

BID - Banco Interamericano de Desarrollo

## Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata

### Etapa 5: Clasificación del suelo

Reference: Versión 3

| 31 de octubre de 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.

Nº proyecto 299682-00

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

## Verificación de documento

<b>Proyecto</b>	Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata
<b>Título documento</b>	Etapa 5: Clasificación del suelo para el PMOT Puerto Plata
<b>N.º proyecto</b>	299682-00
<b>Ref. documento</b>	
<b>Ref. archivo</b>	Versión 3

Revisión	Fecha	Nombre archivo	2025.08.15. Etapa 5: Clasificación del suelo_V1		
1	2025.08.15	<b>Descripción</b>	Definición de las clases de suelo: urbano, urbanizable y rural de acuerdo con las vocaciones territoriales.		
			<b>Preparado por</b>	<b>Comprobado por</b>	<b>Aprobado por</b>
		<b>Nombre</b>	Luisa Tamayo Juan López Edna Rojas	Edna Rojas	Alex Jimenez
2	2025.08.26	<b>Nombre archivo</b>	2025.08.26. Etapa 5: Clasificación del suelo_V2		
		<b>Descripción</b>	Ajustes en respuesta a comentarios del Comité Técnico y a nueva información del PACC (2025)		
			<b>Preparado por</b>	<b>Comprobado por</b>	<b>Aprobado por</b>
		<b>Nombre</b>	Luisa Tamayo Juan López Edna Rojas Carlos Rey	Edna Rojas	Alex Jimenez
3	2025.10.31	<b>Nombre archivo</b>	2025.10.31. Etapa 5: Clasificación del suelo_V3		
		<b>Descripción</b>	Ajustes en respuesta a comentarios Vista Pública, Mesas técnicas e intergubernamental.		
			<b>Preparado por</b>	<b>Comprobado por</b>	<b>Aprobado por</b>
		<b>Nombre</b>	Luisa Tamayo Juan López Edna Rojas	Edna Rojas	Alex Jimenez

## Contenido

Listado de abreviaturas	4
Presentación del documento	5
1. Programación: Clasificación del suelo	9
Marco normativo: Definición de las clases del suelo	26
Metodología	26
2. Análisis de capacidad actual y demanda futura	28
2.1 Aspectos físicos	28
2.2 Aspectos socio-económicos	34
2.3 Disponibilidad del suelo	39
2.4 Conclusión sobre demanda de suelo	42
3. Análisis de idoneidad para la clasificación del suelo	45
3.1 Paso 1: Definición de criterios estratégicos	45
3.2 Paso 2: Asignación de pesos de relación espacial y compatibilidad funcional	49
3.3 Paso 3: Resultados preliminares de idoneidad	52
3.4 Paso 4: Refinamiento metodológico	61
4. Clasificación del suelo	62
4.1 Suelo urbano	64
4.2 Suelo Urbanizable	71
4.3 Suelo Rural o No Urbanizable	79
4.4 Paso 5: Restricciones transversales del suelo	84
5. Pasos siguientes	88

---

## 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
M2	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	Open Street Maps
PACC	Plan de Adaptación al Cambio Climático
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

## Glosario

**Accesibilidad universal:** condición que permite el uso seguro, autónomo y continuo del espacio público, las edificaciones, el transporte y los servicios por toda la población.

**Altura máxima:** valor límite para dimensionar verticalmente la edificación en número de niveles o pisos sobre el solar, lote o inmueble. El PMOT Puerto Plata considera la altura de 3.4 metros de distancia entre el nivel de piso terminado inferior y el nivel de piso terminado superior.

**Área protegida:** áreas delimitadas geográficamente por mandato legal u otros medios efectivos, destinadas a la protección, conservación y mantenimiento de los recursos naturales, sus servicios ecosistémicos, la biodiversidad y sus valores culturales.

**Áreas verdes de permanencia:** espacios abiertos destinados a la recreación pasiva, el descanso y la interacción social.

**Cabecera urbana:** centro principal de un municipio o distrito en donde se concentran las funciones administrativas, institucionales, comerciales y de servicios.

**Capacidad de carga:** límite máximo de uso o aprovechamiento que puede soportar un espacio, infraestructura o ecosistema sin deteriorar sus condiciones físicas, ambientales o funcionales.

**Clasificación del suelo:** proceso a través del cual se organiza el territorio según su función, grado o aptitud de urbanización, ocupación y uso, diferenciando entre suelo urbano, urbanizable y no urbanizable o rural.

**Calificación de usos:** determinación del tipo de actividades permitidas en un área específica del territorio y las posibilidades edificatorias que pueden aprobarse y realizarse, de acuerdo con la clase de suelo definida.

**Centralidades:** núcleos urbanos configurados en torno a servicios de un grado alto o medio de especialización, tanto en el centro de los centros poblados como en la periferia, los cuales tienen como finalidad ordenar funcionalmente las áreas residenciales y comerciales, permitiendo la descentralización de actividades y generando nuevos subcentros.

**Circulación peatonal:** recorridos y espacios destinados al desplazamiento de personas a pie dentro del sistema urbano. Comprende aceras, pasos peatonales, senderos y relacionados.

**Corredores viales:** áreas paralelas a las vías principales, secundarias o terciarias en donde se desarrollan usos del suelo intensos, especialmente orientados al comercio.

**Criterio:** principio o parámetro técnico que orienta la toma de decisiones en el análisis de la idoneidad del suelo.

**Déficit cuantitativo de vivienda:** carencia de viviendas suficientes para albergar la población de un territorio, medida por la diferencia entre el número de hogares y la cantidad de viviendas adecuadas disponibles.

**Derecho de vía:** espacio delimitado y reservado en torno a una vía principal, secundaria o terciaria que permita su futura expansión.

**Ecosistemas frágiles:** sistemas naturales con alta sensibilidad a las alteraciones ambientales o humanas, con capacidades limitadas de regeneración. Su manejo requiere medidas especiales de protección, conservación, restauración y usos sostenibles.

**Espacio público:** conjunto de áreas y elementos del territorio destinados al uso, disfrute y circulación colectiva, como calles, plazas, parques, paseos peatonales.

**Equipamiento:** espacios o edificios de carácter público destinados a proveer servicios sociales de carácter formativo o educativo, cultural, de salud, deportivo, recreativo, bienestar social, seguridad, culto, entre otros.

**Franja de protección:** área de 30 metros delimitada a cada lado de un cuerpo hídrico para su preservación y conservación, en la cual se restringen los usos y edificaciones.

**Idoneidad del suelo:** grado de aptitud que presenta un terreno para soportar determinados usos o actividades, de acuerdo con sus condiciones físicas, ambientales y de infraestructura.

**Índice de ocupación:** consiste en la relación proporcional y expresada en términos porcentuales resultante de la huella del edificio entre la superficie total solar, lote o inmueble que ha de emplazarse la edificación.

**Índice de edificabilidad:** expresa la densidad de edificación permitida en un terreno, expresada como la relación entre el área total edificable y la superficie del lote, social o inmueble. Este índice determina el límite del derecho de edificación y del aprovechamiento del suelo, orientando el grado de ocupación y la intensidad del uso del terreno.

**Mobiliario urbano:** elementos instalados en el espacio público para el uso, comodidad y orientación de los habitantes. Incluye bancas, luminarias, cestos de basura, señalización, jardineras, entre otros que contribuyen a la funcionalidad, accesibilidad y estética del entorno.

**Modelo de ocupación territorial:** estructuración que permite materializar la visión deseado en el corto, mediano y largo plazo, mediante acciones que distribuyen y relacionan los usos del suelo, la infraestructura de soporte y los asentamientos humanos dentro del territorio.

**Paisaje urbano histórico:** conjunto de valores materiales e inmateriales que conforman la imagen, estructura e identidad cultural de un sector con relevancia patrimonial.

**Parámetro:** valor o medida normativa que regula la condiciones físicas o funcionales de las edificaciones y del suelo.

**Permeabilidad:** propiedad del suelo o de las superficies urbanas que permite la infiltración del agua hacia el subsuelo.

**Perfil vial:** sección transversal de una vía que representa la disposición de sus componentes, como la calzada, los andenes, las ciclovías o ciclorrutas cuando aplica, los separadores, las franjas de estacionamiento, el arbolado, así como sus dimensiones y jerarquía dentro del sistema vial.

**Plan Especial:** instrumento de planificación que desarrolla y precisa determinaciones del PMOT en áreas con características particulares como el Centro Histórico del municipio.

**Plan Parcial:** instrumento de planificación del suelo que define con mayor detalle la estructura urbana, la infraestructura y la norma específica de un sector en suelo urbanizable.

**Reasentamiento:** proceso mediante el cual se trasladan poblaciones o actividades localizadas en zonas de riesgo y alta vulnerabilidad, áreas protegidas, u otros lugares en donde el uso del suelo no es compatible.

**Retiros y linderos:** constituyen la línea de edificación de todo inmueble, parcela o lote localizado en el ámbito espacial del PMOT, los cuales deberán coincidir con la línea de la propiedad que da al espacio público.

**Suelo urbano:** área que cuenta con infraestructura, servicios públicos y consolidación edificatoria.

**Suelo urbanizable:** área susceptible de incorporarse al perímetro urbano mediante procesos planificados de desarrollo y dotación de servicios.

**Suelo no urbanizable o rural:** área destinada a actividades agrícolas, forestales, de conservación o protección ambiental, no apta para la consolidación de aglomeraciones urbanas.

**Unidad de ordenamiento urbano:** zonas que agrupan sectores con vocaciones y dinámicas similares en cuanto a uso, densidad, morfología e infraestructura urbana, y que constituyen la base para la definición de usos del suelo y parámetros edificatorios.

**Uso agropecuario:** áreas en donde la actividad predominante es la agricultura o ganadería. Incluye actividades de producción agrícola, pecuaria o mixta.

**Uso áreas protegidas:** porciones del territorio definidas como unidades naturales con objetivos específicos de conservación, manejo o restauración. Estos terrenos se clasifican como no urbanizables.

**Uso complementario:** actividad que apoya o refuerza el uso principal de un inmueble, sin modificar su función predominante.

**Uso condicionado:** actividad permitida bajo el cumplimiento de requisitos o restricciones establecidas.

**Uso costero-marino:** áreas en donde se desarrollan actividades relacionadas con el uso sostenible y la conservación de ecosistemas marinos y costeros. Incluye extracción de recursos del subsuelo, pesca, investigación científica y educación ambiental.

**Uso forestal:** áreas en donde predomina el desarrollo forestal agroforestería, con fines de conservación, protección o aprovechamiento sostenible. Se restringe a suelos no urbanizables para garantizar su protección.

**Uso minero y de industrias extractivas:** áreas en donde la actividad principal es la extracción o aprovechamiento de los recursos minerales metálicos o no metálicos, tanto en superficie como en subsuelo. Se restringe a suelos no urbanizables y está sujeto a regulaciones ambientales.

**Uso principal:** función predominante de un predio o solar de acuerdo con las dinámicas y vocación territorial de la zona de que hace parte.

**Uso prohibido:** actividad no permitida debido a su nivel de incompatibilidad con los valores urbanos, ambientales o sociales del área.

**Uso servicios especiales:** áreas destinadas a la localización de infraestructuras o instalaciones estratégicas de cobertura nacional e internacional como puertos, aeropuertos, sistemas de comunicación, infraestructura de servicios públicos, entre otros relacionados.

**Uso urbanizado:** áreas en donde se desarrollan de manera integrada actividades residenciales, productivas, recreativas y de servicios, dentro de un entramado continuo de manzanas y vías.

**Uso:** destinación asignada al suelo por el PMOT o instrumentos que lo desarrollen, de acuerdo con las actividades que puedan desarrollarse en el mismo.

**Vivienda social:** unidad habitacional destinada a hogares de bajos ingresos, promovida mediante proyectos de acceso y subsidio.

**Zona de uso preferente:** área en donde se prioriza la localización de un determinado tipo de uso del suelo, de acuerdo con su función para el área urbana o rural.

**Zona de uso especial:** área destinada a funciones específicas por sus características sensibles.

## Presentación del documento

El presente documento corresponde al componente de Clasificación del suelo dentro del proceso de formulación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Puerto Plata. Este insumo técnico tiene como objetivo delimitar y organizar el territorio municipal en función de su vocación y aptitud, a través de las clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable como base para la programación del desarrollo territorial futuro de Puerto Plata.

Este proceso se enmarca en la etapa de programación del PMOT, y se articula estrechamente con los elementos definidos en la fase de prospectiva territorial, particularmente con la visión, los objetivos estratégicos y el **escenario de ocupación consensuado**, producto de un ejercicio técnico y participativo (ver Figura 1).

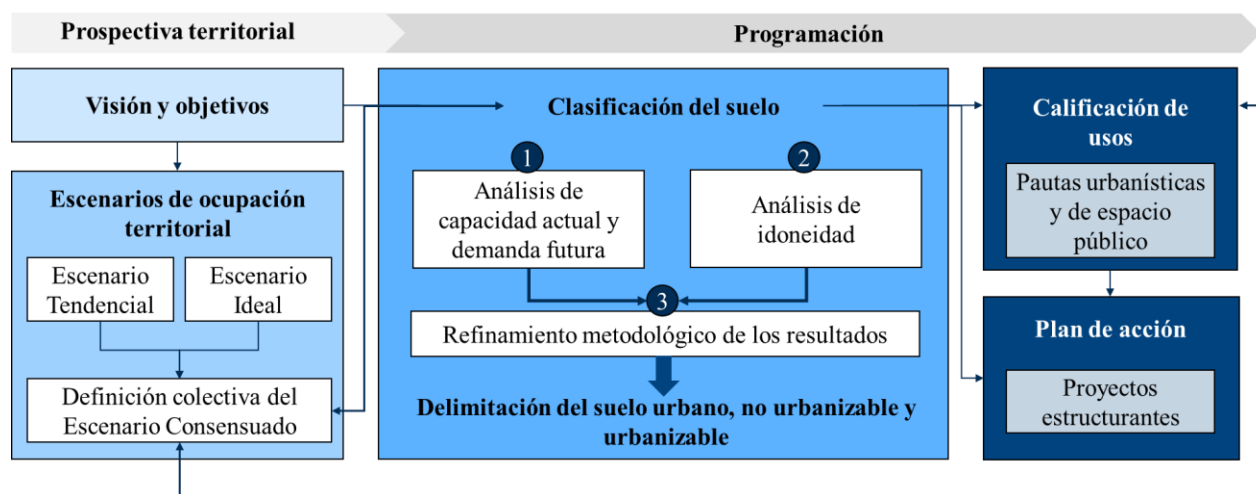


Figura 1. Metodología general Formulación PMOT Puerto Plata

La primera sección presenta las alternativas de ocupación para el municipio, en donde se detallan los diferentes modelos de ocupación posibles, que toman como base la orientación de desarrollo definida para el territorio. A partir de esto, se hace un énfasis en el modelo de ocupación consensuado, el cual se considera la base para la toma de decisiones en Puerto Plata.

La segunda sección describe el marco normativo aplicable, y hace énfasis en las disposiciones de la Ley 388-22 (LOTUSAH) y su definición del régimen del suelo. A partir de esta base legal se establecen los criterios para delimitar las clases de suelo conforme a sus condiciones actuales, sus posibilidades de transformación y su importancia ambiental, productiva o cultural.

Posteriormente se desarrolla la metodología utilizada para realizar la clasificación, la cual integró el análisis de capacidad actual y demanda futura, criterios de idoneidad espacial y funcional, y un proceso de refinamiento metodológico. El enfoque permitió la adopción de decisiones coherentes con la realidad física y socio económica del municipio para un crecimiento ordenado y balanceado.

Finalmente, se presentan los resultados finales de la clasificación en las tres clases del suelo definidas, y se reconocen algunas las restricciones transversales como riesgo, protección ambiental o infraestructura de movilidad aplicables a nivel municipal para todas las clasificaciones de suelo.

# 1. Alternativas de ocupación territorial

El modelo de ordenamiento territorial para el municipio de Puerto Plata se construyó a partir de la definición de un modelo de ocupación que responde a la visión, objetivos y lineamientos, se considera el contexto territorial y las capacidades gubernamentales. Para ello, se elaboraron 3 escenarios alternativos de ocupación para el municipio, cada uno con una lógica diferente de organización del territorio, de acuerdo con 6 componentes que responden directamente a los objetivos del PMOT, y 19 variables de desarrollo territorial, como se presenta en la [Tabla 1](#).

Objetivos PMOT	Componente	Variables de desarrollo integral	Definición
Puerto Plata resiliente y protectora de su capital natural	Medio ambiental y área rural	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas protegidas</li> <li>• Red hídrica y franjas de protección</li> <li>• Amenazas naturales y climáticas</li> <li>• Suelos agrológicos de protección</li> </ul>	Controlar la expansión urbana sobre los ecosistemas estratégicos, cuerpos de agua, áreas de alto valor ambiental y suelos con vocación agrícola. El planteamiento incluye la delimitación y manejo de las áreas protegidas, el fortalecimiento de la conectividad ecológica urbano-rural, y la gestión de asentamientos en áreas de alta amenaza climática.
Puerto Plata compacta y planificada	Uso y ocupación del suelo urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento urbano</li> <li>• Usos</li> <li>• Alto impacto</li> <li>• Centralidades y nodos de equipamientos</li> </ul>	Orientar el crecimiento urbano hacia un modelo compacto, eficiente y equilibrado, y la consolidación de áreas subutilizadas y la expansión desordenada. Se propende por un entorno urbano de diversas intensidades que promueve un balance entre usos residenciales y productivos.
Puerto Plata conectada, accesible y con movilidad eficiente	Movilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vías/proyectos viales de red alternativa</li> <li>• Conectividad de la malla vial</li> <li>• Nodos intermodales</li> </ul>	Favorecer un sistema de movilidad más eficiente, con diferentes ejes viales que descongestionen sectores críticos y la promoción de la movilidad activa (peatones y bicicletas).
Puerto Plata competitiva y económicamente diversa	Economía local	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actividad turística</li> <li>• Usos productivos rurales</li> <li>• Usos productivos de alto impacto.</li> </ul>	Impulsar la diversificación productiva y el fortalecimiento del sector turismo para incrementar la competitividad y dinamizar la economía
Puerto Plata protectora de su legado cultural	Dinámicas socioculturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estado del patrimonio cultural inmueble</li> <li>• Red existente de patrimonio cultural inmueble</li> <li>• Área de amortiguamiento del Centro Histórico</li> </ul>	Fortalecer la identidad y cohesión social a través de la protección, conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, con especial énfasis en la preservación de inmuebles y espacios de valor histórico en el municipio.
Puerto Plata inclusiva, habitable y equitativa	Sistema funcional y habitabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio público y equipamientos recreativos</li> <li>• Cobertura de servicios públicos</li> </ul>	Garantizar un acceso equitativo a servicios, equipamientos y espacios públicos de calidad para reforzar la función residencial.

**Tabla 1. Componentes evaluados para cada escenario. Arup (2025)**

Los 3 escenarios de ocupación propuestos para Puerto Plata se definieron a partir de diferentes perspectivas de ordenamiento del territorio. Por un lado, el **modelo tendencial** evidencia la continuación de las dinámicas actuales, en el marco de la implementación de una planificación territorial.

Por otra parte, el **modelo ideal** plantea cambios estrictos hacia un municipio en el que se atienden todas las problemáticas y se toman medidas para solucionar de manera definitiva asuntos estructurantes. Estos modelos fueron evaluados con los actores locales a partir de un ejercicio de votación durante la Consulta Pública 3, en consideración de los riesgos y oportunidades de cada uno.

En consecuencia, se definió como versión final del modelo de ocupación, un **modelo consensuado**, mediante un proceso de co-diseño. Este expone las estrategias mejor evaluadas y definidas como prioritarias de los modelos tendencial e ideal, desde una perspectiva objetiva y viable.

#### Escenario tendencial

Este modelo proyecta el futuro del municipio si se mantienen las condiciones actuales, así como las tendencias identificadas en el diagnóstico, sin intervenciones estructurales de gran escala. La configuración urbana, rural y ambiental se preserva en lo esencial, con ajustes mínimos orientados a corregir desequilibrios puntuales, como el crecimiento urbano sobre áreas ambientalmente sensibles y productivas, la optimización de la gestión del suelo, consolidación de ejes viales existentes para mejorar la movilidad, el fortalecimiento de la actividad turística existente y el fortalecimiento del espacio público actual.

#### Escenario ideal

Este escenario plantea una transformación integral del territorio, con el objetivo de alcanzar la máxima calidad urbana, ambiental, social y económica posible. Parte de una situación en la que se corrigen de manera estructural las problemáticas actuales y se aprovechan plenamente las potencialidades identificadas. Responde a una lógica institucional caracterizada por la disponibilidad de recursos, la coordinación interinstitucional y el compromiso sostenido de los actores sociales y privados.

En este contexto, se reorganizan los usos del suelo para lograr un modelo territorial equilibrado, se optimiza la movilidad con nuevas alternativas viales y redes sostenibles, se recuperan y protegen ecosistemas estratégicos en su totalidad, se revitalizan las áreas urbanas y rurales con altos estándares de habitabilidad y servicios, se evitan los conflictos de usos, y se toman todas las medidas necesarias para integrar el turismo a otros segmentos y ámbitos territoriales.

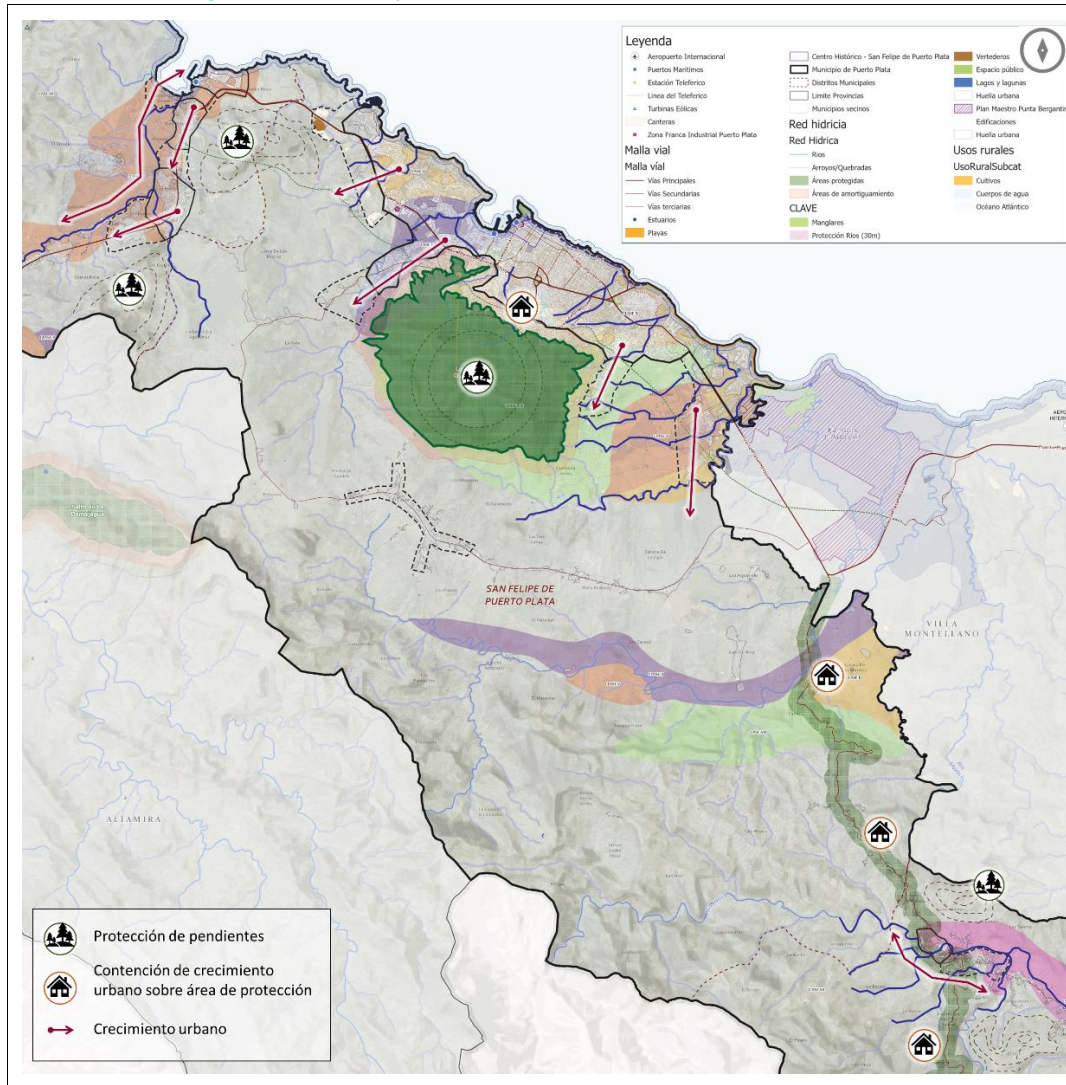
#### Escenario consensuado

Este escenario representa la convergencia entre la proyección ideal y las condiciones reales del territorio, define un horizonte posible y realista para avanzar hacia un modelo de ocupación más ordenado y balanceado. En este marco, se establecen intervenciones que responden a necesidades más urgentes como la conservación de las áreas protegidas y franjas de ríos puntuales que generan problemáticas asociadas al riesgo climático, nuevas vialidades que se acompañan de la consolidación de la malla vial de mayor importancia, flexibilidad en los usos productivos, estructura urbana y de crecimiento adaptada a las necesidades y contextos físicos de cada área urbana.

A continuación, se presenta el detalle de cada escenario. El análisis de riesgos y oportunidades para cada escenario permitió evaluar cada componente transversal e identificar las mejores estrategias mediante un ejercicio de valoración cualitativa tipo semáforo (rojo, naranja y verde).

## 1.1 Escenario de ocupación Tendencial

### 1.1.1 Categoría ambiental y de crecimiento urbano



### Proyección

1. Expansión urbana en inmediaciones a las áreas ambientalmente sensibles y de alto valor ecológico como áreas protegidas y de amortiguamiento, así como de las franjas protectoras de la red hídrica, suelos agrológicos VIII, sin medidas de reasentamiento.
2. Crecimiento lineal de la huella urbana en torno a los ejes viales principales, con zonas de baja consolidación.

Asentamientos humanos en áreas sensibles (Fuente Arup, 2025)

1,142 edificaciones / 1,549 viviendas en área de protección Loma Isabel de Torres

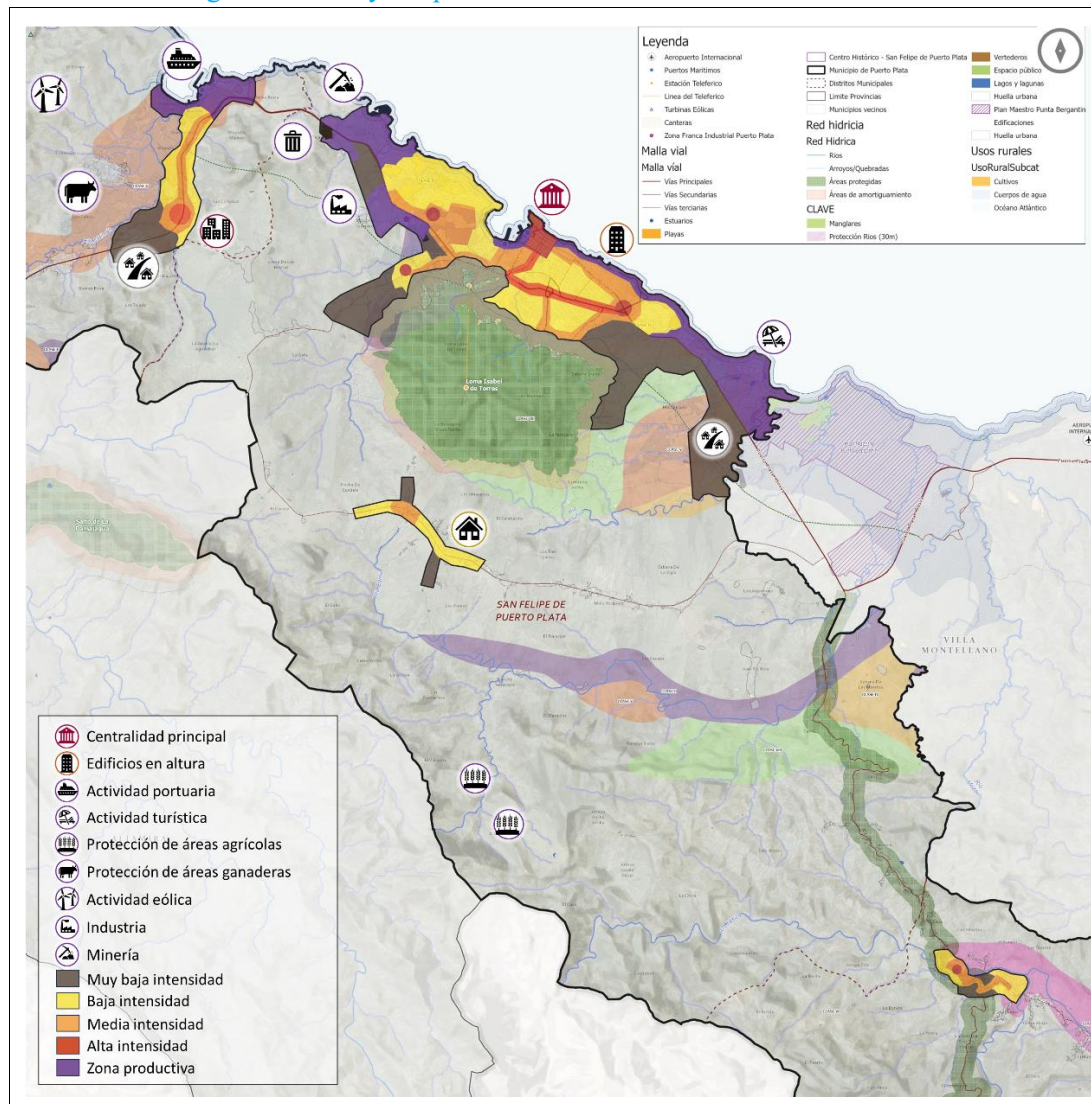
8,759 edificaciones / 8,979 viviendas en áreas de amortiguamiento

4,663 edificaciones / 4,485 viviendas en franjas protectoras de ríos y cañadas

974 edificaciones / 453 viviendas en área de pleamar

3,977 edificaciones / 2,487 viviendas en derecho de vía

## 1.1.2 Categoría de usos y ocupación del suelo urbano



### Proyección

1. Estructura urbana organizada en torno a un núcleo central predominante y un corredor comercial principal, con subcentros y corredores comerciales de escala local, y zonas mono funcionales, sin cambios en la localización de usos de alto impacto.
2. Actividad turística enfocada al borde costero marino y al centro histórico con turismo de playa y sol, y cultura (historia y gastronomía).
3. Suelos de capacidad agrológica Clases II-V con flexibilidad para futuros procesos de consolidación urbana.
4. Uso intensivo de los polígonos concesionados para la generación de energías renovables.

Cambios en la huella urbana (4459 viviendas)

Área mínima de expansión municipal: 296.31 ha / 228.25 ha para uso residencial → crecimiento del 10.6%

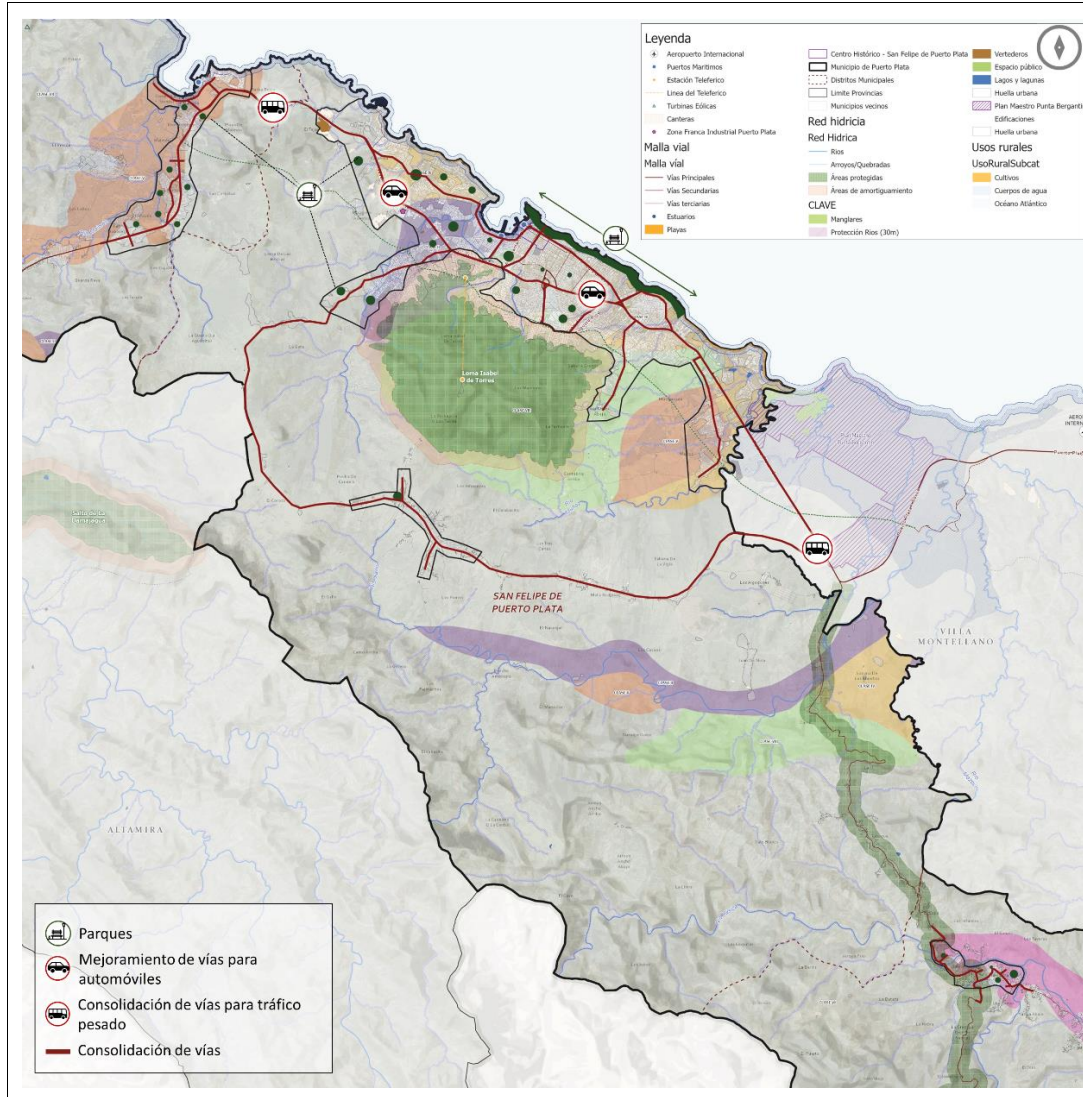
Viviendas proyectadas: 4459

Viviendas alta densidad proyectadas: 604

Viviendas media densidad proyectadas: 1073

Viviendas baja densidad proyectadas 2782

### 1.1.3 Categoría del sistema funcional y habitabilidad



### Proyección

1. Red vial unieje con consolidación de circuitos zonales y jerarquización del Camino Cupey como vía alternativa de conexión oriente occidente.
2. Conservación del Centro Histórico como integrador del paisaje urbano histórico del municipio.
3. Espacio público de escala urbana vinculado al borde costero marino (malecón y playas) de la cabecera municipal, y articulación de plays como espacio público de encuentro dispersos.
4. Soluciones individuales de acceso a agua y alcantarillado.

