón y San Felipe deben considerarse posibles riesgos asociados a las áreas de aluviones y depósitos lacustres marinos, debido a que pueden presentarse depósitos de arenas sueltas o suelos blandos no consolidados con potencial de asentamientos y licuefacción para edificaciones con cimentaciones superficiales. Esto debido a la alta amenaza sísmica esperada en la zona, y la baja densidad de los depósitos de suelo. También suelen ser las zonas más susceptibles a eventos de inundación durante lluvias intensas o crecientes en los ríos que descargan en su confluencia.

Para el caso de Yásica, las zonas montañosas son más propensas a eventos de remoción y deslizamiento de tierras causados por eventos de lluvias extremos, y posibles avenidas torrenciales y concentraciones de flujos en zonas de pendiente. Por lo tanto, resulta pertinente evitar construcciones en pendientes o laderas donde se pueda presentar este riesgo.

3.1.2. Recursos hídricos

Hidrogeología (Aguas subterráneas)

La llanura de Puerto Plata tiene depósitos lacustres, arcillas y terrenos coluviales. En cuanto a las estructuras hidrogeológicas, el municipio se caracteriza por una gran proporción de rocas porosas fracturadas que permiten la recarga de acuíferos subterráneos. Los acuíferos costeros de piedra caliza constituyen una reserva significativa de las reservas de agua que se consumen a nivel municipal.

Los principales acuíferos que proveen agua a la población son el acuífero Sosúa ubicado al este del municipio, el acuífero Guzmancito hacia el sur, y el acuífero Yásica, el cual es el más importante de la región con su extensión de 30km².

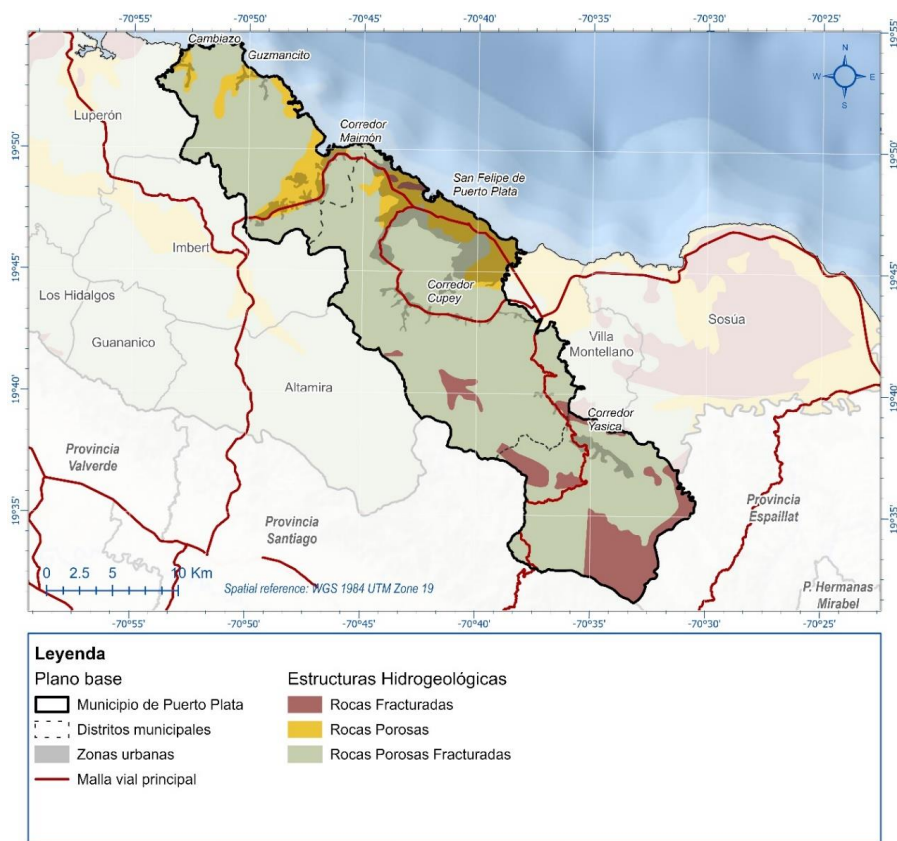


Figura 202 Estructura hidrogeológica. Arup (2024) con base en MMARN (2002)

Hidrografía Subterránea a nivel municipal			
Municipio	Tipo	Superficie (km ²)	% del municipio
Puerto Plata	Rocas Porosas Fracturadas	397.63	79.10%
	Rocas Porosas	56.82	11.30%
	Rocas Fracturadas	47.63	9.48%

Tabla 54 Hidrografía Subterránea a nivel municipal

De acuerdo con IRG (2004), los principales consumidores de aguas subterráneas incluyen los usuarios domésticos, los productores agropecuarios, industrias de diferentes escalas y usuarios comerciales, dentro de la cual se destacan las empresas turísticas. En el caso del polo

turístico de Puerto Plata-Sosúa, con base en los registros del Diagnóstico ambiental de sector hotelero MMARN (2002), 9 de 36 hoteles dependen de pozos sépticos.

Los asentamientos humanos en los tres distritos municipales se emplazan predominantemente sobre rocas porosas y rocas porosas fracturadas, dentro de Maimón cubre un 78.64% del territorio, dentro de San Felipe cubre un 84.59% del territorio y dentro de Yásica Arriba cubre un 68.71% del territorio. En este sentido, cualquier tipo de agua contaminada que se produzca como resultado de la acción humana puede contaminar las aguas subterráneas que se depositen bajo el suelo. Además, los procesos de urbanización impermeabilizan el suelo, reduciendo la capacidad de recarga de los acuíferos y así, limitando su capacidad para un futuro uso.

En cuanto a aspectos para la planeación municipal, es relevante considerar que los acuíferos costeros caracterizados por rocas porosas son consumidos de forma excesiva. A ello se adiciona la intrusión de agua salada, el riesgo de contaminación por agroquímicos y pozos sépticos, y la extracción no regulada, lo cual aumenta el riesgo de escasez de agua. Por lo tanto, es relevante incluir consideraciones de manejo de los acuíferos principales de Puerto Plata para evitar la sobreexplotación de los acuíferos Yásica, Guzmancito y Sosúa.

3.1.3. Recursos biofísicos.

Geología

La geología de la República Dominicana es compleja y variada, reflejando su posición en el límite entre la placa tectónica del Caribe y la placa de América del Norte. La provincia de Puerto Plata presenta una geología diversa influenciada por su proximidad a la Cordillera Septentrional y el océano Atlántico.

La Cordillera Septentrional es uno de los atributos geológicos prominentes de la región, la cual está compuesta principalmente por rocas sedimentarias y metamórficas del Mesozoico y del Cenozoico, incluyendo rocas calizas, y esquistos y gneises, implicando una historia geológica compleja con fases de deformación y metamorfismo.

La estratigrafía de municipio está conformada principalmente por rocas sedimentarias de edad terciaria. Éstas fueron depositadas en ambientes marinos y continentales. La unidad estratigráfica más antigua es la Formación Gurabo, compuesta por rocas sedimentarias con alta tasa de sedimentación que data del Paleoceno-Eoceno. Sobre ella yace la Formación Licey, seguida de las formaciones Nagua y Mao, la más reciente depositada en el Mioceno Tardío. En general, las cuatro formaciones se componen de lutitas, areniscas, conglomerados y arenas finas.

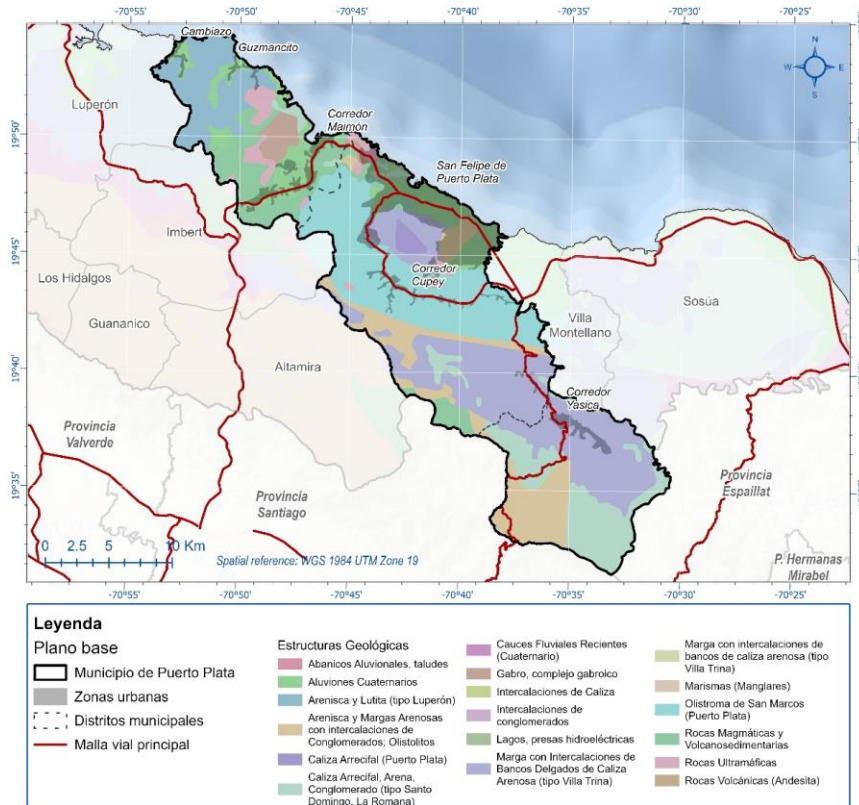


Figura 203 Estructura Geológica. Arup (2024) con base en MMARN (Sf).

Geología predominante a nivel municipal			
Municipio	Tipo	Superficie (km ²)	% del municipio
Puerto Plata	Marga con Intercalaciones de Bancos Delgados de Caliza Arenosa (tipo Villa Trina)	123.52	24.57%
	Olistroma de San Marcos (Puerto Plata)	98.78	19.65%
	Arenisca y Margas Arenosas con intercalaciones de Conglomerados; Olistolitos	58.40	11.62%
	Caliza Arrecifal, Arena, Conglomerado (tipo Santo Domingo, La Romana)	55.11	10.96%
	Aluviones Cuaternarios	50.75	10.10%

Tabla 55 Geología predominante a nivel municipal

En cuanto a la geología predominante de cada distrito, en Maimón, el tipo de litología que predomina es la Arenisca y Lutita (tipo Luperón) con 32.51% del territorio. En San Felipe, predomina el Olistroma de San Marcos (Puerto Plata), un depósito sedimentario compuesto de material heterogéneo, con 37.76% del territorio.

En Yásica Arriba el tipo de afloramiento que predomina es la Marga con Intercalaciones de Bancos Delgados de Caliza Arenosa (tipo Villa Trina) con 41.63% del territorio. Al igual que la anterior, en Puerto Plata el tipo de estructura geológica que predomina es la Marga con Intercalaciones de Bancos Delgados de Caliza Arenosa (tipo Villa Trina) con 24.57% del territorio.

Respecto a la tectónica del municipio, Puerto Plata está cercano al límite tectónico entre la placa del Caribe y la placa de América del Norte, lo cual implica una amenaza sísmica alta. Adicionalmente, la región cuenta con fallas incluyendo la falla de Puerto Plata y la falla de San Marcos.

Al encontrarse en una zona de interacción entre placas tectónicas, la región ha experimentado terremotos en el pasado. Asimismo, es vulnerable a deslizamientos de tierra y potencial erosivo en ladera ya que presenta una heterogeneidad entre llanuras y terrenos montañosos asociados a la cordillera y a volcanes extintos. Por lo tanto, es importante la planificación adecuada y construcciones resistentes a

sismos, así como consideraciones de la gestión integral de riesgos y emergencias, y una adecuada gestión de coberturas de suelo.

3.2. Situación actual del medio biótico del municipio

3.2.1. Áreas protegidas

Monumento natural, Loma Isabel de Torres

Fue designada como área protegida en 1966 mediante el Decreto Presidencial N.º 607, siendo la primera de la provincia de Puerto Plata. Actualmente, está incluida como Monumento Natural en la Ley Sectorial de Áreas Protegidas (202-04) en el numeral 34 del artículo 37, el cual indica que abarca una superficie de 15 km² (1,500 hectáreas). De acuerdo con el DEM la topografía es de quebrada a muy quebrada, con un rango altitudinal de 120 a 800 metros sobre el nivel del mar (msnm).

La biodiversidad corresponde a zonas de vida de bosque húmedo y muy húmedo subtropical lo que consolida a la loma como un hogar de una rica biodiversidad, con especies endémicas como el palmchat, los carpinteros y las gavinas cubanas, también alberga especies como la Manacla (*Prestoea montana*), Aguacatillo (*Persea caerulea*); Abey Macho (*Jacaranda coerulea*), Caoba (*Swietenia mahogany*), Copey (*Clusia multiflora*), Roble (*Quercus robur*), entre otras. Según Alcántara y Martínez (2012), esta área protegida es una de las zonas con más alto grado de endemismo de especies de tanto de flora como de fauna.

Hasta la fecha no existe un plan de manejo de este monumento natural. En 1997 la Prospectiva Ambiental Dominicana emitió un “Plan para la Conservación de la Loma y su Entorno” con énfasis en estrategias para el fomento del ecoturismo.



Figura 204 Loma Isabel de Torres. Arup (2024)

Dentro de los servicios ecosistémicos que presta este monumento nacional se resaltan:

Regulación: La vegetación juega un papel fundamental en la captación y almacenamiento de agua de lluvia que abastece a las comunidades locales y reduce la escorrentía superficial, lo cual ayuda a prevenir inundaciones y erosión. Por otra parte, los bosques de la Loma Isabel de Torres actúan como sumideros de carbono.

Cultural: La belleza escénica del paisaje, el teleférico y los senderos naturales de la Loma Isabel de Torres atraen a numerosos turistas, generando ingresos para la economía local y ofreciendo oportunidades de recreación y esparcimiento.

Por otro lado, es importante reconocer que la expansión urbana y el desarrollo no planificado en las áreas circundantes representan una amenaza significativa para la integridad del monumento natural, así como gran número de antenas de telecomunicaciones, que generan un fuerte impacto visual.

En este sentido, el corredor de Cupey como eje de expansión urbana dispersa, y sectores residenciales como San Marcos y Los Domínguez ejercen una presión constante sobre el monumento natural y su área de amortiguación debido al desarrollo inmobiliario tendencial (parcelación de solares y construcción de viviendas de baja densidad).

Paisaje protegido, Vía Panorámica, Carreta Santiago - La Cumbre - Puerto Plata

Esta vía panorámica está incluida en la Ley Sectorial de Áreas Protegidas 202-04, numeral 79 del artículo 37; está trazado con un buffer de 250 metros a ambos lados del eje vial iniciando en el límite con Montellano, pasando por Yásica Abajo, Yásica Abajo y finalizando en Santiago de los Caballeros, con una superficie total de 11.5 km² (1,150 ha).

Sobre superficie emplazada en el distrito municipal de Yásica Arriba, se desarrollan asentamientos humanos menores con crecimiento disperso sobre el eje vial de la Vía Panorámica.

Esta área protegida resguarda paisajes naturales y antrópicos desde pastizales, cultivos de café o cacao, conucos, panorámicas de ríos importantes como el Camú y Yásica, así como el bosque nublado (Finke y Gómez, 2014). Además, el área protegida guarda relación con las raíces campesinas y su forma de vida tradicional: construcciones, áreas de tostado de café y cacao, hornillos y venta al detal de productos locales a la orilla del camino lo cual hace parte de los valores culturales del paisaje rural local. En su sector más sur dentro del área administrativa de Puerto Plata, confluye parcialmente con el área de amortiguación del Monumento natural Salto de la Tinaja.



Figura 205 Vistas aéreas del eje de la carretera turística. Grupo estrella (2022)

Monumento Natural, Saltos de La Tinaja

Esta área protegida fue creada mediante el Decreto 571-09 con el propósito de recuperar y salvaguardar la caída de agua del Río Jacagua en la cordillera Septentrional en una extensión de 29.52 km², así como del bosque húmedo y las múltiples cascadas de menor magnitud que lo

alimentan. Actualmente se encuentra sometida a altas presiones turísticas, por los asentamientos humanos en su periferia y su proximidad a la ciudad intermedia de Santiago de los Caballeros en detrimento de su valor paisajístico.

Anexo 4. Dimensión funcional

4.1. Equipamientos

4.1.1. Equipamientos de salud

Esta categoría incluye todos los 62 establecimientos y servicios que velan por la salud de la población puertoplateña, incluidas en el inventario del SNS (2022) según su nivel de atención (1. Básico, 2. Complejidad media, 3. Complejidad Alta), dentro de los que resalta el Hospital Provincial de tercer nivel como servicio de salud de mayor jerarquía a nivel municipal (Ver inventario *Sección 7.3*).

Los centros de salud-consultorios que abarcan servicios como Centro Médico, Clínica Dental, Rehabilitación, entre otros ocupan poco más del 70% de la oferta de salud en Puerto Plata, mientras que las policlínicas, conocidas como Centros de Primer Nivel (CPN), llegan casi al 20%.

Tipo	Nivel	Cantidad	%
Hospital Provincial	Tercer nivel: Complejidad alta	1	1.61%
Centros de salud-consultorios	Primer nivel: Básico	47	75.81%
Centro de primer nivel-policlínicas	Primer nivel: Básico	12	19.35%
Centro diagnóstico	Primer nivel: Básico	2	3.23%
TOTAL		62	100%

Tabla 56 Equipamientos de salud municipal según su nivel de servicio

La *Figura 206* evidencia alta concentración de servicios de salud en la cabecera urbana de San Felipe (87.27%), mientras que en los distritos municipales de Maimón y Yásica, se reconocen pocos equipamientos de salud, 3.6% y 5.45% respectivamente.

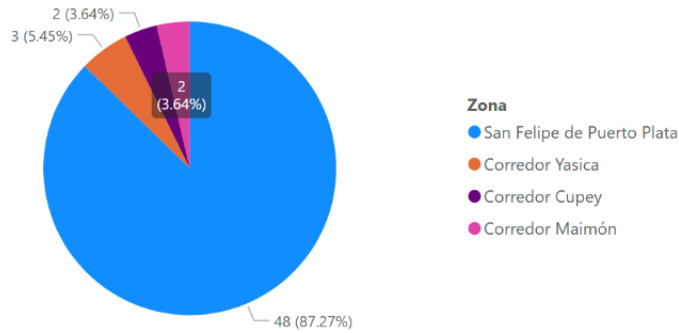


Figura 206 Equipamientos de salud por zona de interés. Arup (2025)

Por otro lado, a nivel urbano se concentra el 84% de la oferta de servicios de salud, mientras que en áreas rurales solamente se emplaza el 16%, los cuales corresponden a centros de primer nivel (ver Figura 207).

En el tercer nivel, resalta el Hospital Provincial en la Av. Manolo Tavárez, el cual presta servicios especializados de medicina interna, cardiología, anestesiología, odontología, hospitalización, imágenes diagnósticas y exámenes de laboratorio. No obstante, para servicios más especializados como Oncología los usuarios deben desplazarse a otras ciudades.



Fotografía 9 Hospital Provincial. Fuente: Página web oficial.

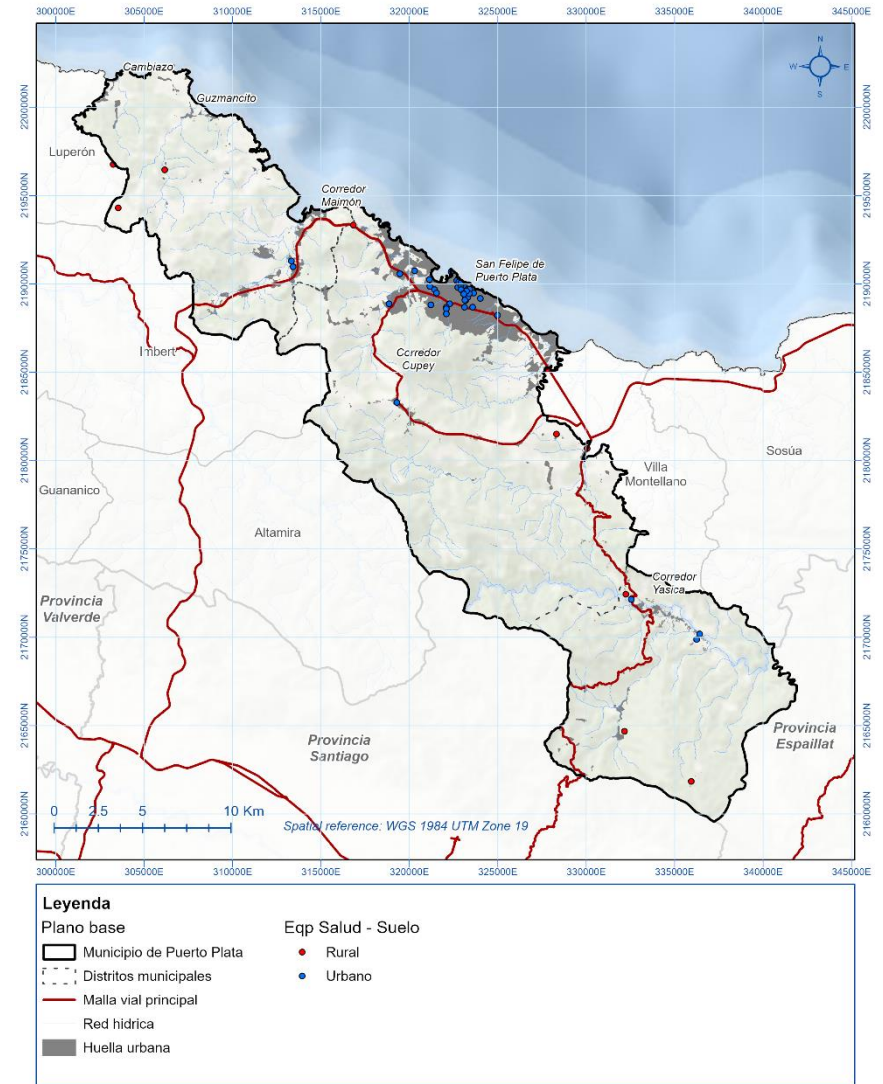


Figura 207 Equipamientos de salud a nivel municipal. Arup (2025) con base en SNS (2022).

En términos de proximidad, cómo expone la Figura 208, el 39% de las viviendas en la ciudad de San Felipe presenta niveles idóneos de accesibilidad principalmente en la zona central en donde coinciden múltiples niveles de servicios urbanos de salud. Por otro lado, los

sectores más periféricos como Costambar, Cofresí, El Doral, Marapicá y Urbanización Atlántica se ubican fuera del radio de proximidad de algún equipamiento de salud.

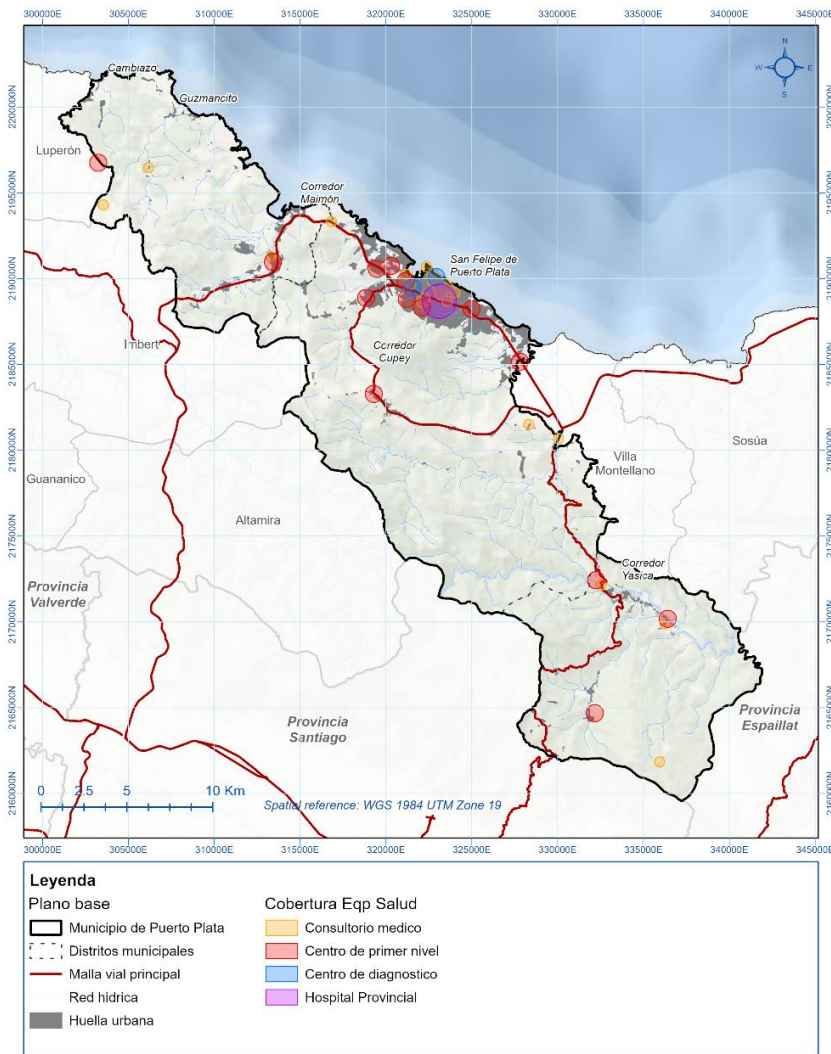


Figura 208 Buffers de proximidad ideal a equipamientos de salud. Arup (2025)

En los distritos municipales, gran parte de los corredores suburbanos quedan fuera de la cobertura de accesibilidad, en el caso de Maimón el 17.4% de las viviendas del distrito cuentan con cobertura de proximidad idónea, mientras que en Yásica Arriba D.M. baja hasta el 10.7%. En este contexto, la población de los distritos municipales depende de los servicios de salud de otras áreas urbanas como San Felipe o la ciudad vecina de Santiago de Los Caballeros (ver *Tabla 32*).

El análisis más detallado por nivel de servicio permite reconocer deficiencias mayormente asociada a los distritos municipales con bajos porcentajes de viviendas con cobertura por proximidad incluso en niveles menores de servicio como Centros de Primer Nivel (ver *Tabla 57*).

Nivel de servicio	San Felipe	Maimón	Yásica Arriba
Hospital Provincial	23%	0%	0%
Consultorio médico	22.5%	8%	4%
Centro de primer nivel	35%	15%	9%
Centro diagnóstico	8%	0%	0%

Tabla 57 Porcentaje de viviendas con cobertura por proximidad a equipamientos de salud según su nivel de servicio.

El análisis de cobertura por proximidad presentado anteriormente se fundamentó en los indicadores sobre proximidad a servicios básicos de referentes internacionales, que para el caso de los servicios de salud corresponden a:

Tipología	Proximidad ideal	Fuente
Consultorio médico	300	UAECD, Catastro Bogotá
Centro diagnóstico	500	Catmed
Centro primer nivel	500	Catmed
Hospital	1,000	Catmed

Tabla 58 Indicadores de proximidad. Arup (2025) con base en Catmed (2012) y UAECD (2023)

A continuación, se presenta el inventario de equipamientos educativos reconocidos por el Servicio Nacional de Salud 2022 (se incluyen los que cuentan con un nombre asignado):

SUELO	Nombre_Del_Establecimiento	Nivel	Seccion	Barrio_O_P
Urbano	Laboratorio Clínico De Los Ángeles Vasquez	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Urbano	Unidad Diagnóstica Integral Bournigal	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3
Urbano	Us Veteran Service Center	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Urbano	Centro De Consulta Ambulatoria	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Urbano	Servicio Regional De Salud Norental	Consultorio Medico	Yásica Arriba (Zona Urbana)	Yásica Arriba
Urbano	Lm Plaza Consultorio Médico Pediatra	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Urbano	Doctor José Gregorio Hernández	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Urbano	Dental Clínic Doctora Sanchez	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Urbano	Centro Médico Bornigal	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3
Urbano	Centro De Salud Preventiva Y Diagnostico Maimon	Consultorio Medico	Maimón	Los Bonilla
Urbano	Alkifesta	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Amanda I (Caminero)
Urbano	Sonrisas Iv	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez
Urbano	Clínica Dental	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Urbano	Amor Y Paz	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3
Urbano	Instituto De Rehabilitación Y Ortopeda	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Urbano	Ricardo Limardo	Hospital Provincial	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Cristo Rey
Urbano	Conani	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón
Urbano	El Javillar	Centro De Primer Nivel	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	El Jabillar
Urbano	Gregorio Luperon	Centro De Primer Nivel	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón

SUELO	Nombre_Del_Establecimiento	Nivel	Seccion	Barrio_O_P
Urbano	Mercedes Navarro	Centro De Primer Nivel	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo
Urbano	El Cupey	Centro De Primer Nivel	El Cupey	El Cupey
Rural	Yásica Arriba	Centro De Primer Nivel	Yásica Arriba	El Capá
Rural	Gurabito De Yaroa	Centro De Primer Nivel	Gurabito De Yaroa	La Cabirma
Urbano	El Mango	Centro De Primer Nivel	Yásica Abajo	El Mango
Urbano	Padre Las Casas	Centro De Primer Nivel	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Las Casas
Urbano	Josue	Centro De Primer Nivel	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez
Urbano	Padre Granero	Centro De Primer Nivel	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Granero
Rural	Muñoz	Centro De Primer Nivel		
Rural	El Toro	Centro De Primer Nivel		
Urbano	Maimon	Centro De Primer Nivel	Maimón	Los Bonilla
Urbano	Centro De Promoción Y Solidaridad Humana	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata
Urbano	Dr Francisco G Hardy	Centro De Diagnostico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata
Rural	El Burro	Consultorio Medico	Guzmancito	El Burro
Urbano	La Chocolatera	Centro De Diagnostico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	La Viara
Urbano	Ccr Puerto Plata Fortaleza San Felipe	Consultorio Medico	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3
Urbano	Consultorio Zona Franca Puerto Plata	Centro De Primer Nivel	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Cafemba

4.1.2. Equipamientos educativos

Esta categoría incluye los establecimientos del sistema educativo en el municipio, según su nivel de atención: Inicial, Básico, Medio y Superior (Ley 66-97). Puerto Plata cuenta con una dotación actual de 199 establecimientos educativos según los datos de MINERD (2024), con predominancia de establecimientos de primaria y bachillerato con poco más del 70% de la oferta educativa a nivel municipal. (Ver inventario *Sección 1.2*).

Tipo	Nivel	Cantidad	%
Maternal, infantes y párvulos hasta 6 años	Inicial	6	3.03%
Primaria 7 a 12 años	Básico	80	30.4%
Secundaria 13 a 18 años	Medio	58	29.3%
Universitario más de 18 años	Superior	6	3.03%
Sin información		49	24.2%
TOTAL		199	100%

Tabla 59 Equipamientos de educativos según su nivel de servicio. Arup (2025)

La *Figura 209* evidencia la concentración de servicios educativos en la cabecera urbana principal (86.42%), mientras que en los corredores urbanos de Yásica Arriba y Maimón los valores disminuyen drásticamente a 4.32% y 4.94%, respectivamente.

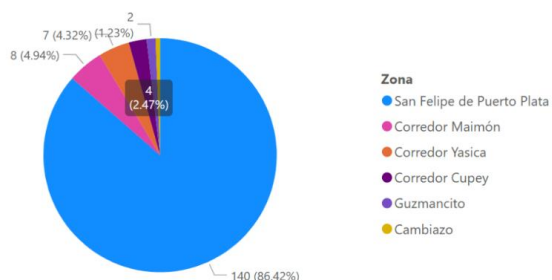


Figura 209 Equipamientos de salud por zona de interés. Arup (2025)

La espacialización de la red de equipamientos educativos expuesta en la *Figura 210* muestra predominancia de establecimientos urbanos (94%) frente a los rurales (6%) asociados a sectores y parajes con asentamientos humanos menores.

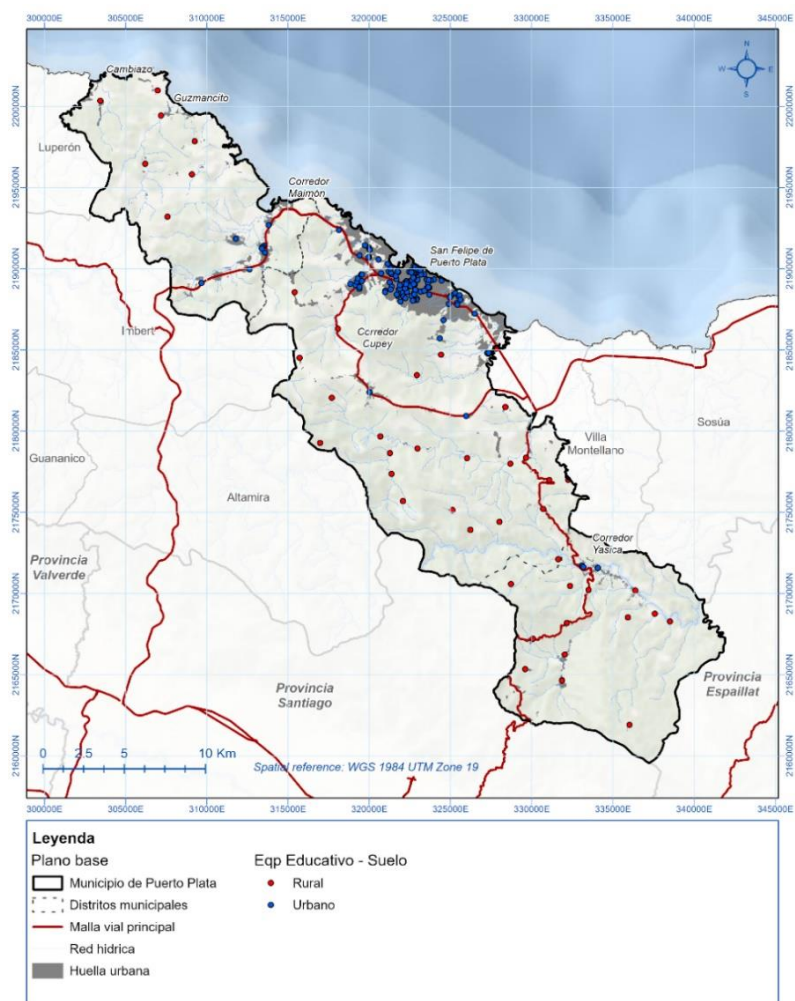


Figura 210 Equipamientos educativos a nivel municipal. Arup (2025) con base MINERD (2024)

Esta distribución sugiere una mayor concentración de la oferta educativa en las áreas urbanas, mientras que en los sectores rurales la cobertura es más limitada, lo que puede generar barreras de acceso, especialmente en términos de distancia y conectividad vial.

