

BID - Banco Interamericano de Desarrollo

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata

Etapa 7: Formulación PMOT

Reference: Versión 2

| 31 de octubre 2025



© AdobeExpress

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

N.º proyecto 299682-00

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

Verificación de documento

Proyecto Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata
Título documento Etapa 7: Formulación PMOT_v2
N.º proyecto 299682-00
Ref. documento
Ref. archivo Versión 2

Revisión	Fecha	Nombre archivo	2025.09.26. Etapa 7: Formulación_PMOT_v1		
1	2025.09.26	Descripción	Configuración del modelo de ocupación territorial a través de escenarios de ocupación, calificación de los usos del suelo y parámetros edificatorios		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Luisa Tamayo Juan López Edna Rojas	Edna Rojas	Alex Jimenez
2	2025.10.31	Nombre archivo	2025.10.31. Etapa 7: Formulación_PMOT_v2		
		Descripción	Inclusión de Parámetros espacio público y cambios en parámetros edificatorios de acuerdo con mesas de discusión con actores clave y vista pública.		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Luisa Tamayo Juan López Edna Rojas	Edna Rojas	Alex Jimenez

Entregar hoja de verificación con documento



Contenido

Listado de abreviaturas	4
Glosario	5
Presentación del documento	8
1. Calificación de usos del suelo	9
1.1 Análisis de idoneidad de usos del suelo	9
1.2 Calificación del uso del suelo	31
1.3 Zonas de uso preferente y especial.	33
1.4 Asignación de tipos de usos del suelo	51
2. Parámetros edificatorios	59
2.1 Alturas máximas en suelo urbano	62
2.2 Ocupación máxima base en suelo urbano y urbanizable	68
2.3 Densidad habitacional máxima en suelo urbano	73
2.4 Densidad hotelera máxima a nivel municipal	79
2.5 Linderos	82
2.6 Tamaño y frente de solar mínimo	83
2.7 Estacionamientos requeridos	84
2.8 Fichas de reglamentación por Unidad de Ordenamiento Urbano	84
2.9 Parámetros edificatorios en suelo rural	104
3. Parámetros de espacio público	109
3.1 Reglamentación vigente sobre espacio público.	110
3.2 Espacios públicos propuestos	111
3.3 Criterios de localización	112
3.4 Criterios de diseño.	113
3.5 Categorías del espacio público en Puerto Plata	113
4. Relación entre edificaciones y espacio público	119
4.1 Perfil en calle principal asociada a una centralidad (Ejemplo. Av. Manolo Tavarez o Av. Luis Ginebra).	120
4.2 Perfil en calle secundaria de corredor mixto (Ejemplo. Gral. Antonio Imbert, C. Los Rieles)	121
4.3 Perfil en calle terciaria en entorno residencial (Ejemplo. C. Ppal. San Marcos o Av. Jose Eugenio)	122
4.4 Perfil en calle del Malecón frente al mar	123
4.5 Perfil en malecón distrital entorno al rio (Ejemplo. Maimón, Yásica)	124
5. Pasos siguientes	125
Anexos	126
Anexo 1. Criterios para la delimitación de Unidades de ordenamiento urbano	126
Anexo 2. Ficha de detalle del Centro Histórico	128

Listado de abreviaturas

Av.	Avenida	ZUE-CM	Zonas de Uso Especial Costero Marino
AIP	Aeronautical Information Publication	ZUE-E	Zonas de Uso Especial Extractiva
BID	Banco Interamericano de Desarrollo	ZUE-P	Zonas de Uso Especial – Planificación
C	(Uso) Complementario	ZUE-SE	Zonas de Uso Especial – Servicios Especiales
CH	Centro Histórico	Viv/ha	Viviendas por hectárea
CN	(Uso) Condicionado		
DGCN	Dirección General de Catastro Nacional		
D.M.	Distrito Municipal		
EDENORTE	Empresa Distribuidora de Electricidad del Norte, S.A.		
EP	Espacio Público		
LOTUSAH	Ley 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos		
M	Maimón		
MEPyD	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo		
MINC	Ministerio de Cultura		
MINERD	Ministerio de Educación		
MIDEREC	Ministerio de Deporte y Recreación		
MITUR	Ministerio de Turismo		
OMS	Organización Mundial de Salud		
ONG	Organización No Gubernamental		
OSM	Open Street Maps		
P	(Uso) Principal		
PMOT	Plan Municipal de Ordenamiento Territorial		
PR	Uso Prohibido		
RD	República Dominicana		
IGN	Instituto Geográfico Nacional		
ONE	Oficina Nacional de Estadística		
SNS	Servicio Nacional de Salud		
SF	San Felipe		
UOD	Unidades de Ordenamiento Distrital		
UOU	Unidades de Ordenamiento Urbano		
YA	Yásica Arriba		
ZUP	Zona de Uso Preferente		
ZUP-AV	Zonas de Uso Preferente Áreas Verdes		
ZUP-C	Zona de Uso Preferente Comercial		
ZUP-F	Zona de Uso Preferente Forestal		
ZUP-I	Zona de Uso Preferente Industrial		
ZUP-M	Zona de Uso Preferente Mixto		
ZUP-R	Zona de Uso Preferente Residencial		
ZUP-T	Zona de Uso Preferente Turístico		
ZUE	Zona de Uso Especial		
ZUE-A	Zona de Uso Especial Agropecuaria		
ZUE-AP	Zonas de Uso Especial Áreas Protegidas		

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 o 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 usos específicos por sus características sensibles.

Presentación del documento

El presente documento corresponde al componente de Calificación de usos y definición de parámetros edificatorios dentro del proceso de formulación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Puerto Plata. La calificación del suelo para el territorio responde a un enfoque técnico y estratégico orientado a equilibrar las dinámicas urbanas y rurales actuales con la preservación del patrimonio cultural y natural para lograr un modelo de ocupación balanceado.

En un contexto territorial marcado por i) la existencia de un centro predominante, sin una distribución adecuada de servicios públicos y privados en áreas periféricas y distritales, ii) un crecimiento urbano disperso que genera presión sobre los ecosistemas estratégicos y las zonas rurales productivas, y iii) la baja diversificación económica y un turismo poco organizado; el proceso de calificación adquiere especial relevancia para garantizar que los usos asignados y los parámetros edificatorios definidos sean compatibles con el modelo de ocupación concertado entre los diversos actores del territorio, con base en la visión de desarrollo territorial establecida de manera colectiva (ver Figura 1).

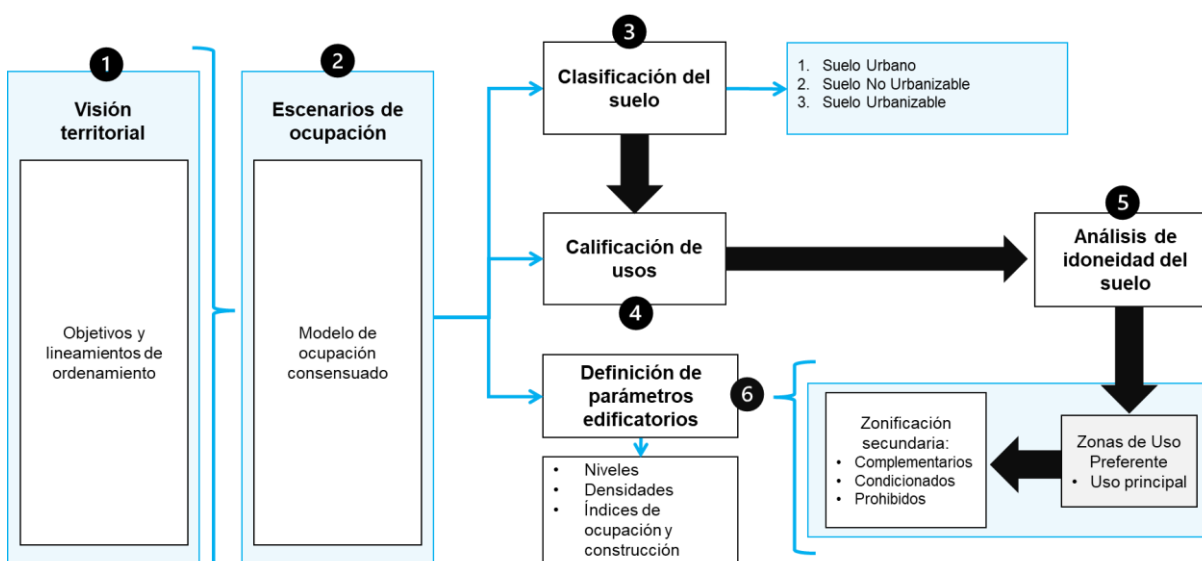


Figura 1. Metodología general Formulación PMOT Puerto Plata. Arup (2025)

La primera sección presenta la calificación del suelo, en donde, a través de un análisis de idoneidad del suelo se determinan las localizaciones óptimas para cada tipo de uso, en función de su grado de compatibilidad. Este análisis permite establecer unidades de planeamiento que definen las diferentes vocaciones del territorio, y la formulación de zonas de reglamentación de usos para sectores normativos ordinarios y especiales. Como resultado, la matriz de zonificación complementaria muestra los usos principales, complementarios, condicionado y prohibidos por cada zona.

En la segunda sección se presentan los parámetros edificatorios, en donde se asignan los principales indicadores de regulación urbana, como la altura máxima, la densidad y el índice de ocupación, y se toma en consideración la normativa actual, el entorno patrimonial, los perfiles viales existentes y la armonización con el paisaje costero y los ecosistemas circundantes como la Loma Isabel de Torres, la Loma San Cristóbal y la Ruta Panorámica.

1. Calificación de usos del suelo

La presente sección desarrolla el análisis de calificación de usos del suelo como parte de la formulación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de San Felipe de Puerto Plata. Este ejercicio constituye un insumo esencial del PMOT, y se orienta a determinar la idoneidad relativa de los diferentes usos del suelo en función de sus características biofísicas, funcionales y socioeconómicas, así como de los riesgos ambientales y climáticos identificados en fases previas.

El objetivo principal de la calificación es establecer una base técnica y transparente que permita asignar usos de manera coherente con las potencialidades y restricciones del territorio, lo que contribuye al logro de un modelo de desarrollo sostenible, resiliente y equitativo.

Este análisis se apoya en dos insumos clave:

- **El diagnóstico territorial**, que permitió identificar tendencias de crecimiento urbano, presiones sobre los ecosistemas, brechas de infraestructura y exposición a riesgos.
- **La clasificación del suelo**, que delimitó las distintas categorías de suelo urbano, rural y de protección como marco de referencia para la asignación de usos.

A continuación se presenta la metodología de análisis de idoneidad adoptada, los criterios utilizados, la construcción de la matriz de idoneidad de usos, y los resultados espaciales que orientaran la formulación normativa del PMOT.

1.1 Análisis de idoneidad de usos del suelo

Desde el ámbito normativo, el área municipal no cuenta con preexistencias de instrumentos de ordenamiento territorial. Si bien la Resolución 001 de 2017, emitida por el MITUR establece regulación de densidades y alturas en el área de San Felipe, no hay antecedentes normativos asociados a asignación de usos de suelo. En este contexto, el proceso de calificación de usos de suelo se fundamenta en un ejercicio técnico minucioso que permite, dentro de las clases de suelo asignadas en la etapa anterior, analizar el nivel de idoneidad de los usos de suelo habilitados por la LOTUSAH y consolidar desde la premisa de alta mixtura de usos, un territorio municipal que potencia la vocación específica de cada uno de sus distritos y su cabecera principal.

De manera específica, la calificación de usos también responde a las premisas del modelo de ocupación consensuado, que constituyen criterios orientadores para la organización espacial y la visión de largo plazo del PMOT:

- **Subcentralidades urbanas** que fortalecen polos de servicios y equipamientos, y desconcentran la presión sobre el centro principal.
- **Ejes de densificación y renovación urbana**, que promueven un crecimiento compacto y eficiente en el uso del suelo urbano.
- **Alternativas viales y de movilidad sostenible**, que refuerzan la conectividad y articulan los sistemas urbano-rural y costero.
- **Protección ambiental y gestión del riesgo**, como garantía de la conservación de ecosistemas estratégicos y restricción de usos sensibles en áreas expuestas a amenazas.
- **Diversificación económica**, como la integración del turismo a otros sectores más allá del sol y playa y el fortalecimiento de la infraestructura rural.

Este marco conceptual y normativo asegura que la calificación de usos del suelo sea un insumo técnico alineado tanto con la normativa nacional como con la visión territorial consensuada, y fortalece la gobernanza del PMOT.

1.1.1 Usos del suelo según la LOTUSAH

Con base en el catálogo de tipos de usos del suelo habilitados por la LOTUSAH, se presentan a continuación un análisis preliminar de tipos de uso y su asociación al territorio de Puerto Plata en consideración de la diferenciación principal de usos asociados potencialmente al suelo urbano y al suelo rural por sus condiciones particulares y naturaleza específica.

1.1.1.1 Tipos de uso del suelo urbanizado

Asociados a la clase de suelo urbano, es decir, a la cabecera municipal de San Felipe y los principales centros poblados distritales, donde coexisten actividades económicas, residenciales, turísticas, recreativas, industriales y de servicios. La diversidad de funciones urbanas se articula a través de una red vial consolidada que conecta barrios tradicionales, centralidades turísticas y equipamientos.

Dentro de esta calificación de uso del suelo urbanizado se reconocen la totalidad de tipos de uso de suelo mencionados en artículo 41 de la LOTUSAH, y se incluyen áreas verdes como un componente fundamental de la estructura urbana:

- **Residencial:** barrios tradicionales y nuevos desarrollos habitacionales.
- **Comercial:** corredores de alta afluencia económica, como el eje turístico costero y los entornos de prestación de servicios de compra y venta.
- **Institucional:** equipamientos educativos, de salud, administrativos y culturales.
- **Turístico:** alojamientos y servicios vinculados al turismo de playa, histórico y cultural.
- **Recreativo:** parques, playas urbanas y escenarios deportivos como los plays y el estadio municipal.
- **Industrial:** actividades asociadas a la zona franca principalmente en la periferia urbana o polígonos como Brugal en el sector Urbanización Atlántica.
- **Mixto:** corredores donde conviven usos residenciales, comerciales y turísticos.
- **Áreas verdes urbanas:** espacios públicos y parques como soporte ambiental y recreativo.

A partir de los criterios para la asignación de estos tipos de uso del suelo urbanizado del artículo 44, y en el marco del ejercicio de idoneidad del suelo para el municipio se destacan particularmente los numerales 1, 2, 3 y 5, los cuales indican que es de alta relevancia evitar la afectación a suelos de vocación agrícola, ambiental y la exposición a amenazas naturales.

1.1.1.2 Tipo de uso del suelo Costero-marino

Esta calificación de usos abarca la franja natural del litoral desde Cambiaso hasta Playa Dorada dentro de la franja de protección de 60 metros desde la línea de pleamar, en cumplimiento de los criterios normativos de las Leyes 305-68 y 64-00, las cuales establecen que en esta área de protección de los ecosistemas costeros se prohíbe todo tipo de construcción, modificación o uso en consideración de su afectación al paisaje natural y no permite el uso armónico del litoral. Según el artículo 60 de la LOTUSAH, se reconocen:

- **Litoral urbano:** primera línea de edificaciones frente a playas y malecones.

- **Turístico costero:** ocio, contemplación, disfrute de paisajes naturales, culturales y recreativos y disfrute de infraestructura turística como el parque litoral urbano norte, playas como Cofresí, Acapulco, Long Beach, Playa Dorada, Teco, Guzmancito, Cambiaso
- **Servicios de conectividad:** Infraestructuras estratégicas de carácter portuario y logístico de Taino Bay y Amber Cove.
- **Protección y conservación de ecosistemas frágiles:** Manglares, Cayo La Isla.

A partir de los criterios específicos para la asignación de esta calificación del uso referidos en el Artículo 61, se destaca el numeral 3, el cual enfoca el ejercicio de idoneidad del suelo hacia la consolidación de un perfil costero que asegure el respeto de los límites de las áreas inalienables y de dominio público como la franja de protección de 60 metros.

1.1.1.3 Tipo de uso del suelo de Servicios Especiales

De acuerdo con el Artículo 63, esta calificación abarca usos del suelo muy específicos que demandan infraestructuras de alto impacto como:

- **Producción energética:** Campos eólicos en el área rural del distrito de Maimón, hacia el sector de Guzmancito.
- **Manejo de residuos:** Equipamiento de gestión de residuos Relleno Sanitario en proximidades del área urbana de San Felipe.
- **Seguridad nacional:** Equipamientos o infraestructura relacionada a seguridad nacional.

Dentro de los criterios para la asignación de este uso de suelo descritos en el Artículo 64, se destaca el numeral 3 el cual refiere a la proximidad ideal del relleno sanitario. En este caso particular, la clasificación del suelo previó una distancia mínima de 1km entre el perímetro urbano y el polígono de esta infraestructura de manejo de residuos.

1.1.1.4 Tipo de uso del suelo agropecuario.

De acuerdo con lo previsto por el Artículo 49 esta calificación de uso se asocia a suelo no urbanizable que precisa protección por su capacidad agrológica potencial para actividades agrícolas y ganaderas según la zonificación del MMARN.

- **Cultivos tradicionales:** rubros tradicionales como cultivos existentes de café y el cacao y suelos de clase agrológica II a IV en el valle del río Yásica, Camú y en el límite administrativo con Luperón.
- **Pastos y forrajes:** actividad silvopastoril asociada a la producción lechera principalmente en el valle del río Maimón, así como en torno al Camino a Cupey.

En concordancia con los criterios para la asignación de este uso del suelo previstos en el Artículo 50, se destaca particularmente el numeral 5, que indica una distancia mayor de 64 metros entre los corrales de ganado y los márgenes de los ríos o zonas costero-marinas, o contar con sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Tipo de uso del suelo forestal.

La LOTUSAH en el Artículo 52, establece que esta calificación de usos corresponde solo a suelo no urbanizable. Las preexistencias de bosques latifoliados se concentran particularmente en la Loma Isabel de Torres y las formaciones montañosas de Loma de La Bestia, Loma San Cristóbal y la Cordillera Septentrional. En general se destacan:

- **Bosques de protección:** Pendientes menores al 2.5%, cuencas hidrográficas, nacimientos, cauces, humedales y cauces de ríos y pendientes mayores al 60% para estabilización de laderas.
- **Bosques de conservación:** Áreas de amortiguamiento y áreas protegidas, clase agrológica VIII en pro de la diversidad biológica y procesos ecológicos.
- **Bosques de producción:** Clases agrológicas VI y VII a lo largo y ancho del municipio con fines de aprovechamiento maderable, energético, industrial, alimenticio y ornamental.

1.1.1.5 Tipo de uso del suelo minero y de industrias extractivas.

Con base en las categorías incluidas en el Artículo 57, el municipio presenta preexistencias asociadas a la minería no metálica, particularmente para la producción o explotación de minerales como caliza, arena, grava, gravilla, arcillas y rocas ornamentales, los cuales corresponden directamente a suelos No urbanizables.

Con base en los criterios específicos para la asignación de este tipo de uso del suelo minero, el artículo 58, numeral 1, se reconocen minas activas según información de IGN en cercanía a franjas de protección de cuerpos de agua, incluso algunas sobre estas franjas, lo cual debe ser parte de una revisión exhaustiva por parte de la autoridad ambiental competente, considerando que la normativa vigente no reglamenta áreas de amortiguamiento.

1.1.1.6 Tipo de uso de áreas protegidas.

Finalmente, el Artículo 40 establece la categoría de Áreas protegidas como clase de suelo No urbanizable, para reconocer a los polígonos que desde el orden nacional se reconocen con características y tipo de manejos muy precisos y especializados:

- Ley 202 de 2004, Categoría III, Monumento natural. Loma Isabel de torres.
- Ley 202 de 2004, Categoría VI, Paisaje protegido. Carretera Santiago-La Cumbre- Puerto Plata.

En virtud de lo descrito anteriormente, los usos del suelo **Costero-Marino, Servicios Especiales, Minas y Áreas protegidas** albergan actividades muy específicas: la protección del borde costero (60m pleamar), la logística portuaria, la gestión de residuos sólidos, la extracción en cateras a cielo abierto y la conservación de monumentos naturales, los cuales son fácilmente espacializables en el territorio ya que por la naturaleza de sus actividades se restringen a polígonos preexistentes y áreas establecidas desde el orden nacional.

Por otro lado, la asignación del **uso del suelo urbanizado**, representa un desafío mayor para el PMOT por la alta complejidad en la convivencia de diversos usos en un espacio urbano denso y multifuncional como San Felipe o los centros poblados distritales, en los que actividades alta intensidad como el comercio, los equipamientos de escala urbana, el turismo y ciertas áreas industriales ejercen fuertes presiones sobre la infraestructura urbana, asociadas a la demanda de estacionamientos, los flujos de automotores, la logística de carga y descarga y la contaminación atmosférica. Estas dinámicas tienden a afectar las condiciones residenciales y limitan el disfrute de los atractivos culturales y naturales que ofrece el municipio.

De igual manera, desde la perspectiva del entorno rural, la asignación del **uso del suelo agropecuario y forestal** implica armonizar las funciones productivas con la capacidad agrológica y la conservación de los recursos naturales, para evitar procesos de degradación de suelos, deforestación y ocupación de áreas ambientalmente frágiles. De esta forma, el reto del PMOT no se limita a garantizar la productividad agrícola y forestal, sino a integrarlas dentro de un modelo de ocupación que asegure la sostenibilidad a largo plazo.

En este contexto, el ejercicio de análisis de idoneidad del suelo que se presenta a continuación se enfoca espacialmente en: (i) asociar al suelo urbano de la mejor manera los tipos de *uso del suelo urbanizado* dentro de las posibilidades de la estructura urbana y (ii) asignar idóneamente en el suelo rural los tipos de uso agropecuario y forestal.

La identificación de estos usos constituye el punto de partida para el análisis de idoneidad, al permitir vincular la normativa nacional con las dinámicas locales. De este modo, se asegura que la calificación de usos del suelo responda a un marco legal claro y, al mismo tiempo, refleje las particularidades territoriales de Puerto Plata, y fortalezca la visión de un territorio multifuncional, equilibrado y resiliente.

En la **Figura 2** se detallan los tipos de usos de suelo para cada una de las calificaciones descritas anteriormente, las cuales son el enfoque del ejercicio de idoneidad de suelo del PMOT.

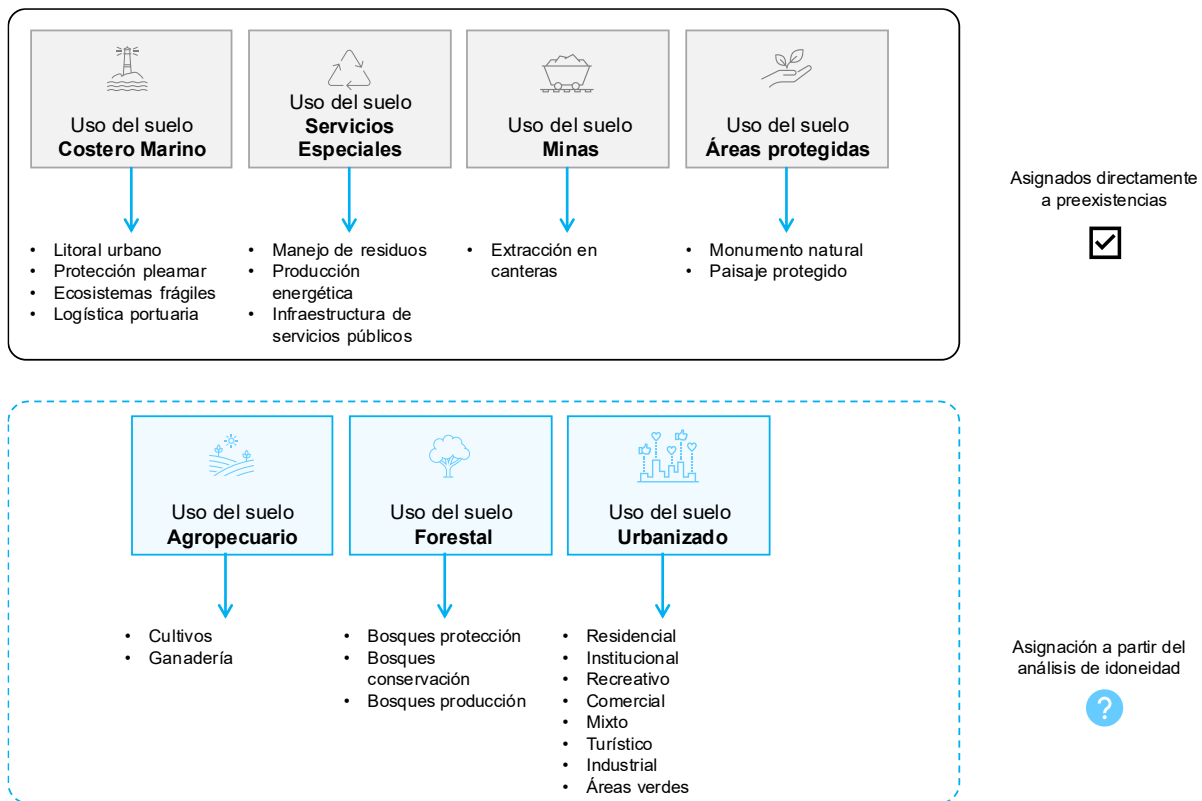


Figura 2. Usos del suelo considerados en Puerto Plata. Arup (2025) con base en Ley 368-22

1.1.2 Proceso para estimar la idoneidad del suelo (Land Suitability Analysis)

Como parte del desarrollo del PMOT Puerto Plata, se ha estructurado una Matriz Multicriterio la cual a partir de un análisis espacial permite metodológicamente determinar las ubicaciones más adecuadas para los tipos de uso del suelo urbanizado con el objetivo central de mitigar conflictos de uso, potenciar el aprovechamiento del suelo y los beneficios sociales, económicos, ambientales.

El proceso de análisis de idoneidad se ha construido a partir de ocho pasos metodológicos, los cuales integran de forma consecuente los hallazgos del diagnóstico en torno a las tendencias y dinámicas que se buscan potenciar o controlar dentro del municipio, así como la proyección formulada desde la visión de desarrollo del PMOT. En la **Figura 3** se expone el paso a paso para la idoneidad del suelo.

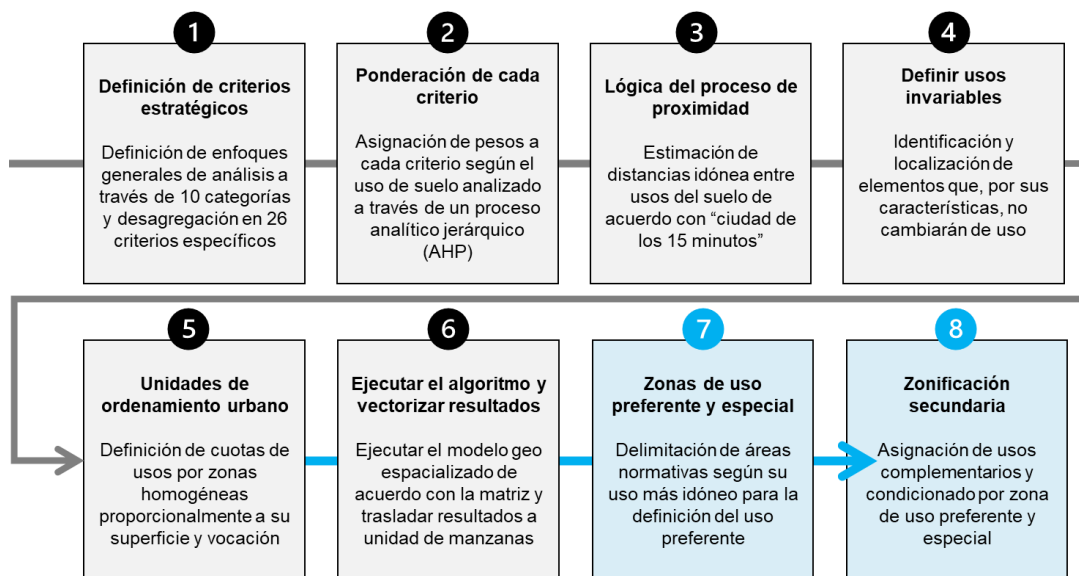


Figura 3. Pasos metodológicos para el análisis de idoneidad del suelo. Arup (2025)

De esta manera, la metodología asegura que el proceso de calificación de usos no sea una decisión discrecional, sino el resultado de un procedimiento técnico estructurado, reproducible y alineado con la visión territorial del municipio.

A continuación, se detalla el desarrollo de los aspectos clave de la metodología que permiten sintetizar los resultados finales del análisis de idoneidad.

1.1.2.1 Paso 1: Definición de criterios estratégicos

Con el propósito de orientar el ordenamiento territorial hacia un modelo de desarrollo sostenible, inclusivo y resiliente, la matriz de análisis se construyó a partir de los enfoques establecidos en los objetivos específicos del PMOT definidos en la Etapa 6. Estos objetivos comprenden: la protección del capital natural, la ocupación resiliente, la movilidad sostenible, la diversificación económica, la reducción de desigualdades, la consolidación de una estructura urbana compacta y balanceada, y la protección del valor patrimonial.

A partir de estos lineamientos se establecieron **26 criterios estratégicos**, organizados en **10 grandes categorías**, los cuales se encuentran clasificados según los objetivos del Plan como se muestra a continuación:

Objetivo 1. Puerto Plata resiliente y protectora de su capital natural.

El análisis de criterios relacionados con **amenaza, riesgo y áreas de protección ambiental** permite orientar la asignación de usos del suelo hacia un modelo de ocupación seguro y sostenible. La identificación de zonas expuestas a inundación, sismos y tsunamis, junto con la delimitación de ecosistemas estratégicos, bosques, cuerpos de agua y el borde costero, constituye la base para reducir vulnerabilidades y conservar el capital natural. De esta manera, el objetivo de resiliencia se traduce en lineamientos concretos para compatibilizar la ocupación del territorio con la gestión del riesgo y la preservación ambiental.

Categoría 1.

Amenaza y riesgo por cambio climático

Agrupar los criterios relacionados con la exposición del territorio a amenazas naturales y fenómenos asociados al cambio climático. Esta categoría busca identificar las áreas donde la ocupación del suelo representa mayores

niveles de vulnerabilidad, de manera que la asignación de usos contribuya a reducir el riesgo de desastres y fortalecer la resiliencia del municipio.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
1.1	Inundación Costera	Proximidad a áreas con alta amenaza de inundación ocasionada por el incremento del nivel del mar y eventos extremos de oleaje.	<i>Ráster.</i> Nivel de amenaza medio-alto & alto (Arup) Arup 2024 & Garner 2021
1.2	Amenaza por sismo	Localización de zonas con alta probabilidad de afectación por movimientos sísmicos.	<i>Ráster.</i> Nivel de amenaza medio-alto & alto (Arup) Arup 2024 & GEM 2023
1.3	Amenaza por tsunami	Cercanía a áreas con alta amenaza a ser impactadas por olas de gran magnitud generadas por eventos sísmicos o submarinos.	<i>Ráster.</i> Nivel de amenaza alto (Arup) Arup 2024 & UNISDR 2017
1.4	Riesgo compuesto	Localización en zonas de alta vigilancia, en donde coinciden altas pendientes y amenaza por inundación.	<i>Polígono.</i> Nivel de amenaza de alta vigilancia Arup 2025 & PACC 2025

Categoría 2.			
<i>Áreas de protección ambiental</i>			
Agrupa los criterios asociados a la conservación y manejo de los ecosistemas estratégicos del municipio, reconoce su importancia en la regulación hídrica, la protección de la biodiversidad y la provisión de servicios ecosistémicos. Estos elementos definen áreas con altos niveles de restricción para la ocupación, en las que los usos deben garantizar la preservación del capital natural y del paisaje costero.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
2.1	Fuentes y cuerpos de agua	Relación con franjas de protección de red hídrica (30m) y zonas productoras de agua esenciales para la producción hídrica y la regulación de caudales.	<i>Polígonos.</i> Zonas productoras de agua (IGN) Protección a red hídrica (MMARN) Arup 2025, IGN 2024 & MMARN 2024
2.2	Áreas protegidas y ecosistemas estratégicos	Intersección y proximidad con áreas naturales bajo régimen de protección SINAP y sus áreas de amortiguamiento, así como manglares, humedales y ciénagas.	<i>Polígonos.</i> Áreas protegidas & Área de amortiguamiento (SINAP) Manglares (TNC) Humedales y ciénaga costero marino (MMARN) Arup 2025, SINAP 2024, TNC 2024 & MMARN 2024
2.3	Bosques y coberturas	Superposición o cercanía a coberturas forestales naturales y otras áreas con altas restricciones biofísicas como: Bosques latifoliados, Pendiente > 60% y clases agrologicas VII y VIII.	<i>Ráster y polígonos.</i> Land Cover 2022 (MMARN) Pendientes > 60% (Arup) Clase Agrologica VII y VIII (MMARN) Arup 2025 & MMARN 2024
2.4	Valor ambiental y paisajístico del borde costero	Relación con la franja de 60 metros a partir de la línea de pleamar, reconocida como dominio público, con alto valor ambiental y paisajístico, esencial para la integridad de los ecosistemas marinos y costeros.	<i>Polígono.</i> Pleamar (Arup) Arup 2025

Objetivo 2. Puerto Plata conectada, accesible y con movilidad eficiente.

El análisis de criterios asociados a la **conectividad vial** y a la **infraestructura de transporte** resalta la importancia de garantizar accesibilidad y articulación territorial en Puerto Plata. La jerarquía de vías primarias, secundarias y terciarias asegura la integración entre áreas urbanas y rurales, mientras que la infraestructura portuaria, aeroportuaria y las terminales de transporte consolidan la proyección nacional e internacional del municipio. Estos elementos permiten estructurar un sistema de movilidad eficiente, seguro y multimodal, clave para fortalecer la competitividad, facilitar la circulación de bienes y personas, y reducir desigualdades en el acceso a servicios y oportunidades.

Categoría 3.			
<i>Conectividad.</i>			
Incluye los criterios relacionados con la jerarquía vial, la accesibilidad y la cobertura de las redes de transporte terrestre. Reconoce la importancia de la conectividad para articular las centralidades urbanas, las áreas rurales y las zonas productivas con la cabecera municipal y con la región.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
3.1	Vías primarias	Relación de proximidad a corredores viales estructurantes existentes y propuestos que permiten la conexión interurbana y regional, para articular Puerto Plata con municipios vecinos, nodos portuarios y el aeropuerto.	<i>Polilínea.</i> Clase: Primaria (OSM) Arup 2025 & OpenStreetMap 2025
3.2	Vías secundarias	Relación de proximidad a malla vial existente y propuesta que conecta los asentamientos locales y las áreas productivas con las vías primarias, y facilitar la movilidad intramunicipal.	<i>Polilínea.</i> Clase: Secundaria (OSM) Arup 2025 & OpenStreetMap 2025
3.3	Vías terciarias	Relación de proximidad a caminos rurales y vías de bajo volumen de tránsito existentes y propuestas que aseguran accesibilidad básica a poblados menores, zonas agropecuarias y áreas periféricas.	<i>Polilínea.</i> Clase: Terciaria (OSM) Arup 2025 & OpenStreetMap 2025

Categoría 4.			
<i>Infraestructura de transporte.</i>			
Abarca los criterios relacionados con infraestructuras estratégicas para la movilidad de pasajeros y mercancías, tanto en el ámbito nacional como internacional. Estas infraestructuras son claves para la competitividad económica, el turismo y la articulación de Puerto Plata con la región.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
4.1	Infraestructura portuaria y aeroportuaria	Proximidad y accesibilidad a instalaciones portuarias de Taino Bay y Amber Cove, así como infraestructura aeroportuaria de alcance nacional e internacional de Gregorio Luperón, fundamentales para el turismo de cruceros, el transporte aéreo de pasajeros y la logística de carga. Incluye la vía logística de la Antigua vía férrea.	<i>Puntos.</i> Puertos (IGN) Aeropuerto (IGN) Instituto Geográfico Nacional 2024
4.2	Terminales de transporte	Ubicación y accesibilidad a terminales de transporte terrestre de buses de pasajeros como nodos de intercambio modal y puntos de concentración de flujos de movilidad.	<i>Puntos.</i> Terminales de buses (Arup) Arup 2025

Objetivo 3. Puerto Plata competitiva y económicamente diversa.

El análisis de **atractivos turísticos** y de **suelo productivo** permite reconocer las principales bases económicas del municipio y su potencial de diversificación. Por un lado, la proximidad a puntos turísticos culturales, históricos, naturales y gastronómicos consolida a Puerto Plata como un destino estratégico a nivel nacional e internacional, cuya competitividad depende de un manejo equilibrado entre la oferta turística y la conservación del capital natural y cultural. Por otro lado, la identificación de suelos con vocación agrícola, ganadera y minera, junto con la presencia de corredores comerciales, evidencia la importancia del sector productivo local como generador de empleo y dinamizador de la economía.

En conjunto, estas dimensiones reafirman el papel de Puerto Plata como un territorio con **vocación turística y productiva complementaria**, en el que la calificación de usos del suelo debe orientar la integración de actividades, evitar conflictos y promover un modelo económico resiliente, inclusivo y sostenible.

Categoría 5.			
<i>Atractivos turísticos.</i>			
Integra atractivos turísticos de distinta naturaleza, que representan una base estratégica para la economía local y regional. Reconocer estos elementos permite orientar la asignación de usos que potencien la competitividad del municipio y promuevan la sostenibilidad de la actividad turística.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
5.1	Puntos turísticos	Proximidad a atractivos turísticos de carácter antrópico, cultural, histórico, gastronómico y natural, así como a instalaciones de alojamiento y recreación que conforman la oferta turística del municipio.	<i>Puntos</i> Atractivos turísticos (Arup) Arup 2025 & Google Maps 2025

Categoría 6.			
<i>Suelo productivo.</i>			
Incluye los criterios vinculados a la capacidad productiva del suelo y a la localización de actividades económicas estratégicas como la agricultura, la ganadería, la minería y los corredores comerciales. Su análisis permite identificar áreas con vocación económica y articularlas al modelo de ocupación territorial.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
6.1	Áreas de extracción minera	Proximidad a zonas de extracción minera a cielo abierto, vinculadas principalmente a materiales de construcción y otros recursos del subsuelo.	<i>Polígono.</i> Canteras a cielo abierto (IGN) IGN 2024
6.2	Capacidad agrícola	Relación con suelos de alta aptitud productiva (clases agrológicas II y III), así como con áreas de cultivos existentes.	<i>Polígono.</i> Clase agrológica II y III (MMARN) MMARN 1968
6.3	Capacidad ganadera	Relación con suelos de aptitud media a baja (clases agrológicas IV y V) que permiten actividades ganaderas extensivas y semiextensivas.	<i>Polígono.</i> Clase agrológica IV y V (MMARN) MMARN 1968
6.4	Corredores comerciales	Proximidad a ejes viales o urbanos donde se concentra una alta intensidad de actividad económica, principalmente vinculada al comercio formal e informal.	<i>Polilínea.</i> Corredores comerciales (Arup) Arup 2025

Objetivo 4. Puerto Plata habitable y equitativa.

El análisis de criterios vinculados al **hábitat residencial** y a la **infraestructura de soporte** permite orientar la asignación de usos hacia un modelo territorial que prioriza la calidad de vida y la equidad. La

identificación de áreas con vocación habitacional y de asentamientos suburbanos facilita reconocer los espacios donde es necesario consolidar vivienda digna y regular la expansión urbana.

A su vez, la proximidad a equipamientos colectivos, servicios urbanos y espacios públicos abiertos garantiza un acceso más equitativo a oportunidades, servicios y condiciones de bienestar. En conjunto, estos elementos contribuyen a consolidar una Puerto Plata **más inclusiva, cohesionada y habitable**, y fortalece el rol de la planificación territorial como instrumento de equidad social.

Categoría 7.			
<i>Hábitat residencial.</i>			
Considera los criterios relacionados con la localización de áreas residenciales, tanto consolidadas como en expansión, y su interacción con la estructura urbana. Busca identificar los espacios donde la vivienda constituye el uso predominante y aquellos asentamientos suburbanos que requieren ordenamiento y servicios básicos para mejorar su integración al modelo territorial.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
7.1	Vocación residencial	Intersección y proximidad con polígonos de alta vocación habitacional y áreas colindantes, donde la vivienda constituye el uso predominante.	<i>Polígono.</i> Densidad habitacional alta (Arup) Arup 2025 & ONE 2022
7.2	Asentamientos suburbanos	Localización y proximidad de huellas de asentamientos en periferias urbanas y áreas rurales, que presentan procesos de expansión dispersa o incipiente.	<i>Polígono.</i> Asentamientos humanos (Arup) Arup 2024

Categoría 8.			
<i>Infraestructura de soporte.</i>			
Agrupa los criterios asociados a la provisión de servicios urbanos y al acceso a equipamientos colectivos y espacios públicos, fundamentales para garantizar la habitabilidad y la equidad territorial. La infraestructura de soporte constituye la base sobre la cual se consolidan comunidades sostenibles y con calidad de vida.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
8.1	Sistema de espacios públicos abiertos	Proximidad a parques, plazas y áreas verdes que contribuyen a la recreación, la integración comunitaria y el equilibrio ambiental urbano.	<i>Polígono.</i> Espacio público (IGN & Arup) Arup 2025 & IGN 2024
8.2	Equipamientos colectivos y servicios urbanos	Accesibilidad a equipamientos de salud, educación, deporte y recreación, que aseguran el acceso equitativo a servicios esenciales para la población.	<i>Puntos.</i> Equipamientos Salud, Educación, Deporte y recreación. Arup 2025, Ministerio de Educación, Ministerio de Deporte y Servicio Nacional de Salud 2024

Objetivo 5. Puerto Plata compacta y planificada.