Nueva infraestructura urbana

Espacio público efectivo: 264,422 m<sup>2</sup> / 1.51 m<sup>2</sup>/Hab

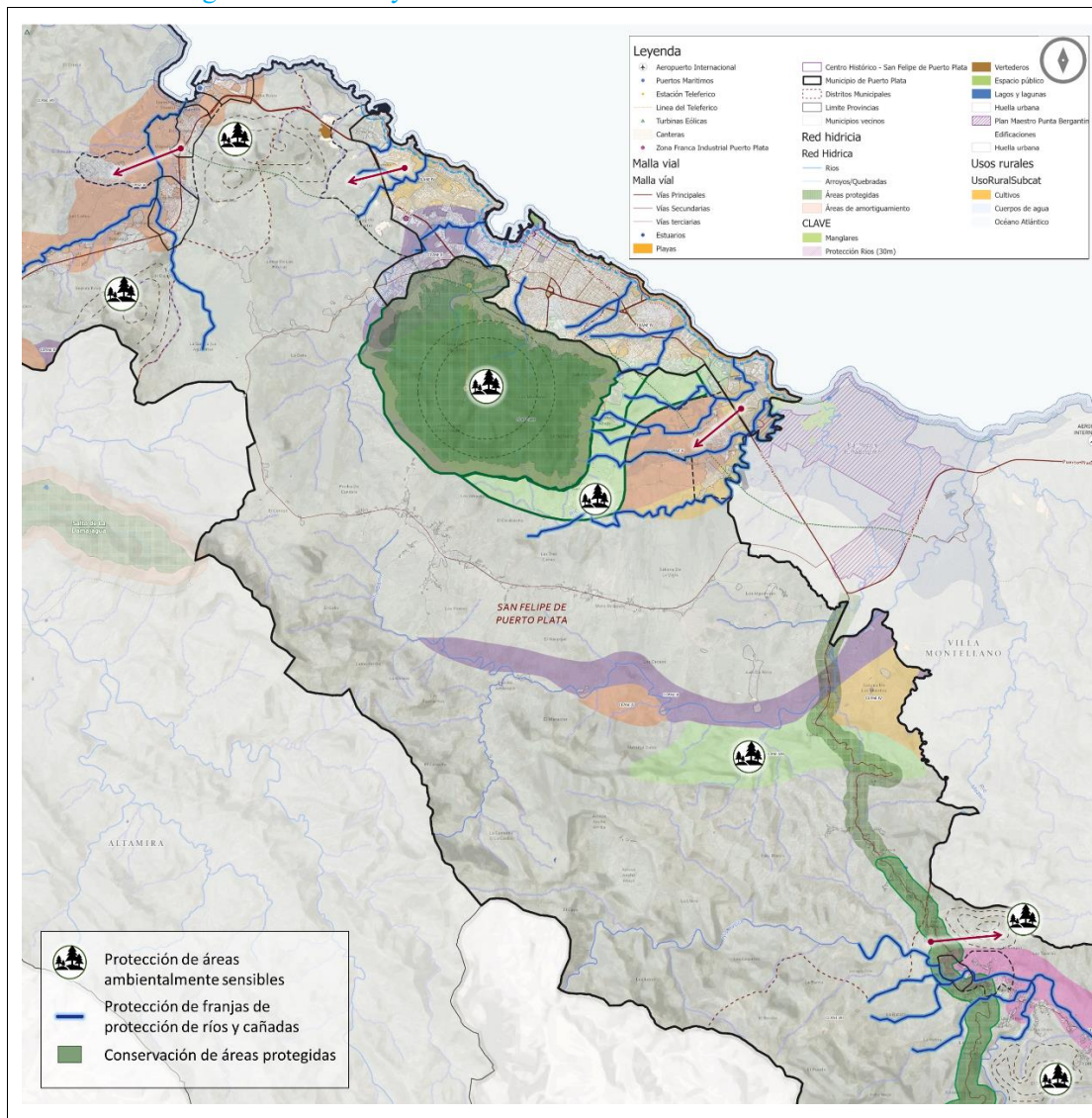
Vías: 20 vías consolidadas, 3 vías nuevas

### 1.1.4 Riesgos y oportunidades

Componente	Riesgos	Oportunidades	Evaluación
Ambiental y crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Degradación de ecosistemas estratégicos y servicios ambientales asociados a las áreas protegidas por expansión de la huella urbana y falta de medidas estructurales de recuperación y restauración.</li> <li>• Aumento de la vulnerabilidad ante desastres por ocupación de franjas de protección de ríos y cañadas, y exposición a inundaciones. Esto incrementa costos sociales y económicos.</li> <li>• Persistencia de conflictos socioambientales por cercanía de actividades mineras, industriales y de manejo de residuos a la red hídrica y a viviendas.</li> <li>• Patrón de crecimiento insostenible y disperso que impacta la movilidad y el acceso de la población a bienes y servicios fundamentales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema ambiental estructurante funciona como un límite a la continuación de la expansión urbana sobre activos ambientales de importancia.</li> <li>• Expansión a través del modelo de crecimiento lineal es beneficiosa en áreas urbanas en donde los activos naturales protegidos o sistemas agrológicos ocupan una gran extensión del suelo y actúan como límites muy restrictivos.</li> </ul>	
Usos del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saturación del núcleo central predominante por concentración de actividades, lo que limita el desarrollo equilibrado en los demás distritos.</li> <li>• Incremento en la presión sobre los servicios e infraestructura urbana por uso ineficiente del suelo (bajas densidades, subutilización del suelo vacante intraurbano).</li> <li>• Dependencia de un modelo turístico restringido que concentra la actividad turística en la franja costera, lo que aumenta su riesgo de degradación.</li> <li>• Desarticulación territorial con los distritos municipales como centros dormitorio, sin oferta significativa de servicios, lo que refuerza la dependencia hacia otros municipios cabecera.</li> <li>• Procesos de urbanización en suelo rural, dispersos y sin consideración de los valores agrológicos del suelo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibilidad de los suelos agrológicos que permite el desarrollo urbano en sectores en donde no es adecuado limitar las dinámicas inmobiliarias existentes, especialmente en el municipio cabecera.</li> <li>• Potenciales subcentros de escala local, lo que permite conformar nodos de bienes y servicios de proximidad, incluso en áreas periféricas o distritos municipales.</li> <li>• Acceso a múltiples bienes y servicios, especialmente de escala urbana, en un solo viaje, gracias a la concentración de actividad en áreas centrales del municipio cabecera.</li> </ul>	
Espacio público y vías	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dependencia de una red vial unieje que limita la capacidad de distribución de flujos, impacta en los niveles de congestión y reduce la resiliencia del sistema de movilidad frente a interrupciones o emergencias.</li> <li>• Concentración del espacio público en el malecón y centro urbano que reduce el acceso a habitantes de áreas periféricas y distritos municipales.</li> <li>• Limitación del perímetro de alcantarillado y agua potable, lo que aumenta la contaminación ambiental y aumenta los riesgos de insalubridad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jerarquización del Camino Cupey ofrece una alternativa estratégica para articular los flujos este-oeste que atraviesan el municipio y descongestionar el eje principal.</li> <li>• Cobertura de espacio público puntual y distribuida ligada a los plays permite un acceso a la recreación y encuentro para poblaciones periféricas o rurales.</li> <li>• Nivel básico de cobertura de equipamientos en su escala intermedia y vecinal.</li> <li>• Reconocimiento del Centro Histórico para su debida conservación lo posiciona como un atractivo turístico y refuerza el patrimonio cultural material.</li> </ul>	

## 1.2 Escenario de ocupación Ideal

### 1.2.1 Categoría ambiental y de crecimiento urbano



### Proyección

1. Expansión urbana controlada y armónica en torno a las áreas ambientalmente sensibles y de alto valor ecológico, con medidas de restauración activa de los sistemas ambientales y reasentamiento de la totalidad de edificaciones que actualmente las ocupan, con énfasis en asentamientos vulnerables.
2. Crecimiento contenido de la huella urbana con zonas de alto nivel de consolidación.

### Asentamientos urbanos en áreas sensibles

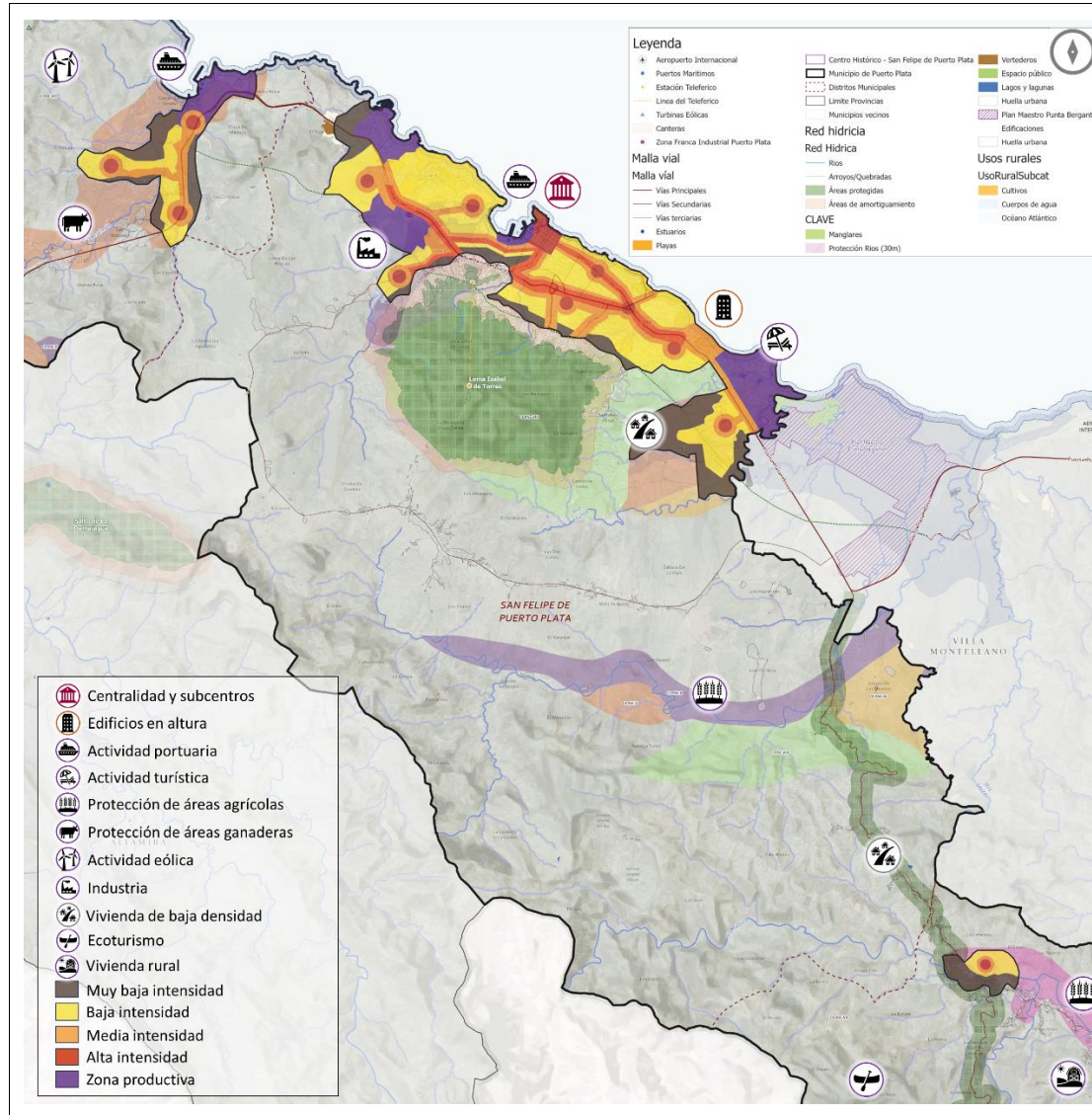
0 edificaciones / 0 viviendas en área de protección y/o amortiguamiento

0 edificaciones / 0 viviendas en franjas protectoras de ríos y cañadas

0 edificaciones / 0 viviendas en área de pleamar

0 edificaciones / 0 viviendas en derecho de vía

## 1.2.2 Categoría de usos y ocupación del suelo urbano



### Proyección

1. Estructura urbana policéntrica con una red de corredores comerciales y múltiples subcentros especializados, predominancia del uso mixto y relocalización de usos de alto impacto.
2. Actividad turística integradora del ámbito rural, costero-marino y productivo con diversidad de oferta.
3. Suelos de capacidad agrológica Clases II-V con uso exclusivo para la producción agropecuaria al menos en un 65% (siempre y cuando el municipio cuente con áreas de pendiente adecuada para su crecimiento compacto y ordenado).
4. Incorporación de usos complementarios a la generación de energías renovables para el aprovechamiento del suelo, y habilitación de zonas adicionales de alto potencial eólico.

Cambios en la huella urbana (4459 viviendas)

Área mínima de expansión municipal: 210.73 ha / 175.47 ha residencial → crecimiento del 7.5%

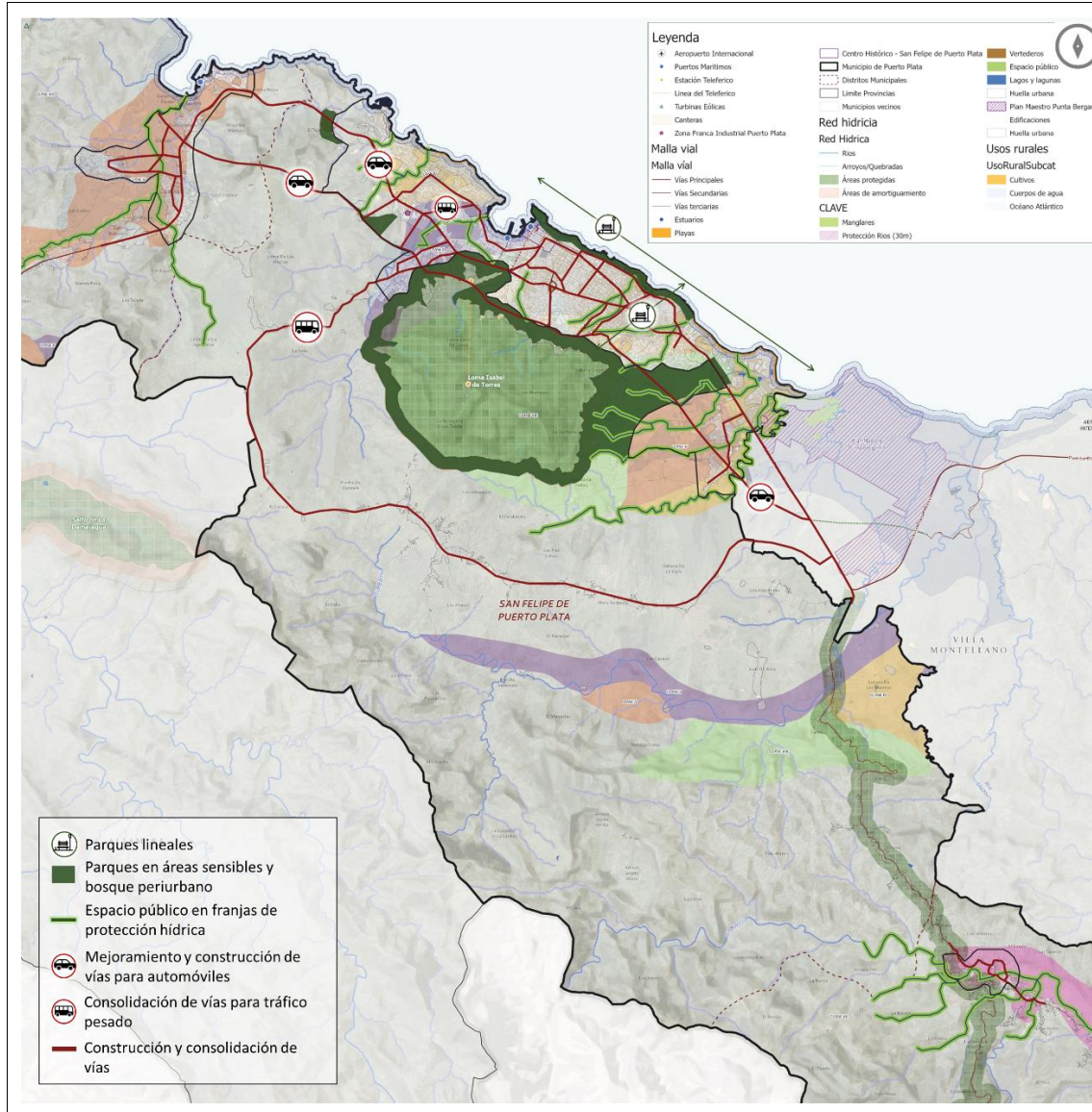
Viviendas proyectadas: 4459

Viviendas alta densidad proyectadas: 806

Viviendas media densidad proyectadas: 2209

Viviendas baja densidad proyectadas 1444

### 1.2.3 Categoría del sistema funcional y habitabilidad



### Proyección

1. Malla vial de alta conectividad con vías alternativas de escala intermunicipal y local.
2. Red de espacios patrimoniales a nivel municipal que integra el Centro Histórico y su área de amortiguamiento con diversos elementos e inmuebles de alto valor patrimonial.
3. Red consolidada de espacio público a través de la renaturalización de los elementos de valor ambiental municipal y la generación de nuevo espacio público efectivo.
4. Ampliación de la red de acueducto y alcantarillado para proveer conexiones directas a las redes matrices.

Nueva infraestructura urbana

Espacio público efectivo: 2,353,918 m<sup>2</sup> / 15 m<sup>2</sup>/Hab

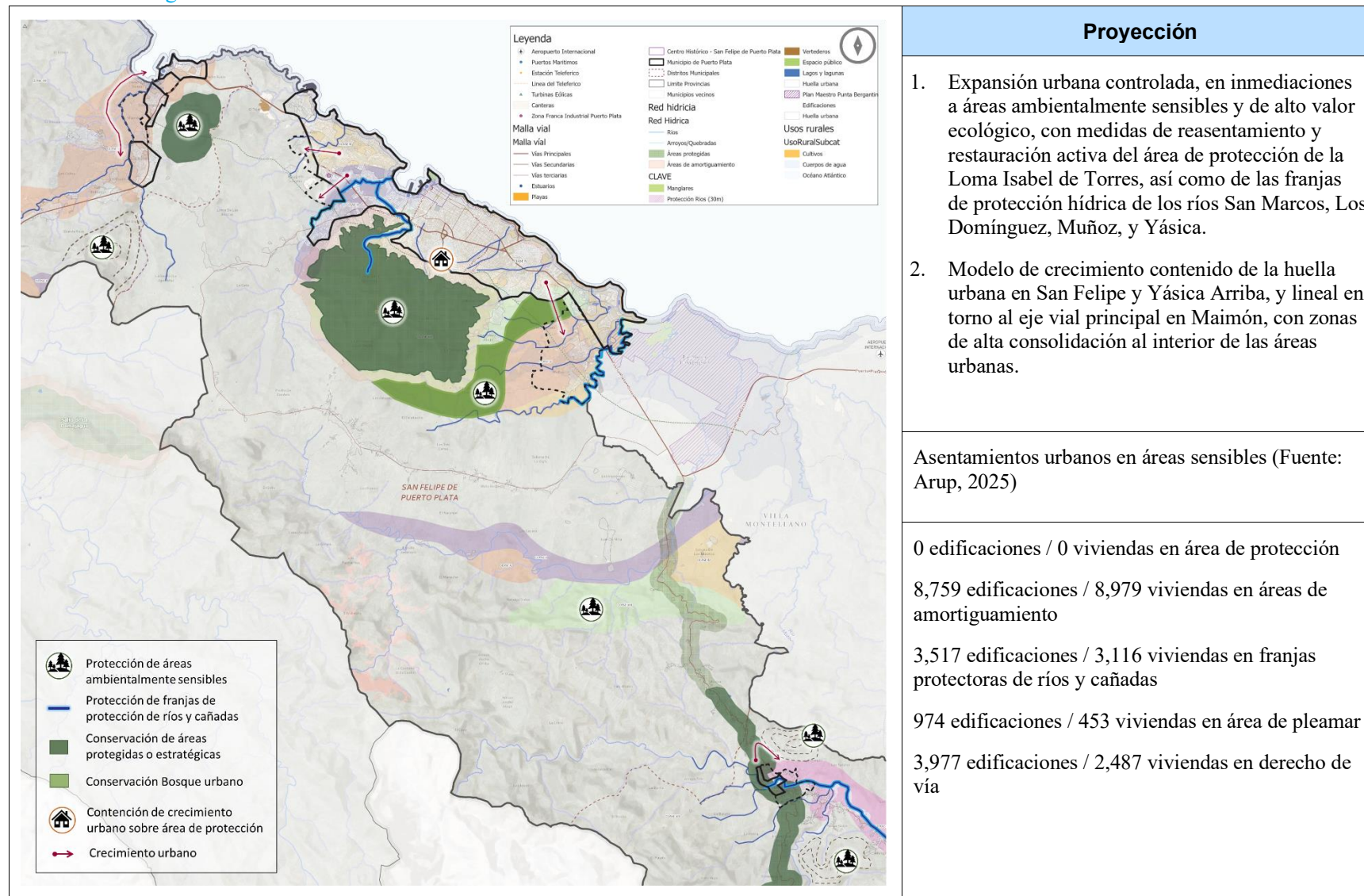
Vías: 21 vías consolidadas, 10 vías nuevas

## 1.2.4 Riesgos y oportunidades

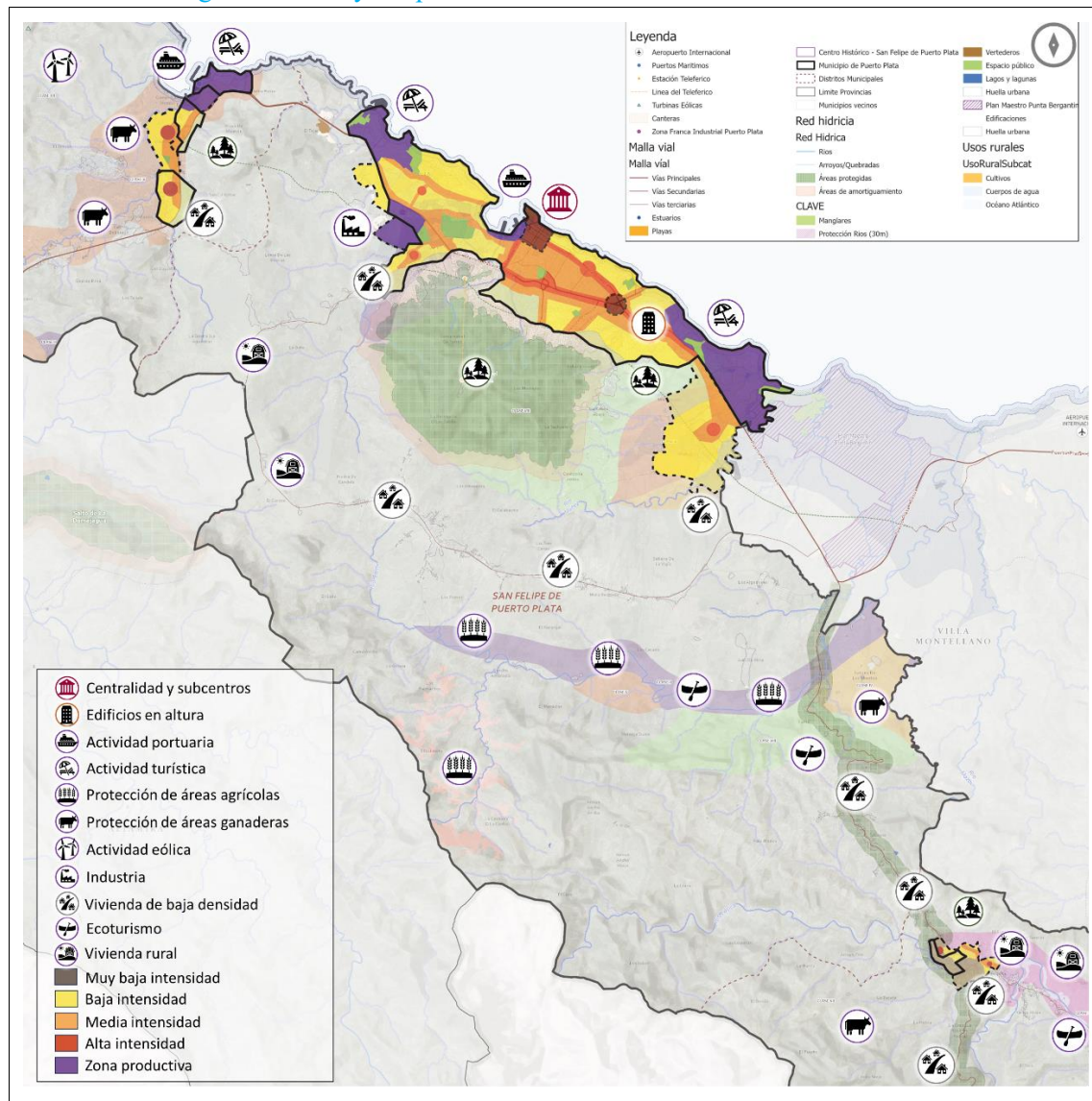
Componente	Riesgos	Oportunidades	Priorización
Ambiental y crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altos costos financieros y sociales en la reubicación de viviendas e infraestructura en franjas hídricas y áreas protegidas.</li> <li>• Complejidad en la coordinación institucional entre entidades locales y nacionales para aplicar medidas estrictas y programas de restauración.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación integral de ecosistemas estratégicos que fortalece la resiliencia ambiental y reduce el riesgo ante desastres climáticos.</li> <li>• Crecimiento contenido y de alta consolidación que optimiza servicios, infraestructura urbana y reduce la presión sobre áreas rurales y ambientales.</li> <li>• Potencial consolidación de una identidad territorial verde y protectora de los activos ambientales, lo que convertiría al municipio en un referente en sostenibilidad y gestión ambiental.</li> </ul>	
Usos del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conflictos por la relocalización de usos de alto impacto por potencial oposición empresarial y minera, en consideración de la reducción de costos que permite su ubicación en áreas cercanas al puerto y en un área de acceso al eje principal.</li> <li>• Potencial gentrificación y encarecimiento de la vivienda en áreas densificadas y de mayor intensidad, por aprovechamiento del suelo vacante, establecimiento de usos más beneficiosos y turismo diversificado.</li> <li>• Densificación que requiere de la ampliación de redes de servicios públicos, y de la implementación de un sistema de movilidad eficiente, lo que supone costos elevados de infraestructura.</li> <li>• Complejidad para el manejo social y predial de las áreas en inmediaciones a la Loma Isabel de Torres para disminuir la intensidad y densidad.</li> <li>• Coordinación desafiante con el operador eólico para diversificación de la actividad económica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducción de la presión funcional sobre el municipio cabecera por el establecimiento de subcentros de mayor especialización en distritos municipales, y mejoramiento de la accesibilidad a bienes y servicios de la población.</li> <li>• Uso eficiente del suelo por consolidación del suelo vacante para contener la expansión, optimizar la infraestructura y reducir costos de servicios.</li> <li>• Protección activa de los suelos productivos con beneficios en la diversificación económica.</li> <li>• Distribución de los beneficios económicos del turismo en todo el municipio por la integración de diferentes ámbitos al desarrollo de la actividad.</li> <li>• Localización adecuada de la actividad minera, lo que minimiza conflictos de uso y mejora los entornos urbanos circundantes.</li> <li>• Balance entre áreas de alta intensidad y aquellas de baja intensidad, a partir del establecimiento y predominancia de zonas mixtas.</li> </ul>	
Espacio público y vías	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestión predial desafiante para la adquisición de terrenos en la construcción de vías sobre áreas altamente consolidadas.</li> <li>• Acceso a espacio público inequitativo por su ubicación específica de manera lineal sobre las franjas de protección de los ríos, y desafíos en su mantenimiento y vigilancia.</li> <li>• Altos costos de infraestructura y de mantenimiento de la malla vial nueva y consolidada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alta conectividad territorial que mejora la movilidad de personas y mercancías descongestiona el núcleo urbano, permite a los habitantes acceder a equipamientos, y refuerza la resiliencia al incorporar carriles bici, corredores peatonales y reverdecimiento.</li> <li>• Cobertura de servicios públicos garantiza equidad en el acceso y mejora la calidad de vida. Además, posibilita procesos de desarrollo y renovación urbana.</li> <li>• Generación de un entorno ecológico urbano con el reverdecimiento de las franjas de protección hídrica, el borde costero, y la consolidación del bosque urbano.</li> </ul>	

## 1.3 Escenario de ocupación Consensuado

### 1.3.1 Categoría ambiental

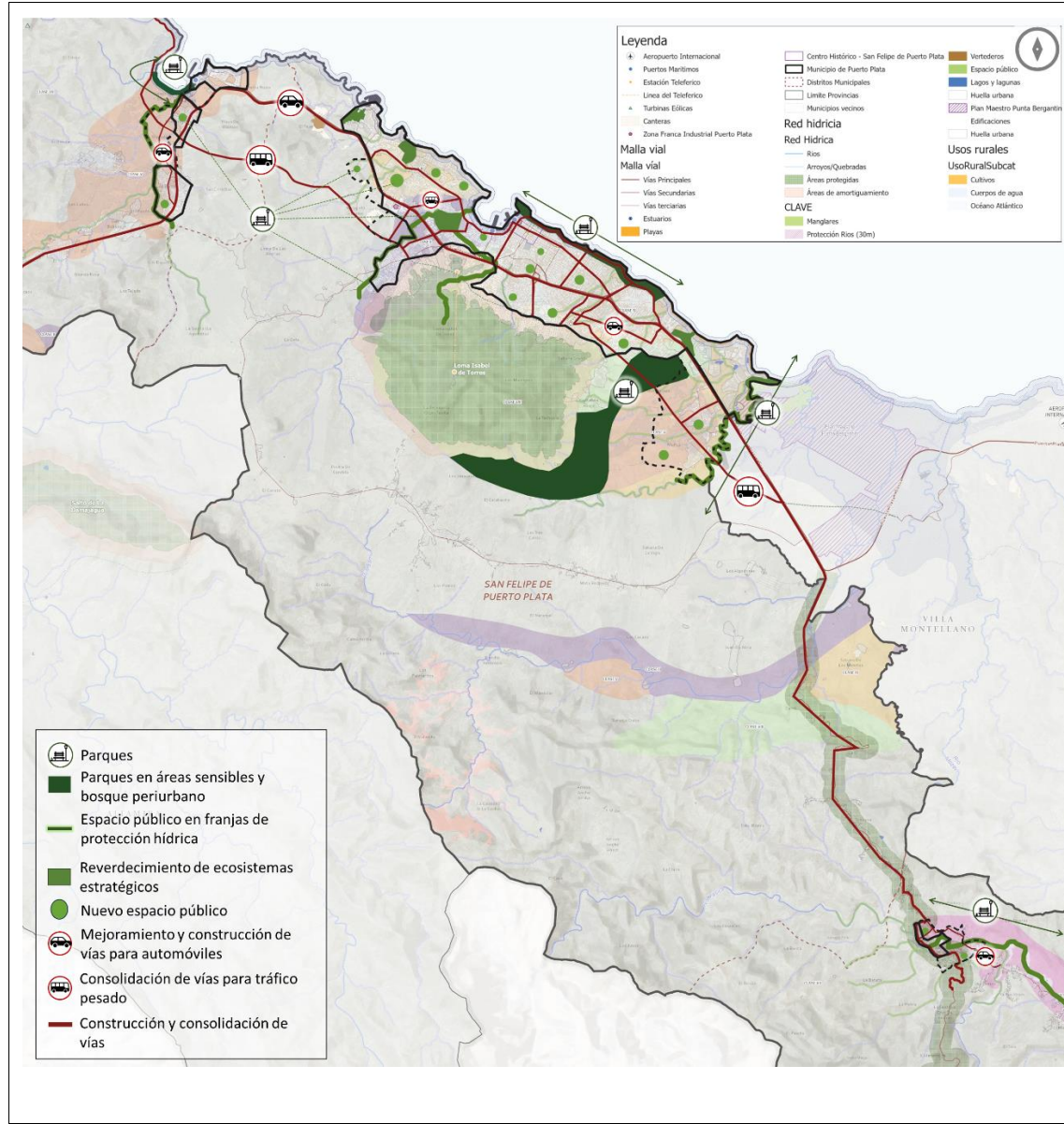


### 1.3.2 Categoría de usos y ocupación del suelo urbano



Proyección	
1.	Estructura urbana policéntrica con corredores específicos para la actividad comercial y subcentros especializados de diferente escala, zonas de transición entre actividades de alta y baja intensidad, y áreas de amortiguamiento para la mitigación de los usos de alto impacto.
2.	Actividad turística diversa en torno al ámbito costero-marino en San Felipe y Maimón, y al ámbito rural y productivo en Yásica Arriba.
3.	Suelos de capacidad agrológica Clases II-V con flexibilidad para procesos de consolidación urbana en áreas con dinámicas existentes de crecimiento urbano, y uso exclusivo para la producción agropecuaria en las áreas restantes.
4.	Uso de polígonos concesionados para la generación de energías renovables sin variaciones.
Cambios en la huella urbana (4459 viviendas)	
Área mínima de expansión municipal: 242.24 ha / 108.61 ha residencial → crecimiento del 8.6%	
Viviendas proyectadas con base en proyección poblacional: 4459	
Viviendas alta densidad proyectadas: 604	
Viviendas media densidad proyectadas: 1,964	
Viviendas baja densidad proyectadas 1,486	

### 1.3.3 Categoría del sistema funcional y habitabilidad



### Proyección

1. Malla vial de alta conectividad con vía alternas de escala intermunicipal y local, con prioridad a la Vía Ecológica en dos tramos, la continuación de la Av. Gregorio Luperón, la Av. Hermanas Mirabal y el Enlace Turístico.
2. Consolidación de circuitos zonales al interior de los barrios de cada entidad territorial, con especial énfasis en las áreas de baja consolidación y crecimiento urbano.
3. Red de espacios públicos de diferente tipología y escala que incluye: la consolidación del espacio público de escala urbana del borde costero marino, con extensión del Malecón hacia el oeste de la cabecera municipal y playas para el disfrute público, la renaturalización de elementos de valor ambiental como las franjas de protección de los ríos priorizados y el suelo agrológico Clase VIII, y la localización de parques y plazas al interior de las áreas urbanas en zonas definidas como idóneas.
4. Ampliación de las redes de acueducto y alcantarillado para permitir el acceso a áreas de crecimiento urbano y centros distritales.