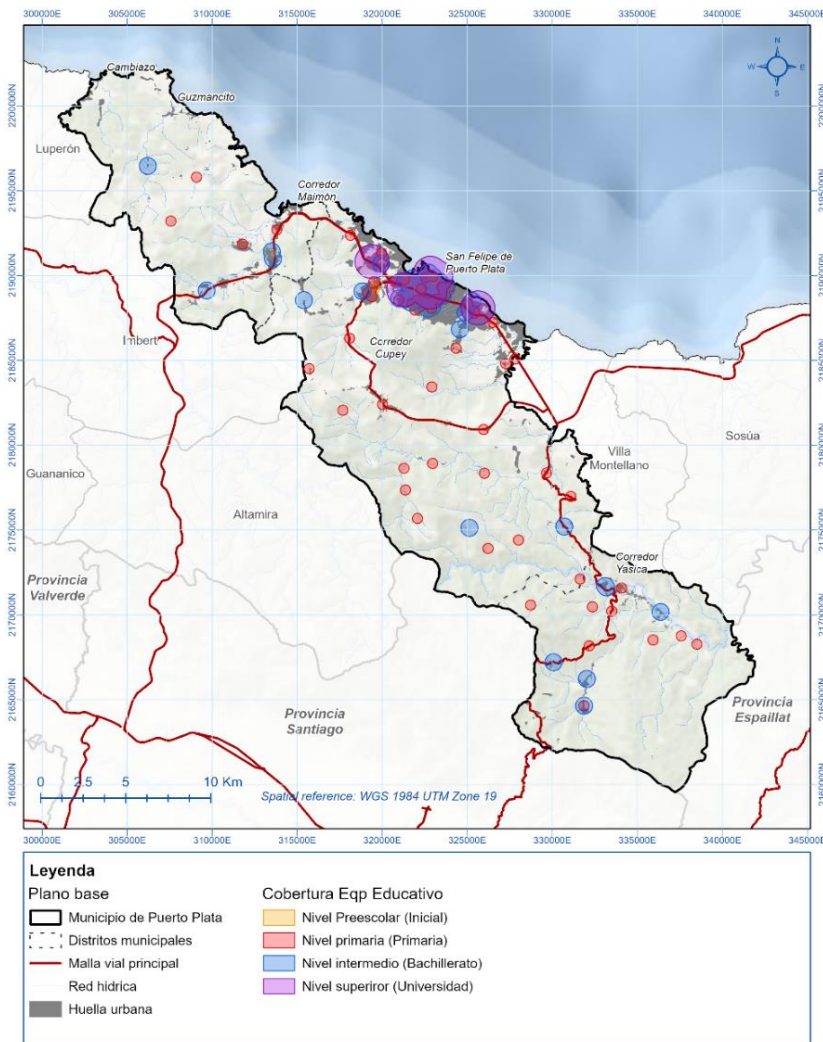


Figura 211 Cobertura de equipamientos educativos a nivel municipal. Arup (2025).

En términos de proximidad, cómo expone la *Figura 211*, la ciudad de San Felipe presenta altos niveles de accesibilidad en su zona central en donde coinciden múltiples niveles de servicios urbanos de educación los cuales alcanzan a cubrir el 78% de las viviendas de la cabecera municipal. Por otro lado, sectores más periféricos como Cofresí, Costambar, Bayardo, Costa Atlántica y Torre Alta se ubican fuera del radio de proximidad de algún equipamiento de educación (ver *Tabla 32*).

En el distrito municipal de Yásica Arriba, solo el 37% de las viviendas se encuentran en un rango de proximidad a equipamientos educativos, dejando a sectores como Yasiquita, El Mango y La Piragua fuera de los rangos de accesibilidad ideales.

De igual manera en Maimón D.M., gran parte del corredor suburbano entre Maimón centro y Los Cacaos se encuentra fuera de los buffers de cobertura por proximidad y solo el 36.3% de las viviendas distritales cuentan con proximidad ideal a equipamientos educativos. En este contexto, la población de los distritos municipales depende de los servicios de educación que se ofertan en San Felipe, principalmente.

El análisis más detallado por nivel de servicio permite reconocer deficiencias mayormente asociada a los distritos municipales con bajos porcentajes de viviendas con cobertura por proximidad particularmente en niveles menores de servicio como Primaria e Inicial (ver *Tabla 60*).

Categoría	San Felipe	Maimón	Yásica Arriba
Superior	58.8%	0%	0%
Intermedio	64.4%	20.4%	27.7%
Primaria	49.3%	15.8%	11.8%
Inicial	8.6%	6.8%	0%

Tabla 60 Porcentaje de viviendas con cobertura por proximidad a equipamientos de salud según su nivel de servicio.

El análisis de accesibilidad presentado se fundamentó en los indicadores sobre proximidad a servicios básicos de referentes internacionales, que para el caso de los servicios de educación corresponden a:

Tipología	Proximidad ideal	Fuente
Preescolar	300	Catmed
Primaria	300	Catmed
Secundaria	500	Catmed
Universidad	1,000	UAECD, Catastro Bogotá

Tabla 61 Indicadores de proximidad. Arup (2025) con base en Catmed (2012) y UAECD (2023)

De acuerdo con la información provista por el Censo X (ONE, 2022), el 13% de la población no ha accedido ni siquiera a la primaria (8% sin estudios y 5% con solo preprimaria). Esto podría ser un indicador de rezago estructural, posiblemente asociado a la ruralidad, pobreza o exclusión social, lo cual puede reflejarse también en mayores niveles de vulnerabilidad urbana o social.

En contraste, solo el 15% de la población ha alcanzado un nivel universitario o superior, lo cual podría limitar la disponibilidad de capital humano especializado. Esto tiene implicaciones en las estrategias de desarrollo económico, especialmente si se busca atraer sectores que demandan mano de obra calificada (tecnología, servicios avanzados, turismo especializado, etc.).

Por otro lado, el 72% de la población tiene como máximo nivel educativo la primaria (35%) o la secundaria/media (37%). Esto indica una estructura educativa con un predominio de niveles medios aún en transición hacia niveles más avanzados, con rezagos significativos en las etapas iniciales.

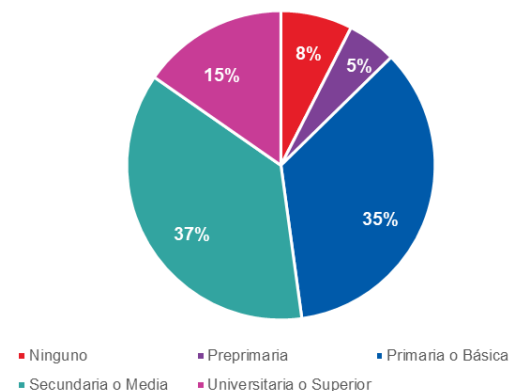


Figura 212 Nivel educativo de la población censada. ONE (2022)

Cuando se observa la información discriminada por zona urbana y rural, *Figura 213*, se hace evidente una profunda concentración del sistema educativo en el área urbana de Puerto Plata cabecera. En todos los niveles educativos, más del 97% de los estudiantes registrados residen en la zona urbana. Esto indica que el acceso a la educación está fuertemente centralizado, dejando a los territorios rurales — especialmente Maimón y Yásica Arriba— con una participación marginal, sobre todo en los niveles más altos del sistema educativo y donde se registran los mayores porcentajes de personas sin escolaridad.

En Yásica Arriba, por ejemplo, el 36.07% de quienes no han recibido ningún tipo de educación formal provienen de este distrito, seguido de Maimón con un 17.11%. Esta situación se reproduce también en los niveles de preprimaria y básica, lo cual sugiere un acceso limitado a servicios educativos desde las primeras etapas de la vida. La presencia rural en niveles universitarios o superiores es mínima: apenas el 20.65% en Yásica Arriba y el 33.02% en Maimón, frente a un 98.67% urbano en Puerto Plata cabecera.

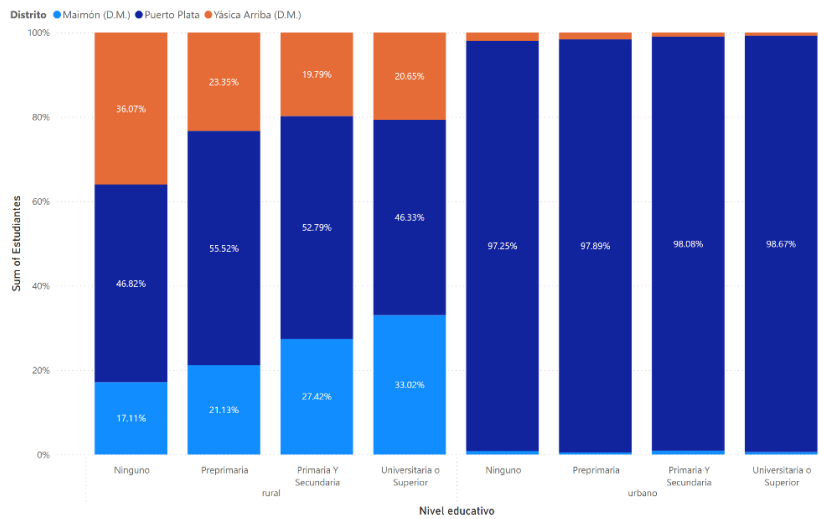


Figura 213 Nivel educativo desagregado por sector urbano y rural. Arup (2025)

Estos datos permiten concluir que persisten barreras estructurales para el acceso, la permanencia y la progresión dentro del sistema educativo en los territorios rurales, ya sea por la dispersión de la población, la escasa infraestructura educativa o las limitaciones en transporte y conectividad.

A continuación, se presenta el inventario de equipamientos educativos reconocidos por el Ministerio de Educación 2022 (se incluyen los que cuentan con un nombre asignado):

Centros	SUELO	Seccion	Barrio_O_P	Nivel_Cobertura
02562 - Yaroa	Rural	Gurabito De Yaroa	Yaroa Abajo	Nivel Primaria (Primaria)
16312 - Yásica Arriba	Urbano	Yásica Arriba (Zona Urbana)	Yásica Arriba	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02552 - Eduviges Eguren Almonte	Rural	Tubagua	Camú	Nivel Primaria (Primaria)
02553 - Juan De Nina	Rural	Tubagua	Naranjo Dulce	Nivel Primaria (Primaria)
02555 - Gregorio Melo Balbuena	Rural	Tubagua	Tubagua	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02556 - La U	Rural	Tubagua	La U	Nivel Primaria (Primaria)
02557 - La China	Rural	Tubagua	La China	Nivel Primaria (Primaria)
02558 - Brison	Rural	Yásica Arriba	El Brisón	Nivel Primaria (Primaria)
02559 - Los Coquitos	Rural	Tubagua	Palo Blanco	Nivel Primaria (Primaria)
02560 - Arroyo Ancho Arriba	Rural	Tubagua	Arroyo Ancho Abajo	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02561 - Luciano Rojas Mercado	Urbano	Yásica Arriba (Zona Urbana)	Yásica Arriba	Nivel Primaria (Primaria)
02562 - Prof. Georgina Gonzalez Garcia	Rural	Gurabito De Yaroa	Yaroa Abajo	Nivel Primaria (Primaria)
02563 - Esteban Artilles Martinez	Rural	Gurabito De Yaroa	Yaroa Abajo	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02564 - El Aguacate	Rural	Yásica Abajo	Mata Puerto (Mata Puerco)	Nivel Primaria (Primaria)
02565 - La Piragua	Rural	Yásica Abajo	La Piragua	Nivel Primaria (Primaria)
02566 - Maria Dolores Tejada Abreu (Lolita)	Rural	Gurabito De Yaroa	La Cabirma	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02567 - La Cabirma	Rural	Gurabito De Yaroa	La Cabirma	Nivel Primaria (Primaria)
02568 - Jose Ramon Rubiera De León	Rural	Gurabito De Yaroa	Lajas De Yaroa	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02569 - La Hebra	Rural	Yásica Arriba	La Hebra	Nivel Primaria (Primaria)
02570 - La Cruz De Yásica	Rural	Yásica Arriba	La Cruz (La Cruz De Yásica)	Nivel Primaria (Primaria)
02571 - El Higo	Rural	Yásica Abajo	La Cueva	Nivel Primaria (Primaria)
02572 - Paso De Yaroa	Urbano	Yásica Arriba (Zona Urbana)	Yásica Arriba	Nivel Primaria (Primaria)
02573 - El Mango	Rural	Yásica Abajo	El Mango	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02747 - La Batata	Rural	Tubagua	Arroyo Frío	Nivel Primaria (Primaria)
07606 - Hermanas Mirabal	Rural	Tubagua	Camú	Nivel Intermedio (Bachillerato)

Centros	SUELO	Seccion	Barrio_O_P	Nivel_Cobertura
07607 - Prof. Rosa Adalka Rodriguez Peralta	Urbano	Yásica Arriba (Zona Urbana)	Yásica Arriba	Nivel Intermedio (Bachillerato)
16312 - Yásica Arriba	Urbano	Yásica Arriba (Zona Urbana)	Yásica Arriba	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02517 - Luperon	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar	Nivel Primaria (Primaria)
02518 - Matias Ramon Mella	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02519 - Virginia Elena Ortea	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Ciudad Parte Alta (Zona Escolar)	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02520 - Andres Brugal Montané	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Ensanche Luperón	Nivel Primaria (Primaria)
02521 - Olivia Capella	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Primaria (Primaria)
02522 - Hogar Escuela Luisa Ortea	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02523 - Gregorio Luperon	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02525 - Padre Castellanos	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Primaria (Primaria)
02526 - El Gallo	Rural	El Cupey	El Gallo	Nivel Primaria (Primaria)
02527 - Isabel Meyreles	Urbano	El Cupey	El Cupey	Nivel Primaria (Primaria)
02528 - El Naranjal	Rural	El Cupey	El Naranjal	Nivel Primaria (Primaria)
02529 - Rancho Ambrosio Arriba	Rural	El Cupey	La Caobana O La Caoba	Nivel Primaria (Primaria)
02530 - Las Caobas	Rural	El Cupey	La Caobana O La Caoba	Nivel Primaria (Primaria)
02532 - Centro Educativo En Artes Prof. Juana Caraballo Polanco	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02533 - Los Mameyes	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Primaria (Primaria)
02534 - San Marcos Abajo	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Primaria (Primaria)
02535 - San Marcos Arriba	Rural	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Arriba	Nivel Primaria (Primaria)
02536 - Matilde Maria Dolen	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Cafemba	Nivel Primaria (Primaria)
02537 - Andres Leon Cervantes	Urbano	Maggiolo	Francés	Nivel Primaria (Primaria)
02538 - El Corozo	Rural	Maggiolo	El Corozo	Nivel Primaria (Primaria)
02539 - Los Caños	Urbano	Las Avispas	El Rincón	Nivel Primaria (Primaria)
02540 - Concepcion Garcia	Urbano	Maimón (Zona Urbana)	Don Gregorio	Nivel Primaria (Primaria)

Centros	SUELO	Seccion	Barrio_O_P	Nivel_Cobertura
02541 - Juana Hurtado	Rural	Maggiolo	La Guaita (La Aguadita)	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02542 - Anacaona	Urbano	Maimón	Los Bonilla	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02549 - Maria Mercedes Meyreles	Urbano	Sabana Grande	Muñoz	Nivel Primaria (Primaria)
02550 - Cantabria	Rural	Sabana Grande	Cantabria Arriba	Nivel Primaria (Primaria)
02551 - Sabana Grande	Urbano	Sabana Grande	Sabana Grande	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02574 - Palo Indio	Rural	Guzmancito	Palo Indio	Nivel Primaria (Primaria)
02575 - El Toro	Rural	Guzmancito	El Toro	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02576 - Prof. Oscar Sosa	Urbano	Las Avispas	Las Avispas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02739 - La Ceiba	Rural	Guzmancito	El Estero	Nivel Primaria (Primaria)
02750 - Club 20-30	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar	Nivel Primaria (Primaria)
02753 - Rancho Ambrosio Abajo	Rural	El Cupey	Los Palmaritos	Nivel Primaria (Primaria)
02754 - La Vigía	Urbano	Tubagua	Sabana De La Vigía	Nivel Primaria (Primaria)
02755 - Club Angel Sixto Bonilla	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	La Viara	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02762 - Padre Enrique Granero	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Granero	Nivel Primaria (Primaria)
02763 - La Isabela	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Primaria (Primaria)
02764 - Sampinez	Urbano	Sabana Grande	Cantabria Abajo	Nivel Primaria (Primaria)
02769 - Los Rieles	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Primaria (Primaria)
02772 - El Manguito	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Hotel Y Casino Costa Dorada	Nivel Primaria (Primaria)
02773 - Los Rieles li	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Primaria (Primaria)
02777 - Dr. Jose Francisco Pena Gomez	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Mirador Sur	Nivel Intermedio (Bachillerato)
02779 - Maria Concepcion Gomez Matos	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Las Casas	Nivel Primaria (Primaria)
07546 - Alic New World School	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Codetel	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07547 - Alic	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Codetel	Nivel Intermedio (Bachillerato)

Centros	SUELO	Seccion	Barrio_O_P	Nivel_Cobertura
07549 - Eligio Contreras	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07550 - Centro De Educación Integral Ercilia Pepin	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón	Nivel Primaria (Primaria)
07553 - Bautista El Maestro	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Reyes	Nivel Primaria (Primaria)
07555 - Integration Juvenil	Rural			Nivel Primaria (Primaria)
07557 - Centro Educativo Bautista Pablo Siebenmann	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07558 - Mary Lithgow	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07561 - Salome Ureña	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07562 - Universidad Católica Madre Y Maestra /Santa Rosa De Lima	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Superior (Universidad)
07563 - Carlos Maria Hernandez	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07564 - Casa Albergue De Martina	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07570 - Virginia Elena Ortea	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Ciudad Parte Alta (Zona Escolar)	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07571 - Ana Isabel Jimenez	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07575 - Politecnico Gregorio Urbano Gilbert	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07577 - Jose Dubeau	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07578 - Cenapec-Puerto Plata	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07579 - Costambar	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Marapicá O Coca Cola	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07581 - Bethel	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07582 - Madre Josefa Ericksen	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07583 - Mundo Feliz	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Codetel	Nivel Primaria (Primaria)
07584 - San Jose	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Intermedio (Bachillerato)

Centros	SUELO	Seccion	Barrio_O_P	Nivel_Cobertura
07585 - Escuela Nacional De Sordos Mudo Puerto Plata	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07587 - Gregorio Luperon	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07589 - Antera Mota	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07590 - Antera Mota	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07591 - Educacion Especial	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Mirador Sur	Nivel Primaria (Primaria)
07593 - San Felipe	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07595 - San Felipe Apostol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07596 - El Cupey	Urbano	El Cupey	El Cupey	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07597 - Prof. Juana Caraballo Polanco	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07604 - Maria Mercedes Meyreles	Urbano	Sabana Grande	Muñoz	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07605 - Maria Mercedes Meyreles	Urbano	Sabana Grande	Muñoz	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07672 - Caipei-Puerto Plata	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón	Nivel Preescolar (Inicial)
07677 - Nazaret	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Las Tres Palmas	Nivel Primaria (Primaria)
07678 - Colegio Enriquillo De Jaragua	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón	Nivel Primaria (Primaria)
07687 - Utesiano De Estudios Integrados-Cuei-Utesa	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Superior (Universidad)
07688 - Divino Niño Jesus	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Las Casas	Nivel Primaria (Primaria)
07692 - Colegio Evangelico Carrusel De Amor	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)	Nivel Primaria (Primaria)
07695 - El Eden	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Invi	Nivel Preescolar (Inicial)
07696 - Eunice Garcia	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Primaria (Primaria)
07697 - Comunidad De Niños Montessori	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Bayardo	Nivel Primaria (Primaria)

Centros	SUELO	Seccion	Barrio_O_P	Nivel_Cobertura
07703 - Nido De Esperanza	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07717 - Lumbrera Del Saber (Elvia Campillo)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Primaria (Primaria)
07718 - Colegio Cristiano Oasis	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Bayardo	Nivel Intermedio (Bachillerato)
07719 - Fuente De Esperanza	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Primaria (Primaria)
07728 - O Y M Hostos School	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Superior (Universidad)
07729 - Aprendiendo Con Alegria	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)	Nivel Primaria (Primaria)
07730 - Centro Infantil Caminito	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Preescolar (Inicial)
07731 - Colegio Los Ninos Andando Con Jesús (Cnaj)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Cafemba	Nivel Preescolar (Inicial)
09959 - Colegio Evangelico William Towler	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Primaria (Primaria)
10731 - Padre Enrique Granero	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Granero	Nivel Intermedio (Bachillerato)
10756 - Colegio Biblico Jardin De Yvel	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Urbanización Atlántica	Nivel Primaria (Primaria)
10831 - San Marcos Abajo	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Intermedio (Bachillerato)
10832 - Graciela Sieron	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata	Nivel Intermedio (Bachillerato)
10835 - Centro Educativo Casita Feliz Puerto Plata	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)	Nivel Primaria (Primaria)
10865 - Antera Mota	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Intermedio (Bachillerato)
11425 - Centro Educativo Sembrando Esperanza	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Primaria (Primaria)
11597 - George Arzeno Brugal	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Intermedio (Bachillerato)
13367 - Arcadia Noel Cornielle	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Codetel	Nivel Intermedio (Bachillerato)
13551 - Centro De Educacion Para Adultos Hermanas Mirabal	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)	Nivel Intermedio (Bachillerato)
13909 - Parroquial San Martin De Porres	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	La Viara	Nivel Intermedio (Bachillerato)

Centros	SUELO	Seccion	Barrio_O_P	Nivel_Cobertura
14144 - Adr-Ceamd - Dra. Delsa Vasquez	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Cristo Rey	Nivel Primaria (Primaria)
14168 - San Marcos Abajo	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Intermedio (Bachillerato)
14181 - Virginia Elena Ortea	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Intermedio (Bachillerato)
14182 - Virginia Elena Ortea	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
14213 - Prof. Ramiro Coronado Ventura	Urbano	Maimón	Los Bonilla	Nivel Intermedio (Bachillerato)
14345 - Prof. Juan Emilio Bosch Gaviño	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Cafemba	Nivel Primaria (Primaria)
14377 - Centro Educativo En Artes Eduardo Brito	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cueto O Las Caobas	Nivel Intermedio (Bachillerato)
14424 - Politecnico Prof. Javier Martinez Arias	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	La Viara	Nivel Intermedio (Bachillerato)
14425 - San Antonio Maria Claret	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	La Viara	Nivel Intermedio (Bachillerato)
14472 - Politecnico Toribio	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Intermedio (Bachillerato)
14573 - Colegio Evangelico Messiah	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Urbanización Atlántica	Nivel Primaria (Primaria)
15005 - Caipe- San Marcos	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo	Nivel Preescolar (Inicial)
15180 - Hermanas Mirabal	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)	Nivel Intermedio (Bachillerato)
15399 - Prof. Abraham Smith	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez	Nivel Primaria (Primaria)
15400 - Caipe - Comunitario Maimon	Urbano	Maimón	Los Bonilla	Nivel Preescolar (Inicial)
15403 - Politecnico Prof. Santos Rommel Cruz De Leon	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Cafemba	Nivel Intermedio (Bachillerato)
Uasd - Regional Del Atlantico	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Cafemba	Nivel Superior (Universidad)
Calle Isabel De Torres	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3	Nivel Superior (Universidad)
J Academia De Educación Superior	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Urbanización Atlántica	Nivel Superior (Universidad)

4.1.3. Equipamientos deportivos

Esta categoría incluye los escenarios recreo deportivos reconocidos por MIDEREC (2022), en total 108 entre las tipologías de: Cancha mixta, Cancha simple, Polideportivo, Estadio y Club privado. La tipología de cancha simple resalta con el 58.77%, en la cual se incluyen los plays de softball y beisbol que predominan a lo largo y ancho del municipio como el escenario recreo deportivo por excelencia. Ver inventario *Sección 4.4*)

Tipo	Nivel	Cantidad	%
Cancha simple	Local	63	58.33%
Cancha mixta	Local	20	18.52%
Polideportivo	Zonal	3	2.78%
Club privado	Zonal	21	19.44%
Estadio	Urbano	1	0.93%
TOTAL		108	100%

Tabla 62 Equipamientos deportivos a nivel municipal. Arup (2025)

El análisis de concentración por zona de interés de la *Figura 214* evidencia que en el área urbana de San Felipe se concentra el 68% de la oferta deportiva, mientras que en los corredores de Yásica Arriba y Maimón, la oferta se reduce al 10% y 15%, respectivamente.

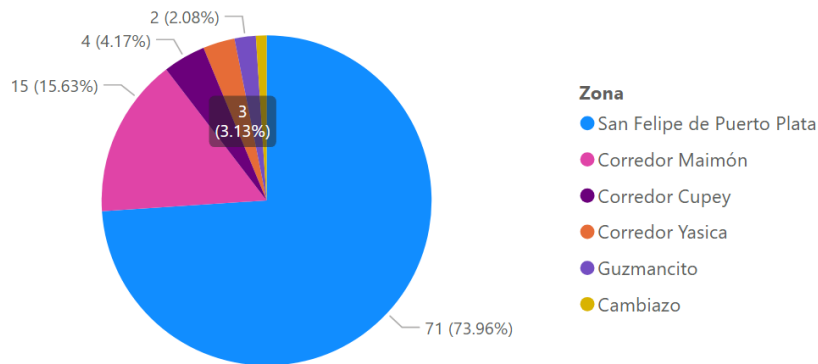


Figura 214 Equipamientos recreativos por zona de interés. Arup (2025)

La espacialización de la *Figura 215* evidencia alta concentración de equipamientos deportivos en las zonas urbanas alcanzando el 94.8%, mientras que en las zonas rurales se emplazan solamente el 5.2% las cuales en su mayoría no cuentan con buen mantenimiento ni dotación,

según los comentarios compilados durante los conversatorios comunitarios.

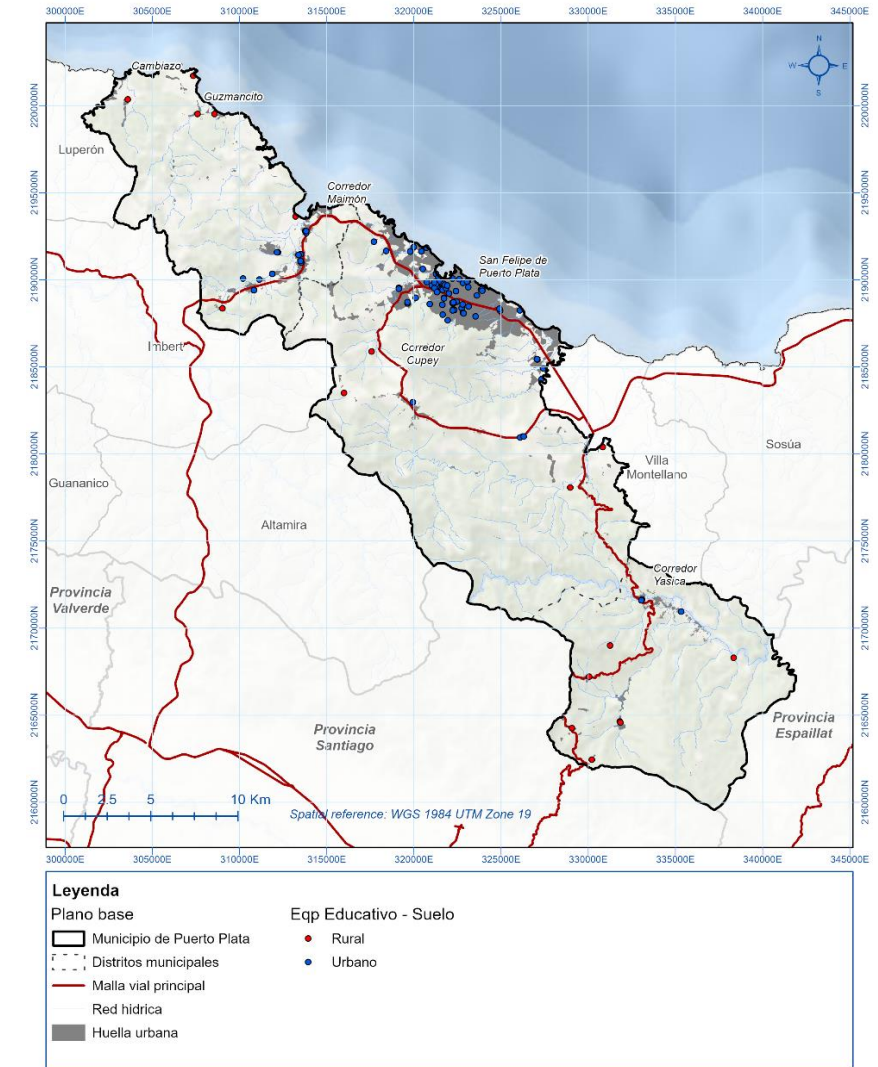


Figura 215 Equipamientos deportivos a nivel municipal. Arup (, 2025) con base en MIDEREC (2022).

Esta distribución refuerza las disparidades territoriales en el acceso a espacios para la recreación y la actividad física, lo que puede impactar negativamente en la calidad de vida de la población rural. La falta de

mantenimiento y equipamiento adecuado en estas instalaciones limita su funcionalidad y uso efectivo, restringiendo las oportunidades de desarrollo deportivo y social en estos sectores.

En términos de proximidad, cómo expone la *Figura 216*, la ciudad de San Felipe presenta altos niveles de accesibilidad a equipamientos deportivos en gran parte de la mancha urbana (83.5%). No obstante, sectores periféricos como Cofresí, El Doral, Cantabria, La Florida y Haití se ubican fuera del radio de proximidad de algún equipamiento deportivo.

En el distrito municipal de Yásica Arriba, solo el 30.3% de las viviendas tienen proximidad ideal a equipamientos deportivos dejando a sectores como Yasiquita, El Mango y La Piragua fuera de los rangos de accesibilidad ideales.

Respecto al distrito de Maimón, el 56.3% de las viviendas se encuentran en un radio ideal de proximidad principalmente en el corredor urbano principal (ver *Tabla 32*).

El análisis más detallado por nivel de servicio permite reconocer deficiencias mayormente asociada a los distritos municipales con bajos porcentajes de viviendas con cobertura por proximidad particularmente en niveles menores de servicio como canchas y polideportivos.

Categoría	San Felipe	Maimón	Yásica Arriba
Cancha simple	69%	53.4%	20.5%
Cancha mixta	53%	14.5%	15%
Polideportivo	56%	0%	0%
Club privado	16%	19.4%	10%
Estadio	11%	0%	0%

Tabla 63 Porcentaje de viviendas con cobertura por proximidad a equipamientos de salud según su nivel de servicio

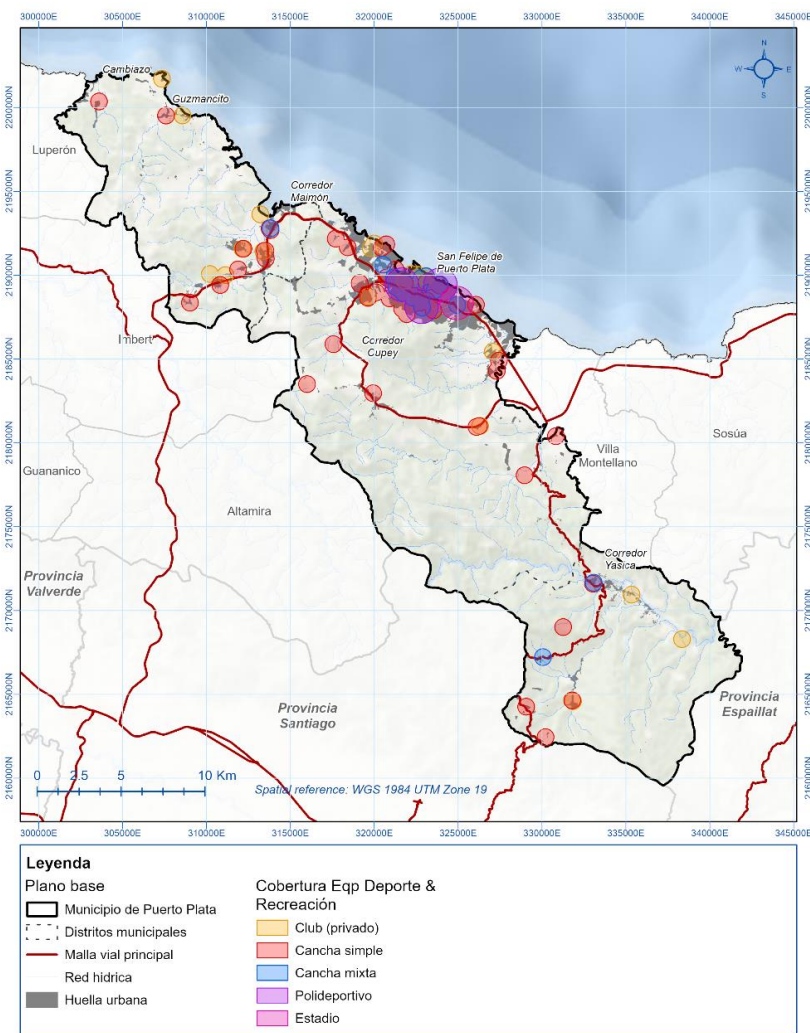


Figura 216 Cobertura de equipamientos deportivos a nivel municipal. Arup (2025).

Respecto al distrito de Maimón, el 56.3% de las viviendas se encuentran en un radio ideal de proximidad principalmente en el corredor urbano principal (ver *Tabla 32*).

El análisis más detallado por nivel de servicio permite reconocer deficiencias mayormente asociada a los distritos municipales con bajos porcentajes de viviendas con cobertura por proximidad particularmente en niveles menores de servicio como canchas y polideportivos (ver *Tabla 60*).

Categoría	San Felipe	Maimón	Yásica Arriba
Cancha simple	69%	53.4%	20.5%
Cancha mixta	53%	14.5%	15%
Polideportivo	56%	0%	0%
Club privado	16%	19.4%	10%
Estadio	11%	0%	0%

Tabla 64 Porcentaje de viviendas con cobertura por proximidad a equipamientos de salud según su nivel de servicio.

El análisis de accesibilidad presentado se fundamentó en los indicadores sobre proximidad a servicios básicos de referentes internacionales, que para el caso de los servicios de recreación corresponden a:

Tipología	Proximidad ideal	Fuente
Cancha simple	500	Catmed
Cancha mixta	500	Catmed
Polideportivo	1,000	UAECD, Catastro Bogotá
Estadio	1,000	UAECD, Catastro Bogotá

Tabla 65 Indicadores de proximidad. Arup (2025) con base en Catmed (2012) y UAECD (2023)

A continuación, se presenta el inventario de equipamientos deportivos reconocidos por el Ministerio de Recreación 2022 (se incluyen los que cuentan con un nombre asignado):

Nombre	Subtipo	Suelo	Sección	Barrio o Paraje
Cancha De Basketball	Centro Deportivo	Urbano	Maimón	Los Bonilla
Cancha De Basketball	Centro Deportivo	Urbano	Maimón	Los Bonilla
Cancha De Basketball	Centro Deportivo	Urbano	Maimón	Los Bonilla
Play Luis Paradis	Play De Beisbol	Urbano	Maimón	Los Bonilla
Bulan Tineo	Play De Beisbol	Urbano	San Cristóbal	Los Caños
Daniel Coronado	Play De Beisbol	Rural	Las Avispas	Los Cacaos
Play De Beisbol Félix Ventura	Play De Beisbol	Urbano	Las Avispas	El Rincón
Blas Ozoria	Play De Beisbol	Urbano	Las Avispas	Guarda Raya
Don Gregorio	Play De Beisbol	Urbano	Maimón (Zona Urbana)	Don Gregorio
Don Gregorio	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	Maimón (Zona Urbana)	Don Gregorio
Club De La Gallera	Club	Urbano	Maimón	Los Bonilla
Cancha Municipal Yásica	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	Yásica Arriba (Zona Urbana)	Yásica Arriba
Play Municipal Yásica	Play De Beisbol	Urbano	Yásica Arriba (Zona Urbana)	Yásica Arriba
Play Los Ciruelos	Play De Beisbol	Rural	Tubagua	Sabana De Los Muertos
Play El Llano	Play De Beisbol	Rural	Villa General Benito Martínez	Arenoso
Cancha Lajas De Yaroa	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Rural	Gurabito De Yaroa	Lajas De Yaroa
Play José García	Play De Beisbol	Rural	Yásica Arriba	Indio Viejo
Polideportivo La Chocolatera	Polideportivo	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	La Viara
Cancha Batey 3	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3
Polideportivo General Gregorio Luperón	Polideportivo	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Ensanche Luperón
Play Tato Martínez	Play De Beisbol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Coquitos
Play Antera Mota	Play De Beisbol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Batey 3
Play Los Domínguez	Play De Beisbol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez

Nombre	Subtipo	Suelo	Sección	Barrio o Paraje
Play Brugal	Play De Softball	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Ensanche Dubeau
Play Eladio Almonte	Play De Softball	Urbano	Sabana Grande	Muñoz
Complejo Deportivo Liga Del Atlántico	Play De Beisbol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón
Polideportivo Proyecto Montemar	Polideportivo	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Mirador Sur
Play De Softbol Club Villa Progreso	Play De Softball	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez
Play Del Club Padre Las Casas	Play De Softball	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Las Casas
Play De Béisbol Puerto Plata Tenis Club	Play De Beisbol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)
Play Del Club Luis Ginebra	Play De Beisbol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo
Club José Daniel Coronado	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	El Javillar
Cancha Gregorio Luperón	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	La Viera
Cancha Puerto Rico	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Gregorio Luperón
Cancha Francisco Del Rosario Sánchez	Cancha De Baloncesto	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Playa Oeste
Cancha Eduardo Brito	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	La Regola O Ensanche Eduardo Brito
Cancha Colina Del Sur	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)
Cancha Padre Granero	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Granero
Campo De Futbol Muñoz	Cancha De Futbol	Urbano	Sabana Grande	Muñoz
Cancha Hugo Kunhardt	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Invi
Cancha Fantástico	Cancha De Baloncesto	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Haití

Nombre	Subtipo	Suelo	Sección	Barrio o Paraje
Cancha Miramar	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Cocos O Ensanche Miramar
Cancha Gustavo Behall	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Centro Histórico De Puerto Plata
Cancha 12 De Octubre	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)
Cancha Club Villa Progreso	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez
Cancha Club Luis Ginebra	Cancha De Baloncesto	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	San Marcos Abajo
Estadio José Briseño	Estadio De Beisbol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Codetel
Cancha De Baloncesto Club Padre Las Casas	Cancha De Baloncesto	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Las Casas
Cancha De Voleibol Club Padre Las Casas	Cancha De Volleyball	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Padre Las Casas
Cancha De Tenis Puerto Plata Tenis Club	Cancha De Tenis	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)
Cancha Cesar Paredes	Cancha De Baloncesto	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez
Cancha Al Lado Polideportivo General Gregorio Luperón	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Ensanche Luperón
Cancha De Baloncesto 1 Puerto Plata Tenis Club	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)
Cancha Proyecto Montemar	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Mirador Sur
Cancha Utesa Recinto Puerto Plata	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Los Domínguez
Cancha De Futbol Del Complejo Deportivo General Gregorio Luperón	Cancha De Futbol	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Ensanche Luperón
Cancha Mixta 2, Puerto Plata Tenis Club	Cancha Mixta (Baloncesto Y Voleibol)	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Colinas Del Sur (El Avispero)

Nombre	Subtipo	Suelo	Sección	Barrio o Paraje
Recreativo Lóase Racquetball	Club	Urbano	San Felipe De Puerto Plata (Zona Urbana)	Costambar

4.1.4. Otros equipamientos

La información provista por ONE (2022), permite reconocer otras categorías de equipamientos complementarios a los tres servicios urbanos básicos mencionados anteriormente: Cementerios, Culto, Cultura, Seguridad, Gobierno las cuales en su conjunto representan el 54.4% de los equipamientos a nivel municipal, la mayoría de ellos asociados al entorno urbano de San Felipe (84.16%, ver *Figura 217*).