La incorporación de criterios vinculados a **alta intensidad de uso, conectividad e infraestructura de transporte** permite consolidar un modelo de ciudad más ordenado y funcional. El reconocimiento de centralidades urbanas, la jerarquía vial y la infraestructura portuaria, aeroportuaria y de transporte terrestre facilita la integración entre la cabecera municipal, los distritos rurales y el sistema regional. Estos elementos contribuyen a reducir la dispersión, aprovechar la infraestructura existente y garantizar una movilidad más eficiente, para consolidar una estructura urbana compacta y planificada.

Categoría 9. <i>Alta intensidad de uso</i>			
Incluye los criterios que identifican áreas urbanas donde la concentración de actividades, servicios e infraestructuras genera mayores presiones sobre el territorio. Estos espacios, aunque estratégicos para la dinamización económica y la provisión de servicios, requieren una regulación especial para prevenir conflictos socioambientales, gestionar externalidades negativas y garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
9.1	Usos con conflicto socioambiental	Cercanía a actividades de alto impacto que generan riesgos de ruido, emisiones, tráfico o incompatibilidad funcional, como cementerios, fábricas, funerarias, galleras, granjas, industrias, zonas francas, subestaciones eléctricas y plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR).	<i>Puntos.</i> Tipo: Usos de conflicto socioambiental (Arup) Arup 2025, ONE 2022 & IGN 2022
9.2	Manejo de residuos	Proximidad a instalaciones de disposición final (rellenos o vertederos) y a sus áreas de influencia, lo que incluye una franja de amortiguamiento mínima de 1 km para prevenir impactos en la salud y el ambiente.	<i>Polígono.</i> Relleno sanitario Arup 2025 & Ayuntamiento 2025
9.3	Centralidades urbanas	Localización en torno a nodos urbanos con alta concentración de actividades económicas, servicios, equipamientos y empleo, que actúan como puntos de atracción de flujos poblacionales y de movilidad.	<i>Polígono.</i> Centralidades urbanas (Arup) Arup 2025

Objetivo 6. Puerto Plata protectora de su legado cultural.

El reconocimiento de los **entornos urbanos patrimoniales** como criterio estratégico permite orientar la calificación de usos hacia la preservación activa del paisaje urbano histórico. Este objetivo integra el patrimonio cultural como parte esencial del modelo territorial, promueve su conservación no solo como un deber normativo, sino también como una oportunidad para fortalecer la identidad, dinamizar el turismo y potenciar la cohesión social. De esta forma, Puerto Plata se proyecta como una ciudad que protege su legado cultural al mismo tiempo que lo convierte en motor de desarrollo sostenible.

Categoría 10. <i>Paisaje Urbano Histórico.</i>			
Esta categoría busca resguardar y potenciar el valor cultural, histórico y arquitectónico de los entornos urbanos patrimoniales de Puerto Plata. Reconoce el paisaje urbano histórico como un activo clave para la identidad territorial, el turismo y la cohesión social, cuya preservación debe integrarse en la planificación del uso del suelo.			
Criterios estratégicos		Definición	Información espacial de base
10.1	Entornos urbanos de valor patrimonial	Proximidad al Centro Histórico que concentran edificaciones, tramas urbanas y paisajes culturales con valor patrimonial reconocido, cuya preservación, revitalización y adecuada integración con otros usos del suelo son esenciales para mantener la memoria histórica y la identidad local.	<i>Polígono.</i> Edificios patrimoniales categorías 1,2 y 3. Arup 2025 & Oficina de Patrimonio Cultural 1991 & Universidad Católica (2024)

1.1.2.2 Paso 2: Pesos o ponderación de cada criterio

Como parte de un ejercicio colaborativo entre en equipo técnico de Arup y el comité técnico del PMOT, en el que a través de un proceso analítico jerárquico (AHP por sus siglas en inglés) se co-definieron los pesos generales para cada categoría según su nivel de relevancia para el territorio de Puerto Plata.

Dado que el equipo técnico de Arup ha realizado el ejercicio de manera detallada para cada tipo de uso de suelo, mientras que con el Comité se realizó un ejercicio estándar de jerarquización de criterios, la MCA incorpora los resultados con una representatividad del 70% para Arup, y 30% para el Comité 30%.

A continuación, se exponen los resultados finales de la ponderación cuantitativa de relevancia de criterios por tipos de uso del suelo:

Objetivo	Categoría	Puntaje Final MCA		Criterios	URBANO							NO URBANIZABLE		
		Porcentaje Categoría Urbano	Porcentaje Categoría No Urbanizable		Residencial	Áreas Verdes	Recreativo	Institucional	Comercial	Turístico	Industrial	Agrícola (Cultivos)	Pastos y Forrajes	Forestal
1 Puerto Plata resiliente y protectora de su capital natural	Amenaza y riesgo por cambio climático	15.6%	18.4%	Inundación costera	3.0	3.2	5.1	4.0	3.7	6.2	3.8	12.0%	12.0%	12.0%
				Amenaza por sismo	4.9	4.3	3.2	5.8	4.6	5.5	7.0	0.0%	0.0%	0.0%
				Amenaza Tsunami	10.0	1.3	1.9	6.1	6.8	8.4	8.4	1.8%	1.8%	1.8%
	Estructura ecológica principal / Áreas de protección ambiental	14.8%	36.6%	Riesgo compuesto	5.0	2.6	8.0	1.6	1.0	1.7	8.0	4.6%	4.6%	4.6%
				Fuentes y cuerpos de agua	2.8	14.8	3.2	5.6	4.0	5.5	3.0	18.6%	9.1%	9.1%
				Áreas protegidas	3.4	14.8	5.2	6.9	5.9	3.5	3.8	10.6%	9.1%	9.1%
				Bosques y coberturas	3.8	8.0	5.6	4.9	1.8	1.7	2.1	5.4%	9.1%	9.1%
Protección costera	2.0	3.0	3.7	7.2	1.8	2.0	1.8	1.9%	9.1%	9.1%				
2 Puerto Plata compacta y planificada	Alta intensidad de uso	8.8%	6.2%	Usos con conflicto socioambiental	4.0	1.0	2.3	1.0	1.0	3.0	4.0	0.6%	3.1%	3.1%
				Manejo de residuos	1.0	4.0	1.8	3.5	1.0	3.0	1.0	5.6%	3.1%	3.1%
				Centralidades urbanas	3.1	1.2	4.8	11.0	11.2	1.0	1.4	0.0%	0.0%	0.0%
3 Puerto Plata conectada, accesible y con movilidad eficiente	Jerarquía Vial / Conectividad	9.3%	12.5%	Vías primarias	1.0	1.0	1.0	1.0	9.0	9.0	2.1	5.7%	5.7%	5.7%
				Vías secundarias	3.0	4.0	10.0	1.0	1.7	5.0	10.0	2.5%	2.5%	2.5%
	Infraestructura de transporte	3.8%	0.0%	Vías terciarias	1.0	1.0	2.1	2.0	1.0	2.0	1.0	1.1%	1.1%	1.1%
				Infra. portuaria y aeroportuaria	1.6	1.0	2.0	1.0	2.2	3.1	10.0	0.0%	0.0%	0.0%
4 Puerto Plata competitiva y económicamente diversa	Atractivos Turísticos	3.8%	0.0%	Terminales de transporte	1.1	1.0	1.7	10.0	2.9	1.5	3.0	0.0%	0.0%	0.0%
				Ejes comerciales	2.2	1.0	3.9	3.0	5.0	13.0	4.3	0.0%	0.0%	0.0%
	Suelo productivo	3.7%	21.9%	Vías comerciales	2.2	1.8	3.0	6.0	17.0	9.0	4.0	0.0%	0.0%	0.0%
				Áreas de extracción minera	1.0	1.0	3.2	1.2	3.3	2.0	11.5	2.2%	2.2%	2.2%
5 Puerto Plata inclusiva habitable y equitativa	Habitat residencial	12.7%	4.0%	Capacidad agrícola	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	9.9%	9.9%	9.9%
				Capacidad ganadera	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	9.9%	9.9%	9.9%
	Infraestructura de soporte	13.7%	0.0%	Vocación residencial	15.0	5.0	2.3	1.0	3.0	1.0	1.4	0.4%	0.4%	0.4%
				Asentamientos suburbanos	1.0	1.0	1.9	1.1	1.0	1.0	1.6	3.6%	3.6%	3.6%
6 Puerto Plata protectora de su legado cultural	Paisaje Urbano Historico	7.0%	0.0%	Sistema de espacios públicos abiertos	10.0	10.0	10.0	1.9	4.0	1.0	1.0	0.0%	0.0%	0.0%
				Equip. colectivos y servicios urbanos	15.0	10.0	10.0	10.0	4.0	1.0	1.9	0.0%	0.0%	0.0%
				Edificaciones patrimoniales	1.0	2.0	2.1	1.3	1.0	8.0	2.0	0.0%	0.0%	0.0%

Figura 4. Ponderación de relevancia por criterio para cada uso del suelo. Arup (2025)

La Figura 4 permite evidenciar las siguientes ideas clave:

- Las categorías de **Amenaza y Protección ambiental**, asociadas al Objetivo 1, se destacan con una representatividad alta tanto para el suelo urbano como rural. Este resultado refuerza la lógica de estructurar el modelo de ocupación territorial en torno a la protección del capital natural y la mitigación del riesgo, con el propósito de consolidar un municipio climáticamente resiliente y garante de sus valores ambientales.
- En un segundo nivel de relevancia, la categoría de **Suelo productivo**, asociada al Objetivo 4, concentra un peso de relevancia alto con especial incidencia en el suelo no urbanizable. Esto responde a la necesidad de proteger y aprovechar eficientemente las áreas con alto potencial agrícola y ganadero, así como de recuperar la vocación productiva del suelo rural, en coherencia con el objetivo de proyectar a Puerto Plata como un territorio competitivo y económicamente diverso.
- En tercer lugar, la categoría de **Jerarquía vial** reúne una relevancia medial, y destaca la importancia de las vías primarias, secundarias y terciarias como elementos estructurantes para conectar las áreas urbanas y rurales, y facilitar la movilidad eficiente de las personas y los bienes. Este criterio fortalece el objetivo 3 del PMOT el cual busca consolidar una Puerto Plata conectada, accesible y con movilidad eficiente.
- En cuarto lugar, resalta con relevancia media las categorías de **Habitat residencial e Infraestructura de soporte** relacionadas con el Objetivo 5, Puerto Plata inclusiva, habitable y

equitativa. Estos criterios resaltan particularmente para el ámbito urbano con el enfoque particular de mejorar la calidad de vida de quienes viven en el municipio.

- Finalmente, resalta la categoría de **Paisaje Urbano Histórico**, que aunque solo abarca un criterio alcanza un 7% de representatividad, con un énfasis particular en la protección y revitalización del Centro Histórico de San Felipe. Este resultado subraya la necesidad de reconocer el patrimonio cultural como un componente central del ordenamiento territorial, lo que reafirma el compromiso de contar con una Puerto Plata protectora de su legado cultural.

1.1.2.3 Paso 3: Lógica del proceso de proximidad

El análisis de idoneidad se apoya en criterios de proximidad como mecanismo operativo para calificar el territorio, dado que la información georreferenciada disponible (compilada en la Etapa 2 y analizada en la Etapa 4 del Diagnóstico Territorial) carece en su mayoría de atributos sobre escala, cobertura, estado, dotación, densidad o capacidad. Esta limitación impidió realizar cruces espaciales complejos y obligó a definir una metodología basada en relaciones espaciales de cercanía física.

La proximidad, entendida como distancia euclidiana entre los elementos del territorio, resulta coherente con la orientación hacia un modelo de ocupación compacto y policéntrico, que busca reducir desplazamientos innecesarios, promover la accesibilidad equitativa y garantizar la integración de actividades urbanas y rurales.

Bajo este enfoque, se adoptaron marcos de referencia normativos e internacionales que orientan la definición de radios, rangos y distancias umbral para cada criterio de análisis:

- **Accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos.** Se retoma el concepto de la “Ciudad de 15 minutos”, que plantea que los residentes y visitantes puedan acceder a servicios básicos, espacios públicos, equipamientos colectivos y actividades recreativas en radios de entre 1,2 y 1,5 km. En línea con estándares internacionales, la matriz de proximidad se construyó con umbrales como “equipamientos básicos a menos de 800 m”, lo cual favorece una ocupación más integrada y sostenible.
- **Gestión del riesgo de desastres.** El Marco de Sendai de la ONU fue utilizado como referente para incorporar distancias de seguridad respecto a zonas de amenaza, como garantía que los usos del suelo contribuyan a la reducción del riesgo y a la protección de vidas y bienes.
- **Protección hídrica.** Conforme a la Ley 64-00 se garantiza una franja de protección obligatoria de treinta (30) metros en ambos márgenes de las corrientes fluviales lo que asegura márgenes adecuados alrededor de ríos y quebradas con el fin de preservar su función ecosistémica, hidráulica y paisajística.
- **Protección costera.** Conforme a la Ley No. 305 de mayo de 1968, se estableció una franja mínima de 60 metros a partir de la línea de pleamar, con el objetivo de resguardar la integridad ecológica de la zona costera y prevenir riesgos asociados a la erosión y el aumento del nivel del mar.
- **Gestión de residuos sólidos.** Según la Ley 225-20, artículo 130, se consideró una distancia mínima de 1 km entre los sitios de disposición final de residuos y los centros poblados mayores a 2.000 habitantes, en aras de reducir impactos ambientales y riesgos sanitarios.
- **Contaminación acústica.** Se integraron las Environmental Noise Guidelines (OMS, 2018) y la Night Noise Guidelines (OMS, 2009) como referentes para establecer umbrales de distancia que permitan separar usos residenciales o de estancia prolongada de fuentes emisoras de ruido, tales como corredores viales de alto tráfico o infraestructura aeroportuaria.

- **Compatibilidad de usos industriales.** Se tomaron como insumo las recomendaciones del Land Use and Compatibility, Ontario, que establecen áreas de influencia para el suelo industrial, y determina radios de amortiguación entre este tipo de actividades y usos sensibles (residenciales, institucionales, recreativos).
- **Actividades agropecuarias.** De acuerdo con las recomendaciones emanadas de la mesa intergubernamental, se definieron distancias de separación entre suelos agrícolas y áreas urbanas, con el propósito de prevenir conflictos de uso y mitigar riesgos sanitarios y ambientales asociados.

Con base en los rangos definidos de cercanía, se estableció de manera cualitativa el nivel de idoneidad de cada uso de suelo frente a los criterios de análisis con categorías que van desde *muy cerca* hasta *muy lejos*. Este ejercicio permite orientar decisiones de localización, definir buffers y priorizar transiciones urbano–rurales coherentes con un modelo compacto y policéntrico.

Objetivo	Categoría	Criterios	URBANO							NO URBANIZABLE		
			Residencial	Áreas Verdes	Recreativo	Institucional	Comercial	Turístico	Industrial	Agrícola (Cultivos)	Pastos y Forrajes	Forestal
1 Puerto Plata resiliente y protectora de su capital natural	Amenaza y riesgo por cambio climático	Inundación costera	Lejos	Muy Cerca	Muy Cerca	Lejos	Cerca	Muy Cerca	Medio	Cerca	Cerca	Muy Cerca
		Amenaza por sismo	Lejos	Muy Cerca	Medio	Lejos	Lejos	Lejos	Lejos	N/A	N/A	N/A
		Amenaza Tsunami	Lejos	Muy Cerca	Muy Cerca	Lejos	Cerca	Muy Cerca	Medio	Cerca	Cerca	Muy Cerca
		Riesgo compuesto	Lejos	Muy Cerca	Medio	Lejos	Lejos	Medio	Medio	Lejos	Lejos	Preferente
	Estructura ecológica principal / Áreas de protección ambiental	Fuentes y cuerpos de agua	Medio	Muy Cerca	Cerca	Medio	Medio	Cerca	Muy Lejos	Medio	Medio	Muy Cerca
		Áreas protegidas	Medio	Muy Cerca	Cerca	Medio	Lejos	Medio	Lejos	Medio	Medio	Muy Cerca
		Bosques y coberturas	Medio	Muy Cerca	Muy Cerca	Cerca	Muy Lejos	Medio	Muy Lejos	Medio	Medio	Muy Cerca
2 Puerto Plata compacta y planificada	Alta intensidad de uso	Protección costera	Medio	Muy Cerca	Muy Cerca	Cerca	Cerca	Muy Cerca	Muy Lejos	Cerca	Cerca	Muy Cerca
		Usos con conflicto socioambiental	Lejos	Lejos	Medio	Lejos	Cerca	Muy Lejos	Cerca	Cerca	Medio	
		Manejo de residuos	Muy Lejos	Muy Lejos	Muy Lejos	Muy Lejos	Muy Lejos	Muy Lejos	Muy Cerca	Muy Lejos	Muy Lejos	Muy Cerca
		Centralidades urbanas	Medio	Medio	Muy Cerca	Muy Cerca	Cerca	Lejos	Muy Lejos	N/A	N/A	N/A
3 Puerto Plata conectada, accesible y con movilidad eficiente	Jerarquía Vial / Conectividad	Vías primarias	Lejos	Medio	Medio	Lejos	Cerca	Medio	Muy Cerca	Cerca	Cerca	Lejos
		Vías secundarias	Medio	Cerca	Cerca	Muy Cerca	Cerca	Cerca	Medio	Medio	Medio	Lejos
		Vías terciarias	Cerca	Muy Cerca	Medio	Cerca	Cerca	Medio	Medio	Cerca	Cerca	Lejos
	Infraestructura de transporte	Infra. portuaria y aeroportuaria	Lejos	Medio	Medio	Medio	Cerca	Cerca	Medio	N/A	N/A	N/A
		Terminales de transporte	Medio	Medio	Cerca	Cerca	Muy Cerca	Medio	Muy Lejos	N/A	N/A	N/A
4 Puerto Plata competitiva y económicamente diversa	Atractivos Turísticos	Puntos Turístico	Medio	Cerca	Medio	Cerca	Muy Cerca	Muy Cerca	Muy Lejos	N/A	N/A	N/A
		Ejes comerciales	Vías comerciales	Medio	Medio	Medio	Cerca	Muy Cerca	Cerca	Muy Lejos	N/A	N/A
	Suelo productivo	Áreas de extracción minera	Muy Lejos	Muy Lejos	Lejos	Lejos	Lejos	Medio	Medio	Lejos	Cerca	Cerca
		Capacidad agrícola	Muy Lejos	Muy Lejos	Medio	Medio	Medio	Cerca	Muy Lejos	Muy Cerca	Muy Cerca	Muy Cerca
		Capacidad ganadera	Muy Lejos	Muy Lejos	Medio	Medio	Medio	Cerca	Muy Lejos	Muy Cerca	Muy Cerca	Muy Cerca
5 Puerto Plata inclusiva habitable y equitativa	Habitat residencial	Vocación residencial	Muy Cerca	Cerca	Cerca	Medio	Cerca	Muy Lejos	Lejos	Muy Lejos	Muy Lejos	Muy Lejos
		Asentamientos suburbanos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Cerca	Cerca	Lejos
	Infraestructura de soporte	Sistema de espacios públicos	Muy Cerca	Muy Cerca	Cerca	Cerca	Medio	Medio	Muy Lejos	N/A	N/A	N/A
		Equip. colectivos y servicios urbanos	Cerca	Cerca	Muy Cerca	Muy Cerca	Cerca	Medio	Lejos	N/A	N/A	N/A
6 Puerto Plata protectora de su legado cultural	Paisaje Urbano Histórico	Edificaciones patrimoniales	Cerca	Cerca	Medio	Muy Cerca	Cerca	Muy Cerca	Lejos	N/A	N/A	N/A

Figura 5. Relaciones idóneas de proximidad para cada uso del suelo. Arup (2025)

Con base en lo expuesto en la Figura 5, se comparten a continuación algunas ideas clave:

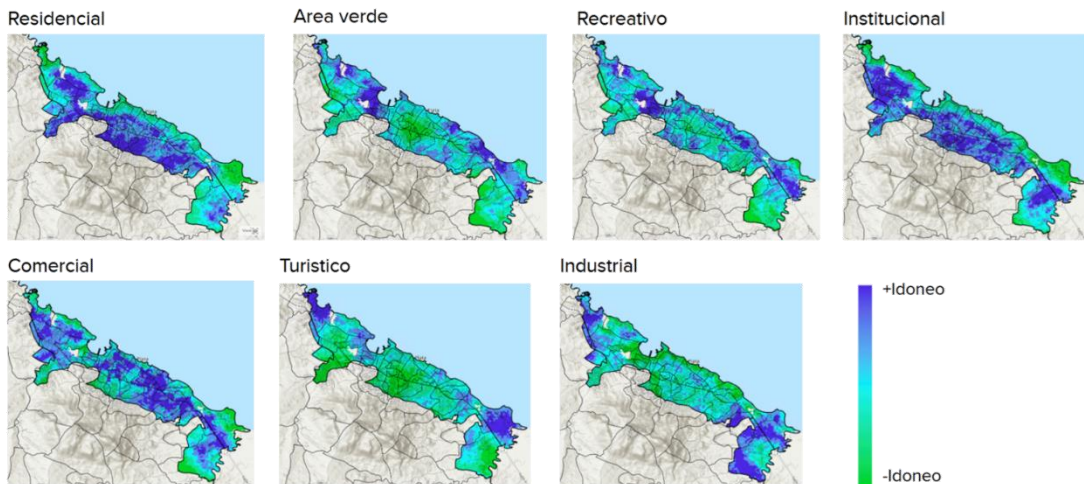
- Usos sensibles como **la vivienda**, resultan idóneamente cercanos a áreas verdes, espacios públicos, equipamientos colectivos y servicios urbanos, lo que refuerza la necesidad de consolidar entornos habitables e inclusivos. Al mismo tiempo, la vivienda debe localizarse lejos de amenazas naturales (inundaciones costeras, tsunamis, sismos) y de usos conflictivos como disposición de residuos y de focos de externalidades como la minería, actividades industriales intensivas o ejes de alto tráfico, lo que confirma su vulnerabilidad frente a riesgos y contaminantes.
- El **uso turístico** aparece favorecido por la cercanía a atractivos naturales y culturales, así como a infraestructuras de transporte que facilitan la conectividad. Sin embargo, debe alejarse de amenazas naturales y de usos industriales para garantizar seguridad y calidad ambiental en la experiencia de los visitantes. Este patrón confirma que el turismo puede actuar como motor económico, pero requiere un marco de sostenibilidad y protección del entorno.

- La proximidad ideal de las áreas verdes se da respecto a **zonas residenciales, recreativas e institucionales**, lo cual fortalece su papel como infraestructura comunitaria clave. Su relación con otros usos más intensivos (industrial, minero, extractivo) es débil o conflictiva, lo que ratifica la necesidad de preservar estas áreas como soporte ambiental y de resiliencia climática.
- **Los usos productivos (agrícola, ganadero y minero)**, se identifican idóneamente lejos de las áreas urbanas densas y de la vivienda, en coherencia con los lineamientos de separación funcional que buscan reducir conflictos socioambientales. No obstante, la cercanía relativa con corredores viales y equipamientos logísticos es estratégica para su competitividad.
- Los nodos de transporte, ejes viales y centralidades urbanas presentan una **cercanía preferente a usos comerciales y turísticos**, y refuerza su rol estructurante. Sin embargo, para los usos residenciales e institucionales la proximidad debe ser graduada (media o controlada), de modo que aporten accesibilidad sin generar externalidades negativas como ruido o congestión.

En este sentido, el análisis de proximidad muestra que los usos más sensibles (residencial, turístico, recreativo) requieren protección frente a riesgos y actividades intensivas, mientras que los usos de soporte (infraestructura, comercio, productivo) deben gestionarse para potenciar accesibilidad, competitividad y complementariedad territorial.

Como parte de un ejercicio parcial del análisis geoespacial, la [Figura 6](#) evidencia la aplicación territorial de los rangos de proximidad definidos para cada uso del suelo. La gradación cromática permite distinguir con claridad las zonas donde ciertos usos encuentran mayor compatibilidad espacial y aquellas donde presentan restricciones.

Suelo urbano propuesto – San Felipe de Puerto Plata



Suelo no urbanizable propuesto – Municipio de Puerto Plata

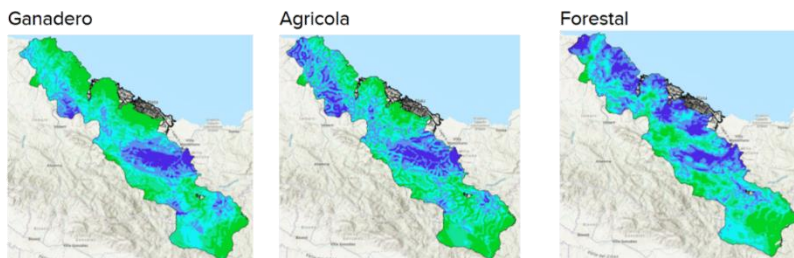


Figura 6. Resultados de idoneidad con base en proximidad por uso. Arup (2025)

Como se aprecia en la **Figura 6**, la aplicación del análisis de proximidad en el área urbana de San Felipe de Puerto Plata evidencia contrastes claros entre los distintos usos del suelo. Los usos residenciales, institucionales y recreativos muestran mayor idoneidad en sectores bien conectados con la red de equipamientos y espacios públicos, lo que refuerza su potencial de consolidación dentro del tejido urbano existente.

Por su parte, los usos comercial y turístico destacan en torno a los corredores viales y centralidades, y confirma la importancia de la accesibilidad para su localización estratégica. En contraste, los usos industriales tienden a mostrar niveles de idoneidad más periféricos, lo cual refleja la necesidad de gestionar su localización mediante franjas de transición que reduzcan conflictos con usos sensibles. En complemento, los usos rurales y productivos (agrícola, ganadero y forestal) despliegan su mayor potencial en el interior del municipio, y consolidan un patrón de complementariedad campo-ciudad.

En conjunto, los mapas confirman que la proximidad no solo es un criterio de localización, sino también un mecanismo de equilibrio territorial: acerca los usos que potencian la habitabilidad y la cohesión social, y separa aquellos que, por sus externalidades, requieren distancias de seguridad o zonas de transición.

Esta evidencia espacial respalda el tránsito hacia un modelo de ocupación compacto y policéntrico, con funciones urbanas concentradas en torno a nodos estratégicos y una base rural productiva que garantiza soporte ambiental y económico.

1.1.2.4 Paso 4: Definir usos invariables

Un paso fundamental en la metodología de análisis de idoneidad fue la identificación de los **usos invariables del suelo**, es decir, aquellos espacios que, por mandato legal, ambiental o funcional, no pueden ser transformados ni reemplazados por otros usos. Reconocerlos como tal asegura que el modelo de ordenamiento se sustente en un **marco de restricciones claras e ineludibles**, y delimita porciones del territorio a funciones estratégicas o a infraestructuras críticas.

En el caso del área rural, se incluyeron como usos invariables:

- **Áreas protegidas.** Están reguladas por normativas nacionales e internacionales de conservación. Constituyen la base de la biodiversidad y proveen servicios ecosistémicos esenciales. Su carácter invariable evita que actividades antrópicas degraden hábitats críticos.
- **Manglares y ecosistemas costeros.** Altamente frágiles y esenciales para la protección contra tormentas, erosión y aumento del nivel del mar. Marcar su intangibilidad es vital para la resiliencia climática del territorio.
- **Suelos con capacidad agrológica II, III, IV, V.** Corresponden a tierras de alta y media aptitud agrícola y ganadera. Catalogarlos como invariables garantiza la preservación de la vocación productiva y de la seguridad alimentaria, y evita su pérdida por urbanización descontrolada.
- **Franjas de protección de cuerpos de agua.** Se establecen por ley para salvaguardar la función hidráulica y ecológica de ríos, quebradas y acuíferos. Son invariables porque aseguran la calidad y disponibilidad del recurso hídrico, reducen el riesgo de inundación y sostienen corredores ecológicos.

En el ámbito **urbano**, los usos invariables comprenden:

- **Puertos marítimos, zona franca y áreas industriales.** Son infraestructuras críticas para la economía local y nacional. Su carácter estratégico los convierte en usos irremplazables que no deben verse afectados por procesos de reconfiguración urbana.
- **Grandes equipamientos institucionales (hospital provincial, universidades, centros educativos).** Garantizan servicios esenciales de salud y educación. Catalogarlos como invariables asegura continuidad en la provisión de bienes públicos de escala regional.
- **Usos recreativos consolidados (como el estadio principal).** Más allá de su función deportiva, cumplen un papel social y cultural clave, y son referentes identitarios para la población. Su permanencia aporta cohesión social y sentido de pertenencia.
- **Infraestructuras turísticas consolidadas.** Representan inversiones significativas y parte de la identidad económica de Puerto Plata. Hacerlos invariables preserva su rol como motores de competitividad y destino internacional.
- **Patrimonio cultural edificado y paisaje urbano histórico.** Protegidos por normativa nacional e internacional, constituyen un activo cultural y turístico de valor irremplazable. Su intangibilidad garantiza que la planificación respete la memoria e identidad local.

La inclusión de estos elementos como **invariables** dentro del modelo de análisis cumple dos propósitos centrales. Primero, garantiza que el ordenamiento territorial respete los marcos legales y de política pública que protegen recursos ambientales, patrimoniales y productivos estratégicos. Segundo, orienta la toma de decisiones hacia áreas donde sí existe un margen real de transformación, evita propuestas incompatibles con la normativa vigente y reduce riesgos de conflictividad social o institucional.

En síntesis, la definición de usos invariables constituye una **condición de base** para cualquier ejercicio de planificación: delimita con claridad lo que debe **permanecer protegido e intocable**, y permite que la discusión sobre el desarrollo territorial se centre en los espacios donde la gestión pública y privada puede generar cambios efectivos, sostenibles y compatibles con el marco legal.

1.1.2.5 Paso 5: Unidades de ordenamiento urbano (UOU)

De acuerdo con el modelo de ocupación actual del municipio, el área urbana de San Felipe está conformada por unas zonas que comparten dinámicas territoriales y vocacionales similares, las cuales deben contar con procesos de ordenamiento y ocupación diferenciados debido a su complejidad. Estas zonas homogéneas, denominadas unidades de ordenamiento urbano, son el punto de partida para reconocer, tanto las oportunidades, como las limitaciones de cada área de la ciudad, en el marco de la calificación de usos y la definición de los parámetros edificatorios.

A partir de estas unidades, es posible determinar las cuotas de usos actuales, insumo fundamental para formular una ocupación territorial que potencie las dinámicas positivas o que restrinja la continuidad de procesos problemáticos, de acuerdo con las decisiones tomadas para el escenario de ocupación consensuado. En consecuencia, las unidades de ordenamiento urbano se consolidan como el paso previo y necesario para la estimación de la idoneidad del suelo y la posterior propuesta de usos.

Criterios de definición

Para la delimitación de las unidades de ordenamiento urbano se definieron 5 criterios representados en la **Figura 7**. El proceso integró diferentes capas de información geográfico junto con antecedentes de zonificación diferenciada desarrollados por instituciones gubernamentales y trabajos académicos, con el objetivo de partir de insumos previos que reconocen áreas con características urbanas, ambientales y socioeconómicas comunes. Así, las unidades se fundamentan en valoraciones previamente validadas y permiten avanzar hacia una propuesta de ordenamiento coherente.

- **Criterio 1:** se enfoca en la identificación de zonas según su estructura y actividad urbana funcional, considera su articulación con la red vial y su relación con nodos o corredores de intensidad comercial y/o mixta.
- **Criterio 2:** aborda los niveles de consolidación del tejido urbano, así como las características morfológicas asociadas a la ocupación del suelo.
- **Criterio 3:** se orienta al reconocimiento de condiciones habitacionales y necesidades poblacionales diferenciadas.
- **Criterio 4:** delimita las áreas con base en condicionantes naturales y límites administrativos del territorio
- **Criterio 5:** corresponde a la revisión detallada de la normativa vigente y de propuestas técnicas previas, que aportan zonas de gestión urbana ya establecidas.

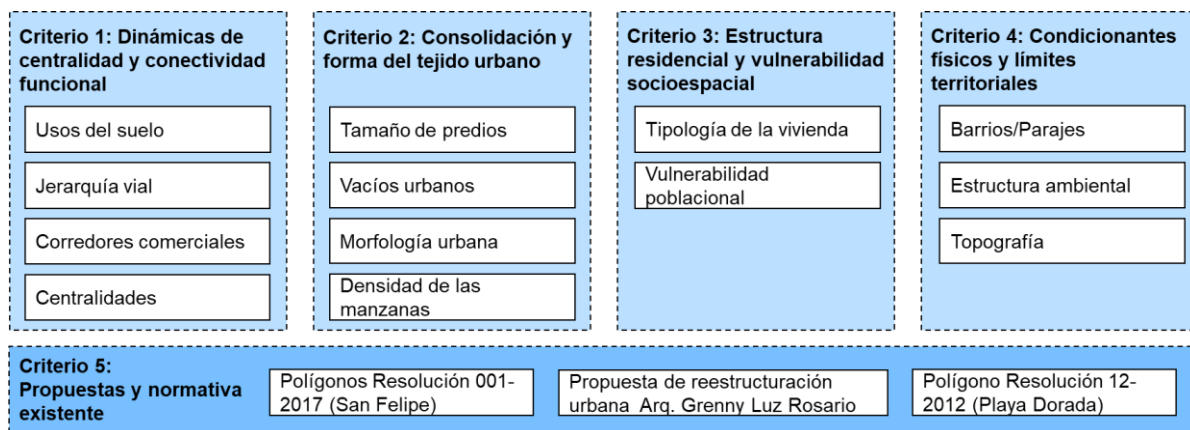


Figura 7. Criterios de delimitación de las UOU. Arup (2025)

En el *Anexo 1. Criterios para la delimitación de Unidades de ordenamiento urbano*, se presenta el detallado de la información revisada por criterio.

Categorías de las UOU

Con base en los criterios definidos y análisis territorial realizado, se delimitaron 16 unidades de ordenamiento urbano en el área urbana de San Felipe (ver [Figura 8](#)). Estas se organizan en 3 categorías que relacionan tanto las funciones predominantes como las condiciones espaciales presenta la [Tabla 1](#).

Categoría	Descripción
Borde costero turístico	<p>En esta categoría se agrupan las unidades localizadas a lo largo de la franja costera de San Felipe, en donde el paisaje de borde, las actividades asociadas a las playas e infraestructura turística ha impulsado su desarrollo.</p> <p>En estos sectores, se concentran complejos hoteleros, villas y condominios, alojamientos temporales, infraestructura para la contemplación y grandes superficies para la recreación. Su localización estratégica en el litoral los convierte en espacios potenciales de alta dinámica económica, pero también en áreas expuestas a presiones ambientales, considera los ecosistemas estratégicos de borde, y de densificación urbana.</p> <p>Los barrios que hacen parte de este tipo de unidades de ordenamiento urbano corresponden a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SF1. Cofresí (Cafemba, El Francés): se caracteriza por la presencia de grandes complejos turísticos junto con villas y condominios de alta gama, asociados a

Categoría	Descripción
	<p>infraestructura de recreación costera. La accesibilidad vial y peatonal es limitada, lo que restringe su integración con otras zonas urbanas y con la oferta de servicios locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • SF2. Costambar: presenta un patrón de ocupación de baja densidad, principalmente orientado al uso residencial y turístico, con predominio de villas y condominios. Se identifica una baja dotación de equipamientos colectivos y una conectividad incipiente. • SF3. Costa dorada: está compuesto por complejos turísticos e infraestructura destinada al disfrute paisajístico y recreativo, incluye espacios dotacionales vinculados a la contemplación del borde costero. Su vocación está fuertemente ligada a la oferta turística de sol y playa. • SF4. Jardines del Atlántico, Portón Rojo, Horizonte del Atlántico, Ensanche Luperón: conforman una zona de media densidad con predominio de usos mixtos que integran residencia, comercio y alojamientos temporales en cercanía al Malecón. Disponen de equipamientos dirigidos a la población residente y de comercio de grandes superficies. El Malecón constituye su principal eje estructurante, al articular actividades de recreación, contemplación paisajística y acceso público al borde costero, configurándose como uno de los principales atractivos urbanos del municipio.
<p>Servicios</p>	<p>La categoría de servicios agrupa aquellas unidades urbanas que cumplen un papel estratégico en el funcionamiento del municipio por la amplia oferta de usos mixtos que tienen. Como espacios comerciales de amplia escala, administrativos, institucionales, educativos o de apoyo logístico y operativo, estas áreas actúan como nodos de centralidad que articulan el resto del tejido urbano.</p> <p>Se caracterizan por su accesibilidad y su capacidad de atracción de flujos poblacionales, lo que las convierte en zonas clave para la consolidación del entramado urbano por su potencial de densificación edificatoria y de ocupación.</p> <p>Dentro de los barrios que las conforman se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SF5. Batey 3, La Regola-Ensanche Luperón: tiene presencia de corredores comerciales de alta intensidad en donde la residencia convive con las actividades comerciales e institucionales de escala local, zonal y municipal. Su localización inmediata al Centro Histórico le otorga un papel complementario en la estructura urbana, funciona como un área de transición que descongestiona y apoya la centralidad principal. Se propone como potencial área de amortiguamiento del Centro Histórico para tener en cuenta en futuros procesos de estudios patrimoniales. • SF6. Centro Histórico: Corresponde al polígono oficial del Centro Histórico de San Felipe. Es la centralidad de mayor intensidad y concentra la mayor parte de la oferta comercial y de servicios del municipio, así como de las actividades portuarias orientadas al turismo, y como un área clave para la organización de atractivos y alojamientos temporales. Además, constituye el principal referente patrimonial y cultural de la ciudad, alberga edificaciones históricas, espacios públicos emblemáticos y manifestaciones culturales que fortalecen la identidad local. La presión inmobiliaria, la movilidad y los conflictos de usos representan sus principales desafíos. • SF7. La Viara, Ensanche Dubeau, Invi, Los Cueto, Ciudad parte alta, Los Platanitos, Inespre: constituye un nodo central que concentra una importante oferta de equipamiento de escala municipal, especialmente educativos, que confieren un papel clave en la provisión de servicios. Es un espacio de amortiguamiento de centro histórico y es clave para atenuar las presiones sobre la centralidad principal. Alberga el puerto logístico y su sector inmediato de bodegas y pequeñas industrias. • SF8. Bayardo, Brugal, Urbanización el Mar y Lorena, Amanda I: sector en donde confluyen corredores comerciales de intensidad media, que cumplen un rol fundamenta en

Categoría	Descripción
	<p>la provisión de bienes y servicios del orden local y zonal. Combina actividades residenciales con comercio diversificado e industrias inocuas, lo que le otorga un carácter complementario.</p> <ul style="list-style-type: none"> • SF9. Cafemba: alberga un nodo institucional de escala municipal con funciones educativas, al tiempo que concentra la principal zona franca del municipio, lo que lo convierte en un área estratégica para la articulación entre empleo, formación y actividad productiva.
Habitacional	<p>Las unidades habitacionales agrupan sectores cuya función principal es la residencia permanente de la población. Se trata de áreas con diferentes niveles de consolidación, densidad y condiciones socioeconómicas, en donde la vida barrial, el acceso a bienes y servicios de proximidad y la relación con el entorno natural configuran su manera de ocupar el territorio. u ordenamiento requiere políticas diferenciadas que garanticen vivienda adecuada, provisión de equipamientos, mejoramiento del espacio público y una adecuada gestión ambiental, de modo que se fortalezca la calidad de vida y se contenga el crecimiento desordenado de la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • SF10. Padre Granero, Urbanización Atlántica, Codetel: es un sector predominantemente residencial, vinculado a las dinámicas costeras y con presencia de asentamientos que presentan mayores condiciones de vulnerabilidad socioespacial. Su localización estratégica lo convierte en un área clave para la continuación del Malecón y para la consolidación nueva oferta habitacional en predios y manzanas subutilizadas, lo que representa una oportunidad de renovación urbana. • SF11. Los Domínguez, Villa Progreso, Colinas del Sur, Cristo Rey, Mirador Sur, Los Reyes: corresponde a un área residencial con condiciones de vulnerabilidad socioespacial, altamente consolidada y de alta densidad de ocupación, caracterizada por albergar una estrecha relación con el ecosistema de la Loma. A través del corredor comercial local, se emplazan bienes y servicios comerciales e institucionales, principalmente para la oferta de proximidad. Su manejo es importante para la contención de la huella urbana y la adecuada gestión del activo ambiental sobre el cual se ha expandido. • SF12. Torre Alta, Marapica, El Doral, Cerro Verde: es un sector con un grado de consolidación medio a bajo, asociado a nivel socio económico relativamente alto, que se configura como una de las principales áreas de expansión reciente de la ciudad. Su topografía de pendientes pronunciadas y la cercanía con la Loma han favorecido la localización de alojamientos temporales y residencias de mayor valor. No obstante, el desarrollo se ha dado de manera orgánica, con una conectividad incipiente. • SF13. El Javillar, Playa Oeste, Tres Palmas, Los Coquitos, Gregorio Luperón, Haití: corresponde a una zona residencial de borde en donde la presencia del río, el mangle y el puerto han condicionado la ocupación del territorio. Pese a la confluencia de corredores comerciales, en donde se evidencian actividades mixtas de media intensidad, hacia el interior predomina una estructura mono funcional con uso habitacional, con escasos espacios de recreación. • SF14. San Marcos Abajo: constituye una zona de alto grado de consolidación en donde se emplaza un subcentro de acceso a bienes y servicios de proximidad, y fortalece la funcionalidad de las áreas residenciales. Su crecimiento se ha visto condicionado por el río, lo que ha derivado en ocupaciones irregulares en áreas de riesgo y una alta vulnerabilidad frente a desastres naturales.