Nueva infraestructura urbana

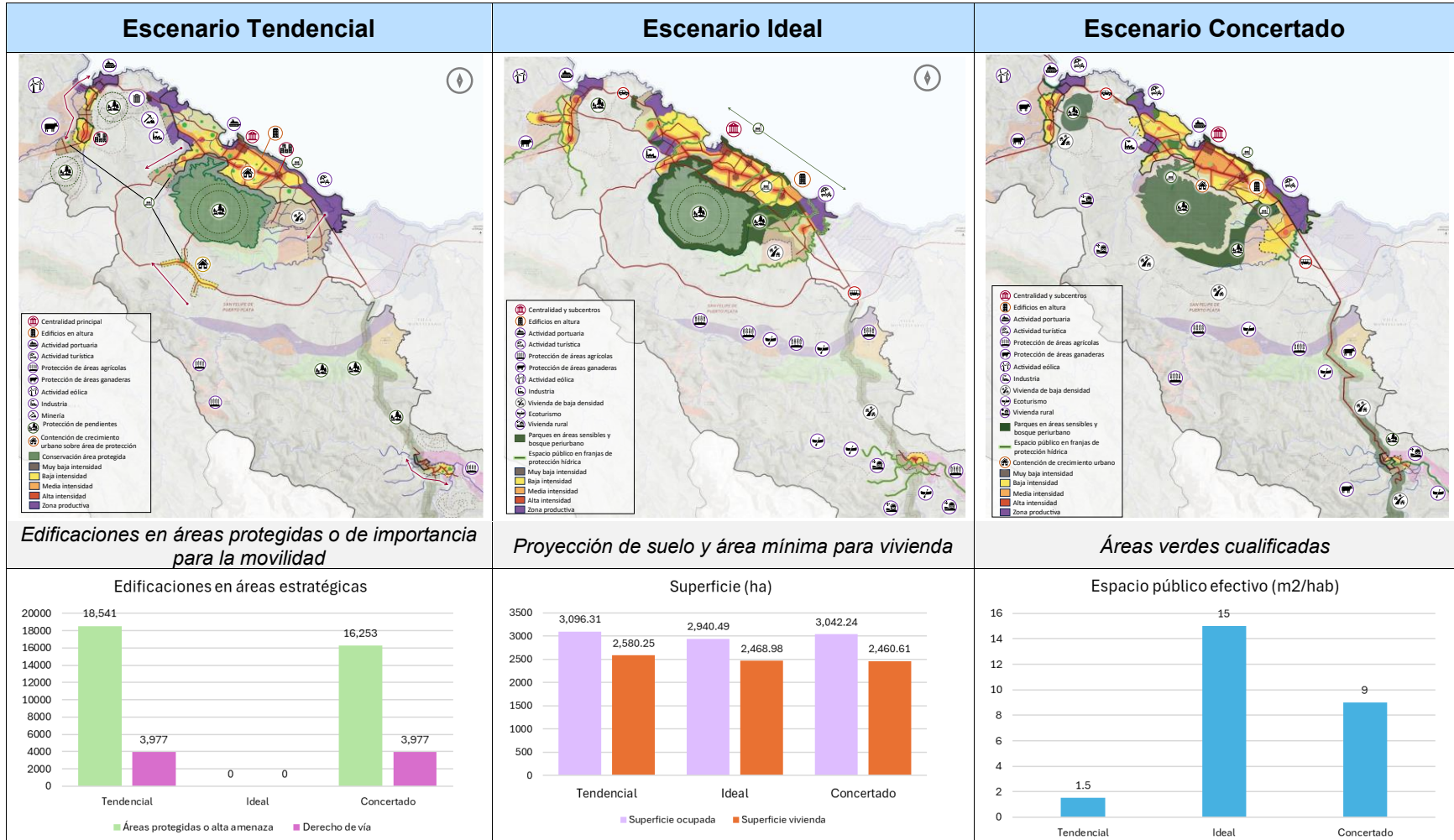
Espacio público efectivo: 2'613,164 m2 / 9 m2/Hab

Vías: 3 vías consolidadas, 3 vías nuevas, 4 vías extendidas

### 1.3.4 Riesgos y oportunidades

Componente	Riesgos	Oportunidades	Priorización
Ambiental y crecimiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupación cercana a zonas de valor ecológico que limita el manejo de áreas de protección. La reubicación parcial de las viviendas soluciona el deterioro ambiental en zonas específicas del municipio.</li> <li>• Conflictos sociales por reasentamiento de edificaciones en zonas de riesgo y áreas de protección supone la generación de vivienda y espacios comerciales o industriales según aplique en zonas cercanas y con características similares.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Balance territorial a partir de la definición de modelos de crecimiento diferenciados para las entidades territoriales, reconoce la vocación y particularidad de cada una.</li> <li>• Consolidación del área intraurbana a través de la densificación y aprovechamiento de vacíos genera territorios más compactos y áreas de oportunidad para la ubicación de vivienda social en zonas más centrales de los centros poblados.</li> <li>• Protección activa de elementos naturales de mayor importancia para el municipio, lo que garantiza la preservación del paisaje natural y cultural, así como el manejo diferenciado del riesgo por desastres y la seguridad hídrica del municipio.</li> </ul>	
Usos del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibilidad para consolidar dinámicas urbanas en suelos de capacidad agrológica II-V genera una presión sobre suelos productivos que puede fomentar su pérdida.</li> <li>• Baja capacidad para el manejo de intensidades más altas en subcentralidades de los distritos municipales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitigación de las zonas de alta intensidad a través de áreas mixtas de media intensidad como amortiguamiento reduce los conflictos entre usos incompatibles.</li> <li>• Reconocimiento del ámbito rural del municipio como diversificador de la oferta turística al integrar otros elementos diferentes al ámbito costero, clave para disminuir la presión al segmento de sol y playa.</li> <li>• Manejo adecuado de densidades en torno a las áreas protegidas como la Loma Isabel de Torres, la Ruta Panorámica y el Bosque Urbano permite anticiparse a procesos de desarrollo urbano futuros.</li> <li>• Descentralización de servicios con manejo equilibrado de escalas para evitar procesos de gentrificación o intensificación de dinámicas económicas e institucionales en áreas no aptas para ello por su carácter residencial.</li> </ul>	
Espacio público y vías	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altos costos financieros y sociales para la construcción de vías que suponen un reasentamiento de viviendas.</li> <li>• Mantenimiento de los espacios públicos lineales por su extensión.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diferentes alternativas para abordar la descongestión y dependencia al eje principal, con la instauración de nuevas vías (según su viabilidad técnica) y la consolidación de vías existentes.</li> <li>• Circuitos zonales que permiten un crecimiento urbano más ordenado, con servicios e infraestructura mejor distribuidos.</li> <li>• Diversificación de la tipología de espacio público, permite una mayor cobertura y facilidad de acceso con énfasis en áreas periféricas y distritos municipales.</li> <li>• Fortalecimiento de la identidad urbana, consolidación del borde costero, así como los corredores verdes de conectividad ecológica como símbolos ambientales de integración social y cultural.</li> <li>• Fortalecimiento de las vocaciones económicas de cada entidad territorial mediante su aprovisionamiento de infraestructura urbana que sirve a los usos establecidos.</li> </ul>	

## 1.1 Comparativa entre escenarios



## 1.2 Síntesis: hacia un Modelo de Ocupación Territorial concertado

El escenario concertado constituye la base para la construcción del modelo de ocupación territorial para el PMOT de Puerto Plata. A partir de análisis espacial por componente, así como de los riesgos y oportunidades, se han definido elementos que deben ser considerados para la clasificación del suelo, la calificación de usos, los parámetros edificatorios y la formulación de proyectos estructurantes.

### 1.2.1 Componente Ambiental y de crecimiento urbano

- Definir bajas densidades edificatorias con límites de ocupación y edificabilidad diferenciados en zonas inmediatas a las áreas protegidas y alto valor ambiental del municipio, como la Loma Isabel de Torres, la Loma San Cristóbal y las franjas de protección de los ríos y cañadas, y ajustar los parámetros según el grado de consolidación existente.
- Delimitar usos de baja intensidad en las áreas protegidas y de alto valor ambiental, así como en sus respectivas franjas de amortiguamiento o protección, como garantía de su compatibilidad con procesos de conservación, restauración y conectividad ecológica.
- Establecer como prioritario el desarrollo de estudios especializados de riesgo para identificar los asentamientos humanos que requieren medidas de mejoramiento integral o de reubicación, según su nivel de exposición.
- Delimitar y consolidar áreas específicas para el desarrollo de la actividad agropecuaria, con prohibición o limitación del crecimiento urbano, e incorporar infraestructura de apoyo que asegure su sostenibilidad en el tiempo.

### 1.2.2 Componente de usos y ocupación del suelo

- Definir criterios claros para la calificación de usos relacionados con centralidades, subcentros y corredores comerciales (existentes y potenciales), y distinguir las diferentes escalas que se requieren en el municipio cabecera y los distritos municipales.
- Reglamentar zonas de transición entre actividades intensas y residenciales mediante la definición de usos mixtos, ajustados a la escala del entorno.
- Garantizar la integración funcional entre el uso residencial y los usos institucionales y recreativos que favorezca un ordenamiento equilibrado de las áreas urbanas.
- Habilitar mayores alturas y densidades en corredores urbanos, de acuerdo con su perfil vial, cercanía al borde costero y compatibilidad con áreas de valor ambiental o patrimonial.
- Limitar el desarrollo de la actividad industrial al parque existente, potenciar su cercanía y conectividad al puerto logístico, y consolidar la oferta.
- Implementar medidas de fortalecimiento del turismo hacia un modelo sostenible y regenerativo en el ámbito costero y rural del municipio, con la inclusión de áreas de integración y transición para evitar la presión de la actividad intensiva sobre áreas residenciales y/o productivas.
- Incorporar la vivienda rural productiva como una alternativa a la conservación y aprovechamiento de las áreas con suelos agrológicos aptos para la agricultura y la ganadería.

### 1.2.3 Componente del sistema funcional y habitabilidad

- Priorizar la consolidación de la malla vial de alta conectividad, mediante la construcción, extensión y articulación de ejes articuladores, con especial énfasis en el municipio cabecera.

- Ampliar y diversificar la red de espacios públicos, consolidar el borde costero-marino de las áreas urbanas como parques lineales de gran escala, e incorporar las franjas de protección como corredores verdes de conectividad ecológica con funciones recreativas y de encuentro para los habitantes.
- Definir los vacíos intraurbanos como áreas idóneas para el desarrollo de vivienda social y zonas verdes.
- Incluir corredores específicos para la movilidad activa, incorporar recorridos peatonales y en bicicleta, con componentes paisajísticos, articulados tanto al borde costero marino y fluvial, como al paisaje de montaña.

## 2. Programación: Clasificación del suelo

### Marco normativo: Definición de las clases del suelo

De acuerdo con las directrices establecidas en la LOTUSAH, como parte fundamental del régimen de usos del suelo, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) debe asegurar que el territorio mantenga y potencie su capacidad productiva, proteja su estructura ambiental, y crezca de manera ordenada con base en su vocación y aptitud territorial. Esto se concreta a partir de la delimitación de 3 clases particulares de suelo, para las cuales debe tenerse en cuenta el nivel de ocupación y uso del territorio:

1. **Suelo Urbano:** esta clase de suelo comprende 3 condiciones fundamentales de acuerdo con la normativa vigente para ser definido como urbano:
  - i. Contar con acceso a servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, saneamiento y recolección de residuos, soportados por una red vial consolidada, como parte de un núcleo o asentamiento territorial que integra espacios de diferentes usos y tipologías edificatorias.
  - ii. Tener la posibilidad de conectarse a redes preexistentes de servicios públicos a través de la trama urbana principal en caso de presentar carencias puntuales en su provisión.
  - iii. Haber edificado al menos dos terceras partes de su superficie durante la vigencia del PMOT.
2. **Suelo Urbanizable:** corresponde a áreas que, aunque no tengan el grado de consolidación urbana, presentan condiciones adecuadas para ser transformadas mediante procesos de urbanización definidos por el PMOT. Es una clase transitoria que se convertirá en suelo urbano dentro del período de vigencia del Plan, si se ejecutan las actuaciones previstas.
3. **Suelo No Urbanizable o Rural:** es el suelo que se destina a usos agropecuarios, forestales o de conservación y protección ambiental o cultura, de acuerdo con su importancia para la preservación de la función social de la propiedad y sus condiciones de vulnerabilidad y amenaza climática. En este tipo de suelo se pueden autorizar usos excepcionales solo cuando sea de interés público o social, o contribuyan al desarrollo rural siempre y cuando se ajusten al instrumento de planificación urbana.

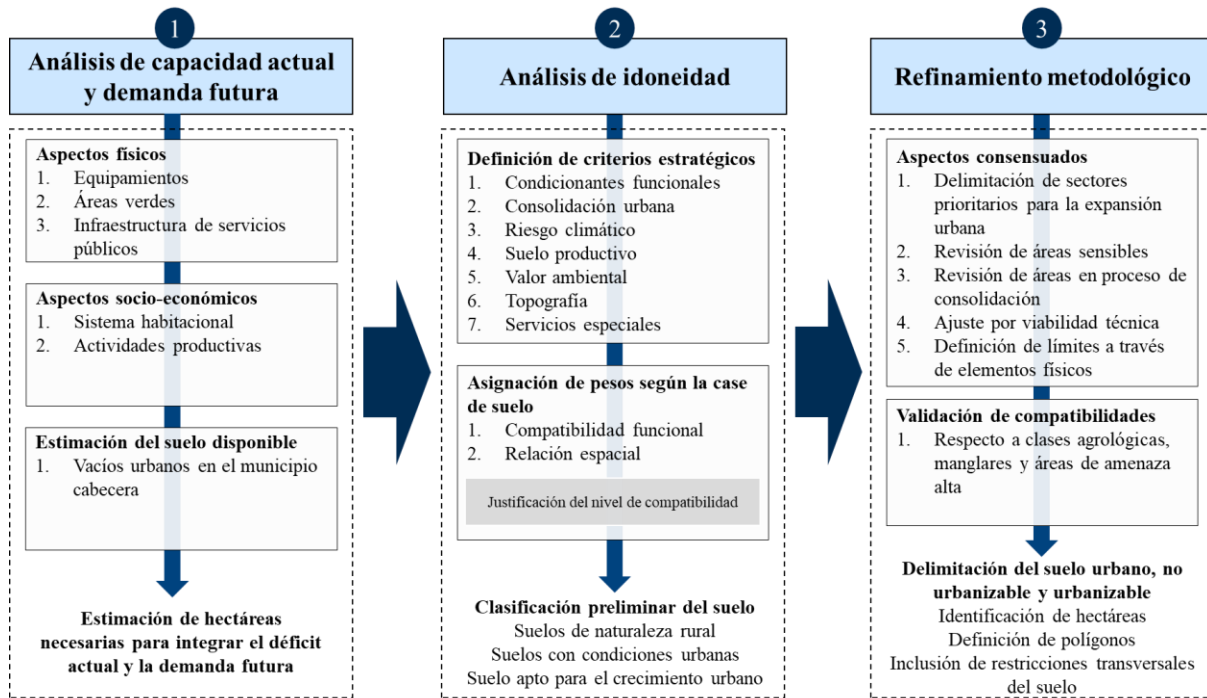
### Metodología

La clasificación del suelo para Puerto Plata se basa en un enfoque técnico orientado a conciliar las dinámicas urbanas y rurales vigentes, la protección de los valores ambientales, paisajísticos y culturales, y la consolidación de un modelo territorial balanceado; este proceso representa un primer paso hacia la concreción de la visión territorial construida colectivamente durante la etapa prospectiva, y recoge el planteamiento del escenario consensuado, para lograr un municipio ordenado y consecuente con su realidad física, ambiental y económica.

De esta manera, en un contexto caracterizado por la consolidación de un centro urbano predominante, la expansión periférica y rural de baja densidad, la existencia de suelo óptimos para la productividad agropecuaria y unos ecosistemas estratégicos de alto valor ecológico y potencial económico, esta herramienta resulta clave para disponer actividades compatibles con la capacidad instalada, la infraestructura disponible y la vocación diferenciada de cada entidad territorial.

El proceso de delimitación de clases de suelo en el municipio de Puerto Plata se estructuró en tres fases metodológicas orientadas, como expone la **Figura 2**: 1. Análisis de capacidad actual y demanda futura, 2. Análisis de idoneidad y 3. Refinamiento metodológico. Lo anterior, con el objetivo de garantizar la coherencia entre la capacidad actual del territorio, la demanda futura de crecimiento y las condiciones de sostenibilidad. Cada fase incorporó análisis técnicos, criterios estratégicos y validaciones con base en información geoespacial, normativa y diagnóstica.

Con base en esto, se definieron: las zonas urbanas en donde se da continuidad a un proceso urbano preexistente, las áreas urbanizables en donde se espera expandir las dinámicas urbanas, y áreas rurales en donde se restringe el desarrollo urbano a favor de la utilización racional de los recursos ambientales y servicios ecosistémicos.



**Figura 2. Síntesis de la metodología para la clasificación del suelo y sus componentes**

### 3. Análisis de capacidad actual y demanda futura

El análisis histórico de la expansión de la mancha urbana, realizado en la etapa de diagnóstico, muestra que en las últimas tres décadas el suelo urbano ha crecido de manera significativa: 151.43 % en San Felipe, 332.19 % en Yásica y 309.03 % en Maimón, con el detalle por entidad territorial como se muestra en la [Tabla 2](#) a continuación:

Entidad territorial	Año	Huella urbana (ha)	Tasa de crecimiento anual	Tasa de crecimiento relativa total
San Felipe (municipio cabecera)	2003	613.5	-	-
	2013	839.5	3.19%	36.84%
	<b>2023</b>	<b>1,542.5</b>	<b>6.27%</b>	<b>151.43%</b>
Yásica (D.M)	2003	85.1	-	-
	2013	185.1	8.08%	117.51%
	<b>2023</b>	<b>367.79</b>	<b>7.11%</b>	<b>332.19%</b>
Maimón (D.M)	2003	153.3	-	-
	2013	359.71	8.90%	134.64%
	<b>2023</b>	<b>627.05</b>	<b>5.71%</b>	<b>309.03%</b>
<b>Total Municipal</b>	2003	851.90	-	-
	2013	1,384.31	4.97%	62.50%
	<b>2023</b>	<b>2,537.34</b>	<b>6.25%</b>	<b>197.84%</b>

**Tabla 2. Crecimiento de la huella urbana. Arup (2025)**

Sin embargo, este crecimiento ha sido altamente expansivo y poco consolidado, lo que indica que proyectar la superficie urbana futura únicamente a partir de estas tendencias podría resultar impreciso. Por ello, se optó por desarrollar un análisis detallado de la **demanda futura de suelo**, que incorpora los déficits actuales y las necesidades proyectadas hasta 2037, con un enfoque más consciente y ajustado a la realidad territorial.

En este sentido, la presente sección desarrolla un análisis integral del déficit actual y la demanda futura del territorio en relación con componentes clave como los equipamientos colectivos y las áreas verdes, la infraestructura de servicios públicos, el sistema habitacional y las áreas productivas. El objetivo central de este ejercicio es determinar la demanda de suelo acumulada a 2037 para responder de manera adecuada a los déficits y a las proyecciones de crecimiento poblacional del municipio.

A partir de la estimación de demanda de suelo futura, se busca establecer una base cuantitativa sólida que permita sustentar la definición de suelo urbanizable para propender por un proceso de expansión urbana en coherencia con los principios de sostenibilidad, eficiencia en el uso del suelo y fortalecimiento de la estructura urbana existente.

#### 3.1 Aspectos físicos

##### 3.1.1 Equipamientos colectivos

El acceso equitativo a equipamientos colectivos como **salud, educación y deporte** es un componente esencial de la calidad de vida urbana y un factor clave para evaluar la capacidad de soporte de un territorio. Su distribución, suficiencia y cobertura inciden directamente en la cohesión social, la inclusión territorial y la sostenibilidad del crecimiento urbano. Por ello, el análisis de estos equipamientos resulta fundamental para orientar el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) hacia una planificación equilibrada y centrada en las necesidades reales de la población.

Para este estudio, se utilizó como referencia la Guía Metodológica para la Elaboración de Estudios de Movilidad Urbana y de Equipamiento Comunal (DDU 518) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile (MINVU). A partir de los indicadores y estándares definidos en dicha guía, se realizaron cálculos por tipo de equipamiento, en consideración tanto de los niveles mínimos de cobertura recomendados como la relación con la población existente y proyectada.

Esto permitió identificar con precisión los déficits actuales de infraestructura social y estimar la demanda futura que deberá ser atendida para garantizar condiciones mínimas de equidad territorial. Este enfoque proporciona una base técnica robusta para cuantificar la demanda de suelo, orientar la localización estratégica de nuevos equipamientos.

### Equipamientos de Salud

Dado que no se dispone de información específica sobre el porcentaje de población que accede efectivamente al servicio de salud pública, para efectos de este análisis se ha considerado la totalidad de la población municipal. Según el Censo X (ONE, 2022), Puerto Plata cuenta con 162,093 habitantes, y las proyecciones realizadas por Arup (2025) estiman un total de 174,557 habitantes para el año 2037.

Con base en los estándares de edificación por usuario establecidos por la guía metodológica del MINVU (DDU 518), se estimó la demanda actual y futura de metros cuadrados edificados para equipamientos de salud, con la diferenciación entre consultorios urbanos y centros de primer nivel. Los resultados se resumen en la [Tabla 3](#):

Categoría	Estándar edificado m2/usuario MINVU	Oferta m2 edificados 2022	Demanda m2 edificados, 2022	Demanda m2 edificados 2037	Déficit actual	Déficit acumulado a 2037
Consultorio urbano	0.026	1,738	4,214	4,538	-2,476	-2,800
Centro de primer nivel	0.06	4,064	9,726	10,473	-5,662	-6,409
Subtotal m2		5,802	13,940	15,012	-8,138	-9,210
<b>Total Municipal Ha</b>		0.6	1.4	1.5	-0.8	-0.9

**Tabla 3. Estimación de suficiencia y demanda de salud futura con base en estándares MINVU (2025). Arup (2025)**

- La demanda actual (2022) asciende a 13,940 m<sup>2</sup>, mientras que la oferta existente es de 5,802 m<sup>2</sup>, lo que evidencia un déficit de 8,138 m<sup>2</sup>.
- Para el año 2037, se proyecta una demanda de 15,012 m<sup>2</sup>, lo que incrementaría el déficit acumulado a 9,210 m<sup>2</sup>, equivalente a 0.9 hectáreas.

Estos resultados indican que actualmente existe un déficit de 0.8 hectáreas en equipamientos de salud, y que al horizonte del PMOT este déficit se ampliará hasta alcanzar casi **1 hectárea requeridas**. Esta superficie deberá ser incorporada en la planificación del suelo urbano para garantizar el acceso equitativo a servicios de salud en el mediano y largo plazo.

### Equipamientos de Educación

El análisis de suficiencia y demanda de equipamiento educativo se realizó con base en la población en edad escolar que requiere servicios educativos en el municipio. Esta población corresponde a los tramos etarios de 5 a 19 años, según la segmentación del Censo X (ONE, 2022).

A partir de los datos intercensales de 2002 y 2022, la firma Arup proyectó la población en edad escolar al año 2037 lo cual expuso un comportamiento de decrecimiento gradual. Según estas proyecciones, se estima que para 2037 el total de habitantes entre 5 y 19 años será de 29,613 personas, frente a los 37,571 registrados en 2022.

Año	5-9	10-14	15-19	TOTAL
2022	12,391	12,544	12,636	37,571
2037	9,493	9,329	10,792	29,613

**Tabla 4. Proyección de población en edad escolar a 2037. Arup (2025)**

Con base en estos datos y en los estándares de edificación por usuario del MINVU (DDU 518), se estimó la demanda actual y futura de infraestructura educativa, entre los niveles de educación inicial (5–9 años), básica (10–14) y media (15–19) como expone la [Tabla 5](#):

Categoría	Estándar edificado m2/usuario MINVU	Oferta m2 edificados 2022	Demanda m2 edif, 2022	Demanda m2 edif. 2037	Déficit actual	Déficit acumulado a 2037
Inicial (5-9)	2.25	1,094	84,535	66,629	-83,441	-65,535
Básica (10-14)	3.6	56,635	135,256	106,607	-78,621	-49,972
Media (15-19)	3.6	108,214	135,256	106,607	-27,042	1,607 (superávit)
Subtotal m2		165,943	355,046	279,843	-189,103	-113,900
<b>Total Municipal ha</b>		16.6	35.5	28.0	-18.9	-11.4

**Tabla 5. Estimación de suficiencia y demanda educativa futura con base en estándares MINVU (2025). Arup (2025)**

Los resultados del análisis indican que:

- En 2022, el déficit total de superficie educativa es de 189,103 m<sup>2</sup>, equivalente a 18.9 hectáreas.
- A pesar del decrecimiento proyectado en la población escolar, para el año 2037 se mantiene un déficit acumulado de 113,900 m<sup>2</sup>, equivalente a 11.4 hectáreas.
- Se observa un superávit únicamente en el nivel de educación media, producto de la actual infraestructura disponible para ese grupo etario.

Es importante resaltar que según la información provista por el Portal de Inversiones Públicas del SNIP, actualmente se encuentran en ejecución seis procesos de ampliación de planteles educativos del nivel inicial, a saber, José Francisco Peña, George Arzeno, Juan Emilio Bosch, Juana Caraballo, San Marcos Abajo, Virginia Elena Ortea. Si bien se reconoce que la implementación de estos planteles mitigará el déficit actual de la oferta educativa, al no contar con información específica del área en proceso de ejecución no ha sido posible incluirlo dentro del cálculo final del déficit acumulado.

Estos resultados evidencian que, incluso con una menor demanda futura, persistirá un déficit estructural de infraestructura educativa que deberá ser corregido mediante una ampliación progresiva de la oferta, especialmente en los niveles de educación inicial y básica. **La superficie acumulada estimada (11.4 ha)** deberá ser considerada en la planificación del suelo urbano del PMOT, para garantizar el acceso equitativo a la educación y consolidar una red de equipamientos educativos articulada con los patrones de crecimiento territorial.

### **Equipamientos Deportivos**

El análisis de suficiencia y demanda de equipamientos deportivos se basó en la población que hace uso frecuente de este tipo de infraestructuras, correspondiente a los grupos etarios entre 15 y 65 años, de acuerdo con el Censo X (ONE, 2022). En este contexto, se estimó una población usuaria de 109,931 personas para el año 2022, y de 123,187 personas proyectadas al año 2037.

A partir de los estándares establecidos por el MINVU (2025), se evaluaron tres tipologías principales: cancha deportiva simple, gimnasio y centro deportivo (que incluye estadios y polideportivos), y multicanchas (cancha mixta y clubes), en correspondencia con las categorías del MINDEREC (2022).

Con base en estos parámetros, se calcularon los déficits actuales y futuros de superficie edificada para actividades deportivas, como se resume en la [Tabla 6](#):

Categoría	Estándar edificado m2/usuario MINVU	Oferta m2 edificados 2022	Demanda m2 edif, 2022	Demanda m2 edif. 2037	Déficit actual	Déficit acumulado a 2037
Cancha deportiva (cancha simple)	3.6	165,759	395,752	443,473	-229,993	-277,714
Gimnasio y Centro Deportivo (Estadio y Polideportivo)	0.6	43,102	65,959	73,912	-22,857	-30,810
Multicancha (Cancha mixta y Club)	0.4	19,156	43,972	49,275	-24,816	-30,119
Subtotal m2		228,017	505,683	566,660	-277,666	-338,643
<b>Total Municipal ha</b>		22.8	50.6	56.7	-27.8	-33.9

**Tabla 6. Estimación de suficiencia y demanda recreativa futura con base en estándares MINVU (2025). Arup (2025)**

Como resultado, la tabla anterior expone que:

- En 2022, el déficit total de equipamientos deportivos alcanza los 277,666 m<sup>2</sup>, equivalentes a 27.8 hectáreas.
- Para el año 2037, se proyecta un déficit acumulado de **338,643 m<sup>2</sup>**, lo que representa una necesidad de **casi 34 hectáreas** de suelo adicional para cumplir con los estándares de cobertura y suficiencia.

Estos resultados evidencian una brecha significativa en la infraestructura deportiva municipal, que limita el acceso equitativo a espacios de actividad física y recreación. Este déficit debe ser considerado en la planificación territorial del PMOT, no solo para responder al crecimiento proyectado de la población usuaria, sino también como un componente clave del bienestar colectivo, la salud pública y la integración social.

#### ***Distribución distrital del déficit y demanda de suelo para equipamientos colectivos***

Es importante resaltar que el ejercicio de estimación de la demanda de suelo por déficit actual y demanda futura asociada a equipamientos colectivos de salud, educación y recreación se realizó sobre el total de población municipal actual y proyectada. Esto se debe a que no fue posible realizar una proyección poblacional desagregada por grupos etarios a nivel de distrito municipal, debido a la ausencia de datos intercensales etarios por entidad territorial.

Ante esta limitación, y con el objetivo de orientar la distribución territorial del requerimiento de suelo para equipamientos a nivel distrital, a continuación, se presenta una estimación proporcional del mismo a nivel distrital. Esta estimación se basa en el peso relativo de cada entidad territorial sobre el total municipal, según el Censo Nacional de Población y Vivienda (ONE, 2022) como muestra la [Tabla 7](#):

Entidad territorial	% poblacional ONE 2022	Déficit acumulado equip. de salud (ha)	Déficit acumulado equip. educativo (ha)	Déficit acumulado equip. recreativo (ha)	Total déficit futuro por entidad territorial (ha)
San Felipe (municipio cabecera)	90.49	0.81	10.32	30.68	41.8
Maimón (D.M)	4.97	0.04	0.57	1.68	2.3
Yásica Arriba (D.M)	4.54	0.04	0.52	1.54	2.1
<b>Total Municipal</b>	100	0.9	11.4	33.9	46.2

**Tabla 7 Estimación de superficie de equipamientos requerida por distrito municipal. Arup (2025)**

En síntesis, al distribuir proporcionalmente la demanda total municipal acumulada al 2037 en función del peso poblacional de cada entidad territorial, se estima que San Felipe requerirá aproximadamente **41.81 hectáreas** para satisfacer las necesidades de suelo destinadas a equipamientos colectivos.

Por su parte, el Distrito Municipal de Maimón demandará un total de **2.29 hectáreas**, mientras que Yásica Arriba requerirá **2.10 hectáreas**. Esta estimación constituye una referencia clave para orientar la estimación de suelo de expansión urbana en el marco del ordenamiento territorial municipal.

### 3.1.2 Áreas verdes de permanencia

La estimación de la demanda de áreas verdes que se expone en [Tabla 8](#) se realizó con referencia en el estándar de 9 m<sup>2</sup> por habitante, según lo establecido en el Reglamento General de LOTUSAH. Este estándar permite proyectar la superficie mínima requerida para garantizar acceso equitativo a espacios verdes efectivos que contribuyen al bienestar social, ambiental y a la salud pública.

La demanda se calculó en función de la población actual (2022) y la proyectada al año 2037, desagregada por entidad territorial como se expone en la siguiente tabla. El resultado muestra que la demanda total municipal asciende a 157.1 ha en 2037. Frente a esta necesidad, la oferta actual disponible es de apenas 26.4 ha, lo cual representa un déficit municipal futuro de **130.7 ha hacia 2037**.

Entidad territorial	Oferta actual (ha)	Población 2022 ONE	Población proyectada 2037	Demanda 2025 (ha)	Demanda futura 2037 (ha)	Déficit actual	Déficit acumulado a 2037
San Felipe (municipio cabecera)	26.2	146,677	157,955	132	142.16	-106	-116
Maimón (D.M)	0.26	8,056	8,675	7.2	7.81	-7	-8
Yásica Arriba (D.M)	0	7,360	7,926	7.1	7.1	-7.1	-7.1
<b>Total Municipal</b>	26.4			146.4	157.1	-120.0	-130.7

**Tabla 8 Estimación de suficiencia y demanda de áreas verdes futuras con base en estándares LOTUSAH (2025). Arup (2025)**

La distribución por entidad territorial es la siguiente:

- **San Felipe** (cabecera municipal): arroja un déficit de 106 hectáreas en el presente y 116 hectáreas en el horizonte proyectado.

- **Distrito Municipal de Maimón:** presenta una oferta muy limitada de 0.26 hectáreas, con lo cual el déficit future asciende a 8 hectáreas.
- **Distrito Municipal de Yásica Arriba:** no dispone de oferta de áreas verdes actualmente, por lo cual su demanda estimada de 7.13 hectáreas en 2037 representa directamente su déficit.

Esta situación reafirma la necesidad de establecer estrategias de planeación que promuevan la consolidación de una red de espacios públicos vegetados, especialmente en las zonas más deficitarias como los distritos de **Maimón** y **Yásica Arriba**, que cuentan con una cobertura prácticamente nula, y también en la cabecera municipal, donde la oferta existente resulta claramente insuficiente para garantizar los estándares mínimos requeridos.

### 3.1.3 Infraestructura de acueducto y alcantarillado

La disponibilidad y cobertura de los sistemas de acueducto y alcantarillado constituyen factores fundamentales para evaluar la capacidad de soporte de un territorio, ya que condicionan directamente la viabilidad del crecimiento urbano, la salud pública y la sostenibilidad ambiental. Su adecuada planificación y expansión determina no solo la calidad de vida de la población actual, sino también la posibilidad de integrar nuevos desarrollos urbanos de manera ordenada y segura.

Según información suministrada por Coraaplata, en el año 2024 el área urbana de San Felipe de Puerto Plata cuenta con una **cobertura del 95% en el servicio de acueducto y del 85% en alcantarillado sanitario**. Esta cobertura refleja un desempeño adecuado en la provisión de servicios básicos dentro de los límites urbanos consolidados, lo que contribuye positivamente a la capacidad de soporte actual del territorio.

De acuerdo con lo mencionado por Coraaplata durante la Consulta Pública #3, si bien nuevos sectores en crecimiento en San Felipe como Muñoz y Loma de la Bestia no cuentan actualmente con una conexión existente a la red matriz, si tienen viabilidad para habilitar una conexión futura. No obstante, en el crecimiento más disperso hacia el sector de El Cupey y en los distritos municipales, se identifican restricciones técnicas que impiden la ampliación de la cobertura tanto del acueducto como del alcantarillado. Esta situación implica una presión directa sobre la capacidad de soporte del territorio, ya que obliga a que cada proyecto asuma soluciones individuales para el acceso al agua potable y el manejo de aguas residuales, lo que puede generar riesgos ambientales y sanitarios si no se regulan adecuadamente.

Desde una perspectiva de sostenibilidad, estos patrones evidencian la necesidad de orientar el crecimiento urbano hacia áreas que cuenten con condiciones de soporte efectivas, y permitan garantizar una conexión a la red matriz de acueducto y alcantarillado como condiciones mínimas de habitabilidad en los sectores de expansión futura.

Finalmente, con base en el listado de proyectos de inversión del SNIP, se evidencian los esfuerzos actuales para el mejoramiento de la cobertura del sistema de acueducto y alcantarillado. Con base en el Portal de proyectos de inversión actualmente hay obras de ampliación del Acueducto de Camú, Los Domínguez, Altos de Chavón, Los Palomos, San Marcos y San Felipe, así como la construcción del sistema de recolección de aguas residuales en varios sectores del municipio.

### 3.1.4 Gestión de residuos sólidos

En contextos de crecimiento urbano acelerado y expansión del turismo, como ocurre en Puerto Plata, asegurar una gestión adecuada de los residuos se vuelve esencial para evitar impactos negativos a largo plazo. Con referencia el estudio CEPAL/BM (2018), la producción promedio per cápita de residuos sólidos en América Latina y el Caribe es de 0.9 kg por Hab al día.

Con base en este parámetro y el censo poblacional ONE (2022), se estima que el municipio de Puerto Plata produce actualmente alrededor de 145.9 toneladas diarias de residuos sólidos, los cuales están cubiertos con la nueva capacidad de la Planta de Revalorización y Relleno Sanitario de Puerto Plata que asciende hasta 1000 toneladas diarias.

Además, con la proyección de crecimiento poblacional de 12.463 personas adicionales hacia el año 2037, se estima un aumento futuro de aproximadamente 11.2 toneladas diarias de residuos sólidos, las cuales, también estarían cubiertas por el nuevo relleno sanitario. En este sentido, no se reconoce en el territorio la necesidad de destinar suelo complementario para futuras áreas de tratamiento de residuos.

## 3.2 Aspectos socio-económicos

### 3.2.1 Sistema Habitacional

A continuación, se presenta un análisis de la **demanda de suelo para vivienda** a partir de: i) el déficit cuantitativo de vivienda existente, ii) la demanda proyectada de nuevas viviendas y iii) las necesidades derivadas del reasentamiento de viviendas.

#### *Déficit cuantitativo actual*

Para determinar el déficit cuantitativo habitacional del municipio al año 2022 (año más reciente utilizado en la proyección población y de vivienda) se construyó a partir del déficit cuantitativo de Puerto Plata del 2010, y datos oficiales a nivel nacional de diferentes años, dada la limitada disponibilidad de información específica para el ámbito municipal. De esta manera:

1. Se realizó un análisis del déficit cuantitativo a nacional para los años 2002, 2010, 2016, 2017 y 2018<sup>1</sup>. A partir de estos datos, se calcularon las tasas de crecimiento anual, a través del método crecimiento anual compuesto, diferenciadas por período. Esto permitió proyectar el déficit nacional al año 2022 como se expone en la [Tabla 9](#).
2. Se identificó la representatividad municipal en el déficit cuantitativo nacional con base en el dato oficial disponible para Puerto Plata del año 2010, correspondiente a **4,440 unidades habitacionales** (ONE, 2010), las cuales representaron el 1.35% del total a nivel nacional. Dado que este es el único dato municipal oficialmente reportado, se asumió que dicho porcentaje de representatividad se ha mantenido constante en el tiempo.
3. Se estimó el déficit municipal a 2022 con el **1.35% de representatividad** al déficit nacional proyectado para 2022. El resultado fue **5,920 unidades habitacionales** para Puerto Plata.

Año	Déficit cuantitativo nacional	% cambio anual	Déficit cuantitativo municipal	% representatividad respecto el nivel nacional
2002	294,671	-	-	-
2010	327,996	1.41%	4,440	1.35%
2016	357,525	1.50%	4,840	
2017	382,733	7.05%	5,181	
2018	393,083	2.70%	5,321	
2022	437,359	2.82%	5,920	

**Tabla 9. Estimación del déficit cuantitativo de vivienda actual a nivel municipal. Arup (2025)**

<sup>1</sup> Los datos del 2002, 2010, 2016 y 2017 fueron extraídos del Análisis del déficit habitacional en la República Dominicana (MEPyD, 2017). El año más reciente de medición del déficit cuantitativo habitacional a nivel nacional, correspondiente al 2018, se definió en la Encuesta Nacional de Hogares (ONE, 2018).