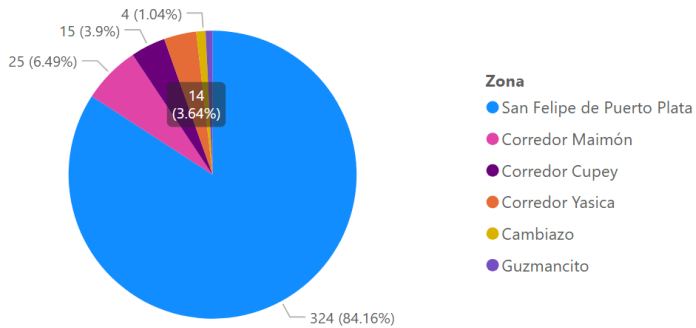


Figura 217 Otros equipamientos por zona de interés. ONE (2022)

La espacialización de la *Figura 218* evidencia baja intensidad de equipamientos culturales centralizados en San Felipe, mientras que la oferta de equipamientos de culto es masiva y se emplazan a lo largo y ancho del territorio municipal.

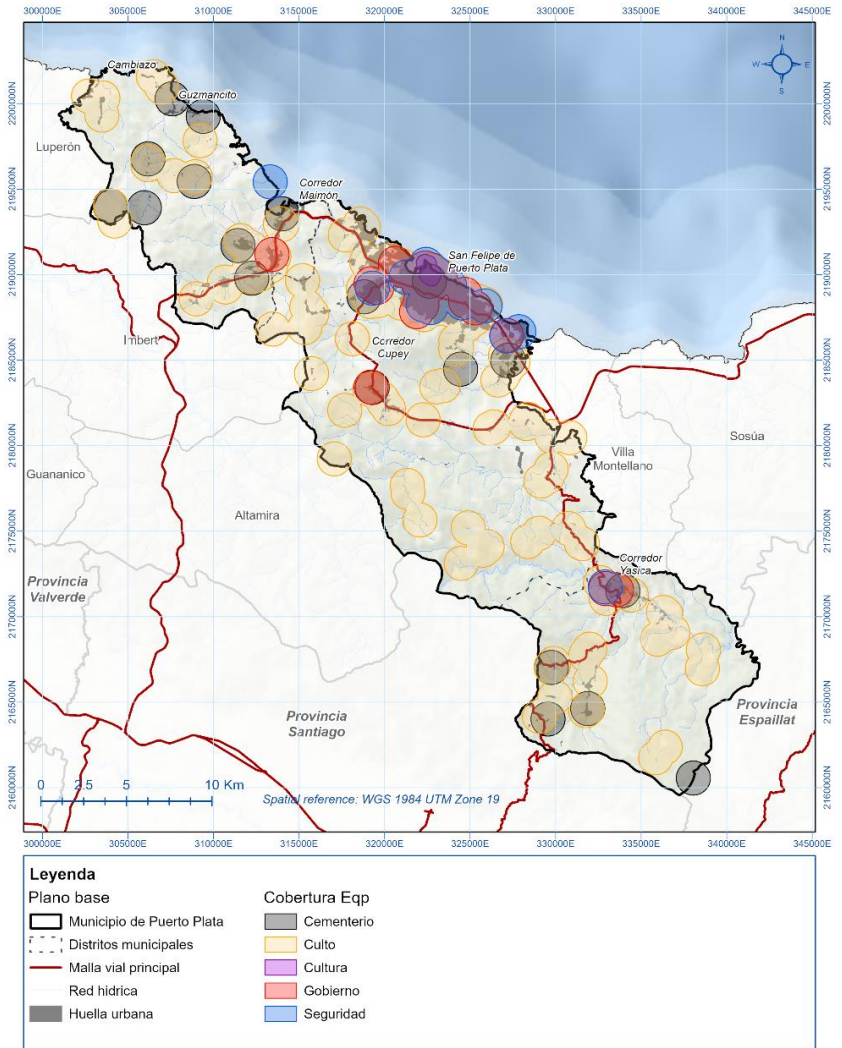


Figura 218 Cobertura de otros equipamientos a nivel municipal. Arup (2025) con base en ONE (2022).

El análisis de accesibilidad presentado se fundamentó en los indicadores sobre proximidad a servicios básicos de referentes internacionales, que para el caso de estas categorías de equipamientos varios corresponden a:

Tipología	Proximidad ideal	Fuente
Cementerios	1,000	UAECD, Catastro Bogotá
Culto	1,000	UAECD, Catastro Bogotá
Cultura	500	Catmed
Seguridad	1,000	UAECD, Catastro Bogotá
Gobierno	1,000	UAECD, Catastro Bogotá

Tabla 66 Indicadores de proximidad. Arup (2025) con base en Catmed (2012) y UAECD (2023)

4.2. Vivienda

4.2.1. Materialidad de las viviendas

El análisis de los materiales de construcción de las viviendas en Puerto Plata permite identificar patrones en la calidad de la edificación y las condiciones de habitabilidad de la población.

Con base en la información provista por el Censo X (ONE, 2022), es posible analizar las generalidades de algunos atributos de las viviendas a nivel municipal y distrital en lo que respecta a: techos, muros y piso y sobre estos datos de alto nivel sugerir hallazgos asociados a déficit cualitativo de vivienda:

Techos

Según el Censo X de 2022 de la ONE, como expone la *Figura 219* a nivel municipal predominan las viviendas con techos de concreto (51.8%) con mayor representatividad en el entorno urbano (59.48%), es decir, materiales duraderos y resistentes a fenómenos climáticos extremos.

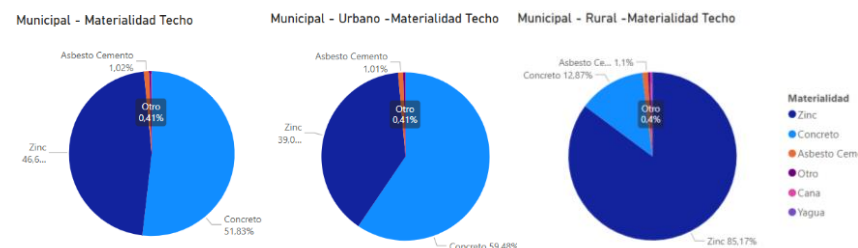


Figura 219 Materialidad de techos a nivel municipal. Arup (2025) con base en Censo X (2022)

Por otro lado, los techos de zinc se reconocen en el 46.6% de las viviendas municipales, los cuales pueden estar asociados a sectores con menor capacidad económica con mayor representatividad en el entorno rural (85.2%), ya que este material es más accesible pero menos eficiente en términos de aislamiento térmico y acústico.

En contraste, el 1% de las viviendas a nivel municipal (603 unidades) tienen techo de asbesto cemento, un material que ha sido progresivamente sustituido debido a sus riesgos para la salud, el ambiente y su menor resistencia estructural.

Muros

El análisis de los materiales predominantes en la construcción de muros en Puerto Plata evidencia diferencias significativas entre las áreas urbanas y rurales, lo que refleja tanto la calidad de la vivienda como las dinámicas socioeconómicas y territoriales del municipio.

Según el Censo X de 2022 de la ONE, como expone la *Figura 220*, a nivel municipal el 82.5% de las viviendas tienen muros de block o concreto, consolidándose como el material dominante en la construcción. En segundo lugar, se encuentra la madera, utilizada en el 15% de las viviendas, lo que indica una presencia importante de edificaciones con materiales menos duraderos.

Sin embargo, al analizar la distribución según la localización de las viviendas, se observa una brecha significativa entre las áreas urbanas y rurales:

- El 89% de las viviendas urbanas están construidas con block o concreto, lo que indica una mayor consolidación del tejido construido y una tendencia a edificaciones con mejor capacidad estructural y resistencia ante fenómenos naturales.
- En las áreas rurales, en contraste, solo el 52% de las viviendas tienen muros de block o concreto, lo que sugiere una menor consolidación y acceso a materiales de construcción más duraderos.

Además, en las zonas rurales aparece la tabla de palma como material constructivo en el 9.2% de las viviendas, lo que puede implicar mayor vulnerabilidad ante eventos climáticos extremos, como huracanes y fuertes lluvias, que afectan con mayor intensidad a materiales de menor resistencia.

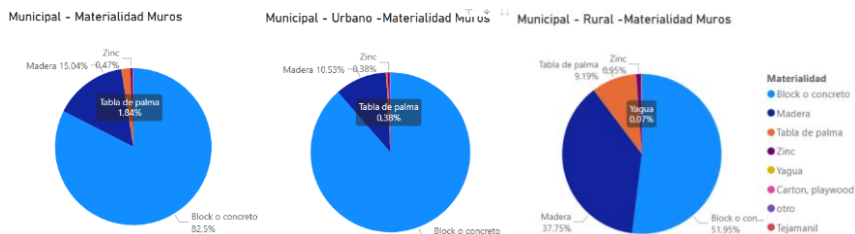


Figura 220 Materialidad de muros a nivel municipal. Arup (2025) con base en Censo X (2022)

Piso

El tipo de material del piso en las viviendas es un indicador relevante de las condiciones de habitabilidad y el nivel de consolidación del entorno construido. En Puerto Plata, según el Censo X de 2022 de la ONE (ver Figura 221), a nivel municipal predominan los pisos de cemento (47%) la cual puede asociarse a viviendas en consolidación o construcción progresiva. En segundo lugar, aparecen los pisos en cerámica (42%).

Sin embargo, al analizar la distribución según la localización de las viviendas, se observan diferencias significativas entre las zonas urbanas y rurales:

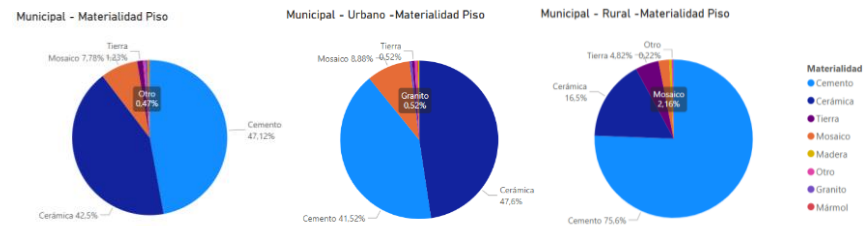


Figura 221 Materialidad de pisos a nivel municipal. Arup (2025) con base en Censo X (2022)

- En las áreas urbanas, la cerámica es el material predominante en el 48% de las viviendas, lo que indica un mayor nivel de consolidación y mejores condiciones de habitabilidad. La presencia de pisos de tierra es mínima (0.5%), lo que sugiere que la mayoría de las viviendas urbanas cuentan con infraestructuras adecuadas.
- En las zonas rurales, en cambio, el 75% de las viviendas tienen pisos de cemento, reflejando un menor acceso a materiales de acabado como la cerámica. Además, la presencia de pisos de tierra asciende al 5%, lo que indica condiciones de vulnerabilidad en algunas viviendas rurales, ya que este tipo de piso está asociado a mayores problemas de higiene, humedad y transmisión de enfermedades.

En conclusión, las condiciones de las viviendas en Puerto Plata reflejan un déficit cualitativo, especialmente en las zonas rurales, donde persisten materiales menos resistentes y adecuados para techos, muros y pisos.

Mientras en las áreas urbanas predominan construcciones más consolidadas, en el entorno rural aún se encuentran viviendas con muros de madera o palma, techos de zinc y pisos de tierra, lo que afecta la durabilidad, el confort térmico y la salubridad de los hogares.

Estas diferencias evidencian una brecha en la calidad de la vivienda entre lo urbano y lo rural, resaltando la necesidad de impulsar programas de mejoramiento habitacional que permitan sustituir materiales precarios por opciones más seguras y adecuadas.

Anexo 5. Dimensión Económica

5.1. Distribución y concentración de las actividades económicas

A continuación, se analizan las principales actividades económicas del área urbana del municipio, identificando las concentraciones de establecimientos de comercio y servicios, las potenciales aglomeraciones especializadas que configuran, y la vocación de las diferentes secciones y corredores con mayor actividad.

5.1.1. Comercio al por menor

Según la información del Censo de 2016, el comercio al por menor es la actividad predominante en el municipio, representando una parte significativa de la economía urbana. Dentro de esta categoría, los **colmados y las tiendas de ropa constituyen el 80%** del total de establecimientos orientados al comercio al por menor. En particular, los colmados son el tipo de comercio más numeroso más numerosos en el municipio, con 873 establecimientos que equivalen al 17% del total en el municipio de Puerto Plata.

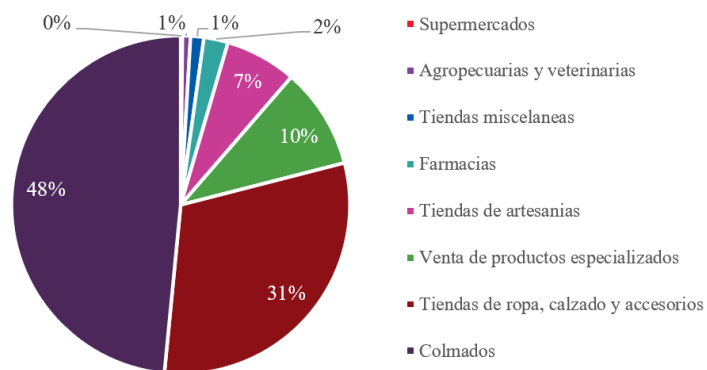


Figura 222. Distribución de actividad económica Comercio al por menor. Arup (2025) con base en Cámara de comercio (2016)

La distribución de los **colmados** sigue tres patrones principales:

- i) Sectores que tradicionalmente han generado aglomeraciones económicas, como el CH y su área de influencia, adquiriendo un carácter de pequeños comercios abastecedores orientados a la población turista y visitante;
- ii) Áreas más residenciales, como El Javillar, Padre Granero, Barrio Haití, Los Sufridos, Cristo Rey, Muñoz, San Marcos y Altos de Chavón, especialmente en torno a las calles principales de los barrios;
- iii) Sobre las vías principales de conectividad en barrios como Don Gregorio y Yásica Arriba en los DM de Maimón y Yásica Arriba respectivamente. Sin embargo, en estas áreas la densidad de establecimientos es muy baja.

Por su parte, las **tiendas de ropa** se concentran principalmente en el CH y su área de influencia, destacando los corredores los corredores Separación-Camino Real, Beller y Av. Manolo Tavárez. Además, tienen presencia en sectores de mayor actividad y poder adquisitivo por su orientación turística, como Ensanche Gregorio Luperón y, en menor medida, Playa Dorada.

Cabe resaltar que los parajes correspondientes a las zonas periféricas de San Felipe y aquellos ubicados el este de Maimón (D.M) y al sur de Yásica Arriba (D.M) no presentan una concentración específica de comercio al por menor.

En consecuencia, los residentes de estas áreas deben desplazarse hacia las zonas centrales para acceder a bienes locales y productos de mayor escala. Por ende, es importante el desarrollo de estrategias de ordenamiento encaminadas a fortalecer el comercio de proximidad desconcentrado del centro urbano. A continuación, se presenta la concentración espacializada de esta actividad comercial.

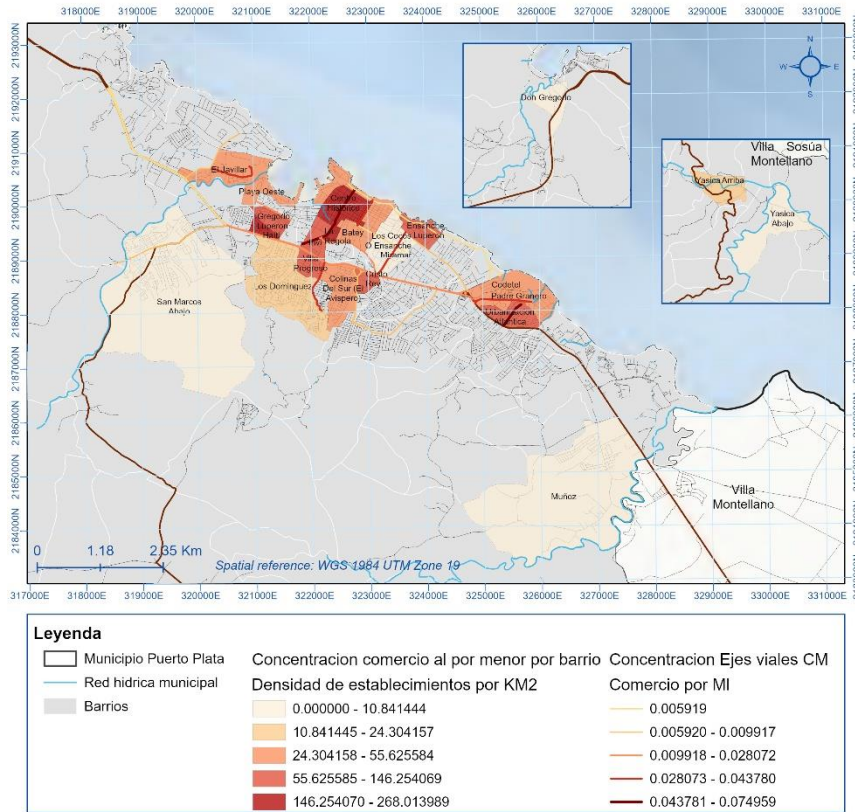


Figura 223. Densidad de establecimientos comercio al por menor. Arup (2025) con base en Cámara de comercio (2016)

La alta presencia de colmados, tiendas de ropa y otros productos especializados indica una red comercial establecida que sirve tanto a pobladores como a visitantes en sectores de aglomeración especializada como lo es el centro de San Felipe y corredores de abastecimiento local y menor especialización dentro de áreas residenciales que cuentan con buena accesibilidad.

En este sentido, la mayor presencia de establecimientos en el CH y corredores comerciales clave representa una oportunidad para desarrollar estrategias de consolidación de estos sectores como polos comerciales mixtos de diferente escala, según la vocación del paraje en el que se encuentren.

5.1.2. Servicios de alojamiento y preparación de alimentos

De acuerdo con el Censo de 2016, las **cafeterías y los comedores**, que incluyen principalmente picapollos y restaurantes económicos, son los establecimientos predominantes dentro de los servicios de alojamiento y preparación de alimentos. **Estos representan el 65% de la actividad mencionada.** En particular, las cafeterías ocupan el cuarto lugar entre los establecimientos más numerosos del municipio, con total de 331, lo que equivale al 7% de la actividad económica urbana de Puerto Plata.

No se observa una participación significativa de los establecimientos destinados al alojamiento de personas ni de servicios de alto impacto, como bares, dentro de la actividad económica urbana del municipio.

Esto resulta especialmente relevante, considerando la vocación turística de Puerto Plata, pues la baja proporción de establecimientos de hospedaje y servicios a visitantes limita la capacidad de atraer turismo de mayor estadía. Por ende, es importante fortalecer este segmento para fomentar estadías prolongadas desde un enfoque ordenado que minimice y evite conflictos en el uso del suelo.

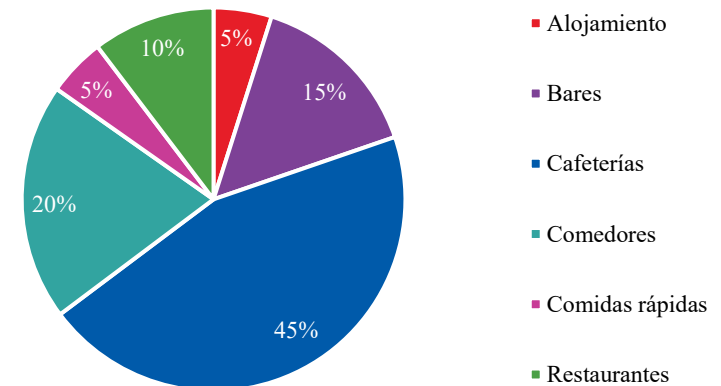


Figura 224. Distribución de actividad económica Servicios de alojamiento y preparación de alimentos. Arup (2025) con base en Cámara de comercio (2016)

La concentración de estos servicios se desarrolla en áreas más específicas el suelo urbano del municipio, con una presencia más reducida en los parajes de carácter residencial. En este contexto, las cafeterías y comedores se localizan principalmente en:

- i) Áreas centrales de la ciudad, especialmente sobre el corredor Av. Manolo Tavárez y, por otra parte, el sector Eugenio Dechamps.
- ii) Zonas residenciales próximas al centro de la ciudad dentro de sus respectivos corredores de carácter local y la Av. Manolo Tavárez;
- iii) Áreas alejadas el centro de San Felipe que cuentan con dinámicas económicas particulares del orden local, como es el caso de Padre Granero, y de carácter turístico como Playa Dorada, Costambar y Jardines del Atlántico sobre la Av. Gregorio Luperón.

Por su parte, servicios relacionados con el turismo, como los alojamientos, bares y restaurantes se concentran principalmente en:

- La Av. Gregorio Luperón a la altura de Jardines del Atlántico.
- Áreas centrales de la ciudad sobre la Av. Manolo Tavárez y Luis Ginebra.
- Costambar, Playa Dorada y Don Gregorio en Maimón (D.M).

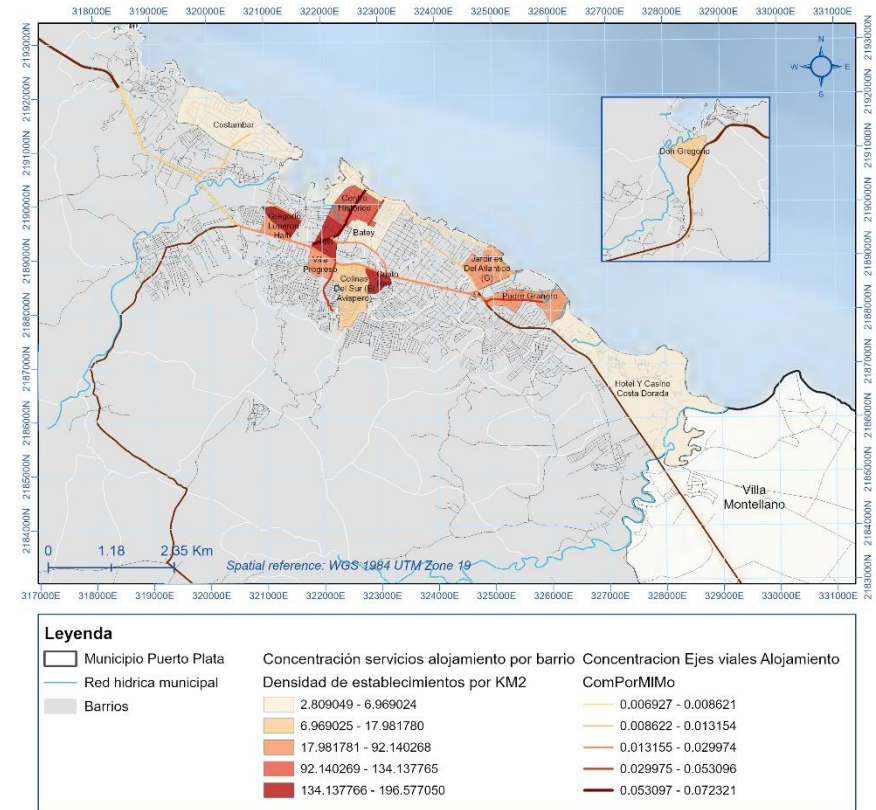


Figura 225. Densidad de establecimientos: servicio de alojamientos y comidas por sectores de mayor concentración. Arup (2025) con base en Cámara de comercio (2016)

No obstante, no se observa una concentración significativa de estos establecimientos en otros sectores con alto potencial turístico como Cofresí y el Malecón de San Felipe, que incluye los parajes de Ensanche Luperón, Horizontes del Atlántico y Puertón Rojo. Asimismo, en los parajes de Guzmancito y Cambiaso en Maimón (D.M) y Sonador en Yásica Arriba (D.M) la presencia de estos servicios es limitada.

Dado el crecimiento de la actividad turística en el municipio, resulta clave promover usos comerciales orientados a este tipo de servicios en las áreas mencionadas, acompañados de usos institucionales de menor escala para generar una capacidad adecuada y consolidar nuevos nodos

de desarrollo gastronómico y hotelero planificados y alineados con la vocación económica de Puerto Plata

5.1.3. Servicios turísticos generales, recreativos y de entretenimiento

El Censo de 2016 reconoce las **bancas de apuestas** como establecimientos formales, las cuales constituyen casi la totalidad de los servicios de entretenimiento urbanos del municipio y representan el 12% del total de la actividad económica urbana, con un total de 613 establecimientos. Dentro del sector se servicios turísticos, recreativos y de entretenimiento, las bancas de apuestas ocupan un alto porcentaje de representatividad.

En contraste, otros espacios de entretenimiento como **cines, centros culturales y museos apenas alcanzan el 0.5%** de estos servicios, mientras que los **servicios turísticos generales, agencias de viajes y operadores de tours representan solo el 6%**.

A continuación, se presenta la distribución de la actividad económica.

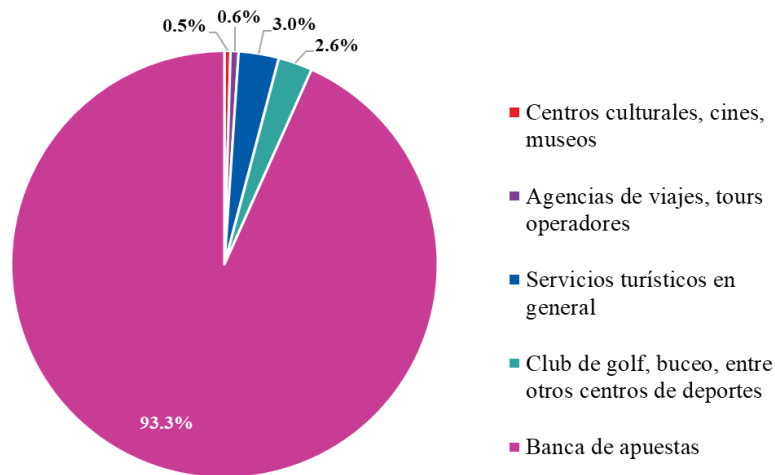


Figura 226. Distribución de actividad económica Servicios turísticos generales. Arup (2025) con base en Cámara de comercio (2016)

Esta distribución evidencia una marcada orientación hacia las bancas de apuestas, lo que supone una oferta de ocio poco diversa y con escaso valor agregado para la cultura local y el turismo. La limitada presencia de infraestructura de recreación tiene un potencial impacto en el atractivo del municipio como: i) lugar de residencia adecuada con amplias opciones de esparcimiento, y ii) destino turístico integral, concebido más allá de sus recursos naturales y de sol y playa.

A diferencia de otras actividades comerciales, los servicios turísticos generales, recreativos y de entretenimiento no se concentran principalmente en el Centro Histórico, como se muestra en *Figura 227*, aunque sí presentan una importante aglomeración en su área de influencia, especialmente en corredores como la Av. Manolo Tavárez, Francisco A. Caamaño y Gregorio de Lora.

- En el caso de las bancas de apuestas, estas tienen una presencia significativa en corredores de comercio local de áreas más residenciales como Félix Nolasco, San Marcos Abajo, Los Sufridos, El Javillar y Barrio Haití.
- En contraste, los servicios turísticos generales, tours y agencias de viajes presentan una menor dispersión, concentrándose principalmente en la zona este de San Felipe, en espacios como la Plaza Turisol y El Doral, ubicados significativamente retirados de los puertos de cruceristas y la entrada principal de San Felipe. Esto reduce la accesibilidad a los servicios turísticos, generando una desconexión entre la demanda y la oferta.

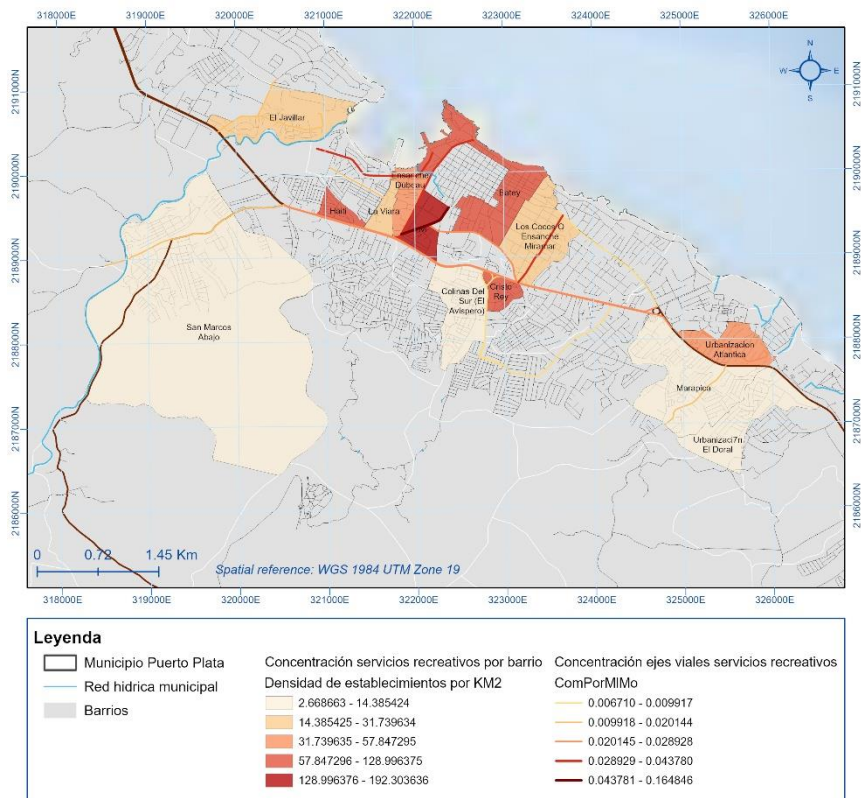


Figura 227. Densidad de establecimientos: servicios de turismo general, recreativos y de entretenimiento por sectores de mayor concentración. Arup (2025) con base en Cámara de comercio (2016)

La baja presencia de los servicios turísticos generales, tours y agencias de viajes en otras áreas estratégicas para el turismo como el CH y áreas urbanas de los DM refleja un reto para articular la oferta de servicios turísticos con sus principales atractivos de diferentes segmentos y corredores comerciales o ejes de comunicación principales.

Por otra parte, la proliferación de bancas de apuestas en áreas residenciales refleja un potencial impacto negativo que afecta el equilibrio y la percepción de seguridad del entorno urbano, disminuyendo su atractivo para residentes y pequeños comerciantes. Por ello, es importante la consideración de criterios de proximidad de esta

subactividad a usos residenciales, recreativos e institucionales (educativos y/o de bienestar social).

5.1.4. Servicios personales

La actividad comercial de servicios personales está dominada por los establecimientos dedicados a la belleza y el cuidado personal, principalmente **salones de belleza y barberías**, los cuales **constituyen el 90% de esta actividad económica**. A nivel municipal, estos establecimientos representan el 9% de la actividad económica general y se encuentran dispersos en las áreas urbanas, generalmente asociados a áreas o corredores de comercio local que atienden las demandas de los residentes.

Por otro lado, los servicios personales como sastrerías y lavanderías tienen una presencia reducida y no constituyen un segmento representativo dentro de la estructura económica del municipio. Lo anterior sugiere que la demanda de servicios personales se orienta hacia el sector estético y no hacia la reparación o mantenimiento de bienes.

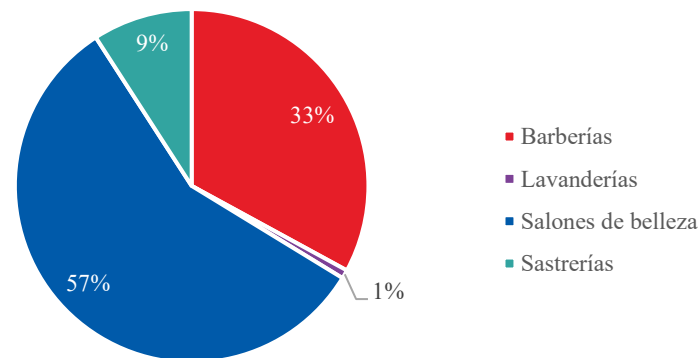


Figura 228. Distribución de actividad económica Servicios personales. Arup (2025) con base en Cámara de comercio (2016)

Si bien el centro de la ciudad alberga una concentración de los servicios personales, particularmente en los corredores comerciales de la Av. Manolo Tavárez, Camino Real, Imbert Barrera y 12 de Julio, estos también se encuentran distribuidos en sectores residenciales como

Ensanche Luperón, Cristo Rey, Padre Granero, Barrio Haití y El Javillar como se muestra a continuación.