Categoría	Descripción
<p align="center">Suelo Urbanizable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SF15. Muñoz. Área de suelo urbanizable con vocación principalmente residencial. Actualmente presenta procesos de urbanización fragmentados y dispersos. Se requiere una planificación en conjunto para anticipar un crecimiento ordenado y balanceado. • SF16. Maggiolo-El Francés. Área de suelo urbanizable con vocación principalmente industrial y productiva considerando su cercanía con la Zona Franca y las canteras de extracción a cielo abierto.

Tabla 1. Categorías de las unidades de ordenamiento urbano. Arup (2025)

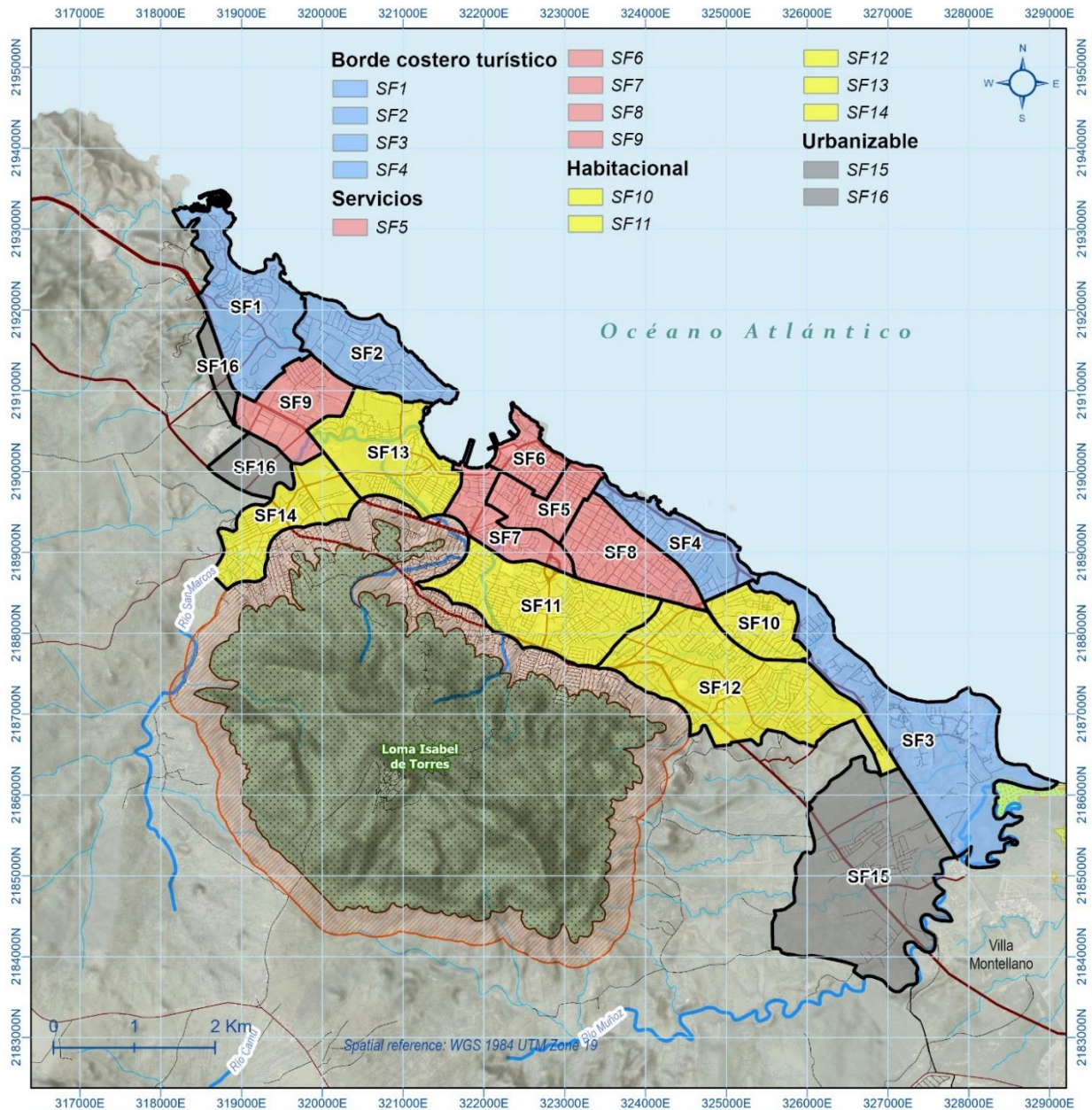


Figura 8. Unidades de ordenamiento urbano San Felipe. Arup (2025)

Definición de cuotas de usos

El análisis de los usos actuales del suelo en las 16 unidades de ordenamiento urbano evidencia que la estructura territorial de San Felipe presenta, en su mayoría, sectores que concentran de manera casi exclusiva un uso predominante, como lo es la residencia, mientras que otros muy específicos albergan una mayor diversidad y mezcla funcional (ver Figura 9). Esto permite identificar patrones de especialización, centralidades con fuerte intensidad de actividades, y áreas residenciales consolidadas o en transición, aspecto que evidencia desequilibrios en la organización territorial y oportunidades de reestructuración.

Unidad de ordenamiento urbano	Intensidad	Cuotas actuales de usos (%)												Suma
		Residencial	AV	Recreativo	Institucional	Comercial	Turístico	Industrial	comercial_residencial	comercial_institucional	Desarrollo	Sin informacion	Vacios	
Costambar	Media	43.2	6.8	1	0	4.4	1	0	5	5	1	31.6	1	100
Cofresi	Media	15.2	0	0	1	11.1	33.4	0	0.5	0.5	1	18.5	18.8	100
Playa Dorada y Costa Dorada	Alta	5.5	0	0	1	2.1	81.4	0	0	0	0	10	0	100
Jardines del Atlantico, Ensanche Luperón	Baja	40.2	14.9	3	1	15.3	0.5	0	2.5	2.6	1	10	9	100
Invi, Los Cueto, Los Platanitos	Alta	34.7	1	0.5	11.5	15.1	0.5	0	9	8	3	15.7	1	100
Centro historico	Baja	9.7	15	0.5	16.5	21.3	0.5	0.5	3.5	3.5	0	26.7	2.3	100
Batey 3	Media	32	0.5	0.5	11	25.5	0.5	0.5	7	7	0	14	1.5	100
Los Cocos, Bayardo	Alta	56.9	0.5	0	2	14.9	0.5	0	3.2	3.1	1	16.6	1.3	100
Cafemba	Media	41.3	0	0	6	9.1	0	14.6	2.6	2.7	0.7	21	2	100
Padre Graneros, Urbanización Atlántica	Media	47.5	2.3	4.8	1.3	6.5	0.5	9	4.5	4.5	1	13.7	4.4	100
Cerro Mar, Padre de las casas, Los Dominguez	Baja	62.2	1	4.2	1.7	7.5	0	0	4.5	4.5	2.7	9.7	2	100
Torre Alta, El Doral, Cerro Verde	Media	57.5	0.5	0	0.6	8.5	1	0	0.5	0.5	1.2	24.7	5	100
Javillar, Haiti, Playa Oeste	Media	50.8	18.2	0.4	1.2	5.4	0	0	6.5	6.4	1.2	6.6	3.3	100
San Marcos Abajo	Baja	43.6	0	0	2	10.5	0	3	2	2	5.9	27.7	3.3	100

Figura 9. Cuotas de usos actuales por unidad de ordenamiento urbano. Arup (2025)

Los sectores de borde costero turístico concentran un porcentaje predominante de su ocupación en usos turísticos, particularmente Playa Dorada y Costa Dorada, mientras que Cofresi muestra una convivencia con residencia y comercio, evidencia una mayor mixtura y funcionalidad. Por su lado, Costambar es predominantemente residencial, con poca presencia de comercio y turismo, pero con un potencial asociado a su localización. Esto configura una franja litoral orientada principalmente al turismo, pero con baja integración funcional con el resto de la ciudad.

Por su parte, el Centro Histórico presenta una mayor diversificación de usos, con fuerte presencia de comercio y servicios institucionales, así como de áreas verdes, mientras que sectores inmediatos, como Batey 3 e Invi, tienen muestran un perfil más residencial, aunque con una importante mixtura de actividades comerciales e institucionales que le confiere un rol complementario a la centralidad. En contraste, sectores como Bayardo y Cafemba albergan nodos comerciales de menor escala, con predominancia del uso residencial. Cabe destacar que Cafemba concentra la mayor proporción del uso industrial en San Felipe, lo que lo diferencia dentro de la estructura urbana.

En cuanto a las unidades de ordenamiento habitacionales, el uso residencial tiene porcentajes superiores al 40% de representatividad. En el caso de Torre Alta, hay una menor proporción de otros usos, refleja una baja funcionalidad y alta dependencia de sectores vecinos para el acceso a bienes y servicios. Por su parte, San Marcos Abajo tiene un porcentaje alto de comercio, lo que refuerza su rol como subcentro incipiente con potencial para consolidarse mediante la incorporación de usos mixtos que amplíen su capacidad de provisión. Finalmente, Padre Graneros, Cerro Mar y El Javillar destacan por una mayor variación en sus usos, incorpora actividades recreacionales y áreas verdes, lo que configura un tejido más diverso, aunque en muchos casos con condiciones de vulnerabilidad y déficit de calidad urbana que limitan el aprovechamiento de esa diversidad funcional.

Con base en el análisis de las cuotas actuales de usos y el modelo de ocupación consensuado para San Felipe se plantea una reestructuración que asigne una vocación intencionada a cada unidad. El propósito es orientar el desarrollo hacia un equilibrio funcional, potenciar las capacidades ya existentes y corregir los desbalances identificados. Esto implica ajustar las proporciones de los usos del suelo de manera que se logre una mayor complementariedad entre actividades, como se muestra en la Figura 10.

Unidad de ordenamiento urbano	Cuotas propuestas de usos														Suma
	Residencial	AV	Recreativo	Institucional	Comercial	Turístico	Industrial	Com_res	Com_inst	Com_ind	Com_tur	Conectividad	Especiales	Protección	
Costambar	30%	15%	1%	2%	5%	10%	0%	10%	5%	0%	11%	0%	0%	11%	100%
Cofresi	12%	10%	1%	1%	9%	57%	0%	0%	2%	0%	9%	0%	0%	0%	100%
Playa Dorada y Costa Dorada	0%	0%	0%	1%	1%	83%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	14%	100%
Jardines del Atlántico, Ensanche Luperón	40%	16%	4%	3%	12%	10%	1%	8%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Invi, Los Cueto, Los Platanitos	30%	10%	5%	9%	7%	6%	2%	10%	8%	13%	0%	1%	0%	0%	100%
Damero Fundacional	36%	28%	1%	1%	13%	4%	1%	8%	8%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Batey 3	30%	10%	1%	13%	9%	5%	2%	12%	8%	5%	5%	0%	0%	0%	100%
Los Cocos, Bayardo	35%	10%	1%	5%	17%	8%	2%	15%	5%	0%	1%	1%	0%	0%	100%
Cafemba	35%	10%	1%	6%	4%	0%	34%	0%	0%	7%	4%	0%	0%	0%	100%
Padre Graneros, Urbanización Atlántica	45%	15%	3%	1%	4%	5%	5%	16%	2%	4%	0%	0%	0%	0%	100%
Cerro Mar, Padre de las casas, Los Domínguez	50%	16%	4%	5%	5%	3%	1%	9%	2%	3%	2%	0%	0%	0%	100%
Torre Alta, El Doral, Cerro Verde	55%	10%	1%	1%	13%	5%	0%	8%	5%	2%	0%	0%	0%	0%	100%
Javillar, Haití, Playa Oeste	40%	10%	1%	3%	4%	4%	4%	5%	2%	2%	2%	0%	14%	9%	100%
San Marcos Abajo	55%	10%	1%	5%	5%	3%	2%	8%	5%	5%	1%	0%	0%	0%	100%

Figura 10. Cuotas de usos propuestas por unidad de ordenamiento urbano. Arup (2025)

A partir de esto se espera generar:

1. La consolidación de la mezcla de usos en sectores residenciales: en unidades como Padre Granero, Los Domínguez, Torre Alta y San Marcos Abajo, se incorporan cuotas de comercio e institucional que fortalecen los subcentros locales y permiten diversificar funciones.
2. El equilibrio en el borde costero turístico, en donde Costambar, y principalmente Cofresi, incorporan mayores proporciones del uso turístico, acompañado de usos mixtos para fortalecer el acceso a bienes y servicios, y preserva la vivienda existente.
3. Un sector industrial con mayor peso en San Felipe, a partir del aumento del porcentaje de usos en Cafemba e Invi, para incentivar un nodo en torno al puerto logístico y organizar una plataforma de servicios industriales con la industria, la logística y el comercio bien articulados.
4. Un territorio más balanceado y resiliente al cambio climático a partir del establecimiento de un porcentaje adicional mínimo del 10% a las áreas verdes existentes para cumplir con la destinación de suelo a espacio público que el Decreto 396-25 define en sus disposiciones.

1.2 Calificación del uso del suelo

A partir de los resultados de idoneidad obtenidos mediante la matriz multicriterio aplicada a nivel de manzana, de la asignación de cuotas específicas por Unidad de Ordenamiento Urbano y con la base específica de la clasificación del suelo: urbano, urbanizable y rural, se define en esta sección la calificación de los usos del suelo para Puerto Plata.

En coherencia con el marco legal vigente establecido por la Ley 368-22, la calificación de usos del suelo se estructura según la naturaleza, vocación y destino de cada ámbito territorial siguiendo las categorías habilitadas por dicha normativa en el artículo 40: **urbanizado, agropecuario, forestal, minero, costero-marino, de servicios especiales y áreas protegidas** tal como se muestra en la [Figura 11](#):

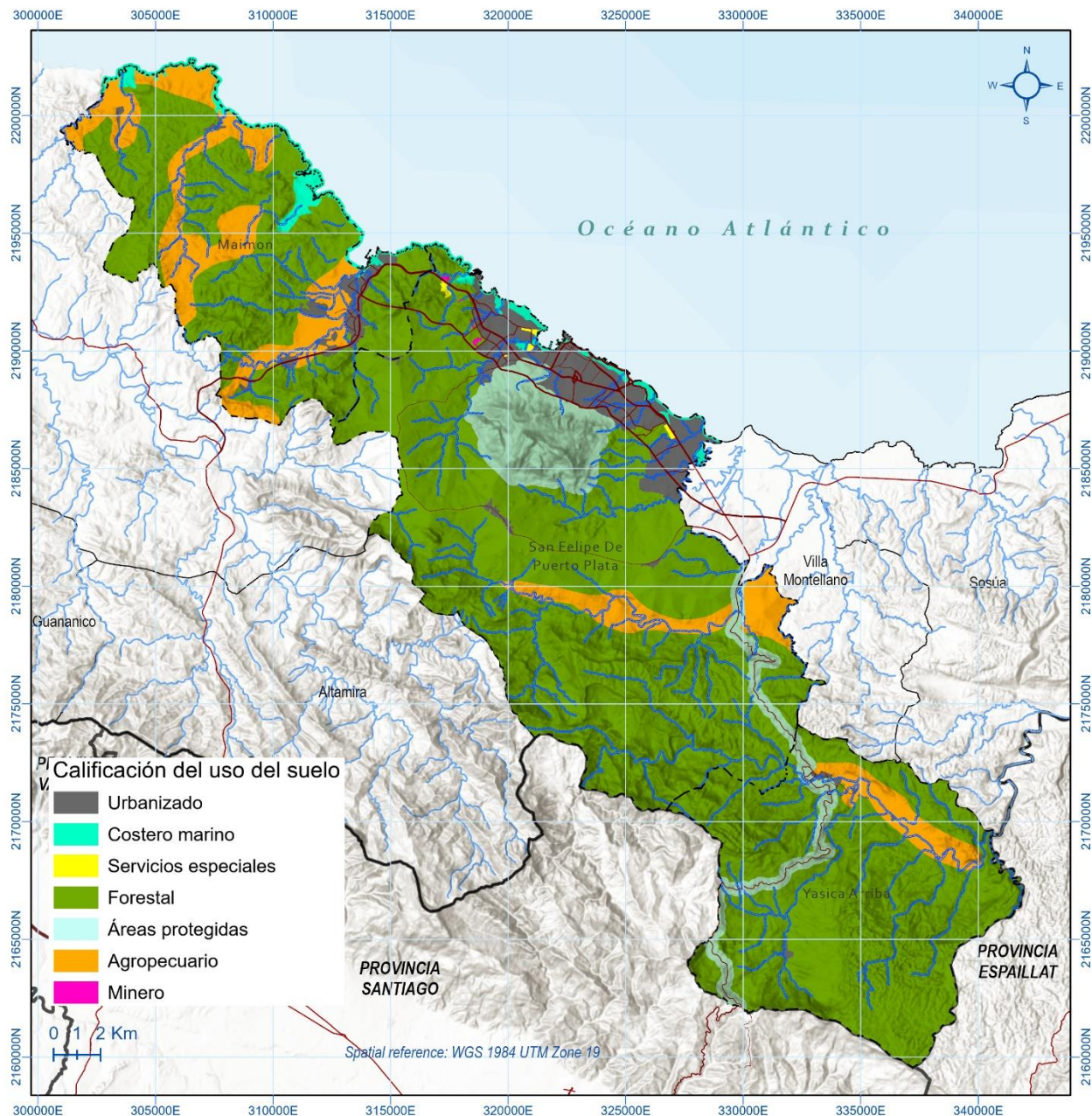


Figura 11 Calificación de usos del suelo en Puerto Plata. Arup (2025)

Esta calificación constituye la base técnica y jurídica sobre la cual se sustentan las decisiones de planificación del uso del suelo en el territorio municipal:

- a) **Urbanizado:** Concentra actividades industriales, residenciales, recreativas, turísticas y de servicios dentro de una trama continua de manzanas y vías, dotada de redes de agua, energía y saneamiento o con posibilidad de conectarse a dichas infraestructuras existentes en el entorno urbano de San Felipe, Maimón y Yásica Arriba. Configura un ámbito con condiciones de urbanización consolidadas o potencialmente urbanizables (suelo urbanizable).
- b) **Agropecuario:** Áreas del territorio donde predominan actividades vinculadas con la agricultura y la ganadería. Estos espacios se destinan principalmente a la producción de alimentos y materias primas de origen agropecuario.

- c) **Forestal:** Incluye los territorios donde la actividad principal es el aprovechamiento o manejo de los recursos forestales, ya sea de manera exclusiva o asociada a prácticas agroforestales. Su finalidad se orienta a la conservación, restauración y protección ambiental, por lo que esta categoría se aplica únicamente a terrenos que requieren resguardo ecológico y corresponden a suelo no urbanizable o rural.
- d) **Minero:** Comprende las zonas donde la función dominante es la extracción en canteras no metálicas, principalmente en superficie. Estas áreas se destinan exclusivamente a actividades de aprovechamiento minero y, por su naturaleza, corresponden a suelo no urbanizables.
- e) **Costero Marino:** Engloba los espacios vinculados a la conservación y uso sostenible de ecosistemas marinos y costeros, como los manglares, ciénagas y la franja de protección del borde costero. Además, vincula el litoral urbano, es decir la primera línea de edificaciones frente al borde de playa.
- f) **Servicios Especiales:** Hace referencia a los sectores del territorio donde se desarrollan infraestructuras o equipamientos estratégicos vinculadas a energía, gestión de residuos, acueducto y alcantarillado.
- g) **Áreas protegidas:** Abarca la Loma Isabel de Torres y su área de amortiguamiento, así como la Vía Panorámica declaradas desde el orden nacional como figuras de conservación por su valor ambiental, paisajístico o científico. Hace parte del suelo no urbanizable.

1.3 Zonas de uso preferente y especial.

Tomando como base la calificación de usos general presentada en la sección anterior, el análisis de idoneidad precisa información detallada a nivel de manzana, lo cual permite identificar subpolígonos o ámbitos espaciales con vocación compartida dentro de cada la calificación de uso del suelo.

En este contexto, con base en la naturaleza e idoneidad específica del territorio se han determinado dos grandes categorías de ámbitos territoriales:

1. Las **Zonas de Uso Preferente (ZUP)**, agrupan los ámbitos territoriales en donde se califican los usos del suelo: i) urbanizado, ii) agropecuario y iii) forestal.
2. Las **Zonas de Uso Especial (ZUE)**, corresponden a sectores con características sensibles o funciones críticas en donde se califican los usos del suelo: i) borde costero marino, ii) las áreas protegidas, iii) servicios especiales y iv) mineros o extractivos. Además, incorpora polígonos que requieren un tratamiento normativo diferenciado como el Centro Histórico y, el suelo urbanizable, los cuales requieren de procesos de planificación futura para su desarrollo.

En el caso particular del Municipio de Puerto Plata, como expone la [Figura 12](#), este proceso condujo a la identificación de **22 Zonas de Uso Preferente** y **14 Zonas de Uso Especial**. Sobre estas geometrías se identifica en primera instancia una vocación o naturaleza general, y más adelante serán la base para concretar de manera detallada tipos de uso del suelo y condiciones edificatorias en concordancia con la imagen objetivo-planteada para el PMOT.

En este sentido, los nombres asignados a las ZUP y ZUE denominan la toponimia o vocación general de los subpolígonos como paso preliminar a la asignación del tipo uso del suelo. Su delimitación es fundamental para hacer un ejercicio de asignación detallada de los tipos de uso de suelo en función de los valores ambientales, productivos, de riesgo y culturales del territorio.

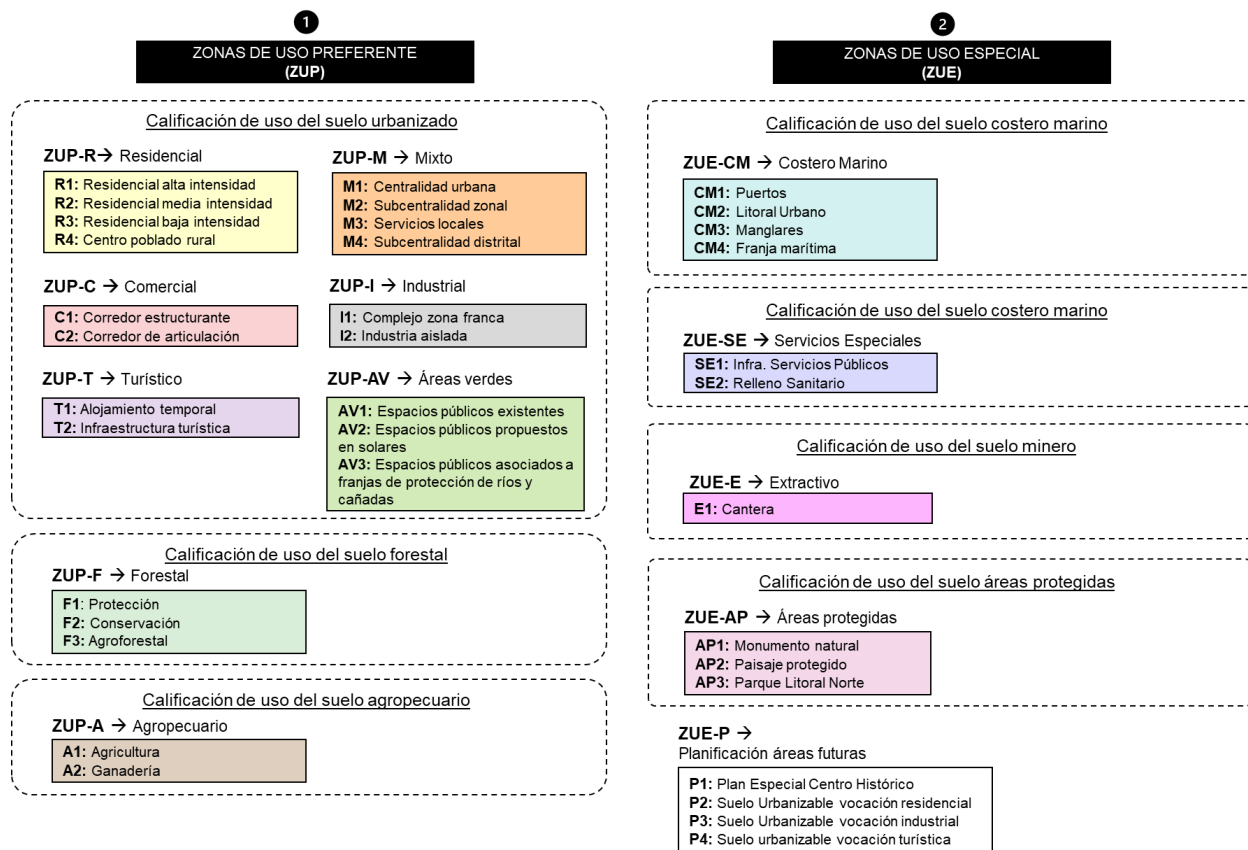


Figura 12. Zonas de uso preferente y especial. Arup (2025)

Los equipamientos urbanos asociados a instituciones y escenarios recreo deportivos existentes como el Hospital Provincial o el Estadio Municipal, entre otros, han sido incluidos como parte de las áreas reconocidas como ZUP-M1, ZUP-M2 y ZUP-M4.

1.3.1 Zonas de uso preferente y de uso especial en el suelo urbano y urbanizable de San Felipe.

A continuación, la Figura 13 presenta los resultados para el área urbana de San Felipe, en la que se incluyen las Zonas de Uso Preferente (ZUP) y las Zonas de Uso Especial (ZUE) de acuerdo con los resultados de la matriz multicriterio. Esta asignación de uso preferente permite consolidar un área urbana con una destinación de usos residenciales cercana al 35%, un uso turístico predominante en el 11.7% del territorio y usos mixtos asociados al 11.5%.

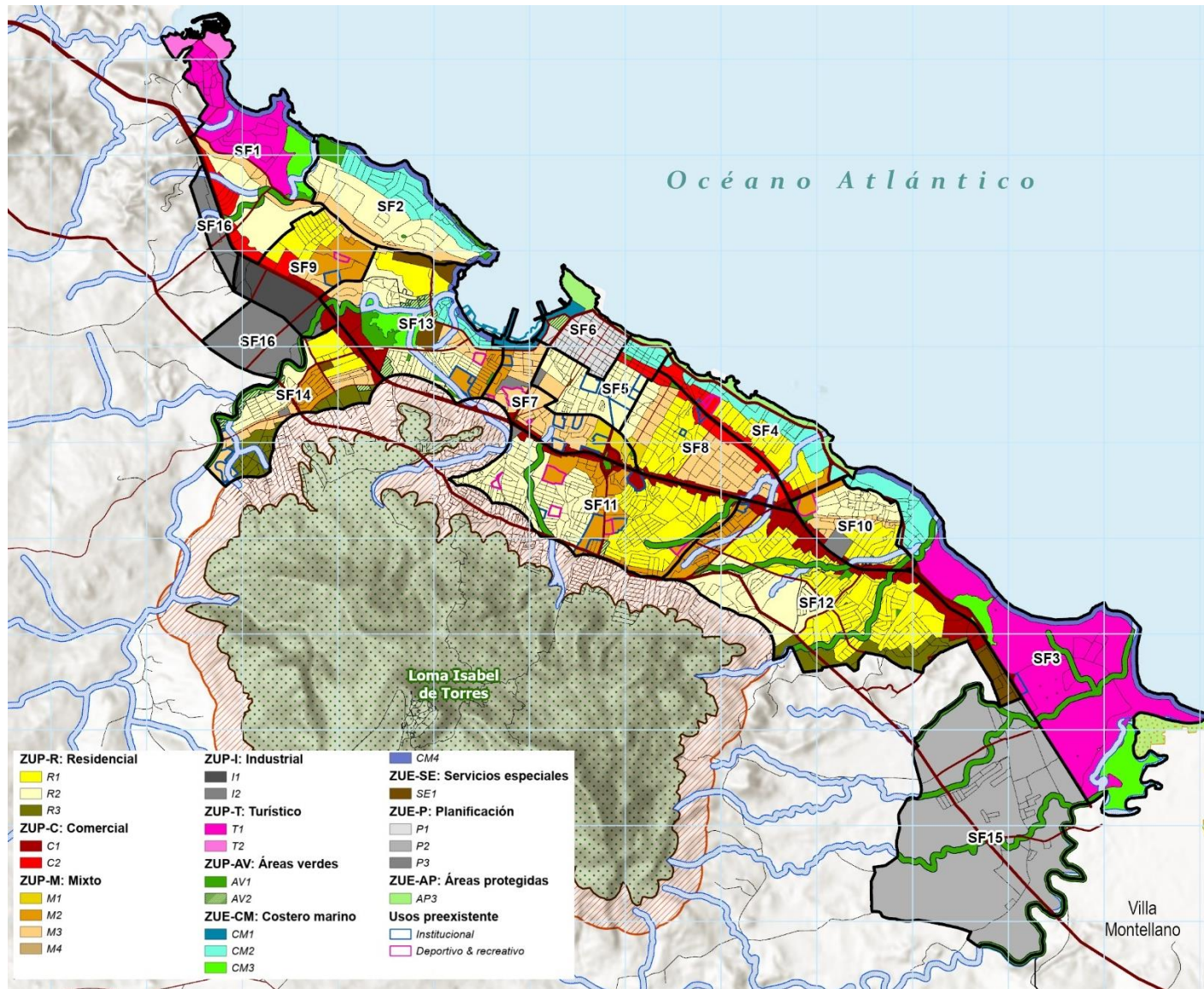


Figura 13 Zonas de uso preferente y uso especial en San Felipe. Arup (2025)

Zona de uso preferente			Definición
ZUP-R. Residencial Busca preservar las características del tejido existente e integrar usos institucionales, recreativos y comerciales de escala local que mejoren los índices de habitabilidad, accesibilidad y cohesión social.	R1	Alta intensidad	Sectores ubicados en entornos de actividad económica comercial en subcentros de los barrios El Javillar, Urb. Atlántica, Cafemba y San Marcos, así como en inmediaciones a corredores comerciales como las Av. Manolo Tavarez, Luis Ginebra, 27 de Febrero y Jose Antonio Puig. Tienen una vocación de densificación e involucran vacíos urbanos, orientados a consolidar vivienda vertical y multifamiliar, debido a la buena dotación de servicios, movilidad y equipamientos urbanos de su contexto.
	R2	Media intensidad	Ámbitos que equilibran densidad y calidad de vida, permite vivienda en conjuntos o tipologías intermedias, con acceso cercano a equipamientos y transporte público. Se emplazan principalmente en entornos tradicionalmente habitacionales, con un alto grado de consolidación. Este es el caso de Batey 3, Costambar, Padre Granero, Torre Alta, Los Domínguez, El Javillar y San Marcos.
	R3	Baja intensidad	Áreas de tejido predominantemente unifamiliar o de baja altura, donde se prioriza la habitabilidad, el espacio verde y la integración de usos complementarios de pequeña escala. Son sectores de baja consolidación que se encuentran en inmediaciones a la Loma Isabel de Torres y al Bosque Urbano, en donde se busca garantizar una ocupación compatible con el entorno natural y paisajístico.

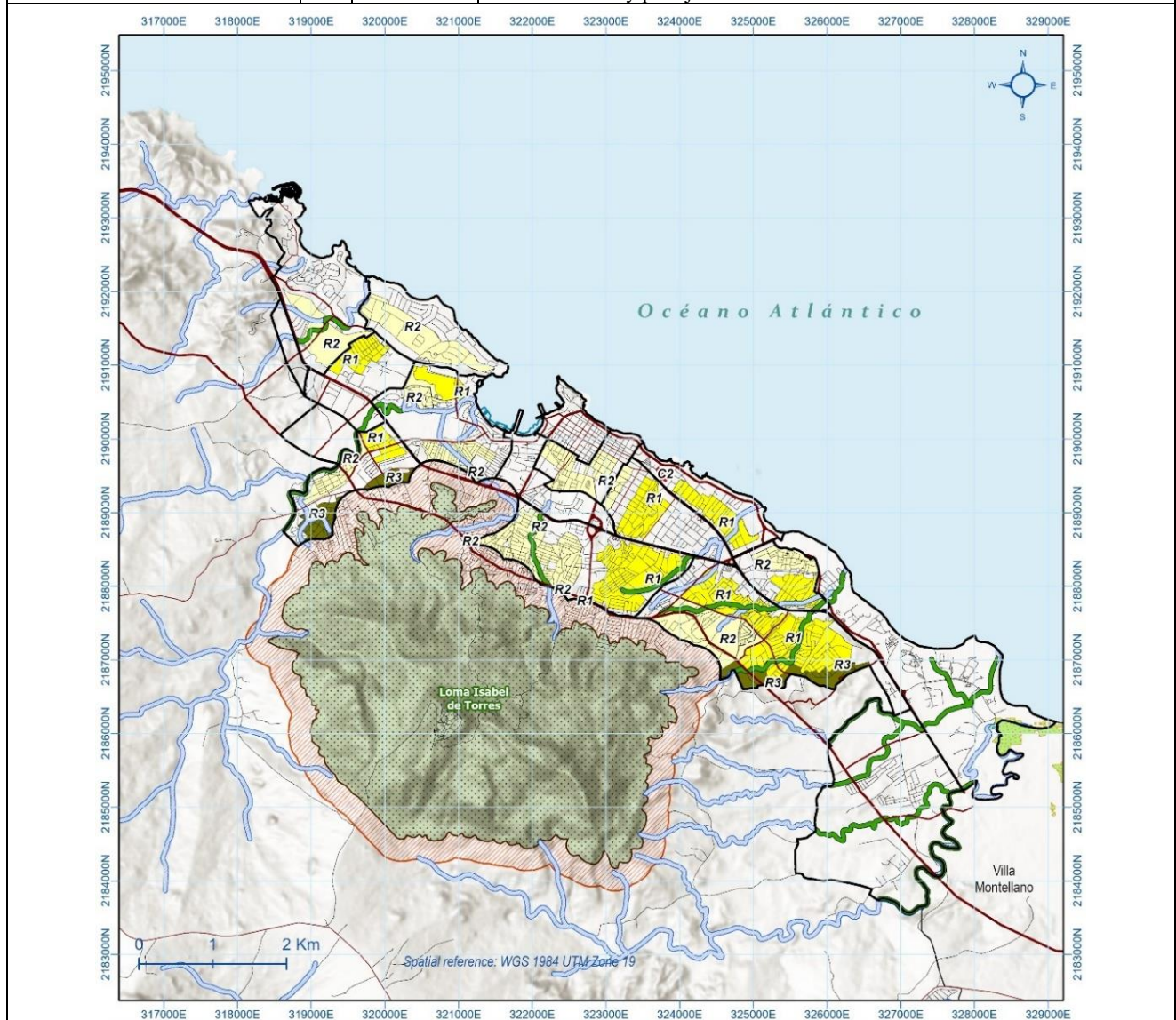


Tabla 2. Zona de Uso Preferente Residencial. Arup (2025)

Zona de uso preferente			Definición
ZUP-C. Comercial Corredores de actividad económica que concentran funciones de intercambio, servicios y comercio de distinta escala, favorece la accesibilidad y la integración con otros usos.	C1	Corredor estructurante	Ejes comerciales principales sobre vías de alta jerarquía, orientados a actividades de escala municipal o metropolitana, con alta intensidad de flujos y servicios especializados, como lo es la Av. Manolo Tavarez entre la Av. Francisco Alberto Caamaño y Costa Dorada, así como a la altura del sector de Cuesta Amarilla.
	C2	Corredor de articulación	Vías secundarias o locales con función de soporte comercial, donde predomina la mezcla con usos residenciales y de servicios de proximidad, como es el caso de la Av. Luis Ginebra y la Av. Manolo Tavarez a la altura de la Zona Franca y Cofresí.