Para la definición del suelo requerido que permita suplir este déficit, se realizó un promedio entre las diferentes densidades definidas para el escenario consensuado, para un total de 88 viviendas por hectárea. De esta manera, se establece un total de **65.75 ha** destinadas a la construcción de viviendas necesarias para cerrar el déficit cuantitativo de Puerto Plata con el detalle que se expone en la [Tabla 10](#) a continuación:

División	Población 2022	Proporción poblacional	Viviendas	Densidad promedio	Ha
San Felipe (municipio cabecera)	146,677	0.90	5357	88.33	60.65
Yásica (D.M)	7,360	0.05	269	20.83	12.90
Maimón (D.M)	8,056	0.05	294	20.83	14.12
<b>Total Municipal</b>	<b>162,093</b>		<b>5920</b>		<b>87.68</b>

**Tabla 10. Estimación del espacio requerido para suplir el déficit cuantitativo de vivienda en Puerto Plata. Arup (2025)**

### *Demanda futura de nuevas viviendas*

El cálculo de nuevas viviendas asociadas a los nuevos pobladores en el futuro se realizó con base en:

1. La población proyectada a 2037, referida en la *Etapa 4. Diagnóstico Territorial, sección 3.2.*
2. La cantidad de habitantes por vivienda ocupada, resultado del análisis del Censo X (2022). Al respecto, se asumió que esta cantidad no tendría variaciones a 2037. Su proyección no fue posible debido a la falta de información anterior al 2022 sobre viviendas desocupadas para el municipio.
3. La estimación de la densidad habitacional para cada entidad territorial con base en los valores actuales definidos en la Resolución 001-17 para San Felipe, referentes de densidad habitacional rural<sup>2</sup>, y los acuerdos generados para el escenario de ocupación consensuado con los actores locales durante la Consulta pública 3.

Como se muestra en la [Tabla 11](#), se estima una cantidad total de **4,459 viviendas** para acoger los **12,463 pobladores nuevos** que se proyectan para el **2037** en Puerto Plata. Se espera que, con base en el crecimiento de cada entidad territorial, el 90.3% de estas viviendas se ubiquen en la cabecera municipal de San Felipe, mientras que el 5% en Maimón y el 4.5% en Yásica Arriba.

División	Población 2037	Aumento poblacional	Personas por vivienda	Viviendas proyectadas
San Felipe (municipio cabecera)	157,955	11,278	2.8	4,028
Yásica Arriba (D.M)	7,926	566	2.8	202
Maimón (D.M)	8,675	619	2.7	229
<b>Total Municipal</b>	<b>174,556</b>	<b>12,463</b>	<b>2.8</b>	<b>4,459</b>

**Tabla 11. Cantidad de viviendas proyectadas a 2037. Arup (2025)**

Con el objetivo de determinar la cantidad de espacio medible que requieren las viviendas proyectadas se definió, en primer lugar, la densidad habitacional para el municipio de manera diferenciada por entidad territorial. Para ello, se fijó la cantidad de viviendas por hectárea para una densidad baja, media y alta, tanto en el ámbito urbano como rural.

De esta manera, las densidades del ámbito urbano fueron concretadas a partir de los rangos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Turístico (POTT) de San Felipe, dictaminado mediante Resolución 001-17. Como se expone en el documento ***Reporte 1 Etapa 7: Calificación del suelo y Escenarios de ocupación territorial***, las decisiones de los actores locales, así como la mediación cuantitativa entre los escenarios de ocupación tendencial e ideal, permitieron definir las densidades expuestas en la **Tabla 12**.

Por su parte, para el caso de los D.M Maimón y Yásica Arriba, como territorios mayoritariamente rurales, se definió una densidad acorde con sus dinámicas urbanas de menor extensión e intensidad, establece un promedio con base en los referentes internacionales mencionados.

Escenario	Indicador de densidad (viv/Hab)					
	Ámbito urbano			Ámbito rural		
	Baja densidad	Media densidad	Alta densidad	Baja densidad	Media densidad	Alta densidad
Consensuado	36	104	125	6	19	38
Tendencial	42	83	100	5	15	30
Ideal	63	125	150	8	23	45

**Tabla 12. Indicador de densidad de vivienda. Arup (2025)**

Con base en los indicadores definidos, se establecieron las proporciones de densidad habitacional para cada entidad territorial, en consideración de sus dinámicas urbanas y su visión de desarrollo físico. En consecuencia, se proyecta una mayor proporción de viviendas de alta y media densidad en San Felipe, como centro urbano consolidado; una proporción significativa de viviendas de media densidad en Maimón; y una predominancia de baja densidad en Yásica Arriba.

Estos resultados permitieron definir la cantidad de hectáreas netas requeridas exclusivamente para uso residencial (ver **Tabla 13**), con el fin de acoger el crecimiento poblacional proyectado. Se proyectan **108.61ha** de crecimiento residencial para el municipio en total.

División	Proporción de densidad habitacional			Cantidad de viviendas por densidad			Ha para Vivienda por densidad			Total
	Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta	
San Felipe	0.3	0.45	0.15	1,208	1,812	604	33.56	17.43	4.83	55.83
Yásica Arriba (D.M)	0.7	0.3	0	141	61	0	22.64	3.23	0	25.87
Maimón (D.M)	0.6	0.4	0	138	92	0	22.02	4.89	0	26.92
<b>Total municipal</b>	-	-	-	1,487	1,965	604	78.22	25.56	4.83	<b>108.61</b>

**Tabla 13. Estimación de superficie para viviendas proyectadas. Arup (2025)**

### ***Reasentamiento de viviendas en áreas de protección***

Con base en las disposiciones nacionales contempladas por las Leyes 64-00 y 202-04, las franjas de protección de los ríos y cañadas, así como las áreas protegidas de Categoría III deben ser estrictamente salvaguardadas por su alto valor ecológico, así como por los riesgos ante los que se encuentran expuestas las edificaciones, especialmente las viviendas que allí se localizan. No obstante, en el marco de las posibilidades y el alcance de cumplimiento efectivo del PMOT, se priorizaron áreas específicas para la reubicación de las viviendas, a través del proceso de construcción participativa del escenario consensuado de ocupación territorial:

1. Área de protección de la Loma Isabel de Torres.
2. Franja de protección del Río San Marcos a partir de la vía a San Marcos hacia el norte, en los barrios San Marcos Abajo, Cuesta Amarilla y Maggiolo Adentro.
3. Franja de protección del Río Muñoz en los barrios Muñoz y Costa Dorada.
4. Franja de protección de El Violón o Río Los Domínguez, ubicado sobre los barrios Los Domínguez, La Viara y Gregorio Luperón.
5. Zonas de inundación definidas por la Defensa Civil, asociadas a los ríos San Marcos y Los Domínguez, especialmente en los barrios San Marcos Abajo, El Javillar y Playa Oeste.
6. Franja de protección del Río Yásica sobre los barrios de Yásica Arriba, El Sanjón, Yásica Abajo, Yasiquita, Los Pomos, y Los Taveras.
7. Polígonos correspondientes a asentamientos de origen informal ubicados en inmediaciones al río Muñoz, de alta vulnerabilidad estructural y social.

En total, como se expone en la [Tabla 14](#), se contemplan **4,059 edificaciones** que albergan **3,976 viviendas**, las cuales requieren medidas de reasentamiento. De estas edificaciones, 52 se localizan en Yásica Arriba y 4,007 en San Felipe. Como se presenta en la tabla, de acuerdo con la densidad promedio establecida para cada entidad territorial, se requieren en total **47.85 ha** para cubrir el espacio de reasentamiento.

División	Edificaciones	Densidad promedio	Ha edificaciones
San Felipe (municipio cabecera)	3,729	88.33	42.22
<i>Río Muñoz</i>	19		0.22
<i>Río San Marcos</i>	332		3.76
<i>Río Los Domínguez (El Violón)</i>	719		8.14
<i>Loma Isabel de Torres</i>	1,742		19.72
<i>Zonas de inundación Defensa Civil</i>	893		10
<i>Asentamientos informales Muñoz</i>	278		3.14
Yásica Arriba (D.M)	52	20.83	2.50
<b>Total municipal</b>	<b>4,059</b>	-	<b>47.85</b>

**Tabla 14. Estimación de superficie para viviendas reasentadas. Arup (2025)**

### 3.2.2 Actividades productivas

#### *Suelo productivo en áreas urbanas*

De acuerdo con los datos del Directorio de Empresas y Establecimiento (DEE) de ONE (2019), a nivel municipal existen 16,692 empleados asociados a las principales actividades económicas como: Comercio, Servicios, Industrias, Oficinas, entre otras. Por otro lado, el análisis espacial de las actividades productivas nos permite reconocer que a nivel municipal el suelo urbano asociado a este tipo de usos se estima en 565.3 ha, de las cuales 15% corresponde a usos turísticos, 2% a industria y 7.5% a comercio. Con base en estos datos, se aduce que la densidad de empleo urbano promedio a nivel municipal es de 30 empleos/ha.

Por otro lado, en concordancia con datos del Censo Poblacional y de Vivienda ONE (2010), el Municipio de Puerto Plata tiene una tasa de desempleo del 8.6%; dado que la Población económicamente activa (PEA) asciende a 57,197 personas, es preciso referir que 4919 personas están desempleadas a nivel municipal, es decir, personas que buscan empleo, pero no logran encontrarlo. Para lograr una asociación más precisa sobre la cantidad de desempleos que corresponden al entorno urbano, se aplica el peso poblacional rural/urbano del Censo ONE 2022 (84% rural, 16% urbano), es decir que, del total de desempleados a nivel municipal, 4158 corresponden a una demanda urbana.

En el contexto de la información entregada anteriormente, y para efectos de calcular la superficie del déficit de áreas productivas como industria, comercio y servicios, turismo y oficinas, se estima que se requieren aproximadamente **138.6 hectáreas de suelo urbano para actividades productivas** con el fin de cubrir la demanda laboral no satisfecha en áreas urbanas del municipio. Esta superficie representa una necesidad concreta de habilitación o gestión de suelo urbanizable con vocación económica, en concordancia con los sectores priorizados para la expansión urbana.

Con base en la distribución poblacional municipal estimada por la ONE en 2022, se realizó una asignación territorial del suelo requerido para actividades productivas como se expone en la [Tabla 15](#). Dado que el municipio cabecera de San Felipe concentra el 90.49% de la población, la mayor parte de la demanda se localiza en su territorio, con aproximadamente 125 hectáreas. Los distritos de Maimón y Yásica Arriba, con proporciones menores de población, requieren respectivamente 6.9 y 6.3 hectáreas.

Población por entidad territorial	% poblacional ONE 2022	Total déficit actual por entidad territorial (ha)
San Felipe (municipio cabecera)	90.49	125.4
Distrito Municipal de Maimón	4.97	6.9
Distrito Municipal de Yásica Arriba	4.54	6.3
<b>Total Municipal</b>	100	138.6

**Tabla 15 Estimación de superficie productiva requerida por distrito municipal. Arup, (2025)**

Esta distribución estimativa permite orientar la localización de áreas urbanizables con vocación económica, en función del peso poblacional y de la demanda laboral, como insumo clave para una planificación territorial equitativa. La incorporación de esta demanda dentro del análisis de suelo urbanizable del PMOT resulta fundamental para cerrar las brechas de acceso al empleo, promover el desarrollo económico local y garantizar un uso más eficiente del territorio.

### *Alojamientos temporales*

El análisis de los datos históricos de ocupación y disponibilidad de habitaciones<sup>3</sup>, de los años 2000 y 2004 respectivamente, refleja una tendencia hacia la disminución de la actividad turística orientada al sector de los alojamientos temporales, como presentan las siguientes figuras. Al año 2024 la tasa de ocupación fue de 63.7%, con un total de 3,527 habitaciones, concentradas principalmente en los sectores de Costa Dorada y Playa Dorada.

Lo que se plantea a través del PMOT es que la planificación del suelo permita generar una recuperación progresiva de la cantidad de habitaciones disponibles y de los visitantes del municipio, para una tasa de ocupación cercana al intervalo de 70%-80%, considerado como eficiente de acuerdo con los estudios del

<sup>3</sup>Banco Central (2024). Reporte Estadísticas Turísticas 2024; MITUR (2025). Datos establecimientos y habitaciones de alojamiento turístico por provincia y municipio según años, 2004-2024

BID<sup>4</sup>. Esto permitiría volver a contar con las cifras alcanzadas en épocas anteriores a la pandemia por COVID-19, en cumplimiento con los objetivos planteados para el Plan sobre el fortalecimiento del turismo en sus diversos segmentos.

Actualmente, el 15% del suelo urbano, correspondientes de **349.78 ha**, se destina a la actividad turística, como se presenta en la sección 3.2.2, lo que incluye el sector de alojamientos temporales. Lo anterior supone una densidad aproximada de 10 habitaciones por ha, la cual se encuentra por debajo de la **densidad idónea** planteada por ASONAHORES, que corresponde a **40 Hab/ha**; incluso, muy por debajo de la densidad promedio establecida por la Resolución 001-17, definida en 250 Hab/ha.

En este contexto, el área para alojamientos temporales debe re-densificarse, más que generar nuevo suelo para su emplazamiento. Así, con base en la densidad de 40hab/ha, se requieren al menos 832 habitaciones adicionales a las 3,527 existentes, para un total de 4,359 habitaciones, cifra cercana a las 4,825 habitaciones anteriores a la pandemia (2019).

### 3.3 Disponibilidad del suelo

Es importante resaltar que, dentro de la mancha urbana consolidada, se han identificado vacíos urbanos que representan una oportunidad clave para la gestión estratégica del suelo. Con base en su localización y relación directa con la estructura urbana, estos predios identificados como suelo no consolidado poseen el potencial de acoger nuevos desarrollos o proyectos de renovación urbana que, al integrarse con la estructura urbana existente, permitirían fortalecer el soporte funcional y los servicios urbanos en las zonas residenciales ya consolidadas.

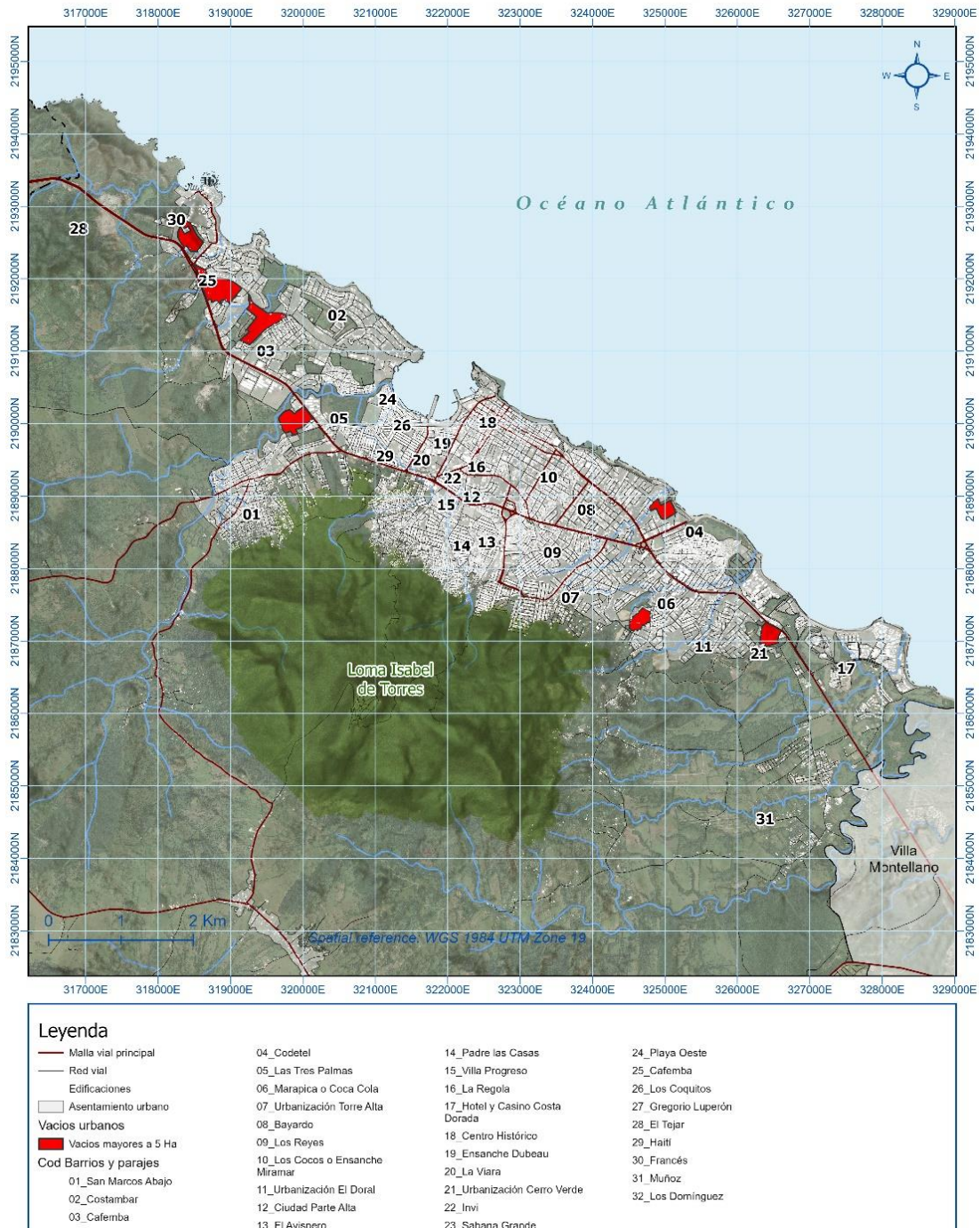
En este sentido, y fundamentados en lo establecido por el reglamento de la LOTUSAH, estas áreas se reconocen como *suelo urbano no consolidado*. Su aprovechamiento podría contribuir a mitigar de manera estructural los déficits identificados en vivienda, áreas productivas, equipamientos y espacio público verde, promueve al mismo tiempo una ocupación más eficiente, balanceada y equitativa del territorio. Lo anterior, con el objetivo de disminuir los requerimientos de nuevo suelo para la expansión, y propender por un crecimiento consolidado en torno a la estructura urbana ya existente.

#### *San Felipe*

En particular, dentro de la cabecera urbana principal se reconocen **78.7 ha** correspondientes a grandes solares con superficies superiores a 50,000 m<sup>2</sup> como se evidencia en la [Figura 3](#). Este tipo de terrenos, similares en escala a los que actualmente albergan áreas comerciales como Jumbo, equipamientos urbanos como el Estadio Municipal o instalaciones industriales como Brugal, tienen un alto valor estratégico por su capacidad de transformación.

---

<sup>4</sup>Banco Interamericano de Desarrollo (2015). Tourism and Ecotourism Development in Guyana: Issues and Challenges and the Critical Path Forward



**Figura 3. Vacíos urbanos San Felipe. Arup (2025), Gestión Tributaria Municipal (2024)**

### **Maimón**

En el área consolidada del sector Maimón Centro, se reconoce un gran solar vacío en medio de la estructura urbana principal el cual cuenta con un alto nivel de conectividad con la trama vial urbana y proximidad a la subcentralidad del distrito municipal, como se evidencia en la [Figura 4](#). Este solar comprende 7 ha de suelo urbano no consolidado de alto interés para la priorización de futuros desarrollos urbanísticos.

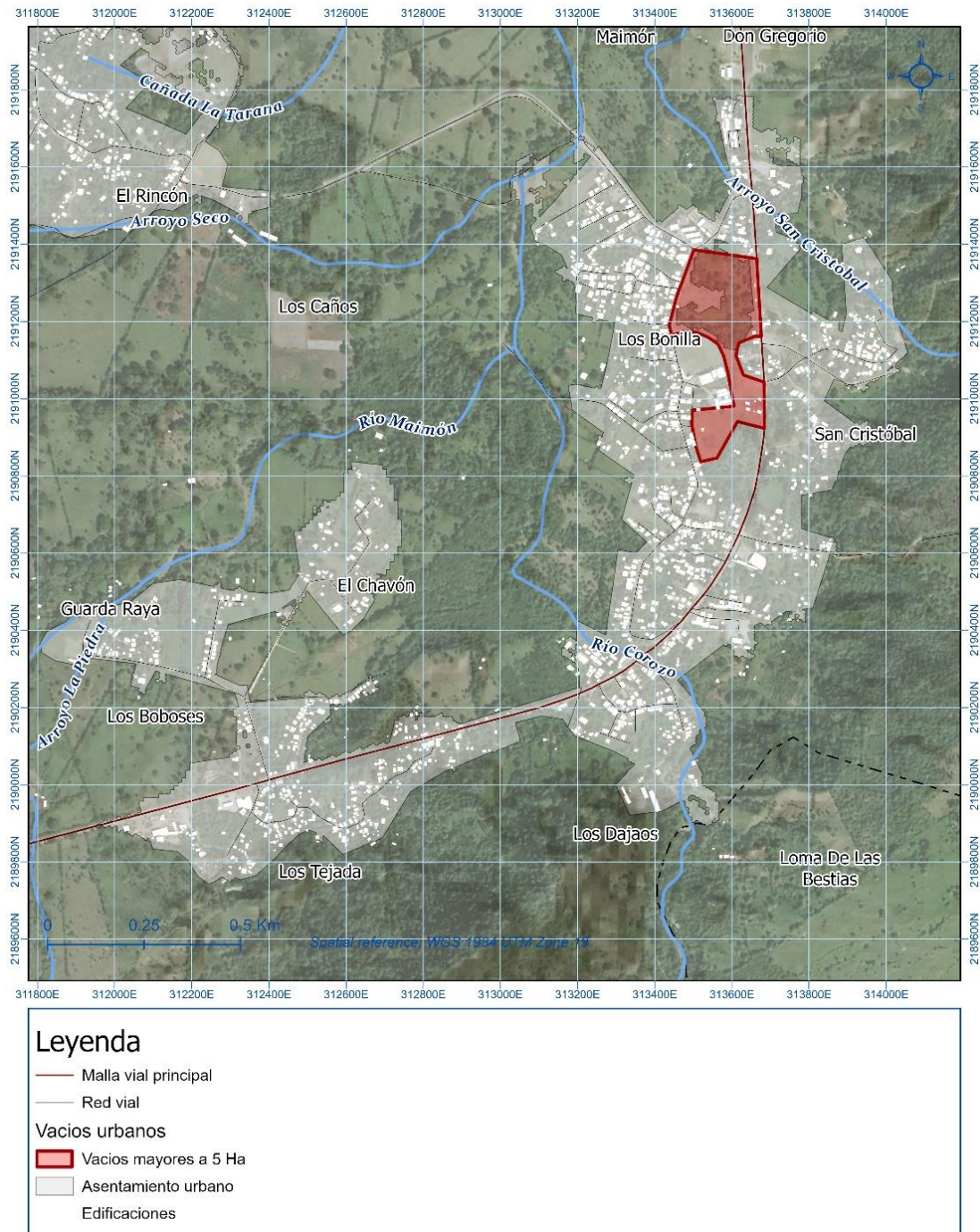


Figura 4. Vacíos urbanos Maimón. Arup (2025)

### Yásica Arriba

Por otro lado, en el sector más consolidado de Yásica Arriba se identifica un predio de **2 ha** en inmediaciones del río Yásica, la vía panorámica y próxima al subcentro local que abarca equipamientos como el Liceo y el play como se expone en la [Figura 5](#).



**Figura 5. Vacios urbanos Yásica Arriba. Arup (2025)**

Si bien este polígono se encuentra bajo las restricciones del polígono de área protegida de la vía panorámica y por la franja de protección del río, igualmente constituye un vacío urbano potencial para desarrollos de baja densidad y áreas verdes.

### 3.4 Conclusión sobre demanda de suelo

La síntesis del análisis integrado de déficit actual y demanda futura de suelo urbano, expuesto en la [Tabla 16](#), evidencia la necesidad de nuevo suelo para responder a las necesidades acumuladas en vivienda,

equipamientos, áreas verdes y áreas productivas. No obstante, como parte del análisis se elaboró un balance entre la demanda acumulada de suelo y la disponibilidad identificada en vacíos urbanos.

En el caso de San Felipe, la existencia de 78.7 hectáreas de suelo no consolidado, permite reducir el requerimiento neto de nuevo suelo a 348.0 hectáreas. Mientras que en Maimón y Yásica Arriba los vacíos urbanos no consolidados son menores, reduce la demanda de suelo nuevo a 47.7 ha y 51.5 ha respectivamente.

Esta reducción será efectiva en la medida en que dichos predios sean incorporados de manera adecuada a través de estrategias de renovación urbana, densificación o reestructuración del tejido urbano existente.

En el marco de la jerarquía de centros poblados, es consecuente que la demanda total de San Felipe ascienda al 77.8% del total municipal, mientras que a nivel distrital Yásica Arriba y Maimón demandan 11.5% y 10.7% respectivamente.

En San Felipe, el mayor requerimiento se concentra en suelo para vivienda (143.53 ha) el cual representa el 33.6% de la demanda en la cabecera urbana, seguido de la demanda de suelo para áreas productivas con el 29.3% y áreas verdes 27%. En contraste, Maimón y Yásica Arriba presentan demandas más acotadas, pero igualmente relevantes en términos de demanda de suelo para vivienda, 68% y 71% respectivamente.

A continuación, se presenta el detalle de la demanda neta por entidad territorial:

		San Felipe		Maimón		Yásica Arriba		Total Municipal	
		Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
<b>Suelo requerido por déficit acumulado a 2037</b>	Vivienda y otras edificaciones	158.69	35.9	41.04	70.5	41.27	72.7	241	43.3
	Equipamientos	41.8	9.5	2.3	4	2.1	3.7	46.2	8.3
	Áreas verdes	116	26.3	8	13.7	7.1	12.5	130.7	23.5
	Áreas productivas	125.4	28.4	6.9	11.9	6.3	11.1	138.6	24.9
<b>Disponibilidad de suelo actual</b>	Ha vacíos urbanos no consolidados > 5ha	78.7		7		2		87.4	
<b>Subtotal requerido (ha)</b>		<b>363.19</b>		<b>51.24</b>		<b>54.77</b>		<b>469.1</b>	
<b>+ Margen de incertidumbre (20%)</b>		<b>435.8</b>		<b>61.5</b>		<b>65.7</b>		<b>562.9</b>	
<i>Peso % a nivel municipal</i>		77		11		12		100.00	

**Tabla 16 Demanda neta de suelo por entidad territorial. Arup (2025)**

Cabe señalar que este ejercicio cuantitativo no pretende ofrecer una proyección exacta, sino una estimación referencial basada en parámetros técnicos y datos disponibles según la mejor información disponible al momento de su elaboración. Se reconoce que la calidad y actualización de algunos datos presenta limitaciones, ya sea por ausencia de registros recientes, escalas de análisis que no permiten desagregar la información hasta el nivel de distrito municipal, o la necesidad de recurrir a estimaciones y supuestos a partir de indicadores indirectos.

Estas condiciones pueden generar variaciones respecto a la realidad actual del territorio, por lo que se ha considerado pertinente incorporar un margen de incertidumbre en los cálculos. Este margen busca reflejar la posible desviación asociada a la proyección de tendencias y a la asignación proporcional de valores cuando no se dispone de datos directos.

Con base en la naturaleza de las fuentes empleadas se aplica un ajuste del 20% sobre los valores estimados. Este rango permite contemplar posibles variaciones en la dinámica demográfica, cambios recientes en el uso del suelo y actualizaciones futuras de las estadísticas oficiales, y garantiza que las

decisiones de planificación urbana y rural cuenten con un grado de flexibilidad frente a la incertidumbre inherente al proceso.

Si bien estos valores no representan una medida precisa, proporciona una base sólida para la toma de decisiones de la *Sección 3.2 Suelo Urbanizable* en coherencia con los principios de crecimiento inteligente, sostenibilidad ambiental y consolidación de una estructura urbana más equilibrada y funcional.

## 4. Análisis de idoneidad para la clasificación del suelo

La clasificación del suelo en las categorías de **urbano, urbanizable y no urbanizable**, conforme a lo establecido por la Ley 368-22 (LOTUSAH), se fundamenta en un análisis territorial integral basado en criterios técnicos, normativos y espaciales. Para ello, se ha implementado una metodología de análisis multicriterio que permite valorar la **idoneidad del suelo** según sus características funcionales, ambientales, físicas y de riesgo.

La **Figura 6** presenta los 5 pasos metodológicos que guiaron este proceso, los cuales articulan de forma coherente los resultados del diagnóstico territorial, el escenario consensuado y la proyección de la imagen futura de Puerto Plata. Esta metodología busca reducir las tensiones derivadas de usos incompatibles, promover un aprovechamiento eficiente del territorio y maximizar los beneficios sociales, económicos y ambientales.

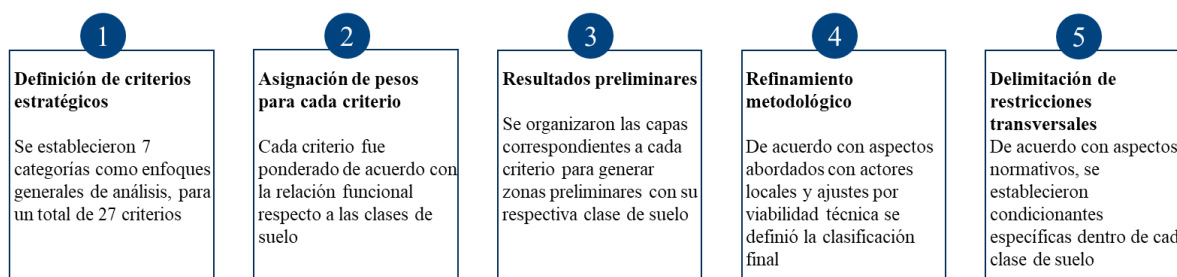


Figura 6. Pasos metodológicos para la clasificación del suelo

### 4.1 Paso 1: Definición de criterios estratégicos

El proceso de definición de idoneidad del suelo se apoya en un conjunto de categorías temáticas que agrupan los principales factores que condicionan o habilitan el desarrollo urbano, tales como la consolidación del tejido existente, la capacidad productiva del suelo, los niveles de amenaza y riesgo, la sensibilidad ambiental, las restricciones topográficas y la ubicación de infraestructuras. Estas categorías constituyen una estructura lógica para orientar la toma de decisiones en función del aprovechamiento sostenible del territorio y la prevención de conflictos de uso.

Cada categoría fue desagregada en criterios estratégicos específicos, a partir de variables geoespaciales obtenidas de fuentes oficiales y datos técnicos verificados. Estas variables fueron clasificadas en niveles de aptitud territorial, lo cual permitió generar mapas sintéticos de idoneidad y establecer zonas prioritarias para la consolidación urbana y la protección del suelo.

Es importante señalar que los criterios asociados a la categoría de riesgo climático orientan la delimitación de las clases del suelo, pero no constituyen un elemento restrictivo. Las limitaciones sobre las áreas expuestas a amenazas como inundaciones fluviales o inundaciones costeras (asociadas al aumento del nivel del mar) se incorporaron a través de las disposiciones normativas específicas, como las franjas de protección de la red hídrica y de la pleamar.

En consecuencia, si bien estas zonas pueden formar parte de diferentes clases de suelo, su desarrollo estará sujeto a restricciones específicas en etapas posteriores del proceso de planificación, como lo son las

pautas edificatorias y de espacio público, que serán definidas en el **Reporte 2 Etapa 7. Pautas urbanísticas.**

Esta definición es un insumo clave para la delimitación técnica de las distintas clases de suelo, y asegura que las decisiones de clasificación respondan no solo a la presión por expansión urbana, sino también a criterios de viabilidad técnica, resiliencia frente al riesgo, eficiencia en la provisión de servicios y conservación de valores productivos y ecológicos.

A continuación, se presenta el detalle de los criterios estratégicos:

<b>Categoría 1. Riesgo</b>			
Agrupa los criterios que permiten identificar zonas del territorio expuestas a amenazas naturales (inundaciones, sismos, huracanes) o con altos niveles de vulnerabilidad sociofísica. Estos factores constituyen <b>limitantes normativos y físicos para el desarrollo urbano</b> , ya que comprometen la seguridad de las personas, la infraestructura y el ambiente. Su análisis garantiza la incorporación del principio de precaución en el ordenamiento territorial y promueve un desarrollo resiliente.			
<b>Criterios estratégicos</b>		<b>Definición</b>	<b>Información espacial de base</b>
1.1	Susceptibilidad a inundaciones costeras	Zonas con riesgo de anegamiento por marejadas, oleaje extremo o ascenso del nivel del mar, especialmente en áreas bajas del litoral. Pueden ser permanentes o episódicas, y afectan asentamientos costeros, infraestructura y ecosistemas.	Shp Inundación Costera 4.5 y 8.5 WRI (2020)
1.2	Susceptibilidad a inundaciones fluviales	Áreas propensas a desbordamientos de ríos y cañadas. Representan zonas de alta vigilancia para urbanización como parte del riesgo compuesto reportado por el PACC.	Shp Riesgo compuesto PACC (2025)
1.3	Nivel de amenaza sísmica	Grado de peligrosidad frente a movimientos telúricos. Incide en las normas de uso y construcción.	Shp Amenaza Sísmica GEM (2023)
1.4	Exposición a vientos huracanados	Grado de vulnerabilidad frente a ciclones tropicales, tormentas o vientos sostenidos de alta velocidad.	Shp Amenaza Viento Huracanado Bloemendaal et. Al (2020)

<b>Categoría 2. Valor ambiental</b>			
Agrupa los criterios que identifican áreas con funciones ambientales críticas, relacionadas con la regulación hídrica, la conservación de la biodiversidad y la protección de ecosistemas estratégicos. Esta categoría es clave para la definición de suelo no urbanizable, ya que sustenta restricciones por razones ecológicas, paisajísticas o de prestación de servicios ecosistémicos fundamentales para el equilibrio territorial.			
<b>Criterios estratégicos</b>		<b>Definición</b>	<b>Información espacial de base</b>
2.1	Proximidad a zonas productoras de agua	Cercanía a áreas claves para la recarga y generación de agua superficial y subterránea, esenciales para el abastecimiento y regulación hidrológica regional.	Shp Zonas productoras de agua Instituto Geográfico Nacional (2024)
2.2	Franjas de protección de ríos y cañadas	Áreas determinadas por normativa ambiental de 30 m a cada lado para proteger cauces y prevenir procesos erosivos, sedimentación o contaminación del agua.	Shp Protección red hídrica MMARN (s.f.)

<b>Categoría 2. Valor ambiental</b>			
2.3	Franja de reserva de pleamar	Corresponde a la franja costera de 60 m definida por el nivel máximo de marea, esencial para preservar procesos marinos y prevenir ocupación en zonas vulnerables	Shp Pleamar PMOT ARUP (2025)
2.4	Proximidad a áreas protegidas	Corresponde a zonas colindantes o cercanas a áreas bajo figuras de conservación ambiental que requieren medidas de amortiguamiento o protección especial.	Shp Áreas protegidas SINAP (2025)
2.5	Localización de manglares y estuarios	Presencia de ecosistemas estratégicos de transición entre medios terrestres y acuáticos, esenciales para la biodiversidad, la pesca y la protección frente a eventos extremos.	Shp Manglares TNC (2024) Shp Estuarios MMARN (s.f.)