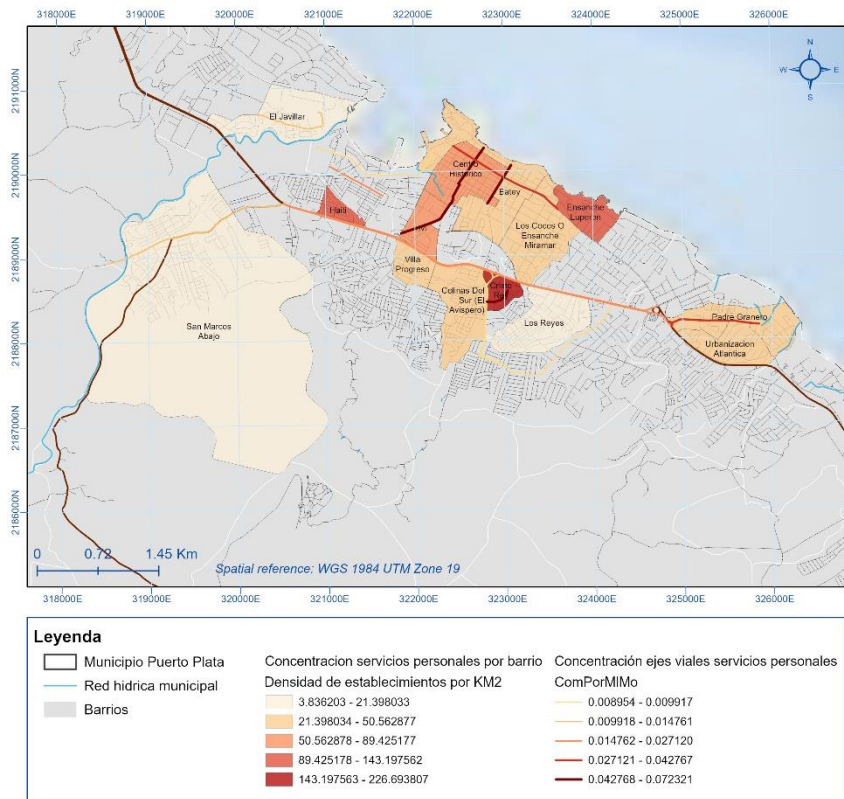


Figura 229. Densidad de establecimientos: servicios personales por sectores de mayor concentración. Arup (2025) con base en Cámara de comercio (2016)

La dispersión de los servicios personales responde a la naturaleza de la demanda, que se basa en la proximidad al consumidor y facilidad de acceso dentro de la estructura barrial. De hecho, la presencia de servicios personales como barberías y salones de belleza en sectores residenciales refleja la consolidación de una economía de barrio. Esto es una potencialidad por el dinamismo que genera en las zonas de comercio local.

5.2. Cantidad de comercios por ejes conectores

Con base en la información presentada por ONE (2022), la cual solamente contiene la cantidad de establecimientos sin detallar su actividad principal, se realizó una caracterización general de la dinámica comercial urbana en el municipio, contrastando los datos más recientes con la base de Cámara de Comercio (2016). Como resultado, se determinó la cantidad de establecimientos comerciales por ejes viales conectores, así como la densidad con el objetivo de definir los corredores urbanos más representativos para la actividad comercial del municipio.

De acuerdo con la *Figura 230*, las vías que cuentan con una mayor cantidad de establecimientos comerciales son la Av. Manolo Tavárez, las Calles Separación-Camino Real y Beller en el centro de San Felipe y las Carreteras Navarrete en Don Gregorio, Maimón (D.M) y Ruta Panorámica al norte de Yásica Arriba.

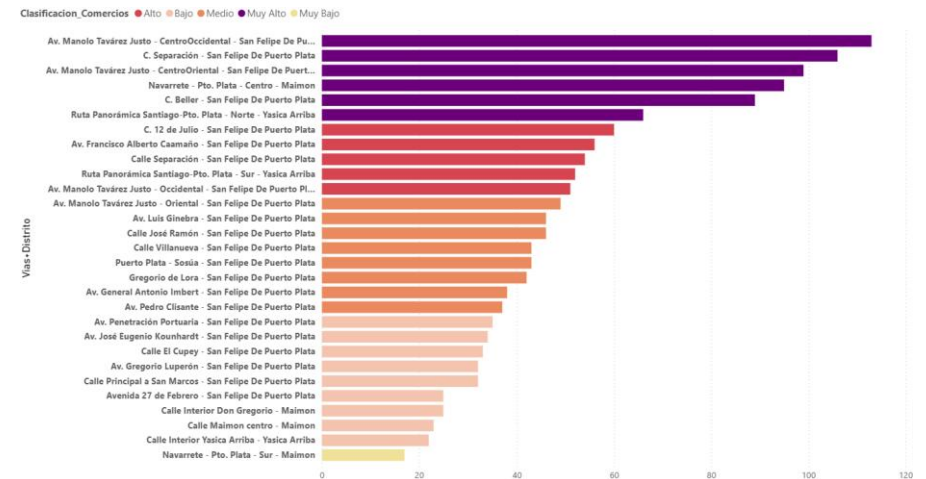


Figura 230. Cantidad de establecimientos comerciales. Arup (2025) con base en ONE (2022)

- Se evidencia que la **Av. Manolo Tavárez ha continuado su expansión como corredor comercial** de San Felipe respecto a 2016, especialmente en su recorrido por el área central de la ciudad. Considerando las problemáticas generadas en torno a la congestión, es importante generar una organización de los usos,

especialmente comerciales, sus escalas y sus condicionantes para evitar el agravamiento de la situación.

- Las calles **Separación y Beller han tenido un crecimiento en la cantidad de establecimientos, consolidando el área central de San Felipe**, especialmente el Centro Histórico y Batey como una aglomeración económica de la ciudad. En torno a estas es posible generar **nodos económicos especializados** que logren balancear el uso comercial con el uso turístico, teniendo en cuenta la vocación de esta zona, así como con el uso residencial para evitar espacios inactivos en horas específicas del día.
- El área de **Don Gregorio, Maimón, El Chavón y Los Boboses en Maimón (D.M) han presentado un aumento** en la cantidad de establecimientos comerciales en torno a la Carretera Navarrete, reconocida en 2016 por su vocación orientada a la preparación de alimentos y bebidas. Se evidencia una oportunidad para consolidar este eje vial como un corredor gastronómico, diversificando la oferta de servicios asociados al turismo.

Como se evidencia en las *Figura 231 y Figura 232*, se identificaron corredores económicos clave para las actividades comerciales y de servicios, reconocidos en 2016 como emergentes, caracterizados por una alta concentración de establecimientos. Entre estos destacan las calles 12 de Julio, Av. Francisco A. Caamaño, Luis Ginebra y Av. Manolo Tavárez hacia Costambar-Cofresí, los cuales se están consolidando como ejes comerciales estratégicos tanto en el centro de la ciudad, como en áreas aledañas o de influencia.



Figura 231. Especialización de la cantidad de establecimientos comerciales. Arup (2025) con base en ONE (2022)

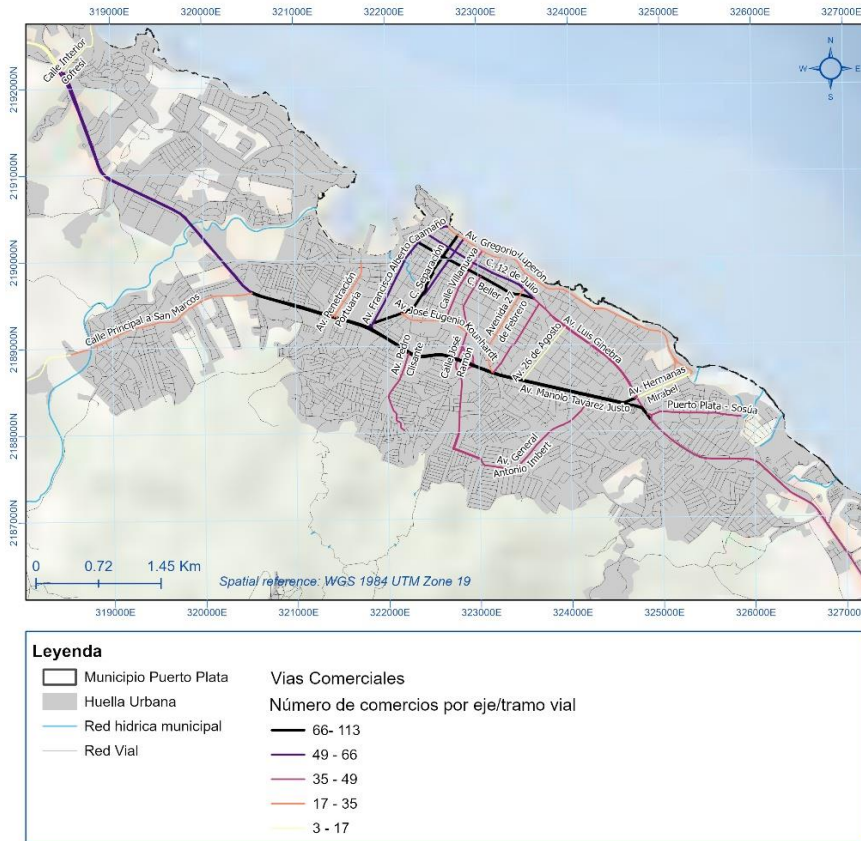


Figura 232. Espacialización de la cantidad de establecimientos comerciales San Felipe. Arup (2025) con base en ONE (2022)

5.3. Detalle actividad portuaria

Este crecimiento inicial fue impulsado por la inserción de Puerto Plata en las rutas de cruceros del Caribe, con una capacidad operativa que permite la llegada de 2 embarcaciones de gran tamaño para un total de 8,000 pasajeros (Cruise Ports Guide, 2022).

De acuerdo con el crecimiento de llegada de cruceristas, este fue constante hasta el suceso de la pandemia por Covid-19, cuando se interrumpió temporalmente la tendencia. No obstante, la reactivación del turismo de cruceros se vio fortalecida en 2021 con la entrada en

operación de Taino Bay. Ubicado en San Felipe, este puerto fue concebido inicialmente para una capacidad de 1 embarcación para un total de 5,000 cruceristas (Autoridad Portuaria, 2021), la cual incrementa a 3 posiciones de atraque y capacidad para 14,000 cruceristas. Lo anterior cambia la distribución en la recepción de embarcaciones, como se presenta a continuación.

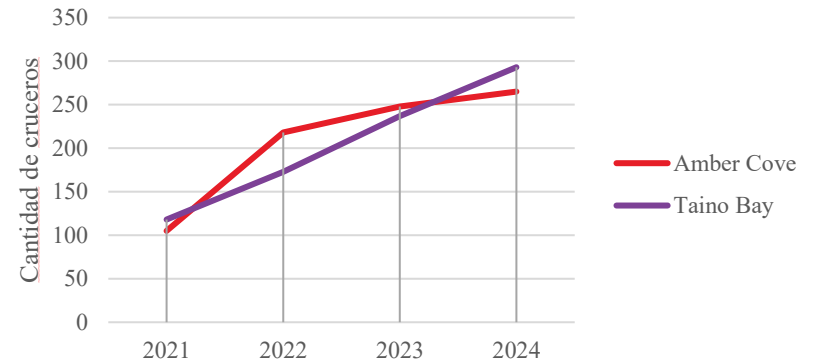


Figura 233. Reporte de la llegada de cruceros a Puerto Plata. Arup (2025) con base en MITUR (2025)

De esta manera, la tasa de crecimiento anual de llegada de cruceristas desde el 2021 hasta 2024 se elevó al 95.36%, reflejando el impacto positivo de la diversificación de la oferta portuaria turística.

5.4. Análisis inmobiliario

5.4.1. Precio por M²

San Felipe

El precio por m² de los solares destinados a uso residencial presentan una variabilidad según su ubicación, como se presenta en la Figura 234 Torre Alta destaca como la zona más costosa, atribuible a su entorno de vivienda de lujo y alto potencial de desarrollo.

En la franja costera Costambar-Cofresí se encuentran los solares con los valores más elevados, particularmente aquellos ubicados en la primera

línea costera. No obstante, el resto de los solares de esta zona presentan un valor medio en comparación con otras áreas del municipio.

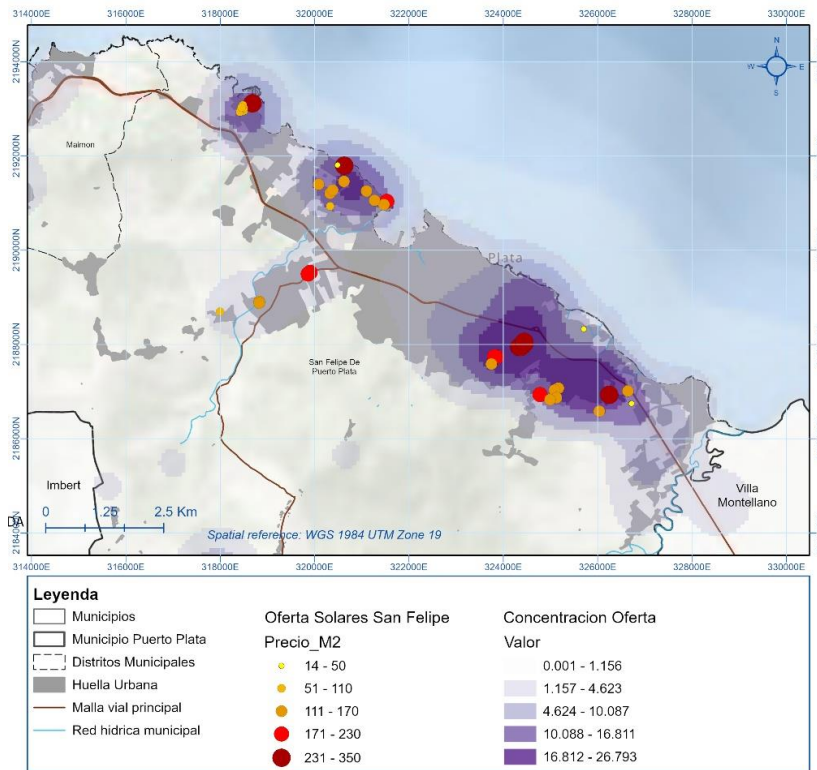


Figura 234. Valor por M² en USD de solares en San Felipe de Puerto Plata. Arup (2025) con base en portales web (2025)

Por su parte, los precios más altos por m² de edificaciones en San Felipe se concentran sobre el borde costero, en sectores como el Malecón, Costambar y Playa Dorada, ilustrado en la Figura 235. Los precios de las viviendas varían de acuerdo con su cercanía a la ciudad, siendo más económicas en la periferia. En este contexto, se reconoce el paraje Jardines del Atlántico como el sector más costoso, seguido de Costambar, Playa Dorada y Muñoz. La oferta de apartamentos de lujo predomina en las zonas costeras.

Se resalta que la información suministrada por los portales web no es detallada para el caso del sector de Bayardo, el cual es reconocido como uno de los más costosos en San Felipe.

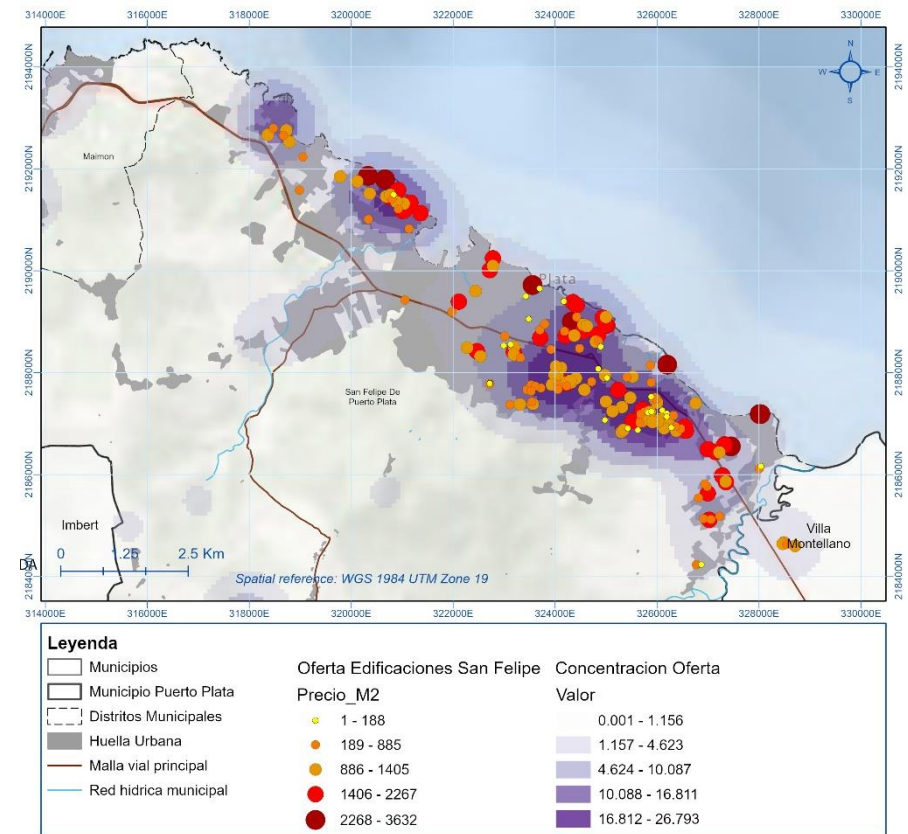


Figura 235. Valor por M² en USD de edificaciones en San Felipe de Puerto Plata. Arup (2025) con base en portales web (2025)

Maimón (D.M)

Los solares residenciales en el DM presentan precios más elevados en áreas cercanas al puerto y la costa, reflejando el creciente interés en el desarrollo de villas de lujo. La tendencia de valorización de estos terrenos evidencia la orientación del suelo a usos asociados al turismo.

Por otro lado, la oferta de edificaciones en Maimón es baja y se concentra principalmente en las zonas de mayor densidad urbana como

lo es el área de Don Gregorio sobre la carretera Navarrete. El precio por m² de las edificaciones en el DM es considerablemente más bajo que en San Felipe, lo que indica un mercado inmobiliario menos dinámico y con una demanda más baja que responde a un ámbito local, con menor participación del mercado turístico.

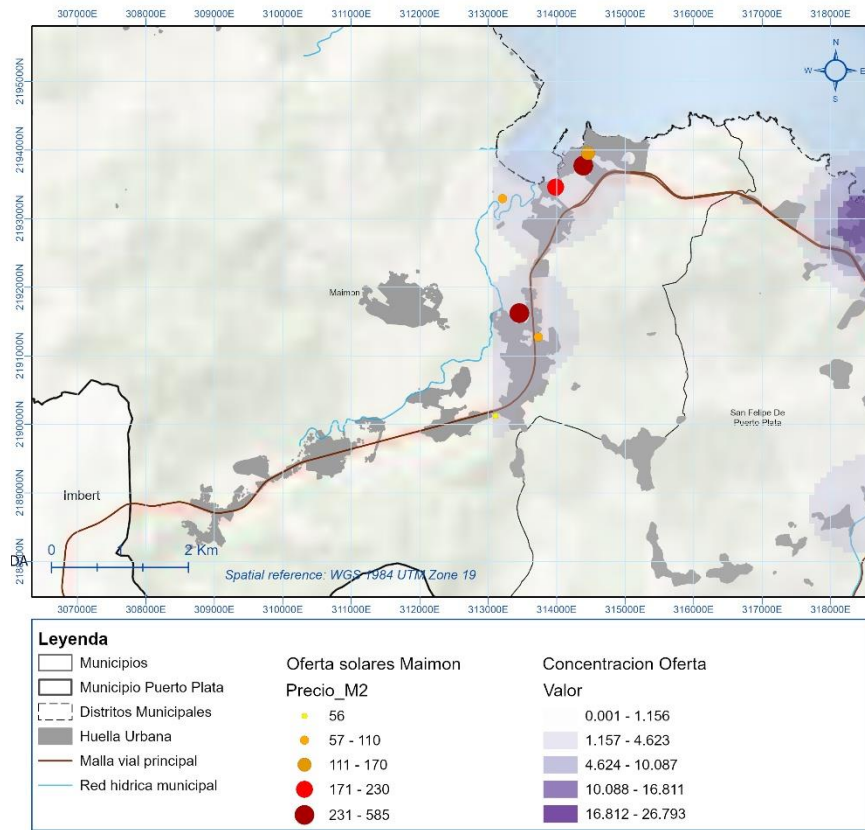


Figura 236. Valor por M² en USD de solares en Maimón (D.M.). Arup (2025) con base en portales web (2025)

Por otro lado, la oferta de edificaciones en Maimón es baja y se concentra principalmente en las zonas de mayor densidad urbana como lo es el área de Don Gregorio sobre la carretera Navarrete. El precio por m² de las edificaciones en el DM es considerablemente más bajo que en San Felipe, lo que indica un mercado inmobiliario menos dinámico y

con una demanda más baja que responde a un ámbito local, con menor participación del mercado turístico.

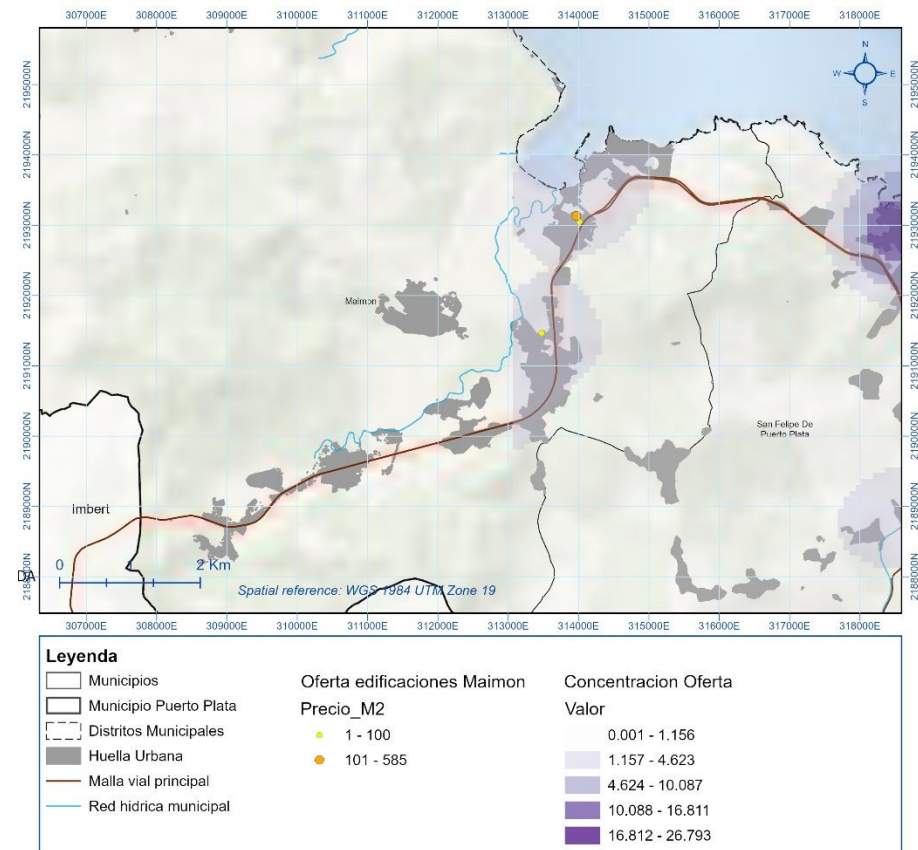


Figura 237. Valor por M² en USD de edificaciones en Maimón (D.M.). Arup (2025) con base en portales web (2025)

El Cupey

El Cupey presenta los precios por m² de solares más elevados del municipio debido principalmente a la cercanía de la oferta a áreas de alto valor ambiental como áreas protegidas o de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres, debido a la exclusividad y restricciones de uso.

De igual manera, existe un interés inmobiliario en la zona por la realización de proyectos de eco-hoteles y de turismo sostenible, así como por la demanda de terrenos para residencias campestres.

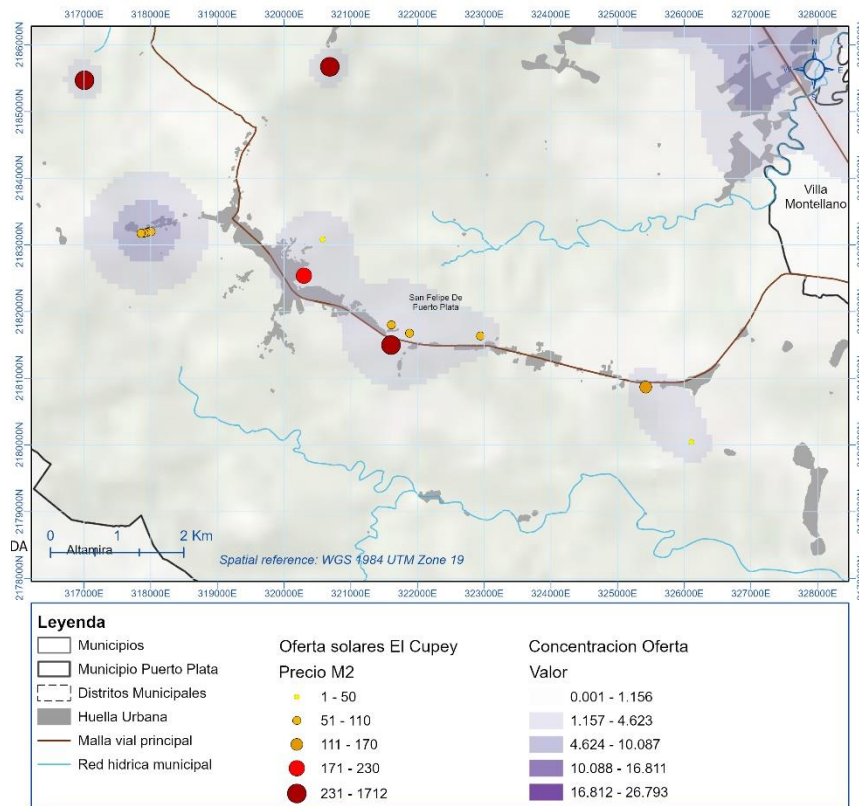


Figura 238. Valor por M² en USD de solares en El Cupey. Arup (2025) con base en portales web (2025)

Yásica Arriba (D.M)

Hay un predominio de oferta de solares con vocación comercial, enfocados en servicios de alojamiento y turismo rural, en función de la vocación agro y ecoturística del DM. Por ende, el valor del suelo esta influenciado por la demanda de espacios para eco-lodges, fincas turísticas y actividades de aventura.

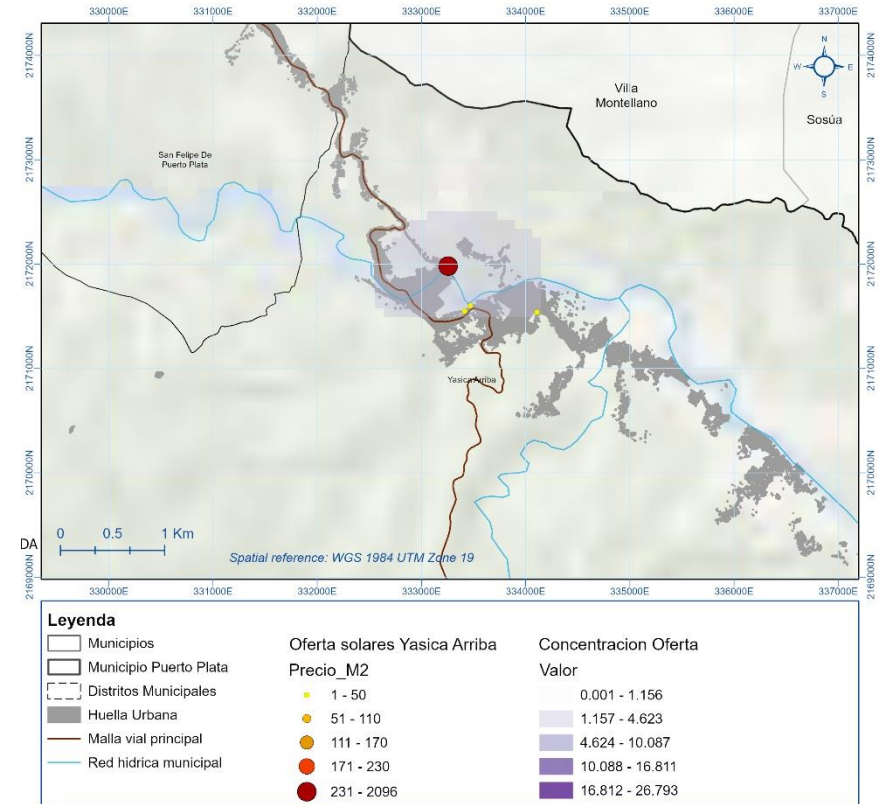


Figura 239. Valor por M² en USD de solares en Yásica Arriba (D.M). Arup (2025) con base en portales web (2025)

5.5. Actividad turística

5.5.1. Atractivos turísticos

En la siguiente tabla se presentan los atractivos turísticos identificados para cada categoría.

Principales	Complementarios	Inactivos
Fortaleza de San Felipe	Estatua de David	Catamarán en la Playa

Principales	Complementarios	Inactivos
El Faro	Estatua de Neptuno	Kiteboarding
Ruinas Históricas La Puntilla	Calle de los Burros o Calle San José	Patrona de los bomberos
Parque San Felipe	Logia Estrella	Palo Abajo y Gaga
Anfiteatro de Puerto Plata	Tumba de Eduardo Brito	Río El Violón
Casa Olivares	Bancos de Arrecifes	Sembradíos de Caña
Catedral de San Felipe	Primer Piano	Poza del Castillo
Iglesia del Carmen	Estilos Arquitectónicos	Chorros de San Marcos
Edificio Antiguo Correo	Ferias Patrias del Desfile Nacional	Sector Altos de Chavón
Parque Independencia	Características del litoral	Motocross

Tabla 67. Ejemplos de atractivos turísticos de San Felipe. con base en PCMM (2023)

Dentro de esta oferta, se destacan los atractivos culturales (35%), los cuales incluyen bienes tangibles – muebles e inmuebles- (p.e. el Museo fortaleza, la Catedral de San Felipe Apóstol y su arte sacro, la Casa Museo del General Gregorio Luperón y la Casa de Cultura) y bienes culturales intangibles como el carnaval de Puerto Plata y el Paisaje Protegido Vía Panorámica entre Puerto Plata y Santiago. En segundo lugar, las categorías con mayor oferta turística (20% cada una) son las de atractivos antrópicos asociados al espacio público como parques y paseos comerciales, y atractivos históricos como ruinas y algunas construcciones ubicadas en el centro, entre otros.

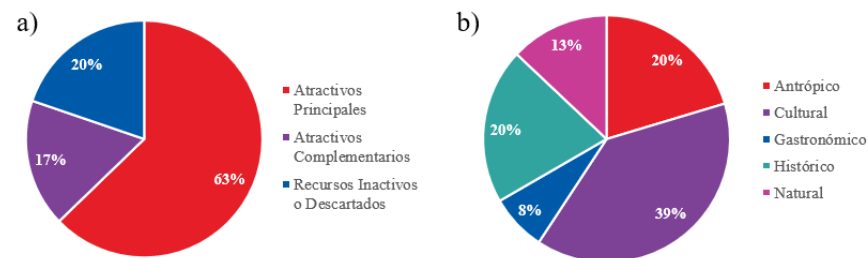


Figura 240. Distribución (izq.) y clasificación (der.) de atractivos turísticos en San Felipe. Arup (2025) con base en PCMM (2023).

Es importante destacar que la música y el baile del merengue en la República Dominicana fueron inscritos en 2016 en la Lista Representativa del Patrimonio Cultural Inmaterial de la Humanidad de la UNESCO, reconociendo su valor cultural y su influencia en la identidad nacional. Este género musical es celebrado a través de diversos festivales en varias ciudades, sobresaliendo particularmente los que se celebran anualmente en San Felipe de Puerto Plata. Asimismo, durante el Carnaval, el merengue desempeña un papel fundamental, integrando música en vivo y bailes tradicionales.

5.5.2. Alojamientos temporales

Para el 2024, Puerto Plata fue la quinta zona turística del país en materia de ocupación abierta²⁰ de las edificaciones con un uso de suelo turístico, con un 60.2%, por detrás de La Romana, Bávaro – Punta Cana, Bayahibe y Miches

²⁰ Tasa de ocupación abierta: habitaciones ocupadas entre habitaciones en operación.

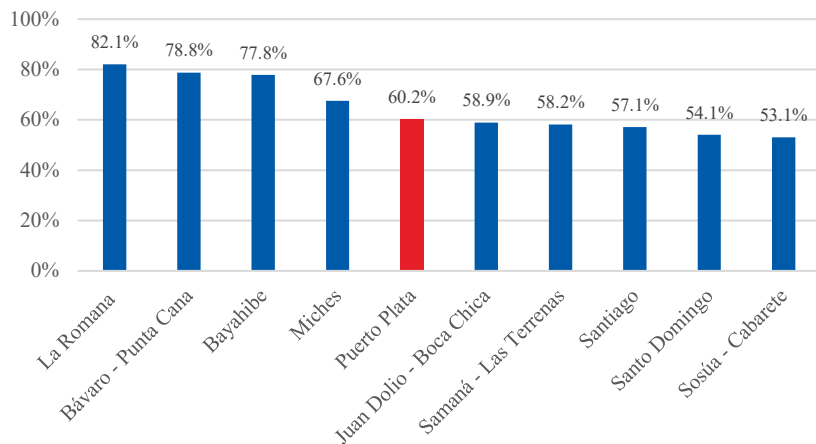


Figura 241. Tasa de ocupación hotelera en las zonas turísticas de RD para el año 2024. Arup (2025) con base en MITUR (2025).

Durante la crisis sanitaria del Covid-19, la ocupación promedio entre 2020 y 2021 bajó a un 43%, después de haber estado en promedio en un 60% durante los cinco años anteriores (2015-2019). En años más recientes, Puerto Plata está experimentando una tendencia al alza en este aspecto, a pesar de que muchos turistas han reemplazado sus estadias en hoteles, por estadias en alojamientos particulares (ASONAHORES, 2022).

5.5.3. Características del visitante

Con respecto a la nacionalidad de los turistas que llegan a Puerto Plata por vía aérea, Canadá, EE. UU. y RD fueron los países que más aportaron visitantes en 2024 con una contribución del 35.5%, 34.3% y 9.1% respectivamente. Otra gran proporción de turistas que llegan a Puerto Plata son de origen europeo, y otro porcentaje importante provienen de India y Haití. A continuación, se presentan los 10 países de nacionalidad que más aportaron viajeros llegando a Puerto Plata en el 2024.

País de nacionalidad	Pasajeros	Porcentaje
Canadá	148,476	35.3%
Estados Unidos	144,232	34.3%
República Dominicana	38,368	9.1%
Alemania	13,609	3.2%
Polonia	12,733	3.0%
Reino Unido	3,100	0.7%
Ucrania	2,884	0.7%
India	2,873	0.7%
Suiza	2,616	0.6%
Haití	2,097	0.5%
Resto	49,359	11.7%
Total	420,347	100%

Tabla 68. Países de nacionalidad con mayor porcentaje de llegadas a Puerto Plata por vía aérea en 2024. Arup (2025) con base en MITUR (2025).

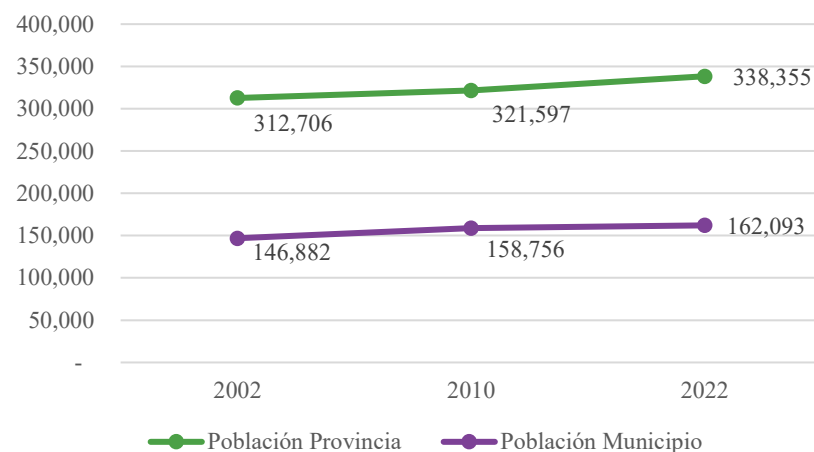
Según cifras de 2019 de MITUR presentados en el reporte de RD como destino turístico (2021) cerca del 99% de los viajeros que llegan por vía aérea llegan a Puerto Plata por placer. Este reporte menciona que 50.9% de los visitantes son mujeres y 49.1% son hombres. En cuanto a la distribución etaria de los visitantes, en el 2019 7.2% fueron niños (0-12 años), 7.4% adolescentes (13-20 años), 21.9% adultos jóvenes (21-35 años), 23.5% adultos (36-49) y el 39.6% adultos mayores (50 años y más).