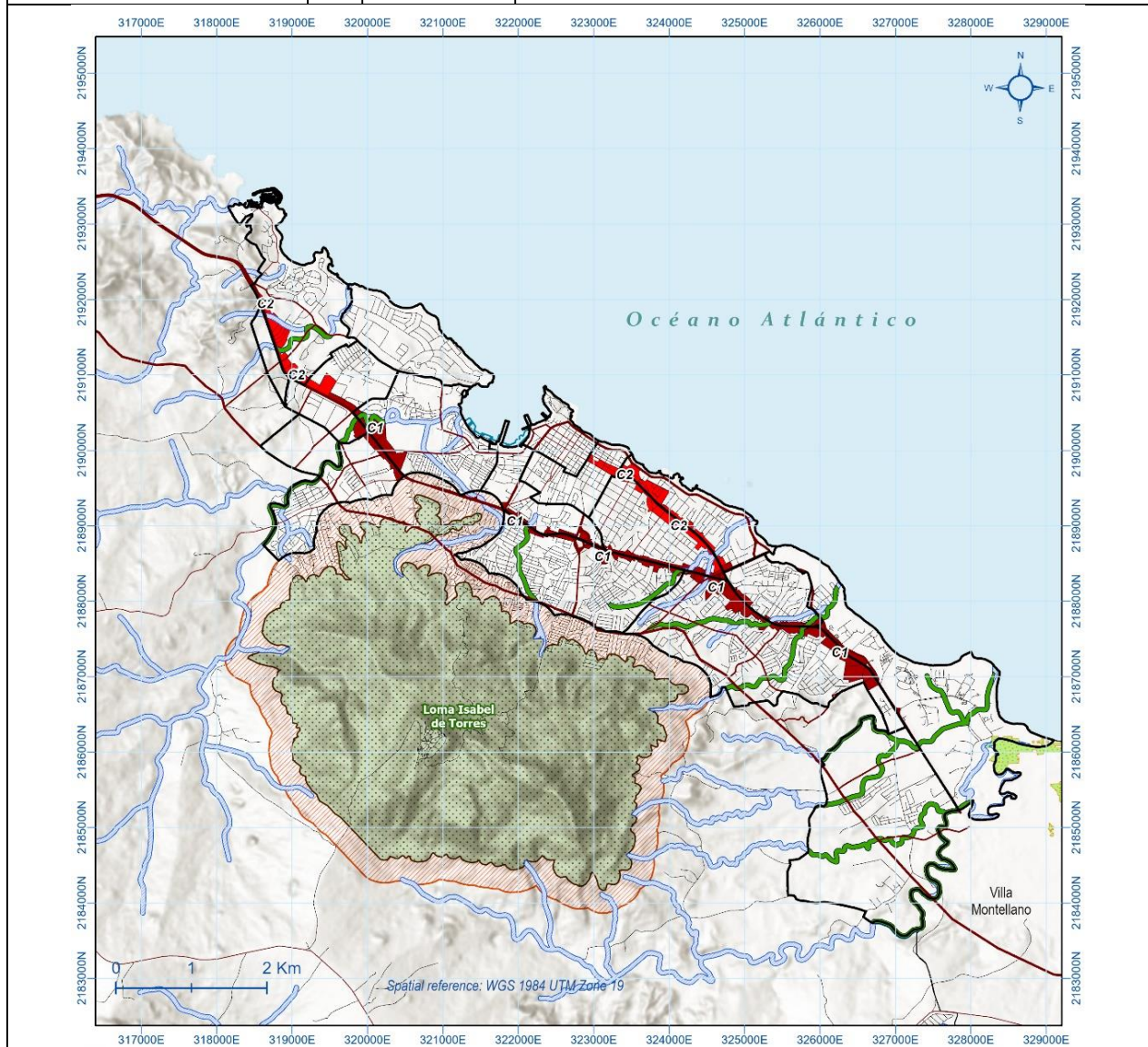


Tabla 3. Zona de Uso Preferente Comercial. Arup (2025)

Zona de uso preferente		Definición
ZUP-M. Mixto Sectores que combinan usos residenciales, comerciales e institucionales, busca generar centralidades equilibradas y compactas que reduzcan desplazamientos y mejoren la accesibilidad a servicios.	M1	Centralidad urbana Área de mayor concentración de actividades urbanas, con mezcla de vivienda, comercio, servicios e institucionalidad de escala municipal. De manera intencional, y con el objetivo de potenciar el nuevo centro, esta abarca los barrios de Los Platanitos, Inespre y Ciudad Nueva
	M2	Subcentralidad zonal Sectores intermedios que funcionan como polos de equilibrio en el territorio, con actividades de apoyo a los barrios y conectividad con la centralidad principal. Son reconocidos en el territorio por descentralizar la oferta de bienes y servicios productivos de diferente escala. Se asocian al nodo institucional en Cafemba, el subcentro de comercio e industria en San Marcos, el corredor logístico en La Viara-Los Coquitos-Gregorio Luperón, el corredor de la Av. Antonio Puig y de Hermanas Mirabal.
	M3	Servicios locales Ámbitos de menor escala orientados a cubrir necesidades básicas de los residentes, con mezcla de comercio, equipamientos comunitarios y vivienda. Se emplazan como áreas de transición en entornos con presencia de usos productivos como el industrial, en Ensanche Dubeau; el turístico en Bayardo, y el comercial sobre corredores de importancia local/zonal en Costambar, Padre Granero y Batey 3

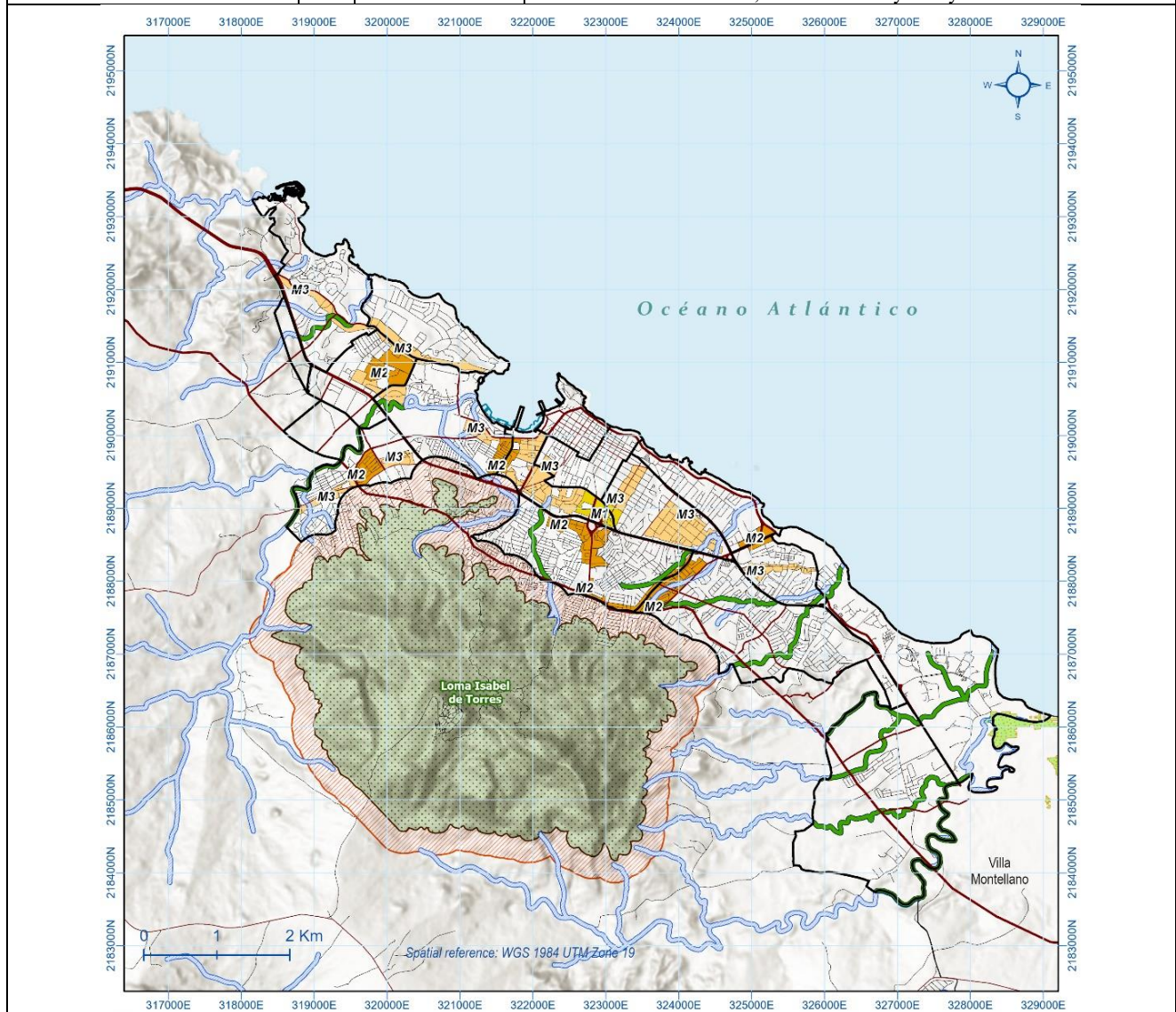


Tabla 4. Zona de Uso Preferente Mixta. Arup (2025)

Zona de uso preferente		Definición
ZUP-T. Turístico Áreas con vocación de alojamiento y servicios turísticos, donde se prioriza la consolidación de infraestructuras de hospitalidad, recreación y esparcimiento vinculadas al atractivo natural y cultural del territorio.	T1	Alojamiento temporal Entornos dedicados en gran medida al turismo, con un alto grado de consolidación de alojamientos en la zona del borde costero, como grandes complejos hoteleros en el caso de Costa Dorada y Playa Dorada; y hoteles, hostales y residencias turísticas que comparten el espacio con pequeños complejos hoteleros en Cofresí. Estos espacios se encuentran articulados a la oferta recreativa y cultural de la ciudad por su localización en vías de acceso principales, y cantidad de playas.
	T2	Infraestructura turística Espacio que responde a la infraestructura para la recreación costera en el sector de Cofresí. Abarca principalmente el polígono del Ocean World, centro marino y parques temáticos del municipio en donde se desarrollan actividades recreativas de gran escala.

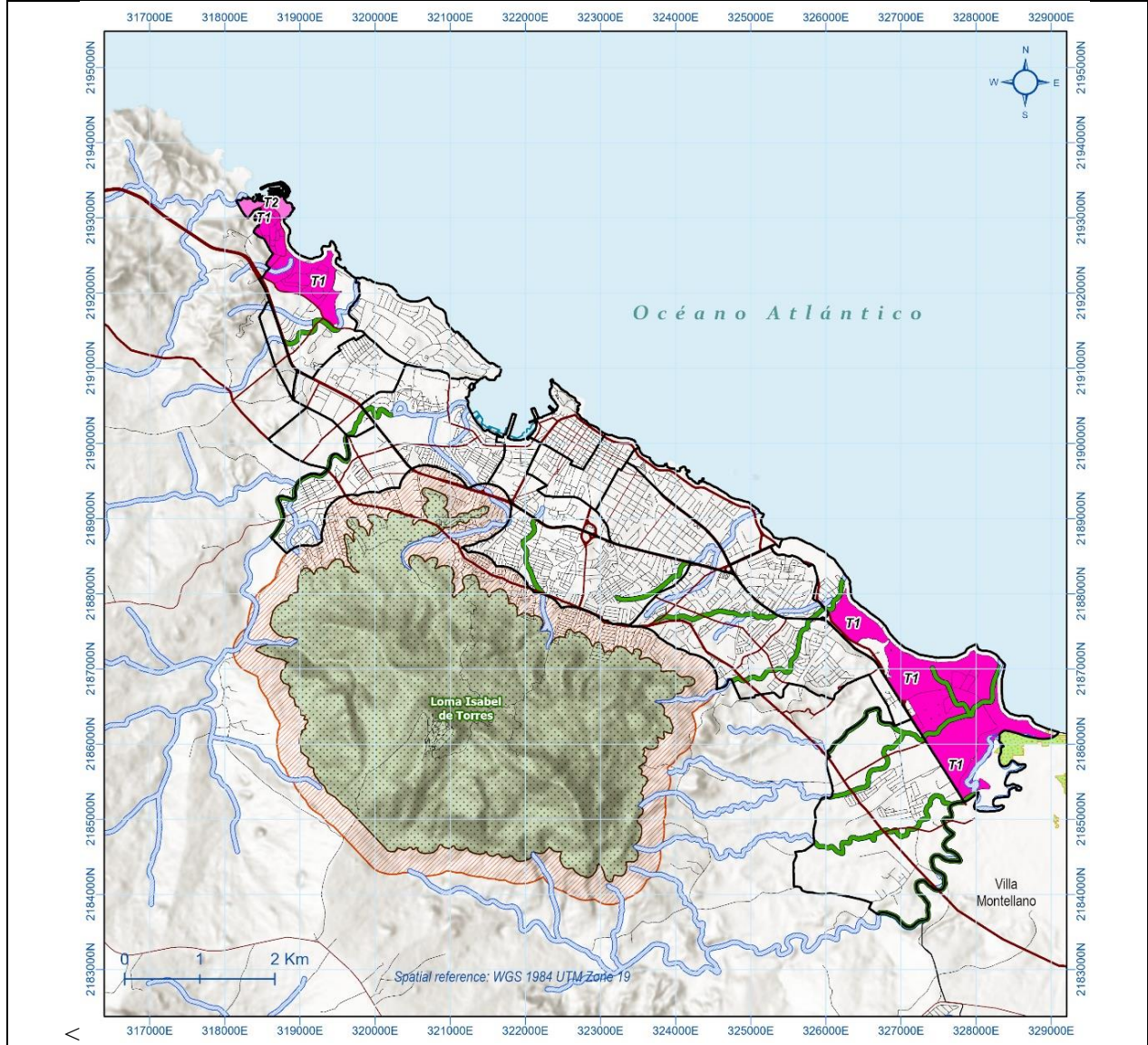


Tabla 5. Zona de Uso Preferente Turística. Arup (2025)

Zona de uso preferente		Definición
ZUP-I. Industrial Asociado a actividades de logística y servicios especializados, orientadas a la competitividad económica y la generación de empleo, con criterios de compatibilidad y mitigación de impactos.	I1	Complejo zona franca
	I2	Industria aislada

Área destinada a la actividad industrial bajo regímenes especiales, que fortalecen la base exportadora y atraen inversión nacional e internacional. Constituye un polo consolidado por su cercanía con el puerto logístico y su ubicación hacia las afueras de la ciudad.

Solares que actualmente cuentan con desarrollos industriales, grandes naves, silos e infraestructura que irrumpe el paisaje urbano con morfologías edificatorias de gran escala como Brugal, Cervecería Nacional o La Brava en San Marcos, entre otros.

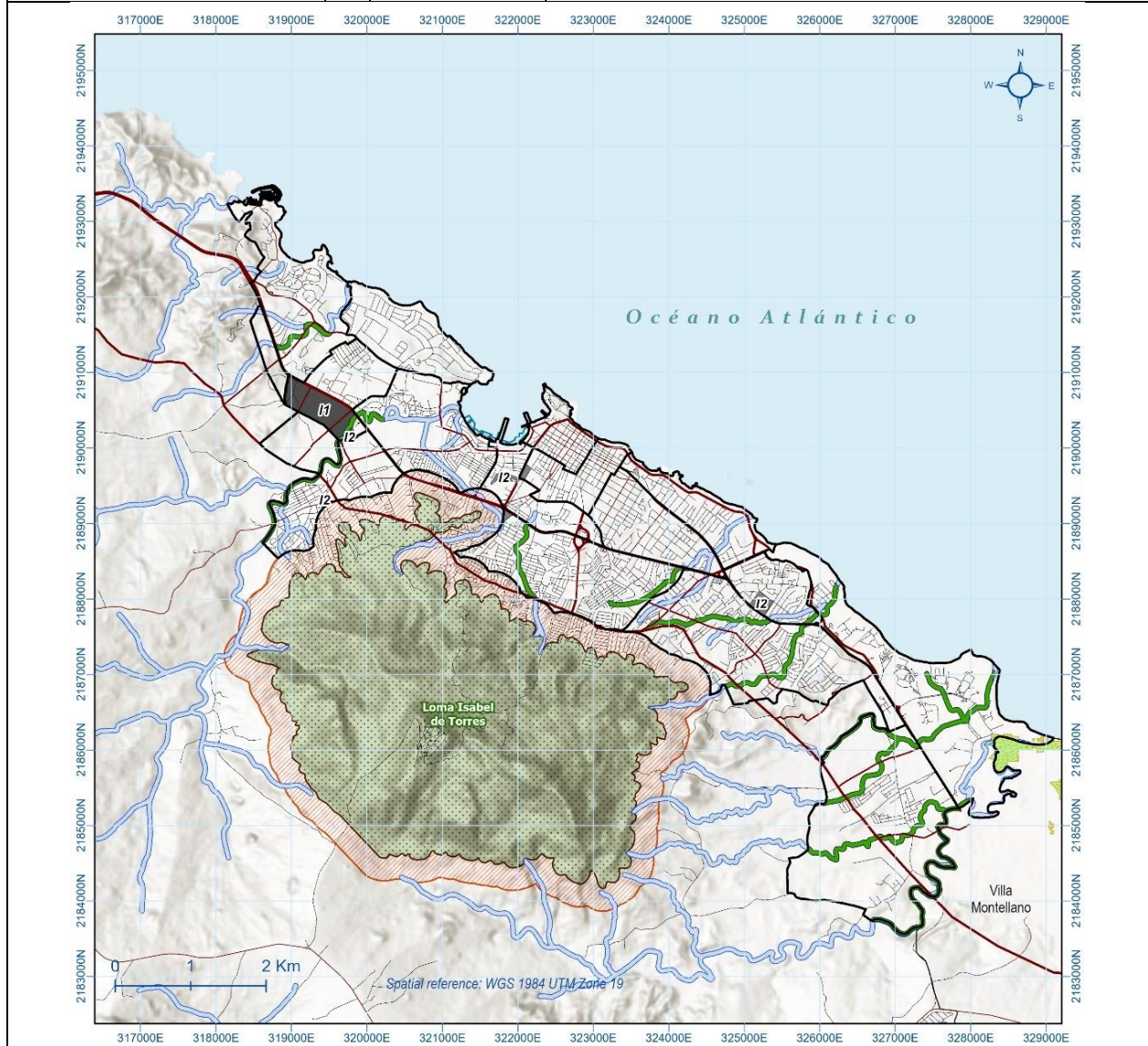


Tabla 6. Zona de Uso Preferente Industrial. Arup (2025)

Zona de uso especial		Definición
<p>ZUE-SE. Servicios especiales</p> <p>Polígonos donde se localizan infraestructuras estratégicas para la prestación de servicios básicos, cuyo uso es invariable por su carácter público y de soporte urbano.</p>	SE1	<p>Servicios públicos</p> <p>Grandes polígonos destinados a la generación de energía como la generadora San Felipe ubicada en El Javillar, depósitos de la red de acueducto en Playa Oeste, y subestaciones eléctricas como aquella ubicada en Cerro Verde. Dentro de estas áreas se incluye la realización de otras actividades relacionadas como plantas de tratamiento de agua potable y residual, redes y estaciones del alcantarillado, plantas fotovoltaicas y otras instalaciones técnicas.</p>



Tabla 7. Zona de Uso Especial Servicios Especiales. Arup (2025)

Zona de uso especial			Definición
ZUE-CM. Costero Marino Ámbitos asociados al litoral y a los ecosistemas marinos, cuya gestión requiere especial cuidado por su valor estratégico y fragilidad ambiental.	CM1	Puertos	Espacio destinado a la operación cruceirista y logística internacional en Taino Bay, esencial para la competitividad económica y el comercio exterior, invariables en su función.
	CM2	Litoral urbano	Franja costera construida y consolidada con actividades urbanas y turísticas, donde se busca compatibilizar el uso intensivo con criterios de protección ambiental y gestión del riesgo. Corresponde al área inmediata al Malecón, y al borde costero de Costambar y Padre Granero.
	CM3	Ecosistemas frágiles	Sectores de manglar y humedales cuya preservación es prioritaria y mandatoria, ya que actúan como barreras naturales frente a tormentas y procesos de erosión, además de sostener una alta biodiversidad y aportar servicios ecosistémicos esenciales para la resiliencia urbana y costera. Estos están ubicados en Cafemba, Las Tres Playas y Playa Dorada.
	CM4	Franja marítima	Zona de protección establecida por normativa nacional (Ley No. 305-68 y Ley 64-00) como la franja de pleamar, destinada a salvaguardar el litoral de procesos de erosión y a evitar la ocupación indebida de playas.

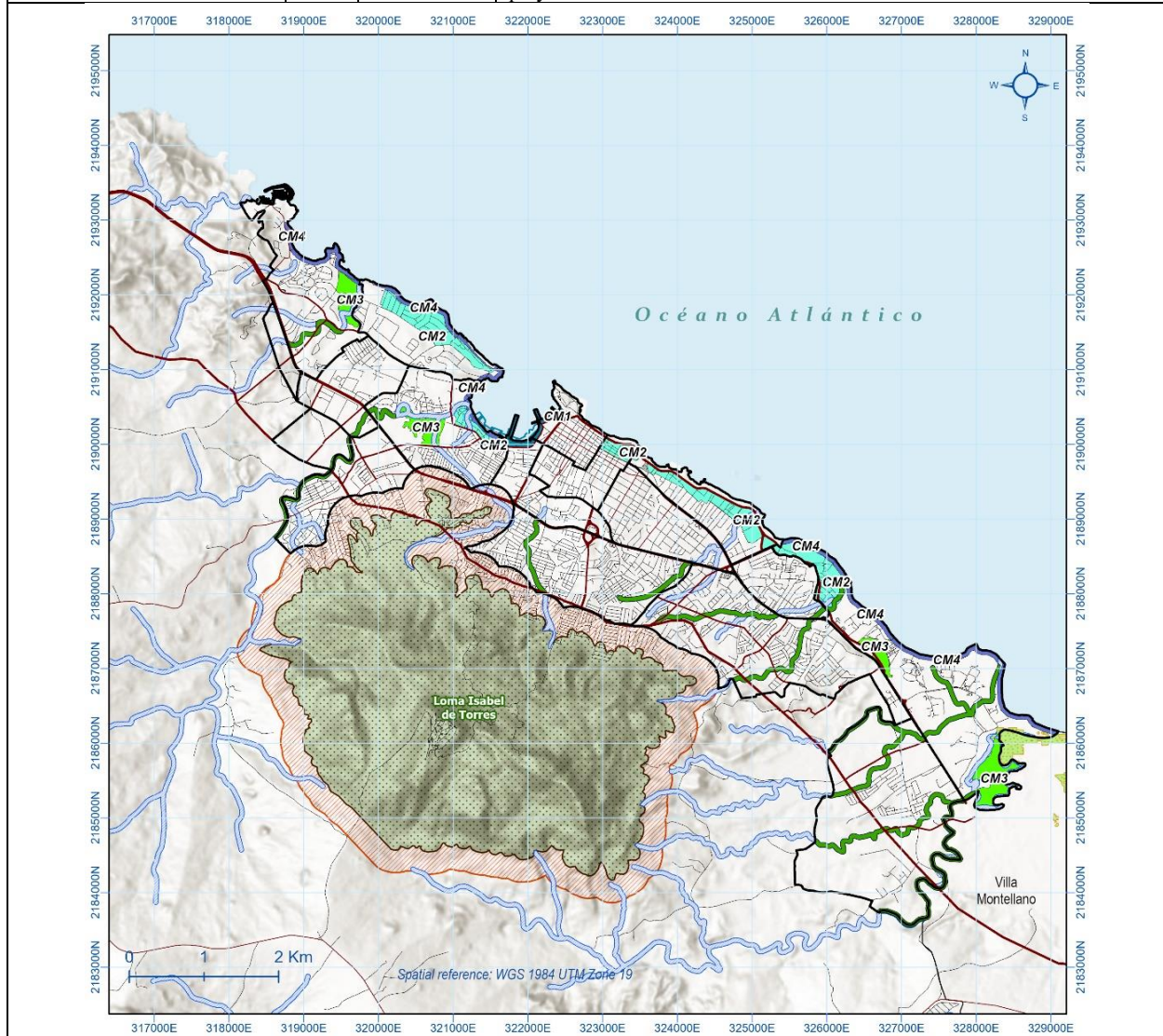


Tabla 8. Zona de Uso Especial Costero Marino. Arup (2025)

Zona de uso preferente		Definición
ZUP-AV. Áreas verdes. Polígonos que consolidan y amplían el sistema de espacio público como soporte de la habitabilidad urbana y de la resiliencia ambiental y disminuye el déficit actual de área verde.	AV1	Espacio público existente Parques, plazas y plazoletas ya consolidados, alrededor de la ciudad en sectores como Codetel, Marapica, Torre alta, La Viara, Tres Palmas, San Marcos y Costambar, cuya función recreativa y ambiental debe preservarse y mejorarse.
	AV2	Espacio público propuesto en solares Vacíos urbanos identificados en El Javillar, San Marcos y Centro Histórico con potencial para convertirse en áreas verdes, con el fin de equilibrar la distribución del espacio público.
	AV3	Espacio público en torno a cañadas y ríos Franjas verdes estratégicas que articulan recreación, movilidad no motorizada, y permiten establecer corredores verdes de conexión ecológica y protección ambiental de la red hídrica. Se incluyen los ríos San Marcos, Los Mameyes, Muñoz; los arroyos de Fu, Isabel de Torres, Sampiñe y Musujan; y la cañada Burrú



Tabla 9. Zona de Uso Preferente Áreas Verdes. Arup (2025)

Zona de uso especial		Definición
<p>ZUE-P. Áreas de futura Planificación.</p> <p>Ámbitos que requieren procesos de planificación intermedia o instrumentos específicos para orientar el uso del suelo y definir lineamientos más detallados de ocupación.</p>	<p>P1</p> <p>Centro Histórico</p>	<p>Zona patrimonial en la cual debe llevarse a cabo un Plan Especial como instrumento de planificación para establecer con mayor precisión los usos del suelo, las condiciones edificatorias y las pautas de conservación del paisaje urbano histórico, y garantizar un equilibrio entre protección cultural y dinamismo económico. Se sugiere que este instrumento de planificación sea enfoque en las manzanas consolidadas del damero fundacional y el borde costero que hacen parte del polígono reconocido como Centro Histórico por el Decreto 552 de 1973.</p> <p>Para mayor detalle referirse al , el cual incluye la Ficha de condiciones sugeridas para el Plan Especial.</p>

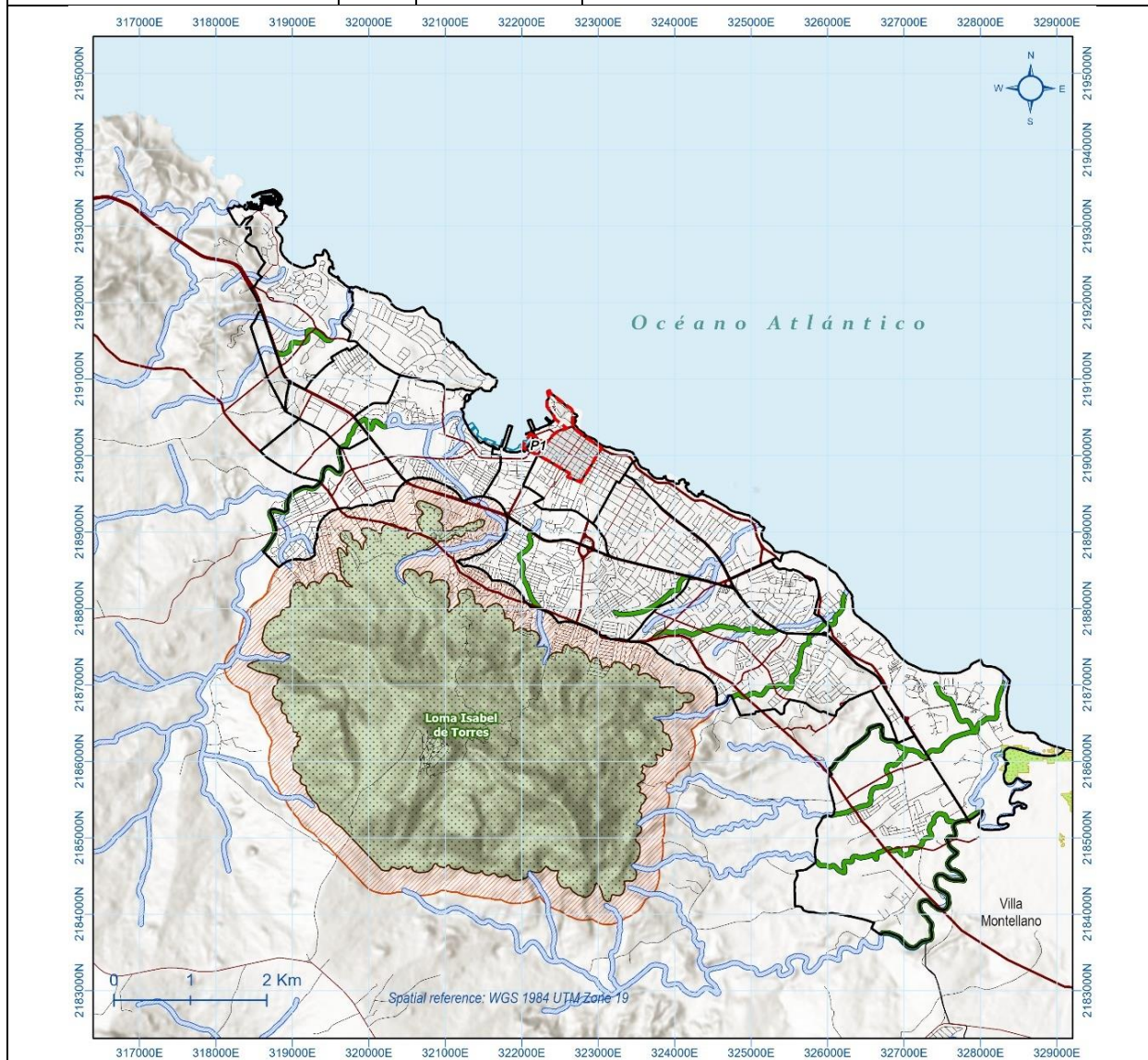


Tabla 10. Zona de Uso Especial Planificación, Centro Histórico. Arup (2025)

Zona de uso especial		Definición	
<p>ZUE-P. Áreas de futura Planificación.</p> <p>Ámbitos que requieren procesos de planificación intermedia o instrumentos específicos para orientar el uso del suelo y definir lineamientos más detallados de ocupación.</p>	P2	Sector Muñoz	Áreas de expansión urbana en Muñoz como parte del crecimiento futuro de San Felipe, a la espera de planes urbanísticos o instrumentos de detalle que concreten la mezcla de usos, la provisión de infraestructuras y la sostenibilidad del desarrollo. En el polígono de Muñoz se define la vocación general de uso residencial . Los usos complementarios y condicionados estarán sujetos a planes urbanísticos futuros.
	P3	Maggiolo-El Francés	Áreas de expansión urbana en Maggiolo Adentro como parte del crecimiento futuro de San Felipe, a la espera de planes urbanísticos o instrumentos de detalle que concreten la mezcla de usos, la provisión de infraestructuras y la sostenibilidad del desarrollo. En el polígono de Maggiolo se asocia a una vocación general de usos productivos relacionados con la logística y la industria. Los usos complementarios y condicionados estarán sujetos a planes urbanísticos futuros.



Tabla 11. Zona de Uso Especial Planificación, Suelo urbanizable. Arup (2025)

1.3.2 Zonas de uso preferente y de uso especial en el suelo urbano y urbanizable del distrito de Maimón.

En esta sección se presentan las 3 ZUP y 3 ZUE propuestas para el suelo urbano de Maimón. De manera general, la asignación del uso preferente permite establecer un área con vocación predominantemente habitacional, en donde la residencia representa el 60%. Por su parte, el uso mixto se ha establecido en función de la inclusión de bienes y servicios de proximidad para fácil acceso de la población distrital, alberga un 25%. Finalmente, resalta el uso turístico, el cual se vincula al crecimiento sostenido de la actividad crucerista, importante en la orientación del modelo de ocupación consensuado. Esta ZUP abarca el 15% del territorio.

Zona de uso preferente			Definición
ZUP-R. Residencial	R2	Residencial media intensidad	Sectores con un alto grado de consolidación, propuestos para equilibrar la densidad y la calidad de vida, a través de vivienda en conjuntos o tipologías intermedias, así como unidades productivas de proximidad, con acceso cercano a equipamientos. Se ubican al norte de Maimón Centro y Don Gregorio en torno a sus respectivas vías de acceso.
	R3	Residencial baja intensidad	Áreas de tejido predominantemente unifamiliar o de baja altura con usos complementarios de pequeña escala, en zonas periféricas, que permiten una integración entre el área urbana y los activos ambientales o zonas productivas rurales. Este es el caso de Maimón centro en inmediaciones al río Maimón y extensiones hacia Los Dajaos, El Chavón y San Cristóbal.
ZUP-M. Mixto	M3	Servicios locales	Se reconoce el corredor de Don Gregorio como el sector en donde concluyen actividades comerciales, turísticas e institucionales de menor escala con residencia de baja densidad. Es un área complementaria a la Subcentralidad distrital y a la zona turística de Playa Maimón y Barba Rusia.
	M4	Subcentralidad distrital	Nodo que articula funciones a escala distrital, con vocación de servicios públicos, educación, equipamientos especializados y comercio de escala zonal, como sectores complementarios al municipio cabecera. Se localiza en torno a la vía principal de acceso, Carretera Navarrete-Puerto Plata, sobre el sector de Maimón Centro.
ZUP-T. Turístico	T1	Alojamiento temporal	Espacios destinados a hoteles, hostales y residencias turísticas en el sector consolidado de Playa Bachata, articulados a la oferta recreativa y cultural del Distrito.
ZUP-AV. Áreas verdes.	AV3	Espacios públicos en torno a cañadas y ríos (parques lineales)	Franjas verdes estratégicas que articulan recreación, movilidad no motorizada y protección ambiental del río Maimón así como de la separación física con suelos agropecuarios del suelo rural.
Zona de uso especial			Definición
ZUE-CM. Costero Marino	CM1	Puertos Marítimos	Espacios destinados a la operación crucerista de Amber Cove.
	CM3	Ecosistemas frágiles	Sectores de manglar y humedales en cercanías al Puerto de Maimón y Playa Teco, cuya preservación es prioritaria, considera el bajo nivel de consolidación y su potencial articulación al ámbito turístico.
	CM4	Franja costera	Zona de protección en Barba Rusia establecida por normativa nacional (Ley No. 305-68 y Ley 64-00) como franja de pleamar,

			destinada a salvaguardar el litoral de procesos de erosión y a evitar la ocupación indebida de playas.
ZUE-P. Áreas de futura Planificación	P2	Maimón Centro	Áreas de expansión urbana que ordenarán el crecimiento futuro de Don Gregorio y Maimón Centro para articular las áreas urbanas existentes. Si bien su desarrollo depende de planes urbanísticos o instrumentos de detalle que concreten la mezcla de usos, la provisión de infraestructuras y la sostenibilidad del desarrollo, se define una vocación general de uso residencial .
	P4	Barba Rusia-Amber Cove	Áreas de expansión urbana que ordenarán el crecimiento futuro de polo turístico en torno al puerto marítimo. Si bien su desarrollo depende de planes urbanísticos o instrumentos de detalle que concreten la mezcla de usos, la provisión de infraestructuras y la sostenibilidad del desarrollo, se define una vocación general de uso turístico .

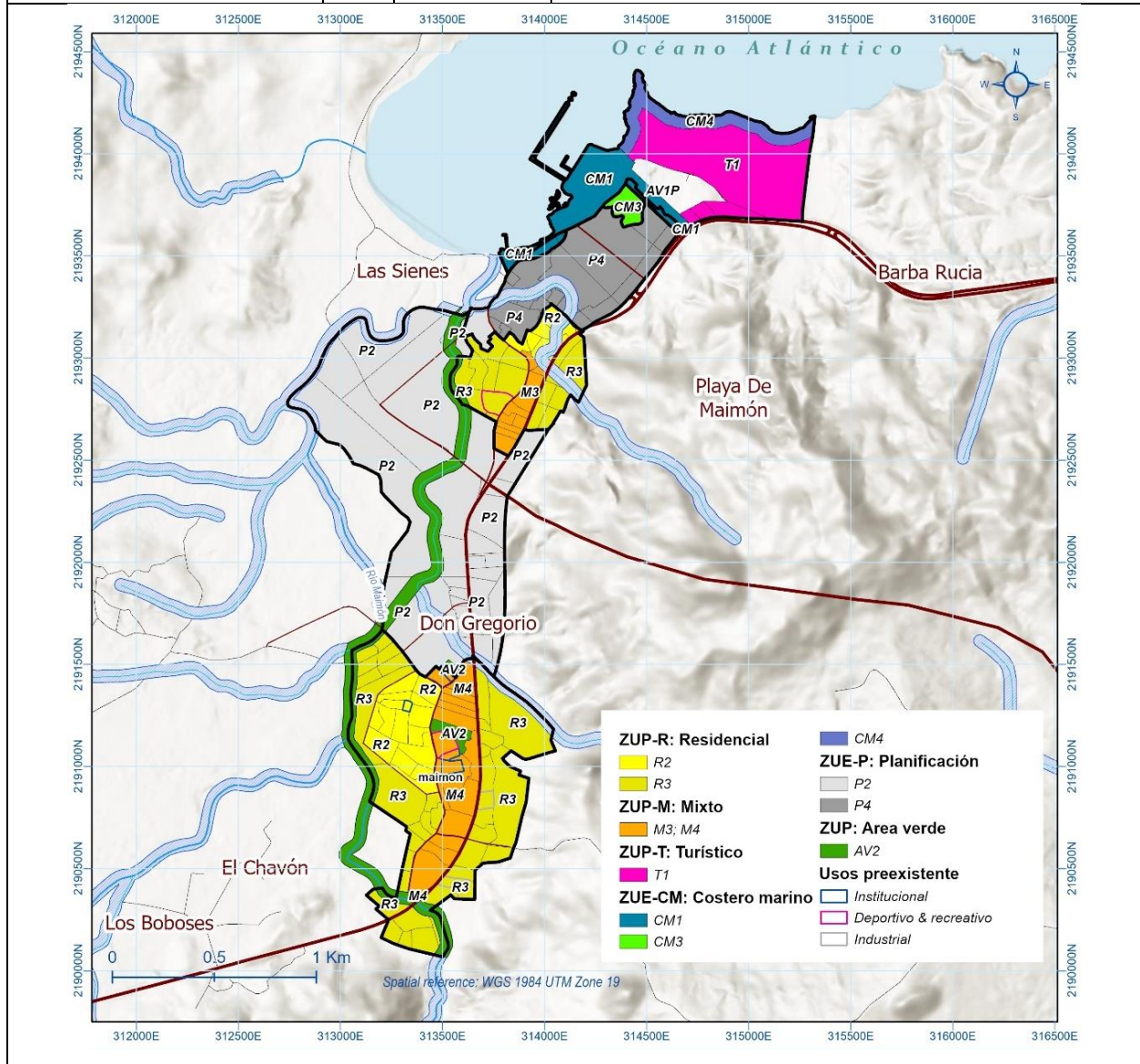


Tabla 12. Zona de Uso Preferente y Especial Maimón. Arup (2025)

1.3.3 Zonas de uso preferente y uso especial en el suelo urbano y urbanizable del distrito de Yásica.

En esta sección se presentan las 2 ZUP y 2 ZUE propuestas para el suelo urbano de Yásica. Su vocación es predominantemente residencial, con un porcentaje de 65%, y mixto con el restante 32%, por lo que las actividades a desarrollar se enmarcan en el ámbito habitacional y comercial y/o dotacional de proximidad para garantizar una buena calidad de vida.

Zona de uso preferente			Definición
ZUP-R. Residencial	R3	Residencial baja intensidad	Sectores en donde se proponen tipologías predominantemente unifamiliares o de baja altura, de acuerdo con las restricciones impuestas por el área protegida de la Ruta Panorámica. Se propone la coexistencia entre residencia, comercio local y equipamientos de pequeña escala en áreas de Yásica Arriba y Los Infantes.
ZUP-M. Mixto	M4	Subcentralidad distrital	Nodo de baja intensidad en torno al equipamiento gubernamental, en donde se propone la articulación de actividades con un mayor grado de especialización en cuanto a usos comerciales, institucionales y residenciales.
ZUP-AV. Áreas verdes	AV3	Espacios públicos en torno a cañadas y ríos (parques lineales)	Franjas verdes estratégicas que articulan recreación, movilidad no motorizada y protección ambiental del río Yásica así como de la separación física con suelos agropecuarios del suelo rural.
Zona de uso especial			Definición
ZUE-P. Áreas de futura Planificación.	P2	Suelo urbanizable	Áreas de expansión urbana hacia el sector de Los Infantes y Yasiquita, en donde se definen vocaciones generales de uso residencial que guían el crecimiento futuro, a la espera de planes urbanísticos o instrumentos de detalle que concreten la mezcla de usos, la provisión de infraestructuras y la sostenibilidad del desarrollo.

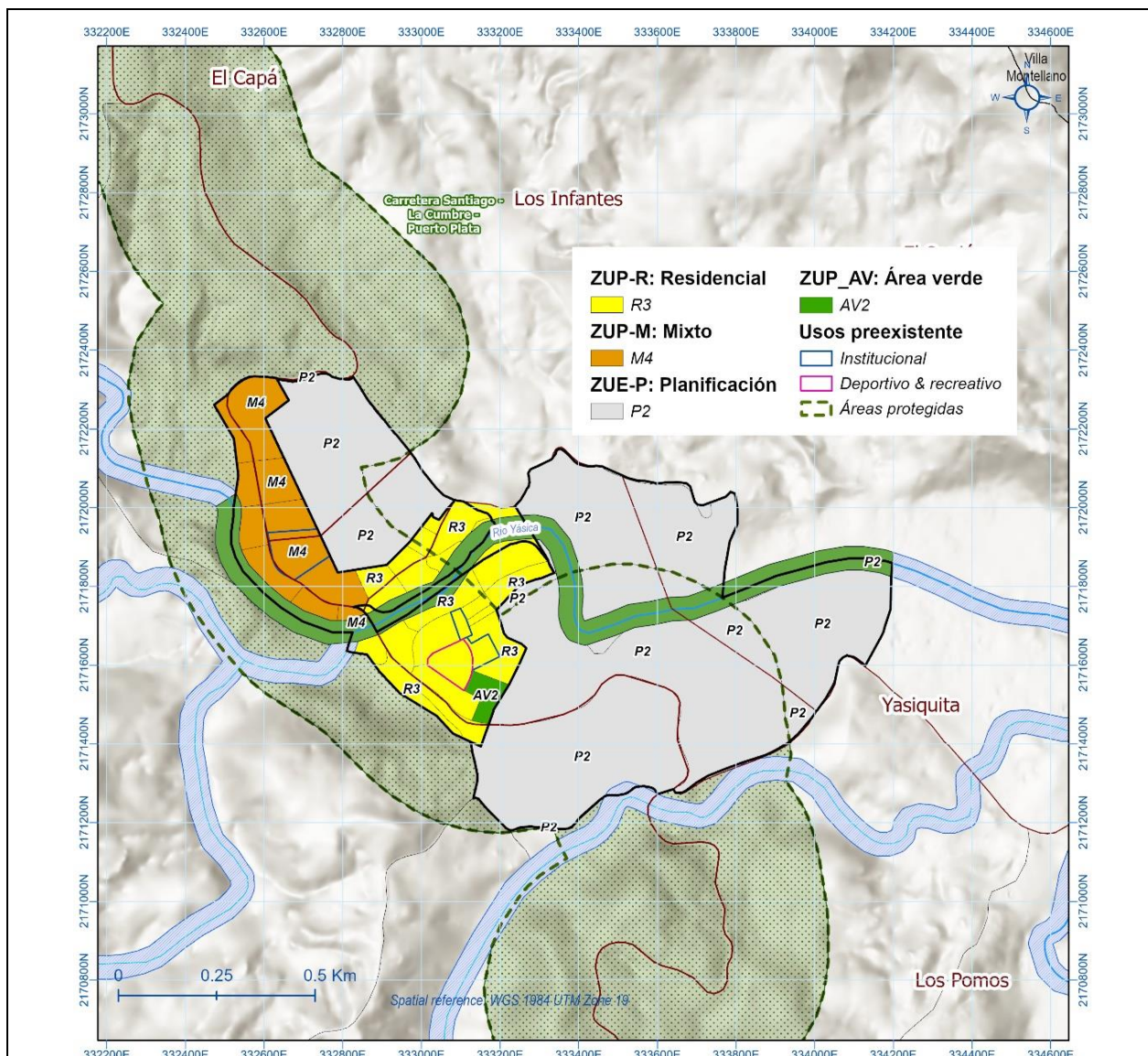


Tabla 13. Zona de Uso Preferente y Especial Yásica. Arup (2025)

1.3.4 Zonas de uso preferente y uso especial en el suelo rural o no urbanizable.

Como se mencionó en el Reporte 5: Clasificación del Suelo, el suelo rural o no urbanizable de Puerto Plata está integrado por Suelo de protección, Suelo productivo y Suelo rural disperso. Sobre esta clasificación se han identificado 12 zonas de uso preferente y zonas de uso especial, dentro de las cuales destacan las ZUP-F Forestales con el 78.67%, en segundo lugar las ZUP-A Agropecuarias con el 11.67% y las ZUP-AP Áreas Protegidas con una representatividad del 7.93%. Finalmente, la ZUP-R4 correspondiente a asentamientos rurales dispersos corresponde a 0.7% del territorio rural.