<b>Categoría 3. Suelo productivo</b>			
Agrupa los criterios que permiten identificar áreas del territorio con vocación o uso actual para actividades económicas basadas en el aprovechamiento directo del suelo, como la agricultura, la ganadería o la minería. Esta categoría reconoce el valor estratégico de estos suelos para la seguridad alimentaria, la economía local y la planificación del desarrollo rural y periurbano.			
<b>Criterios estratégicos</b>		<b>Definición</b>	<b>Información espacial de base</b>
3.1	Presencia de suelos con alta aptitud agrícola	Suelos con muy alta a media capacidad agrícola de manera sostenible, con buenas condiciones físicas y químicas. El uso urbano no es recomendable.	Shp Clases agrológicas I-IV MMARN (s.f.)
3.2	Presencia de suelos con alta aptitud ganadera	Suelos con muy alta a alta capacidad para ganadería extensiva de manera sostenible. Posible expansión urbana controlada.	Shp Clases agrológicas V -VI MMARN (s.f.)
3.3	Proximidad a zonas con actividad minera	Áreas con presencia de actividades mineras formales registradas, con títulos vigentes o explotación activa de recursos minerales no metálicos que condicionan la calidad ambiental en el área circundante.	Shp Canteras Instituto Geográfico Nacional (2024)

<b>Categoría 4. Topografía</b>			
Considera las condiciones del relieve natural que inciden en la aptitud del suelo para urbanizarse, por su relación directa con la estabilidad, el drenaje natural, la viabilidad técnica de infraestructura y los costos de urbanización. Es clave para excluir áreas con alta pendiente o baja capacidad de evacuación hídrica del desarrollo urbano, orientándolas hacia usos de conservación o manejo especial.			
<b>Criterios estratégicos</b>		<b>Definición</b>	<b>Información espacial de base</b>
4.1	Localización en pendientes mayores al 60%	Zonas con fuerte inclinación que presentan limitaciones técnicas y riesgos de inestabilidad, erosionabilidad o inaccesibilidad, inapropiadas para urbanizar.	Modelo Digital de Elevación (MDE), análisis de pendientes (ráster $\geq 60\%$ ) MMARN (s.f)
4.2	Localización en pendientes menores al 2.5%	Áreas planas que pueden dificultar el drenaje superficial y favorecer acumulaciones de agua, por lo que requieren tratamiento especial en su urbanización.	Modelo Digital de Elevación (MDE), análisis de pendientes (ráster $\leq 2.5\%$ ) ARUP (2024)

<b>Categoría 4. Topografía</b>			
4.3	Presencia de ciénagas costeras e interiores	Terrenos saturados o con presencia permanente de agua, que indican condiciones edáficas y ecológicas inadecuadas para urbanización por su alta fragilidad.	Shp Ciénaga Costera Interior Instituto Geográfico Nacional (s.f.)
4.4	Proximidad a relieve abrupto y muy quebrado	Suelos con potencial para la conservación de los recursos de aguas, procesos erosivos y zonas de protección forestal. El uso urbano no es recomendable.	Clase agrológica VII y VIII MMARN (s.f.)
4.5	Zonas de vida (Holdrich)	Áreas de bosque muy húmedo montañoso y subtropical que cuentan con funciones ecosistémicas estratégicas ligadas a la fragilidad ecosistémica y biodiversidad.	Zonas de vida MMARN (1967)

<b>Categoría 5. Condicionantes funcionales</b>			
Corresponden a las condiciones de dotación y conectividad que permiten el funcionamiento adecuado del suelo urbano, facilita su consolidación y expansión planificada. Incluyen la presencia y cobertura de infraestructura básica, servicios públicos domiciliarios, áreas verdes y equipamientos colectivos que garantizan la habitabilidad y sostenibilidad del territorio.			
<b>Criterios estratégicos</b>		<b>Definición</b>	<b>Información espacial de base</b>
5.1	Proximidad a red vial estructurante	Cercanía a vías existentes y proyectadas en el escenario consensuado que estructuran la conectividad urbana y regional, y facilitan la accesibilidad del suelo y su integración al sistema urbano funcional. Incluye vías primarias, secundarias y terciarias.	Shp Red Vial PMOT Open Street Map (2024)
5.2	Cobertura del servicio de acueducto	Cobertura y capacidad instalada del sistema de distribución de agua potable para abastecimiento domiciliario, como indicador de urbanización básica del suelo.	Shp Cobertura Acueducto PMOT CORAAPPLATA (2024)
5.3	Cobertura del servicio de alcantarillado	Existencia y cobertura del sistema de recolección y evacuación de aguas residuales y pluviales, como requisito esencial para garantizar condiciones sanitarias en zonas urbanas y urbanizables.	Shp Cobertura Alcantarillado PMOT CORAAPPLATA (2024)
5.4	Disponibilidad de red eléctrica	Disponibilidad y acceso al sistema de distribución eléctrica en un área determinada, como factor de viabilidad para el desarrollo urbano y funcionalidad de los equipamientos.	Shp Red Eléctrica PMOT Ministerio de Energía y Minas (2024)
5.5	Proximidad a áreas verdes públicas	Presencia de parques, zonas verdes y espacios públicos vegetados que cumplen funciones ecológicas, paisajísticas y recreativas, y mejoran la calidad ambiental del entorno urbano.	Shp Espacio Público PMOT Open Street Map (2024) Instituto Geográfico Nacional (2024)
5.6	Cobertura de equipamientos colectivos	Disponibilidad y distribución espacial de infraestructuras de uso colectivo como educación, salud, cultura, deporte y administración, que permiten el acceso	Shp Equipamientos PMOT Puntos ONE (2022) Ministerio de Educación (2024) Ministerio de Deporte (2024)

Categoría 5. Condicionantes funcionales		
		equitativo a servicios básicos y complementarios para la población. Servicio Nacional de Salud (2024)

Categoría 6. Consolidación urbana		
Agrupa los criterios que permiten identificar el grado de ocupación, aprovechamiento y potencial de densificación del suelo dentro del tejido urbano existente. Esta categoría evalúa la presencia de edificaciones consolidadas, la existencia de vacíos urbanos con posibilidad de integración y las áreas con proyectos formalmente aprobados, con el fin de orientar procesos de compactación urbana, racionalización del crecimiento y eficiencia en el uso del suelo y la infraestructura instalada.		
Criterios estratégicos	Definición	Información espacial de base
6.1	Nivel de consolidación de huella urbana	Áreas del territorio que cuentan con construcciones permanentes, legalmente establecidas y con ocupación continua, lo que indica consolidación urbana efectiva.
6.2	Suelo vacante	Parcelas o superficies de suelo sin edificación, ubicadas dentro del tejido urbano consolidado, que pueden ser aprovechadas para densificación o desarrollo de usos urbanos.
6.3	Áreas con proyectos urbanísticos aprobados	Zonas del territorio con licencias o aprobaciones vigentes para desarrollos urbanísticos o constructivos, lo que indica potencial de incorporación a suelo urbano o urbanizable.

Categoría 7. Servicios especiales		
Considera la localización de infraestructuras o zonas asociadas al manejo de residuos sólidos y otros servicios especiales que por sus características deben ubicarse fuera del suelo urbano o urbanizable. Esta categoría identifica condicionantes de exclusión por incompatibilidad con usos residenciales, turísticos o de expansión urbana, dada su afectación potencial a la salud pública, el ambiente o la calidad de vida.		
Criterios estratégicos	Definición	Información espacial de base
7.1	Proximidad a zonas de manejo de residuos	Rellenos sanitarios, vertederos o sitios de disposición final de residuos, cuya área de influencia de 1km representa una incompatibilidad socioambiental

Tabla 17 Categorías de criterios para el análisis de idoneidad de suelo.

#### 4.2 Paso 2: Asignación de pesos de relación espacial y compatibilidad funcional

Con el fin de establecer una clasificación técnica y sustentada del suelo como urbano, urbanizable o rural, se realizó un ejercicio de valoración cualitativa que analiza el grado de **relación espacial y compatibilidad funcional** entre cada criterio y las clases de suelo establecidas por la LOTUSAH.

Esta valoración tiene por objetivo establecer qué tan pertinente, restrictiva o incompatible resulta la evaluación de cada uno de estos criterios respecto a la naturaleza de cada clase de suelo: urbano, expansión futura o rural.

El análisis se estructuró mediante una matriz de correspondencia, en la cual se asignaron categorías cualitativas en códigos de color:

- **Verde** indica una **relación espacial y de compatibilidad directa y determinante** para la clasificación, por lo que el criterio define o restringe de forma concluyente la clase del suelo,
- **Naranja** refleja una **relación intermedia de compatibilidad o condicionada**, cuya relevancia depende del contexto y características del entorno.
- **Rojo** representa **ausencia de relación espacial o incompatibilidad evidente** con la clase de suelo evaluada.

Esta herramienta permite jerarquizar los criterios condicionantes en función de su influencia en la toma de decisiones territoriales y garantizar una delimitación más precisa, coherente y equilibrada de las clases de suelo.

La asignación de los valores fue realizada mediante un proceso técnico deliberativo, fundamentado en la **interpretación espacial de capas geográficas**, el **marco normativo vigente**, y el **análisis funcional del territorio**. Los valores fueron contrastados con los comentarios generales de la Mesa Intergubernamental y la Consulta Pública 3, lo cual permitió garantizar consistencia y trazabilidad en la relación entre cada criterio y su efecto sobre la clasificación del suelo.

Categoría	#	Criterio	Clase de suelo evaluada			Justificación
			Urbano	Urbanizable	Rural	
Riesgo	1.1	Susceptibilidad a inundaciones costeras	Rojo	Rojo	Verde	Alta incompatibilidad por riesgo físico directo y exclusión normativa.
	1.2	Susceptibilidad a inundaciones fluviales	Naranja	Naranja	Verde	Condicionamiento a procesos de urbanización.
	1.3	Nivel de amenaza sísmica	Naranja	Naranja	Verde	Requiere tratamiento técnico; no es factor de exclusión directa pero sí condicionante.
	1.4	Exposición a vientos huracanados	Naranja	Naranja	Verde	Riesgo natural relevante; condiciona diseño y usos, pero no es automáticamente incompatible.
Valor ambiental	2.1	Proximidad a zonas productoras de agua	Rojo	Rojo	Verde	Uso urbano debe mantenerse alejado por razones de conservación y abastecimiento hídrico.
	2.2	Franja de reserva pleamar	Naranja	Rojo	Verde	Área protegida con exclusión de urbanización por ley ambiental. Tratamiento especial en Malecón ya consolidado.
	2.3	Proximidad a áreas protegidas	Rojo	Rojo	Verde	Incompatibilidad normativa total con procesos de urbanización.
	2.4	Localización de mangles	Rojo	Rojo	Verde	Ecosistemas altamente sensibles y protegidos, no urbanizables.
Suelo productivo	3.1	Presencia de suelos con alta aptitud agrícola	Rojo	Naranja	Verde	Alta prioridad para producción; no compatible con urbanización a menos que ya esté urbanizado o con proyectos aprobados.

Categoría	#	Criterio	Clase de suelo evaluada			Justificación
			Urbano	Urbanizable	Rural	
	3.2	Presencia de suelos con alta aptitud ganadera				Prioridad para uso productivo extensivo; baja compatibilidad urbana restringida a suelo ya urbanizado o con proyectos aprobados.
	3.3	Áreas agropecuarias actuales				Prioridad para la preservación de suelos que cuentan actualmente con cultivos
	3.4	Proximidad a zonas con actividad minera				Alta incompatibilidad funcional y ambiental; no se recomienda urbanización cerca.
Topografía	4.1	Localización en pendientes mayores al 60%				Inviabilidad técnica y ambiental para urbanizar.
	4.2	Localización en pendientes menores al 2.5%				Alta compatibilidad con urbanización por facilidad constructiva.
	4.3	Presencia de ciénagas costeras e interiores				Áreas ambientalmente frágiles; incompatibles con urbanización.
	4.4	Proximidad a relieve abrupto y muy quebrado				Limitación técnica, riesgo de movimientos en masa; suelo de protección y conservación.
	4.5	Zonas de vida (Holdrich)				Áreas que se encuentran sobre los 1000msm que deben ser preservadas por su alto valor ecosistémico
Condicionantes funcionales	5.1	Proximidad a red vial estructurante densa				Alta relación funcional con el suelo urbano; viabilidad futura en zonas urbanizables.
	5.2	Cobertura del servicio de acueducto				Servicio indispensable para urbanización; baja cobertura indica inviabilidad urbana.
	5.3	Cobertura del servicio de alcantarillado				Urbanización solo es compatible donde exista red o su ampliación sea factible.
	5.4	Disponibilidad de red eléctrica				Condición clave para habilitación urbana; aún posible en áreas rurales con infraestructura cercana.
	5.5	Proximidad a áreas verdes públicas				Relevante para calidad urbana; menor relación funcional en zonas no urbanas.
	5.6	Cobertura de equipamientos colectivos				Esenciales en suelo urbano; limitada relación en lo no urbanizable.
Consolidación	6.1	Consolidación de huella urbana				Asociación directa a suelo urbano; baja consolidación se asocia a rural.
	6.2	Suelo vacante				Potencial para crecimiento urbano futuro

Categoría	#	Criterio	Clase de suelo evaluada			Justificación
			Urbano	Urbanizable	Rural	
	6.3	Áreas con proyectos urbanísticos aprobados				Urbanización planificada en curso; incompatible con suelos protegidos o rurales.
Servicios especiales	7.1	Proximidad a zonas de manejo de residuos (1km de amortiguamiento)				Incompatibilidad funcional con usos residenciales; prioridad para zonas no urbanizables.

Tabla 18 Análisis cualitativo de compatibilidad. Arup (2025).

### 4.3 Paso 3: Resultados preliminares de idoneidad

Con base en la evaluación multicriterio previamente expuesta, como resultado preliminar se identificaron grandes polígonos de idoneidad para cada una de las categorías de suelo: urbano, rural o no urbanizable, y urbanizable.

Esta clasificación inicial tiene como propósito identificar, de manera técnica y espacializada, **las condiciones actuales y potenciales del suelo**, en el marco tanto la realidad funcional como las restricciones y oportunidades identificadas. En este contexto, se delimita una primera propuesta de estructuración del territorio, en consideración de:

- Áreas que, por su naturaleza y función ecosistémica, productiva o de riesgo, responden a dinámicas rurales y deben ser preservadas como **no urbanizables**.
- Áreas actualmente **urbanas** o en proceso de consolidación.
- Áreas intermedias, disponibles y aptas para el **crecimiento urbano futuro**, cuya viabilidad depende de su contexto espacial, su relación con lo urbano, y la superación de ciertas limitantes menores.

#### 4.3.1 Suelo de naturaleza rural (no urbanizable)

El suelo rural constituye el **plano base y estructurante del modelo de ocupación del territorio**, y delimita áreas que, por su naturaleza intrínseca y función ecosistémica, social o de riesgo, **excluyen de manera determinante cualquier posibilidad de urbanización**.

La delimitación del suelo no urbanizable se basa en la identificación de áreas que, de acuerdo con los criterios técnicos establecidos, presentan una incompatibilidad estructural o normativa con la ocupación urbana, ya sea por razones ambientales, productivas o de riesgo. Su delimitación se fundamenta en el principio de **preservación ambiental, funcionalidad territorial y seguridad** frente a amenazas naturales o restricciones físicas.

Como se expone en la [Figura 7](#), se destacan cuatro grandes conjuntos territoriales:

- **Áreas de valor ambiental**, que incluyen ecosistemas estratégicos como manglares y estuarios, las franjas de protección del borde costero, las áreas protegidas y sus zonas de amortiguamiento, así como los suelos clase VIII y bosques latifoliados y áreas protectoras de agua. Estos territorios desempeñan funciones ecológicas clave como la regulación hídrica, el equilibrio climático y la conservación de la biodiversidad, y su transformación afectaría irreversiblemente la resiliencia territorial.
- **Zonas con valor productivo**, asociadas a suelos que actualmente cuentan con cultivos, y suelos con vocación agropecuaria alta, especialmente aquellos clasificados en clases agrológicas I a V, con alta y media alta idoneidad para cultivos y ganadería. La urbanización de estos suelos comprometería la seguridad alimentaria, la economía rural y la sostenibilidad del uso del suelo.

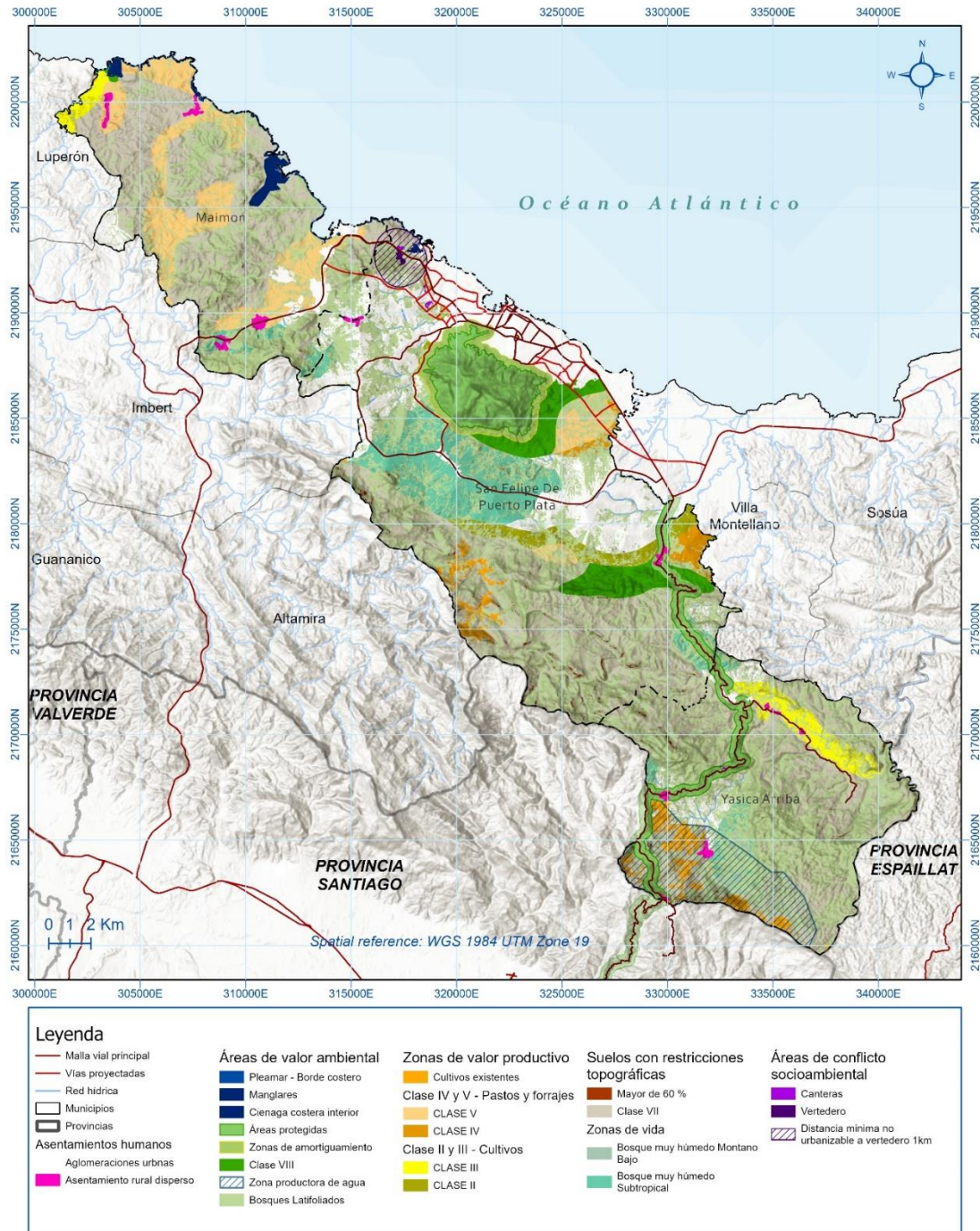
- **Suelos con restricciones topográficas**, comprende áreas con pendientes pronunciadas mayores de 60%, suelos rocosos Clase VII y VIII y zonas de vida con altitud mayor a 1000 msnm en donde la vulnerabilidad a procesos erosivos y la baja capacidad de habilitación constructiva los hace inapropiados para usos urbanos. Estos suelos adquieren relevancia para la conservación, protección y forestal.
- **Áreas de conflicto socioambiental**, abarca zonas del territorio donde se desarrollan actividades extractivas (como canteras o minas activas) y de gestión de residuos (como el relleno sanitario municipal), que por su alto impacto ambiental y social deben ser excluidas de procesos de urbanización.

Estas áreas generan emisiones, ruido, contaminación del suelo y del agua, así como riesgos para la salud pública y la calidad de vida, por lo que su uso es incompatible con procesos urbanísticos. Debe contemplar su aislamiento mediante franjas de amortiguamiento que garanticen una ocupación del suelo que no exponga a la población ni degrade el entorno. Según la Ley 215-20, las zonas urbanas deberán alejarse al menos 1km de los rellenos sanitarios.

En este sentido, estos suelos deben protegerse de procesos de urbanización, como garantía del cumplimiento de funciones ecológicas, productivas o de soporte natural al territorio, y constituyen una pieza clave en la sostenibilidad del modelo de ocupación propuesto. Es importante resaltar, que los suelos con exposición a amenaza no se consideran en esta sección porque su nivel de amenaza es mitigable, por tanto no es condicionante para otorgar una clasificación como suelo no urbanizable.

Por otro lado, se resaltan dentro de esta clase de suelo rural polígonos reconocidos como **asentamientos rurales dispersos** a lo largo del eje vial principal que, aunque corresponden a aglomeraciones de edificaciones, no cumplen los criterios para ser clasificados como suelo urbano debido a que son centros poblados fragmentados, de muy baja densidad y asociados a modos de vida rural. Si bien no conforman una estructura continua, su grado de aglomeración incipiente y la presencia de algunos equipamientos colectivos permite reconocerlos como asentamientos humanos menores.

En este contexto, los asentamientos rurales dispersos reconocidos en el territorio de San Felipe incluye a centros poblados rurales como: Loma de Las Bestias y Camú. En el Distrito municipal de Maimón, se incluyen a Cambiazo y Guzmancito al norte y Las Avispas y Los Cacaos al sur. Por otro lado, en Yásica Arriba se catalogan en esta categoría a los asentamientos de Los Pomos, Yásica Abajo, El Mango, Gurabito de Yaroa, Lajas de Yaroa y La Cumbre.



**Figura 7. Componentes de la clase de suelo de naturaleza rural (no urbanizable). Arup (2025)**

A continuación, la **Figura 8** presenta algunos ejemplos de imágenes aéreas de Google Earth (2025) que exponen claramente el bajo nivel de consolidación, estructura predial de grandes superficies, baja ocupación del solar y asociación a dinámicas rurales de agricultura y ganadería en los asentamientos rurales dispersos:



Figura 8. Ejemplos de asentamientos rurales dispersos. Google Earth (2025)

#### 4.3.2 Suelo con condiciones urbanas (urbano)

Esta clasificación responde a la identificación de áreas que presentan una alta correspondencia con los atributos definidos por la LOTUSAH como propios del suelo urbano, tales como consolidación de la huella urbana, cobertura de servicios básicos, disponibilidad de infraestructura vial, y presencia de equipamientos colectivos, entre otros.

El análisis permitió delimitar de manera diferenciada tres categorías dentro del suelo urbano (ver Figura 9), las cuales reflejan dinámicas urbanas particulares dentro del municipio:

- **Cabecera urbana principal:** corresponde al núcleo urbano consolidado de San Felipe como cabecera municipal, en donde se concentran las funciones administrativas, comerciales, institucionales de nivel municipal. Estas áreas presentan altos niveles de consolidación de la huella urbana, cobertura total o casi total de servicios públicos, estructura vial establecida y una densa red de equipamientos y espacio público.
- **Cabeceras urbanas distritales:** áreas urbanas de Yásica Arriba y Maimón que presentan actualmente características de urbanización de mediana intensidad, con algunos usos locales y equipamientos de menor escala, así como subcentralidades de servicios. En el caso de Maimón, es posible catalogar los sectores de Don Gregorio y Barba Rusia como parte de la cabecera urbana distrital, donde se concentran servicios asociados a usos productivos turísticos, más que residenciales.

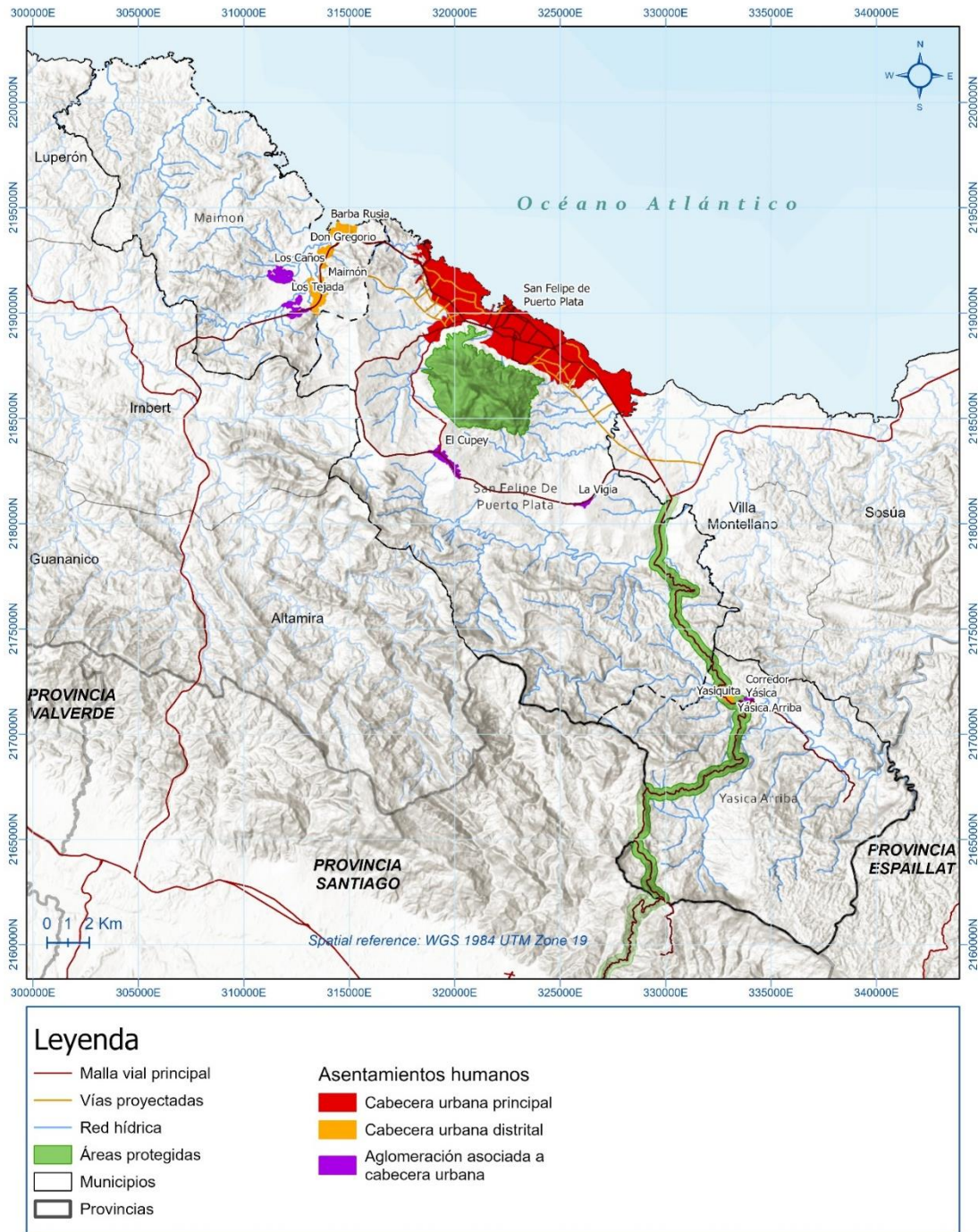


Figura 9. Componentes de la clase de suelo de naturaleza urbana. Arup (2025)

- **Aglomeraciones asociadas a las cabeceras urbanas:** incluye concentración de viviendas en cercanías de las cabeceras urbanas distritales y principal, que, aunque se emplazan de forma fragmentada mantienen una relación de proximidad.

Por un lado, se reconocen los polígonos de Cupey y La Vigía, como crecimientos lineales en torno al camino El Cupey con desarrollos de villas, condominios y propuestas residenciales relacionadas con un estilo de vida suburbano y asociados funcionalmente a San Felipe.

Además, se reconocen otras aglomeraciones con dinámicas asociadas más a una dinámica rural, con una estructura predial de solares medianos, pero con la ventaja de la proximidad a las zonas urbanas distritales, como es el caso de Los Caños y Los Tejada en Maimón, y Yasiquita en Yásica Arriba, así como la aglomeración al sur de la cabecera municipal, sobre el corredor de la Ruta Panorámica.

A continuación, la [Figura 7](#) presenta algunos ejemplos de imágenes aéreas de Google Earth (2025) que exponen claramente el nivel de consolidación de las categorías mencionadas:



**Figura 10. Ejemplos de aglomeraciones asociadas a las cabeceras urbanas. Google Earth (2025)**

La diferenciación entre estas tres subclases dentro del sistema de centros poblados de Puerto Plata permite una lectura más precisa del territorio urbano, reconoce no solo el espacio urbano consolidado de escala municipal, sino también aquellos con vocación urbana de carácter más local y de menor intensidad a nivel distrital.

#### 4.3.3 Suelo disponible y apto para crecimiento urbano futuro (potencial urbanizable)

El suelo identificado preliminarmente en esta sección corresponde a espacios **disponibles y potencialmente aptos para la expansión urbana**, definidos a partir del cruce de los criterios de pertinencia territorial evaluados previamente; es decir, no cuentan con limitaciones para el proceso de

urbanización. Esta categoría se configura como el remanente funcional entre los suelos clasificados como urbanos y aquellos con restricciones estructurales que los definen como no urbanizables o rurales.

Su identificación se fundamenta tanto en condiciones actuales de viabilidad técnica y espacial, como en posibilidades de articulación futura con la estructura urbana existente. En esta categoría se destacan varios tipos de situaciones territoriales:

- **Áreas contiguas al suelo urbano consolidado**, que presentan condiciones actuales o viabilidad futura de accesibilidad, cobertura de servicios básicos, proximidad a equipamientos colectivos y compatibilidad funcional con la estructura urbana, lo cual favorece su integración paulatina mediante procesos planificados de expansión. Integra de igual manera áreas que aunque tienen valor agrológico significativo, se incluyen como suelo urbanizable debido a su cercanía con el área urbana consolidada.
- **Áreas con viabilidad de servicios públicos**, debido a la posibilidad técnica de soluciones de red matriz de acueducto y alcantarillado son zonas que pueden ser integradas al proceso de expansión urbana bajo condiciones técnicas específicas.
- **Zonas con proyectos urbanísticos aprobados o en trámite**, que marcan la tendencia sobre el crecimiento urbano futuro, y que por lo tanto se incorporan como suelo urbanizable bajo el principio de seguridad jurídica y coherencia normativa. En áreas en donde los proyectos en curso coinciden con suelos de clase agrológica II-VI y VIII se validarán como zonas potenciales para el crecimiento futuro.
- **Zonas con actual crecimiento urbano fragmentado**, que conforman grandes sectores periféricos en proceso de consolidación en cercanías de la estructura urbana principal, pero con falencias de cobertura de servicios básicos y equipamientos colectivos.

A continuación, la **Error! Reference source not found.** expone los polígonos preliminares que constituyen potencial urbanizable al abarcar zonas con condiciones favorables para el crecimiento urbano con algunos obstáculos gestionables, donde la urbanización puede llevarse a cabo de manera controlada, equilibrada y alineada con el modelo de ocupación propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial.

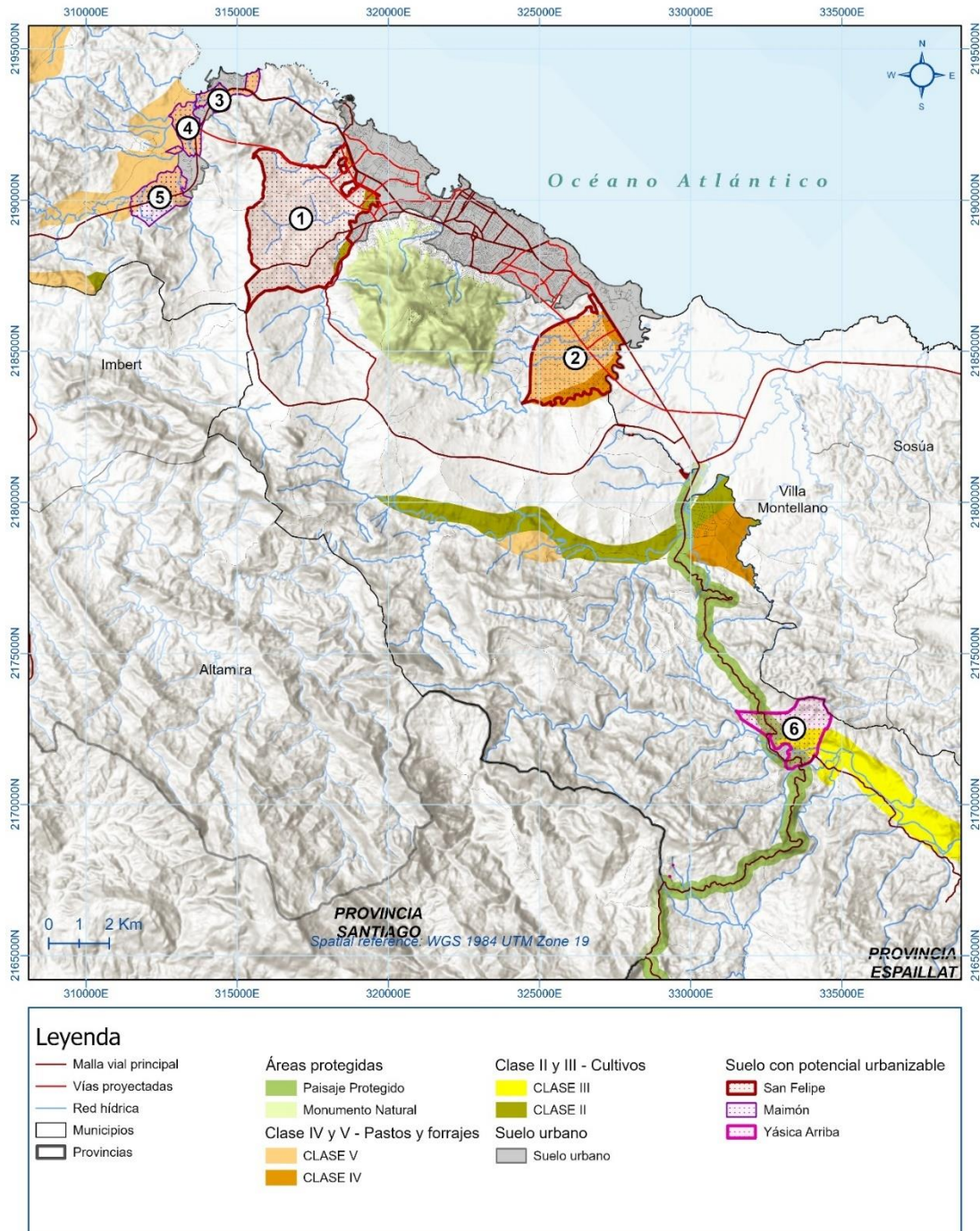


Figura 11 Suelo disponible y apto para crecimiento urbano futuro. Arup (2025).

## San Felipe

### ***Polígono 1: Sector Norte: Maggiolo y Loma de la Bestia (1,407 ha)***

Se ubica estratégicamente al norte del área urbana, en proximidad inmediata a la zona franca, a las canteras activas y al sector de San Marcos, lo que le otorga ventajas logísticas y de accesibilidad. Presenta un alto potencial de conectividad con el distrito municipal de Maimón a través de la articulación vial

desde San Marcos y su cercanía a la proyección de la Vía Circunvalar Ecológica, que fortalecerá la movilidad regional y la integración funcional del territorio.

Limita al sur con la Loma San Cristóbal, constituye un borde natural para el crecimiento urbano. Su topografía es moderada, con pendientes suaves que favorecen el desarrollo urbanístico, y carece de suelos de alto valor agrológico, lo que reduce las restricciones asociadas al uso productivo del suelo. Además, se identifica un potencial favorable para la extensión de redes de servicios públicos, lo que facilita su habilitación como suelo de expansión urbana.

***Polígono 2: Sector Sur: Muñoz, La Vigía (724.1 ha)***

Se localiza al sur del área urbana, en proximidad al río Muñoz y a la franja de amortiguamiento de la Loma, rodeado de suelos de clase agrológica VIII, VII y II. Su topografía presenta pendientes suaves y moderadas que descienden hacia los sectores de La Vigía y Juan de Nina, lo que facilita la implantación de proyectos urbanísticos.

La zona registra una dinámica de urbanización en curso, consolidándose como un frente activo de expansión. Además, cuenta con viabilidad de conexión al Servicio de acueducto y alcantarillado, alta accesibilidad al conectarse directamente con el eje vial de la Avenida Manolo Tavárez y con la proyección de la Vía Circunvalar Ecológica, lo que refuerza su integración con la red vial estructurante del municipio. Aunque vincula suelos con clase agrológica VI y V, su cercanía al área urbana de San Felipe y su viabilidad técnica para su posible urbanización lo perfilan como un polígono altamente potencial como suelo urbanizable.

**Maimón**

***Polígono 3: Clúster turístico Amber Cove (108.9 ha)***

Ubicado en las inmediaciones del Puerto Turístico Amber Cove, este polígono se proyecta como un área estratégica para la expansión del sector turístico de Maimón, que impulsa el desarrollo de proyectos inmobiliarios orientados a la actividad turística, particularmente en el sector de Barba Rusia. Su localización favorece la conexión funcional entre el sector hotelero de Playa Bachata y el clúster gastronómico de Don Gregorio y consolida un corredor de servicios y equipamientos turísticos.

La topografía presenta pendientes medias a suaves, y parte de su superficie se encuentra próxima a la franja de protección de pleamar; incorpora suelos de clase agrológica V. Estas condiciones requieren integrar criterios de manejo ambiental y paisajístico para compatibilizar el desarrollo urbano con la protección del entorno costero.

***Polígono 4: Sector Maimón Centro (125.2 ha)***

Este polígono se configura como un nodo estratégico de integración entre la centralidad de Maimón Centro y Don Gregorio, gracias a su localización en la confluencia de la malla vial principal, que articula la vía Navarrete–Puerto Plata con los ejes hacia Guzmancito y Cambiaso.

Su topografía de pendientes suaves favorece el desarrollo urbano, aunque la proximidad al río Maimón y la presencia de sectores con muy baja pendiente y alta confluencia de arroyos generan potencial riesgo de inundación, lo que requiere incorporar medidas de mitigación y control hídrico en cualquier proceso de urbanización.