Anexo 6. Dimensión Sociocultural

6.1. El municipio de Puerto Plata en el contexto provincial

El municipio de Puerto Plata es la cabecera de la Provincia, representando para esta una importancia estratégica en términos poblacionales y de desarrollo de actividades económicas relacionadas con la logística, el turismo y la oferta de servicios especializados.

- El municipio representa el 47.9% de la población total de la provincia. Considerando que este porcentaje se ubica principalmente en San Felipe, se considera que esta ciudad es un polo de atracción para la migración interna de la provincia. Por ende, la planificación municipal debe considerar su contexto regional, para evitar el agravamiento de la situación de movilidad.
- La superficie del municipio representa el 28% de la extensión total de la provincia, aspecto que indica un alto nivel de concentración territorial. Los límites físicos del territorio implican una necesidad de equilibrar la expansión de áreas urbanas y de aglomeración, considerando la presencia de suelos de valor ambiental y con vocación agrícola que se integran a nivel regional, los cuales deben ser protegidos.
- Si bien el municipio sigue concentrando una parte importante de la población de la provincia, esta ha mantenido una tasa de crecimiento anual poblacional ascendente, mientras que el municipio ha experimentado una desaceleración, como se presenta en la *Figura 242*.
- Lo anterior supone un crecimiento más acelerado en otros municipios de la provincia o de la región, potencialmente por razones asociadas a menores costos de vida y la expansión de actividades económicas en áreas fuera de San Felipe, como es el caso de Sosúa con los servicios asociados al turismo, y Santiago con la oferta de infraestructura urbana más especializada y bienes y servicios cotidianos más asequibles.



Año	Población Provincia	Tasa de crecimiento anual	Población Municipio	Tasa de crecimiento anual
2002	312,706	-	146,882	-
2010	321,597	0.35%	158,756	0.98%
2022	338,355	0.42%	162,093	0.17%

Figura 242. Representación poblacional del municipio en la provincia y tasa de crecimiento poblacional. Arup (2025) con base en Censo (2002); Censo (2010); Censo (2022)

- De acuerdo con la información de ONE (2022), Santiago fue una de las provincias con mayor crecimiento poblacional ubicándose en segundo lugar respecto al total de población a nivel nacional. Esta provincia está impulsada directamente por Santiago de los Caballeros, núcleo que comparte frontera con Yásica Arriba y San Felipe.
- Para 2037, se proyecta que la participación poblacional del municipio en la provincia aumente ligeramente, alcanzando el 48.4%. Debido a la significancia del porcentaje, resulta fundamental desarrollar estrategias de integración territorial con los municipios vecinos para fortalecer la planificación y el desarrollo equilibrado de la región.

6.2. Tipo de empleo

El empleo en el municipio se caracteriza por una alta proporción de trabajadores independientes y empleados formales, aunque se evidencia un porcentaje relativamente alto de desempleo²¹ (Figura 243). Esta distribución es un indicativo del enfoque de la economía del municipio en el comercio y servicios con la operatividad de establecimientos de diferente tipo.

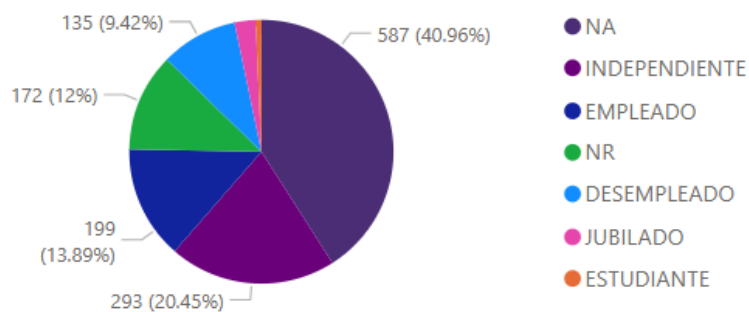


Figura 243. Tipo de empleo a nivel municipal. Arup (2025)

A nivel territorial, se observan diferencias entre las entidades territoriales. En San Felipe la tasa de desempleo es mucho menor que en los DM, con una diferencia del 14% respecto a Yásica Arriba y del 12% respecto a Maimón. Por otro lado, en Yásica Arriba se evidencia una mayor proporción de empleados independientes, mientras que Maimón tiene el mayor porcentaje de empleados.

A nivel territorial, se observan diferencias entre las entidades territoriales. En San Felipe la tasa de desempleo es mucho menor que en los DM, con una diferencia del 14% respecto a Yásica Arriba y del 12% respecto a Maimón. Por otro lado, en Yásica Arriba se evidencia una mayor proporción de empleados independientes, mientras que Maimón tiene el mayor porcentaje de empleados (Figura 244).

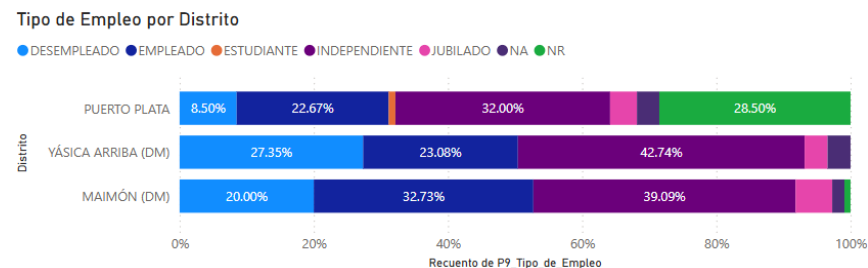


Figura 244. Tipo de empleo por entidad territorial. Arup (2025)

6.3. Dinámicas territoriales Centro Histórico de San Felipe

6.3.1. Categorías Patrimoniales: Centro Histórico de San Felipe

De acuerdo con la configuración territorial que se presenta en la Figura 162, se evidencian patrones de localización de los inmuebles de acuerdo con su categoría:

- Los **inmuebles monumentales** se ubican mayormente sobre ejes conectores clave como las calles **Beller y Separación**, como potenciales corredores o zonas estructurantes del CH por su valor para el paisaje urbano histórico y su vocación económica especializada.
- La presencia de inmuebles de **Categoría 1** se asocia a ejes principales de menor escala como las calles **12 de Julio, Francisco A. Caamaño y José Carmen Ariza**; las cuales tejen a nivel central toda una zona de aglomeración económica y turística que debe ser aprovechada para el mejoramiento y conservación de estos inmuebles. Al respecto, la calle 12 de Julio destaca como un corredor de alto valor patrimonial que también incluye la concentración de inmuebles Categoría 2.

²¹ Una gran proporción de la población no especificó su situación laboral.

- En contraste, los inmuebles **Categoría 3** predominan en las **periferias del CH**, coincidiendo especialmente con áreas de carácter residencial, cada una con un carácter diferente dentro del territorio gracias a la conexión que tienen con el contexto inmediato del CH.
- Se ha definido para el CH un **espacio público con alto valor simbólico y patrimonial**, como lo son la **Fortaleza San Felipe, parque Independencia, parque regalado y parque Gregorio Luperón**. Estos requieren del establecimiento de pautas de manejo específicas que preserven y potencien su identidad como nodos estratégicos de encuentro tanto turístico como residencial.

6.3.2. Usos del suelo: Centro Histórico de San Felipe

El análisis de la distribución de los usos del suelo permite identificar dinámicas territoriales para la generación de zonas homogéneas preliminares a ser abordadas en la formulación del PMOT:

- Los **usos comerciales** predominan en corredores principales como las calles 12 de Julio, Beller, Separación y José Carmen Ariza; y en un nodo portuario sobre la Av. Penetración.
- El **uso institucional** se vincular a funciones de gobierno, culto y seguridad, concentrando nodos de diferente escala: i) en torno a la Catedral de San Felipe y el Parque de la Independencia, ii) centros educativos al este del CH que alimentan las dinámicas residenciales del contexto, iii) centros de salud al norte del área central, conectando con un área residencial de diferentes características, y iv) servicios complementarios al nodo portuario.
- El **uso mixto**, principalmente comercial-residencial, se localiza en esquinas de manzana sobre corredores que conectan el CH con su entorno inmediato. Su mantenimiento y fortalecimiento es fundamental para mantener el equilibrio y transición entre la actividad comercial y la permanencia de habitantes.
- El **uso residencial** se distribuye en dos tipologías: multifamiliar en la zona norte del CH, sobre el malecón; y uni o bifamiliar en calles

como Salomé Ureña, Antera Mota, 30 de Marzo y Emilio Prud'Homme.

6.4. Dinámicas territoriales Contexto inmediato Centro Histórico de San Felipe

6.4.1. Morfología urbana y vacíos

Dentro del área de influencia del CH se evidencian predios con tamaños pequeños que rondan entre los 50m² y 150m² característicos en zonas como Batey, La Rigola y el norte de Ensanche Dubeau, como se presenta en la *Figura 245*. Estos sectores son clave para el desarrollo de la vida residencial vecinal que se da especialmente hacia las zonas periféricas del CH.

A partir de estos sectores, se evidencia un tamaño predial más amplio en zonas residenciales que se asemejan a los 150m²-500m² que se encuentran dentro del CH. No obstante, sobre estas zonas, correspondientes a Barrio Invi, La Viara, Los Cueto, Ciudad Parte Alta, Los Platanitos y Ensanche Miramar se evidencia un tamaño predial mayor que llega en ciertos casos a los 2000m² o más.

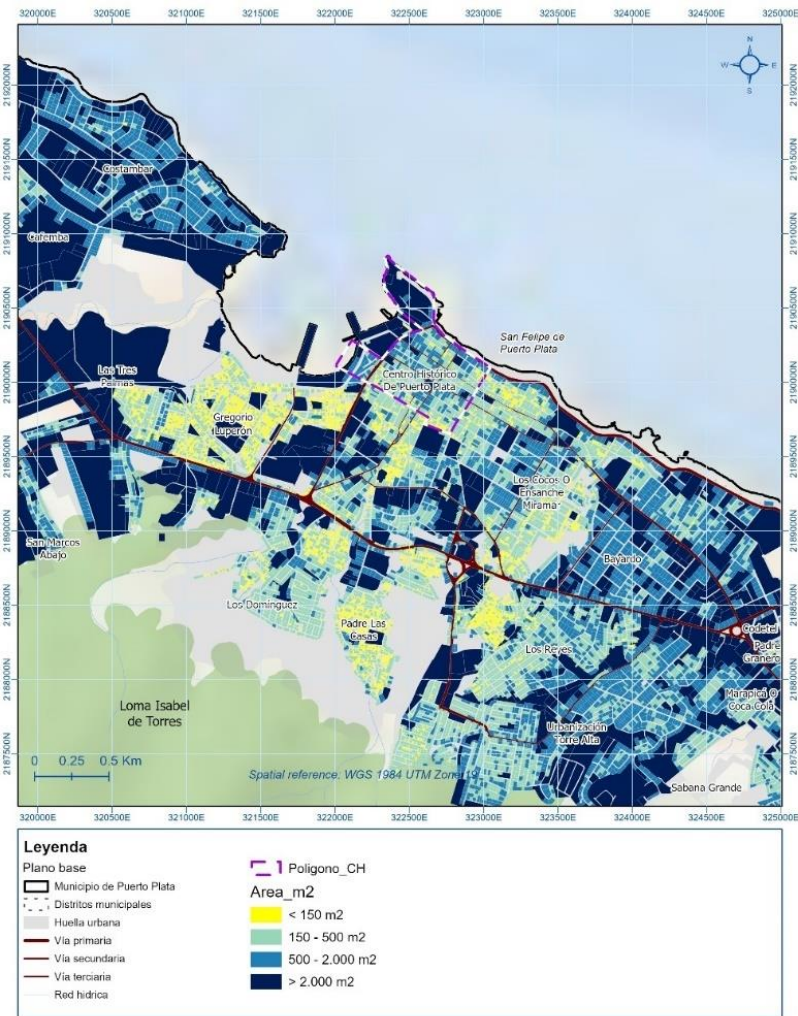


Figura 245. Tamaño de los predios a nivel Centro Histórico con relación al orden municipal. Arup (2025) con base en Ayuntamiento (2024)

Esto se debe principalmente a: i) la existencia de villas o quintas tradicionales que tienen un valor histórico respecto al CH y que actualmente se emplean para el alojamiento de visitantes; ii) la existencia de equipamientos de salud, educativos y deportivos que abastecen las áreas residenciales circundantes el CH; y iii) pequeñas

industrias o bodegas que se conectan directamente con la dinámica económica especializada del CH y el puerto logístico.

En este sentido, el área de influencia para el CH con base en la morfología urbana y su funcionalidad estaría comprendido entre la Av. Penetración Portuaria, Av. Manolo Tavárez, y la Av. 27 de Febrero.

Por otra parte, se evidencia un grado de consolidación importante sobre esta área delimitada, como se presenta en la *Figura 246*. Alrededor del CH se evidencian vacíos urbanos que se encuentran relativamente aislados entre sí.

No obstante, hacia el sur los vacíos ocupan terrenos amplios, que pueden ser determinantes para el manejo de alturas, edificabilidad y tipologías urbanas para cuidar el paisaje del entorno circundante al CH, así como actividades y usos que no ocasionen una concentración masiva de servicios especializados.

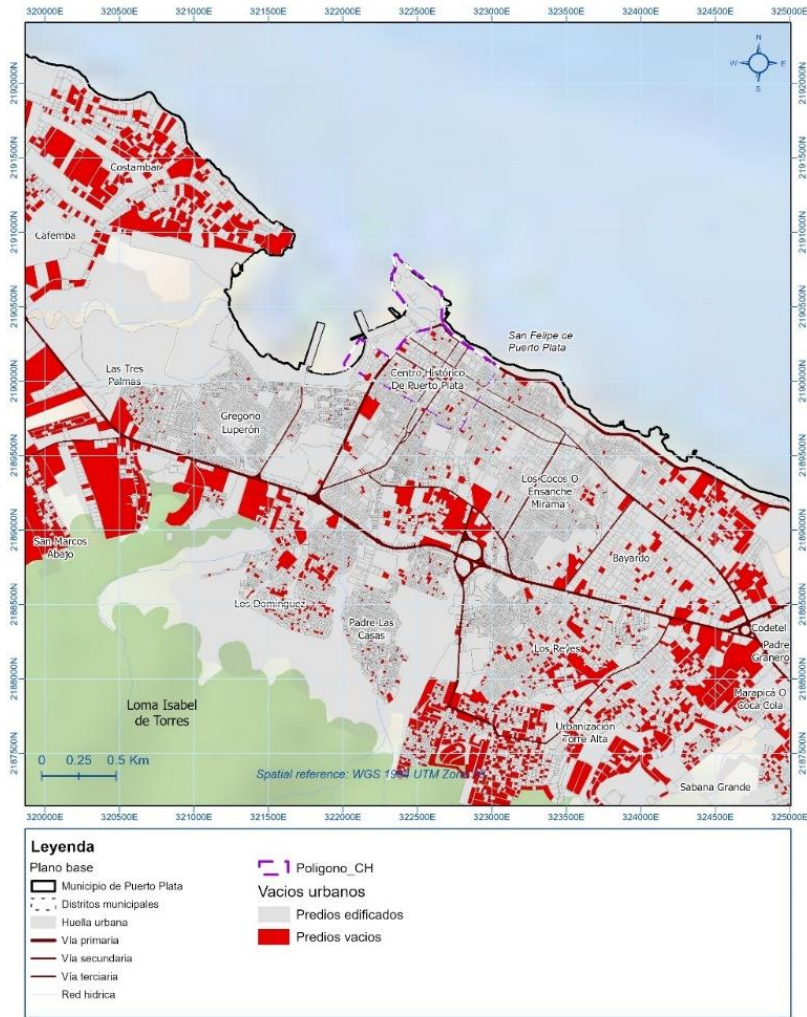


Figura 246. Vacíos urbanos a nivel Centro Histórico con relación al orden municipal. Arup (2025) con base en Ayuntamiento (2024)

6.4.2. Usos del suelo

El análisis del contexto inmediato al CH tuvo en cuenta la concentración de los usos comerciales, mixtos, residenciales e institucionales principalmente, considerando los patrones propios del área, abordados en la sección 3.3.1.2, como se puede evidenciar en la siguiente figura.

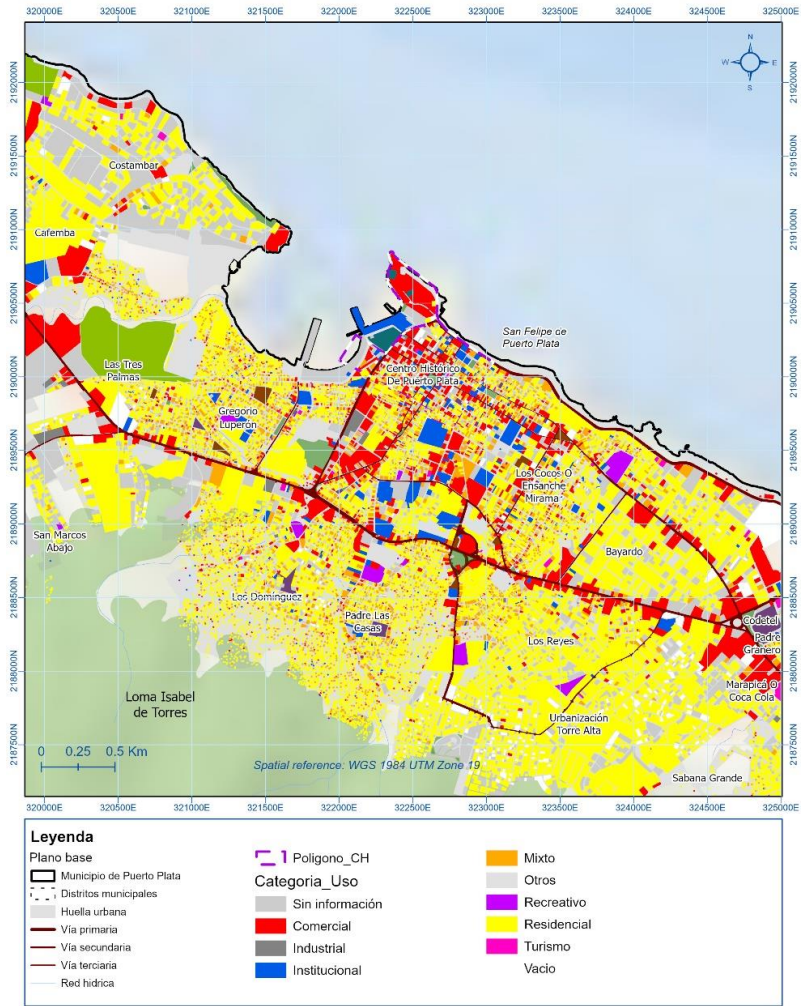


Figura 247. Usos del suelo contexto inmediato CH. Arup (2025) con base en Ayuntamiento (2024)

Con base en el análisis de los usos en el área de influencia inmediata al CH, se concluye que:

- **Hay una extensión de dinámicas comerciales e institucionales:** estas se expanden hasta la Gregorio de Lora (este) y la Av.

Manolo Tavárez-Circunvalación Sur (sur), aunque con menor intensidad. Esta extensión sugiere la necesidad de definir un área de amortiguamiento que regule la relación entre el CH y estos corredores emergentes.

- **Se cuenta con un potencial para una zona de transición residencial:** los equipamientos de educación y salud predominan fuera del CH, lo que genera una oportunidad estratégica para consolidar una zona residencial que contrarreste el abandono del centro y complemente las dinámicas urbanas sin desplazar su vocación histórica y cultural.
- **El comercio cambia sus dinámicas de distribución:** este se concentra en 12 de Julio y Beller, pero pierde fuerza al este de la Gregorio de Lora. La Av. Manolo Tavárez-Circunvalación Sur funciona como un borde para la expansión de actividades comerciales en corredores como Av. Francisco Caamaño, Camino Real-Separación y José Eugenio Kounhardt. Esta configuración comercial refuerza la importancia de establecer un área de amortiguamiento que evite impactos negativos sobre el CH.
- **Actividades portuarias asociadas al turismo se desarrollan al oeste:** hasta la Av. Penetración Portuaria. Su consolidación es clave para fortalecer la oferta turística del CH y atraer inversión en patrimonio, requiriendo estrategias que mitiguen posibles efectos adversos sobre el tejido urbano y cultural.
- **Hay oportunidades de generar conectividad:** la Av. Francisco Caamaño articula el tránsito de carga desde la Puerta 5 de Taino Bay hacia el sur. Los usos comerciales e industriales vinculados a este corredor necesitan un ordenamiento que optimice la conectividad y refuerce su valor estratégico sin afectar el equilibrio del CH y su entorno inmediato.
- **El borde costero-marino es un activo clave:** se considera parte del patrimonio natural del municipio y su protección es clave en el área de influencia inmediata al norte del CH. Su potencial turístico, vinculado a la Fortaleza de San Felipe, demanda una gestión integral que preserve su carácter patrimonial y mejore su accesibilidad sin comprometer su autenticidad histórica.

Anexo 7. Dimensión Institucional

7.1. Proceso de clasificación de actores de acuerdo con su nivel

7.1.1. Nivel de actores clave o principales

La efectividad y sostenibilidad del PMOT depende en gran medida del involucramiento de determinados actores estratégicos, cuyas funciones, responsabilidades y vínculos con el territorio y sus dinámicas les otorgan un papel clave en el proceso de ordenamiento del municipio. Su participación es fundamental para movilizar recursos, generar consensos y garantizar la viabilidad de las estrategias y decisiones planteadas.

Dentro de este grupo se identifican principalmente el MEPyD, el Ayuntamiento de Puerto Plata y el MMARN.

Nivel territorial	Organización	Rol y competencia
Local	Ayuntamiento de Puerto Plata	
	Dirección de Planeamiento Urbano	<u>Centro de poder:</u> encargado de la implementación y fiscalización de las medidas establecidas por el PMOT. Ha construido una red de relaciones estratégicas con otros actores. Requiere de capacidad instalada.
	Juntas Distritales	<u>Centro de poder secundario:</u> encargadas de fiscalizar las medidas en sus respectivos DM. Integran una red de actores importantes para el conocimiento territorial en todas las dimensiones. Requieren de capacidad técnica e instalada.
	Cámara de Comercio	<u>Apoyo técnico:</u> el actor privado con mayor conocimiento sobre las dinámicas socioeconómicas del territorio. Tiene un potencial para verificar que la

Nivel territorial	Organización	Rol y competencia
		información sea correcta y que las medidas se implementen.
	ASHONORTE	<u>Apoyo técnico y rol social:</u> integra diferentes actores con intereses económicos que se encuentran en línea con la vocación turística del municipio. Son clave para la implementación de las medidas relacionadas.
	Unión Junta de Vecinos	<u>Rol social:</u> sostienen relaciones de afinidad con sectores de menor poder, tienen amplio conocimiento de la situación actual de la población y resultan clave para la implementación y fiscalización de las medidas específicas del PMOT.
	Ministerio de Cultura	
	Oficina de Patrimonio Cultural (OPC)	<u>Centro de poder secundario:</u> encargado del manejo patrimonial, incluyendo la información relacionada, y la normativa urbana específica. Requiere de capacidad instalada, por su dependencia al sector central.
	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo	
Nacional	Viceministerio de ordenamiento territorial	<u>Centro de poder:</u> es el actor más importante para la coordinación entre nivel local y nacional para la toma de decisiones territoriales. Supervisa la implementación de medidas relacionadas con el PMOT.
	Ministerio de Cultura	
	Dirección Nacional de	<u>Centro de poder:</u> es el actor encargado de tomar las decisiones finales respecto al manejo del patrimonio y los permisos de

Nivel territorial	Organización	Rol y competencia
	Patrimonio Cultural	intervención en inmuebles o elementos declarados como patrimonio.
	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	
	Viceministerio de áreas protegidas y biodiversidad	<u>Centro de poder:</u> garantiza la aplicación de las normas definidas para las áreas protegidas, siendo determinante para la fiscalización y apropiación del PMOT.
	Viceministerio de gestión ambiental	<u>Apoyo técnico:</u> evaluador principal de los estudios, evaluaciones y declaraciones de impacto ambiental, lo que garantizar la sostenibilidad de las medidas del PMOT.
	Ministerio de Vivienda y edificaciones	
	Viceministerio de políticas y planeación	<u>Apoyo técnico:</u> clave en la implementación del PMOT para coordinar medidas con relación a los proyectos de vivienda asequible en el municipio, especialmente financiamiento.
	Ministerio de Agricultura	
	Viceministerio de planificación agropecuaria	<u>Apoyo técnico:</u> verifica la factibilidad técnica y económica de los proyectos de inversión que se generen de las medidas para el medio rural desde el PMOT.
Internacional	BID	<u>Centro de poder:</u> es una fuente de financiación y coordinación multiactoral fundamental para el desarrollo de proyectos específicos de intervención en Puerto Plata.

Tabla 69. Actores clave para el proceso de formulación e implementación del PMOT. Arup (2025)

7.1.2. Nivel de actores directos

Dentro de este grupo se identifican actores que son piezas importantes para el PMOT por la contribución técnica y financiera que pueden aportar para garantizar el éxito del proceso en aspectos territoriales específicos.

- A nivel local se reconocen organizaciones gubernamentales con un alto nivel de interés y un nivel medio de influencia en la formulación del PMOT como la Dirección de turismo y Catastro municipal, los cuales son relevantes para la consecución de los proyectos relacionados con la consolidación de las actividades turísticas, por un lado; y el mejoramiento de la información predial para garantizar una mejor implementación del PMOT, por otra parte.
- Desde el sector privado, con un nivel de interés alto y un nivel de influencia medio, se definen las asociaciones productivas de ganaderos, industria, comercio, turismo y promotores/construtores de vivienda. Cada una de ellas relevante para un reconocimiento acertado de las dinámicas particulares del territorio, así como para la debida implementación de estrategias en cada frente y posterior veeduría.
- Desde la esfera civil, organizaciones comunitarias que cuentan con un menor grado de consolidación corresponden a las juntas de vecinos rurales, colectivos comunitarios, juntas de deporte y asociación Los artesanos. Para estas se determina un alto nivel de interés por las implicaciones que tiene el Plan en el mejoramiento de las condiciones para la residencia rural, las actividades productivas, la accesibilidad y los servicios e infraestructura de soporte. A pesar de su nivel bajo de

influencia, se consideran relevantes para la veeduría frente a la propuesta del PMOT.

- A nivel nacional, es importante incluir diferentes dependencias de los ministerios para el desarrollo de infraestructura de soporte para las áreas urbanas y rurales del municipio. Entre estas la Dirección de Planificación de Proyectos Turísticos (MITUR), el Viceministerio de Políticas y Planeación (MIVED), el Viceministerio de Costeros y Marinos (MMARN), el Viceministerio de Obras Públicas (MOP) y la Autoridad Portuaria, quienes se encargan de regular, promover y verificar el cumplimiento de las disposiciones en su área de competencia.

7.1.3. Nivel de actores indirectos

En este nivel se incluyen aquellos actores cuya participación se activa en función de iniciativas o momentos particulares contemplados en la etapa de formulación y ejecución del Plan. Su participación en el proceso se limita principalmente a la recepción de información sobre avances, hallazgos y decisiones estratégicas.

- En la esfera privada, debe incentivarse la inclusión del sector académico, como las universidades, así como de las ONG locales como fuente de información relevante para el proceso de formulación del PMOT, así como evaluación desde estudios técnicos que puedan realizar.
- Otras organizaciones con competencias en la realización de proyectos de infraestructura y obras públicas por su injerencia indirecta en movilidad, energía, permisos, y relacionados, son la INTRANT, la Dirección de titulación (MINPRE), la Dirección de planificación (MEM) y la Dirección de acceso a vivienda (MIVED).

Anexo 8. Análisis del marco normativo

8.1. Antecedentes del marco regulatorio

8.1.1. Principales Hallazgos

La República Dominicana basa su ordenamiento jurídico en una estructura jerárquica que asegura la coherencia, legalidad y aplicación efectiva de su marco legal. Este sistema garantiza que todas las disposiciones estén alineadas con los principios fundamentales establecidos en la Constitución, la cual se reconoce como la norma suprema.

En orden descendente, esta estructura incluye los tratados internacionales ratificados, las leyes orgánicas y ordinarias aprobadas por el Congreso, los decretos emitidos por el Poder Ejecutivo, los reglamentos que detallan la aplicación de los decretos, así como las resoluciones administrativas; las ordenanzas municipales y, finalmente, las circulares y directivas. La organización jerárquica del sistema normativo se presenta a continuación.

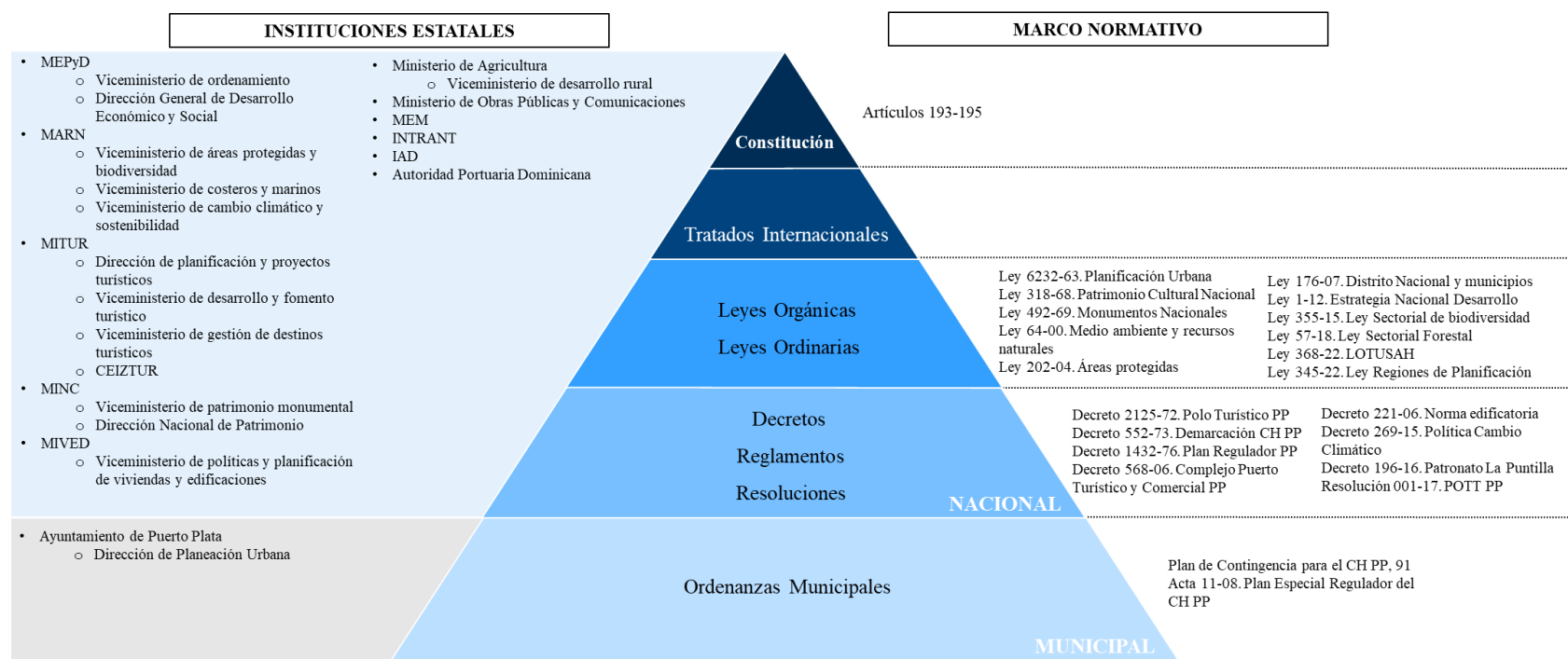


Figura 248. Jerarquía del marco legal y normativo. Arup (2024)

Instituciones principales en el marco de la formulación del PMOT

De acuerdo con el marco normativo que establece competencias y responsabilidades, es de suma importancia referir las instituciones o entidades públicas encargadas del ordenamiento territorial y la planificación y gestión urbana en el municipio de Puerto Plata. A nivel nacional, se resaltan instituciones como MEPyD, MITUR, MMARN y el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVED). En cuanto al nivel local, la única entidad pública actuante es el Ayuntamiento.

- **MEPyD**, a través de la Dirección General de Desarrollo Económico y Social y el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, que abarca la Dirección General de Ordenamiento Territorial y la Dirección de Gestión del Riesgo de Desastre y Cambio Climático tiene la competencia para la implementación de la normativa relacionada con gestión territorial y planificación urbana. Asume, principalmente, las disposiciones de las **Leyes 368-22 (Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos), Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, y 176-07 (Del Distrito Nacional y los municipios)**. De igual manera, es el encargado de monitorear la implementación del Plan para el Desarrollo Económico Local de la Provincia.
- **MMARN**, tiene la obligación implementar las **Leyes 64-00 (Medio Ambiente), 202-04 (Sistema Nacional de Áreas Protegidas), 333-15 (Biodiversidad), 57-18 (Forestal), y el Decreto 269-15 (Política Nacional Cambio Climático)**, las cuales se relacionan con el manejo del ecosistema costero-marino, recursos hídricos y sistema agrícola, así como con la protección de los elementos ambientales estratégicos existentes declarados en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, y con la inclusión de la adaptación al cambio climático en el ordenamiento territorial. Las dependencias encargadas de ello son el Viceministerio de Gestión Ambiental, el Viceministerio de Áreas Protegidas y Biodiversidad, el Viceministerio de Costeros y Marinos y el Viceministerio de Cambio Climático y Sostenibilidad, el Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos; así como la Dirección Ambiental Municipal.
- **MITUR**, mediante la Dirección de Planeación y Proyectos Turísticos, el Viceministerio de Desarrollo y Fomento Turístico,

el Viceministerio de Gestión de Destinos Turísticos y CEIZTUR tiene a su cargo el desarrollo de los **Decretos 2125-72 (Demarcación Turística Polo Puerto Plata), y 0406-00 (Nueva planificación polo turístico Puerto Plata)**, y la participación coordinada en la implementación de los **Decretos 221-06 (parámetros de construcción), 568-06 (Complejo Turístico y Comercial Puerto Plata)** y la **Resolución 001-17 (POTT San Felipe)**.

Las disposiciones de estos documentos normativos están encaminadas a fomentar la vocación turística del municipio a través de proyectos de infraestructura y establecimiento de un régimen de usos y norma edificatoria para una zona específica del municipio en su ámbito local y en respuesta al nivel provincial.

- **MINC**, tiene la competencia del manejo del Patrimonio Cultural localizado dentro de la jurisdicción del municipio, desde el Viceministerio de Patrimonio Monumental, en articulación con la Dirección Nacional de Patrimonio, como lo declaran las **Leyes 492-69 (declara Ciudad Colonial Santo Domingo) y 318-68 (Patrimonio Cultural nacional), y el Decreto 552-73 (demarcación zona histórica)**. Igualmente, debe encargarse, en coordinación con el Ayuntamiento de Puerto Plata, de hacer cumplir lo estipulado por el **Acta 11-08 (Plan Especial Centro Histórico)**, la cual compila medidas establecidas por el Plan de Contingencia y el Plan de Rehabilitación del Centro Histórico en donde se consideran las categorías de clasificación patrimonial y la norma edificatoria especializada.
- **Otras entidades a nivel nacional** como el MIVED, a través del Viceministerio de Políticas y Planificación de Viviendas; el Ministerio de Agricultura, mediante del Viceministerio de Desarrollo Rural; el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, el Ministerio de Energía y la Autoridad Portuaria Dominicana deben coordinar sus acciones para la debida implementación de la **Leyes 368-22 (Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos)** como parte de un ordenamiento territorial integral.

- El **Ayuntamiento**, desde su Departamento de Planeamiento Urbano, tiene la obligación de acatar las disposiciones de las Leyes 6232-63 (planificación urbana) y **368-22 (Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos)** en lo que respecta a los elementos que debe implementar para ordenar su territorio. En este sentido, debe encargarse de implementar los Decretos **0406-00 (Nueva planificación polo turístico Puerto Plata)** y **221-06 (parámetros de construcción)**, el **Plan de Contingencia del 91**, el **Acta 11-08 (Plan Especial Centro Histórico)** y la **Resolución 001-17 (POTT San Felipe)**., respecto a los usos establecidos en su jurisdicción y los índices de ocupación y edificación para áreas específicas del municipio.