Zona de uso preferente			Definición
ZUP-A. Agropecuario			Áreas destinadas a la producción agrícola, con énfasis en suelos de capacidad agrológica media y alta, y en prácticas sostenibles que garanticen la conservación del recurso. Agrupa los suelos de Clase II, III, IV y V, y algunos polígonos VI con alto potencial agrícola principalmente en el valle de los ríos Yásica y Camú.
Ámbitos rurales con vocación productiva agrícola y silvopastoril, donde se promueve la sostenibilidad de las actividades agrícolas y ganaderas como	A1	Agricultura	

Zona de uso preferente			Definición
soporte económico y de seguridad alimentaria.	A2	Ganadería	Zonas destinadas a la producción ganadera y lechera, vinculadas a suelos con capacidad agrológica V y VI orientadas al fortalecimiento y recuperación de la vocación ganadera en Maimón principalmente.
ZUP-F. Forestal Áreas rurales con vocación de protección, conservación y aprovechamiento forestal sostenible, esenciales para la resiliencia climática, la biodiversidad y el control del ciclo hídrico.	F1	Protección	Zonas boscosas destinadas a salvaguardar cuencas, nacimientos de ríos, zonas productoras de agua, pendientes mayores al 60% y zonas con más del 60% de cobertura de bosques latifoliados con el objetivo de reducir riesgos naturales como erosión o inundaciones.
	F2	Conservación	Espacios donde se prioriza la preservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, limita los usos extractivos y promueve corredores ecológicos entre la cordillera septentrional y la Loma Isabel de Torres. Abarca los suelos de capacidad agrológica VIII, las zonas de vida de Bosque muy húmedo subtropical y montano bajo, y los bosques latifoliados entre 30% y 60% de cobertura.
	F3	Producción	Áreas de aprovechamiento forestal regulado, con prácticas sostenibles que garanticen el suministro de recursos sin comprometer la integridad ambiental. Incluye suelos con capacidad agrológica VII y con cobertura de bosque latifoliado menor al 29%.
ZUP-R. Residencial Busca preservar las características del tejido de los asentamientos humanos dispersos en suelo rural, incluye las aglomeraciones de los centros poblados menores.	R4	Centro Poblado Rural	Núcleos rurales consolidados con vivienda de baja densidad articulada a actividades agro productivas. Incluye los sectores de Cambiaso, Guzmancito, Los Caños, Los Tejada, Las Avispas y Los Cacao en el Distrito de Maimón. En Yásica: Yasiquita, Yásica Abajo, Los Mangos, La Cumbre, Gurabito de Yaroa. En San Felipe: Cupey y La Vigía.
Zona de uso especial			Definición
ZUE-AP. Áreas Protegidas Zonas delimitadas desde el orden nacional y municipal para garantizar la conservación de ecosistemas y paisajes de valor ambiental, cultural y turístico.	AP1	Monumento natural	La Loma Isabel de Torres como espacio de singularidad ecológica que requiere preservación estricta para mantener su valor patrimonial natural en el marco de la Ley 064-00.
	AP2	Paisaje Protegido	La Vía Panorámica como área reconocida por su valor escénico y cultural, donde se permite un uso regulado compatible con la conservación en el marco de la Ley 202-04.
	AP3	Parque Litoral Norte	El Malecón de San Felipe, creado bajo la Ley No. 85 del 1971, como unidad de protección costera clave para articular conservación, turismo sostenible y recreación de bajo impacto.
ZUE-SE. Servicios especiales Polígonos donde se localizan infraestructuras estratégicas para la prestación de servicios básicos, cuyo uso es invariable por su carácter público y de soporte urbano.	SE2	Manejo de residuos	Área destinada al relleno sanitario, ubicado en San Felipe, y sus instalaciones de disposición final de residuos.
ZUE-E. Extractivo/Minero Sectores donde se desarrollan actividades mineras o de extracción de materiales, con alto impacto ambiental y paisajístico, que requieren regulación estricta.	E1	Canteras	Espacios de explotación mineral donde el uso del suelo se limita a la actividad extractiva asociado a productos no metálicos, principalmente agregados de construcción. Reconocidas en el sector de Maggiolo Adentro en San Felipe

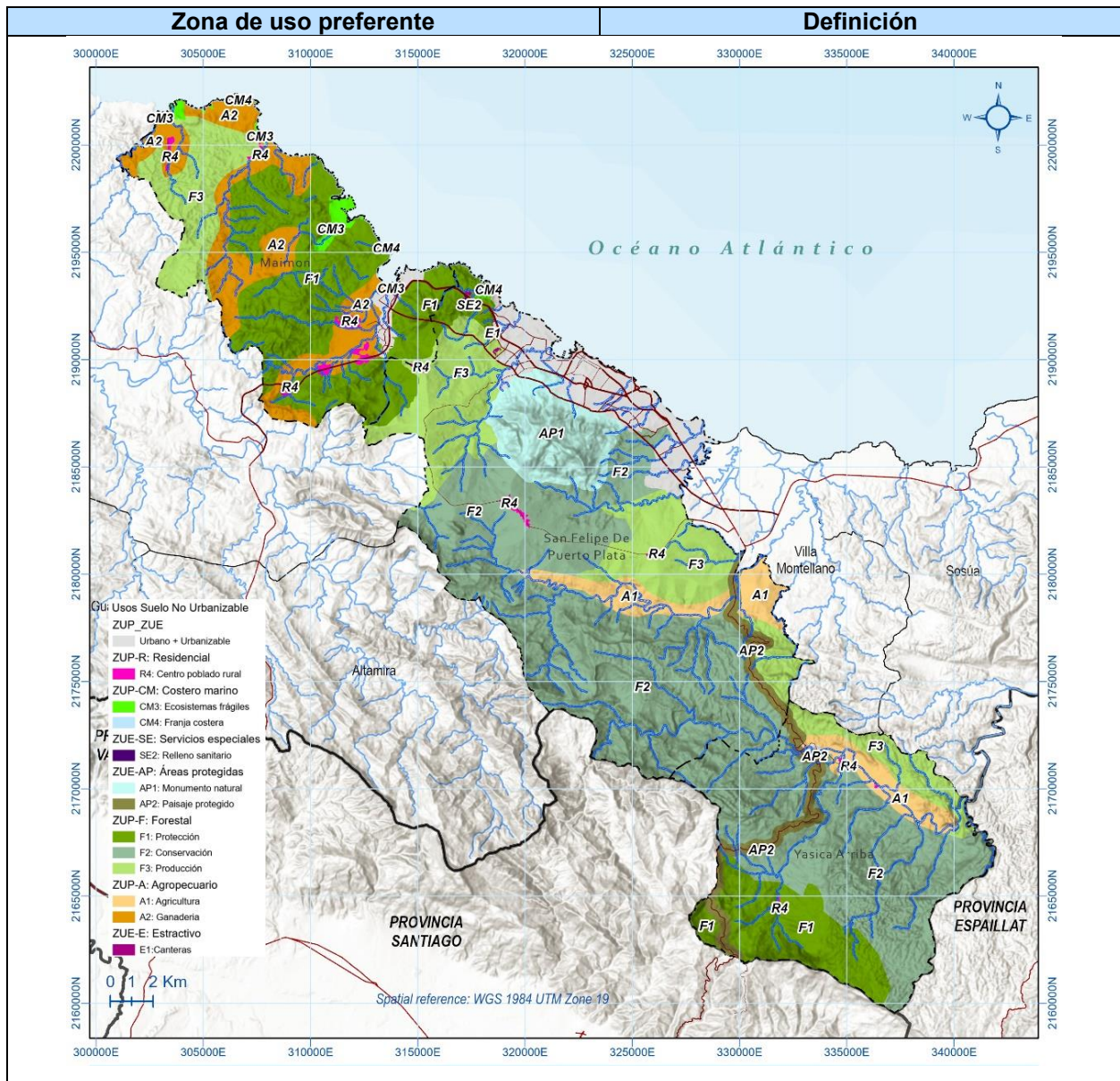


Tabla 14. Zona de Uso Preferente ámbito rural. Arup (2025)

1.4 Asignación de tipos de usos del suelo

Una vez definida la geometría de los polígonos de los ámbitos territoriales ZUP y ZUE, e implícitamente su vocación principal, a continuación se asigna a cada una de estas zonas el **uso principal específico** y también **usos complementarios** y **condicionados** que aseguran la coexistencia de diferentes actividades en el territorio. Esta estructura garantiza la consolidación del uso mixto como integrador de las actividades urbanas, turísticas, portuarias y de borde, industriales, agropecuarias y ambientales para su articulación ordenada.

Para la asignación de los tipos de uso del suelo se consideró la información proporcionada por el análisis de idoneidad el cual reveló los resultados en 11 niveles, lo que indica que el uso de suelo que ocupa el primer nivel corresponde conceptualmente al uso principal y aquellos usos que ocupan los niveles siguientes sustentan la asignación de usos complementarios y condicionados, mientras que los usos que se encuentran en las últimas posiciones son útiles para la asignación de usos prohibidos.

En este marco, y para efectos de la zonificación secundaria del PMOT, como expone la [Tabla 15](#), se establecen 4 niveles de usos según su prioridad. A continuación, se presentan las definiciones conceptuales que orientan la asignación de estos usos en el territorio:

Asignación		Definición
P	Principal	Aquellos usos predominantes que orientan la configuración urbana o rural de territorio, de acuerdo con su vocación. Se le otorga prevalencia en la ocupación y aprovechamiento del suelo.
C	Uso complementario	Se refiere a los usos que permiten actividades secundarias o accesorias que pueden coexistir con el uso principal sin generar conflictos. No debe alterar la función o vocación principal de la zona.
CN	Uso condicionado	Son los usos que, por su potencial generación de conflicto o impactos a otros usos, residentes, población flotante, ambiente natural o construido, pueden admitirse bajo el cumplimiento de requisitos específicos, como estudios técnicos, urbanísticos o ambientales especializados que evalúen su impacto y determinen su proporción o escala con relación al entorno, así como sus medidas de mitigación.
PR	Uso prohibido	Aquellos usos que se excluyen expresamente de una zona del territorio por ser incompatibles con el uso principal, al generar impactos negativos significativos, contrariar la función asignada a la zona, y/o poner en riesgo la seguridad, la salud, el ambiente, el patrimonio o la calidad de vida del entorno. Para el PMOT de Puerto Plata se considerarán los usos prohibidos como aquellos que no están explícitamente contemplados dentro de la matriz para cada ZUP y ZUE.

Tabla 15. Asignación de usos del suelo. Arup (2025)

La promoción de una mezcla de usos equilibrada es clave para la sostenibilidad y vitalidad del municipio, pues contribuye a mantener una ocupación activa del territorio, tanto en su municipio cabecera como en sus distritos municipales. Lo anterior asegura que los residentes y la población flotante encuentren espacios adecuados para la vivienda, los servicios, la producción y la recreación, en consideración de las zonas que deben ser conservadas por sus características ambientales, fortalece la resiliencia territorial y evita la presión indebida sobre áreas de valor natural y productivo.

Esta orientación se alinea con los principios del desarrollo sostenible establecidos por la Nueva Agenda Urbana de la ONU-Hábitat (2016), que promueve ciudades resilientes y seguras mediante la integración de actividades, la mixtura de usos y la gestión ambiental; así como con la Ley 368-22, en donde se declara objetivo del régimen de usos, un modelo territorial funcionalmente integrado. En el contexto de Puerto Plata, que cuenta con alta diversidad natural y productiva, la mixtura de usos no solo activa y revaloriza el espacio urbano y rural, sino también asegura la permanencia y la calidad de vida de sus comunidades locales.

Con el fin de orientar la asignación de tipos de uso del suelo, se define un catálogo detallado el cual toma como referencia los usos del suelo establecidos por los artículos 40, 41, 49, 52, 57, 60 y 64 de la LOTUSAH, como se presenta en la [Sección 1.1.1](#) y además integra otras modalidades específicas que reflejan dinámicas urbanas, turísticas y de servicios de Puerto Plata (se diferencian con ** en la [Figura 14](#)).

Cada uno de los tipos usos (residencial, mixto, comercial, institucional, turístico, industrial, recreativo, área verde, agropecuario, forestal, minero, servicios especiales, y costero-marino) se organiza en categorías específicas que integran 3 aspectos clave según sea aplicable: i) tipologías de las actividades, ii) escala territorial que comprende, y iii) tipos de infraestructura asociada.

La siguiente figura presenta el marco de referencia para definir la zonificación secundaria con las categorías específicas de los tipos de usos del suelo.

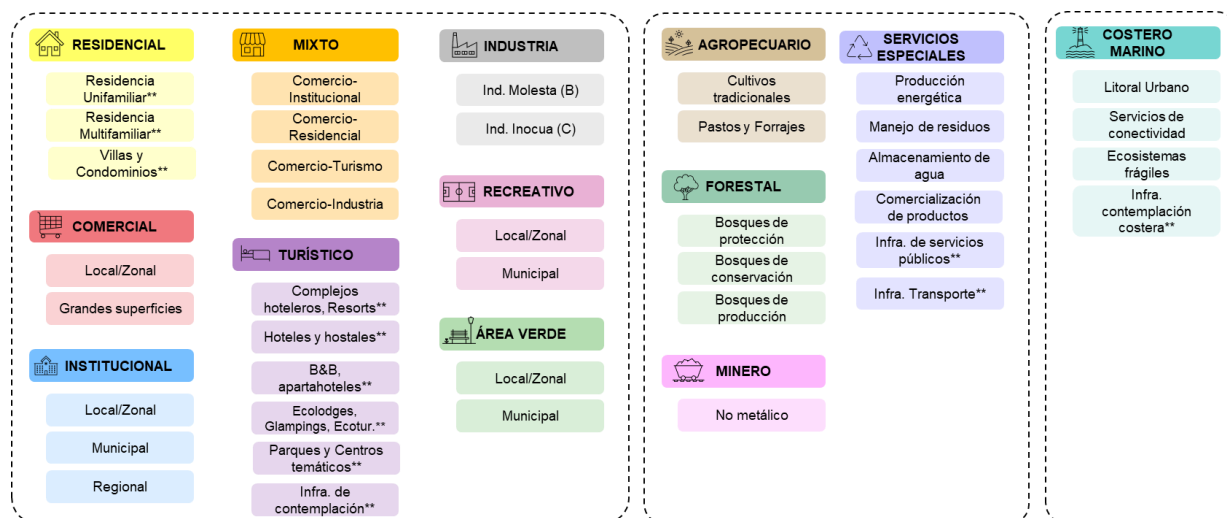


Figura 14. Tipos de uso de suelo. Arup (2025) con base en Ley 368-22.

Particularmente en el uso turístico se han detallado 5 tipos que diferencian las categorías de alojamientos temporales por intensidad de uso; es importante resaltar que las Villas y Condominios no se incluyen dentro del uso turístico, considerando que su vocación y enfoque principal debe mantenerse como área residencial más no como alojamiento temporal, por tanto, sobre este rigen las densidades habitacionales de Viviendas por Hectárea.

Estas adiciones, desarrolladas en la Tabla 16, buscan capturar particularidades locales como la importancia del turismo costero, la presencia de equipamientos de gran escala y las tipologías residenciales diferenciadas y, al mismo tiempo, ofrecer un marco claro para la gestión del suelo.

Tipo de uso adicional		Definición corta
Residencial	Residencia multifamiliar	Conjunto de unidades habitacionales en edificaciones de mediana o alta densidad, destinadas a optimizar el uso del suelo urbano y facilitar el acceso a servicios.
	Residencia unifamiliar	Unidad habitacional independiente, ubicada en solar propio, destinada a uso exclusivo de un solo hogar. Predomina en sectores residenciales consolidados o de baja densidad.
	Villas y condominios	Conjunto de viviendas unifamiliares agrupadas bajo un régimen de propiedad en condominio, que pueden destinarse a uso permanente o de segunda vivienda. Los propietarios tienen copropiedad sobre espacios comunes como piscinas, jardines y áreas verdes.
Comercial	Grandes superficies	Establecimientos comerciales de escala mayorista o minorista con amplia área construida y alta capacidad de afluencia, orientados a la atención regional o metropolitana.
Turístico	Complejos hoteleros y Resorts	Conjuntos de hospedaje de gran escala, que integran múltiples servicios turísticos (alojamiento, recreación, gastronomía, eventos) y generan centralidad en el litoral y áreas turísticas.
	Hoteles y hostales	Proyectos de altura y densidad medias, con dotaciones recreativas y comerciales. Requieren infraestructura completa y control de impacto urbano

	B&B, apartahoteles	Escala intermedia, integración con vivienda y comercio local. Incentiva movilidad peatonal y uso mixto.
	Ecolodges, Glamping y Ecoturismo	Alojamiento disperso en parcelas medianas, con servicios básicos. Priorizan experiencias de naturaleza y autenticidad cultural.
	Infraestructura de contemplación (turística)	Espacios acondicionados para la observación y disfrute paisajístico, en entornos naturales o urbanos de valor escénico. No incluye edificaciones.
	Parques y Centros temáticos	Conjuntos recreativos con infraestructura especializada (piscinas temáticas, toboganes, atracciones mecánicas o naturales) orientados al turismo familiar y de ocio.
Servicios especiales	Infraestructura de servicios públicos	Instalaciones técnicas destinadas a garantizar la provisión de agua, energía, saneamiento u otros servicios básicos a escala urbana o regional.
	Infraestructura de transporte	Terminales, estaciones, muelles o instalaciones logísticas que facilitan la movilidad de personas y mercancías dentro del territorio y su conexión con el exterior.
Costero marino	Infraestructura de contemplación costera	Estructuras específicas en el litoral (miradores, malecones, paseos marítimos) diseñadas para el disfrute y puesta en valor del paisaje marino. No incluye edificaciones.

Tabla 16 Tipos de uso de suelo adicionales en Puerto Plata. Arup, 2025.

1.4.1 Matriz general de usos del suelo

Zona de uso preferente/especial		Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado	
Residencial	R1	Alta intensidad	Residencial multifamiliar	Residencial unifamiliar	Institucional municipal
				Mixto comercio-residencial	Hoteles, hostales
				Mixto comercio-institucional	B&B y Apartahoteles
				Comercio local/zonal	Recreativo municipal
				Área verde local/zonal	Área verde municipal
				Institucional local/zonal	Industria inocua
				Recreativo local/zonal	
	R2	Media intensidad	Residencial unifamiliar Residencial multifamiliar	Mixto comercio-residencial	Hoteles, hostales
				Comercio local/zonal	
				Área verde local/zonal	B&B y Apartahoteles
				Institucional local/zonal	
				Recreativo local/zonal	
	R3	Baja intensidad	Residencial unifamiliar	Comercio local/zonal	Institucional local/zonal
				Mixto comercio-residencial	
	R4	Rural disperso	Residencial unifamiliar	Comercio local/zonal	Residencial multifamiliar
					Institucional local/zonal

Zona de uso preferente/especial			Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado
				Comercialización de productos	Recreativo local/zonal
				Mixto comercio-residencial	Hoteles, hostales B&B y Apartahoteles
Comercial	C1	Corredor estructurante	Comercio grandes superficies	Institucional local/zonal	Institucional municipal
				Mixto comercio institucional	Institucional regional
			Comercio local/zonal	Hoteles y Hostales	Infraestructura de transporte
				Mixto comercio-industria	Industria Inocua
	C2	Corredor de articulación	Comercio grandes superficies	Hoteles, hostales B&B y Apartahoteles Mixto comercio-turismo	Industria Inocua
			Comercio local/zonal		Recreativo local/zonal
			Institucional municipal		Recreativo municipal
			Institucional local/zonal		Residencial multifamiliar
			Mixto comercio institucional		Institucional regional
					Infraestructura de transporte
Mixto	M1	Centralidad urbana	Mixto comercio-institucional	Mixto comercio-industria	Mixto comercio-residencial
			Mixto comercio-turismo	Institucional municipal	Recreativo municipal
			Institucional regional	Institucional local/zonal	Recreativo local/zonal
			Comercio grandes superficies	Hoteles y Hostales	
				B&B y Apartahoteles	
				Comercio local/zonal	
				Industria inocua	
	Infraestructura de transporte				
	M2	Subcentralidad zonal	Mixto comercio-residencial	Residencial multifamiliar	Comercio grandes superficies
			Mixto comercio-institucional		
			Institucional local/zonal		
			Recreativo local/zonal		
			Comercio local/zonal		
	M3	Corredor de servicios locales	Mixto comercio-residencial	Hoteles y hostales	
				B&B y Apartahoteles	
			Mixto comercio-turismo	Institucional local/zonal	
Comercio local/zonal			Residencial unifamiliar		

Zona de uso preferente/especial			Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado
	M4	Subcentralidad distrital	Mixto comercio industrial*	Residencial multifamiliar	
			Mixto comercio-institucional	Mixto comercio-vivienda	Mixto comercio-turismo
			Institucional local/zonal	Residencial unifamiliar	Hoteles, hostales, B&B
			Recreativo local/zonal	Residencial multifamiliar	
			Comercio local/zonal		
Industrial	I1	Complejo zona franca	Industria molesta	Comercio grandes superficies	
			Industria inocua	Infraestructura de transporte	
			Comercio industria		
Turístico	T1	Alojamiento temporal	Hoteles y hostales	Infraestructura de contemplación costera	Recreativo local/zonal
			Complejos hoteleros	Comercio local/zonal	Residencial Villas y condominios
			Comercio-turismo	B&B y Apartahoteles	Residencial multifamiliar
	T2	Infraestructura turística	Parques y centros temáticos	Infraestructura de contemplación	
			Complejos hoteleros	Complejos hoteleros	
			Recreativo municipal	Hoteles y Hostales	
Servicios especiales	SE 1	Servicios públicos	Infraestructura de servicios públicos	Producción energética	Almacenamiento de agua
	SE 2	Relleno sanitario	Manejo de residuos	Infraestructura de servicios públicos	
Agro pecuario	A1	Agricultura	Cultivos tradicionales	Comercialización de productos	Institucional municipal
				Residencial unifamiliar	Almacenamiento de agua
				Industria molesta (Agroindustria)	Ecolodge, Glamping y ecoturismo**
					Pastos y forrajes
	A2	Ganadería	Pastos y forrajes	Comercialización de productos	Ecolodge, Glamping y ecoturismo**
				Residencial unifamiliar	
				Cultivos tradicionales	

Zona de uso preferente/especial			Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado
				Industria molesta (Agroindustria)	
				Producción energética	
Forestal	F1	Protección	Bosques de protección	Producción energética	Infraestructura de contemplación
					Residencial unifamiliar
					Ecolodge, Glamping y ecoturismo**
	F2	Conservación	Bosques de conservación	Infraestructura de contemplación	Cultivos tradicionales
					Villas y condominios
	F3	Producción	Bosques de producción	Residencial unifamiliar	Ecolodge, Glamping y ecoturismo**
					Cultivos tradicionales
					Almacenamiento de agua
					Industria inocua
Extractivo	E1	Canteras	Minero no metálico	Industria molesta	
				Industria inocua	
Áreas protegidas	AP 1	Loma Isabel de Torres y Amortiguamiento ²	Infraestructura para la contemplación	Institucional municipal	
	AP 2	Ruta Panorámica ³	Infraestructura para la contemplación	Residencial unifamiliar	Ecolodge, Glamping y ecoturismo
			Comercio local/zonal	Mixto comercio-residencial	
			Institucional local/zonal		
	AP 3	Parque Litoral Urbano	Área verde municipal		Comercio local/zonal
			Infraestructura de contemplación costera		

¹ La aprobación de usos turísticos como Ecolodge, Glamping y ecoturismo en suelo rural se incluyen como usos condicionados que deben surtir procesos de aprobación con el Ministerio de Turismo y demás autoridades competentes.

² De acuerdo con los artículos 14 y 37 de la Ley Sectorial de Áreas Protegidas 202-04, las Áreas de Protección Especial o Monumentos Naturales como la Loma Isabel de Torres, se permiten los usos asociados a investigación científica, educación, recreación, turismo de naturaleza o ecoturismo, infraestructuras de recreo, protección e investigación, infraestructuras para uso público y ecoturismo.

³ De acuerdo con los artículos 14 y 37 de la Ley Sectorial de Áreas Protegidas 202-04, los Paisajes Protegidos como la Ruta Panorámica, se permiten los usos asociados a recreación y turismo, actividades económicas propias del sitio, usos tradicionales del suelo, infraestructuras de viviendas, actividades productivas y de comunicación preexistentes, nuevas infraestructuras turísticas y de otra índole reguladas en cuanto a densidad, altura y ubicación.

Zona de uso preferente/especial			Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado
Costero marino	CM 1	Puertos	Servicios de conectividad	Complejos hoteleros	Infraestructura de transporte
			Institucional regional	Recreativo local/zonal	
			Comercio grandes superficies		
			Comercio local/zonal		
	CM 2	Litoral urbano	Litoral urbano	Mixto comercio-residencial	Hoteles y hostales
			Comercio local/zonal	Mixto comercio-turismo	
			Villas y condominios	Residencial unifamiliar	
			Residencial multifamiliar	B&B y Apartahoteles	
	CM 3	Manglares	Ecosistemas frágiles	Infraestructura de contemplación costera	
	CM 4	Franja marítima	Infraestructura de contemplación costera		Comercio local/zonal
			Área verde municipal		
			Área verde local/zonal		
Planificación	P2	Sector Muñoz	Residencial multifamiliar Residencial unifamiliar	Su definición específica debe ser detallada por las autoridades competentes a través del proceso de aprobación de instrumentos de planificación intermedia, planes urbanísticos u otros que ampare la LOTUSAH y su reglamentación. Sin perjuicio de lo anterior, los usos complementarios y condicionados asignados no podrán entrar en conflicto con el uso principal asignado por el PMOT.	
	P2	Maimón Centro	Residencial unifamiliar		
	P2	Yásica Arriba - Los Infantes - La Batata	Residencial unifamiliar		
	P3	Maggiolo-El Francés	Industria Molesta Industria Inocua		
	P4	Barba Rusia-Amber Cove	Complejos hoteleros Hoteles y Hostales		

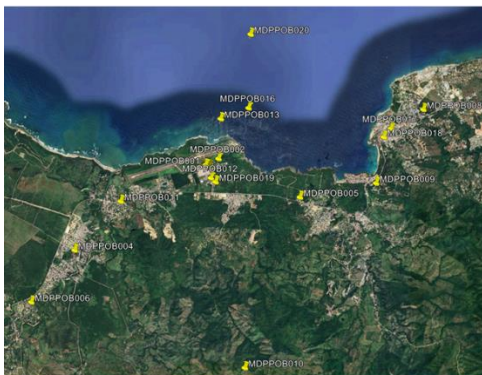
2. Parámetros edificatorios

En la anterior sección se han definido los usos del suelo que orientan la vocación de cada Zona de Uso Preferente y Zona de Uso Especial, el siguiente paso consiste en establecer los parámetros edificatorios que regulan la forma en que dichas vocaciones se materializan en el territorio. En esta etapa de formulación fue fundamental el trabajo de co-creación y validación con actores clave del territorio mediante mesas de trabajo virtuales con el Ayuntamiento, CODIA, Cámara de Comercio y el Clúster turístico.

La definición de parámetros edificatorios como alturas, ocupación y densidades es esencial dentro del plan porque asegura que el crecimiento urbano se produzca de manera armónica, equilibrada y sostenible, y evita tanto la dispersión descontrolada como la verticalización excesiva sin integración paisajística. Su objetivo central es lograr un tejido urbano compacto y diverso, donde las nuevas edificaciones respeten las condiciones del entorno inmediato, protejan los valores ambientales y culturales y, al mismo tiempo, mejoren la habitabilidad y la competitividad del municipio.

Para construir estos parámetros, se consideraron lineamientos clave como:

- **Normativa previa y propuestas de la academia.** Revisión de las disposiciones de la Resolución 001-17 del Plan de Ordenamiento Turístico, la reglamentación de Playa Dorada (Resolución 012-12), el Decreto 0221-06 sobre el Malecón y la propuesta de reestructuración de la Arq. Greny Luz Rosario. Estas referencias, sumadas a los lineamientos del escenario consensuado, aportaron criterios de intensidad de uso y ordenación del frente costero.
- **Entorno patrimonial.** Definición de condicionantes de altura y ocupación para edificaciones colindantes o cercanas a inmuebles de valor cultural del inventario municipal, garantiza la protección de su entorno inmediato y la integridad del paisaje urbano histórico.
- **Restricciones aeroportuarias.** Validación del cono de aproximación del Aeropuerto Internacional Gregorio Luperón, lo cual permitió confirmar que el área urbana de Puerto Plata no se encuentra bajo condicionantes de altura asociadas a la aviación civil. Los obstáculos señalados por AIP República Dominicana corresponden a municipios vecinos, por lo que no afectan directamente el área objeto del plan como explicita la [Figura 15](#).



En el área 2/ In area 2					
OBST ID/ Designación/ OBST ID/ designator	Tipo de OBST/ OBST type	Posición del OBST/ OBST position	ELEV/HGT ELEV/HGT	Señalización/Tipo, color e iluminación/ Markings/ Type, colour, lighting (LGT)	Observaciones/ Remarks
a	b	c	d	e	f
MDPPOB001	TWR	194519.81N0703351.86 W	2920 M		
MDPPOB002	RADAR	194526.63N0703339.33 W	2616 M		
MDPPOB003	Estalusa/Statue	194550.84N0704237.23 W	810/13 M		
MDPPOB004	Chimenea/Chimney	194407.51N0703659.78 W	5448 M		
MDPPOB005	Tanque 1/Tank 1	194450.20N0703219.77 W	5721 M		
MDPPOB006	Tanque 2/Tank 2	194313.67N0703642.09 W	4925 M		
MDPPOB007	Torre/Tower	194649.12N0704237.63 W	22454 M		
MDPPOB008	Antena 1/Antenna 1	194910.87N0703019.23 W	63946 M		
MDPPOB009	Antena 2/Antenna 2	194503.10N0703105.34 W	119/43 M		
MDPPOB010	Antena 3/Antenna 3	194213.31N0703313.60 W	30649 M		
MDPPOB011	Antena 4/Antenna 4	194446.41N0703514.71 W	61445 M		
MDPPOB012	Antena 5/Antenna 5	194507.86N0703346.65 W	42225 M	NIL	NIL
MDPPOB013	Antena 6/Antenna 6	194802.33N0703907.85 W	4939 M		
MDPPOB014	Antena 7/Antenna 7	194519.95N0703351.99 W	3224 M		
MDPPOB015	Antena 8/Antenna 8	194519.37N0703348.37 W	3315 M		
MDPPOB016	Antena 9/Antenna 9	194612.26N0703040.92 W	4031 M		
MDPPOB017	Antena 10/Antenna 10	194553.32N0703059.25 W	5744 M		
MDPPOB018	Antena 11/Antenna 11	194545.46N0703057.85 W	5239 M		
MDPPOB019	Antena 12/Antenna 12	194504.26N0703342.15 W	5231 M		
MDPPOB020	Antena 13/Antenna 13	194720.49N0704238.47 W	135/61 M		
MDPPOB021	Antena 14/Antenna 14	194554.42N0704238.68 W	808/28 M		
MDPPOB022	Antena 15/Antenna 15	194542.26N0704242.11 W	34393 M		
MDPPOB023	Antena 16/Antenna 16	194545.31N0704229.16 W	83775 M		

Figura 15. Obstáculos del aeródromo. AIP- República Dominicana.

- **Conos visuales hacia la Loma Isabel de Torres.** Análisis de visibilidad con detección de objetos a partir de seis conos visuales con fundamento en la topografía del área urbana de San Felipe para asegurar que las nuevas edificaciones no interrumpen las vistas estratégicas hacia este hito paisajístico, elemento identitario y turístico de gran valor simbólico. Los resultados expuestos en

la **Figura 16** permiten reconocer que zonas del área urbana podrían tener una mayor altura, como el borde costero y Muñoz, así como cuales definitivamente deben restringir su crecimiento vertical como las zonas altas de Las Torres, Los Domínguez y San Marcos. Particularmente un sector de Cofresí por su topografía debe asociarse a edificaciones de menor altura en comparación con el sector vecino de Costambar.

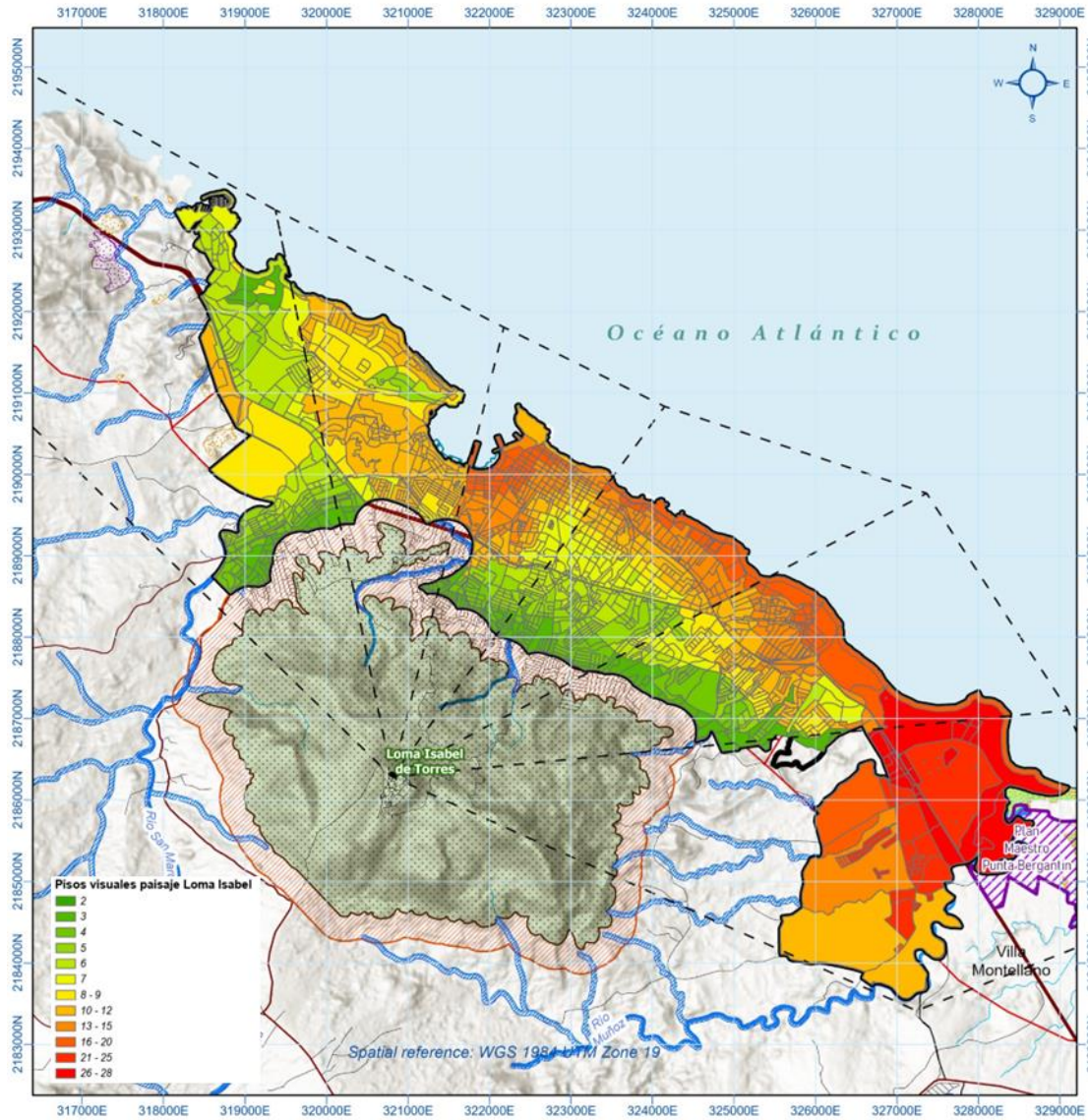


Figura 16 Limite de alturas por conos visuales Loma Isabel de Torres

- **Proporción entre espacio público y edificación.** Revisión de perfiles viales existentes con el fin de establecer una relación equilibrada entre ancho de vía y altura de edificación. De acuerdo con la revisión planimétrica los perfiles estándar en Puerto Plata son: Vías principales: 22 metros, Vías secundarias 18 metros, Vías terciarias 14 metros y Vías locales 8 metros, incluyendo acera peatonal y carril vehicular.

Con base en la Guía Referencial para densificación equilibrada CNDU (2020), como expone la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, se fija una proporción 1:1 en vías locales y terciarias, y 1:1.5 en vías secundarias y primarias, lo que busca evitar cañones urbanos y preservar

la escala humana del espacio público, mientras que permite aprovechar de mejor manera perfiles principales de vías como Av. Tavarez y Av. Luis Ginebra.

Por otro lado, en el caso de que las edificaciones hagan una apertura de los linderos frontales o antejardines como espacios abiertos y accesibles al uso público, esto logra ampliar de manera efectiva el perfil vial. Esta condición no solo incrementa la sección entre fachadas, sino que también mejora la proporción del perfil urbano, generando calles más equilibradas, con mayor sensación de amplitud y mejores condiciones de iluminación, ventilación y habitabilidad. En consecuencia, se fortalece la calidad del espacio público y la integración entre los frentes edificados y la vida urbana que se desarrolla en la vía.

- **Proximidad a áreas de valor ambiental y de riesgo por inundación.** Considera la relación directa entre el suelo urbano y las zonas de valor ambiental o con amenazas naturales identificadas en el diagnóstico territorial. En particular, los sectores localizados en proximidad al borde costero marino, así como a los cauces de los ríos Muñoz y San Marcos, deben mantener condiciones de permeabilidad del suelo y limitar la ocupación edificatoria para favorecer la infiltración y el drenaje natural.

Estas áreas cumplen una función ecológica y de regulación hídrica que debe ser preservada mediante la aplicación de retranqueos, control de alturas, limitación de áreas impermeables y la integración de franjas verdes o de amortiguamiento paisajístico. Asimismo, en zonas como Muñoz, donde se registra una alta vigilancia por riesgo de inundación fluvial, los parámetros deben priorizar edificaciones con amplios espacios libres que mantenga la permeabilidad del suelo.

De esta manera, el criterio busca armonizar el desarrollo urbano con la protección de los ecosistemas y la reducción de vulnerabilidades frente a eventos hidrometeorológicos, promoviendo una ocupación responsable y resiliente del territorio.

La definición de parámetros edificatorios en el PMOT se apoya directamente en la delimitación previa de **Zonas de Uso Preferente (ZUP)** y **Zonas de Uso Especial (ZUE)**. Estas zonas constituyen la base espacial y normativa sobre la cual se asignan los principales indicadores de regulación urbana: **altura máxima, densidad e índice de ocupación.**

En conjunto, estos parámetros edificatorios buscan traducir la vocación del suelo en reglas claras que orienten el desarrollo urbano, protejan los valores ambientales y patrimoniales, y, al mismo tiempo, ofrezcan condiciones favorables para la inversión y el mejoramiento de la habitabilidad en Puerto Plata.

Finalmente, es importante resaltar que para los polígonos de las ZUP-AV Áreas verdes, ZUE-CM3 Ecosistemas frágiles, ZUE-CM4 Franja de protección costera, ZUE-AP1 Monumento Natural y ZUE-AP3 Parque Litoral Norte no se han establecido parámetros edificatorios dado que por su valor ambiental y características naturales no pueden acoger edificaciones en cumplimiento de la reglamentación nacional.

De igual manera, los parámetros edificatorios y demás permisos asociados a la ocupación de ZUE-CM1 Puertos Marítimos debe hacer parte de un proceso aprobatorio ante la autoridad ambiental y portuaria competente, el PMOT no genera lineamientos específicos sobre parámetros edificatorios en estos polígonos.

Por otro lado, también se dejan fuera de la asignación de parámetros urbanísticos a los polígonos asociados a ZUE-SE al tratarse de Infraestructuras de servicios públicos como el relleno sanitario y los

lotes de subestaciones, tanques de agua, etc. y ZUE-E Extractivo al estar asociado a procesos mineros competencia del Ministerio de Energía y Minas.

2.1 Alturas máximas en suelo urbano

La definición de **alturas máximas** constituye uno de los parámetros edificatorios más relevantes dentro del ordenamiento territorial, pues determina la dimensión vertical del tejido construido y, con ello, la manera en que la ciudad se percibe se vive y se relaciona con su entorno natural y cultural. Este instrumento normativo no solo fija límites físicos a las edificaciones, sino que también orienta el carácter y la escala de cada zona, y asegura la coherencia del modelo de ocupación propuesto en el escenario consensuado. Su importancia radica en varios aspectos.