El área incluye suelos de clase agrológica V y presenta baja presencia de bosques latifoliados, lo que reduce las restricciones ambientales directas, pero demanda un manejo planificado para preservar la funcionalidad ecológica de los cursos de agua.

***Polígono 5: Sector sur: Los Tejada, Los Boboses y El Chavón (214.8 ha)***

Corresponde a un sector en proceso de consolidación, caracterizado por su conexión directa con el centro urbano de Maimón, con una topografía de baja pendiente que ofrece condiciones favorables para el desarrollo. La presencia de suelos de clase agrológica V, en menor proporción, no representaría una restricción significativa para la expansión, aunque sí exige un uso planificado que preserve la capacidad productiva residual.

**Yásica Arriba**

***Polígono 6: Sector Los Infantes, El Capa y El Sanjón (358.8 ha)***

Integra el área de protección asociado a la Ruta Panorámica, así como áreas con suelos de clase agrológica III, lo que exige un manejo planificado para equilibrar el potencial de desarrollo con la conservación de sus valores productivos y paisajísticos.

Se encuentra en proximidad a suelos de clase VII, cuya preservación es clave para mantener el carácter y la calidad visual del paisaje rural circundante. La topografía de pendientes suaves facilita la implantación de proyectos, mientras que la ausencia de confluencia de fuentes hídricas reduce riesgos por inundaciones y permite prever un desarrollo más controlado y sostenible.

**4.4 Paso 4: Refinamiento metodológico**

Una vez obtenidos los resultados preliminares de idoneidad del suelo (urbano, urbanizable o rural) a partir del análisis de compatibilidad espacial y funcional de los criterios definidos, se realizó un **proceso de refinamiento metodológico**.

Este segundo nivel de análisis se fundamentó en: (i) los acuerdos alcanzados durante la Consulta Pública 3 y la Mesa Intergubernamental, instancias claves para validar y ajustar los planteamientos técnicos desde el conocimiento territorial y normativo de los actores locales, y (ii) la visión de desarrollo territorial y objetivos específicos detallados en el *Reporte 6*, los cuales promueven un crecimiento compacto sensible a los valores ambientales y productivos.

Entre los aspectos principales consensuados en dicho espacio participativo se destacan:

- **Resguardo innegociable de áreas ambientalmente sensibles:** Bajo ningún criterio se habilitarán procesos de urbanización en áreas de amortiguamiento, áreas protegidas y franjas de protección. Estas áreas sensibles están sujetas a lo reglamentado por las Leyes 64-00 y 202-04 y la Resolución 0024-17. Las edificaciones que irreglamentariamente se ubican en estos polígonos serán sujetas de procesos de reubicación planificados por el PMOT.
- **Particularidades del suelo costero marino:** La franja de protección del borde costero (60 m desde línea pleamar) será clasificada como suelo no urbanizable o urbano, con base en las circunstancias de consolidación actual debido a que en algunos puntos se relaciona directamente con áreas urbanizadas como la primera línea de fachadas del Centro Histórico, la infraestructura del parque La Puntilla y los puertos turísticos y logísticos e infraestructuras asociadas al muelle de Ocean World. Lo anterior sin perjuicio de su resguardo y protección según lo previsto por la Ley 64-00.

- **Reconocimiento de la mancha urbana consolidada:** Dado que algunas zonas consolidadas de la mancha urbana se superponen con suelos de alto valor agrológico, el PMOT incorporará estos polígonos dentro de la categoría de suelo urbano, según su condición actual de uso.
- **Direccionalidad del crecimiento urbano:** Se definieron sectores prioritarios para la expansión urbana dentro de los polígonos clasificados preliminarmente como urbanizables, con la priorización de aquellos que consolidan una alternativa más factible en términos de tendencia de ocupación, accesibilidad y conectividad funcional con el tejido urbano existente.
- **Flexibilidad en suelos con valor agrológico:** Se asignará suelo urbanizable en áreas que aunque tienen alto valor agrológico, responden a la lógica de un crecimiento ordenado y compacto por su proximidad a la mancha urbana consolidada.
- **Ajuste por viabilidad técnica y gestión futura:** Se evaluó la capacidad institucional y técnica para dotar de infraestructura de servicios públicos a ciertas zonas disponibles, con la exclusión de aquellas áreas cuya expansión representaría una carga insostenible para el municipio en términos de inversiones por infraestructura vial, servicios públicos o gestión del suelo.
- **Delimitación mediante límites físicos reconocibles:** En ausencia de una estructura predial clara o un catastro rural sistemático, se recurrió a la definición de los polígonos de suelo urbano y urbanizable con base en elementos físicos del territorio como ríos, cañadas, vías estructurantes o divisorias topográficas que permitan una lectura espacial coherente y verificable en el terreno.

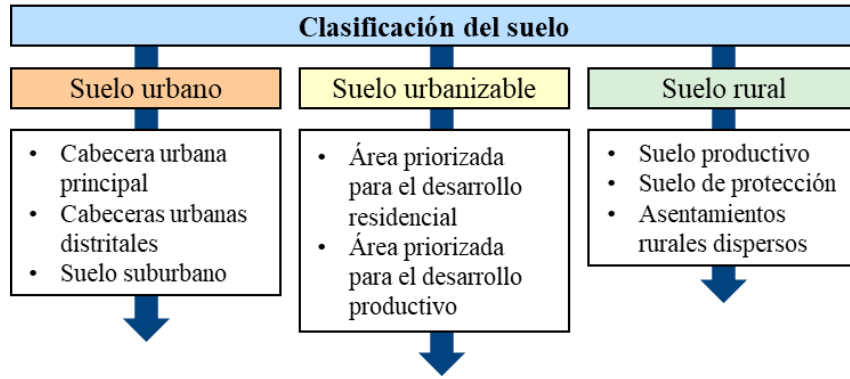
Este proceso permitió obtener una propuesta de clasificación más robusta, coherente con las aspiraciones locales, las capacidades de gestión y los principios técnicos del ordenamiento territorial. Los resultados del refinamiento se presentan en la siguiente sección.

## 5. Clasificación del suelo

La clasificación del suelo es el resultado del consenso alcanzado en la construcción del escenario de ocupación más adecuado para el municipio y constituye la base estructural del modelo de ocupación territorial. De esta manera, se reconoce la vocación principal de las diferentes zonas del territorio y se diferencian las áreas consolidadas, de aquellas en proceso de urbanización o sujetas a preservación, de acuerdo con las condicionantes ambientales, funcionales y socio económicas.

En cumplimiento con la LOTUSAH, se definieron tres clases de suelo, como se presenta en la [Figura 12](#), cada una con componentes específicos que permiten comprender sus particularidades:

1. El **suelo urbano**, comprende las cabeceras urbanas de San Felipe, Maimón y Yásica Arriba, así como sectores suburbanos, asociados funcionalmente a estos centros, caracterizados por dinámicas en proceso de consolidación.
2. El **suelo urbanizable**, se delimita en función de su capacidad para albergar el crecimiento poblacional proyectado, así como por su relación con las dinámicas productivas de carácter urbano.
3. El **suelo no urbanizable o rural**, el cual está compuesto por las áreas con capacidad agrológica destinadas a la producción agropecuaria, las zonas de alto valor ecológico y paisajístico que deben ser protegidas, así como por asentamientos rurales dispersos que mantienen una muy baja densidad y limitada infraestructura.



**Figura 12. Clases del suelo y sus componentes. Arup (2025)**

A continuación, en la [Figura 13](#), se presentan las clases de suelo definidas para todo el municipio de Puerto Plata. De acuerdo con los polígonos delimitados, la [Tabla 19](#) sintetiza la distribución de hectáreas por tipo de suelo:

Suelo	Área	Porcentaje
No Urbanizable	47,347.1 ha	94.2%
Urbano	2,273.3 ha	4.5%
Urbanizable	651.9 ha	1.3%
<b>Total</b>	50,272.3 ha	100%

**Tabla 19 Cantidad de hectáreas por tipo de suelo. Arup (2025)**

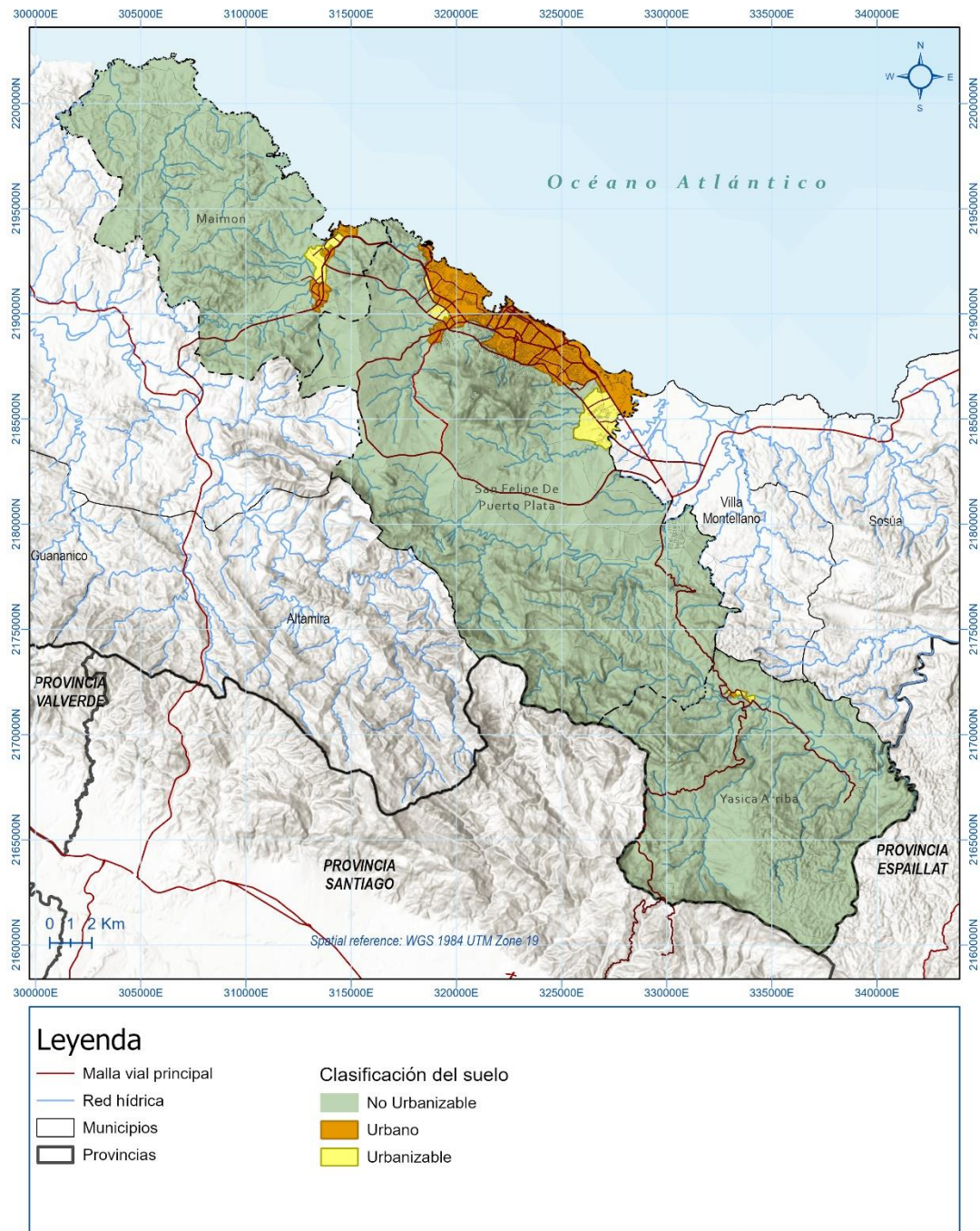


Figura 13. Clasificación del suelo Puerto Plata. Arup (2025)

En los siguientes apartados se presenta el detalle de cada una de las clases de suelo:

### 5.1 Suelo urbano

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34 de la LOTUSAH, la presente clasificación definitiva del suelo urbano consolida aquellas áreas que presentan una dinámica funcional intensiva, caracterizada por su integración a una red vial estructurada, la existencia de edificaciones con continuidad espacial, el

acceso efectivo a infraestructura de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica) y la proximidad a equipamientos colectivos y espacios públicos.

Este suelo urbano se delimita no sólo por sus condiciones físicas y funcionales actuales, sino también por su rol articulador dentro del sistema territorial del municipio, al constituirse como soporte de los principales usos urbanos y generador de centralidades. La delimitación ha considerado tanto el análisis técnico de los criterios definidos, como los acuerdos resultantes de los ejercicios de concertación realizados en el proceso participativo.

Como parte de esta delimitación, se ha incluido el suelo vacante ubicado al interior de zonas urbanas consolidadas, el cual representa áreas de oportunidad para la densificación, el aprovechamiento de infraestructuras existentes y la mejora del tejido urbano. Estos suelos, aunque actualmente no estén edificados, deben ser objeto de políticas de desarrollo priorizado, dado su alto potencial para absorber demanda habitacional y funcional sin requerir expansión adicional del perímetro urbano.

A nivel municipal, se identifican **tres polígonos urbanos principales**, que en conjunto suman un total de **2,273.3 hectáreas (ha)** de suelo clasificado como urbano. De este total:

- **92.1%** corresponde a la cabecera municipal de **San Felipe de Puerto Plata**, núcleo urbano principal y centro administrativo del municipio. (2,095.1 ha)
- **7.6%** al distrito municipal de **Maimón**, con características de consolidación intermedia y funciones turísticas. (172.8 ha)
- **0.3%** al distrito municipal de **Yásica Arriba**, donde se reconocen centralidades rurales con procesos de urbanización menores. (5.4 ha)

El objetivo particular del suelo urbano es **ordenar e integrar de manera coherente y funcional los usos del suelo urbanizados** asociados a la vivienda, así como aquellos complementarios o sinérgicos, tales como el uso comercial, institucional, turístico, recreativo, industrial y mixto. Todo ello en coordinación con la infraestructura de movilidad, transporte público y servicios, en la búsqueda de la consolidación de un tejido urbano compacto, eficiente y resiliente.

A continuación, se presenta el detalle técnico y cartográfico de cada uno de los ámbitos urbanos definidos en el municipio de Puerto Plata:

#### 5.1.1 Suelo urbano en la cabecera municipal San Felipe.

El área urbana correspondiente a la ciudad de San Felipe constituye el núcleo principal del sistema urbano municipal, concentra funciones administrativas, logísticas, productivas, turísticas, residenciales y ambientales que, además de recibir la demanda local, también acoge flujos pendulares de los distritos municipales.

Esta mancha urbana, históricamente consolidada, aloja el centro histórico fundacional como principal centralidad municipal y otras 3 sub-centralidades funcionales que estructuran la vida urbana y los flujos territoriales: San Marcos, Hermanas Mirabal y 27 de febrero.

En términos de funcionalidad, el polígono urbano de San Felipe presenta una composición compleja y diversificada, que integra:

1. El **centro administrativo y centro histórico** fundacional, con presencia de instituciones públicas como el Ayuntamiento, comercio tradicional y elementos urbanos patrimoniales;
2. La **actividad portuaria y logística**, vinculada al puerto comercial de Puerto Plata y la terminal turística de Taino Bay;

3. El **área industrial**, consolidada en el polígono del Parque Industrial Zona Franca Puerto Plata en el sector de San Marcos, así como en el polígono industrial de Brugal;
4. El **complejo hotelero de Playa Dorada**, que articula servicios turísticos de alto impacto;
5. **Equipamientos urbanos de gran escala**, como el hospital provincial Ricardo Limardo, el estadio Jose Briceño, la sede regional Atlántico de la Universidad UASD
6. **Áreas residenciales** de diferentes configuraciones urbanas, algunas menos densas como Cofresí y Costámbur, y otras con mayor densidad urbana como San Marcos, Haití, Cerro Mar, Padre Granero, entre otros;
7. **Zonas de protección ambiental costera**, que incluyen la franja de 60 metros desde la línea de pleamar como zona de preservación obligatoria, el Parque Litoral Urbano Norte (malecón) así como la presencia de tres estuarios y manglares que forman parte del ecosistema costero-marino y requieren manejo especial dentro del entorno urbano.

Como se evidencia en la [Figura 14](#) el desarrollo urbano se ha extendido según el trazado vial de la Avenida Tavarez Justo, el cual actúa como único eje estructurante de la mancha urbana principal. La ciudad se encuentra geográficamente contenida en una serie de límites físicos y ambientales que han condicionado su forma y expansión:

- Al **sur**, por el área de protección de la Loma Isabel de Torres y su franja de amortiguamiento;
- Al **norte**, por el borde costero marino, incluye áreas de vulnerabilidad ambiental, como mangles y estuarios;
- Al **occidente**, antes la localización del relleno sanitario y actividad extractiva en las canteras, en la zona en la que termina los complejos turísticos de Cofresí;
- Al **oriente**, por el límite administrativo con el municipio de Montellano con el proyecto Punta Bergantín, el cauce del río Muñoz que funciona como barrera física y ecológica, y la vía Puerto Plata-Sosúa hasta llegar al sector de Cerro Verde.

Esta configuración ha generado un patrón de consolidación urbana estrecha, con baja disponibilidad de suelo vacante articulado con la estructura urbana existente y tensiones territoriales entre usos residenciales, industriales, turísticos y suelos de alto valor ambiental y productivo, que han llevado a procesos de urbanización en áreas como la Loma Isabel de Torres, el borde costero marino y la franja de protección de ríos y cañadas, así como en áreas de valor agrológico clases III y IV.

Como parte de este suelo urbano, se incluyen también zonas intersticiales de vacancia urbana al interior de tejidos consolidados, que como **suelo urbano no consolidado** debe ser objeto de estrategias de desarrollo prioritario para completar la estructura urbana existente.

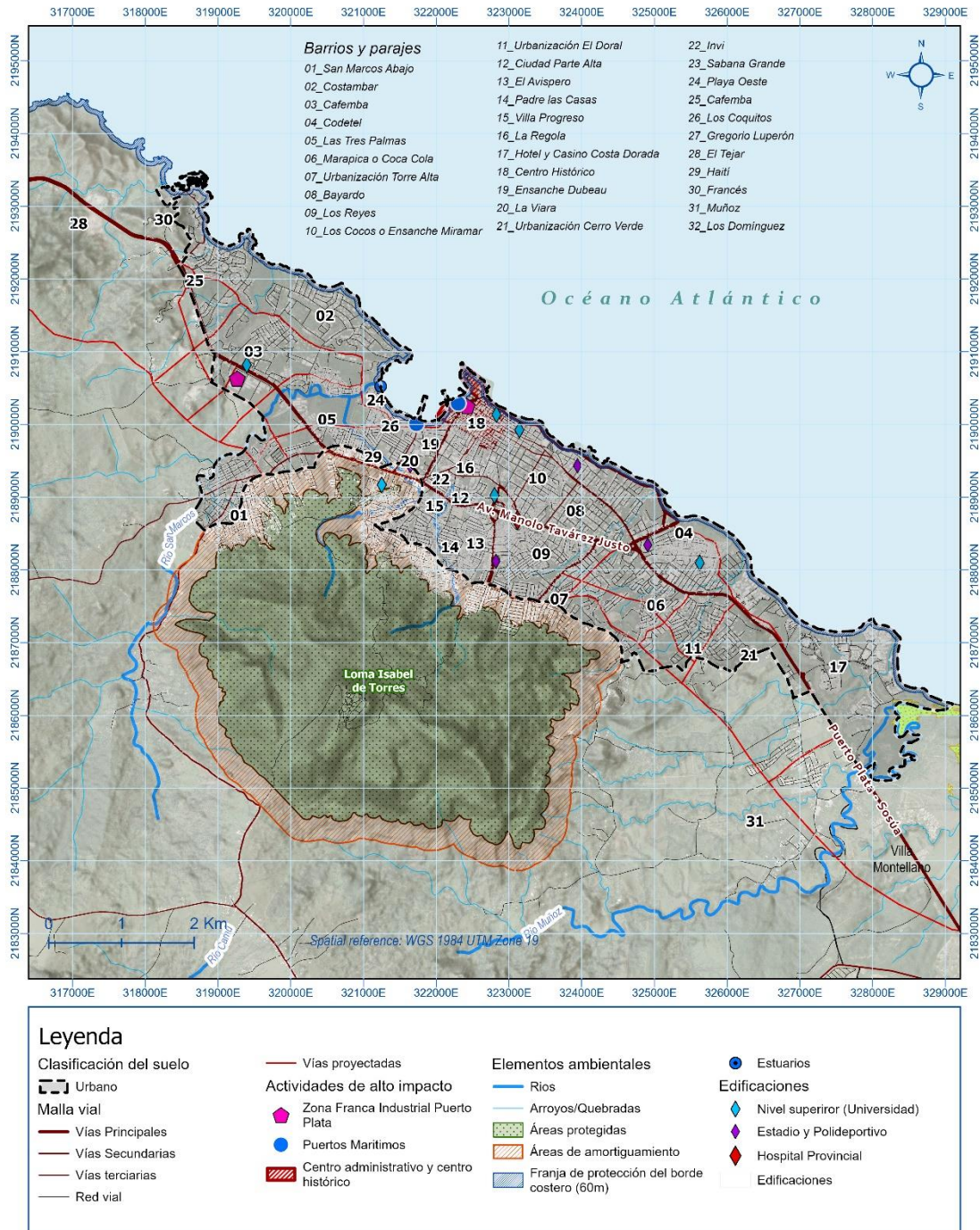


Figura 14 Suelo urbano en San Felipe. Arup (2025)

### 5.1.2 Suelo urbano en el Distrito Municipal de Maimón.

En el distrito municipal de Maimón se reconocen dos polígonos urbanos que, aunque de configuración lineal y dispersa, articulan una estructura funcional coherente en torno a la vía nacional Navarrete–Puerto Plata, eje principal de conectividad y soporte de usos estratégicos de escala local y regional.

1. El primer polígono urbano se ubica en el sector turístico y gastronómico de **Don Gregorio**, consolidado como un nodo especializado en servicios vinculados al turismo. Este espacio aloja el puerto turístico Amber Cove, terminal de cruceros que ha dinamizado la actividad económica local, así como el complejo hotelero Playa Bachata. En su entorno inmediato se ha desarrollado una oferta gastronómica y comercial complementaria, que da soporte a la experiencia turística costera.
2. El segundo polígono urbano corresponde a los sectores de **Maimón Centro y San Cristóbal**, donde se concentra la subcentralidad cívico-administrativa del distrito, incluye la Junta Distrital, equipamientos urbanos educativos y recreativos de carácter básico, así como una zona comercial que abastece a la población residente.

Ambos ámbitos se encuentran contenidos dentro de límites físicos bien definidos que restringen su expansión espontánea, como se evidencia en la [Figura 15](#):

- Al **norte**, el borde costero marino, incluye zonas de playa como Los Cocos y Playa Bachata;
- Al **oeste**, la bahía de Maimón y el río homónimo con su estuario y áreas boscosas, como áreas de valor Ambiental sujetas de protección;
- Al **este**, el sistema montañoso de San Cristóbal, que por su pendiente y valor ambiental actúa como barrera natural y condicionante para el crecimiento.
- Al **sur**, la vía Navarrete-Puerto Plata, el entorno asociado al play comunitario Don Gregorio y el sector de Los Dajaos, como áreas en donde se finalizan las dinámicas de aglomeración urbana.

La inclusión de estos dos polígonos dentro de la clasificación de suelo urbano responde a su consolidación funcional, la presencia de infraestructura básica, servicios públicos y actividades económicas especializadas, así como a su rol en la estructuración territorial del municipio desde una escala intermedia.

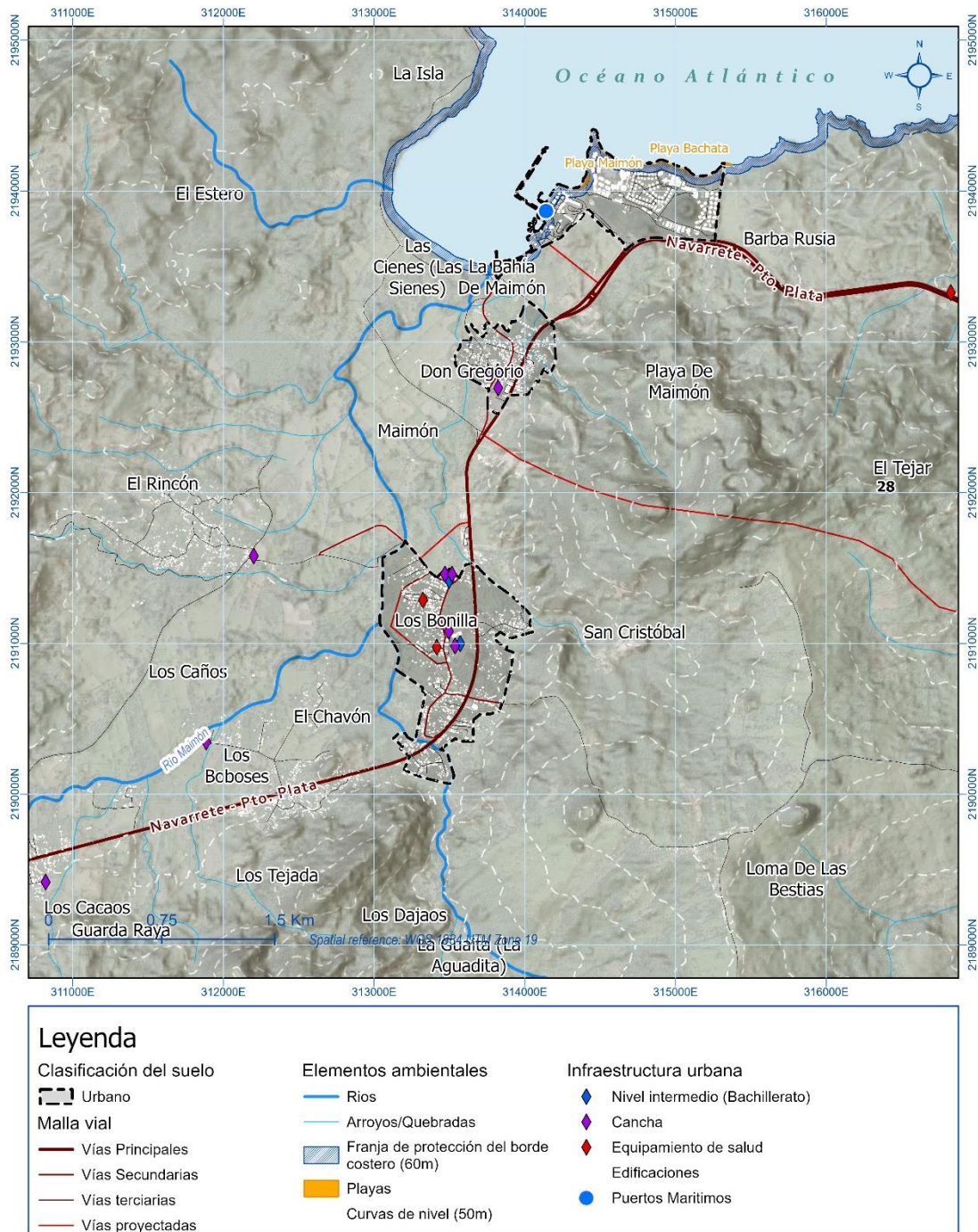


Figura 15 Suelo urbano Maimón. Arup (2025).

### 5.1.3 Suelo urbano en el Distrito Municipal de Yásica Arriba.

En el distrito municipal de Yásica Arriba se identifica una aglomeración de carácter urbana en suelo de protección de la Ruta Panorámica, el cual se configura de manera lineal a lo largo de la vía en su intersección con el río Yásica. Este núcleo reúne la sub-centralidad local, conformada por una aglomeración de viviendas, la Junta Distrital, equipamientos educativos y deportivos, y una pequeña zona de comercio local, que brinda soporte a la vida cotidiana de la población residente.

No obstante, de acuerdo con las disposiciones definidas por la Ley Sectorial de Áreas Protegidas No. 202-04, esta área protegida de categoría IV (Paisaje Protegido), impone limitaciones legales en cuanto a ubicación de nuevas edificaciones y definición de densidades y alturas. Por ende, **no es posible definir suelo urbano sobre esta área**. De esta manera, como se expone en la **Figura 16**, se define como suelo urbano el **polígono situado sobre el río Yásica que no hace parte de la Ruta Panorámica**.

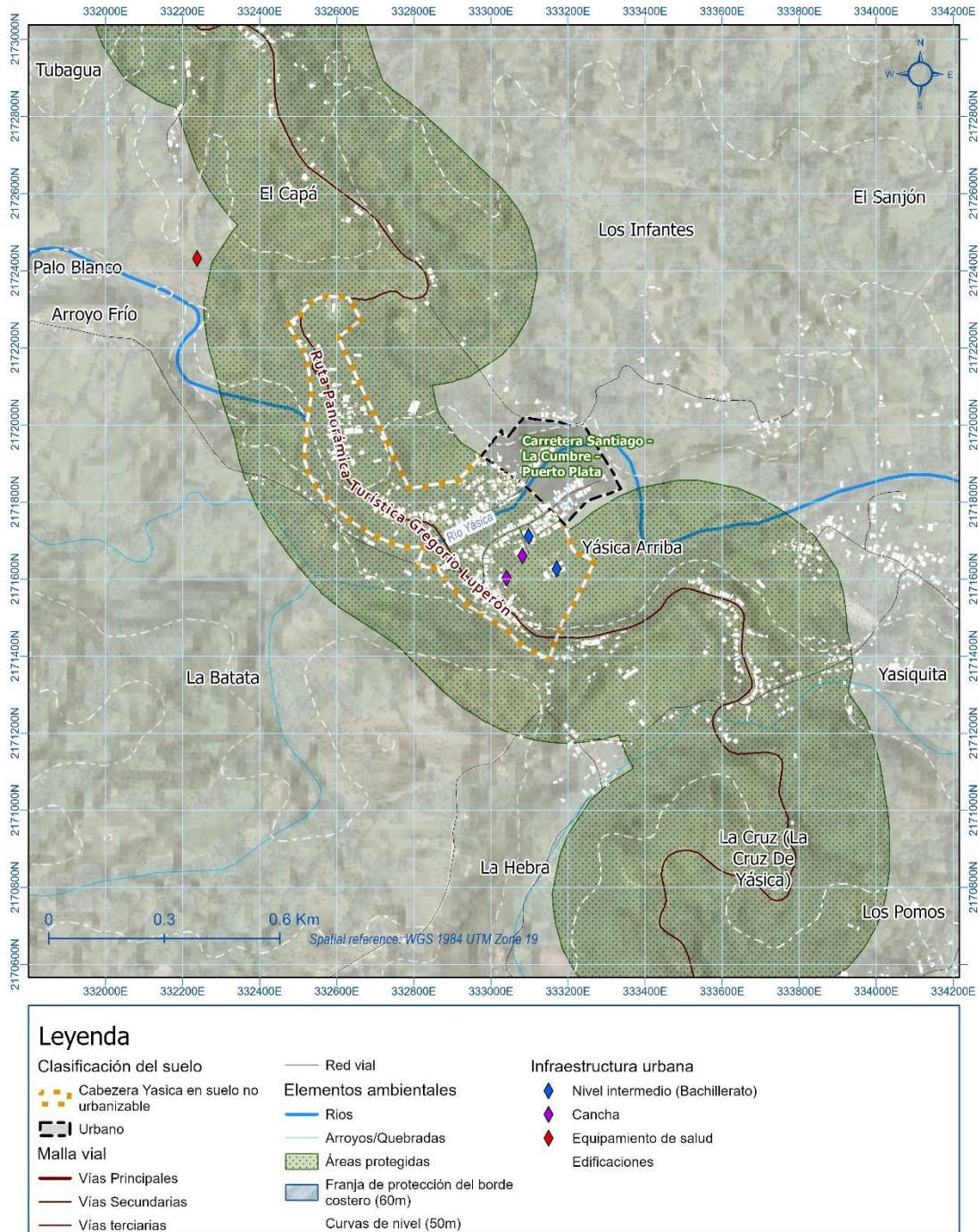


Figura 16 Suelo urbano Yásica Arriba. Arup (2025).

A diferencia de los otros ámbitos urbanos del municipio, este polígono no cuenta con límites físicos claramente definidos, y se encuentra condicionado por la restricción ambiental de la Ruta Panorámica, así como de la franja de protección ambiental del río Yásica, lo que refuerza el carácter altamente regulado del territorio. En ese marco, la clasificación definitiva de suelo urbano se reduce a 30.1 hectáreas, correspondientes a las zonas actualmente consolidadas, que se ubican dentro del área de protección del río Yásica y fuera de los límites formales del polígono ambientalmente protegido.

Esta situación representa un desafío particular para la consolidación urbana de este centro poblado, ya que su crecimiento y transformación deben armonizarse con las reglas de conservación del paisaje protegido y con una gestión ambiental rigurosa, que limite los impactos sobre los ecosistemas sensibles.

## 5.2 Suelo Urbanizable

En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 35 de la LOTUSAH, y con base en el análisis integrado de la demanda de suelo futuro y los déficits actuales, así como los resultados preliminares de suelo disponible en la **Sección 3**, se ha definido como suelo urbanizable un total de **651.9 ha** a nivel municipal y compila aquellos polígonos contiguos o próximos al suelo urbano consolidado, que presentan condiciones favorables para albergar procesos de urbanización en el corto, mediano o largo plazo.

El detalle a nivel de entidad territorial se presenta a continuación en la **Tabla 20**:

Entidad territorial	Suelo Urbanizable	% a nivel municipal
San Felipe	476.9 ha	73.1%
Maimón	149.1 ha	22.9%
Yásica Arriba	25.9 ha	4%
<b>TOTAL</b>	<b>651.9 ha</b>	<b>100%</b>

**Tabla 20 Cantidad de hectáreas destinada a suelo urbanizable por entidad territorial. Arup (2025)**

Estos suelos, si bien no hacen parte del suelo urbano en el presente, podrán ser clasificados como urbanos una vez culminen los procesos de planeación y ejecución de actuaciones urbanísticas formales según lo establecido por el párrafo I del artículo 35 de la LOTUSAH.

La inclusión de estos suelos responde a un enfoque preventivo y de planificación anticipada del crecimiento urbano, que busca garantizar reservas adecuadas de suelo para responder a las necesidades futuras de vivienda, empleo, equipamientos y servicios, minimizar la expansión desordenada, el fraccionamiento predial irregular y la presión sobre suelos de valor ambiental o productivo.

El objetivo general de esta clasificación es garantizar una base territorial suficiente, bien localizada y apta, que permita acompañar el crecimiento poblacional y económico de Puerto Plata, a partir de un desarrollo urbano eficiente, compacto, ambientalmente responsable y coherente con la visión territorial de largo plazo.

En este sentido, se han definido dos subcategorías de suelo urbanizable, según su vocación funcional, su relación con la estructura urbana existente y su capacidad de soporte:

- **Áreas priorizadas para el desarrollo residencial**, que permiten responder a la demanda habitacional futura, facilitar procesos de integración urbana y promover la consolidación de tejidos urbanos mixtos y bien conectados.
- **Áreas priorizadas para el desarrollo productivo**, orientadas a actividades económicas como la industria, el turismo, la logística o el comercio, que complementan la estructura funcional del municipio y potencian la generación de empleo, de acuerdo con la capacidad de carga ambiental, la accesibilidad vial y la infraestructura disponible.

Esta diferenciación permite dirigir de forma estratégica las inversiones públicas y privadas, garantizar la compatibilidad de usos del suelo y avanzar en la implementación progresiva del modelo de ocupación definido por el PMOT.

A continuación, se presenta el detalle técnico y cartográfico de cada uno de los ámbitos urbanizables definidos en el municipio de Puerto Plata:

### 5.2.1 Suelo urbanizable en la cabecera municipal San Felipe

#### *Polígono 1: Sector Maggiolo – El Francés:*

Este sector se ubica en el noroeste del municipio, con 74.2 ha, en las cercanías de la zona franca industrial, las canteras activas y el sector de San Marcos, como expresa la [Figura 17](#). Su topografía presenta condiciones favorables para procesos de urbanización, con pendientes moderadas y suelos que no pertenecen a clases agrológicas de alto valor, lo que reduce el conflicto con usos productivos del suelo.

Además, el área cuenta con **viabilidad de extensión de redes de servicios públicos**, particularmente acueducto y alcantarillado por parte de Coraaplata, lo que representa una ventaja en términos de factibilidad técnica para su desarrollo. Su localización estratégica se ve reforzada por la cercanía a la proyección de la **Vía Circunvalar Ecológica**, lo cual permitirá articular este sector con otros polos urbanos y productivos del municipio en pro de su conectividad regional.