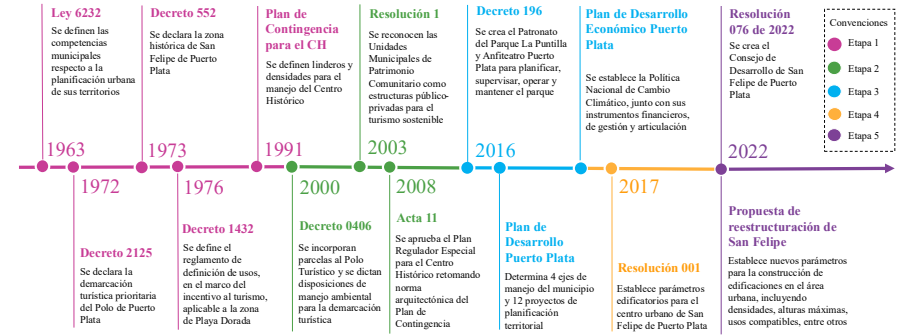


Figura 250. Evolución del Planeamiento urbano de Puerto Plata

En cada una de las etapas se definieron los hitos normativos de nivel nacional y municipal, cuyas disposiciones han sido relevantes para la definición de las dinámicas urbanas y rurales del municipio de Puerto Plata. Estas directrices han sido cruciales para determinar las competencias municipales y los instrumentos que deben ser implementados para la gestión territorial, incluidos la regulación de los usos del suelo y norma edificatoria, la gestión ambiental y del riesgo, la adaptación al cambio climático, y la promoción de actividades económicas relevantes para el desarrollo local.

En la siguiente tabla se presentan los hitos normativos de mayor impacto para la formulación e implementación del PMOT.

Hito Normativo	Año	Relevancia	Nivel
Ley 6332. Planificación urbana	1963	El ordenamiento físico, social y económico está a cargo del Ayuntamiento de Puerto Plata.	Alta
Ley 318. Sobre el Patrimonio Cultural de la Nación	1968	Define las categorías de clasificación del Patrimonio Cultural.	Alta
Ley 492. Declara la Ciudad Colonial de Santo Domingo	1969	Establece monumentos nacionales de patrimonio para el centro histórico de Puerto Plata y zona rural de Maimón.	Alta
Decreto 2125. Demarcación turística Polo de Puerto Plata	1972	Determina la vocación turística del municipio y encamina las intervenciones de usos hacia esta actividad económica.	Alta

8.1.2. Hitos normativos del ordenamiento territorial

Evolución histórica del marco normativo

Con base en la revisión de los antecedentes normativos, se presenta a continuación una línea de tiempo esquemática en la que se disponen de manera cronológica las diferentes leyes, decretos, resoluciones e instrumentos de planificación que son relevantes parte el proceso de diagnóstico y formulación del PMOT Puerto Plata, desagregando el marco legal de orden nacional y el orden local:



Figura 249. Evolución del Ordenamiento Territorial Nacional

Hito Normativo	Año	Relevancia	Nivel
Decreto 1432. Plan Regulador Puerto Plata	1976	Primer instrumento de ordenamiento del territorio. Incluyó plan de desarrollo vial y zonificación de usos.	Alta
Plan de Contingencia para el centro histórico de Puerto Plata	1991	Primer plan de protección patrimonial. Define normas de actuación del conjunto paisajístico y de los inmuebles patrimoniales.	Alta
Ley 64. Medio Ambiente	2000	Integración del componente ambiental en el ordenamiento territorial.	Alta
Decreto 0406. Aprobación nueva planificación Polo Turístico de Puerto Plata	2000	Primera normativa que adiciona disposiciones ambientales específicas para el manejo de los ecosistemas costero-marinos.	Alta
Resolución 001. Unidades Municipales de Patrimonio Comunitario	2003	Genera asociaciones público-privadas para el manejo del turismo sostenible desde la comunidad.	Alta
Ley 202. Sistema Nacional de Áreas Protegidas	2004	Establece la Loma Isabel de Torres como un monumento natural del SNAP.	Alta
Decreto 221. Establece parámetros de construcción para proyectos turísticos	2006	Primera norma edificatoria. Solamente aplicable al área del Malecón.	Alta
Decreto 568. Creación del Complejo Turístico y Comercial de Puerto Plata	2006	Primer mecanismo de coordinación institucional para el manejo turístico de Puerto Plata.	Alta
Ley 176. Régimen municipal	2007	Es competencia del municipio preservar el patrimonio cultural, promover el turismo en su jurisdicción. Está sujeto a coordinación con la instancia nacional.	Alta
Plan de Rehabilitación del Centro Histórico	2007	Establece proyectos para la intervención prioritaria del espacio público y las construcciones del centro histórico.	Alta
Acto 11. Aprueba el Plan Especial	2008	Define medidas de manejo de los inmuebles patrimoniales del centro	Alta

Hito Normativo	Año	Relevancia	Nivel
Regulador del Centro Histórico		histórico, incluida la norma edificatoria y los usos del suelo. Plan más reciente.	
Ley 189. Mercado Hipotecario y Fideicomiso	2011	Establece las bases legales para impulsar soluciones habitacionales asequibles, promoviendo alianzas público-privadas a través de mecanismos financieros como los fideicomisos.	Alta
Ley 1. Estrategia Nacional de Desarrollo	2012	Faculta la generación de un Plan de Ordenamiento Territorial nacional y local que incluya gestión del riesgo, manejo ambiental y usos del suelo.	Alta
Decreto 275. Aprueba el Plan Nacional de Gestión Integral del Riesgo de Desastres	2013	La incorporación del riesgo comienza a ser un componente importante en el ordenamiento territorial.	Alta
Constitución de la República Dominicana	2010	Establece como obligatorio la generación de un Plan de Ordenamiento que incluya disposiciones de adaptación al cambio climático.	Alta
Decreto 269. Política Nacional de Cambio Climático	2015	Define la adaptación al cambio climático como un elemento a incluir en los modelos de desarrollo territorial.	Alta
Ley 333-15. Ley Sectorial sobre Biodiversidad	2015	Establece un marco legal para la protección, conservación y recuperación de la biodiversidad.	Alta
Resolución 001. Plan de Ordenamiento Territorial Turístico (POTT) de San Felipe	2017	Primer Plan de regulación edificatoria del área urbana. Enfoque en la actividad turística.	Alta
Ley 57. Ley Sectorial Forestal	2018	Regula el manejo sostenible de los recursos forestales y otros asociados que forman parte de su ecosistema.	Alta
Ley 260. Crea el MIVHED	2021	Establece criterio para considerar una vivienda como digna, así como los tipos de vivienda. Ordena la formulación del Plan Decenal de Viviendas 2022-2032 con programas específicos de acción	Alta

Hito Normativo	Año	Relevancia	Nivel
Ley 345. Ley Orgánica de Regiones únicas de Planificación	2022	Delimita las regiones de planificación como la Región Cibao Norte, así como la oficina a cargo de la gestión regional	Alta
Ley 368. LOTUSAH	2022	Define la calificación del suelo.	Alta
Ley 87 de 1971. Declaración Parque Nacional Litoral Norte de Puerto Plata ²²	1971	Delimita el parque	Media
Resolución 001 de 2003: Reconocimiento Unidades Municipales de Patrimonio Comunitario (UMPC)	2003	Conforma la Unidad de Turismo Sostenible para fortalecer las UMPC y su respectiva Red, a favor de la sostenibilidad y continuidad del proyecto TURISOPP	Media
Resolución 076 de 2022: Consejo de Desarrollo Municipal de San Felipe de Puerto Plata	2022	Prescribe la conformación del Consejo de Desarrollo Territorial de Puerto Plata como organismo garante de la participación de grupos de interés en la formulación de Planes Estratégicos de Desarrollo Territorial, p.e. PMOT.	Media
Plan Nacional de Ordenamiento Territorial 2030	2015	Diagnóstico del territorio nacional en los componentes ambiental, socioeconómico y espacial.	Media
Decreto 268. Modifica disposiciones en materia de vivienda	2015	Garantiza estabilidad del mercado de viviendas de bajo costo y establece disposiciones sobre proyectos habitacionales mixtos	Media
Ley 57 de 2018. Ley Sectorial Forestal	2018	Establece clasificación del suelo en pendientes mayores a 60%	Media
Ley 147 de 2002: Sobre Gestión de Riesgos	2002	Integra el cambio climático a la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 y establece instrumentos de financiamiento para el cambio climático.	Baja

²² No se encuentra documento

Hito Normativo	Año	Relevancia	Nivel
Plan de Desarrollo Puerto Plata 2016-2020	2016	Identifica proyectos de alta importancia para el municipio en torno a temas ambientales, equipamientos, vivienda y turismo.	Baja
Propuesta de reestructuración urbana de San Felipe	2017	Proponer una nueva reglamentación para las densidades, alturas, usos, retiros para el centro urbano de San Felipe.	Baja

Tabla 70. Hitos normativos de mayor importancia. Arup (2024)

8.1.3. Priorización de disposiciones jurídicas relevantes

La revisión general de los diferentes hitos normativos permitió hacer una priorización entre relevancia alta, media y baja, para el contexto particular de la formulación del PMOT, con base en tres criterios clave:

- **Vigencia del marco legal**, refiere a la actualidad y validez legal del acto administrativo, es decir, si la norma o documento está vigente o ha sido derogado o reemplazado por nuevas disposiciones.
- **Pertinencia de las disposiciones**, evalúa la relevancia y adecuación del contenido y los lineamientos desarrollados por cada norma o documento en relación con el ordenamiento del territorio a nivel municipal.
- **Integralidad de las disposiciones normativas**, abarca amplitud y coherencia de las disposiciones normativas, considerando si las normas abordan de manera integral los diversos aspectos del ordenamiento territorial y la planificación urbana. Se analiza la claridad y coherencia normativa.

8.2. Resultados del análisis de las bases normativas

La revisión detallada de los antecedentes normativos que se presenta a continuación se limitó a los documentos legales priorizados con alta relevancia. A través de una ficha de caracterización por acto

administrativo, se identificaron las disposiciones clave que impactan directamente la formulación del PMOT, y se ahondó en una evaluación analítica de los elementos facilitadores del proceso y las disposiciones que potencialmente representan limitaciones para la formulación del Plan.

En las siguientes secciones se presenta el detalle del análisis de cada una de las 4 bases normativas, a partir de 3 secciones: i) descripción detallada de la norma con mayor relevancia para la aplicabilidad del PMOT, ii) las disposiciones clave que dan guía sobre los contenidos y regulaciones que debe incluir el Plan; y iii) los vacíos, contradicciones y restricciones normativas para el PMOT.

8.2.1. Bases normativas del medio ambiente natural y resiliencia climática

Comprenden las directrices y condiciones relacionadas con la conservación del medio ambiente, la gestión de riesgos naturales, y la adaptación y mitigación frente al cambio climático. En este contexto, estas bases normativas abordan todo lo concerniente a las regulaciones sobre protección de ecosistemas, la gestión de recursos naturales y la planificación para reducir vulnerabilidades ante desastres.

La identificación de estas directrices es vital para asegurar que el PMOT contribuya a la sostenibilidad y resiliencia del municipio, protegiendo sus recursos naturales y preparándose adecuadamente para enfrentar los riesgos asociados al cambio climático.

8.2.1.1. Marco normativo asociado

Nivel	Norma (Para el detalle de cada normativa acceder al vínculo en negrita)
Nacional	Ley 64 de 2000 , Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales
	Ley 147 de 2002 , Política de Gestión de Riesgos
	Ley 202 de 2004 , Ley Sectorial de Áreas Protegidas

Nivel	Norma (Para el detalle de cada normativa acceder al vínculo en negrita)
	Constitución de la República Dominicana , 2015
	Decreto 269 de 2015 , Política Nacional de Cambio Climático
	Ley 355 de 2015 , Ley Sectorial sobre Biodiversidad
	Ley 57 de 2015 , Ley Sectorial Forestal

Tabla 71 Marco normativo asociado del medio ambiente natural y resiliencia climática

8.2.1.2. Documento normativo de mayor relevancia

La **Ley 64 de 2000** es el marco legal de mayor relevancia para el ordenamiento territorial. Su importancia radica en que proporciona las bases normativas necesarias para el manejo y la protección de una amplia gama de aspectos del medio ambiente, entre ellos el suelo, el agua y los ecosistemas costeros-marinos. Estos recursos naturales no solo son fundamentales para la preservación del entorno, sino que también representan elementos determinantes en el proceso de ordenamiento territorial, influyendo en la planificación y gestión del uso del suelo y el desarrollo urbano.

El PMOT debe considerar las regulaciones ambientales para el desarrollo urbano, suburbano y rural, teniendo en cuenta las áreas de protección existentes en el municipio, como el ecosistema costero-marino, los bosques, el monumento nacional Loma Isabel de Torres y los ríos. Es esencial que el PMOT:

- i) Delimita las zonas de protección alrededor de cuerpos de agua, obras hidráulicas y cauces naturales y artificiales, alineándose con la zonificación ambiental nacional para proteger áreas ecológicamente sensibles y prohibir actividades de desarrollo en áreas de alto riesgo.
- ii) Establezca medidas para que las zonas de desarrollo urbano no interfieran con áreas protegidas, considerando la capacidad de

carga del territorio y evitando la sobreexplotación de recursos naturales.

- iii) Determine que los proyectos de desarrollo urbano deben someterse a Evaluaciones de Impacto Ambiental (EIA) para garantizar que no afecten negativamente el medio ambiente. La ejecución del PMOT implica que el municipio solicite a los proponentes de proyectos urbanos y planes de regulación una evaluación de impacto que incluya la declaración de impacto ambiental, la evaluación ambiental estratégica, el estudio de impacto ambiental, el informe ambiental, la licencia ambiental, el permiso ambiental, las auditorías ambientales y una consulta pública.

8.2.1.3. *Facilitadores para el proceso de formulación del PMOT*

- Con base en la normativa ambiental compuesta, principalmente por las leyes 64-00 y 202-04, **se deben incluir como determinantes para el proceso de formulación del PMOT** los recursos naturales como el suelo, las fuentes hídricas, la diversidad biológica, los recursos costeros y marinos, los bosques, el ambiente subterráneo, y los recursos mineros, así como las áreas de protección que hayan sido establecidas en la Ley 202-04, como lo es la **Loma Isabel de Torres**. Esta es de carácter definitivo y es de especial protección. De igual manera, **Litoral Norte del municipio**, el cual debe ser manejado por el Ayuntamiento, de acuerdo con la competencia establecida.
- De igual manera las **Leyes 333-15 y 57-18** son un marco de referencia para la definición de ecosistemas estratégicos para la **conservación de la biodiversidad**, según las condiciones particulares del municipio; así como para la determinación de los terrenos forestales, las **zonas de protección forestal**, y las áreas de cobertura boscosa.
- Los objetivos de manejo generales de este tipo de área protegida incluyen la preservación y protección de los componentes bióticos, estéticos y culturales, por su importancia como hábitats de una variedad de especies. Con base en esto, los **usos que se permiten corresponden a la investigación científica, educación, recreación, turismo de naturaleza (ecoturismo),**

infraestructuras de recreación y para el uso público.

Particularmente para Puerto Plata, resulta de interés ahondar en la reglamentación de usos asociados al ecoturismo en Yásica Arriba y Maimón.

- **La gestión del riesgo debe ser unificada con las disposiciones de manejo ambiental e incluida en todos los procesos de ordenamiento territorial**, dándole especial énfasis a los asentamientos humanos que se encuentran localizados en zonas de riesgo.
- Como parte del Decreto 269-15, se integraron a la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 **lineamientos para la adaptación y mitigación al cambio climático, con un enfoque en el ordenamiento de los territorios locales**, como es el caso de Puerto Plata. El PMOT debe considerar aspectos como el impulso a las energías renovables, los esquemas de asociación público-privados y la apertura a espacios de coordinación intermunicipales para el desarrollo o fortalecimiento del sistema de transporte bajo en carbono, el fomento a prácticas sostenible de manejo de residuos, medidas de capacitación para la planificación del territorio, y la dotación de infraestructura y servicios orientados al turismo.

8.2.1.4. *Limitaciones para el proceso de formulación del PMOT*

- La inclusión de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial a nivel municipal, como disposición de la Ley 147-02, **no ha tenido un desarrollo adecuado debido a la falta de complementariedad normativa** de carácter nacional. La formulación en curso del PMACC (Plan Municipal de Acción para el Cambio Climático) resulta un instrumento de interés para vincular al nivel municipal con el PMOT.
- La concepción del Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Respuesta ante Desastres **no integra en sus funciones ni disposiciones para la adaptación al cambio climático**. Por ende, los frentes de trabajo de la gestión del riesgo (generación de conocimiento, capacidades institucionales y la integración del Sistema de Información Integrado) no consideran esta temática.

- El Monumento natural, Loma Isabel de Torres, se ha considerado como un elemento clave, en términos ambientales, para el municipio de Puerto Plata, especialmente en el Plan para la conservación de la Loma y su entorno del año 1997. No obstante, pese a la definición del retiro de 60m respecto al activo ambiental, **la falta de una norma vinculante y específica de orden local que detalle el manejo de este activo natural ha dificultado el proceso de implementación y seguimiento al cumplimiento de estas disposiciones.**
- Desde la fecha no se evidencia un Plan de Manejo actualizado, considerando los usos y objetivos de manejo establecidos para la Loma. Lo anterior es resultado de una **falta de claridad sobre el tipo de plan que debe ser implementado, su contenido y lineamientos a incluir.**
- **Los instrumentos planteados para enfrentar el cambio climático, en virtud del Decreto 269-15, carecen de un enfoque a nivel municipal,** lo que podría obstaculizar la efectiva implementación de las medidas contempladas en la normativa para adaptarse y mitigar los impactos del cambio climático. Además, la política carece de claridad sobre qué nivel territorial sería responsable de administrar las exenciones y los recursos generados por los impuestos y/o devoluciones.
- **No se cuenta con disposiciones claras sobre el borde costero,** ni se identifican lineamientos normativos para su delimitación y condicionamiento de uso. Esto resulta relevante para Puerto Plata en el marco de las presiones turísticas y la imperante protección de los valores ambientales de manglares, corales y otros elementos naturales asociados.

8.2.2. Bases normativas de zonificación, usos del suelo y sistemas estructurantes

Involucra los aspectos normativos relacionados con la calificación y clasificación del suelo, abarcando categorías y condiciones para la clasificación y calificación del uso del suelo y la protección del suelo agrícola.

Estas bases normativas pretenden asegurar que desde el PMOT se establezca una distribución equilibrada y funcional de las diferentes actividades urbanas, agrícolas, industriales y recreativas, promoviendo un desarrollo ordenado y sostenible del territorio.

8.2.2.1. Marco normativo asociado

<u>Nivel</u>	Norma (Para el detalle de cada normativa acceder al vínculo en negrita)
<u>Nacional</u>	<u>Constitución de la República Dominicana, 2015</u>
	<u>Ley 189 de 2011</u> , Mercado hipotecario y fideicomiso
	<u>Ley 1 de 2012</u> , Estrategia Nacional de Desarrollo 2030
	<u>Ley 160 de 2021</u> , Creación del MIVHED y disposiciones Plan Decenal de Vivienda
	<u>Ley 368 de 2022</u> , Ley de Ordenamiento Territorial, Uso del Suelo y Asentamientos Humanos
<u>Provincial</u>	<u>Plan para el Desarrollo Económico Local de la Provincia de Puerto Plata</u>
<u>Local</u>	<u>Decreto 2125 de 1972</u> , Demarcación turística Polo de Puerto Plata o Costa de Ámbar
	<u>Decreto 1432 de 1976</u> , Plan Regulador Puerto Plata
	<u>Decreto 0406 de 2000</u> , Incorporación de parcelas al Polo Turístico de Puerto Plata
	<u>Decreto 568 de 2006</u> , Creación del Complejo puerto turístico y comercial Puerto Plata
	<u>Decreto 221 de 2006</u> , Parámetros de construcción para proyectos turísticos
	<u>Resolución 001 de 2017</u> , POTT de San Felipe

Tabla 72 Marco normativo asociado de zonificación y uso del suelo

8.2.2.2. Documento normativo de mayor relevancia

Se resalta la **Ley 368 de 2022** como la más relevante para la formulación del PMOT pues es la primera en darle un sustento normativo a este tipo de instrumentos, definiendo claramente la demarcación, clasificación y calificación del uso del suelo para un período de 10 años. Lo anterior le proporciona un marco temporal claro para la planificación territorial de Puerto Plata.

En este contexto, el PMOT debe incorporar la clasificación y calificación del suelo establecidas por la Ley 368-22, considerando las disposiciones y prohibiciones específicas para cada tipo de uso. Además, la cartografía debe ajustarse a los estándares del Sistema Nacional de Información Territorial, garantizando así la uniformidad y compatibilidad de la información geoespacial en todo el país. Este enfoque integral y jerárquico en la planificación territorial busca promover un desarrollo urbano y rural sostenible, equilibrado y coherente con las políticas nacionales y regionales.

8.2.2.3. Facilitadores para el proceso de formulación del PMOT

- Como se establece en la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, **el PMOT deberá incluir en su contenido la promoción del acceso a vivienda económica, segura y digna**, a través de programas habitacionales; y **la reducción de la disparidad urbano-rural, siendo el desarrollo de asentamientos rurales concentrados un determinante para el Plan; el aprovechamiento sostenible de los recursos** con medidas el manejo y promoción del desarrollo de litorales costeros, cuencas hidrográficas, montañas, entre otros.
- La Ley 368-22 determina el régimen de usos del suelo mediante la clasificación en urbano, urbanizable y no urbanizable; así como la calificación del suelo en urbanizado, agropecuario, forestal, el cual solo puede asignarse a sueno no urbanizable; minero, costero-marino, servicios especiales y áreas protegidas. Cada uno de estos tiene sus tipos diferenciados. **Lo anterior le otorga al PMOT una guía para la reglamentación del suelo,**

como parte de los requerimientos establecidos por la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.

- La vocación territorial turística del municipio de Puerto Plata ha sido determinada por las normas de carácter local como los Decretos 2125-72, 1432-76 y 0406-00, 568-06, 221-06, y la resolución 001-17. El PMOT **debe encargarse de determinar cómo potenciar la actividad turística, resolviendo los conflictos de uso que esta genera respecto a otras actividades, sin dejar de lado el sector agropecuario, y logístico** que son de gran relevancia, incluso para la provincia, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Económico de 2016.
- Debido al nivel de discrecionalidad que otorga la ley de ordenamiento territorial respecto a los componentes del PMOT, **se sugiere considerar la Guía didáctica del año 2023 para definir el contenido a abordar, a pesar de no ser vinculante.** En esta se aclara que el PMOT para Puerto Plata correspondería a un nivel básico.
- **Se debe realizar una triangulación entre las normas edificatorias del Polo Turístico y aquellas establecidas en el Decreto 221-06 y el POTT para el caso específico del centro urbano y el malecón de San Felipe**, con el objetivo de encontrar incongruencias y, mediante el análisis del régimen de usos y edificaciones, establecer cómo se pueden solventar o actualizar, según corresponda, en el marco de lo definido por la Ley 368-22.
- **Existen incentivos a adaptar a las disposiciones del PMOT para facilitar y habilitar los programas habitacionales** en diferentes modalidades: proyectos mixtos, vivienda de bajo costo, vivienda social, vivienda productiva, vivienda media y vivienda progresiva.
- **Se evidencian programas existentes como Programa Dominicana Digna**, a través del cual se habilitan proyectos de vivienda de bajo costo o vivienda social ecoamigables para poblaciones de mayor vulnerabilidad; **así como MiVivienda y Familia Feliz**, los cuales se inscriben en el orden nacional y son

un marco para la generación de proyectos habitacionales en el municipio.

8.2.2.4. Limitaciones para el proceso de formulación del PMOT

- La Ley 368-22 tiene una **limitación normativa en cuanto a la definición del alcance para el PMOT**. Se cuenta con dos guías que establecen los contenidos deseables que debe incluir el Plan, tanto en su diagnóstico como en su formulación, y el nivel al que se debe llegar considerando el tamaño poblacional y la capacidad financiera del municipio. No obstante, estas guías no son vinculantes para el proceso, pues no hacen parte de la normativa nacional. La reglamentación de la Ley, que podría incluir estos procedimientos más específicos, se encuentra en formulación y se está a la espera de su aprobación. Por consiguiente, **la formulación del PMOT implica un alto grado de discrecionalidad**.
- **Se evidencian dos barreras normativas relacionadas a la reglamentación proveniente de leyes de mayor jerarquía**. Las exigencias establecidas sobre la integración de los contenidos del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT) y el protocolo de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) los cuales se encuentran en proceso de formulación.
- **Hay un vacío normativo respecto al manejo del espacio público del municipio**, pues, si bien la Ley 368-22 incluye este ámbito en sus disposiciones, designa su regulación completa al reglamento, que aún no se encuentra formulado. Esto representa, a su vez, una barrera normativa para la definición de las disposiciones en materia por parte del PMOT.
- **La normativa ha trabajado el ordenamiento territorial desde el ámbito urbano principalmente, dando como resultado un vacío normativo respecto al suelo rural**. El municipio no cuenta con un diagnóstico enfocado en la ruralidad, que abarque las diferentes dimensiones de la gestión territorial. Por su parte, ningún instrumento de

planificación a nivel Puerto Plata ha incluido este suelo rural en sus disposiciones, enfocando los esfuerzos normativos en el suelo urbano particularmente en su vocación turística.

- **La guía normativa para realizar un ejercicio adecuado de ordenamiento territorial es muy reciente**, aspecto que ha impedido a los diferentes instrumentos de ordenamiento tener un contenido unificado y enfocado a su ámbito de aplicación, como es el caso del Plan Regulador, la planificación del Polo Turístico de Puerto Plata y el POTT los cuales se enfocan en aspectos particulares de la vocación turística sin tener una visión integradora del territorio.
- **No se cuenta con un marco normativo actualizado sobre vivienda de alquiler**, que permita impulsar esta práctica en el municipio, adaptándose a las necesidades de otro tipo de población.

8.2.3. Bases normativas de gobernanza territorial

Estas bases normativas permiten identificar las competencias de las diferentes instituciones responsables de la planificación y gestión territorial, en los diferentes niveles gubernamentales. Además, incluyen los mecanismos de coordinación, la gobernanza participativa y la capacidad técnica y administrativa como aspectos esenciales para la formulación integrada y una implementación efectiva del PMOT.

8.2.3.1. Marco normativo asociado

<u>Nivel</u>	Norma (Para el detalle de cada normativa acceder al vínculo en negrita)
<u>Nacional</u>	<u>Ley 6232 de 1963</u> , de Planificación Urbana
	<u>Ley 176 de 2007</u> , del Distrito Nacional y los Municipios
	<u>Ley 345 de 2022</u> , Ley Orgánica de Regiones únicas de Planificación

<u>Nivel</u>	Norma (Para el detalle de cada normativa acceder al vínculo en negrita)
<u>Local</u>	<u>Decreto 568 de 2006</u> , Creación del Complejo puerto turístico y comercial Puerto Plata
	<u>Acta 11 de 2008</u> , Plan Especial Regulador del Centro Histórico
	<u>Decreto 196 de 2016</u> , Patronato Parque La Puntilla
	<u>Resolución 076 de 2022</u> , Consejo de Desarrollo Municipal de San Felipe de Puerto Plata
	Plan de Desarrollo Puerto Plata 2016-2020 (No adoptado)

Tabla 73 Marco normativo asociado de gobernanza territorial

8.2.3.2. Documento normativo de mayor relevancia

La **Ley 176 de 2007** establece las competencias y responsabilidades de los municipios en materia de ordenamiento territorial, otorgándoles la autoridad necesaria para planificar y regular el uso del suelo dentro de sus jurisdicciones. El municipio de Puerto Plata es competente, a través del PMOT, de ordenar lo relacionado con la movilidad, el espacio público, la gestión del suelo, el saneamiento ambiental, la infraestructura urbana y de equipamientos, la preservación del patrimonio cultural, y la promoción del desarrollo económico.

El municipio se encargará de lo anterior considerando los principios de subsidiariedad, coordinación y concurrencia, en el reconocimiento de las competencias asignadas al orden nacional. Esto permite reconocer cuáles son los actores competentes y complementarios para el proceso de formulación e implementación del PMOT.

8.2.3.3. Facilitadores para el proceso de formulación del PMOT

- Se evidencia claridad respecto a las **competencias municipales en el ordenamiento de su respectivo territorio**, como lo especifica la Ley 176-07, atribuyendo competencias sobre la

gestión y planificación urbana a nivel local incluyendo la gestión de suelo, patrimonio e infraestructura urbana. La ley 6232 enfatiza en las **responsabilidades directas de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU)** en el ordenamiento territorial municipal, delegando tareas relacionadas con: diseño de proyectos, valorización, catastro, control urbanístico, zonificación y reglamentaciones normativas sobre edificaciones.

- En este sentido la participación de la OPU es fundamental en el proceso de formulación del PMOT. De igual manera, lo es la **Oficina municipal del Centro Histórico**, por la competencia asignada desde el Acto 11-08 como responsable de la ejecución del Plan Regulador del Centro Histórico, el cual representa una determinante para la formulación del PMOT.
- Es importante tener en cuenta que el ordenamiento territorial relacionado con los proyectos estructurantes del territorio cuyo carácter sea supramunicipal como aeropuertos, puertos, carreteras, embalses, canales, y los que se dedican a la ordenación de grandes espacios **no son competencia del PMOT**. De acuerdo con la Ley 368-22 la definición de estos elementos estructurantes son competencia de los Ministerios y el PMOT deberá incluirlos como condicionantes para la formulación.
- El parque de La Puntilla y el Anfiteatro constituyen un espacio de alto valor patrimonial y con una ubicación estratégica en relación directa con el centro histórico. En este contexto, la formulación del PMOT debe **considerar la participación eficiente del organismo Patronato del Parque La Puntilla y Anfiteatro**, creado bajo el Decreto 196 de 2016, como un actor clave para establecer una integración urbana y un proceso adecuado de control y monitoreo de este espacio público estratégico.
- Se debe considerar la Comisión creada por la Ley 568-06 para el manejo del Complejo Turístico y Comercial de Puerto Plata. Esta representa el **primer mecanismo de coordinación interinstitucional e intersectorial** encaminado a la

consolidación y mantenimiento de los proyectos de corte turístico en el municipio.

- El Plan de Desarrollo Municipal (PDM) constituye un instrumento de planificación estratégico para guiar la gestión del territorio y la implementación de los proyectos propuestos por el PMOT. En este sentido, se considera prudente **articular los dos procesos de formulación** de dichos instrumentos de planificación con el objetivo de vincular directamente las metas del nuevo Plan de Desarrollo con lo formulado en el PMOT.
- Con base en el PDM (no adoptado) del periodo administrativo pasado, se rescatan las necesidades identificadas en torno a proyectos de vivienda social, equipamientos, ecoturismo en el parque natural Loma Isabel de Torres y la recuperación ambiental del área de protección del río Yásica.
- De acuerdo con lo previsto por la Ley 176-07, a nivel municipal la Resolución 076 de 2022 estableció el Consejo de Desarrollo Municipal como **organismo garante de la participación ciudadana**. Este consejo cuenta con la participación de grupos y asociaciones comunitarias de los sectores productivos, ONG, iglesias, clubes, juntas de vecinos y el clúster turístico. En este sentido, la vinculación de dicho Consejo resulta una vía de participación de alto valor para el proceso de formulación del PMOT.

8.2.3.4. Limitaciones para el proceso de formulación del PMOT

- Teniendo en cuenta que los Distritos Municipales de Yásica y Maimón **no cuentan con un equipo técnico con enfoque en planificación del territorio**, las tareas de coordinación técnica asociadas al PMOT recaen directamente sobre el equipo de la OPU de San Felipe.
- Se **desconoce el grado de implementación** del Complejo Turístico y Comercial de Puerto Plata, así como el funcionamiento efectivo de la Comisión, como mecanismo de coordinación, creado para su manejo.

- **No se cuenta con información sobre las competencias** que asume la **región** del Cibao Norte en la planificación territorial del municipio.

8.2.4. Bases normativas de protección del patrimonio cultural inmaterial

Incluye las normas y directrices para la protección y conservación de los inmuebles patrimoniales del municipio. La adecuada inclusión de regulaciones sobre monumentos, sitios arqueológicos y el centro histórico de San Felipe es fundamental para asegurar su conservación y puesta en valor, integrándolo de manera armoniosa en el desarrollo urbano y rural.

8.2.4.1. Marco normativo asociado

<u>Nivel</u>	Norma (Para el detalle de cada normativa acceder al vínculo en cada ficha de análisis)
<u>Nacional</u>	Lev 318 de 1978 , Patrimonio Cultural de la Nación
	Lev 492 de 1969 , Declaratoria de la Ciudad Colonial de Santo Domingo y otras disposiciones
<u>Local</u>	Decreto 552 de 1973 , Declaratoria de la zona histórica
	Plan de Contingencia para el centro histórico de Puerto Plata, 1991
	Plan de Rehabilitación del Centro Histórico, 2007
	Acta 11 de 2008 , Plan Especial Regulador del Centro Histórico

Tabla 74 Marco normativo asociado de protección del patrimonio cultural inmaterial

8.2.4.2. Documento normativo de mayor relevancia

El **Acta 11 del 2008** es la norma más reciente para el manejo patrimonial del Centro Histórico de Puerto Plata. Esta toma como referencia el Plan de Contingencia del año 1991 para establecer la norma arquitectónica para la preservación y protección de las edificaciones históricas. La norma define las categorías de clasificación del patrimonio y un régimen general de intervención para cada una, así como los usos prohibidos, disposiciones para el manejo de las fachadas y los índices de ocupación y edificación, y medidas de recuperación del espacio público.

El PMOT deberá tener en cuenta la cantidad de pisos prevaleciente y permitida, así como el índice de ocupación para el establecimiento de una norma edificatoria coherente con la protección del patrimonio, específicamente del Centro Histórico del municipio. De igual manera, deberá facultar la actualización de este Plan Regulador, considerando la antigüedad de este y la pertinencia de sus disposiciones para abordar el contexto actual.

8.2.4.3. *Facilitadores para el proceso de formulación del PMOT*

- **La declaratoria de monumentos** dictada por la Ley 492-69, en el marco de la Ley 318 -78, establece seis (6) monumentos dentro del territorio provincial, los cuales deben tenerse en cuenta como elementos base durante el proceso de formulación del PMOT.
- **Claridad sobre la delimitación del centro histórico de San Felipe**, identificando no solo el damero fundacional sino también áreas aferentes de la Puntilla y el borde costero en el sector Playa Taino.
- La demarcación de la Zona Histórica de San Felipe establece, además, **tres (3) monumentos arquitectónicos dentro del perímetro**, los cuales deben ser considerados por la norma edificatoria y de usos que plantee el PMOT.
- Para el caso específico del Centro Histórico de San Felipe, se cuenta con **la categorización de los inmuebles de acuerdo con su tipología arquitectónica**, la cual se encuentra en un archivo cartográfico en el Plan de Contingencia de 1991, retomado por el Acta 11-08. De igual manera, la **norma edificatoria** es clara respecto a lo permitido (1-2.5 pisos de altura), así como los **usos**

prohibidos, entre los que se encuentran las actividades de industria química o mecánica, o cualquiera que demande una nociva modificación exterior de las edificaciones.

8.2.4.4. *Limitaciones para el proceso de formulación del PMOT*

- **No se cuenta con una disposición actualizada que caracterice los bienes inmuebles patrimoniales existentes en el municipio**, incluyendo los bienes muebles del Centro Histórico de San Felipe. La única base normativa para esta zona de alto valor histórico se encuentra en el POTT.
- Sobre los monumentos declarados por la Ley 492-69 y el Decreto 552 de 1973, **no hay información cartográfica** que permita identificar la ubicación, extensión ni área de amortiguamiento como insumo base para la formulación del PMOT.
- El **inventario de los bienes muebles se encuentra desactualizado**, así como la norma edificatoria permitida. Por su parte, se desconoce qué norma faculta el Acta 11-08 que aprueba el Plan Especial Regulador del Centro Histórico, comprendiendo que **un documento normativo de este tipo no se encuentra contemplado en la jerarquía normativa** de la República Dominicana.