- Ayudan a **preservar valores urbanos esenciales**, como la proporción entre edificación y espacio público, la continuidad del tejido barrial y la protección de los hitos patrimoniales y paisajísticos. En ciudades como San Felipe, la regulación de alturas resulta decisiva para garantizar que las visuales hacia la Loma Isabel de Torres y el frente costero no se vean interrumpidas por desarrollos desarticulados, y con esto mantener la relación identitaria entre la ciudad y su paisaje.
- Inciden en la **percepción y habitabilidad del espacio público**. Una escala controlada evita la creación de cañones urbanos o sombras excesivas, favorece la ventilación y la iluminación natural, y promueve un ambiente urbano más cómodo y seguro para los peatones. De esta forma, se garantiza que el espacio público mantenga su carácter de ámbito colectivo y accesible.
- Componente estratégico en materia de **desarrollo inmobiliario y atracción de inversión**. La posibilidad de edificar en altura ofrece oportunidades para proyectos de vivienda, turismo y servicios que diversifican la economía local y mejoran la competitividad de la ciudad. No obstante, estos desarrollos deben producirse de manera armónica para evitar desequilibrios entre las áreas consolidadas y las nuevas construcciones, y priorizar siempre la integración con el contexto urbano, ambiental y cultural.

En suma, la definición de alturas máximas no debe entenderse únicamente como un límite normativo, sino como una herramienta de planificación integral que articula el crecimiento vertical con la protección del paisaje, la calidad del espacio público y el impulso de proyectos inmobiliarios sostenibles que fortalezcan la imagen y la habitabilidad de Puerto Plata.

El PMOT mantiene los lineamientos provistos por la Resolución 012-12 en la que cada nivel o piso se considera de 3,4 metros “distancia entre nivel de piso terminado y nivel de piso terminado superior o inferior”. Además, se concede el derecho de uso de las azoteas, las cuales podrán ser edificables hasta un 40% de la cubierta del último nivel o planta de techo, no son permitidos cierres con muros en las fachadas de estas azoteas y techos de las terrazas tienen que ser aligerados, apergolados, o transparentes, en cuanto a la superficie restante de la planta de techo estos servirán como espacios pavimentados abiertos o techos verdes para el disfrute de actividades al aire libre.

2.1.1 San Felipe.

En el caso de San Felipe, como centro urbano principal del municipio, la definición de alturas máximas adquiere un papel estratégico. Regular la verticalidad en esta área no solo permite orientar el crecimiento hacia una ciudad más compacta y diversa, sino también garantizar que las nuevas edificaciones se integren de manera armónica con el paisaje costero, la Loma Isabel de Torres y el patrimonio edificado.

Para orientar la definición de alturas en San Felipe que expone la [Figura 17](#) se establecieron un conjunto de **criterios técnicos y urbanísticos** que permiten adaptar la escala edificatoria a las particularidades del territorio:

Sector	Altura máxima	Criterio principal
Áreas residenciales próximas a la Loma Isabel de Torres	4 pisos	Alturas bajas a medias (2–4 pisos) en Los Domínguez y Padre de Las Casas, de acuerdo con la relación visual con el Monumento Natural. En sectores como Torre Alta, El Doral y Cerro Verde las alturas son medias (4-6 pisos) en consideración de su relación directa con ejes viales secundarios y nuevas vialidades como la Vía Ecológica.
Perímetro del Centro Histórico	5 pisos	Alturas conservadoras que preserven la escala tradicional del tejido, aseguren la integridad visual de inmuebles de valor cultural y mantengan la relación armónica con el espacio público. Se prioriza la protección de valores arquitectónicos y la continuidad de la morfología urbana histórica. Para edificar en inmuebles patrimoniales o en solares próximos a edificios patrimoniales deberán surtirse las aprobaciones requeridas por las autoridades competentes y aplicarán los criterios edificatorios que esta considere.
Área industrial Zona Franca	7 pisos	Alturas vinculadas a la funcionalidad de las naves industriales (7 pisos), con amplias áreas de ocupación horizontal y facilidades de carga/descarga.
Corredores comerciales en Av. Luis Ginebra y Av. Manolo Tavares.	8 pisos	Alturas medias a altas, coherentes con los anchos de vía y la capacidad de las infraestructuras. Permiten consolidar centralidades compactas y corredores dinámicos, y evitar el desborde hacia zonas residenciales de baja densidad. Buscan equilibrar habitabilidad, movilidad y competitividad.
Áreas de expansión urbana (suelo urbanizable)	8 pisos	Alturas flexibles (4–8 pisos) sujetas a nuevos desarrollos. El objetivo es anticipar un crecimiento ordenado, compacto y sostenible con un uso eficiente del suelo.
Frente Costero Marino	11 pisos	Alturas media-altas que permitan dinamizar la inversión turística y residencial sin bloquear visuales hacia el mar ni generar barreras frente al espacio público costero. Se prioriza la relación armónica entre paisaje, accesibilidad y aprovechamiento del frente marítimo desde la Calle Club de Leones hasta Costa Dorada.
Enclave turístico Playa Dorada	13 pisos	Alturas diferenciadas según el entorno: mayores (13 pisos) en hoteles de playa o resorts de Playa Dorada, y un poco más bajas (7-10 pisos) en Cofresí por topografía y visual del paisaje. El criterio es compatibilizar la inversión turística con la sostenibilidad ambiental y paisajística.

Tabla 17 Alturas máximas en área urbana y urbanizable de San Felipe. Arup (2025)

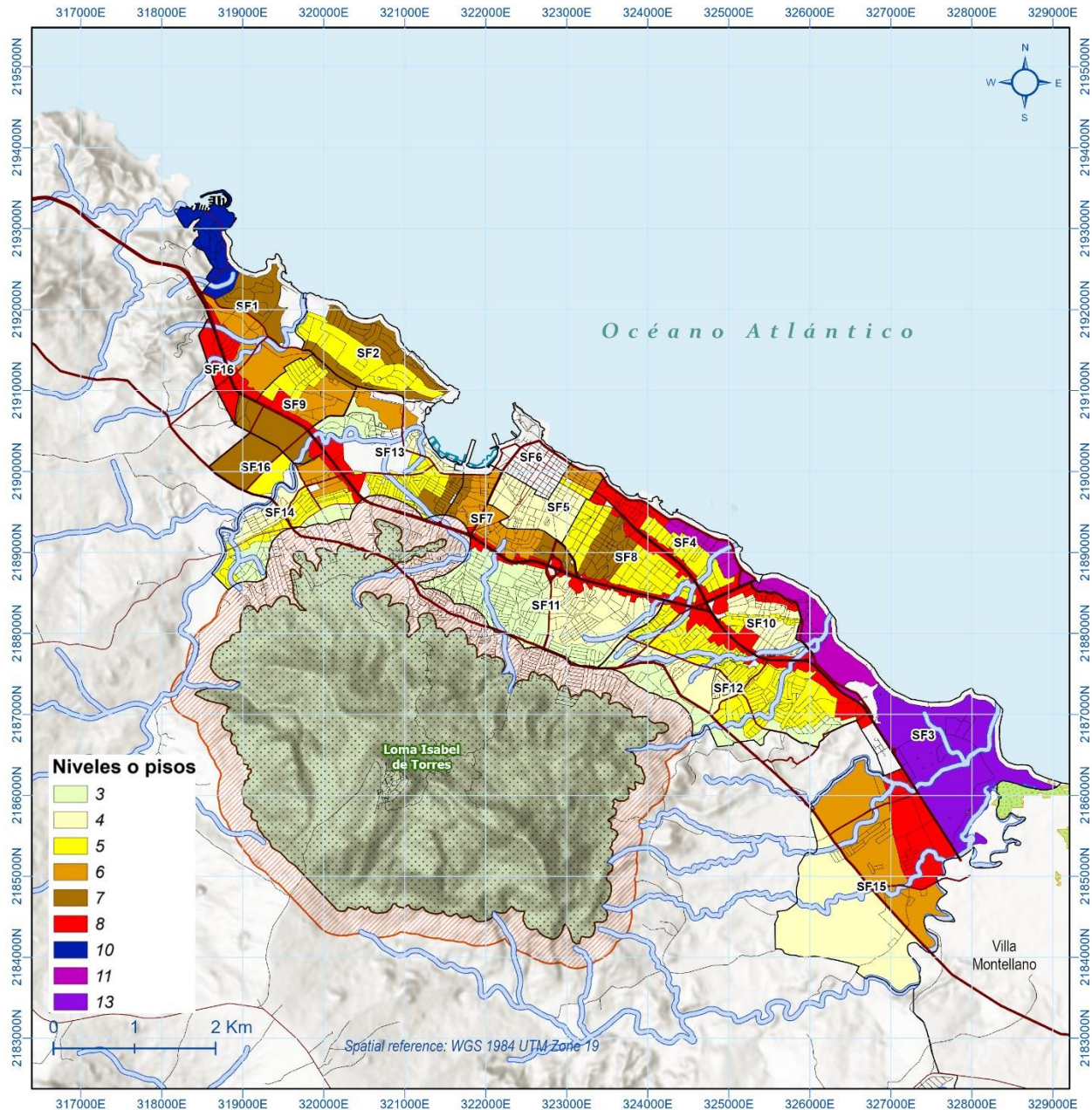


Figura 17. Alturas máximas en área urbana y urbanizable de San Felipe. Arup (2025)

Es importante resaltar, que el **Centro Histórico de San Felipe** no fue objeto de asignación de parámetros edificatorios dentro del presente PMOT. Su alto valor patrimonial, cultural y simbólico demanda un tratamiento diferenciado que trasciende las disposiciones generales aplicables al resto del territorio. La complejidad de su tejido urbano, la presencia de inmuebles de valor histórico y la necesidad de equilibrar conservación con revitalización requieren un análisis más detallado y específico, que no puede resolverse únicamente a través de criterios normativos generales.

Por esta razón, se establece que las determinaciones en materia de alturas, ocupación, densidad y demás condiciones edificatorias deberán ser definidas mediante un Plan Especial, entendido como instrumento de planificación intermedia habilitado por la Ley 368-22. Este plan permitirá ajustar los parámetros a la

escala del centro histórico, proteger la integridad del paisaje urbano y, al mismo tiempo, orientar estrategias de dinamización económica y turística compatibles con la conservación del patrimonio. Entre tanto, seguirá vigente el marco normativo que rige actualmente este polígono histórico como: el Acta 11 de 2008 y el Plan de Contingencia de la Oficina de Patrimonio Monumental, así como otras disposiciones aplicables.

2.1.2 Maimón.

En el área urbana y urbanizable del **Distrito de Maimón**, la definición de alturas máximas se orienta a consolidar un tejido compacto y funcional que responda tanto a su vocación turística como a su rol de centralidad secundaria dentro del municipio. Como se evidencia en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, se establecen parámetros de **baja a media altura (2–5 pisos)**, en concordancia con la escala local, la capacidad de sus infraestructuras y la morfología de los asentamientos existentes.

El criterio principal es garantizar una **relación armónica con el paisaje costero y los ecosistemas circundantes**, para evitar que la verticalidad desproporcionada genere impactos visuales negativos sobre la bahía o sobre las áreas de valor ambiental. Al mismo tiempo, se reconoce el potencial de Maimón para albergar proyectos turísticos y residenciales que requieran edificaciones de mayor escala en corredores estratégicos, siempre bajo condiciones de sostenibilidad y respeto de la proporción con el espacio público.

Sector	Altura máxima	Criterio principal
Residencial consolidado	4 pisos	Mantener la escala barrial y la habitabilidad de los tejidos tradicionales, prioriza la integración con el espacio público y los servicios locales con alturas medias entre 3-4 pisos en sectores bien conectados y en proximidad a la centralidad y corredores viales.
Subcentralidad Maimón Centro	5 pisos	Permitir una mayor intensidad edificatoria en ejes estratégicos de movilidad, y favorecer el desarrollo de actividades comerciales y turísticas de mediana escala.
Borde costero urbano	8 pisos	Regular las alturas para preservar las visuales hacia la bahía y proteger los ecosistemas costeros, evita impactos negativos sobre el paisaje y potencializa la vocación turística.
Áreas de transición hacia suelo rural	2 pisos	Respetar la baja densidad y consolidar un tejido compatible con los valores ambientales, las actividades rurales y agro productivas de los alrededores.

Tabla 18 Alturas máximas en área urbana y urbanizable de Maimón. Arup (2025)

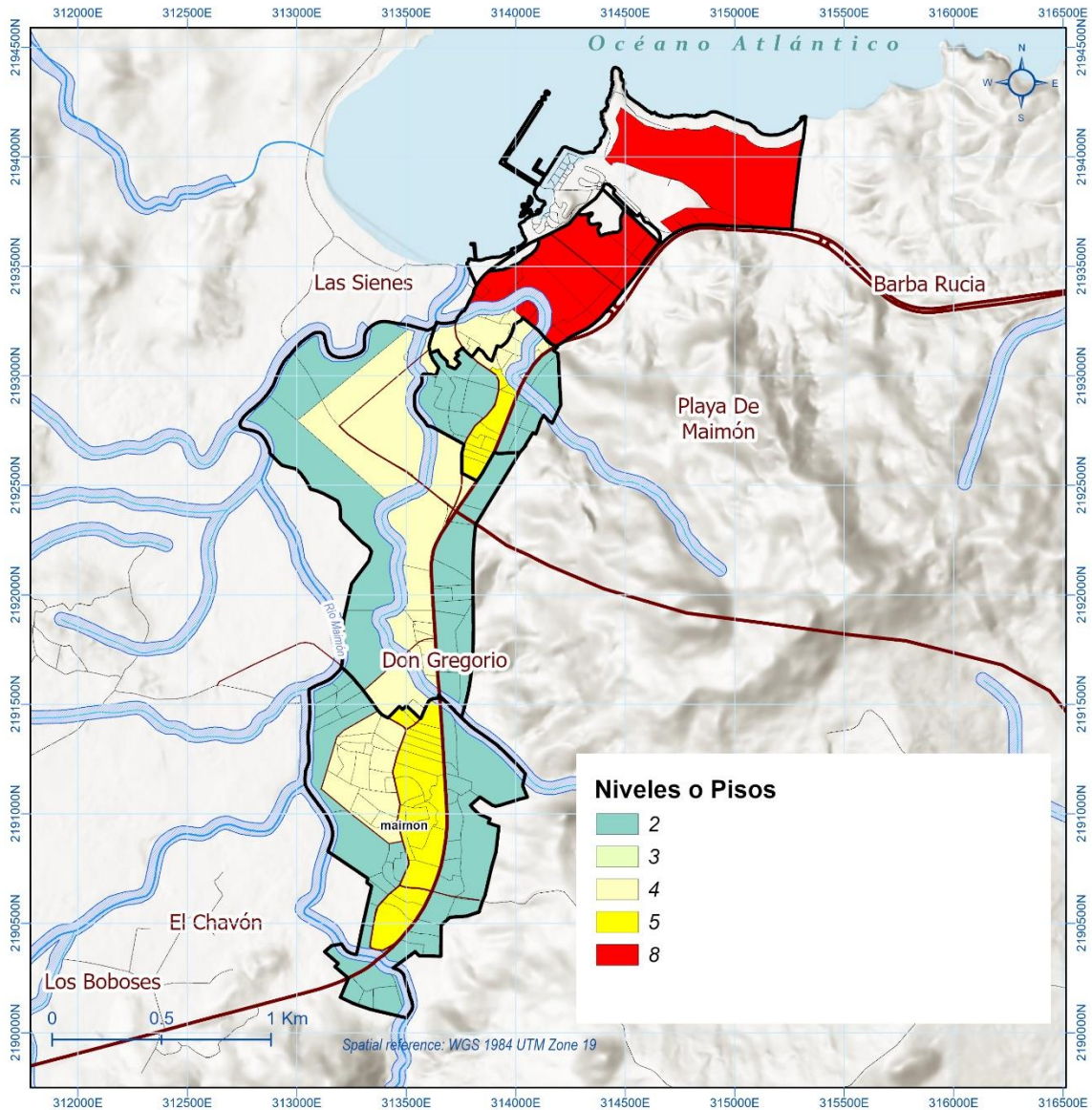


Figura 18. Alturas máximas en área urbana de Maimón. Arup (2025)

De esta manera, la regulación de alturas en Maimón busca un equilibrio entre preservación y desarrollo, asegura la habitabilidad de su tejido urbano tradicional y promover al mismo tiempo inversiones que fortalezcan su papel como polo turístico y económico complementario a San Felipe.

2.1.3 Yásica Arriba.

En el caso de Yásica Arriba, la definición de alturas máximas busca mantener la coherencia con su vocación de centro poblado secundario de carácter rural-urbano, donde predomina un tejido de baja densidad en estrecha relación con el entorno natural.

Como se puede observar en la [Figura 19](#), los parámetros propuestos establecen **alturas reducidas**, entre 1 y 3 pisos, garantiza una escala vecinal armónica con las edificaciones existentes y con el paisaje circundante. Este control en la verticalidad responde a varios objetivos:

- Preservar la identidad local asociada a un núcleo de servicios básicos y actividades residenciales de pequeña escala.
- Asegurar la compatibilidad con el entorno ambiental, evita impactos negativos sobre los ecosistemas adyacentes.
- Dar cumplimiento a la Ley 202-04 de Áreas Protegidas, que establece lineamientos de baja intensidad de uso en las franjas de protección de la vía panorámica, dentro de la cual se localiza gran parte del centro poblado.

De esta forma, la normativa de alturas se ajusta a las restricciones legales y de conservación vigentes. De manera puntual, en los ejes viales de acceso y en áreas donde se concentran servicios institucionales, puede admitirse una altura media de hasta **4 pisos**, siempre que se garantice la integración con el espacio público y no se comprometan las visuales ni la calidad del paisaje.

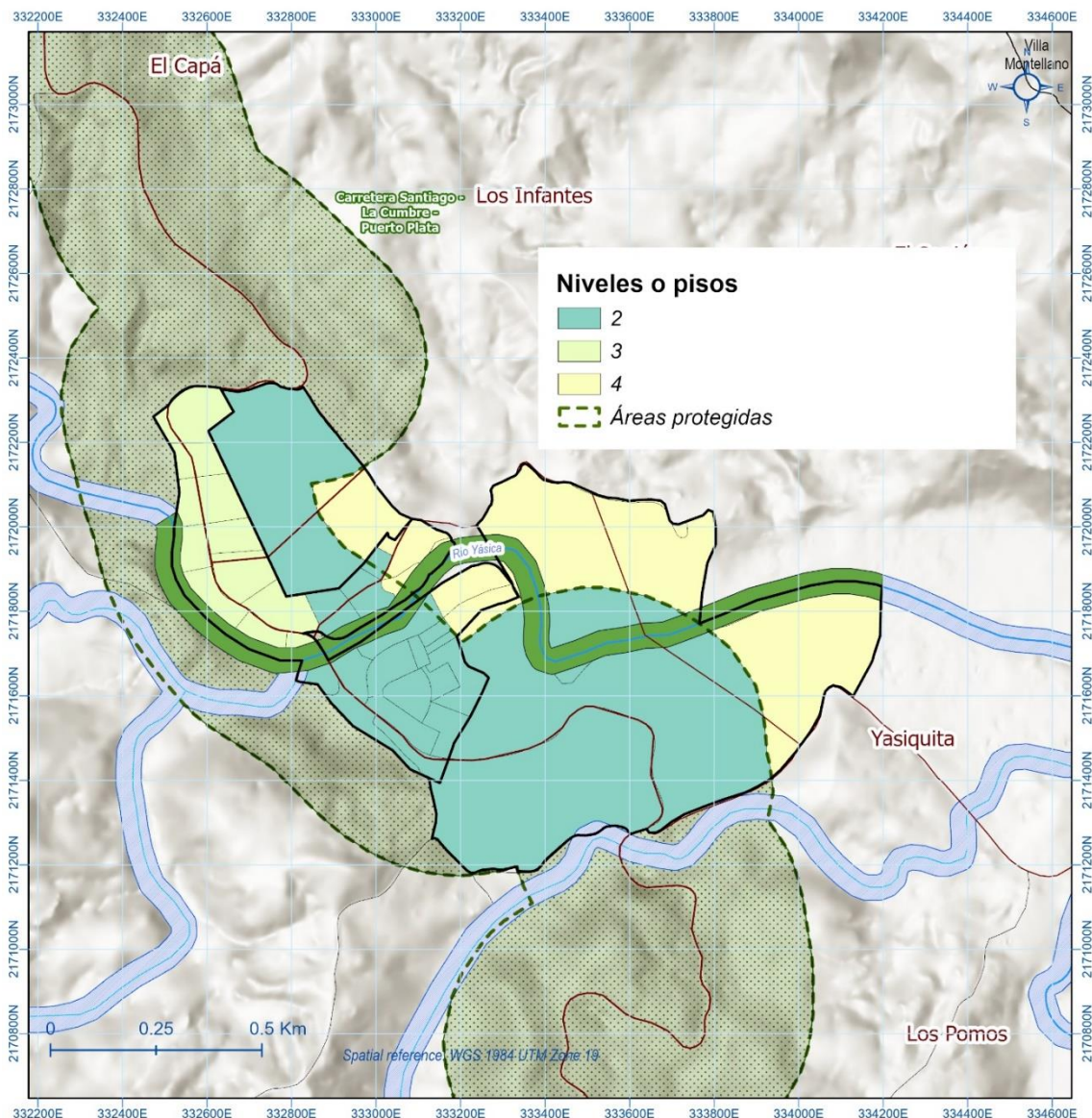


Figura 19 Alturas máximas en área urbana de Yásica Arriba. Arup (2025)

Sector	Altura máxima	Criterio principal
Crecimiento futuro	4 pisos	Mantener la escala barrial y rural-urbana, preserva la identidad local y evita la verticalidad.
Corredores viales y áreas de servicios	4 pisos	Permitir mayor intensidad edificatoria en zonas de concentración de equipamientos y accesibilidad.
Áreas bajo protección de la vía panorámica	2 pisos	Cumplir con la Ley 202-04, asegurar baja intensidad de uso y preservación del paisaje natural.

Tabla 19. Alturas máximas en centro poblado Yásica Arriba. Arup (2025)

En síntesis, la regulación de alturas en Yásica Arriba promueve un **crecimiento ordenado y armónico**, refuerza la escala humana, la calidad habitacional y la preservación del entorno natural, al mismo tiempo que respeta los marcos legales del Ministerio de Medio Ambiente que rigen el Paisaje Protegido de la Vía Panorámica y abre espacio para desarrollos complementarios que consoliden su papel como centralidad secundaria en el municipio.

2.2 Ocupación máxima base en suelo urbano y urbanizable

La ocupación máxima hace referencia al porcentaje del lote o solar que puede ser cubierto por edificación en el primer nivel, y deja el resto del área libre para espacio verde, patios, circulaciones y áreas de uso comunitario. Este parámetro es fundamental dentro del ordenamiento urbano porque:

- Define la **relación entre lo construido y el espacio abierto**, garantiza condiciones adecuadas de ventilación, iluminación natural, permeabilidad del suelo y calidad ambiental.
- **Regula la intensidad del uso del suelo**, asegura que el desarrollo inmobiliario se adapte a las capacidades de cada zona y evita procesos de sobre construcción que deterioren la habitabilidad o saturen los servicios urbanos.
- Facilita la **integración del espacio privado con el espacio público**, promueve entornos más saludables y resilientes frente a los efectos del cambio climático, como las islas de calor o el déficit de drenaje pluvial.

En aquellos casos donde la normativa de alturas habilita edificaciones de más de 3 pisos, el índice de ocupación se ajustará conforme la reglamentación de la resolución 001-2017, la cual indica que: “para las edificaciones que excedan los 3 niveles, los linderos aumentarán 1 metro por cada nivel adicional”. Esta medida tiene como finalidad equilibrar la mayor intensidad vertical con una menor ocupación en planta baja, lo cual libera mayor proporción de espacio libre en el lote. De esta manera, se garantiza que los desarrollos en altura generen áreas permeables, zonas verdes y espacios de transición que mitiguen el impacto ambiental y paisajístico, así como espacio para la disposición de estacionamientos, al tiempo que se mantiene la escala armónica con el entorno urbano inmediato.

En síntesis, la ocupación máxima es un instrumento clave para equilibrar la rentabilidad inmobiliaria con la sostenibilidad urbana: permite optimizar el aprovechamiento del suelo en áreas de consolidación, pero también asegura que se conserven áreas libres suficientes para mantener la calidad de vida, el carácter del paisaje urbano y la resiliencia ambiental del municipio.

2.2.1 San Felipe.

En el **centro urbano de San Felipe y su área urbanizable**, la definición de la ocupación máxima responde a la necesidad de equilibrar la consolidación de un tejido compacto con la preservación de condiciones de habitabilidad y calidad ambiental.

En general la asignación de índices de ocupación expuesta en la [Figura 20](#) busca asegurar que, incluso en zonas de mayor densidad, se conserven espacios libres para ventilación, iluminación natural, áreas verdes privadas y transición hacia el espacio público, para reducir el riesgo de saturación y mantener la escala humana.

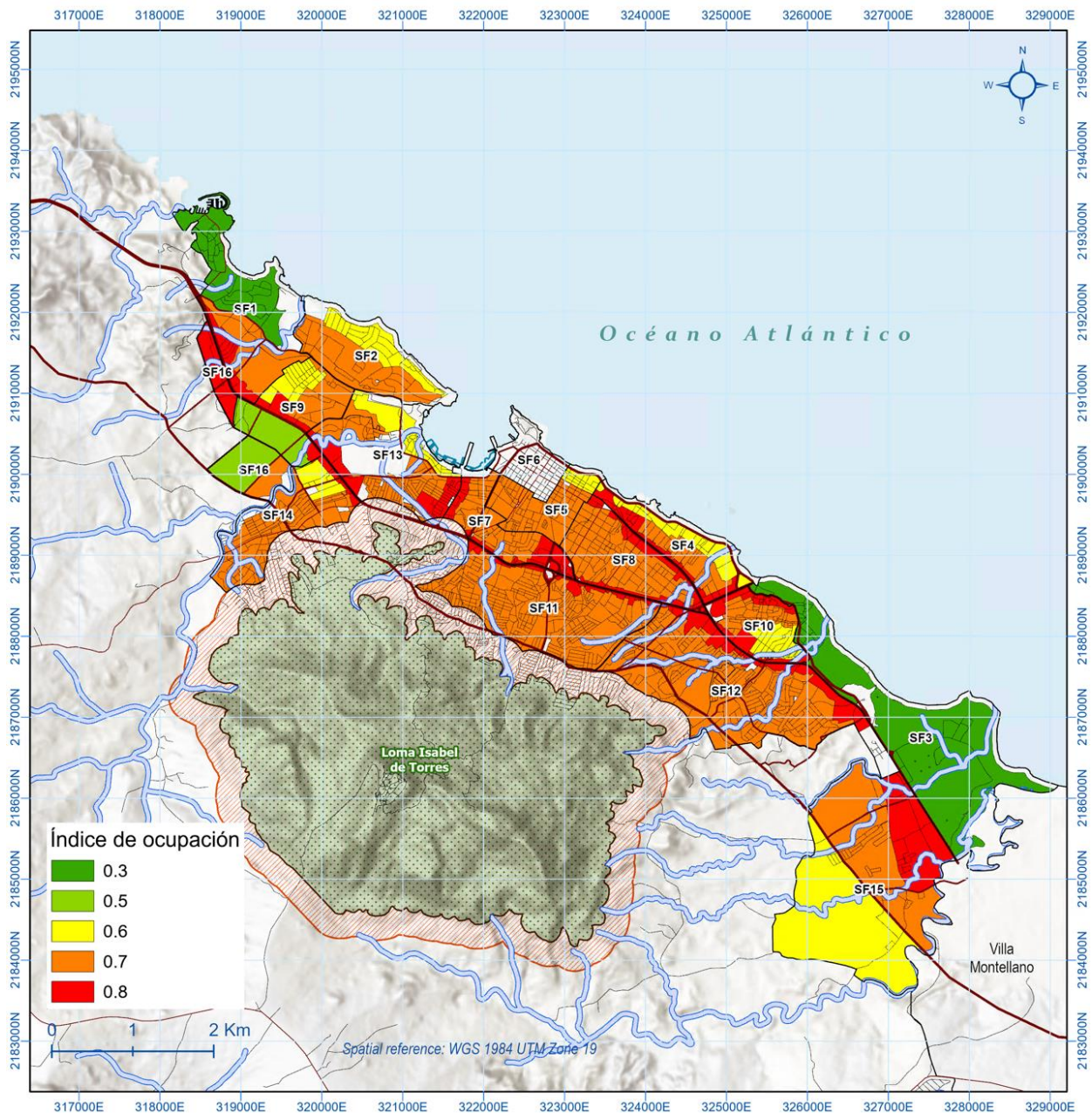


Figura 20. Ocupación base en área urbana y urbanizable de San Felipe. Arup (2025)

En síntesis, la regulación de la ocupación en San Felipe tiene como finalidad **consolidar un centro urbano denso y dinámico, capaz de atraer inversión inmobiliaria y turística**, pero al mismo tiempo preservar la calidad ambiental, el paisaje urbano y la habitabilidad que caracterizan al corazón de Puerto Plata.

Sector	Ocupación máxima	Criterio principal
Áreas residenciales consolidadas	0.8	Asegurar condiciones de habitabilidad equilibradas, con retiros y patios que garanticen ventilación e iluminación natural.
Corredores comerciales principales	0.8	Favorecer la consolidación de un tejido compacto y dinámico en torno a las vías estructurantes, con alta intensidad de actividades comerciales que usualmente requieren de gran ocupación en primer piso.
Frente costero urbano	0.6	Regular la huella edificada para preservar visuales hacia el mar, liberar áreas permeables y mantener integración con el espacio público costero.
Cofresí y Playa Dorada	0.3	Ocupación baja del suelo para complejos hoteleros de gran altura, considera la necesidad de liberar espacio y garantizar la visual hacia el borde costero marino.
Suelo urbanizable Muñoz	0.8 – 0.6	Diversidad de ocupación máxima entre 0.6 y 0.8, considera la necesidad de permeabilidad del suelo por susceptibilidad a inundaciones pluviales según Riesgo compuesto PACC (2025).

Tabla 20 Ocupación máxima en área urbana y urbanizable de San Felipe. Arup (2025)

2.2.2 Maimón.

En el **área urbana y urbanizable del Distrito de Maimón**, la definición de ocupación máxima busca responder a su carácter dual: por un lado, un núcleo urbano tradicional con funciones residenciales y de servicios; y por otro, un entorno vinculado a actividades turísticas e industriales de escala regional.

Como se expresa en la [Figura 21](#), los parámetros propuestos establecen una **ocupación media (50–80%)** en los sectores residenciales y de servicios locales, y garantiza suficiente espacio libre para ventilación, iluminación natural y áreas verdes que refuercen la habitabilidad.

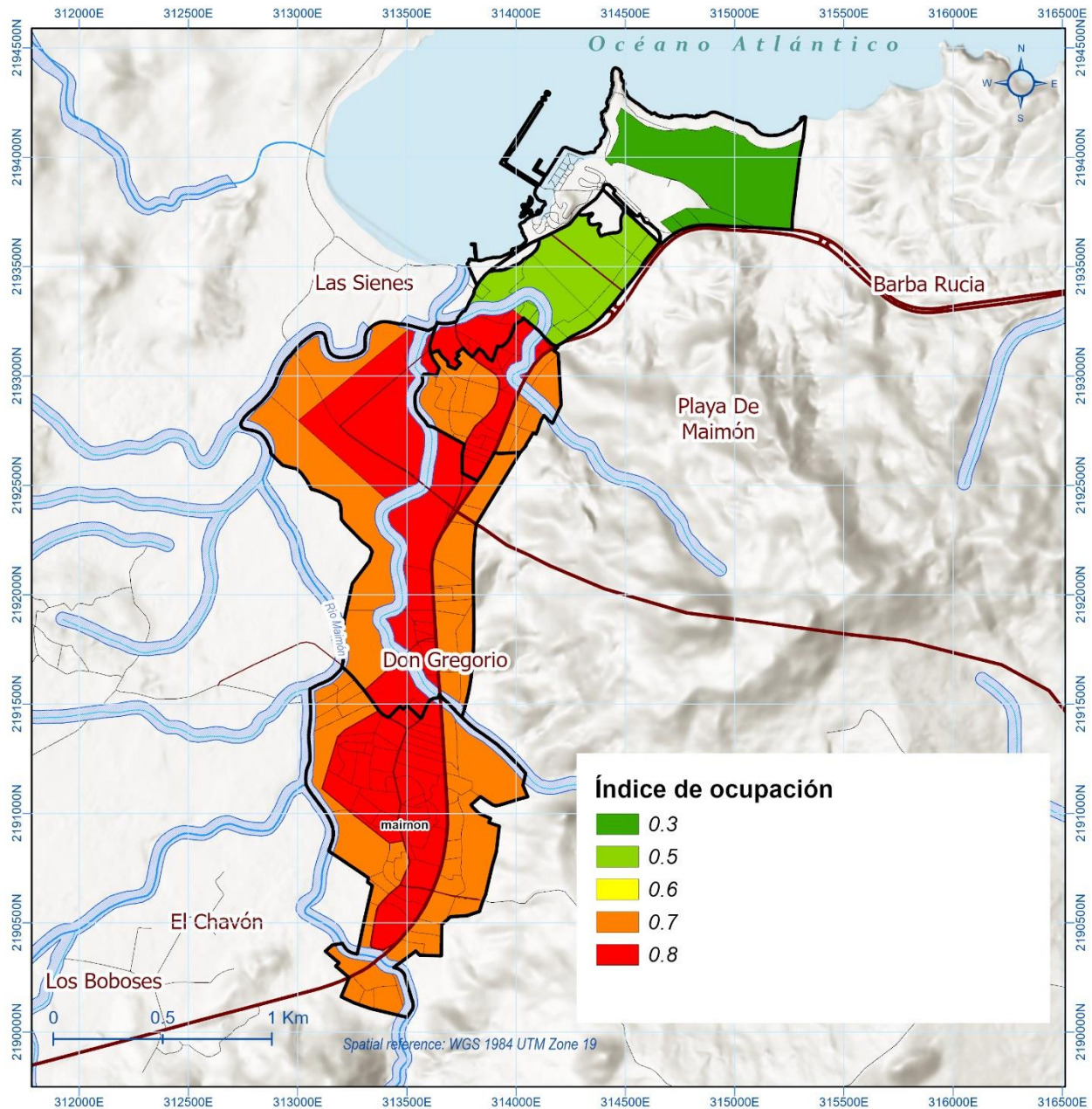


Figura 21. Ocupación máxima en área urbana y urbanizable de Maimón. Arup (2025)

En los **corredores viales y áreas turísticas consolidadas**, la ocupación puede alcanzar rangos de **70–80%**, con el fin de favorecer la densificación ordenada, consolidar la actividad económica y potenciar la localización de proyectos de inversión.

En las **áreas cercanas al borde costero y a ecosistemas frágiles**, la ocupación máxima se mantiene en niveles más bajos (**30–60%**) para preservar las visuales hacia la bahía, garantizar la sostenibilidad ambiental y reducir el riesgo de impactos sobre zonas de valor ecológico.

Sector	Ocupación máxima	Criterio principal
Corredores viales principales	0.8	Favorecer la densificación ordenada y la concentración de actividades comerciales y de servicios en torno a ejes estratégicos.
Centro poblado tradicional	0.7	Mantener equilibrio entre consolidación residencial y calidad habitacional, asegura patios, retiros y espacios libres.
Áreas turísticas consolidadas	0.3	Permitir mayor intensidad para proyectos de alojamiento e infraestructura turística, siempre con integración paisajística.

Tabla 21 Ocupación máxima en área urbana de Maimón. Arup (2025)

En síntesis, la regulación de la ocupación en Maimón busca consolidar un núcleo urbano **compacto pero equilibrado**, que incentive la inversión turística e industrial, al tiempo que protege la calidad ambiental y la habitabilidad de la población local.

2.2.3 Yásica Arriba.

En el **área urbana de Yásica Arriba**, la definición de ocupación máxima se orienta a preservar la identidad de un núcleo poblacional de carácter rural-urbano, donde predominan viviendas de baja densidad y servicios básicos de escala local. Se propone una **ocupación reducida, entre 60% y 70%** (ver Figura 22), con el fin de mantener amplios espacios libres, patios y áreas verdes que aseguren ventilación, iluminación natural y un entorno saludable.

Este criterio responde no solo a las condiciones físicas del territorio, sino también a la necesidad de garantizar la compatibilidad con el marco legal de protección de la vía panorámica, establecida por la Ley 202-04 de Áreas Protegidas, que regula la intensidad del uso y demanda un desarrollo urbano de baja huella en suelo.

En las áreas de futuro crecimiento se admite una ocupación ligeramente mayor (**hasta 70%**). En contraste, en las áreas bajo jurisdicción del área protegida de la Vía Panorámica, la ocupación se restringe a 60%, garantiza la integración con el paisaje natural y alta permeabilidad del suelo.

Sector	Ocupación máxima	Criterio principal
Áreas bajo protección de la vía panorámica	0.6	Cumplir con la Ley 202-04, asegura baja intensidad de uso y preservación del paisaje natural.
Nueva zona de crecimiento	0.7	Ocupación media del suelo y relación de transición urbano-rural.

Tabla 22 Ocupación máxima en área urbana de Maimón. Arup (2025)

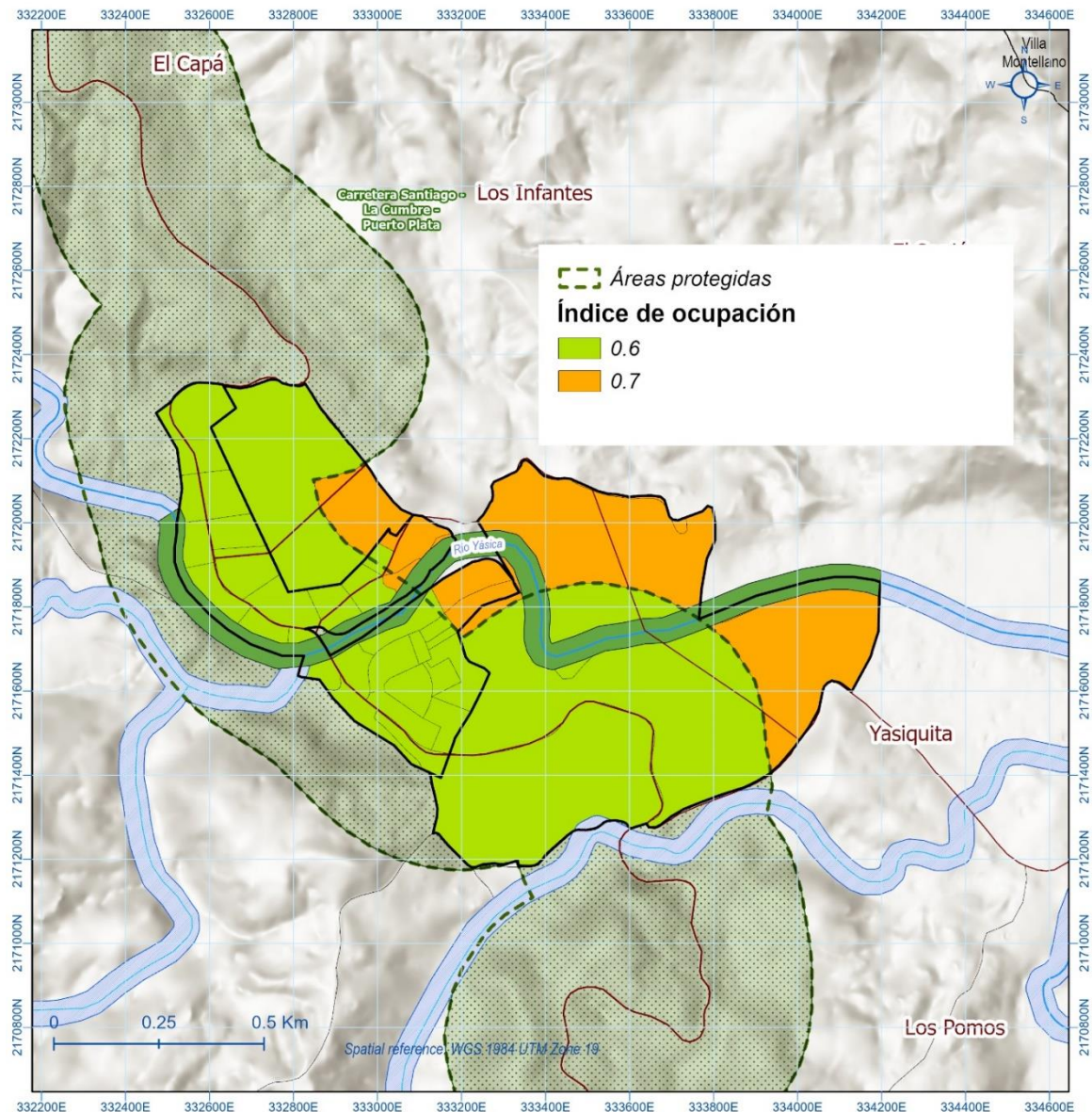


Figura 22. Ocupación máxima en área urbana de Yásica Arriba. Arup (2025)

De esta manera, la regulación de la ocupación en Yásica Arriba busca consolidar un crecimiento **armónico y respetuoso con el entorno**, mantener la escala rural de la comunidad, cumplir con las disposiciones legales vigentes y, al mismo tiempo, fortalecer su papel como centralidad secundaria en el municipio de Puerto Plata.