Estas condiciones hacen de este sector una opción prioritaria para el **desarrollo urbano de tipo productivo y residencial mixto**, favorece la descentralización funcional del municipio y un crecimiento urbano más equilibrado.

De esta manera, se definieron dos zonas que se encuentran contenidas dentro de límites físicos que restringen su delimitación de acuerdo con la cantidad de hectáreas requeridas para el crecimiento del área urbana.

- La **zona este** colinda al norte con la zona franca de San Felipe, cuya forma urbana ya se encuentra definida; al este con el río San Marcos y al oeste con la cantera más grande del sector Maggiolo Adentro, y sus áreas de amortiguamiento propuestas que limitan el desarrollo urbano; y al sur con la proyectada Av. Circunvalación Ecológica, como infraestructura de soporte que habilita el crecimiento urbano controlado.
- La **zona oeste** limita al norte con la Av. Manolo Tavárez, margen del área urbana de San Felipe; al este con el sector de Villa Progreso; al oeste con las canteras más pequeñas del sector de Maggiolo adentro, las cuales limitan la extensión del polígono por sus características físicas y área de amortiguamiento; y al sur por la vía vecinal que conecta la Av. Manolo Tavárez con la proyectada Av. Circunvalación Ecológica.

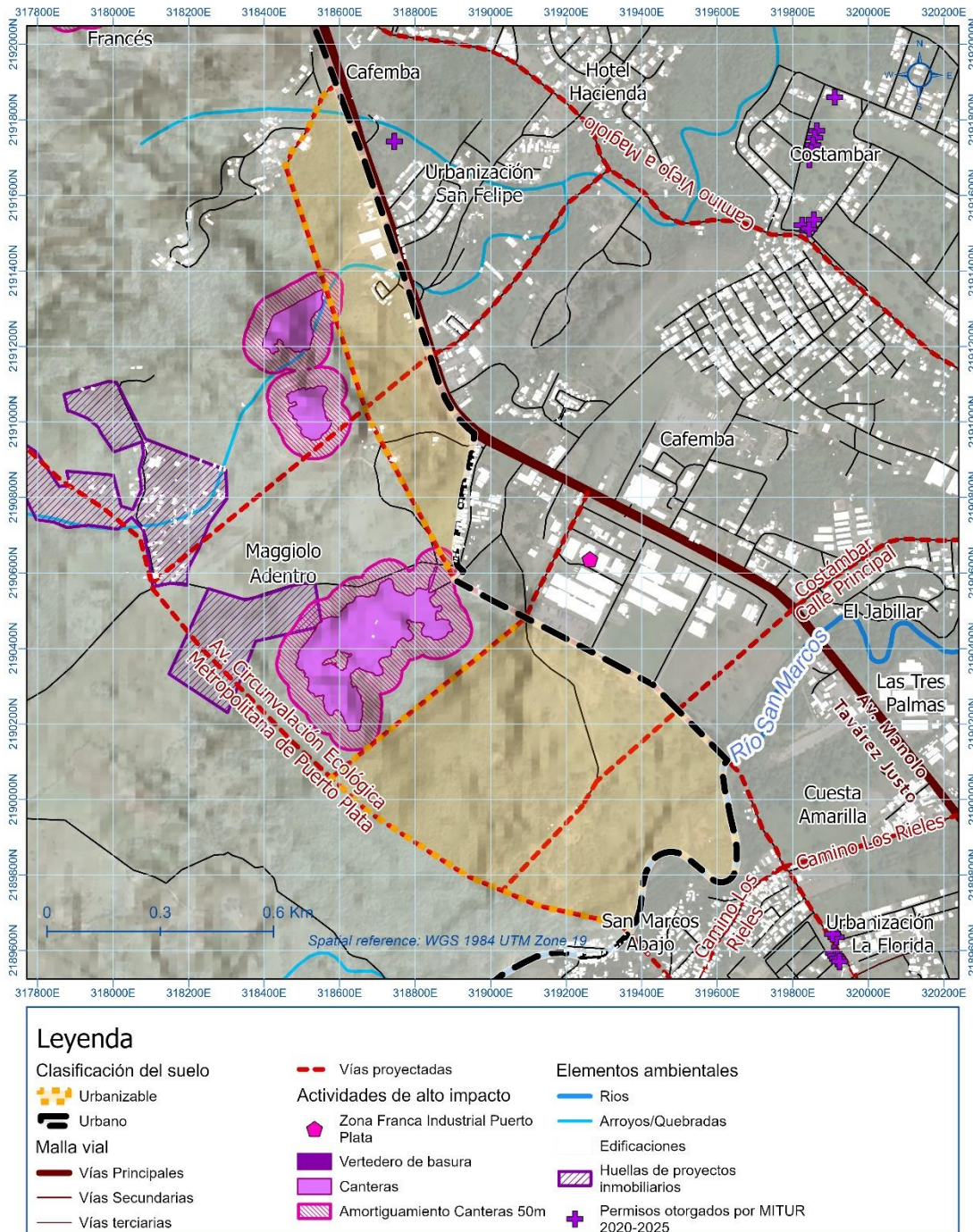


Figura 17 Suelo urbanizable sector Maggiolo-El Francés. Arup (2025).

**Polígono 2: Sector Muñoz:**

Este polígono con 415.5 ha se localiza en el extremo suroriental del área urbana de San Felipe de Puerto Plata, delimitado por el río Muñoz y la franja de amortiguamiento de la Reserva Científica Loma Isabel de Torres como evidencia la Figura 18. Se caracteriza por albergar fragmentos de suelo con proyectos urbanísticos ya aprobados o en proceso de aprobación, lo que evidencia una dinámica de transformación en curso. La topografía del área presenta pendientes suaves, adecuadas para el desarrollo urbano.

Aunque el suelo corresponde a la clase agrológica V, lo que implica ciertas restricciones para actividades agro productivas intensivas, su condición de borde urbano, la proximidad a sectores consolidados y su articulación funcional con la ciudad justifican su incorporación como suelo urbanizable. Además, el sector tiene una relación estratégica con el corredor vial Av. Tavárez Justo y con el trazado proyectado de la Vía Circunvalar Ecológica, lo que fortalece su accesibilidad y potencial de integración metropolitana.

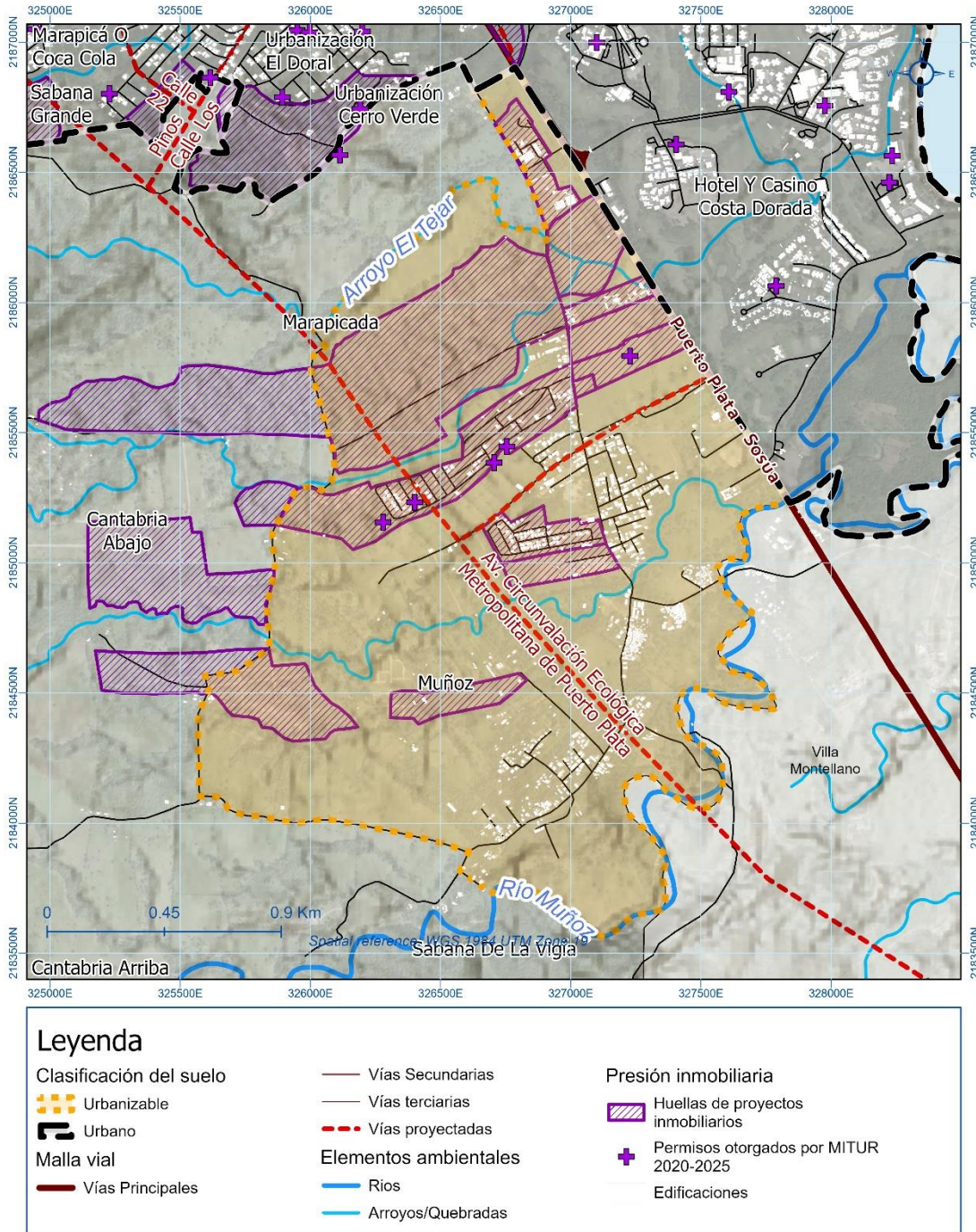


Figura 18 Suelo urbanizable sector Muñoz. Arup (2025).

En conjunto, estas condiciones hacen del polígono Muñoz una zona prioritaria para el desarrollo residencial planificado, orientado a dar respuesta a la presión de crecimiento urbano y a la demanda habitacional de la ciudad. Este polígono se encuentra delimitado por los siguientes elementos:

- Al norte, la vía Puerto Plata -Sosúa, como límite del área urbana de San Felipe;
- Al este, el río Muñoz y su respectiva frontera con el municipio de Villa Montellano;
- Al oeste el Arroyo el Tejar como demarcaciones físicas estructurantes del orden ambiental;
- Al sur, la continuación de la vía vecinal Doral-Muñoz.

### 5.2.2 Suelo urbanizable en el Distrito Municipal de Maimón

#### *Polígono 1: Sector Barba Rusia – Amber Cove*

Esta área urbanizable cuenta con una extensión de 38.17 ha, se localiza en el entorno del puerto turístico de cruceros Amber Cove, en el sector de Don Gregorio del distrito municipal de Maimón. Se reserva como suelo urbanizable con el propósito de albergar la expansión de usos turísticos complementarios al puerto y al clúster hotelero existente, tales como nuevos establecimientos de hospedaje, servicios gastronómicos, comercio especializado, actividades recreativas y espacios públicos asociados al turismo de cruceros.

Como se evidencia en la [Figura 19](#) el área presenta condiciones favorables por su cercanía a la vía nacional Navarrete–Puerto Plata, lo cual garantiza accesibilidad y conectividad con la infraestructura portuaria, los equipamientos turísticos y la estructura urbana de Maimón. Además, al ubicarse junto a un nodo turístico de escala internacional, este polígono ofrece oportunidades para fortalecer la economía local, generar empleo y diversificar la oferta de servicios turísticos.

Esta proyección de suelo urbanizable permite orientar el desarrollo de manera planificada, mitigar impactos sobre los ecosistemas y asegurar una integración coherente con el entorno natural y urbano existente. Su demarcación tiene como límites:

- Al **norte**, el puerto Amber Cove, incluye la vía de entrada;
- Al **este**, la zona de alta pendiente correspondiente al sector de Playa de Maimón;
- Al **oeste**, el borde costero marino, el cual restringe el desarrollo urbano del polígono;
- Al **sur**, la delimitación de la cabecera urbana distrital de Don Gregorio.

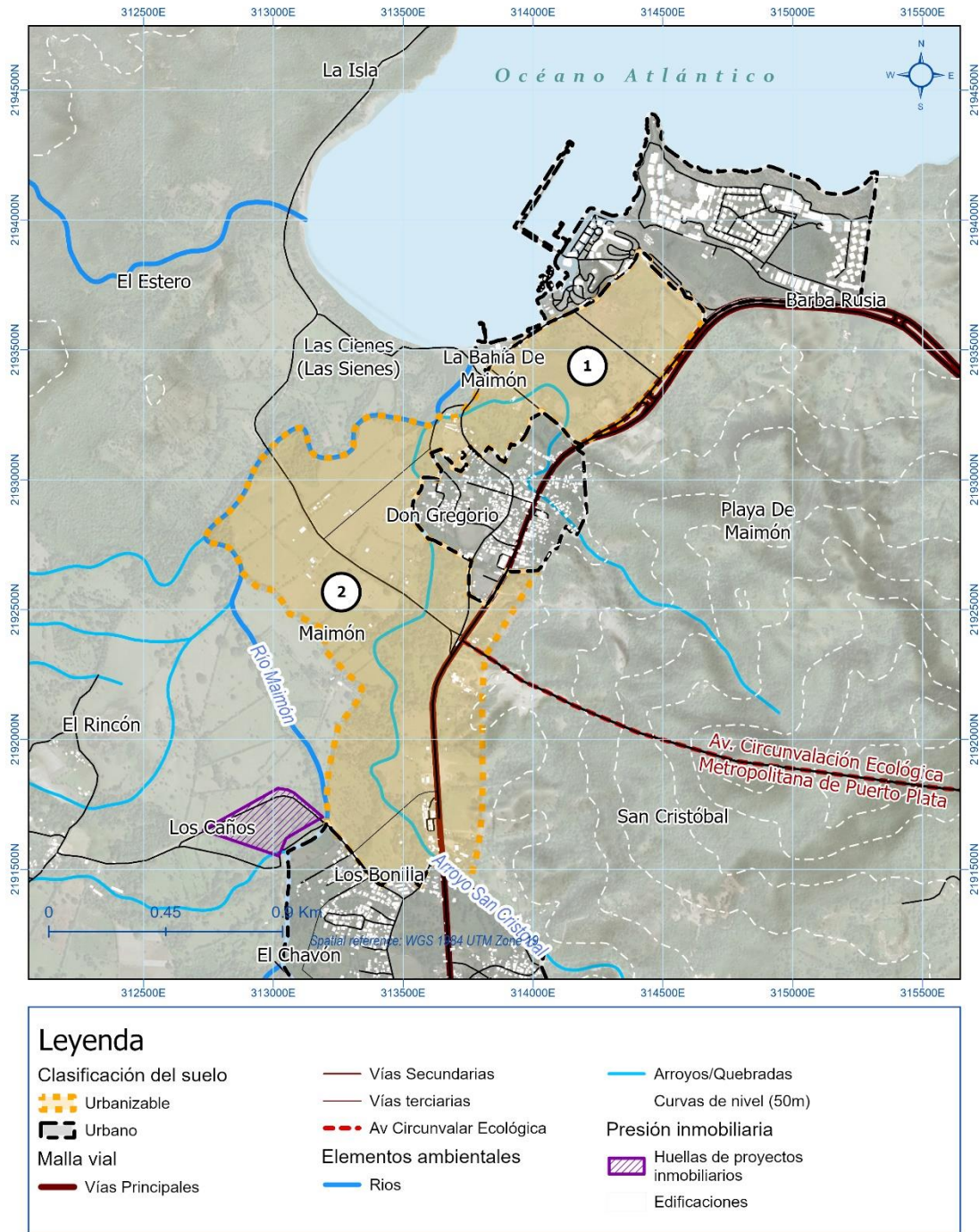


Figura 19 Suelo urbanizable Maimón. Arup (2025).

**Polígono 2: Sector Maimón Centro – Las Sienes**

Este suelo urbanizable de 54.68 ha se localiza sobre la vía nacional Navarrete–Puerto Plata, abarcando los dos costados de la vía. El polígono se extiende entre los sectores de Maimón Centro y Don Gregorio hacia Las Sienes, con límite natural definido por el río Maimón al norte. Su localización evita las pendientes elevadas del sector San Cristóbal, y prioriza áreas con condiciones topográficas más favorables para el desarrollo urbano.

Su clasificación como suelo urbanizable responde a la necesidad de consolidar el crecimiento del centro poblado de Maimón de forma ordenada y coherente en cercanía a equipamientos cívicos, educativos y recreativos existentes. Esto le otorga potencial para recibir vivienda de expansión junto con sus usos complementarios: comercio local, servicios, y espacio público, lo cual fortalece la estructura urbana y funcional del Distrito en lugar de permitir una expansión dispersa hacia sectores periféricos como Los Tejada y Las Avispas. El área cuenta con una trama vial incipiente, que ofrece una base para estructurar la conectividad interna y articular nuevos desarrollos con la infraestructura existente.

Aunque se encuentra sobre suelos de capacidad agrológica Clase V, su inclusión como suelo urbanizable se justifica debido a la ausencia de áreas cercanas con menor valor agrológico y a que el sector ya está inmerso en procesos fragmentados de urbanización. Esto permite orientar de forma planificada su consolidación como área residencial con usos complementarios. Como sus límites, se definieron:

- Al norte, el margen sur de la cabecera urbana distrital de Don Gregorio, el río Maimón y el Arroyo Don Gregorio;
- Al este, el área correspondiente a la Loma San Cristóbal, como determinante ambiental que imposibilita una expansión más amplia por su relevancia ecológica y topografía.
- Al oeste, el cauce del río Maimón, así como un camino vecinal de delimita la estructura predial del área y conecta con el centro del DM de manera directa.
- Al sur, la delimitación del límite norte del área urbana de Maimón Centro.

### 5.2.3 Suelo urbanizable en el Distrito Municipal de Yásica Arriba

#### *Polígono 1: Sector Yasiquita – Los Infantes – La Batata*

El polígono proyectado para urbanización abarca una superficie de 75.1 ha y se ubica al norte y en el margen derecho de la cabecera urbana distrital, en inmediaciones a la ruta panorámica y áreas de baja pendiente vinculadas a los sectores de Yasiquita, Los Infantes y Yásica Arriba. Esta se extiende hasta el sector de La Batata en el margen sur de la ruta panorámica. Como se expone en la [Figura 20](#) sus límites se articulan principalmente con las vías vecinales sobre las cuales actualmente se evidencian procesos de urbanización incipientes.

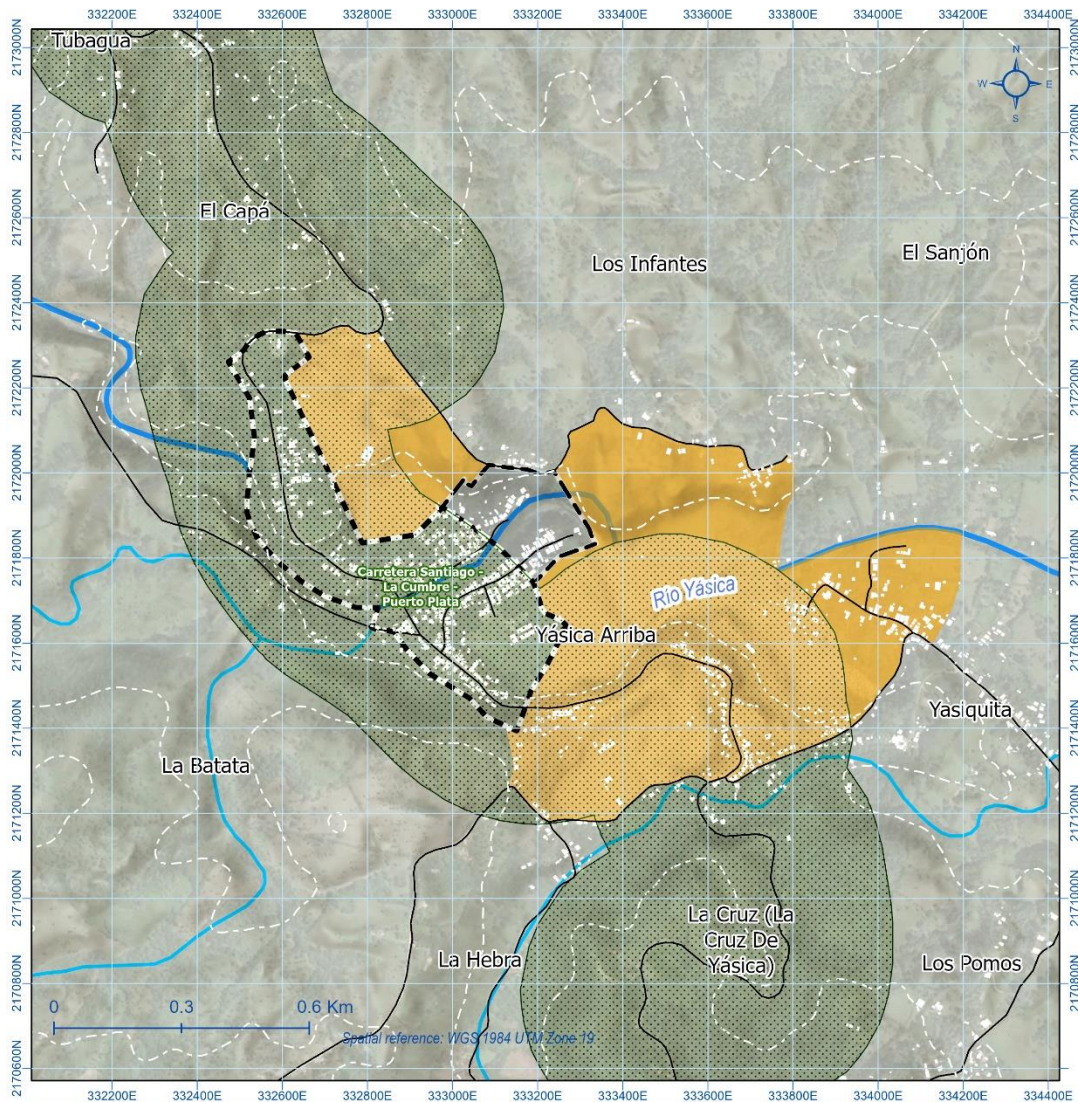
Su localización sobre suelo de protección de la ruta panorámica y suelo de clase agrológica III obedece a una dinámica de urbanización dispersa ya presente en el área, que requiere ser orientada hacia un modelo de desarrollo compacto, predominantemente residencial de media a baja densidad.

La delimitación se estableció bajo el criterio de integrar los pequeños nodos urbanos y urbano-rurales ubicados en torno a la cabecera urbana distrital, para conformar un núcleo urbano consolidado y bien conectado que optimice el acceso de la población a servicios e infraestructura urbana, que incluya espacio público y equipamientos comunitarios. De esta manera, podrá reducirse la necesidad de desplazamientos hacia otros municipios cabecera o centros poblados.

El trazado responde a la estructura vial existente, la cual, mediante acciones de consolidación y mejoramiento, como la implementación de un puente entre Los Infantes y Yasiquita, permitirá configurar circuitos de movilidad motorizada y peatonal acordes con las demandas locales.

Lo anterior prioriza la consolidación de los principales subcentros del DM, preserva los valores ambientales y paisajísticos del entorno rural asociado al área protegida y red hídrica, y evita la continuación de la expansión dispersa hacia sectores como Los Pomos, Yásica Abajo y El Mango. Los límites de este sector urbanizable corresponden a:

- Al norte, la ruta panorámica en el sector de Yásica Arriba;
- Al este, la vía alterna a la ruta panorámica que conecta Yásica Arriba con Los Infantes y Yasiquita, mediante su potencial paso sobre el río Yásica, así como la vía hacia el río Sonador.
- Al oeste, la ruta panorámica en la zona sur de Yásica Arriba que limita con La Hebra;
- Al sur, la vía que comunica La Batata, el Puente de Yasiquita y cruza por el Cementerio de Yásica.



Leyenda		
<b>Clasificación del suelo</b>	Cabecera Yásica en área de protección	Vías terciarias
Urbanizable	Edificaciones	<b>Elementos ambientales</b>
Urbano	<b>Malla vial</b>	Rios
<b>Dentro de área protegida</b>	Vías Principales	Arroyos/Quebradas
Urbanizable Yásica en área de protección	Vías Secundarias	Áreas protegidas
		Curvas de nivel (50m)

### 5.3 Suelo Rural o No Urbanizable

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de LOTUSAH, el suelo rural o no urbanizable corresponde a aquellas áreas del territorio que, por su vocación natural y sus características ambientales y biofísicas, no deben ser objeto de procesos de urbanización en ninguna circunstancia, salvo las excepciones establecidas en el párrafo II del artículo 38 de la misma ley.

Esta clasificación permite delimitar con mayor claridad los límites al crecimiento urbano, orientar los usos del suelo rural en función de su vocación y garantizar un equilibrio entre el desarrollo territorial y la sostenibilidad ambiental y productiva.

En este contexto, la definición de esta clase de suelo obedece a dos propósitos fundamentales:

- **Proteger suelos con alto valor ecosistémico**, asegura la preservación de la biodiversidad, la funcionalidad de los ecosistemas y la provisión de servicios ambientales clave, como la regulación hídrica, la captura de carbono o la protección frente a riesgos naturales.
- **Resguardar suelos de valor agrológico y áreas productivas**, con el fin de mantener su disponibilidad para actividades agrícolas, forestales, ganaderas o extractivas sostenibles que contribuyan a la economía local y regional.
- **Evitar conflictos socioambientales**, en áreas críticas como el relleno sanitario el cual debe regularse para evitar exposición de población a agentes nocivos o contaminantes.
- **Evitar la expansión urbana desordenada**, favorece un modelo territorial más equilibrado, que concentre el crecimiento en áreas aptas para la urbanización y reduzca los impactos negativos sobre los suelos rurales y los recursos naturales.

En el caso del municipio de Puerto Plata, esta categoría de suelo no urbanizable se estructura en tres grandes subcategorías, definidas según sus funciones predominantes y el tipo de restricción que imponen al desarrollo urbano como se grafica en la [Figura 21](#), a saber: Suelo productivo rural, Suelo de protección y Aglomeraciones rurales dispersas.

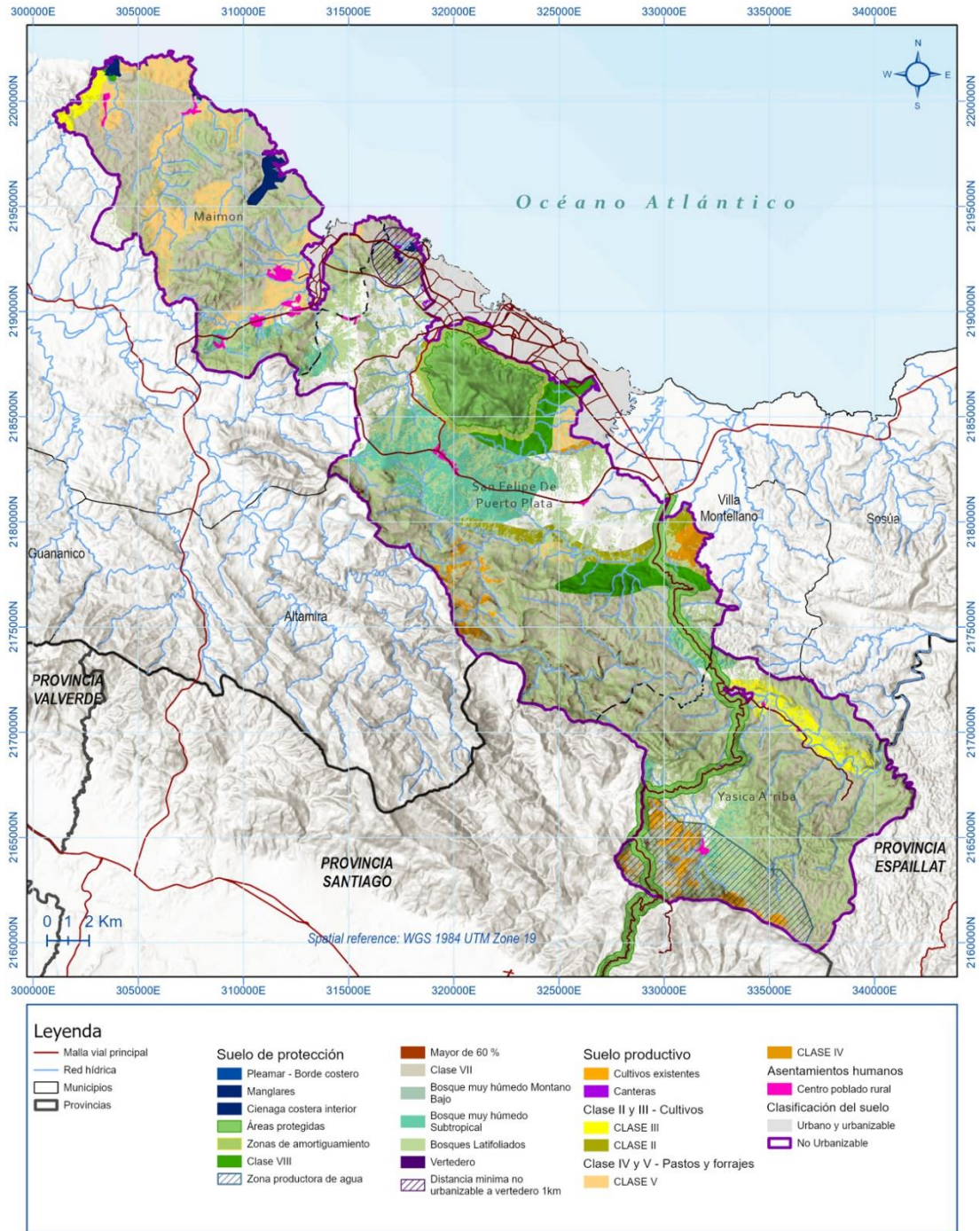


Figura 21 Suelo rural o no urbanizable en el Municipio de Puerto Plata. Arup (2025).

A continuación se desarrollan individualmente cada una de las categorías mencionadas:

### 5.3.1 Suelo productivo rural

Esta subcategoría comprende los suelos con capacidad agrológica que presentan condiciones aptas para el desarrollo de actividades agropecuarias, productivas y de aprovechamiento extractivo regulado. Son terrenos que cumplen una función territorial clave al sustentar la seguridad alimentaria, la economía rural y la base productiva del municipio (Ver Figura 22).

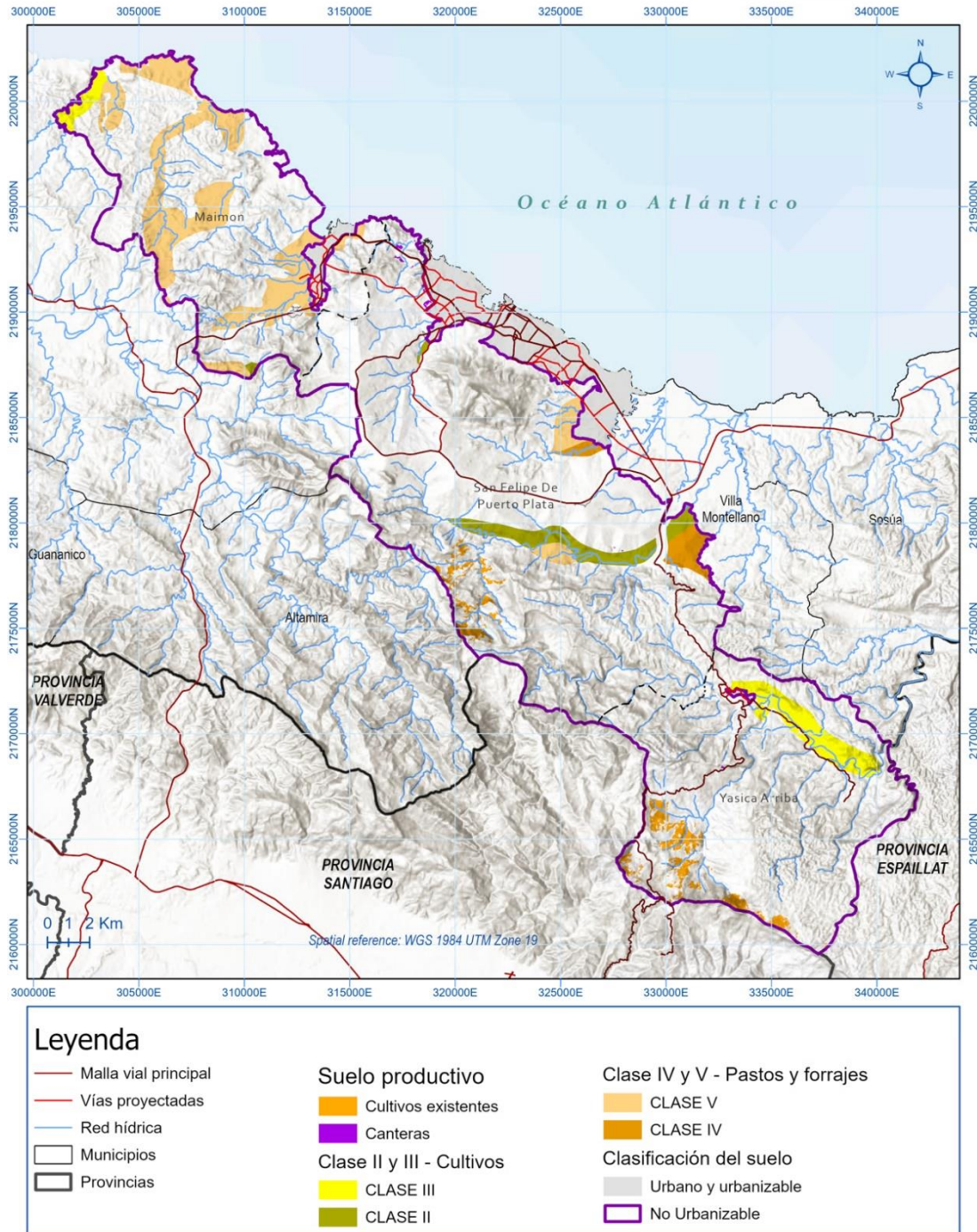


Figura 22 Suelo productivo rural en el municipio de Puerto Plata. Arup (2025).

### 5.3.2 Suelo de protección

Corresponde a suelos caracterizados por su alta fragilidad ambiental, presencia de bosques naturales, pendientes elevadas o funciones ecológicas críticas. Esta subcategoría está orientada a **la conservación del patrimonio natural**, la **protección de servicios ecosistémicos** y la prevención de riesgos naturales (Ver Figura 23).

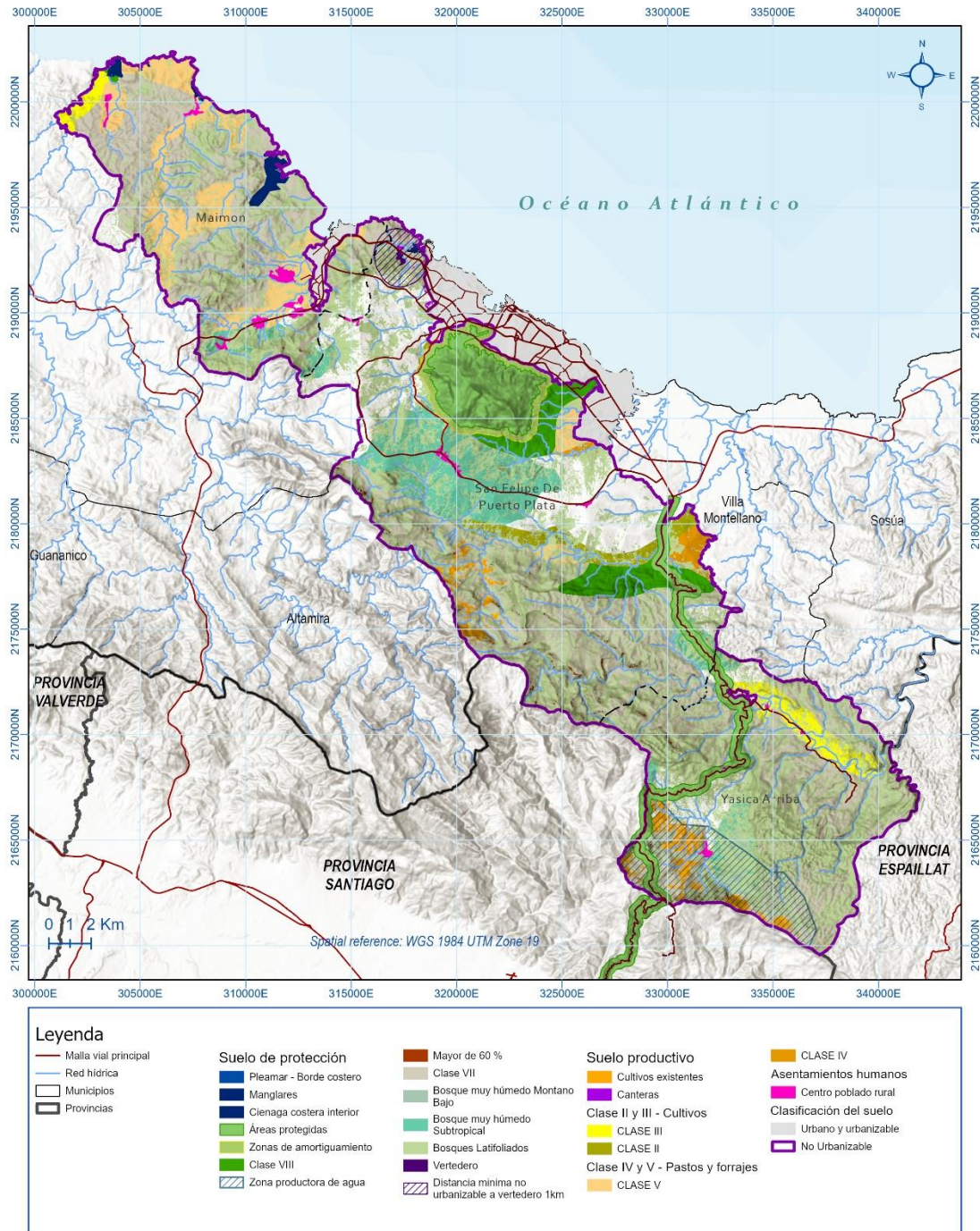


Figura 23 Suelo de protección en el municipio de Puerto Plata. Arup (2025).