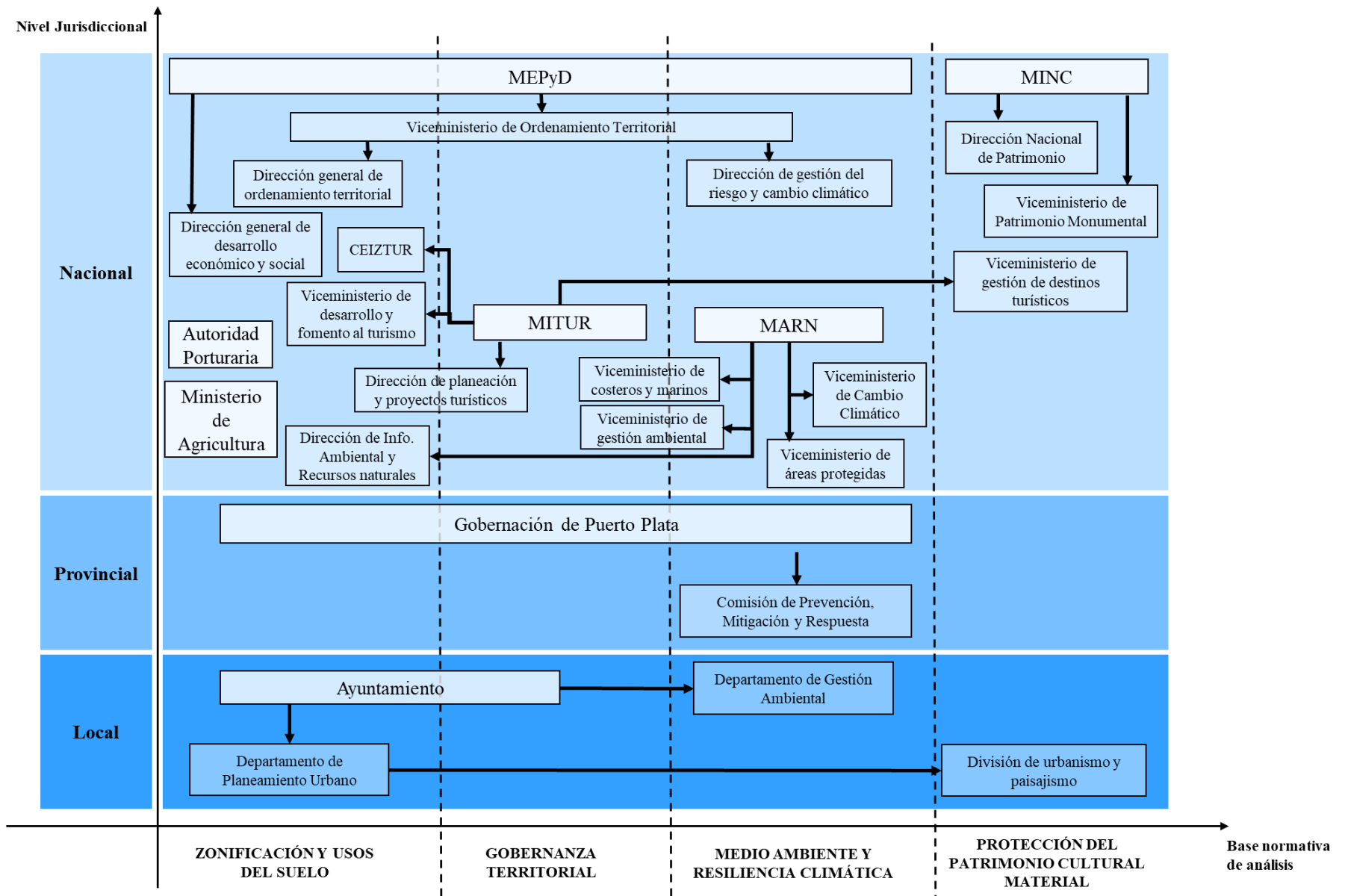


Figura 251. Instituciones vinculadas al proceso de planificación municipal. Arup (2024)

8.3. Síntesis del análisis del marco normativo

Tabla 75. Síntesis normativa. Arup (2024)

MARCO LEGAL			IMPLICACIONES EN PMOT	
BASE NORMATIVA	NORMATIVA PRINCIPAL	NORMATIVA COMPLEMENTARIA	FACILITADORES	LIMITACIONES
MEDIO AMBIENTE NATURAL Y RESILIENCIA CLIMÁTICA	Ley 64 de 2000	Ley 147 de 2002 Ley 202 de 2004 Decreto 269 de 2015 Ley 333 de 2015 Ley 57 de 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Claridad de las determinantes ambientales desde el orden nacional. - Reconocimiento de polígonos de Loma Isabel de Torres y su área de amortiguamiento. - Claridad sobre usos posibles en áreas de protección. - Gestión del riesgo, adaptación y mitigación del cambio climático como lineamientos vinculantes. - Inclusión de ecosistemas estratégicos para la biodiversidad y la conservación de la cobertura boscosa del municipio 	<ul style="list-style-type: none"> - PMACC en formulación. - Vacío sobre disposiciones claras para la integración de la mitigación del cambio climático a nivel local. - Ausencia de plan de manejo específico para la Loma Isabel de Torres.
ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	Ley 368 de 2022	Ley 1 de 2012 PNOT PDE Puerto Plata Decreto 2125 de 1972 Decreto 1432 de 1976 Decreto 0406 de 2000 Resolución 001 de 2017	<ul style="list-style-type: none"> - Lineamientos nacionales para ordenamiento integrado: urbano-rural - Clara reglamentación del suelo: clasificación y calificación. - Procedimientos de la Guía PMOT 2023. - Esfuerzos de anteriores instrumentos de planificación local. - Protocolo SNIT para geo data base. 	<ul style="list-style-type: none"> - LOTUSAH sin reglamentación. - PNOT y protocolo EAE en proceso de formulación. - OT municipal con enfoque estricto en vocación turística de San Felipe. - Entorno rural y asentamientos de DM sin reglamentación o esfuerzos de planificación. - Ausencia de marco regulatorio extensivo del borde costero marino.
GOBERNANZA TERRITORIAL	176 de 2007	Ley 6232 de 1963 Decreto 196 de 2016 Resolución 076 de 2022 PDM Puerto Plata Ley 345 de 2022	<ul style="list-style-type: none"> - Ayuntamiento/OPU como actor clave del proceso PMOT. - Grandes infraestructuras no son competencia PMOT. - Organismo Patronato Puntilla como doliente del monumento. - Articulación con PDM en formulación. - Consejo de Desarrollo Municipal como garante de participación ciudadana. - Consideración de la región Cibao Norte como actor de la planificación territorial 	<ul style="list-style-type: none"> - Yásica y Maimón no cuentan con OPU o equipos técnicos del ámbito del OT.
PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL	Ley 492 de 1969	Ley 318 de 1978 Decreto 552 de 1973 Plan de Contingencia para el CH de Puerto Plata	<ul style="list-style-type: none"> - Declaratoria de monumentos y yacimientos arqueológicos - Delimitación del centro histórico 	<ul style="list-style-type: none"> - Desconocimiento de ubicación geográfica y estado de monumentos. - No hay inventario o caracterización de bienes inmuebles patrimoniales a nivel municipal

Anexo 9. Fichas de análisis documental

Descripción general	
Nombre	<i>Título oficial de la ley, decreto o normativa, proporcionando una identificación clara y precisa del documento legal.</i>
Enlace oficial de acceso	<i>Link para acceder al contenido completo del acto administrativo</i>
Fecha de aprobación	<i>Año de la promulgación</i>
Vigencia	<i>Estado actual de validez y aplicabilidad</i>
Objetivo	<i>Propósito principal de la regulación</i>
Contenido relevante	
Ámbito	<i>Contexto o temática que aborda</i>
Disposiciones clave	<i>Principales medidas, reglas o artículos de la ley o normativa que son relevantes para el ordenamiento territorial</i>
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	<i>Implicaciones prácticas de la ley o normativa a escala municipal</i>
Análisis crítico	
Barreras o restricciones	<i>Limitaciones que la ley o normativa puede presentar para la formulación del PMOT</i>
Facilitadores o potencialidades	<i>Elementos clave que la ley o normativa ofrece para guiar el proceso del PMOT</i>
Actores implicados	<i>Entidades, instituciones o grupos que se deben articular de manera vinculante en la formulación del Plan</i>

A continuación, como desarrollo complementario de esta sección, se presenta la información detallada de las disposiciones jurídicas priorizados con relevancia alta en la sección *Priorización de disposiciones jurídicas relevantes*.

9.1. Nivel nacional

9.1.1. Ley 492 de 1969

Descripción General

Nombre	Declara Ciudad Colonial de Santo Domingo la Zona Declarada por Decreto No. 1650 de 1967 y dicta otras disposiciones
Enlace oficial de acceso	https://cultura.gob.do/transparencia/index.php/base-legal/category/323-leyes?download=7004:ley-no-492-69-declara-ciudad-colonial-de-santo-domingo-de-guzman-la-zona-declarada-por-decreto-no-1650-del-13-09-1967-de-fecha-27-10-1969&start=40
Fecha de aprobación	30 de septiembre de 1969
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Declarar los monumentos nacionales arquitectónicos y los yacimientos arqueológicos de la provincia de Puerto Plata, y establecer disposiciones para su manejo.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Patrimonio cultural material
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> Se declaran monumentos nacionales arquitectónicos y yacimientos arqueológicos: Monasterio de San Pedro, Castillo de San Felipe, Convento de Las Mercedes, Ruinas de La Isabela, Puerta de Ladrillos y yacimiento arqueológico en Maimón. Los monumentos ya declarados, así como los que se declaren, quedan bajo tutela y protección del Estado, directamente por la Oficina de Patrimonio Cultural. Los monumentos nacionales no podrán ser destruidos o desmontados total o parcialmente ni se podrá realizar en ellos obra alguna de reparación, reforma o modificación sin previa autorización de la Oficina de Patrimonio.
Relevancia para la aplicabilidad del Plan Especial	Los monumentos y yacimientos declarados se encuentran en el Centro Histórico del área urbana del municipio y en el distrito municipal de Maimón. Considerar esto es fundamental en la formulación del PMOT, pues el régimen del uso del suelo se encargará de establecer los usos permitidos, restringidos y prohibidos, además de determinar las normas edificatorias, las cuales tienen que considerar el inventario de los bienes de patrimonio cultural, asegurando su integridad y valor histórico.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	Es una demarcación que debe ser completada con base en los preceptos de clasificación del patrimonio monumental de la Ley 318-78.
Facilitadores o potencialidades	La demarcación de un ámbito del patrimonio monumental y sus elementos específicos es clara y útil para su consideración.
Actores implicados	Ministerio de Cultura, Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, Oficina de Patrimonio Cultural, Dirección de Patrimonio del Ayuntamiento

9.1.2. Ley 318 de 1978

Descripción General	
Nombre	Sobre Patrimonio Cultural de la Nación
Enlace oficial de acceso	https://cultura.gob.do/transparencia/phocadownload/BaseLegal/Leyes/Ley%20318-68%20sobre%20Patrimonio%20Cultural%20de%20la%20Nacion.pdf
Fecha de aprobación	14 de junio de 1968
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Determinar los tipos de patrimonio cultural y lineamientos básicos para su conservación
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Patrimonio cultural
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • Clasificación del patrimonio cultural en: <ol style="list-style-type: none"> i) Monumental: monumentos, ruinas y enterratorios de arqueología precolombina, edificios coloniales y construcciones de interés histórico, y elementos de carácter conmemorativo. ii) Artístico: bienes muebles y piezas de indubitable valor, en virtud de su arte o significación histórica. iii) Documental: testimonios escritos del pasado histórico que requiere conservación y clasificación en archivos. iv) Folklórico: manifestaciones típicas de la tradición dominicana, incluyendo el arte popular y las artesanías. • El patrimonio deberá ser inventariado y clasificado según su naturaleza y destino. • En ningún caso los bienes de patrimonio cultural podrán sufrir destrucción, daño o alteración inconsulta por parte de sus propietarios o poseedores.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	La clasificación del patrimonio cultural en su ámbito físico, como lo es el patrimonio monumental es relevante en particular para la formulación del PMOT, pues la asignación de usos y norma edificatoria debe considerar las disposiciones establecidas en términos de retrocesos, alturas y densidades, de tal manera que se conserve y proteja el valor histórico y arquitectónico que tienen los monumentos, ruinas, edificios coloniales, construcciones de interés histórico y elementos conmemorativos.
Análisis Crítico	

Barreras o restricciones	Puerto Plata no cuenta con un inventario actualizado de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural. Sin embargo, el Ayuntamiento se encuentra desarrollando un estudio relacionado que se considera insumo de alta relevancia para el ámbito patrimonial del Plan.
Facilitadores o potencialidades	La clasificación del patrimonio cultural monumental es clara, aspecto que facilita su integración en la formulación del PMOT, siempre y cuando se cuente a tiempo con el estudio oficial del Ayuntamiento.
Actores implicados	Ministerio de Cultura, Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, Oficina de Patrimonio Cultural, Dirección de Patrimonio del Ayuntamiento.

9.1.3. Ley 64 de 2000

Descripción General	
Nombre	Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales
Enlace oficial de acceso	https://www.cne.gob.do/wp-content/uploads/2015/11/Ley-No.-64-00-Crea-el-Ministerio-de-Medio-Ambiente-y-Recursos-Naturales.pdf
Fecha de aprobación	18 de Agosto de 2000
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Establece un marco esencial para la protección ambiental y la gestión sostenible del territorio: conservación, protección, mejoramiento y restauración del medio ambiente y los recursos naturales, asegurando un desarrollo territorial equilibrado y sostenible. La integración de sus disposiciones en el PMOT permitirá no solo proteger los recursos naturales y los ecosistemas, sino también asegurar que el desarrollo urbano y rural se realice de manera compatible con los principios de sostenibilidad ambiental.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Áreas de protección
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • La planificación deberá incorporar la dimensión ambiental por medio de un proceso dinámico, permanente, participativo y concertado entre las entidades involucradas asegurando que el desarrollo urbano y rural sea compatible con la protección del medio ambiente. • El ordenamiento del territorio deberá tomar como guía los objetivos y principios: protección de los recursos, disminución de su vulnerabilidad, reversión de pérdidas recurrentes por usos

	<p>inadecuado de recursos y alcanzar la máxima armonía posible en las interrelaciones de la sociedad con la naturaleza.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los proyectos o actividades que requieren presentación de una evaluación de impacto ambiental son los proyectos de desarrollo urbano y asentamientos humano, planes de regulación urbana. • Se debe delimitar obligatoriamente zonas de protección alrededor de los cuerpos de agua, obras e instalaciones hidráulicas, cauces naturales y artificiales (una franja de 30m en márgenes de corrientes fluviales, lagos, lagunas, embalses). • Se prohíbe destinar suelos montañosos con pendientes igual o > a 60% el uso de laboreo intensivo. • Los asentamientos humanos no se autorizarán en lechos, cauces de ríos o zonas de deyección, expuestas a variaciones marinas, terrenos inundables, bases militares, basureros, vertederos, depósitos, instalaciones de sustancias peligrosas, zonas con potencial desbordamiento de aguadas, deslizamiento de tierra. • La franja marítima de sesenta (60) metros de ancho a partir de la pleamar.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	<p>El PMOT debe tener en cuenta las regulaciones en materia ambiental para el desarrollo urbano, suburbano y rural, considerando las áreas de protección existentes en el municipio como el ecosistema costero-marino, los bosques, el monumento nacional Loma Isabel de Torres, los ríos, entre otros.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Debe delimitar las zonas de protección alrededor de los cuerpos de agua, obras hidráulicas, cauces naturales y artificiales según aplique. 2. Debe alinearse con la zonificación ambiental definida a nivel nacional, protegiendo áreas ecológicamente sensibles 3. Debe prohibir las actividades de desarrollo poblacional en áreas de alto riesgo 4. Debe asegurarse de que las zonas de desarrollo urbano no interfieran con áreas protegidas considerando la capacidad de carga del territorio y evitando la sobreexplotación de los recursos naturales.

	<ol style="list-style-type: none"> 5. Los proyectos contemplados en los PMOT deben someterse a EIA para garantizar que no afecten negativamente el medio ambiente. 6. En su ejecución, el municipio será el encargado de solicitar a los proponentes de proyectos urbanos y planes de regulación una evaluación de impacto que contenga: la declaración de impacto ambiental, la evaluación ambiental estratégica, el estudio de impacto ambiental, el informe ambiental, la licencia ambiental, el permiso ambiental, las auditorías ambientales y una consulta pública.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	Si bien la ley está vigente, carece de disposiciones recientes que contengan una visión actualizada del territorio, como la incorporación y definición con mayor precisión de las áreas de protección ya declaradas y aquellas que deberían ser declaradas.
Facilitadores o potencialidades	Establece medidas de manejo y protección para los diferentes ámbitos del medio ambiente con un enfoque de ordenamiento territorial, incluyendo los recursos naturales (suelo, agua, diversidad biológica, recursos costeros y marinos, bosques, ambiente subterráneo, recursos mineros), el aire, el ruido, las sustancias y productos peligrosos, los residuos sólidos, y los asentamientos humanos.
Actores implicados	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

9.1.4. Ley 202 de 2004

Descripción General	
Nombre	Ley Sectorial de Áreas Protegidas
Enlace oficial de acceso	https://bvearmb.do/bitstream/handle/123456789/230/Ley%20202-04.PDF?sequence=1&isAllowed=y
Fecha de aprobación	30 de julio de 2004
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Crear el Sistema de Áreas Protegidas para garantizar su conservación y preservación y delimitar los perímetros de cada una de ellas.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Áreas Protegidas
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • La Categoría 3 de protección son los Monumentos Naturales. Esta tiene como objetivos de manejo la preservación y protección de los elementos naturales

	<p>específicos de importancia por sus componentes bióticos, estéticos y culturales, por su función como hábitats para la reproducción de especies, y por el potencial económico que pueda derivarse de las actividades turísticas que allí se realicen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los usos permitidos en esta categoría incluyen: investigación científica, educación, recreación, turismo de naturaleza o ecoturismo, infraestructuras de recreo, protección e investigación, infraestructuras para uso público y ecoturismo. • Se delimita la Loma Isabel de Torres como Monumento Natural.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	El PMOT debe incluir la Loma Isabel de Torres como área protegida en sus disposiciones ambientales, y, a través del establecimiento del régimen de usos, los cuales deben ir en línea con los establecidos por la norma, propender por su protección y preservación.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	La ley no ha sido actualizada, de acuerdo con las condiciones ambientales más recientes del territorio nacional. La norma no determina ninguna disposición sobre los recursos hídricos estratégicos como las cuencas hídricas.
Facilitadores o potencialidades	Los usos permitidos son claros, así como la delimitación.
Actores implicados	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

9.1.5. Ley 176 de 2007

Descripción General	
Nombre	Del Distrito Nacional y los Municipios
Enlace oficial de acceso	https://docs.republica-dominicana.justia.com/nacionales/leyes/ley-176-07.pdf
Fecha de aprobación	17 de julio de 2007
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Normar la organización, competencia, funciones y recursos de los ayuntamientos de los municipios y del Distrito Nacional, asegurándoles que puedan ejercer, dentro del marco de la autonomía que los caracteriza, las competencias, atribuciones y los servicios que les son inherentes.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Ordenamiento territorial

Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • Los ayuntamientos gozan de autonomía política, fiscal, administrativa y funcional, gestora de los intereses propios de la colectividad local, con patrimonio propio y con capacidad para realizar todos los actos jurídicos que fueren necesarios y útiles para garantizar el desarrollo sostenible. • Se establece, dentro de las competencias del municipio, el ordenamiento de su territorio respecto a: i) el tránsito de vehículos y personas, ii) la gestión del espacio público, iii) la gestión del suelo y sus usos, iv) la preservación del patrimonio histórico y cultural, v) la disposición de infraestructura urbana y equipamientos, entre otros. • La sindicatura, como órgano ejecutivo del gobierno municipal, tiene, entre sus atribuciones, la concesión de licencias de apertura de establecimientos fabriles, industriales, comerciales o de cualquier índole y de licencias de obras en general, salvo que las ordenanzas o las leyes sectoriales, de acuerdo con la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial, planeamiento urbano y de medio ambiente vigente en las leyes nacionales, y en los reglamentos y ordenanzas propios del ayuntamiento
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	La ley establece el marco legal para la actuación municipal en lo que respecta al ordenamiento de su territorio y cómo se puede articular con el gobierno nacional, regional y provincial para ello, bajo los principios de subsidiariedad, coordinación y concurrencia. Esto permite reconocer cuáles son los actores competentes y complementarios para el proceso de formulación e implementación del PMOT.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	La ley no contempla esquemas asociativos robustos para incentivar nuevas formas de vinculación y colaboración entre municipios, provincias y/o regiones, de tal manera que se promueva el desarrollo de sectores específicos en el marco del ordenamiento territorial. Entre estos, el polo turístico de Puerto Plata. No hay claridad sobre las diferencias entre los municipios de acuerdo con su tamaño y capacidad fiscal.
Facilitadores o potencialidades	Es detallada sobre las competencias del municipio, estableciendo específicamente cuáles son los elementos de ordenamiento que le corresponden.
Actores implicados	MEPyD

9.1.6. Ley 1 de 2012

Descripción General	
Nombre	Estrategia Nacional de Desarrollo 2030
Enlace oficial de acceso	https://www.intec.edu.do/downloads/documents/institucionales/marco-legal/Ley_1-12_LEY_ORGANICA_DE_LA ESTRATEGIA_NACIONAL_D E_DESARROLLO.pdf
Fecha de aprobación	25 de enero de 2012
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Definir un modelo de desarrollo para el país fundamentado en una administración pública eficiente y orientada a resultados, mecanismos que garanticen acceso a servicios básicos y protejan poblaciones vulnerables, una economía articulada, innovadora y ambientalmente sostenible, y un manejo sostenible del medio ambiente, considerando la adaptación al cambio climático como ámbito primordial.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Ordenamiento territorial
Disposiciones clave	<p>Primer Eje estratégico</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecer espacios de coordinación intermunicipal (mancomunidades y asociaciones), a fin de implementar políticas que trasciendan los límites geográficos y potencien sinergias y economías de escala. Todos los municipios contarán con planes de desarrollo municipal. Se creará un Plan de Ordenamiento Territorial que permita gestionar las políticas públicas en el territorio, regular el uso del suelo, incentivar el aprovechamiento sostenible de los recursos y facilitar la gestión integral de riesgos a nivel nacional y local, en un plazo no mayor a 3 años. <p>Segundo Eje estratégico</p> <ul style="list-style-type: none"> Fortalecer las capacidades de la planificación del ordenamiento territorial en todos los niveles de la administración pública, mediante el diseño e implementación de un Plan de Ordenamiento Territorial que incluya la gestión integral de riesgos, regule el uso del suelo e incentive el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, considerando las potencialidades del territorio. Promover el desarrollo de litorales costeros, cuencas hidrográficas, montañas, valles y llanuras. Reducir la disparidad urbano-rural, desarrollando asentamientos rurales concentrados y fomentando las

	<p>actividades productivas no agropecuarias como las vinculadas al agro-turismo, sistemas de pago por servicios ambientales y mantenimiento de infraestructuras, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> Facilitar el acceso de la población a viviendas económicas, seguras y dignas, a través del fomento a programas y/o proyectos habitacionales y el establecimiento de una normativa para su desarrollo. Garantizar el acceso universal a servicios de agua potable y saneamiento. <p>Cuarto Eje estratégico</p> <ul style="list-style-type: none"> Promover un sistema de Manejo Integral de Zonas Costeras, asignando prioridad a las áreas no protegidas. Restaurar y preservar los servicios prestados por los ecosistemas, con énfasis en las cuencas de los ríos, y diseñar e instrumentar mecanismos para el pago de servicios ambientales a las comunidades y unidades productivas que los protejan. Aplicación de instrumentos económicos y de mercado como los Mecanismos de Desarrollo Limpio. Desarrollar un eficaz sistema nacional de gestión integral de riesgos, con activa participación de las comunidades y gobiernos locales.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	La ley ordena el diseño de un Plan de Ordenamiento Territorial a nivel nacional y local. Esta representa el marco programático para la formulación del PMOT. Este instrumento deberá considerar los objetivos en materia ambiental, institucional, y de ordenamiento territorial para sus estrategias y acciones específicas en el municipio.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	La ley contempla algunos esquemas asociativos sin tener una especificidad sobre cuál es su funcionamiento y propósito.
Facilitadores o potencialidades	<p>Determina 3 disposiciones fundamentales con las que debe contar un PMOT: i) gestión integral del riesgo, ii) regulación de los usos del suelo, y iii) aprovechamiento sostenible de los recursos.</p> <p>Introduce disposiciones de adaptación al cambio climático, enfatizando en la inclusión de energías renovables y sistemas de alerta (prevención, reducción y control).</p> <p>Dispone directrices para el manejo urbano-rural, centrado en un modelo de ordenamiento territorial rural concentrado</p>
Actores implicados	MEPyD, Ayuntamiento (Dirección de Planeación)

9.1.7. Decreto 269 de 2015

Descripción General

Nombre	Establece la Política Nacional de Cambio Climático
Enlace oficial de acceso	https://cambioclimatico.gob.do/Documentos/Politica-Nacional-de-Cambio-Clima%CC%81tico-2016.pdf
Fecha de aprobación	22 de septiembre de 2015
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Establecer la Política Nacional de Cambio Climático que incorpora la adaptación y mitigación al cambio climático como una política transversal en la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, diseña una estrategia financiera de cambio climático y acciones para la adaptación al cambio climático.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Cambio climático
Disposiciones clave	<p>La política tiene como objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gestionar la variabilidad climática, sus efectos sobre la población y el territorio, mediante estrategias, programas, planes y proyectos. 2. Incorporar la adaptación al Cambio Climático como una política transversal y articularla con la sostenibilidad ambiental, gestión de riesgos, cohesión territorial y la equidad de género. 3. Desarrollar un marco político e institucional que fomente la disminución de GHI y la resiliencia al cambio climático. <p>Se formularon instrumentos de política y medidas específicas para viabilizar la transversalización de la adaptación y mitigación al cambio climático.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Instrumentos fiscales: <ul style="list-style-type: none"> • Diseño de una estrategia financiera con aportes presupuestarios de un 0.2% del PIB anual. • Establecer un fondo climático. • Otorgar incentivos a empresas que dispongan plantas de tratamiento de aguas residuales que faciliten las conexiones a redes domésticas a asentamientos humanos. 2. Instrumentos regulatorios: <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo de normativa para incorporar medidas de cambio climático en el ciclo de vida de las infraestructuras. • Inclusión de los preceptos en las autorizaciones ambientales que administra el MMARN. • Facilitar la inversión de fuentes renovables. • Los Planes de Ordenamiento Territorial deben vincular la adaptación al cambio climático y la

	<p>gestión de riesgo de desastres, priorizando áreas vulnerables a amenazas hidrometeorológicas y climáticas, con enfoque participativo.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Instrumentos de información, participación y veeduría ciudadana <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo de una plataforma nacional de información de cambio climático (viabilizar sistemas de alerta temprana).
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	<p>El PMOT debe incluir disposiciones claras y concretas de adaptación y mitigación al cambio climático, así como de gestión del riesgo. Para ello, debe considerar lo dispuesto para la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 sobre:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecimiento de los espacios de coordinación intermunicipales. 2. Desarrollo de un sistema de capacitación continua para la planificación del territorio (gestión del riesgo, adaptación al cambio climático, conflicto de usos del suelo). 3. Diseño e implementación participativa del PMOT (articulando gestión de riesgos, adaptación al cambio climático, uso sostenible de los recursos, regulación del uso del suelo). 4. Promoción de nuevas opciones de financiamiento para constructores y promotores que ofrezcan vivienda social. 5. Desarrollo de un sistema de monitoreo, vigilancia y alerta temprana de calidad de agua. 6. Impulso de energías renovables. 7. Focalización de recursos y propiciar alianzas público-privadas para desarrollar sistemas de transporte modernos, eficientes y bajos en carbono. 8. Fortalecimiento de la sostenibilidad de las zonas turísticas, dotándolas de infraestructura, servicios y condiciones adecuadas. 9. Fortalecimiento a nivel local de penalizaciones e incentivos para protección del medio ambiente. 10. Incentivo al uso sostenible de recursos naturales mediante ventanas de financiamiento climático. 11. Focalización de recursos para la pesca responsable y sostenible. 12. Fomento de prácticas de reducción, reúso y reciclaje de residuos.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	Los instrumentos fiscales propuestos no tienen un enfoque municipal, aspecto que dificultaría la implementación de las medidas propuestas por el Plan en materia de adaptación y

	mitigación al cambio climático. De hecho, la política no es clara sobre el nivel territorial responsable de la administración de las exenciones y de los recursos generados por los impuestos y/o devoluciones. La política no es específica sobre las estrategias y acciones determinadas y diferenciadas que deben implementarse en términos de adaptación y mitigación al cambio climático a nivel municipal y/o local, en el marco del ordenamiento territorial. Por ende, se considera discrecional cuáles de las acciones propuestas en el marco de la Estrategia Nacional de Desarrollo se relacionan con el ordenamiento territorial municipal.
Facilitadores o potencialidades	Define elementos clave en todas las dimensiones territoriales para su inclusión como acciones concretas en el PMOT.
Actores implicados	MEPyD, Ayuntamiento (Dirección de Planeación)

9.1.8. Ley 333 de 2015

Descripción General	
Nombre	Ley Sectorial sobre Biodiversidad
Enlace oficial de acceso	http://idard.org.do/wp-content/uploads/2017/10/Ley-Sectorial-sobre-Biodiversidad-No.-333-15.pdf
Fecha de aprobación	17 de diciembre de 2015
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Reglamentar los principios y disposiciones sobre el uso sostenible de la biodiversidad, propendiendo por su conservación, mantenimiento y recuperación
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Medio ambiente y recursos naturales
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> La gestión de la biodiversidad debe realizarse con amplia participación de sectores y actores involucrados e interesados, particularmente las comunidades locales. El uso de los recursos naturales de un territorio debe considerar, de manera prioritaria, la protección de especies declaradas como amenazadas. Las áreas críticas son declaradas para un terreno que posee condiciones bióticas y/o abióticas especiales, de importancia ecológica, y en donde las comunidades hayan sido informadas por el impacto de su acción y sean partícipes del territorio.

	<ul style="list-style-type: none"> Se pueden establecer como usos de biodiversidad (están sujetos a presentación y aprobación de licencia, permiso o contrato y un previo registro de especímenes): <ul style="list-style-type: none"> Actividades turísticas Agrobiodiversidad Bioprospección Biotecnología moderna Cacería Comercio Competencias deportivas Crianza Exhibición Farmacéutico o medicinal Industria Investigación Pesca comercial Silvícola o forestal Eco parque
Relevancia para la aplicabilidad del Plan	<p>El PMOT deberá integrar consideraciones ambientales que incluyan el ámbito social, siendo esto determinante para la planificación del uso del suelo. La participación de actores locales es una obligación para la determinación de los ecosistemas estratégicos, así como de las acciones que estas pueden emprender desde la iniciativa comunitaria para conservarlos y protegerlos.</p> <p>De igual manera, el Plan debe priorizar la conservación de especies amenazadas, a través de las disposiciones para los ecosistemas estratégicos y usos de los recursos naturales como parte de la gestión sostenible del territorio. Se debe determinar si existe algún área crítica dentro del municipio para su definición dentro del Plan.</p> <p>Como parte del régimen de usos que debe proponer el PMOT, se deben considerar aquellos asociados al manejo de la biodiversidad para impulsarlos dentro de los ecosistemas estratégicos. No obstante, debe aclararse que para hacerlo efectivo, se requiere de licencia, contrato o permiso, como competencia del MMARN.</p>
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	Las exenciones tributarias establecidas por la Ley podrían estar enfocadas en el ámbito territorial, haciendo posible la implementación de instrumentos como las exenciones fiscales por conservación de tierras, las deducciones fiscales por proyectos de conservación, zonas de conservación ecológica con beneficios tributarios, y/o incentivos fiscales por restauración de ecosistemas.

Facilitadores o potencialidades	<ul style="list-style-type: none"> • Faculta la participación comunitaria en los procesos de planificación ambiental para la biodiversidad, siendo una obligación de la población local. De igual manera, les da la competencia para formular medidas que tengan como objetivo la conservación, protección y mantenimiento de los ecosistemas estratégicos. • Define usos permitidos para sectores biodiversos.
Actores implicados	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

9.1.9. Ley 57 de 2015

Descripción General	
Nombre	Ley Sectorial Forestal de la República Dominicana
Enlace oficial de acceso	https://biblioteca.enj.org/bitstream/handle/123456789/79970/LE57-2018.pdf?sequence=1
Fecha de aprobación	11 de diciembre de 2018
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Regular y fomentar el manejo de los recursos forestales, incluyendo su conservación, aprovechamiento, industrialización y comercialización.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Áreas protegidas
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • Faculta la formulación de un Programa Nacional de Ordenamiento Forestal, de planes de manejo forestal sostenible (solicitud para aprovechamiento de los recursos), • Es competencia del MMARN la promoción y/o diseño de los planes de reforestación, manejo de bosques y restauración forestal, la regulación de las actividades de desarrollo y aprovechamiento forestal, así como la aprobación de la ejecución de los planes de manejo forestal en terrenos públicos y privados. • Dentro de las áreas prioritarias para reforestación se incluyen: nacimientos y riberas de fuentes de agua, las de aptitud forestal. La reforestación es obligatoria en el caso de la explotación de recursos no renovables. • Establece como responsabilidad de las comunidades locales la ejecución de proyectos y obras que restauren el patrimonio forestal local, el desarrollo de iniciativas comunitarias, la conformación de formas socio-productivas y el control social del manejo forestal. • Los terrenos forestales corresponden a:

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Los catalogados por la FAO 2. Aquellos que tienen pendientes superiores al 70%. 3. De poca pendiente, encharcados o impermeables. 4. En proceso de desertificación. 5. Terrenos áridos, sin irrigación. 6. Con elevada salinidad. 7. Terrenos degradados por la erosión. 8. Con elevada pedregosidad. 9. Cualquiera en donde la actividad forestal sea más rentable y competitiva. <ul style="list-style-type: none"> • Son de protección especial los árboles fuera del bosque que por sus características sean calificados como árboles o rodales semilleros. La conservación de la cobertura boscosa es obligatoria en áreas como: <ol style="list-style-type: none"> 1. Zonas aledañas a embalses y cauces naturales. 2. Terrenos que ayuden a contener el proceso de desertificación y degradación de suelos. 3. Terrenos que por su inclinación sean susceptibles a erosión. 4. Zonas de recarga hídrica, con prioridad a fuentes de abastecimiento. <ul style="list-style-type: none"> • Las zonas de protección forestal corresponden a zonas fuera de las áreas protegidas. • Por reglamento: en la franja de protección de 30m se puede permitir el aprovechamiento forestal sostenible de servicios y bienes ecosistémicos.
Relevancia para la aplicabilidad del Plan	Puerto Plata cuenta con pendientes superiores al 70% que requieren de disposiciones para su manejo. De igual manera, cuenta con rondas hídricas y zonas boscosas estratégicas que deben protegerse y recuperarse, especialmente en un contexto de asentamientos de origen informal.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	<ul style="list-style-type: none"> • La disposición normativa no define las clases de recursos forestales que existen. Si bien el inventario las nombra, no se evidencia una definición de estos por región, provincia o algún ámbito de menor escala, como el municipio, para reconocer la presencia del tipo de recurso forestal.