2.3 Densidad habitacional máxima en suelo urbano

La densidad máxima se refiere al número de habitantes o viviendas permitidas por hectárea en un área determinada. Este parámetro es clave dentro del ordenamiento territorial porque regula la intensidad poblacional, asegura la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios urbanos, y permite mantener un equilibrio entre la compacidad del tejido urbano y la calidad de vida de sus habitantes.

Su importancia radica en que la densidad no solo define cuántas personas pueden habitar en un sector, sino también los valores urbanos que se promueven: la habitabilidad, la accesibilidad a servicios, la vitalidad de los espacios públicos y la eficiencia en el uso del suelo. Una densidad adecuada facilita la movilidad sostenible, favorece el transporte público y evita la expansión dispersa que incrementa los costos de provisión de servicios.

En el caso de Puerto Plata, la regulación de densidades se convierte en una herramienta fundamental para proteger las áreas patrimoniales y de valor ambiental, consolidar las centralidades urbanas y, al mismo tiempo, orientar el crecimiento en sectores estratégicos donde se busca atraer inversión inmobiliaria y turística.

De manera complementaria, las densidades máximas permiten graduar el modelo de ocupación: bajas en zonas rurales o de transición, medias en áreas residenciales consolidadas y altas en corredores estratégicos y centralidades emergentes. Así, se garantiza un patrón urbano compacto, diverso y equilibrado, en el que la intensidad del uso del suelo se adapta tanto a la vocación del territorio como a la capacidad de sus infraestructuras.

A diferencia de la Resolución 001-2017 del Plan de Ordenamiento Turístico, que expresaba la densidad en habitaciones por hectárea, el presente PMOT la establece en viviendas por hectárea. Este cambio responde a la naturaleza del plan, cuyo enfoque no es exclusivamente turístico, sino de ordenamiento integral de la ciudad. Para efectos comparativos y prácticos, se ha considerado un promedio de 3 habitaciones por vivienda.

2.3.1 San Felipe.

En el centro urbano de San Felipe, la definición de densidades máximas responde a su condición de principal centralidad del municipio, donde convergen actividades residenciales, comerciales, institucionales y turísticas. Se busca consolidar un patrón de ocupación compacto y policéntrico, que aproveche la infraestructura existente y refuerce la accesibilidad a servicios, equipamientos y espacio público.

Como se grafica en la [Figura 23](#), en las áreas residenciales consolidadas, se establecen **densidades medias (80–120 viv/ha)**, que permiten preservar la escala barrial, garantizar condiciones de habitabilidad y, al mismo tiempo, favorecer procesos de renovación urbana. En los corredores comerciales y mixtos de mayor jerarquía, la densidad puede incrementarse hasta niveles **altos (150–180 viv/ha)**, en concordancia con los parámetros de altura y ocupación definidos, con el fin de dinamizar el desarrollo inmobiliario y la localización de actividades económicas estratégicas.

En contraste, los sectores colindantes con el centro histórico y las áreas patrimoniales mantienen **densidades reducidas (50–80 viv/ha)**, en coherencia con la morfología tradicional y con el objetivo de proteger la integridad del paisaje urbano histórico.

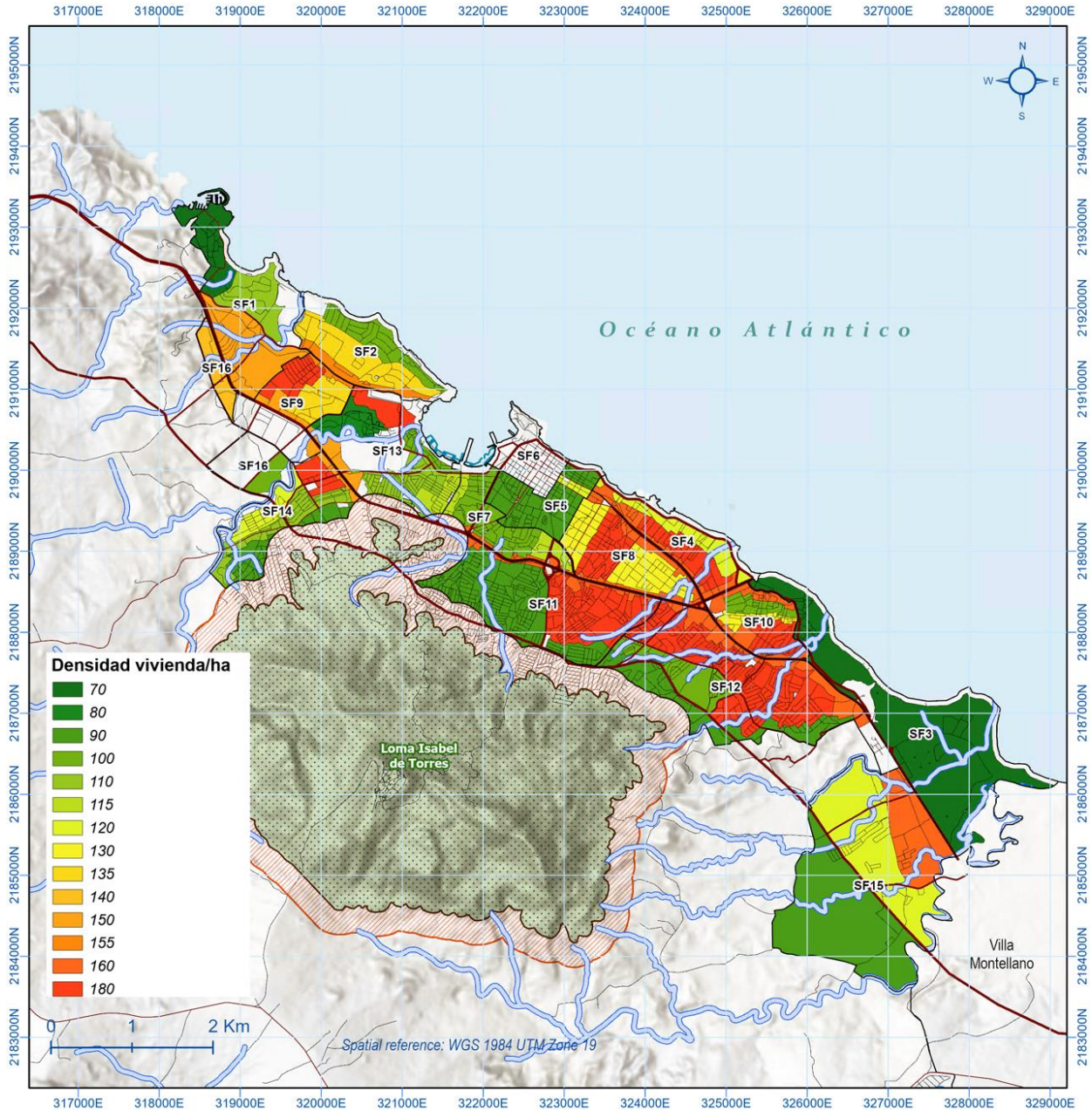


Figura 23 Densidad máxima en área urbana de San Felipe. Arup (2025)

En conclusión, la regulación de densidades en San Felipe también integra criterios de sostenibilidad, la normativa permite edificaciones de mayor altura y altas densidades en sectores que por su capacidad de carga y estructura urbana permite consolidar espacios públicos de calidad, áreas verdes accesibles y una adecuada accesibilidad a los servicios y centralidades urbanas. Con ello se busca que la densificación no genere sobrecarga, sino que contribuya a la habitabilidad, la movilidad sostenible y la vitalidad urbana.

Sector	Densidad máxima	Criterio principal
Entorno del Centro histórico	80 viv/ha	Mantener la escala tradicional y proteger el paisaje urbano histórico, evita sobrecargas en infraestructura y entorno cultural.

Sector	Densidad máxima	Criterio principal
Áreas residenciales consolidadas	180 viv/ha	Preservar la habitabilidad barrial, promover la renovación controlada y acceso equilibrado a servicios en sectores como Los Reyes, Cerros del Atlántico y El Doral.
Corredores comerciales	150 viv/ha	Favorecer centralidades compactas y dinámicas, con mezcla de usos y mayor intensidad de actividades económicas.
Frente costero urbano - Malecón	200 hab/ha	Regular la intensidad del uso hotelero para mantener la integración con el paisaje marino y el espacio público costero, mientras se potencia el turismo y alojamientos temporales.
Playa Dorada y Costa Dorada	300-250 hab/ha	Se toma como referencia lo dispuesto en la Resolución 012-2012 para garantizar un aprovechamiento significativo de este complejo turístico.
Costambar	150 hab/ha	Equilibrar la concentración hotelera con la preservación del paisaje marino y la vitalidad del espacio público costero, orientando el desarrollo turístico hacia modelos sostenibles de alojamiento temporal.
Cafemba	180 viv/ha	Promueve la densificación en sectores con alto potencial de carga por su estructura urbana, capacidad vial, cercanía a servicios y suelo disponible.

Tabla 23. Densidad máxima en área urbana y urbanizable de San Felipe. Arup (2025)

En síntesis, la densidad máxima en San Felipe urbano se concibe como una herramienta para atraer inversión y fortalecer la centralidad municipal, garantiza un crecimiento equilibrado que preserve el patrimonio, mejore la calidad de vida de los habitantes y consolide la imagen de San Felipe como territorio costero competitivo y resiliente.

2.3.2 Maimón.

En el Distrito de Maimón, la regulación de densidad máxima en áreas urbanas busca equilibrar su papel como centralidad secundaria, vinculada tanto a actividades turísticas como industriales. En los sectores residenciales se establecen densidades medias (50–70 viv/ha), con el fin de consolidar un tejido compacto pero habitable, adaptado a la escala barrial (ver [Figura 24](#)).

En los áreas turísticas, la densidad puede aumentar hasta niveles altos (120 viv/ha), favorecer la localización de proyectos inmobiliarios y turísticos de mediana escala. En contraste, en el borde urbano-rural y áreas de sensibilidad ambiental, las densidades se mantienen en rangos bajos (30–40 viv/ha), con el objetivo de proteger los ecosistemas frágiles y las visuales hacia la bahía.

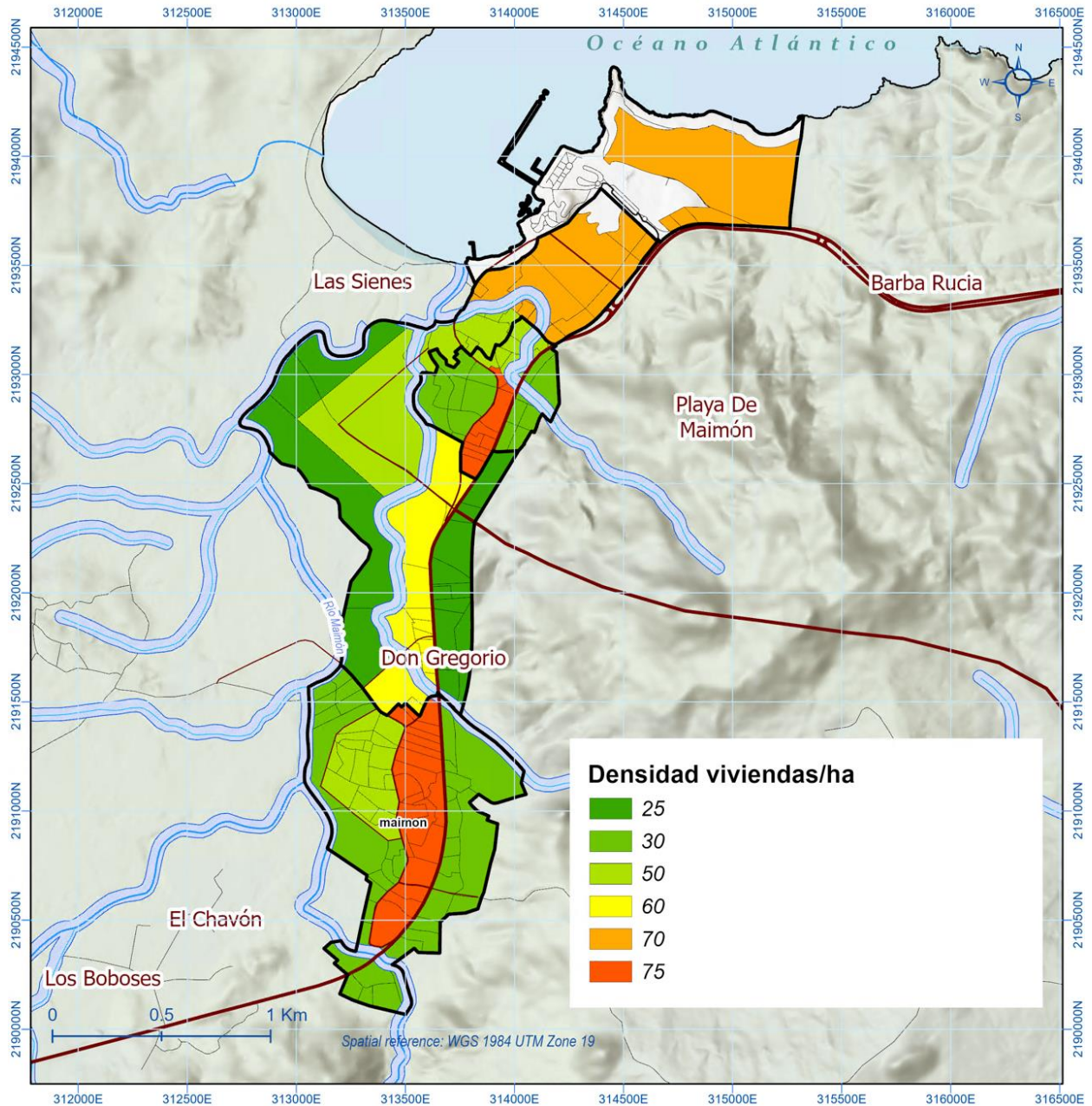


Figura 24. Densidad máxima en área urbana de Maimón. Arup (2025)

Sector	Densidad máxima	Criterio principal
Áreas turísticas consolidadas	120 viv/ha	Potenciar inversión turística, con control de impactos y provisión de servicios.
Centralidad tradicional	75 viv/ha	Favorecer mezcla de usos y densificación controlada en ejes estratégicos.
Borde urbano-rural y ecosistemas frágiles	30 viv/ha	Reducir intensidad poblacional para preservar ecosistemas y visuales.

Sector	Densidad máxima	Criterio principal
Centro poblado tradicional	50 viv/ha	Consolidar tejido compacto y habitable, mantener la escala barrial.

Tabla 24 Densidad máxima en área urbana y urbanizable de Maimón. Arup (2025)

En conjunto, la regulación de densidades en Maimón promueve un crecimiento ordenado, competitivo y compatible con el paisaje costero, y refuerza su función de centralidad turística e industrial complementaria a San Felipe.

2.3.3 Yásica Arriba.

En el centro poblado de Yásica Arriba, la densidad máxima se define a partir de su condición de centralidad secundaria rural-urbana, en estrecha relación con el paisaje natural y bajo la influencia de la vía panorámica. En las áreas residenciales predominantes se establecen densidades bajas (25–30 viv/ha), garantiza un tejido de baja intensidad que preserve la identidad local y cumpla con los lineamientos de la Ley 202-04 de Áreas Protegidas, que regula el uso en la franja de protección (ver Figura 25).

En las áreas de transición urbano -rural fuera de la Vía Panorámica, las densidades se mantienen en promedio en 60 viv/ha, asegura aprovechamiento del suelo para el futuro crecimiento fuera del polígono de la Vía Panorámica.

Sector	Densidad máxima	Criterio principal
Áreas bajo protección de la vía panorámica	25 viv/ha	Restringir intensidad de uso según Ley 202-04, y propender por la preservación paisaje natural.
Corredores viales y sectores de servicios	40 viv/ha	Favorecer localización de equipamientos y actividades de apoyo.
Áreas de transición hacia suelo rural	60 viv/ha	Mantener baja intensidad y preservar identidad rural-urbana.

Tabla 25. Densidad máxima en centro poblado Yásica Arriba. Arup (2025)

En suma, la densidad máxima en Yásica Arriba se concibe como un mecanismo para mantener la **escala humana y rural del asentamiento**, garantiza sostenibilidad ambiental y consolida su papel como nodo articulador entre el ámbito urbano y el rural.

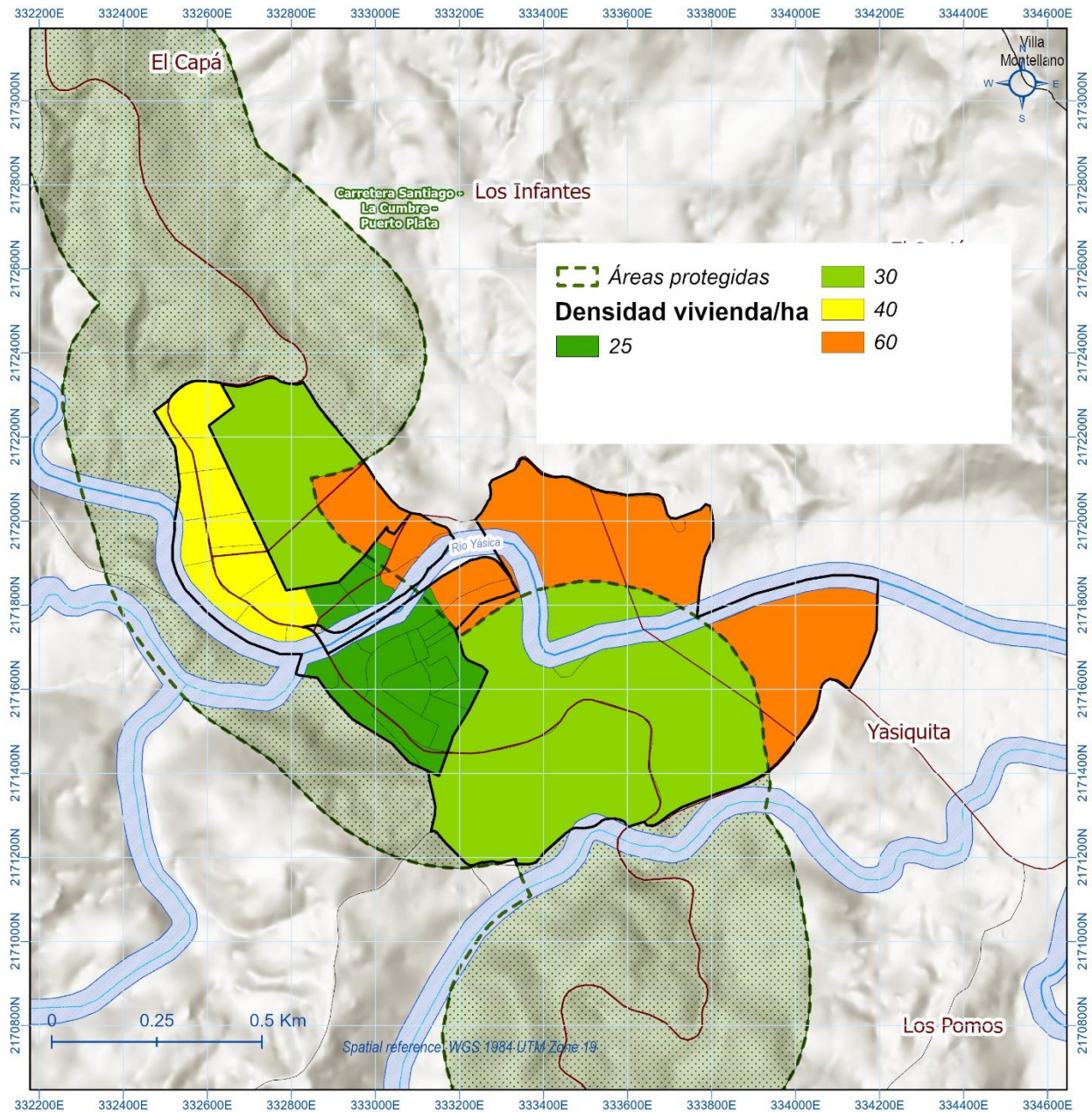
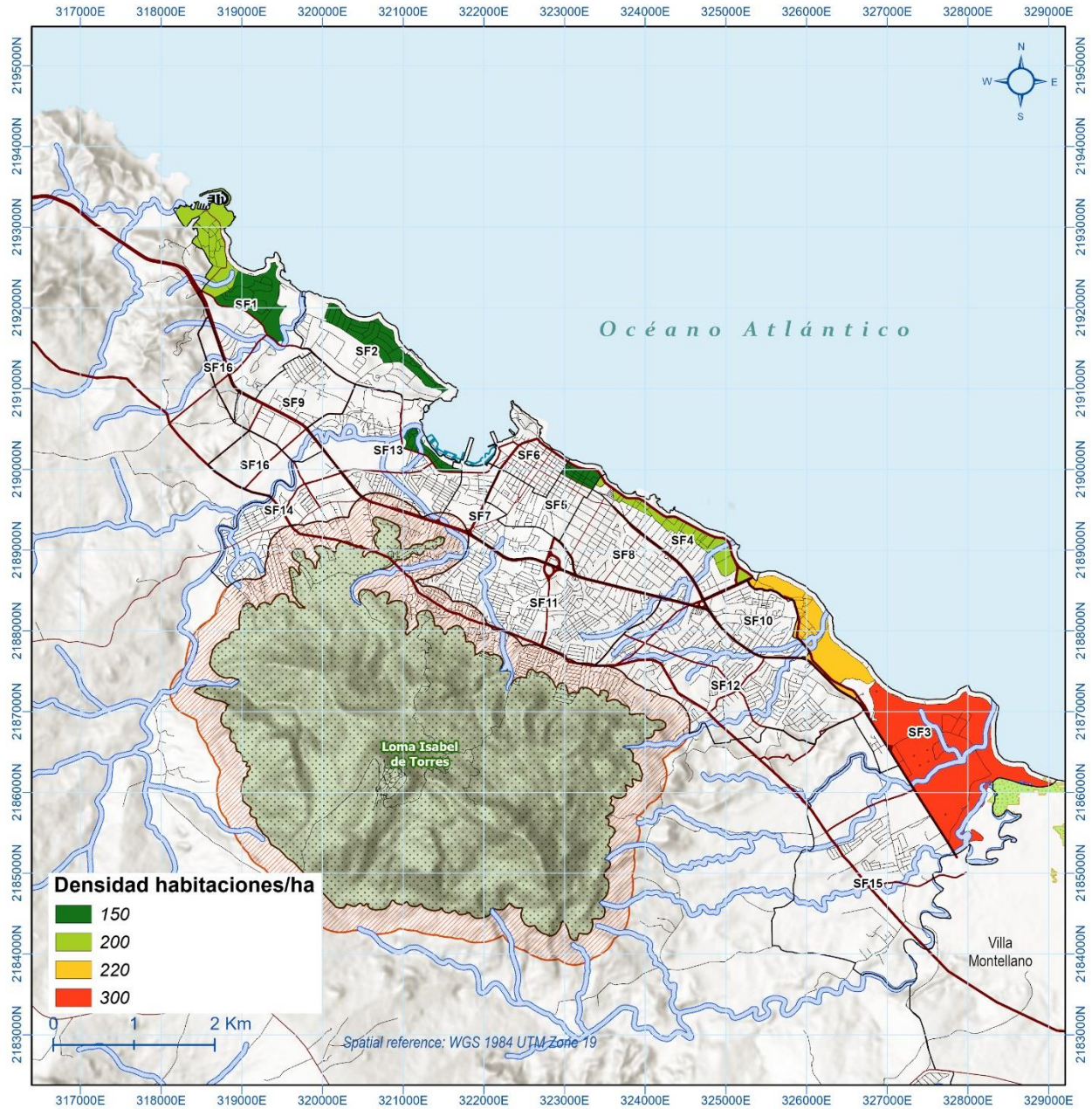
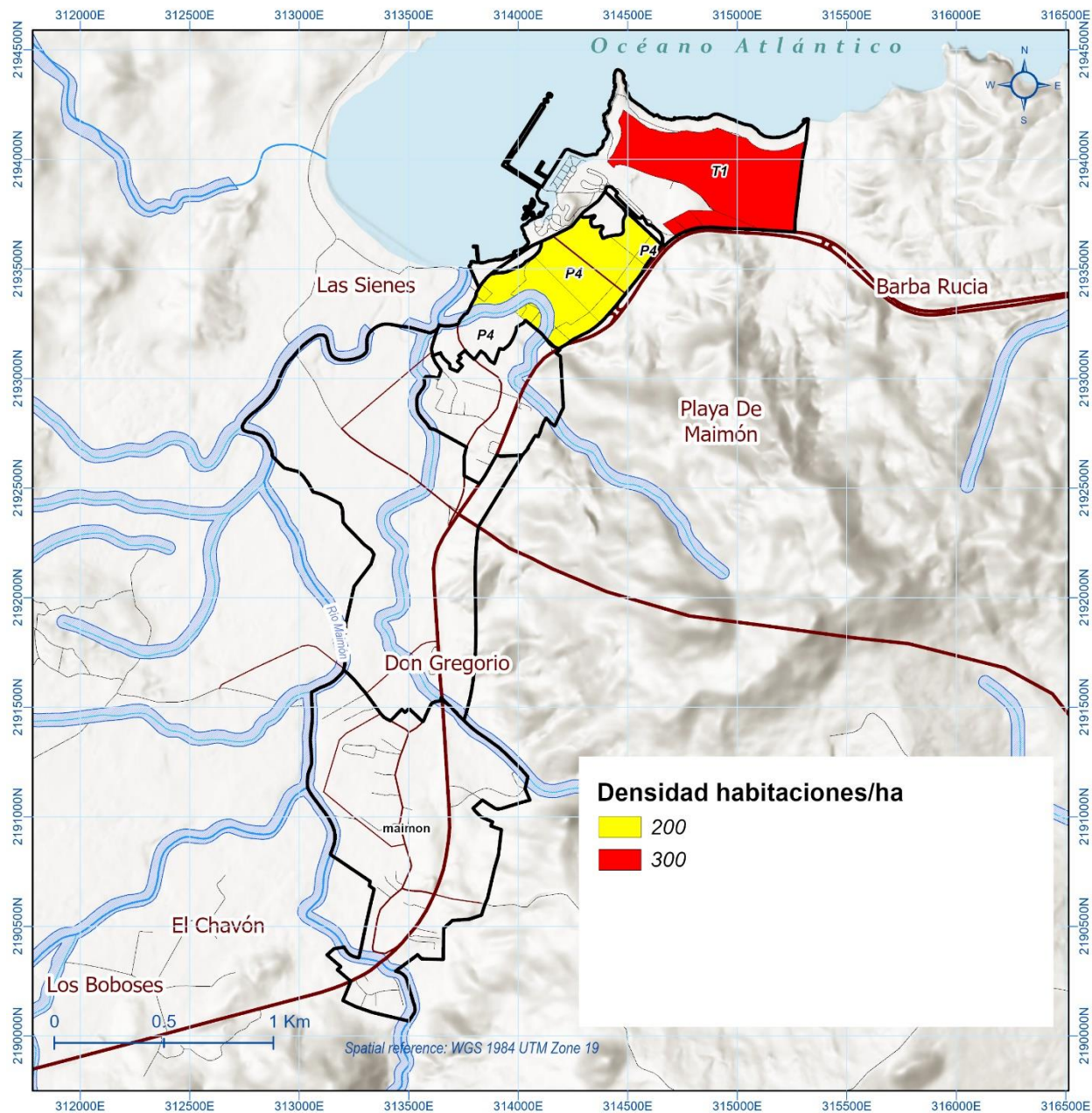


Figura 25. Densidad máxima en área urbana de Yásica Arriba. Arup (2025)

2.4 Densidad hotelera máxima a nivel municipal

Es importante resaltar la vocación turística de alta intensidad que caracteriza a las Zonas de Uso Preferente Turísticas (ZUP-T), particularmente en los sectores de Cofresí, Puerta Dorada y Playa Bachata, así como las Zonas Urbanas Especiales Costeras Marinas correspondientes al litoral urbano (ZUE-CM2), en las que como Uso Principal se ha asignado Complejos Hoteleros, Hoteles y Hostales (ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).





Sobre dichos polígonos se han definido de manera específica densidades hoteleras expresadas en habitaciones por hectárea de la siguiente manera:

Zona de uso preferente	Sector	Rango densidad hotelera
ZUP-T1	Playa Dorada	300 hab/ha
ZUP-T1	Costa Dorada	220 hab/ha
ZUP-T1 y T2	Cofresí	150-200 hab/ha
ZUP-T1	Playa Bachata	300 hab/ha
ZUE-P4	Barba Rusia-Amber Cove	200 hab/ha
ZUE-CM2	Litoral urbano	150-200 hab/ha

Por otro lado, considerando que tanto en suelo urbano como rural se podría desarrollar un uso hotelero como **uso compatible o condicionado** según las habilitaciones de usos de la **Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, de forma puntual se han establecido densidades hoteleras máximas para los tipos de uso de suelo turístico cuando no son un uso predominante o principal:

Tipo de uso de suelo Turístico	Densidad hotelera máxima	Nivel de intensidad
Hoteles y hostales	120 hab/ha	Media
B&B y apartahoteles	60 hab/ha	Baja
Ecolodge, Glamping y Ecoturismo	25 a 10 hab/ha	Muy Baja

La aprobación de estos usos está sujeta al proceso pertinente ante las autoridades turísticas competentes quienes solicitarán estudios de detalle para evaluar el impacto

2.5 Linderos

Para la definición de linderos, el PMOT se acoge en mayor medida a la generalidad de lo ya reglamentado en la Resolución 001-2017, ajusta ciertos valores y relaciona su aplicación para que lo previsto para cada “*Sección*” dentro de dicha resolución coincida con las Unidades de Ordenamiento Urbano (UOU) establecidas en este plan.

De esta manera, se asegura la coherencia normativa y la compatibilidad entre los instrumentos existentes, al tiempo que se facilita la operatividad del PMOT en la gestión y regulación del suelo urbano. Para el detalle específico de los linderos aplicables en cada UOU, se debe consultar las fichas de reglamentación incluidas en la [Sección 2.8](#) del presente documento.

A continuación se resaltan los criterios generales para la asignación de linderos, tomando como base los establecidos en la Resolución 001-2017:

- El **lindero frontal** cumple el objetivo de ampliar el perfil vial y reforzar la relación entre la edificación y el espacio público. Se establece un retiro base mínimo que oscila entre **2 a 5 metros**, concebido como antejardín activo que genera una franja de transición verde o de acceso peatonal. Estos linderos deben tener superficies de piso permeables como césped, gramoquín, adoquín o pavimento poroso que permita garantizar la permeabilidad del suelo. Se propenderá para que los antejardines se abran al espacio público y amplíen la percepción del perfil vial.
- El **lindero frontal** en los casos de la ZUP-T correspondientes a sectores como Playa Dorada, Costa Dorada, Cofresí y Playa Bachata, los cuales tienen cercanía directa al borde costero marino, deben mantener un lindero de al menos **40 metros** a partir de los 60 m de franja de protección, es decir, la primera edificación debe ubicarse a 100 metros desde la línea de pleamar.
- El **lindero posterior** tiene como propósito garantizar la adecuada ventilación e iluminación natural de las edificaciones, así como asegurar espacios de respiro y permeabilidad ambiental dentro de la manzana. Los linderos posteriores o patios oscilan entre **3 y 2 metros** mínimo.
- Los **linderos laterales** buscan promover la separación entre volúmenes para evitar la conformación de muros continuos y el acceso de personal de emergencia. Asimismo, su función es facilitar la convivencia entre predios colindantes, preservando la privacidad y evitando impactos negativos sobre edificaciones vecinas. Los linderos laterales oscilan entre **1 y 1,5 metros** mínimo.

- Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos como se indica en las fichas de reglamentación incluidas en la [Sección 2.8](#) del presente documento.

2.6 Tamaño y frente de solar mínimo

El tamaño y frente mínimo de los solares edificables se determinan como un parámetro esencial para garantizar la coherencia entre la escala de las edificaciones, la morfología urbana y la capacidad de soporte de los servicios e infraestructuras. Su definición busca promover un crecimiento urbano ordenado, compatible con las condiciones ambientales, topográficas y funcionales de cada sector.

En el caso del área urbana de Puerto Plata, estos valores se establecen de manera diferenciada según la intensidad edificatoria y la función urbana predominante. Los sectores turísticos de gran escala, localizados en el borde costero (como Playa Dorada, Costa Dorada o Long Beach), contemplan superficies mínimas amplias y frentes mayores, en correspondencia con las tipologías de complejos hoteleros y resorts que requieren mayores áreas de implantación, retiros y zonas verdes internas.

Por su parte, los corredores comerciales y las centralidades urbanas, donde predomina la mezcla de usos y edificaciones de media altura, presentan tamaños intermedios que permiten la flexibilidad del uso del suelo y la consolidación progresiva del tejido urbano. En los sectores residenciales, tanto multifamiliares como unifamiliares, se reducen los tamaños y frentes mínimos, favoreciendo una ocupación más densa y continua acorde con la escala barrial y las condiciones de accesibilidad.

Altura máxima (niveles)	Sector en donde predomina la altura máxima permitida	Superficie mínima solar (m ²)	Frente mínimo solar (m)
13 pisos	Se asocia principalmente complejos hoteleros y resorts costeros del sector <i>Playa Dorada, Costa Dorada hasta Long Beach</i> .	30,000 m ²	90 m
12 pisos		15,000 m ²	70 m
11 pisos		10,000 m ²	60 m
11 pisos	Se asocia al sector del malecón desde la Calle Club de Leones hasta Long Beach.	5,000 m ²	50 m
10 pisos	Cofresí sector alto (El Francés).	4,000 m ²	30 m
9 pisos	Primera línea de edificaciones en Malecón desde Calle Club de Leones hasta Playa Dorada y sector alto Cofresí	3,000 m ²	28 m
8 pisos	Corredores comerciales y ejes mixtos de alta intensidad en Av. Luis Ginebra y Gregorio Luperón	2,500 m ²	25 m
7 pisos	Centralidades y subcentralidades con presencia de equipamientos y servicios y litoral urbano en Costambar y Cofresí.	1,500 m ²	20 m
6 pisos		1,000 m ²	18 m
5 pisos	Zonas residenciales de alta densidad con vivienda multifamiliar.	800 m ²	15 m
4 pisos		500 m ²	12 m
3 pisos	Zonas residenciales de baja intensidad	100 m ²	7 m
1 a 2 pisos		75 m ²	5 m

En conjunto, este parámetro contribuye a la regulación equilibrada del tejido urbano, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad, permeabilidad y adaptación morfológica en función del contexto y del tipo de uso predominante.

2.7 Estacionamientos requeridos

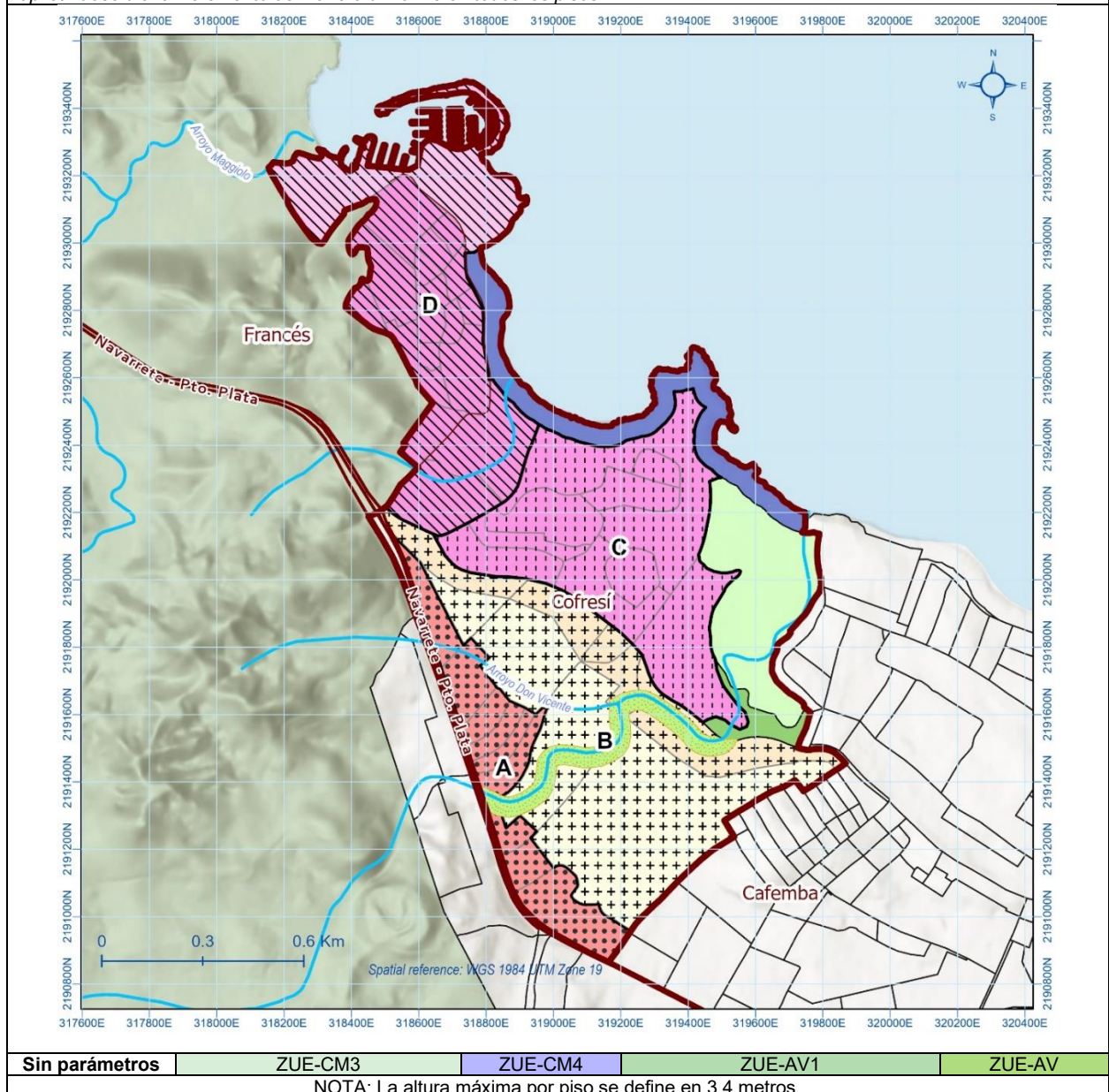
Considerando la actualización reciente del Código de Construcción, emitido por el MIVED (2025), los requerimientos de estacionamientos para los proyectos a nivel municipal se regirán por los lineamientos establecidos en el Volumen V, Capítulo 3.10 Cantidad mínima de espacios de estacionamientos, el cual refiere la cantidad de estacionamientos por uso de suelo estableciendo exigencias diferenciadas para vivienda y apartamentos, oficinas, bancos, comercio, restaurantes, hoteles, villas, iglesias, entre otros usos.