### 5.3.3 Asentamientos rurales dispersos

Esta subcategoría agrupa áreas del territorio rural donde se presentan **aglomeraciones asociadas al modo de vida rural** con muy baja densidad. Estos responden a procesos de ocupación no consolidados, usualmente de carácter lineal en torno a una vía principal que configuran centros poblados menores. De esta manera, algunos sectores que mantienen un carácter predominantemente rural, pero que presentan

una alta conectividad y relaciones funcionales directas con las cabeceras urbanas, son clasificados como suelo rural disperso.

Como se expone en la [Figura 24](#), es el caso de áreas como Los Caños y Los Tejada en Maimón, así como Yasiquita y la aglomeración sobre la Ruta Panorámica en Yásica Arriba, los cuales, pese a su cercanía y vinculación con los núcleos urbanos, conservan patrones de ocupación y dinámicas propias del ámbito rural. Son fundamentales para el mantenimiento equilibrado de las dinámicas urbano-rurales.



**Figura 24** Asentamientos rurales dispersos a nivel municipal. Arup (2025).

Por otra parte, los asentamientos humanos dispersos presentan ciertas dinámicas de aglomeración en el ámbito rural pero mantiene una baja o muy baja densidad de ocupación y una estructura territorial discontinua con una escasa vinculación directa a los centros urbanos. Este es el caso de Las Avispas, Los Cacaos, Guzmancito y Cambiaso en Maimón, así como de Los Pomos, Yásica Abajo, El Mango, Gurabito de Yaroa, Lajas de Yaroa y La Cumbre en Yásica Arriba. Estos centros poblados rurales actúan como nodos de acceso a servicios vecinales de proximidad a sus habitantes y los territorios rurales cercanos.

Finalmente, se reconocen otras aglomeraciones asociadas a desarrollos campestres en el corredor del Cupey y La Vigía que se caracterizan por un patrón de ocupación disperso, lotes amplios, baja densidad, y, un patrón particular de desarrollo que tiende a desmarcarse de la ruralidad tradicional.

Este sector ha comenzado a consolidar dinámicas asociadas a un carácter suburbano, en el que se entremezclan usos propios del suelo rural con usos de carácter urbano, entre ellos viviendas de recreo, desarrollos campestres y equipamientos de apoyo al turismo.

Esta transición se expresa en una ocupación de baja densidad localizada principalmente sobre la franja vial, con lotes de mayor extensión que los urbanos pero con un patrón edificatorio más intensivo que el rural. El corredor El Cupey opera así como un espacio híbrido, donde la accesibilidad generada por la vía facilita la instalación de segundas residencias, pequeños comercios y servicios complementarios, configurando un paisaje que responde más a lógicas suburbanas que a la dispersión rural clásica.

Si bien este fenómeno aún no alcanza la magnitud de un suelo urbano consolidado, sí representa un área de especial atención dentro de la clasificación del suelo. El reconocimiento de estas particularidades en el suelo rural permitirá más adelante orientar usos y parámetros edificatorios que regulen la intensidad y densidad de uso, procurando compatibilizar el desarrollo inmobiliario emergente con la preservación de la vocación productiva y ambiental del territorio.

## **5.4 Paso 5: Restricciones transversales del suelo**

El territorio presenta una serie de condicionantes transversales que inciden de manera directa sobre las posibilidades de desarrollo en cada una de las categorías de suelo previamente definidas. Estas restricciones transversales del suelo corresponden a un conjunto de limitaciones de carácter técnico y normativo, que afectan zonas específicas del territorio debido a la presencia de factores naturales de riesgo, exigencias de protección ambiental o requerimientos funcionales vinculados a infraestructuras estratégicas. Entre las principales restricciones identificadas se encuentran:

### **5.4.1 Áreas con condiciones de amenaza alta.**

Se han delimitado zonas sujetas a altos niveles de amenaza asociadas a inundación costera, tsunami, sismo y vientos huracanados, así como las zonas de alta vigilancia referidas por el PACC (2025), las cuales están asociadas a eventos de inundación fluvial y deslizamiento. No obstante, dado que aún no se cuenta con estudios detallados que cuantifiquen las intensidades que presentan los diferentes niveles de amenaza de deslizamiento e inundación fluvial, y para el caso de inundación costera y tsunami, las zonas de amenaza alta, fuera de la pleamar ya se encuentran consolidadas, se establece que las amenazas identificadas no necesariamente imposibilitan el proceso de urbanización.

En este sentido, estas amenazas no se interpretan como determinantes en la asignación de suelo urbano o urbanizable, sino que condicionarán la asignación de usos y parámetros edificatorios en concordancia con los principios establecidos por la Ley 368-22 para garantizar la prevención del riesgo y la protección de la vida humana. En la medida en que se desarrollen estudios de riesgo detallados, se recomienda que en procesos de revisión, ajuste y/o actualización del PMOT, se delimiten zonas de riesgo no mitigable y se implementen las regulaciones necesarias.

Asimismo, es clave resaltar que, en el marco de las recomendaciones preliminares de medidas de adaptación compartidas por el PACC, como parte de los proyectos estructurantes del PMOT se dará prioridad a proyectos que mitiguen y reduzcan los riesgos identificados, particularmente en zonas donde se han registrado eventos históricos. Estos proyectos priorizarán la implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza o medidas híbridas que combinen infraestructura verde y gris, que promuevan un uso sostenible del suelo y reduzcan el riesgo de desastres.

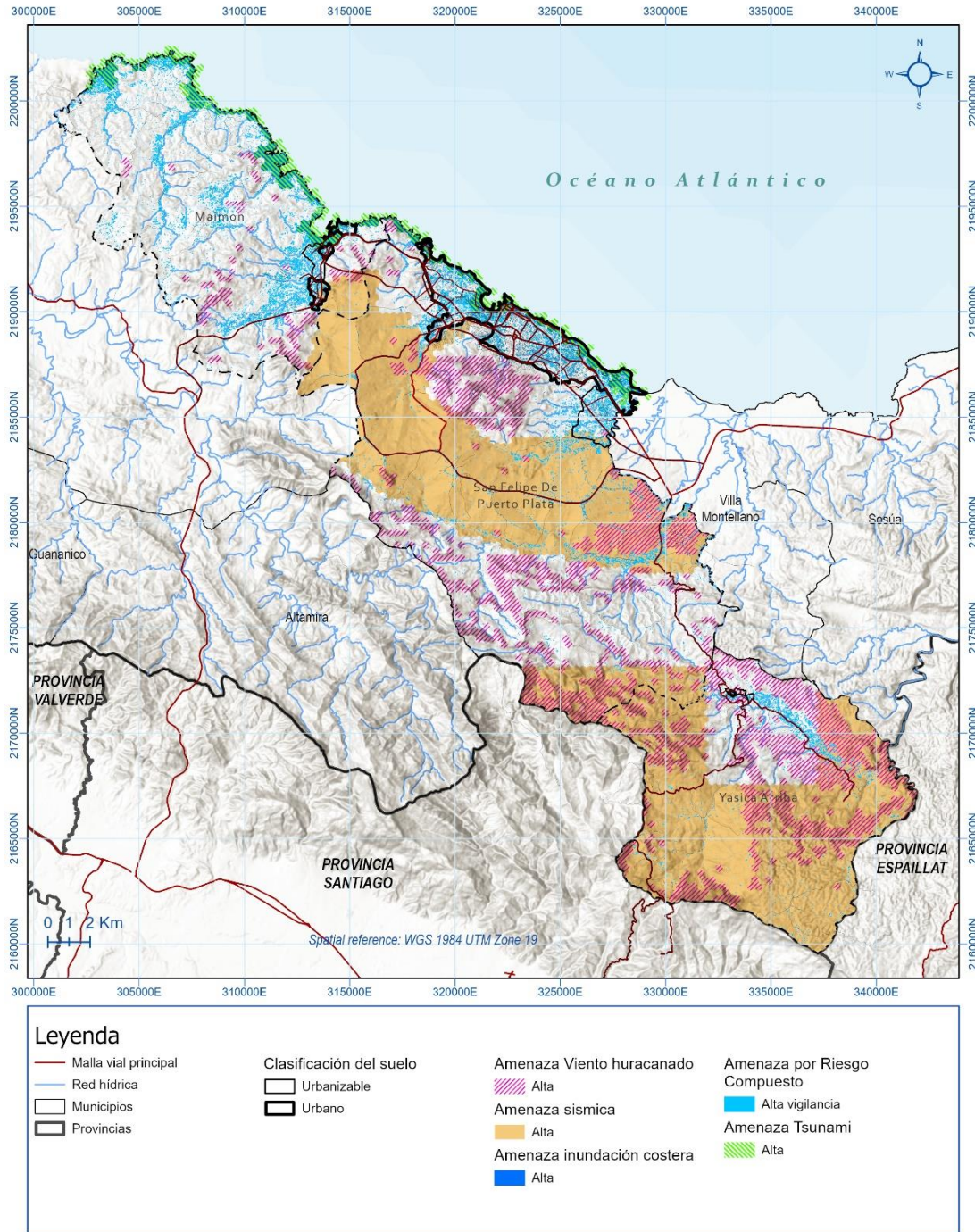


Figura 25 Amenazas a nivel municipal. Arup (2025)

#### 5.4.2 Franjas de protección ambiental de recursos hídricos.

De acuerdo con la Ley 64-00, las fuentes hídricas o corrientes fluviales como los ríos, las cañadas y los arroyos, deben contar con una franja de protección obligatoria de 30 metros en ambas márgenes para la conservación de la funcionalidad ecológica de los ecosistemas, así como para evitar riesgos asociados a inundaciones o erosión. Estas áreas deben mantenerse libres de cualquier proceso de urbanización o usos de alto impacto que puedan comprometer su sostenibilidad.

En el municipio se evidencia una tendencia a la ocupación de las franjas de protección y el posterior relleno de la red hídrica en respuesta a un proceso de urbanización, especialmente en áreas de mayor grado de consolidación como es el caso de San Felipe. En total, se evidencian **4,663 edificaciones y 4,385 viviendas** (Arup, 2024) que ocupan las márgenes establecidas por la norma, lo que compromete la sostenibilidad ambiental y disponibilidad del agua para el municipio. De esta manera, es importante contemplar estrategias de reasentamiento progresivas, en cumplimiento con las disposiciones del PMOT.

#### OCUPACIÓN DE FRANJAS DE PROTECCIÓN

Río Los Mameyes, San Felipe



Río Los Domínguez, San Felipe



Río Yásica, Yásica Arriba



#### 5.4.3 Reservas viales.

De acuerdo con la Ley 1474-38 las vías de comunicación corresponden a bienes de utilidad pública. Por lo tanto, y para asegurar su debido funcionamiento, mantenimiento y mejora se prohíbe la ejecución de obras en predios colindantes a las vías, conforme a su escala. De esta manera, la Ley 684-65 establece un margen de reserva vial o derecho de vía de 60 metros para las vías principales, 40 metros para las vías secundarias y 30 metros para las vías terciarias o vecinales.

En Puerto Plata una gran parte del derecho de vía ha sido ocupada, lo cual representa una limitante significativa para el desarrollo de la infraestructura de movilidad a mediano y largo plazo. En estos casos, la permanencia de viviendas u otros usos en las reservas viales compromete la conectividad y funcionalidad urbana del municipio.

Al respecto, se han identificado **2,123 edificaciones y 1,590 viviendas en vía principal** o primaria (Arup, 2024), **935 edificaciones y 779 viviendas en vía secundaria** (ONE, 2022), y **1,733 edificaciones y 1,021 viviendas en vía terciaria** (Arup, 2024).

Lo anterior plantea la necesidad de establecer estrategias de reasentamiento de estas edificaciones, en coordinación con los planes de desarrollo vial y las autoridades responsables del ordenamiento territorial.

## OCUPACIÓN DE VÍAS

Vía Primaria: Carretera Navarrete.  
Maimón Centro



Vía secundaria: Ruta Panorámica



Vía terciaria: Camino San Marcos



Estas restricciones no implican una reclasificación automática del suelo, pero sí introducen condiciones específicas de uso y edificación que deben ser consideradas en el proceso de planificación y regulación del territorio. Su adecuada incorporación permite promover un desarrollo más seguro, ordenado y balanceado, en coherencia con las capacidades y limitaciones del entorno.

## 6. Infraestructura vial

El sistema vial constituye la columna vertebral del modelo de ocupación del municipio, al garantizar no solo la movilidad cotidiana de la población y el flujo de bienes y servicios, y viabilizar el crecimiento futuro de los centros urbanos. Su adecuada planificación permite consolidar el desarrollo urbano existente, orientar el crecimiento futuro y asegurar la integración funcional de las zonas rurales y urbanas.

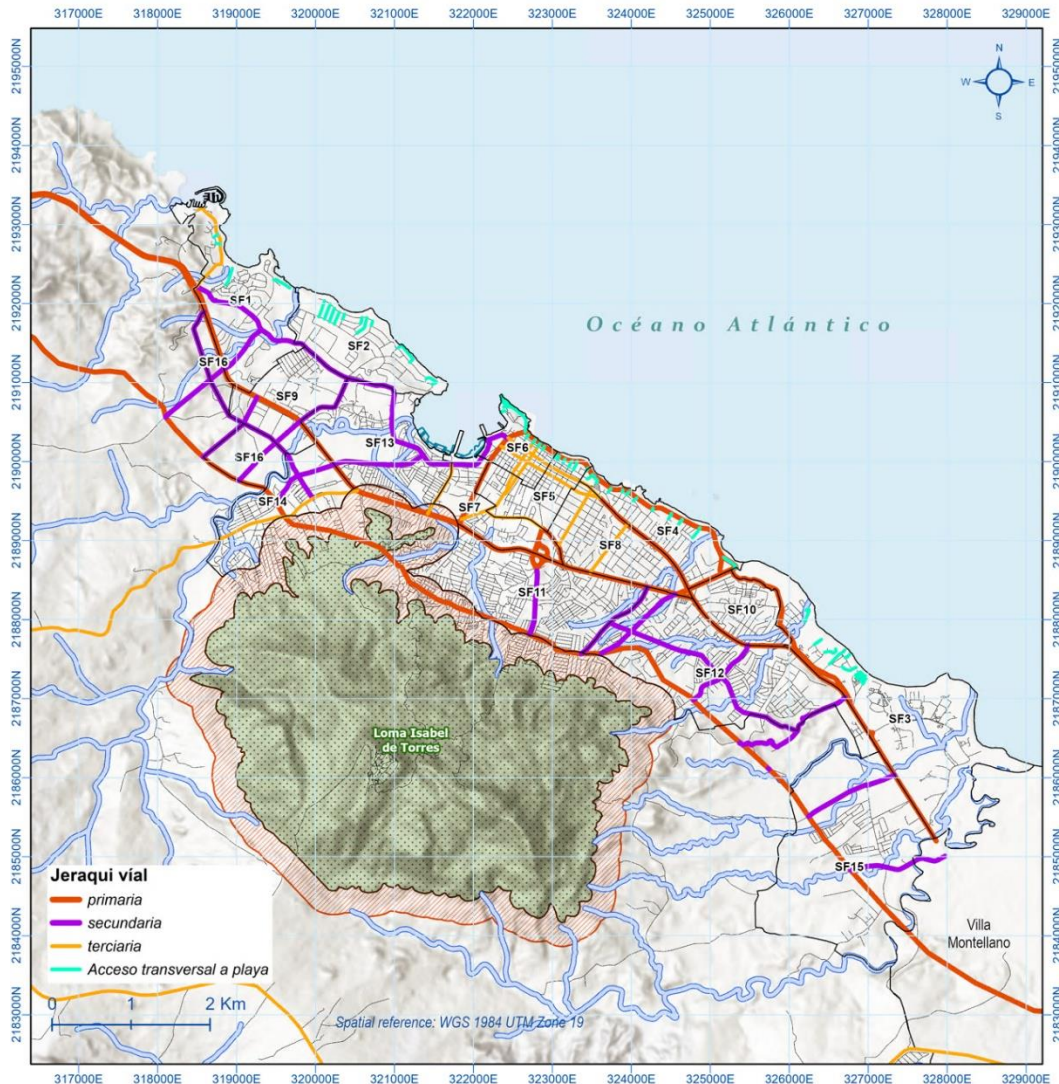
En este sentido, la propuesta vial definida en el Plan tiene un doble propósito: mejorar las condiciones de movilidad y descongestionar los corredores principales, al tiempo que conecta de manera adecuada el suelo urbanizable con el suelo urbano existente, de modo que el crecimiento proyectado no dependa exclusivamente de la vía nacional y cuente con una red jerárquica capaz de sostenerlo en el largo plazo.

### 6.1 San Felipe de Puerto Plata

En el área de San Felipe se plantean intervenciones estratégicas que diversifican las alternativas de movilidad y fortalecen la integración con el suelo urbanizable, dentro de las cuales se destacan:

- **Vía ecológica**, eje alternativo de escala urbana concebida en dos tramos diferenciados:
  - Tramo norte, entre San Marcos y Maimón, que refuerza la conectividad transversal y ofrece un recorrido paralelo a la vía nacional.
  - Tramo sur, desde Torre Alta hasta Muñoz y su empalme con la Circunvalación Sur, consolidando una alternativa que conecta áreas residenciales y de servicios.  
El tramo central no se prioriza en este horizonte, debido a la alta complejidad técnica y social de atravesar la zona de protección de la Loma Isabel de Torres y áreas residenciales consolidadas.
- **Extensión de la Avenida Gregorio Luperón**, desde el sector de Hnas. Mirabal hasta la conexión con la calle Costa Dorada, lo que permite prolongar el Malecón y descongestionar el punto crítico de la glorieta de Jumbo.
- **Continuidad de la Avenida Hermanas Mirabal**, hacia el sector de Torre Alta como enlace transversal clave con el trazado futuro de la vía ecológica.
- **Continuidad y mejoramiento del perfil vial de la calle Enlace Turístico**, como corredor transversal de alta jerarquía, que articula el sector de Marapica con la calle Manzana, funcionando como límite del perímetro urbano de San Felipe.
- **Configuración de la Vía logística**, que aprovecha el trazado de la Antigua vía férrea para estructurar un eje entre el puerto logístico de Puerto Plata, la calle Principal de Costambar y la Zona Franca, con el objetivo principal de canalizar el tránsito de vehículos de carga y mitigar el impacto sobre los otros usos urbanos.
- **Mejoramiento del perfil vial de las calles Palma Sola y Los Rieles**, como eje de jerarquía secundaria para mejorar el acceso al sector San Marcos Abajo.

De forma complementaria se incorporan a la malla vial de San Felipe diferentes vías transversales en el suelo urbanizable en Maggiolo-El Francés las cuales conectan directamente con la Vía Ecológica en su tramo norte, así como otros ejes viales en el sector Muñoz que garantizan la conectividad entre Av. Manolo Tavarez y la Vía Ecológica en su tramo sur.



**Figura 26 Infraestructura vial propuesta en San Felipe. Arup, 2025.**

En términos generales el Plan de Ordenamiento reconoce que las vías en sectores urbanos ya consolidados dentro de San Felipe cuentan con los siguientes perfiles viales incluyendo acera peatonal y carril vehicular: Vías primarias: 22 metros, vías secundarias: 18 metros, vías terciarias: 14 metros y otras vías locales: 8 metros.

No obstante, en los nuevos procesos de desarrollo urbano se debe garantizar la reserva vial establecida por la Ley 684-65 la cual refiere un margen de derecho de vía de 60 metros para las vías principales, 40 metros para las vías secundarias y 30 metros para las vías terciarias o vecinales.

Finalmente, si bien la franja de protección costera de 60m de ancho garantiza que longitudinalmente se reserve el espacio de playa o borde marítimo para uso público, es importante resaltar que transversalmente se deben garantizar accesos a este borde costero. En este sentido, la [Figura 26](#) reconoce vías públicas que estratégicamente garantizan al menos cada 1km el acceso al borde de playa.

## 6.2 Distritos municipales

En los distritos municipales, la propuesta vial se orienta a consolidar alternativas de movilidad interna que reduzcan la dependencia del eje nacional.

En Maimón, se plantea un sistema vial complementario que refuerce la malla vial existente en respuesta a la demanda de los usos turísticos y de servicios, así como de la conectividad hacia zonas residenciales al interior:

- La **conexión estratégica entre Don Gregorio y Maimón Centro**, que genera un recorrido alternativo a la carretera principal y facilita la movilidad interna del distrito. Esta vía permite redistribuir los flujos de tránsito, evitando la concentración de tráfico en el núcleo central y mejorando el acceso a los equipamientos locales.
- La **articulación con los suelos urbanizables previstos al este y al sur del núcleo urbano**, de manera que el crecimiento futuro cuente con accesos jerarquizados y no se configure únicamente como extensión lineal sobre la vía nacional.

Con ello, el sistema vial de Maimón se orienta a estructurar una movilidad interna más eficiente, fortalecer las conexiones con el litoral y con Puerto Plata, y asegurar la integración ordenada de sus áreas de expansión, consolidando al distrito como un polo local con autonomía funcional dentro del municipio.

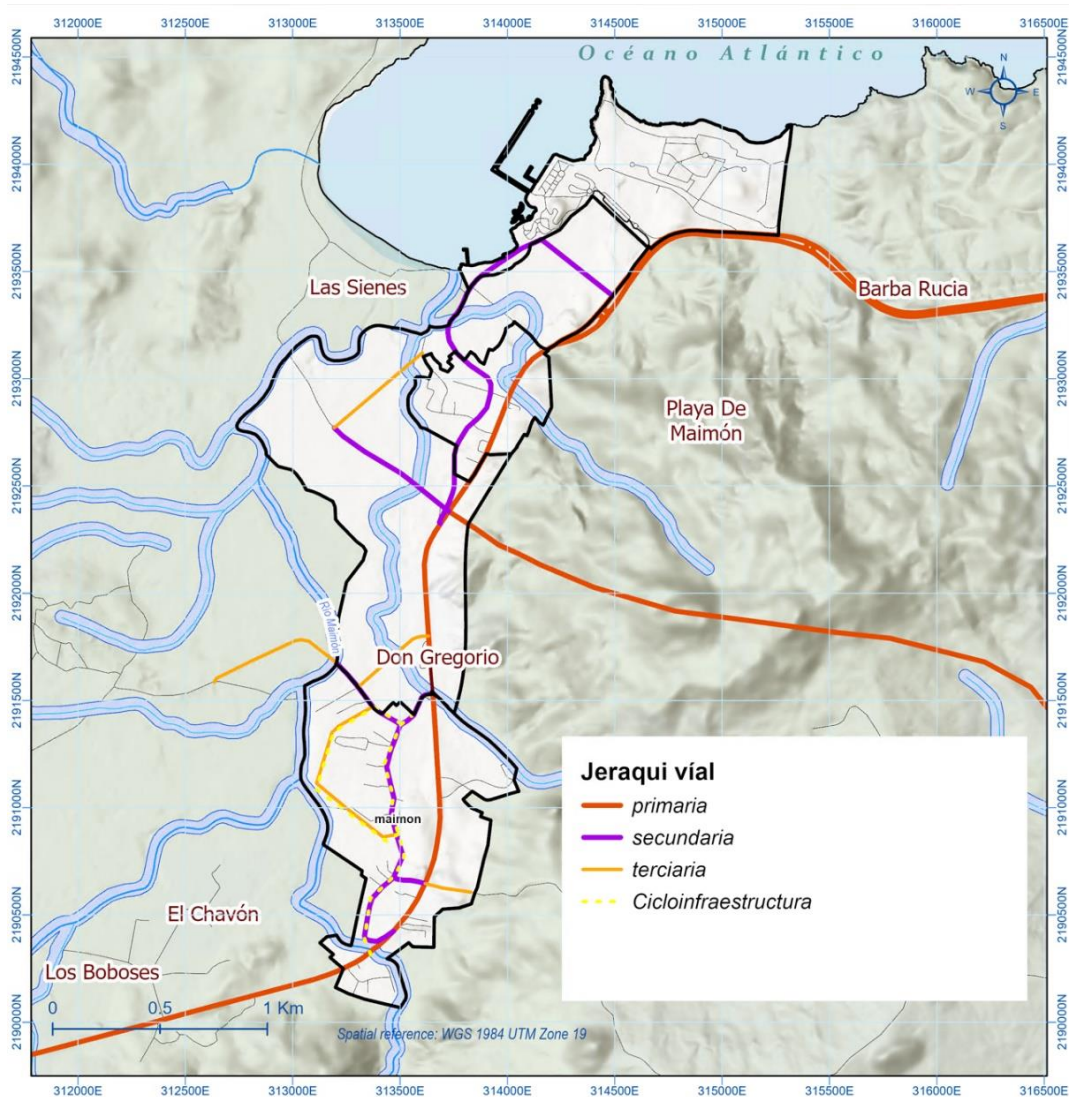
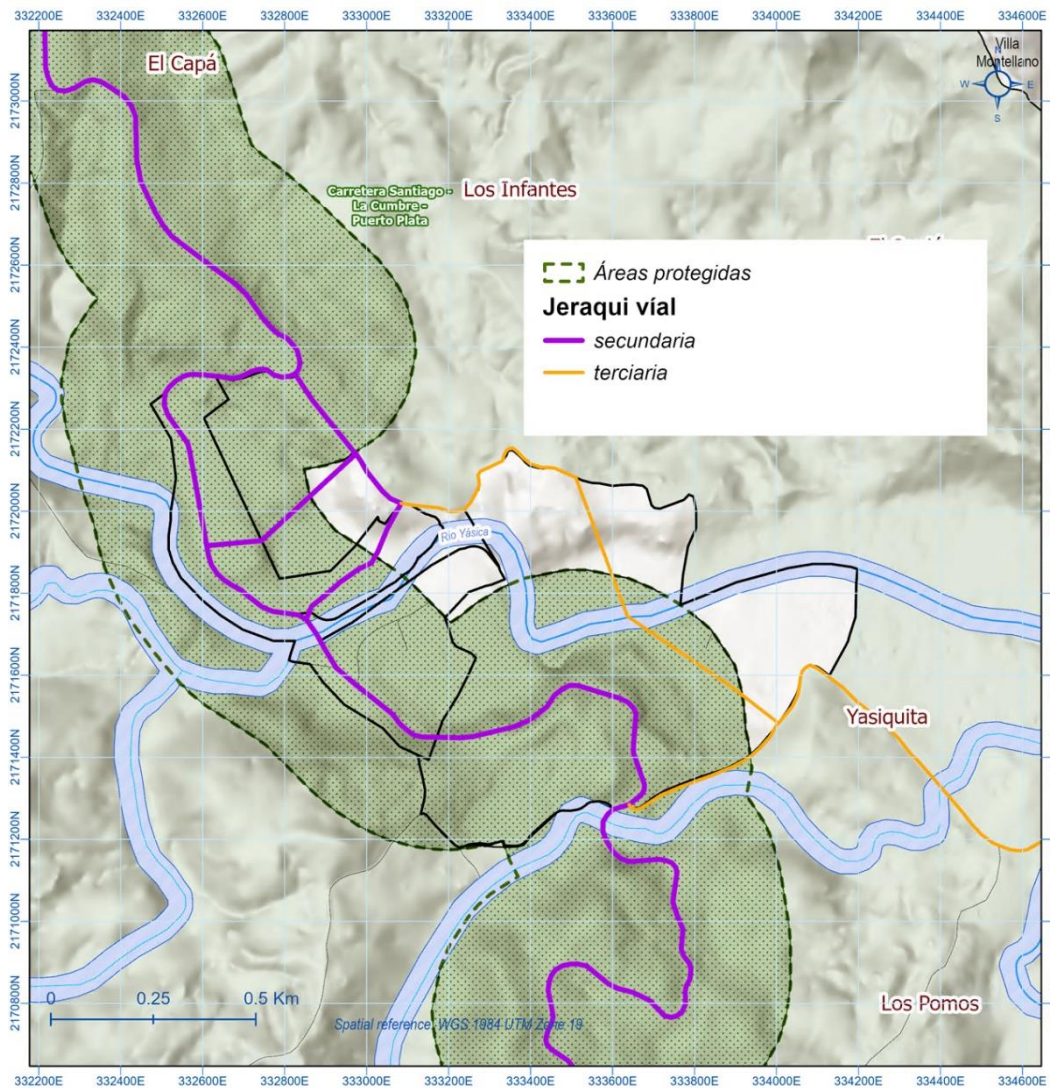


Figura 27 Infraestructura vial propuesta en Maimón. Arup, 2025.

Finalmente, para el área urbana de Yásica Arriba se la propuesta vial busca responder a su condición de territorio con dependencia al eje principal de la Vía Panorámica, y desafíos en su conectividad hacia el interior montañoso. La estructura vial propuesta se orienta a consolidar la movilidad interna y a reforzar su papel de articulador entre el suelo productivo y su cabecera urbana:

- **Consolidación de vías locales que integran el área urbana**, para evitar que la movilidad interna dependa exclusivamente de la Vía Panorámica, además de mejorar la accesibilidad a equipamientos básicos en el subcentro urbano.
- **Articulación con los suelos urbanizables propuestos en torno a Yásica Centro**, de manera que las futuras expansiones se desarrollen con accesibilidad estructurada y no como crecimientos aislados o fragmentados.



**Figura 28 Infraestructura vial propuesta en Yásica Arriba. Arup, 2025.**

En su conjunto, la red vial propuesta permite articular de manera equilibrada la movilidad urbana, el crecimiento planificado y la integración territorial. Al fortalecer corredores existentes, habilitar nuevas transversalidades y consolidar conexiones logísticas y turísticas, el Plan asegura que el suelo urbanizable se inserte de manera ordenada, en garantía de accesibilidad, competitividad y sostenibilidad en el largo plazo.

### 6.3 Red de cicloinfraestructura

Como se detalla en el documento correspondiente a la Etapa 8: Proyectos Estructurantes, el PMOT plantea el desarrollo de una red de cicloinfraestructura que articula un sistema de movilidad sostenible en los principales sectores urbanos de San Felipe y Maimón. Esta red se concibe como una propuesta complementaria dentro del sistema vial municipal, orientada a promover el uso de modos de transporte no motorizados y a fortalecer la conectividad local entre áreas residenciales, equipamientos, centralidades y espacios públicos.

El objetivo principal de esta estrategia es diversificar las alternativas de movilidad en el municipio, impulsando desplazamientos más eficientes, saludables y ambientalmente responsables. De esta forma, se busca reducir la dependencia del vehículo privado, disminuir las emisiones contaminantes y mejorar la calidad del aire, al tiempo que se fomenta la actividad física y la apropiación del espacio urbano por parte de la ciudadanía.

La propuesta de cicloinfraestructura incorpora criterios de accesibilidad universal, seguridad vial y continuidad de los recorridos, priorizando tramos de conexión con centros educativos, turísticos y recreativos. Asimismo, se proyecta la integración progresiva de estas redes con futuras expansiones urbanas y con los corredores verdes definidos por el PMOT.

A continuación, la [Figura 29](#) y la [Figura 30](#) presentan la espacialización de la propuesta de red de cicloinfraestructura, evidenciando su distribución territorial y su articulación con los principales ejes estructurantes del sistema de movilidad municipal.



Figura 29 Cicloinfraestructura propuesta en área urbana San Felipe. Arup, 2025.

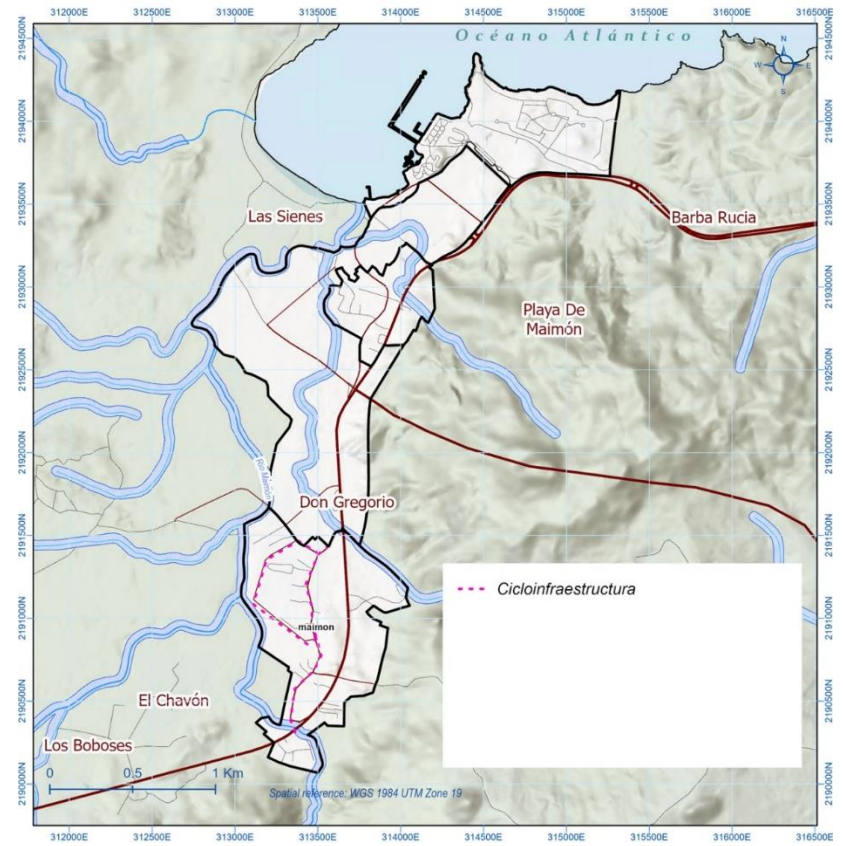


Figura 30 Cicloinfraestructura propuesta en área urbana Maimón. Arup, 2025.

## 7. Pasos siguientes

La clasificación del suelo desarrollada en el presente informe constituye una base técnica esencial para orientar las decisiones estratégicas del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT). Al delimitar de manera precisa las categorías de suelo urbano, urbanizable y rural, se sientan los fundamentos para avanzar hacia una planificación más eficiente, coherente con la realidad territorial y alineada con los principios de la LOTUSAH.

Como parte del proceso de formulación del PMOT, el siguiente paso —Etapa 7— contemplará el ejercicio de calificación de usos del suelo, el cual incorporará un análisis multicriterio para definir la asignación óptima de usos en concordancia con la normativa vigente: urbanizado, agropecuario, forestal, minero, costero-marino, servicios especiales y áreas protegidas.

De manera complementaria, se desarrollarán pautas y directrices urbanísticas que establecerán criterios urbanísticos, es decir, parámetros de espacio público y lineamientos de edificabilidad para consolidar una morfología equilibrada y resiliente frente a los retos ambientales, riesgos naturales y de crecimiento poblacional.

Finalmente, la Etapa 7 integrará todos estos elementos —clasificación, calificación y pautas urbanísticas— en un borrador de ordenanza municipal, que servirá como insumo normativo para su posterior adopción por las autoridades competentes.