Facilitadores o potencialidades	<ul style="list-style-type: none"> • Para la protección y conservación de la cobertura boscosa se atiende a la franja de protección de 30m en los márgenes de las corrientes fluviales. Esto implica que no solo debe evitarse el asentamiento de población en estos territorios, sino que debe propenderse por un trabajo de reforestación y manejo de la cobertura boscosa. • Plan de manejo forestal para el aprovechamiento sostenible de estos recursos. • Establece restricciones para el manejo de las zonas de protección forestal (nacimiento de ríos y arroyos, bosques costeros (franja de 60m), riberas de los ríos y arroyos (franja de 30m, con uso pasivo, ecoturismo y extracción de productos maderables y no maderables), riberas de lagos, lagunas y embalses (franja de 30m, con uso pasivo, ecoturismo y extracción de productos maderables y no maderables)).
Actores implicados	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales

9.1.10. Ley 345 de 2022

Descripción General	
Nombre	Ley Orgánica de Regiones únicas de Planificación de la República Dominicana
Enlace oficial de acceso	https://biblioteca.enj.org/bitstream/handle/123456789/125036/LE345-2022.pdf?sequence=1
Fecha de aprobación	02 de Agosto de 2022
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Delimitar las regiones únicas de planificación territorial para propiciar un mejor cohesión territorial y articulación entre los niveles nacional, regional y local
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Gobernanza territorial
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • La Región Cibao Norte comprende las provincias de Santiago, Espalliat y Puerto Plata con sus respectivos municipios. El desarrollo regional deberá fundamentarse en la ejecución de planes, programas y proyectos de inversión pública. • Las Oficinas Regionales de Planificación a cargo del MEPyD serán las encargadas de gestionar este modelo.
Relevancia para la	Comprender las relaciones funcionales que se tejen entre el municipio y su entorno regional es relevante para la planificación de infraestructura, especialmente de movilidad.

aplicabilidad del Plan	
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	Las regiones hacen parte de un modelo de desarrollo territorial a nivel nacional. No obstante, no queda claro cuales son las competencias específicas que asumen dentro de la planificación local. Se desconoce si son generadoras de recursos para la inversión en infraestructura de importancia para las provincias y/o municipios. Se encuentran en un estado incipiente.
Facilitadores o potencialidades	Las regiones representan un punto de partida para la descentralización y desconcentración de la actuación nacional. Pueden llegar a convertirse en un ente territorial o un mecanismo de asociación normativa para la realización de proyectos de inversión, especialmente de infraestructura que impacten directamente el desarrollo de Puerto Plata.
Actores implicados	Ministerio de Cultura, Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, Oficina de Patrimonio Cultural, Dirección de Patrimonio del Ayuntamiento

9.1.11. Ley 368 de 2022

Descripción General	
Nombre	Ley de Ordenamiento Territorial, Usos del Suelo y Asentamientos Humanos (LOTUSAH)
Enlace oficial de acceso	https://biblioteca.enj.org/bitstream/handle/123456789/125404/LE368-2022.pdf?sequence=1
Fecha de aprobación	22 de diciembre de 2022
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Establecer los principios rectores del ordenamiento territorial, así como los instrumentos de planificación, las competencias de las entidades territoriales encargadas de su formulación, aprobación e implementación, y los criterios para la definición de usos del suelo.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Usos del suelo
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • Principios de ordenamiento territorial: habitabilidad, equidad, desarrollo sostenible, participación, corresponsabilidad, integridad territorial, descentralización territorial, desconcentración. • El derecho de propiedad será reconocido conforme a su función social. • La gestión del ordenamiento territorial a nivel municipal es responsabilidad de los gobiernos locales. A nivel nacional y regional, el ordenamiento del territorio está a

	<p>cargo de las entidades gubernamentales correspondientes coordinadas por el MEPyD. Los gobiernos locales y el poder ejecutivo deben crear y facilitar mecanismos de participación ciudadana.</p> <ul style="list-style-type: none"> De acuerdo con el alcance, el PMOT define la demarcación correspondiente, clasificación y calificación del uso del suelo, así como la ocupación permitida, por un período de 10 años. Se define la clasificación del suelo como suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable (rural, protegido, industrial, destinado a la minería). Se establece la calificación del suelo como urbanizado, agropecuario, forestal, minero, costero-marino, servicios especiales, áreas protegidas. Los tipos de uso de suelo pertenecientes a cada calificación del suelo se establecen como parte de los instrumentos de planificación y son definidos en detalle por la ley, incluyendo los criterios de calificación y limitaciones para tener en cuenta. Los asentamientos humanos deberán ser reubicados cuando estos se encuentran en lugares de alta vulnerabilidad y riesgo como áreas protegidas, suelos de alta productividad agrícola, terrenos registrados a favor de terceros, entre otros suelos incompatibles con el desarrollo de poblaciones.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	<p>La ley es la base legal para la formulación del PMOT.</p> <ol style="list-style-type: none"> El PMOT debe alinear sus políticas con las del Plan Regional de Ordenamiento Territorial (PRODT) y el PNOT, al ser estas de mayor jerarquía normativa. La formulación del régimen de usos del suelo debe tener en cuenta la clasificación y calificación del suelo y de los usos del suelo determinadas por la ley, así como las disposiciones y prohibiciones para cada tipo. La cartografía debe ajustarse a lo establecido por el Sistema Nacional de Información Territorial.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	<ul style="list-style-type: none"> La norma no es específica sobre los contenidos y/o componentes que debe abordar el PMOT, careciendo de unificación. Tampoco establece si existen diferentes instrumentos de acuerdo con el tamaño de los municipios. La falta de claridad puede llevar a una interpretación subjetiva, imposibilitando un proceso de formulación más preciso. No se menciona, de manera clara, los tipos de revisión de los PMOT, las condiciones bajo las cuales estos se pueden llevar a cabo y la vigencia correspondiente de sus contenidos.

	<ul style="list-style-type: none"> No se evidencia un apartado que establezca los determinantes de ordenamiento territorial, dificultando el proceso de priorización y reflejando una falta de claridad de competencias. La norma no contempla instrumentos de gestión del suelo y de financiación para una debida ejecución del PMOT. El reglamento de la norma se encuentra en proceso de formulación. La calificación del suelo presenta inconsistencias respecto a los tipos del suelo urbanizado. Es confuso tener 3 tipos de usos diferentes (institucional, turístico y recreativo) que pueden asociarse a uno solo (dotacional).
Facilitadores o potencialidades	La ley es clara respecto a cómo debe clasificarse y calificarse el suelo y sus respectivas categorías, logrando una unificación de contenidos.
Actores implicados	MEPyd Ayuntamiento

9.2. Nivel Provincial

9.2.1. Plan para el Desarrollo Económico de la Provincia de Puerto Plata

Descripción General	
Nombre	Plan para el Desarrollo Económico de la Provincia de Puerto Plata
Enlace oficial de acceso	https://mepyd.gob.do/mepyd/wp-content/uploads/archivos/planificacion/planes-para-desarrollo/puerto-plata.pdf
Fecha de aprobación	25 de Agosto de 2016
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Promover un crecimiento económico sostenible y equitativo en la provincia de Puerto Plata, centrado en el máximo aprovechamiento del potencial agrícola y pecuario, el desarrollo diversificado e integrado del turismo, y el fortalecimiento de las pequeñas y medianas empresas (Pymes). Esto se logrará mediante la mejora de la infraestructura económica local, el fomento del espíritu emprendedor y la innovación, y la implementación de un sistema educativo de calidad que responda a las necesidades y realidades provinciales, con el fin de generar empleos de calidad y promover la inclusión social y la prosperidad para todos los habitantes de la provincia.
Contenido Relevante	

Ámbito de aplicación	Ordenamiento territorial
Disposiciones clave	<p>Como parte de la Ley 496-06, en la cual se establece como función del MEPyD la formulación y ejecución de planes, proyectos y programas de desarrollo, se formula el Plan de Desarrollo Económico de la Provincia. Dentro de las ideas de proyectos estratégicos relacionados con el ordenamiento territorial municipal se incluye:</p> <ul style="list-style-type: none"> Realización de estudios de las vías (caminos vecinales y puentes) en los municipios y distritos municipales de la provincia para contar con vías de acceso seguras y que faciliten el desarrollo económico. Diversificación del sector turístico, hacia el turismo ecológico, natural. Atender los problemas de contaminación de las playas, ríos y de tratamiento de aguas residuales. Suministro eficiente y completo (cobertura) de servicios básicos de energía, salud, acueducto y alcantarillado. <p>La provincia cuenta con 4 sectores estratégicos de desarrollo económico:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sector agropecuario con cultivos de cacao, cítricos, café, yuca, plátano. Cuenta con la pesca más industrializada del país. Sector turismo, preferido por el turismo de sol y playa. Sector agroindustrial con empresas dedicadas a la elaboración de tabaco, chocolate y bebidas alcohólicas. Sector logístico, considerando el aeropuerto internacional Gregorio Luperón como uno de los más importantes en el flujo de turistas a nivel nacional, localizado en el área de influencia cercana del municipio de Puerto Plata; así como el muelle de Puerto Plata, ubicado en la zona urbana de San Felipe, el cual sirve para operaciones de carga y como enclave turístico.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	Contiene elementos clave a nivel rural sobre el municipio, los cuales deben ser abordados por las acciones concretas dentro del componente rural del PMOT.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	Es un Plan que contiene disposiciones provinciales, por lo que su ámbito de aplicación es muy amplio respecto al municipio.
Facilitadores o potencialidades	Los proyectos estratégicos pueden ser abordados a nivel municipal, considerando las competencias establecidas.

Actores implicados	MEPyD, Ayuntamiento
--------------------	---------------------

9.3. Nivel municipal

9.3.1. Ley 6232 de 1963

Descripción General	
Nombre	De la Planificación Urbana
Enlace oficial de acceso	http://lexgeo.com/leyes/Ley6232.pdf
Fecha de aprobación	25 de febrero de 1963
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Establecer lineamientos para los procesos de planificación de los municipios.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Planificación urbana local
Disposiciones clave	<p>Las Oficinas de Planeación Urbana (OPU) tienen como funciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> Diseñar los proyectos municipales de carácter urbanístico. Elaborar los estudios básicos (físico, social, económico y cultural) para la confección del Plan General Urbano Promover la rehabilitación de los barrios Elaborar Planes Reguladores y reglamentaciones normativas de zonificación, edificaciones, etc. Indicar las expropiaciones de lugar necesarias para el establecimiento de servicios públicos y sociales. Realizar los reglamentos de las valorizaciones y el catastro.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	Las OPU son las responsables del diseño y/o formulación de los proyectos urbanísticos que se alineen con los objetivos y lineamientos establecidos en el PMOT. Estos proyectos abarcan la creación de nuevas áreas residenciales o comerciales, el manejo de la infraestructura vial (incluyendo aspectos relacionados con la movilidad), así como la revitalización de zonas degradadas. Esto bajo la concepción de la función social de la propiedad. La función de la OPU sobre la reglamentación de procesos de valorización, que pueden financiar proyectos de infraestructura

	urbana propuestos por el PMOT, y la gestión del catastro, que es fundamental para mantener actualizada la información sobre la propiedad de la tierra en el municipio contribuye a una gestión eficiente de los recursos y al desarrollo ordenado del territorio. Lo anterior supone una labor de seguimiento y sostenibilidad de lo propuesto en el Plan a futuro.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	<ul style="list-style-type: none"> La norma no aborda la dimensión ambiental, la cual es parte fundamental de la planificación territorial. Sin una debida actualización de la norma que este orientada a otorgarle un enfoque de manejo ambiental a las funciones de las OPU, no se tendría manera de articular el ámbito físico-funcional del territorio al ambiental. Las funciones se centran, principalmente, en una planeación enfocada a la construcción, sin incluir directrices sobre espacio público y relacionados. Las OPU pueden enfrentar restricciones presupuestarias que afecten su capacidad para llevar a cabo sus funciones de manera efectiva. La falta de fondos, consecuencia de un vacío de instrumentos de gestión del suelo, puede dificultar la realización de estudios básicos exhaustivos, la implementación de proyectos urbanísticos y la contratación de personal especializado.
Facilitadores o potencialidades	<ul style="list-style-type: none"> Se evidencia un interés en el ordenamiento territorial municipal desde el año de promulgación de la presente Ley. Determina responsabilidades clave del ordenamiento directamente a la OPU.
Actores implicados	MEPyD, Ayuntamiento (Dirección de Planeación)

9.3.2. Decreto 2125 de 1972

Descripción General	
Nombre	Demarcación turística prioritaria del Polo de Puerto Plata o Costa de Ámbar
Enlace oficial de acceso	https://dpp.mitur.gob.do/base_legal/decreto-2125-1972/
Fecha de aprobación	3 de abril de 1972
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Demarcar la zona turística prioritaria del Polo de Puerto Plata o Costa de Ámbar y establecer competencias para su desarrollo.

Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Turismo
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> Establece la demarcación turística prioritaria del Polo de Puerto Plata o Costa de Ámbar (entre Punta La Garza, Municipio de Cabrera y Cabo Isabela, Municipio de Luperón, entre la costa y a una distancia de 10km de dicha costa. La Dirección General de Turismo, el Secretariado Técnico de la Presidencia y el Banco Central quedan encargados de planificar las infraestructuras básicas del sector (evitar maniobras especulativas sobre la tierra).
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	Determina la vocación del suelo del municipio y las potenciales sinergias a nivel provincial que deben ser consideradas por el PMOT en materia de desarrollo planificado del turismo.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	<ul style="list-style-type: none"> La norma se limita a establecer la demarcación del Polo Turístico de Puerto Plata, pero no determina medidas de manejo en cuanto a usos, edificabilidad, estrategias de desarrollo turístico, entre otras relacionadas. No define ningún tipo de mecanismo asociativo municipal para el desarrollo de infraestructura turística conjunta. No se ha realizado una actualización a la norma que determine si las competencias sobre el desarrollo y uso de las tierras demarcadas dentro del Polo Turístico siguen siendo de la Dirección General de Turismo, el Secretariado Técnico de la Presidencia y la Agencia del Estado Dominicano.
Facilitadores o potencialidades	Es clara respecto a las competencias de fiscalización y regulación. Aunque la cartografía no se encuentra en un formato adecuado para su visualización en un programa SIG, permite visualizar claramente el polígono establecido.
Actores implicados	Ministerio de Turismo, Ministerio Administrativo de la Presidencia

9.3.3. Decreto 552 de 1973

Descripción General	
Nombre	Declara la "Zona Histórica" un perímetro de la ciudad de Puerto Plata
Enlace oficial de acceso	

Fecha de aprobación	15 de septiembre de 1975
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Delimitar el perímetro correspondiente al centro histórico de San Felipe de Puerto Plata, así como declarar monumentos arquitectónicos elementos dentro de este.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Patrimonio
Disposiciones clave	Se declaran monumentos arquitectónicos, sujetos a regulaciones que la ley estipule para ellos los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • Ruinas de la muralla de la Fortaleza de San Felipe • Quinta de Don Ricardo Limardo localizada en la manzana No. 180 • Puente de la Guinea localizado en el camino real.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	La Zona Histórica representa una determinante en la formulación del PMOT, considerando que este debe procurar por su preservación y puesta en valor a través del establecimiento de la norma urbana.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	No se cuenta con cartografía que evidencie la delimitación del perímetro ni la ubicación exacta de los monumentos declarados.
Facilitadores o potencialidades	Hay elementos patrimoniales definidos.
Actores implicados	Ministerio de Cultura, Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, Oficina de Patrimonio Cultural, Dirección de Patrimonio del Ayuntamiento

9.3.4. Decreto 1432 de 1976

Descripción General	
Nombre	Reglamento correspondiente al Plan de Desarrollo Turístico, aplicable a la Zona de Playa Dorada en la Provincia de Puerto Plata
Enlace oficial de acceso	
Fecha de aprobación	30 de octubre de 1975
Vigencia	

Objetivo Principal	Aprobar los reglamentos relacionados con el uso del suelo y su disponibilidad al fin específico del turismo, y los procedimientos a seguirse para la aprobación y ejecución de cualquier desarrollo dentro de la Zona del Proyecto.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Turismo y usos del suelo
Disposiciones clave	Se propone un Plan Regulador para el municipio de Puerto Plata: <ul style="list-style-type: none"> • Plan vial para 6 avenidas con propuesta de ampliación. • Zonificación residencial para 5 áreas clasificadas en: población existente, baja densidad, densidad media, densidad alta, obrera. • Definición de una zona central de servicios y equipamientos, conteniendo disposiciones para la zona histórica, comercial pesada y el área de equipamiento público. • Lineamientos para zonas verdes existentes y propuestas. • Propuesta de apartamentos para turismo interno y ordenación de la zona hotelera existente. • Propuesta de zona industrial, parque industrial y tratamiento para la zona portuaria y de la planta de tratamiento.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	El Plan Regulador proporciona un marco inicial para la planificación del desarrollo urbano en el municipio, abordando aspectos clave como la infraestructura vial, la vivienda, el turismo y la actividad industrial, la cual no ha sido abordada por ningún otro Plan de este tipo. Es importante actualizar y adaptar estas propuestas a las necesidades y desafíos actuales del municipio, así como integrar consideraciones de sostenibilidad y resiliencia en el proceso de formulación del PMOT.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	Se trata de una definición de los límites de cada una de las zonas propuestas, con directrices incipientes para su manejo. No contiene un mecanismo de evaluación de la implementación. Por ende, no es posible conocer si lo propuesto fue acatado y/o llevado a cabo.
Facilitadores o potencialidades	Considera una directriz específica para las zonas de manejo de las cañadas y/o ríos, siendo esta una faja de 25m a ambos lados de cuerpo de agua. Esto es fundamental para comprender la manera en la cual se ha ordenado el territorio desde la dimensión ambiental, previo a la consolidación de una ley unificadora de planificación.

Actores implicados	Ministerio de Turismo, Ministerio Administrativo de la Presidencia, Departamento de Financiamiento de Proyectos, Ayuntamiento (Dirección de Planeación Urbana)
--------------------	--

9.3.5. Decreto 0406 de 2000

Descripción General	
Nombre	Aprueba la nueva planificación y la incorporación de parcelas al desarrollo turístico del Polo de Puerto Plata o Costa de Ámbar
Enlace oficial de acceso	https://dpp.mitur.gob.do/wp-content/uploads/2022/07/Decreto-No.-406-00-del-11-de-agosto-del-2000-que-aprueba-la-nueva-planificacio%CC%81n-y-la-incorporacio%CC%81n-de-parcelas-al-desarrollo-turi%CC%81stico-del-Polo-Turi%CC%81stico-de-Puerto-Plata.pdf
Fecha de aprobación	11 de Agosto de 2000
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Incorporar parcelas a la demarcación turística del Polo de Puerto Plata, establecer usos permitidos, y medidas de manejo ambiental.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Turismo, usos del suelo y áreas de protección
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> Se delimitan 28 bloques para la planificación turística del Polo de Puerto Plata. Entre los usos permitidos para el municipio de Puerto Plata se incluyen: zona de desarrollo turístico condicionado, desarrollo turístico, desarrollo turístico existente, comercial, reserva boscosa, expansión urbana, urbana, servicios turísticos, desarrollo residencial turístico, zona industrial pesada, zona no desarrollable, asentamiento rural, recreación. Para cada bloque se determina la densidad edificatoria que varía según los usos permitidos entre 10 habitaciones/ha y 300 habitaciones/ha. Los proyectos próximos a costas, playas, ríos, corrientes, lagunas y lagos navegables y flotables bajo la acción de la marea, deberán retirarse 60ml de la pleamar y a ambos casos de su ribera. Los proyectos ubicados próximos a la Carretera Regional Luperón Puerto Plata Sosua- Cabrera, deberán preservar 30.00 ML. a ambos lados del eje de la vía principal.

	<ul style="list-style-type: none"> Los terrenos destinados al Desarrollo Residencial-turístico deben establecer áreas para uso público, como son: área verde, equipamiento público, comercial, institucional y vías, entre otros. Las zonas consideradas de fragilidad ecológica se le requerirá un estudio de impacto ambiental, avalado por el INPRA, a fin de decidir si el proyecto es factible de aprobación.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	La regulación de los usos del suelo por parte del instrumento PMOT debe considerar los antecedentes normativos del municipio en materia, de tal forma que articule la norma de usos y edificatoria nueva a la visión del territorio que se ha venido construyendo desde esta época.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	No hay cartografía que indique cuáles son los nuevos bloques añadidos al polígono del Polo Turístico existente. No hay una definición conceptual clara de los usos permitidos, por ende, no hay un ejercicio paramétrico que establezca las características o elementos con los que cuenta una zona para poder ser clasificada dentro de un uso determinado. No se evidencia una actualización de la norma que este más acorde con el contexto municipal más reciente.
Facilitadores o potencialidades	La norma es clara respecto a las densidades que se deben manejar en cada bloque de desarrollo, de acuerdo con el uso establecido, y los retrocesos físicos de las construcciones respecto a las carreteras, zonas boscosas, afluentes hídricos y otros ecosistemas estratégicos ambientales. La exigencia del estudio ambiental para zonas de fragilidad ecológica es un instrumento adecuado para garantizar la sostenibilidad ambiental del desarrollo urbano-rural. Se destaca la concepción de la función social de la propiedad con la exigencia de destinación de áreas para infraestructura pública.
Actores implicados	Ministerio de Turismo, Ministerio Administrativo de la Presidencia, Departamento de Financiamiento de Proyectos

9.3.6. Decreto 568 de 2006

Descripción General	
Nombre	Declara de internacional la creación del Complejo Puerto Turístico y Comercial Puerto Plata e integra una comisión para iniciar de inmediato un estudio para determinar las necesidades y requerimientos para la construcción y efectivo funcionamiento de dicho complejo.
Enlace oficial de acceso	

Fecha de aprobación	21 de Noviembre de 2006
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Crear el Complejo Puerto Turístico y Comercial Puerto Plata, así como el organismo de coordinación interinstitucional e intersectorial encargado de su manejo.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Turismo, mecanismos de coordinación
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> La creación del Complejo implica la construcción de un puerto turístico y comercial para el atracado de veleros, catamaranes, botes, yates, lanchas y otras embarcaciones de bajo calado, así como para el atracado de cruceros turísticos, buques y otras embarcaciones de gran calado, que Sean destinadas al embarque, desembarque y trasbordo de mercancías en la bahía del puerto de Puerto Plata. Se requiere del desarrollo de una zona comercial. La Comisión está integrada por el Centro de Exportación e Inversión de la República Dominicana, el MMARN, el MITUR, el Ayuntamiento, el Gobernador y la Autoridad Portuaria.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	La Comisión configura una de las pocas figuras de coordinación para el manejo de la vocación turística del municipio.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	Se desconoce la aplicabilidad de la norma en términos de construcciones y adecuaciones al puerto y zona comercial, así como la efectividad de la Comisión. No existe un reglamento que especifique los procedimientos y/o responsabilidades de la Comisión, lo cual dificulta un proceso de medición de su actuación en el tiempo.
Facilitadores o potencialidades	La norma permite comprender la conformación de la vocación turística del municipio y permite la identificación de un mecanismo de coordinación que puede potenciarse a través de la propuesta institucional del PMOT.
Actores implicados	MMARN, MITUR, Ayuntamiento, Autoridad Portuaria

9.3.7. Decreto 221 de 2006

Descripción General	
Nombre	Establece varios parámetros de construcción para las edificaciones o proyectos turísticos a desarrollar en el área del Malecón de Puerto Plata.

Enlace oficial de acceso	
Fecha de aprobación	2 de junio de 2006
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Genera una norma edificatoria para cualquier edificación o proyecto de corte turístico que se ubique en un área específica del área urbana del municipio.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Turismo, régimen de usos del suelo
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> La altura máxima es de 7 pisos a partir del terreno natural. El índice de ocupación máximo es del 50%. Densidad de 300 habitaciones por hectárea. El uso autorizado es de recreación.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	El PMOT debe proponer una norma edificatoria para todo el municipio. Por ende, debe considerar la existente, de tal manera que pueda armonizar sus disposiciones sobre lo decretado y contrastarlo con las dinámicas urbanas actuales, especialmente del sector del malecón.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	La norma no se encuentra actualizada, lo que implica una revisión profunda de las dinámicas actuales del sector. No detalla la definición del uso recreativo.
Facilitadores o potencialidades	La norma es específica con el índice de edificabilidad y ocupación que rige la zona. Establece el uso permitido, aunque con falta de especificidad.
Actores implicados	MITUR, MEPyD, Ayuntamiento

9.3.8. Acta 11 de 2008

Descripción General	
Nombre	Aprueba el Plan Regulador Especial para el Centro Histórico de Puerto Plata
Enlace oficial de acceso	
Fecha de aprobación	16 de enero de 2018
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Genera la norma arquitectónica para el manejo de las edificaciones del Centro Histórico
Contenido Relevante	

Ámbito de aplicación	Régimen de usos del suelo, Patrimonio
Disposiciones clave	<p>Utiliza el Plan de Contingencia para la propuesta de norma arquitectónica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Categorías de Patrimonio: <ul style="list-style-type: none"> ○ Monumental: inmuebles o monumentos declarados por la Dirección Nacional de Patrimonio. ○ Categoría 1: alto valor arquitectónico. Conservación integral. ○ Categoría 2: valor arquitectónico. Se permiten modificaciones sencillas. ○ Categoría 3: valor ambiental ○ Categoría 4: edificaciones de carácter moderno. Se permite cualquier tipo de modificación • El índice de ocupación (IO) y cantidad de pisos: <ul style="list-style-type: none"> ○ IO: 0.75 – 1 piso ○ IO: 1.50 – 2 pisos ○ IO: 2.40 – 2.5 pisos • Se debe realizar un inventario de los bienes muebles del CH incluyendo descripción del estilo arquitectónico, fecha de construcción, condiciones generales, estilo de fachada, entre otros. • Solo serán permitidos los usos que no demanden una nociva modificación exterior. • No se permiten usos industriales (química o mecánica) – nuevas instalaciones de factorías, industria u otros establecimientos en donde funcionen fábricas, maquinas, calderas. • Se propone la recuperación de solares baldíos para su transformación en actividades productivas y para espacio público de calidad. • Establece 3 tipos de calles peatonales a implementar: totalmente cerradas en horarios determinados, parcialmente abiertas a los residentes y comerciantes, abiertas a todos, pero con prioridad peatonal. • El Ayuntamiento podrá establecer contribuciones extraordinarias y tasas destinadas a obras de rescate, a través del arrendamiento y venta de propiedades a obras de este tipo. • Es obligatorio la continuidad de las fachadas.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	La norma edificatoria del PMOT deberá diferenciar el sector del CH para garantizar la protección y preservación del conjunto paisajístico. Es importante que el PMOT considere el

	año de expedición del Acta, para un lineamiento de su actualización.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	La norma no se encuentra actualizada, lo que implica una revisión profunda de las dinámicas actuales del sector. No detalla el régimen de usos permitido. El tipo de intervención permitido es muy general.
Facilitadores o potencialidades	La norma es específica con el índice de edificabilidad y ocupación que rige la zona.
Actores implicados	MINC, MEPyD, Ayuntamiento

9.3.9. Decreto 196 de 2016: Patronato Parque La Puntilla

Descripción General	
Nombre	Integra el Patronato del Parque de La Puntilla y Anfiteatro de Puerto Plata
Enlace oficial de acceso	https://faolex.fao.org/docs/pdf/dom163858.pdf
Fecha de aprobación	22 de julio de 2016
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Crear el Patronato del Parque de La Puntilla y Anfiteatro de Puerto Plata y su Unidad Administrativa y de Mantenimiento, sus representantes y funciones.
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Espacio público, mecanismos de coordinación
Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • El proyecto está localizado en una zona estratégica del Centro Histórico de la ciudad de San Felipe de Puerto Plata. Esta obra localizada en un ámbito determinante del Patrimonio Cultural y el Paisaje de Puerto Plata debe tener garantizada su sostenibilidad socio ambiental y económica a partir de un mecanismo de gestión. • El Patronato del Parque de La Puntilla y Anfiteatro de Puerto Plata es el organismo encargado de velar por el cumplimiento riguroso de la normativa de uso y de convertir al Parque de La Puntilla y Anfiteatro de Puerto Plata en uno de los principales atractivos turísticos de la provincia Puerto Plata y la Costa Norte.

	<ul style="list-style-type: none"> • Funciones de planificación, supervisión, operativas, de mantenimiento. • Unidad Administrativa y de Mantenimiento (UAM) es una dependencia del Patronato con funciones como la elaboración de los POA y planes trimestrales de programación y operación, administración y mantenimiento.
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	Uno de los ámbitos de acción del PMOT es la planificación del espacio público del municipio, considerando los esquemas asociativos que se han generado en torno a su creación, funcionamiento y mantenimiento. Resulta relevante considerarlos para su articulación al Plan y la difusión de lecciones aprendidas para su posible implementación en otros espacios públicos de relevancia para Puerto Plata.
Análisis Crítico	
Barreras o restricciones	La norma no contempla un mecanismo de evaluación de desempeño que obligue al municipio medir la actuación del Patronato respecto al cumplimiento o desacato de sus funciones en el tiempo.
Facilitadores o potencialidades	Es claro que la operación y el mantenimiento del parque está a cargo del Patronato. Las funciones de este y de su Unidad Administrativa son claras y podrían llegar a ser medibles de contar con un mecanismo de evaluación.
Actores implicados	Ministerio de Turismo, Ministerio de Cultura Ayuntamiento, Clúster Turístico de Puerto Plata, Cámara de Comercio Puerto Plata

9.3.10. Resolución 001 de 2017

Descripción General	
Nombre	Plan de Ordenamiento Territorial Turístico de San Felipe de Puerto Plata
Enlace oficial de acceso	https://dpp.mitur.gob.do/wp-content/uploads/2022/11/RES_2017_001_Que-Establece-nuevos-Parametros-Normativos-Edificatorios-en-el-Centro-Urbano-de-San-Felipe-de-Puerto-Plata.pdf
Fecha de aprobación	9 de marzo de 2017
Vigencia	Vigente
Objetivo Principal	Establecer nuevos parámetros normativos edificatorios en el Centro Urbano de San Felipe de Puerto Plata
Contenido Relevante	
Ámbito de aplicación	Usos del suelo, norma urbana

Disposiciones clave	<ul style="list-style-type: none"> • Se establecen nuevos parámetros para las edificaciones o proyectos turísticos a ser construidos en el territorio del centro urbano de San Felipe de Puerto Plata, a través de la delimitación de 18 secciones de manejo, cada una con su delimitación, densidad habitacional, altura máxima permitida, índice de ocupación del suelo, linderos y notas relevantes. • Se determina el ordenamiento de la siguiente manera: 																																																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>SECCIÓN</th> <th>DENSIDAD HAB/HA</th> <th>ALTURA NIVELES</th> <th>ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1.1-Sección Manolo Tavarez Justo</td><td>300.00</td><td>6</td><td>80%</td></tr> <tr><td>1.2-Sección Costambar</td><td>300</td><td>3.00</td><td>40%</td></tr> <tr><td>1.3-Sección San Marcos</td><td>300.00</td><td>3.00</td><td>45%</td></tr> <tr><td>1.4-Sección Puerto</td><td>125.00</td><td>3.00</td><td>90%</td></tr> <tr><td>1.5-Sección Sur</td><td>125.00</td><td>3.00</td><td>90%</td></tr> <tr><td>1.6-Sección Malecón</td><td>300.00</td><td>7.00</td><td>70%</td></tr> <tr><td>1.7-Sección Cueto</td><td>300.00</td><td>3.00</td><td>60%</td></tr> <tr><td>1.8-Sección Centro histórico</td><td>150.00</td><td>3.00</td><td>90%</td></tr> <tr><td>1.9-Sección Centro</td><td>300.00</td><td>4.00</td><td>70%</td></tr> <tr><td>1.10-Sección Miramar</td><td>125.00</td><td>3.00</td><td>90%</td></tr> <tr><td>1.11-Sección Luis Ginebra</td><td>300</td><td>6.00</td><td>60%</td></tr> <tr><td>1.12-Sección 26 de Agosto</td><td>300.00</td><td>5.00</td><td>60%</td></tr> <tr><td>1.13-Sección Bayardo</td><td>300.00</td><td>4.00</td><td>40%</td></tr> <tr><td>1.14-Sección Este</td><td>300.00</td><td>4.00</td><td>60%</td></tr> <tr><td>1.15-Sección Norte</td><td>300.00</td><td>4.00</td><td>60%</td></tr> <tr><td>1.16-Sección Atlántica</td><td>300</td><td>3</td><td>50%</td></tr> <tr><td>1.17-Sección Costa Dorada</td><td>300.00</td><td>6.00</td><td>60%</td></tr> <tr><td>1.18-Sección Muñoz</td><td>300.00</td><td>3.00</td><td>40%</td></tr> </tbody> </table>	SECCIÓN	DENSIDAD HAB/HA	ALTURA NIVELES	ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	1.1-Sección Manolo Tavarez Justo	300.00	6	80%	1.2-Sección Costambar	300	3.00	40%	1.3-Sección San Marcos	300.00	3.00	45%	1.4-Sección Puerto	125.00	3.00	90%	1.5-Sección Sur	125.00	3.00	90%	1.6-Sección Malecón	300.00	7.00	70%	1.7-Sección Cueto	300.00	3.00	60%	1.8-Sección Centro histórico	150.00	3.00	90%	1.9-Sección Centro	300.00	4.00	70%	1.10-Sección Miramar	125.00	3.00	90%	1.11-Sección Luis Ginebra	300	6.00	60%	1.12-Sección 26 de Agosto	300.00	5.00	60%	1.13-Sección Bayardo	300.00	4.00	40%	1.14-Sección Este	300.00	4.00	60%	1.15-Sección Norte	300.00	4.00	60%	1.16-Sección Atlántica	300	3	50%	1.17-Sección Costa Dorada	300.00	6.00	60%	1.18-Sección Muñoz	300.00	3.00
SECCIÓN	DENSIDAD HAB/HA	ALTURA NIVELES	ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL SUELO																																																																									
1.1-Sección Manolo Tavarez Justo	300.00	6	80%																																																																									
1.2-Sección Costambar	300	3.00	40%																																																																									
1.3-Sección San Marcos	300.00	3.00	45%																																																																									
1.4-Sección Puerto	125.00	3.00	90%																																																																									
1.5-Sección Sur	125.00	3.00	90%																																																																									
1.6-Sección Malecón	300.00	7.00	70%																																																																									
1.7-Sección Cueto	300.00	3.00	60%																																																																									
1.8-Sección Centro histórico	150.00	3.00	90%																																																																									
1.9-Sección Centro	300.00	4.00	70%																																																																									
1.10-Sección Miramar	125.00	3.00	90%																																																																									
1.11-Sección Luis Ginebra	300	6.00	60%																																																																									
1.12-Sección 26 de Agosto	300.00	5.00	60%																																																																									
1.13-Sección Bayardo	300.00	4.00	40%																																																																									
1.14-Sección Este	300.00	4.00	60%																																																																									
1.15-Sección Norte	300.00	4.00	60%																																																																									
1.16-Sección Atlántica	300	3	50%																																																																									
1.17-Sección Costa Dorada	300.00	6.00	60%																																																																									
1.18-Sección Muñoz	300.00	3.00	40%																																																																									
Relevancia para la aplicabilidad del PMOT	La formulación del PMOT deberá considerar la normativa edificatoria establecida para San Felipe de Puerto Plata y, de acuerdo con los análisis correspondientes, determinar la pertinencia o no de estas directrices edificatorias.																																																																											
Análisis Crítico																																																																												
Barreras o restricciones	El POTT no cuenta con disposiciones integrales del desarrollo turístico del centro urbano del municipio, que atienda las necesidades de este sector. Si bien la norma edificatoria es clara, el enfoque turístico podría determinarse a partir del establecimiento de usos permitidos y prohibidos para cada sección, así como estrategias territoriales para el incentivo de la actividad turística con el acompañamiento de otros elementos urbanos como espacios públicos, elementos patrimoniales, entre otros.																																																																											
Facilitadores o potencialidades	Aunque la cartografía no se encuentra en un formato adecuado para su visualización en un programa SIG, las imágenes permiten visualizar claramente las secciones determinadas por el POTT.																																																																											
Actores implicados	Ministerio de Turismo – Departamento de Planeación y Proyectos, Ayuntamiento																																																																											