2.8 Fichas de reglamentación por Unidad de Ordenamiento Urbano

Con el fin de facilitar el entendimiento de la reglamentación del PMOT, se han sintetizado fichas por Unidad de Ordenamiento Urbano (UOU), las cuales presentan de manera clara y detallada la reglamentación de usos y parámetros edificatorios.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF1: COFRESI						SF1	
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional Viv/ha	Densidad Hotelera Hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo	
ZUP-C2	A	8	150	-	0.8	4.7	
ZUP-M3	ZUP-R2	B	6	150	-	0.7	3.2
ZUP-T1	C	7	110	150	0.3	2.1	
ZUP-T1	ZUP-T2	D	10	70	200	0.3	3
Linderos		<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>	<u>Posterior</u>		
Sectores A y B		5 m		1,5 m	3 m		
Sectores C y D		40 m adyacente a franja de borde costero o 5 m con frente a vía pública.		1,5 m	3 m		

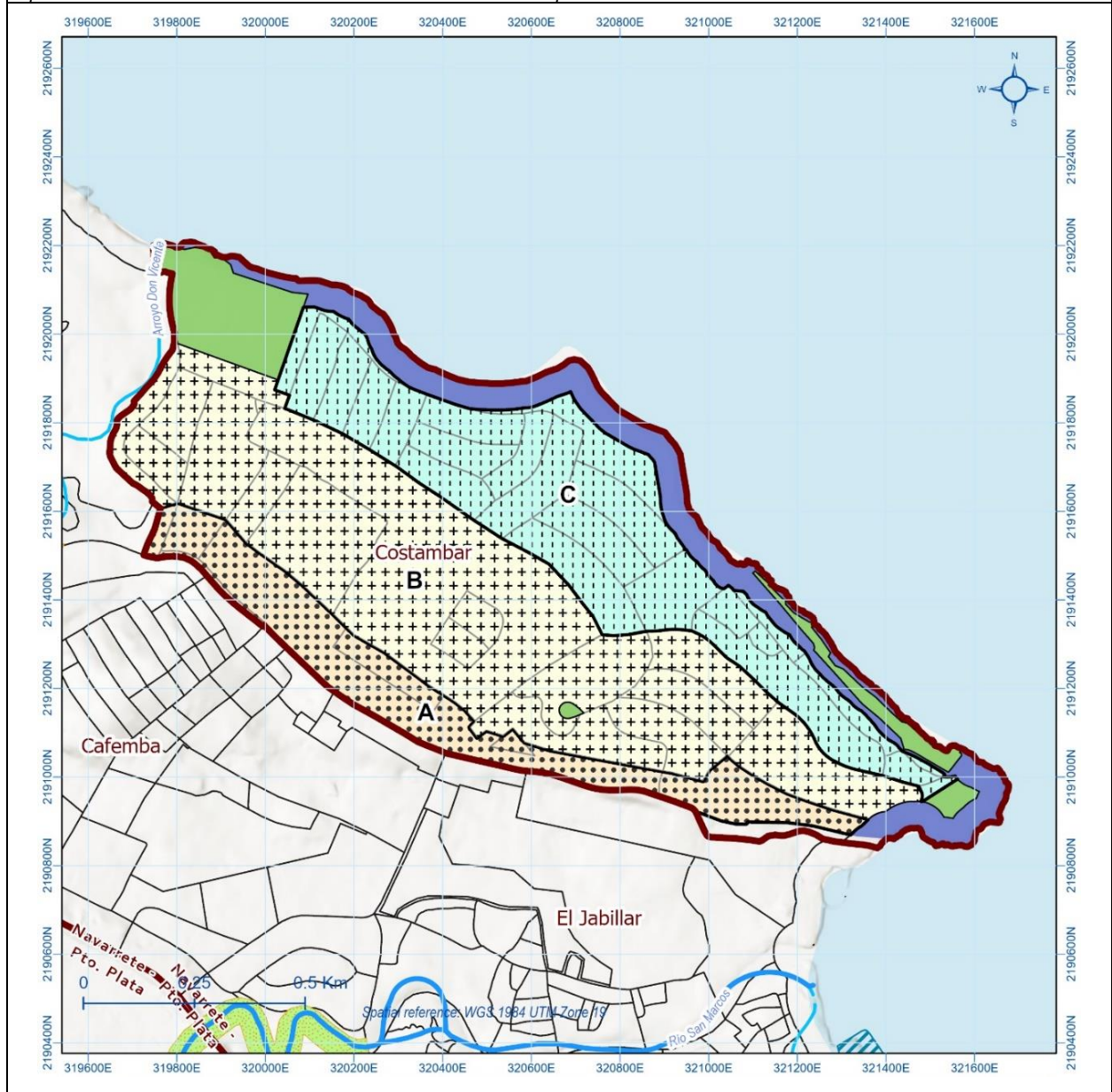
*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.



NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF2: COSTAMBAR						SF2
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional Viv/ha	Densidad Hotelera Hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUE-M3	A	7	155	-	0.7	3.8
ZUP-R2	B	5	135	-	0.7	2.7
ZUE-CM2	C	7	100	150	0.6	3.8
Linderos		Frontal			Lateral	Posterior
Sectores A y B		5 m			1,5 m	3 m
Sector C		40 m adyacente a franja de borde costero o 5 m con frente a vía pública o interior.			1,5 m	3 m

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.



Sin parámetros

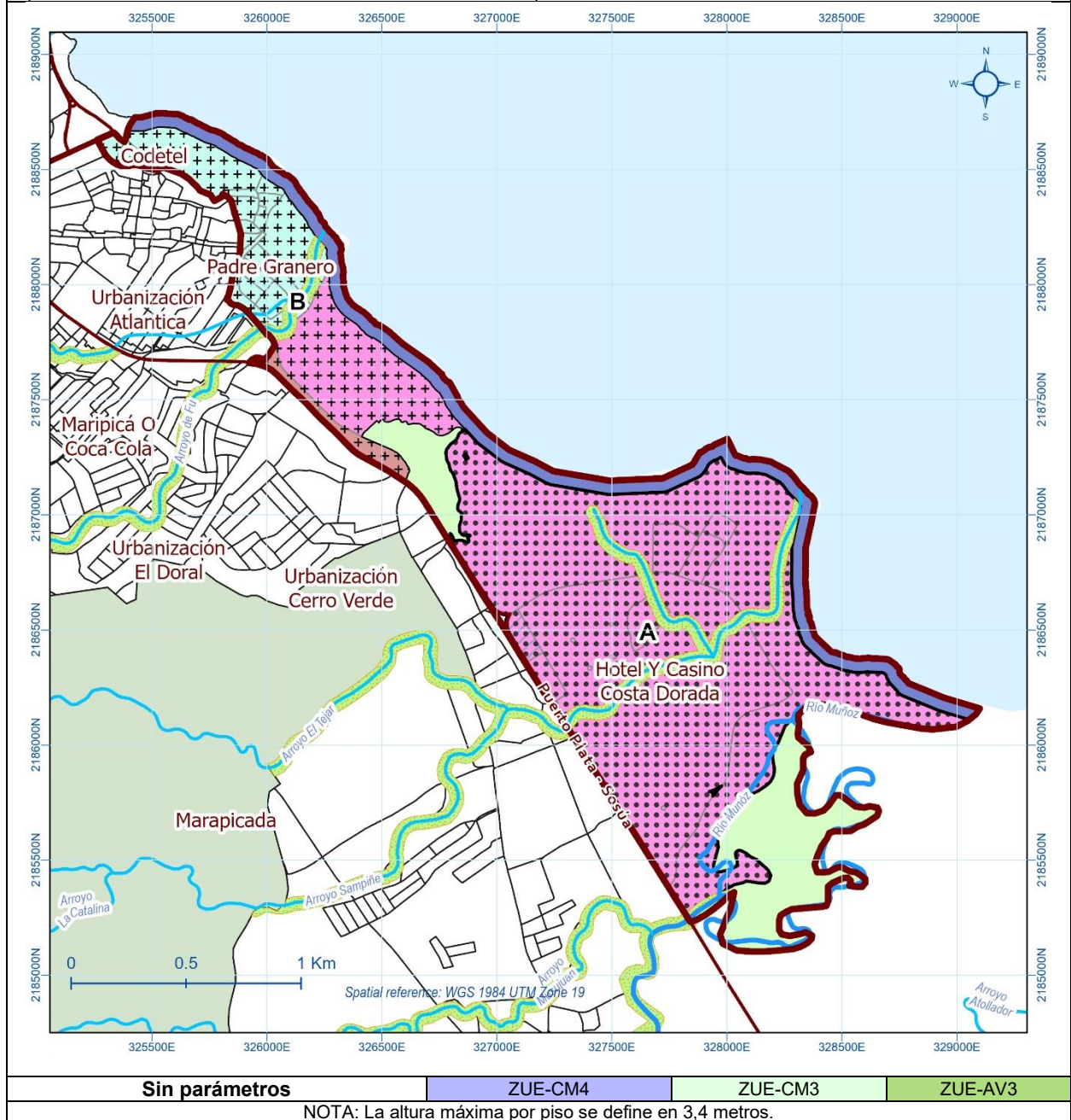
ZUE-CM4

ZUE-AV1

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

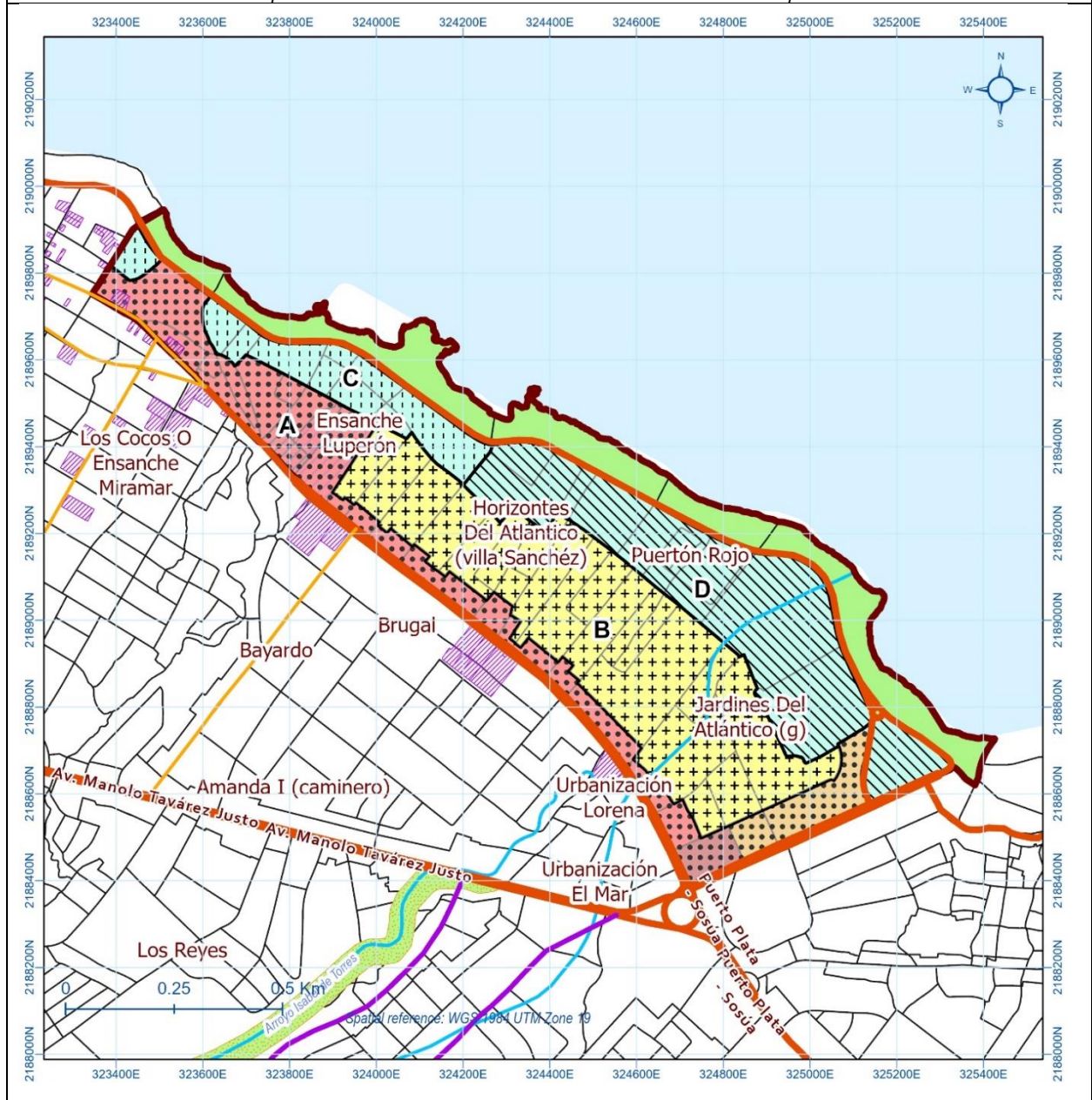
UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF3: PLAYA DORADA, COSTA DORADA						SF3	
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional Viv/ha	Densida d Hotelera Hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo	
ZUP-T1	A	13	70	300	0.3	3.9	
ZUP-T1	ZUE-CM2	B	11	70	220	0.3	3.3
Linderos	Frontal			Lateral	Posterior		
Sectores A y B	40 m adyacente a franja de borde costero o 5 m frente a vía pública o interior.			1,5 m	3 m		

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.



UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF4: JARDINES, ENSANCHE LUPERON						SF4
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP-C2	ZUP-M3	A	8	160	-	0.8
ZUP-R1		B	5	180	-	0.7
ZUE-CM2		C	8	120	200	0.6
ZUE-CM2		D	11	120	200	0.6
Linderos		<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>
Sectores A, B, C, D		5 m		1,5 m		3 m

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.



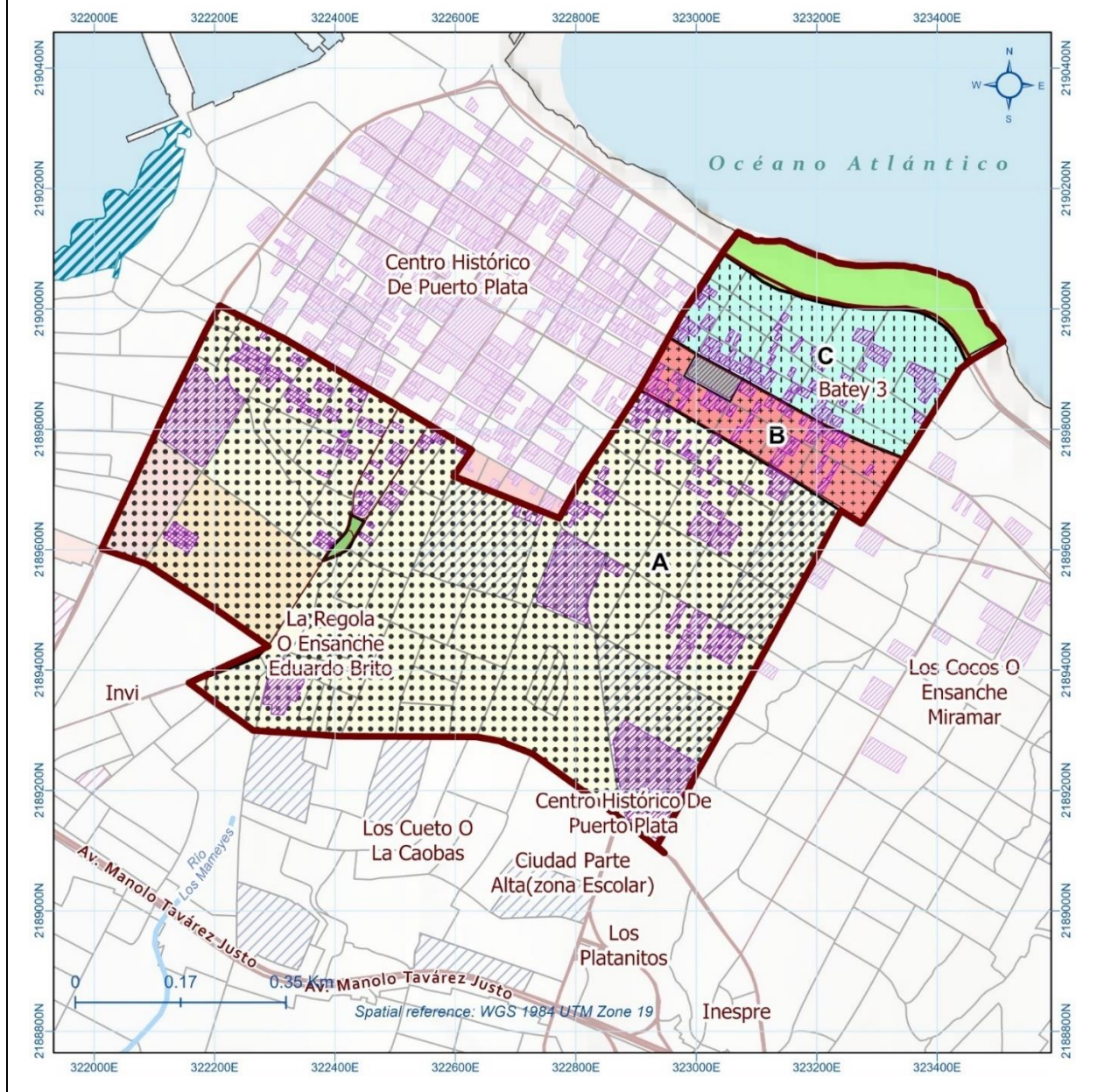
Sin parámetros

ZUE-AP3

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF5: BATEY 3, ENSANCHE LUPERON						SF5	
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo	
ZUP- R2	ZUP- M3	A	4	90	-	0.7	2.7
ZUP-C2		B	5	120	-	0.7	2.7
ZUE-CM2		C	6	90	150	0.6	3.2
Linderos		<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>	
Sectores A		2 m		1,5 m		2 m	
Sectores B, C		5 m		1,5 m		3 m	

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector A.

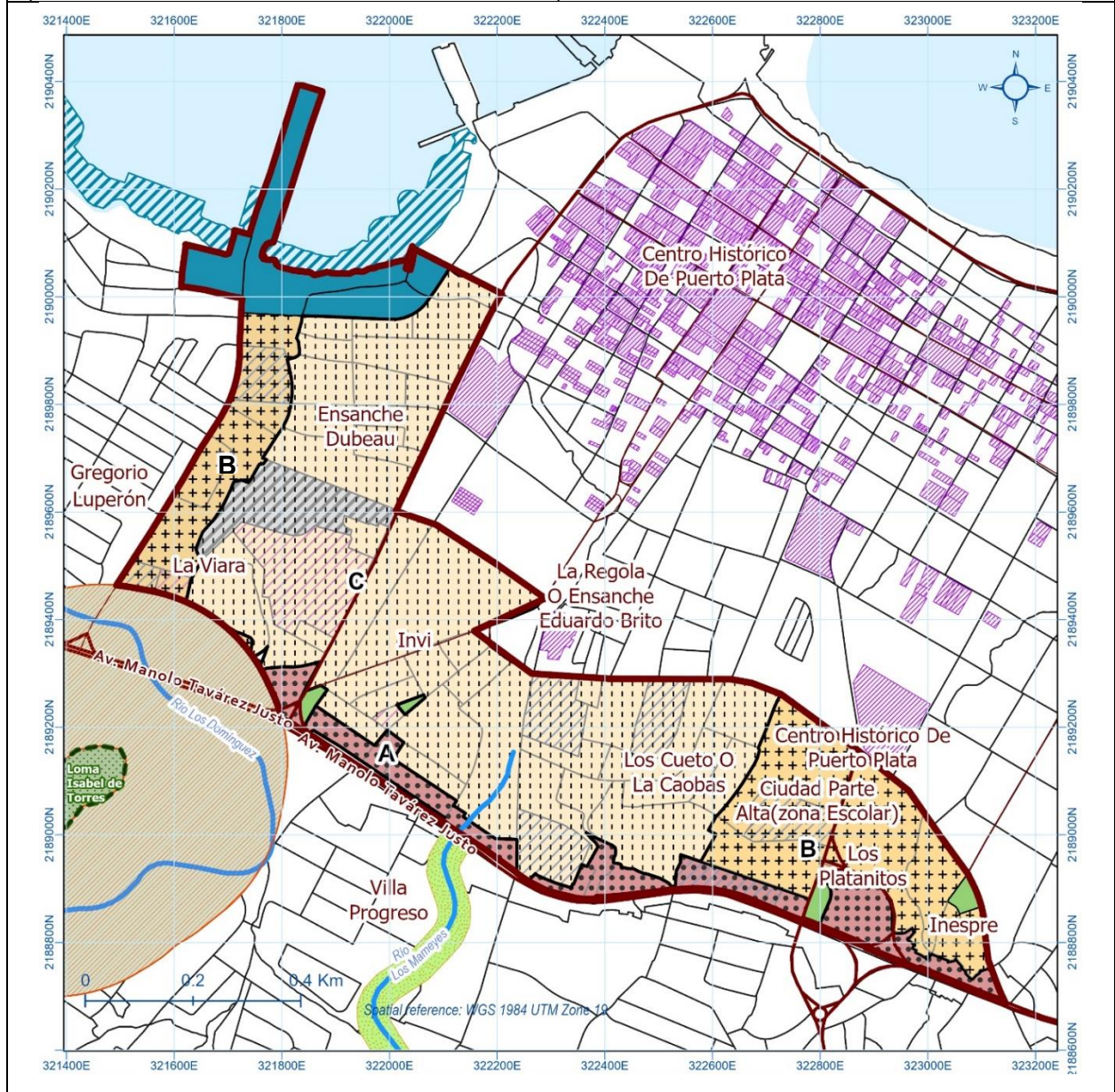


Sin parámetros	Patrimonio	ZUE-AP3
-----------------------	-------------------	----------------

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF7: INVI, LOS CUETO, LOS PLATANITOS						SF7
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP-C2	A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-M1 ZUP-M2	B	7	115	-	3.8	
ZUE-M3	C	6	100	-	0.7	3.2
Linderos		<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>
Sectores A, B y C		5 m		1,5 m		3 m

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.

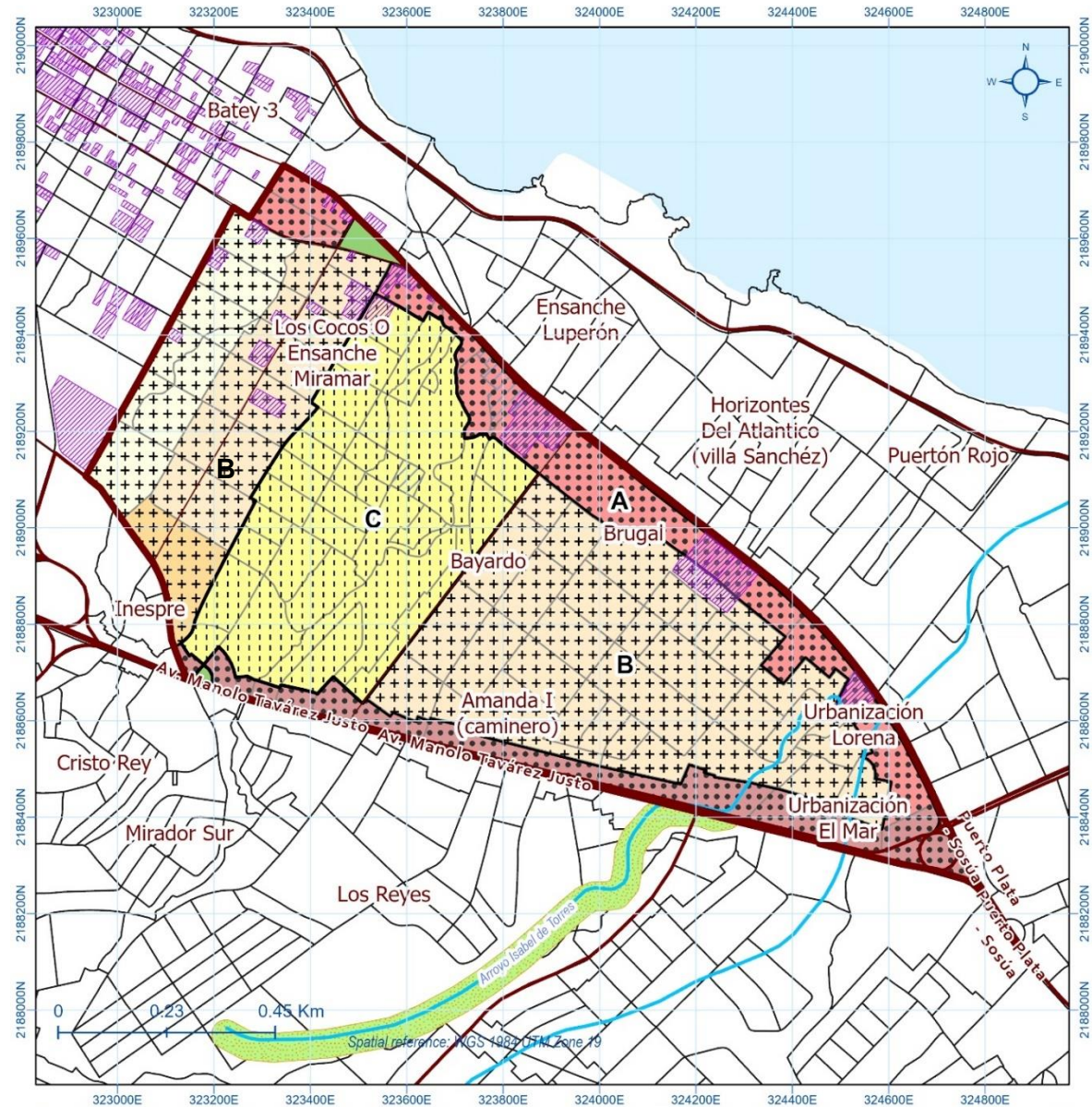


Sin parámetros	ZUE-CM1	ZUE-AP1
----------------	---------	---------

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF8: LOS COCOS, BAYARDO							SF8
ZUP/ ZUE		Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP-C1	ZUP-C2	A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-M1	ZUP-M3	B	5	130	-	0.7	2.7
ZUP-R1		C	7	180	-	0.7	3.8
Linderos		<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>	
Sectores A, B y C		5 m		1,5 m		3 m	

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.



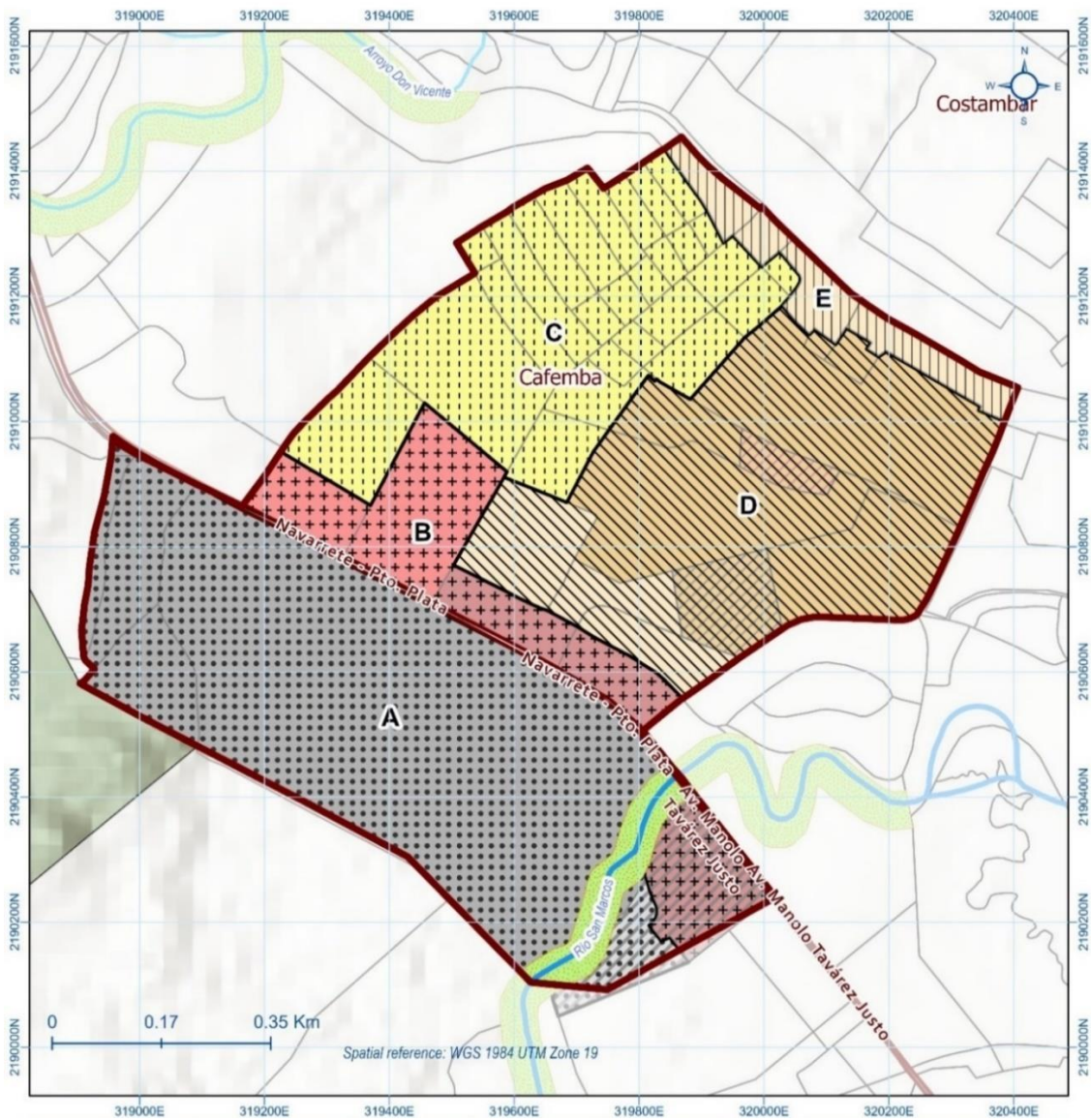
Sin parámetros

ZUE-AP1

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF9: CAFEMBA						SF9	
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo	
ZUP-I1	A	7	-	-	0.5	3.5	
ZUP-C2	B	8	150	-	0.8	4.7	
ZUP-R1	C	5	180	-	0.6	2.7	
ZUP-M2	ZUP-M3	D	6	135	-	0.7	3.2
ZUP-M3	E	7	155	-	0.7	3.8	
Linderos		<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>	<u>Posterior</u>		
Sectores A, B, C, D y E		5 m		1,5 m	3 m		

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.



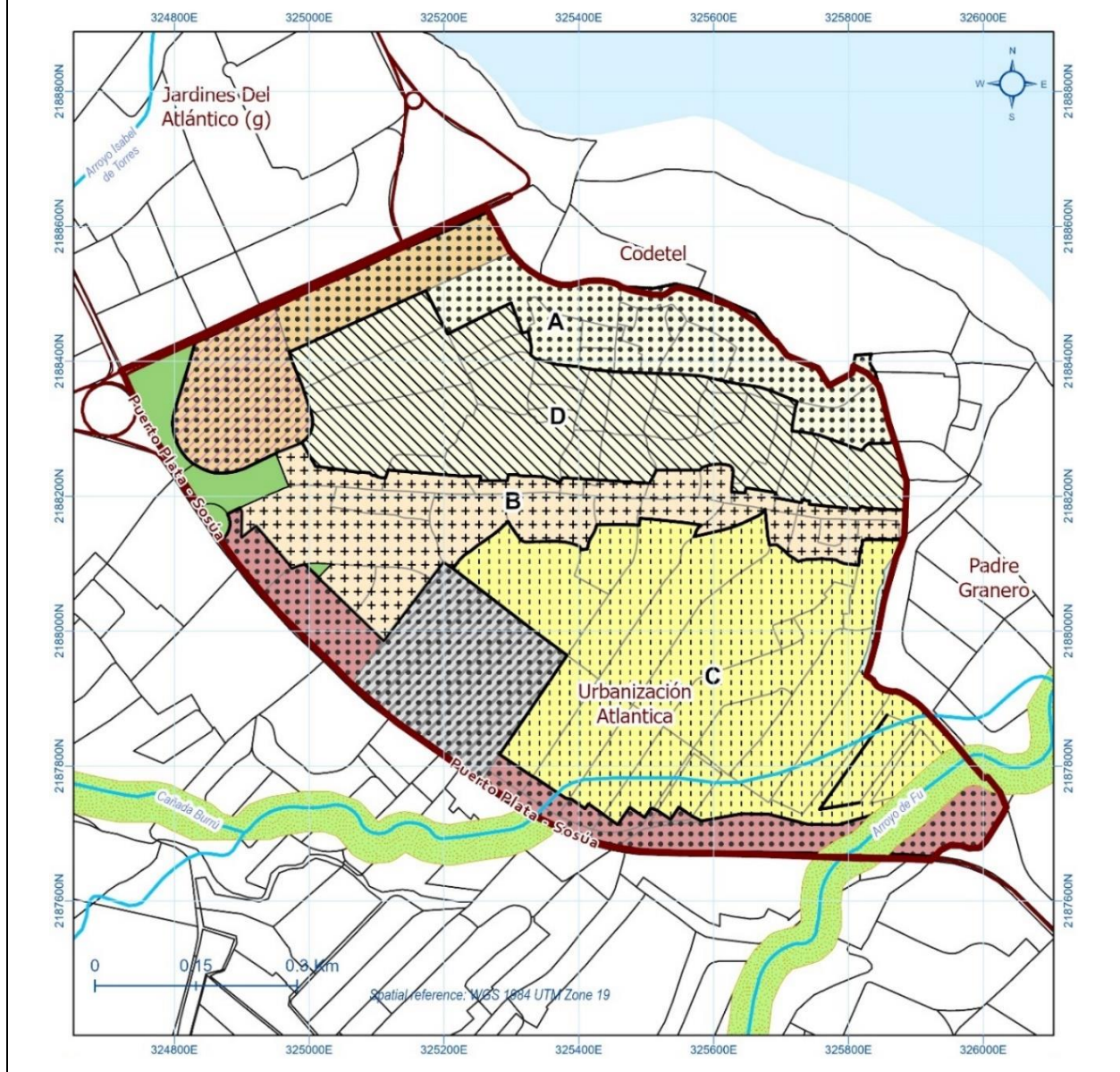
Sin parámetros

ZUE-AV3

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF10: PADRE GRANDERO, URB. ATLÁNTICA							SF10	
ZUP/ ZUE			Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP- C1	ZUP- M2	ZUP- R3	A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-M3			B	5	130	-	0.7	3.2
ZUP-R1			C	4	180	-	0.6	2.4
ZUP-R3			D	4	100	-	0.7	2.7
Linderos				<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>	<u>Posterior</u>	
Sectores A, B				5 m		1,5 m	3 m	
Sector C, D				2 m		1,5 m	2 m	

**NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector A.*

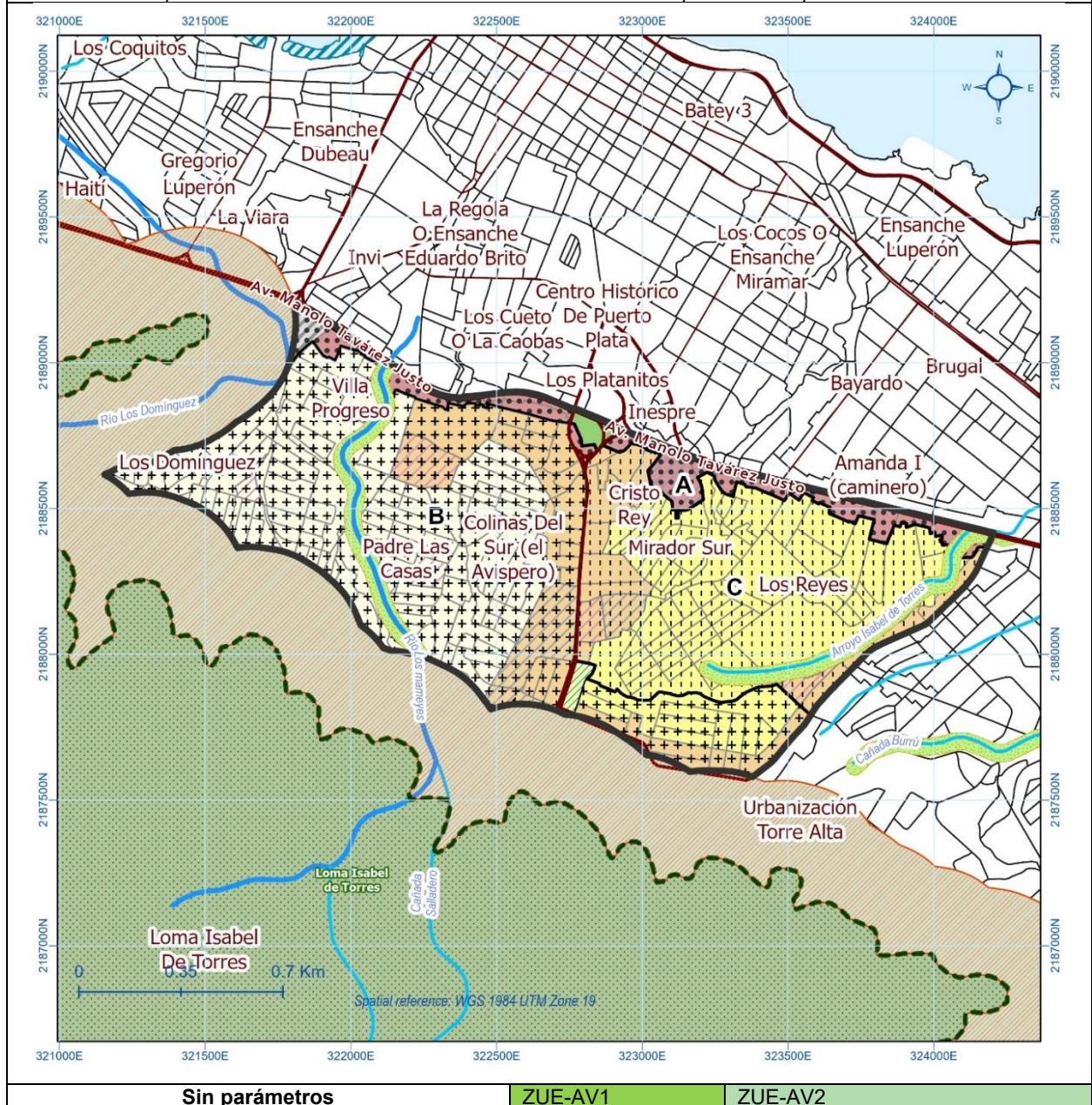


Sin parámetros	ZUE-AV3	ZUE-CM4	ZUE-AV2
-----------------------	----------------	----------------	----------------

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF11: PADRE DE LAS CASAS, LOS DOMINGUEZ						SF11
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP-C1	A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-R3	ZUP-M2	B	3	90	-	0.7
ZUP-R1	ZUP-M2	C	4	180	-	2.7
Linderos		Frontal		Lateral	Posterior	
Sector A		5 m		1,5 m	3 m	
Sector B		2 m		1 m	2 m	
Sector C		2 m		1,5 m	2 m	

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector C.



Sin parámetros

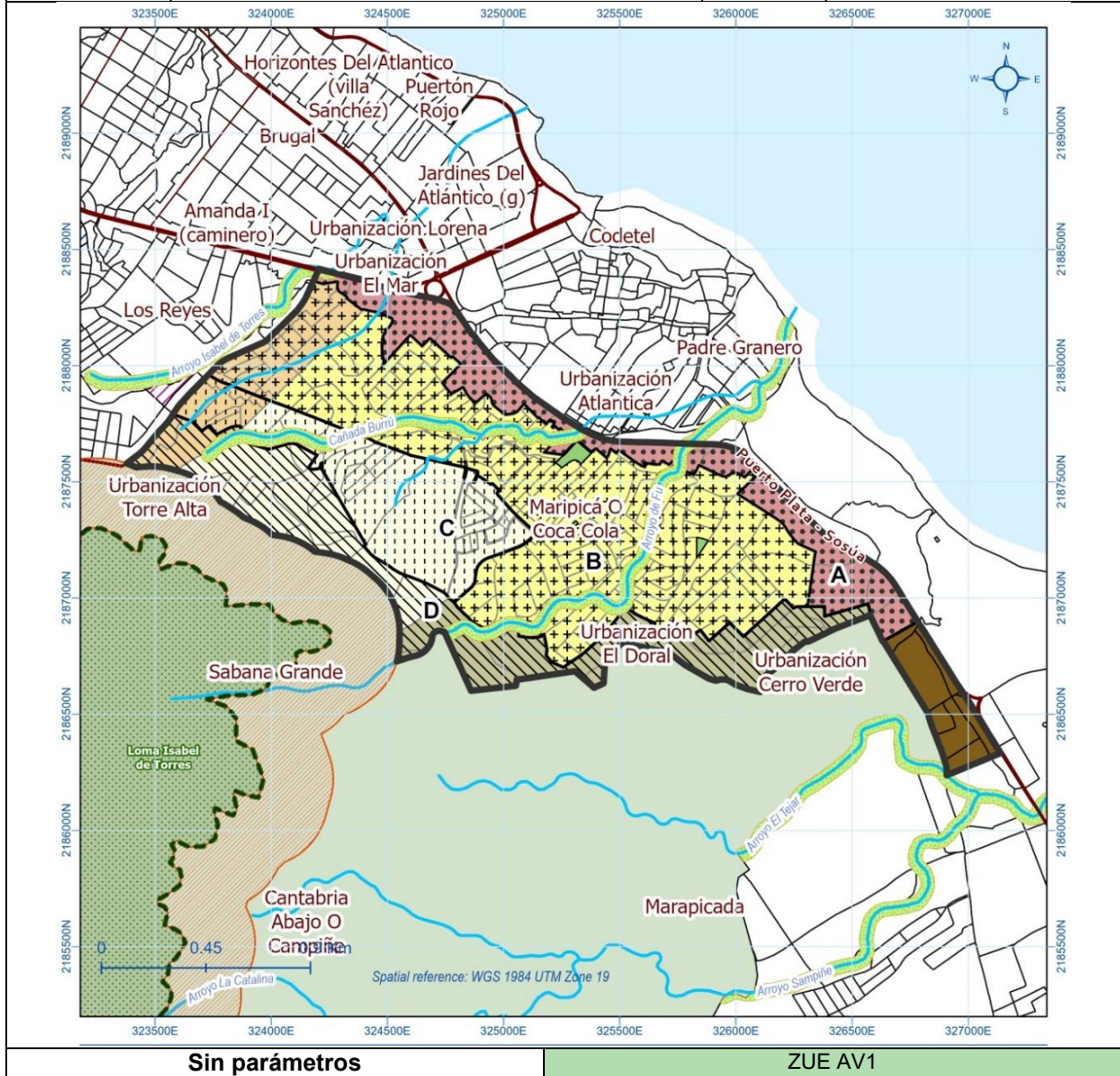
ZUE-AV1

ZUE-AV2

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF12: TORRE ALTA, EL DORAL, CERRO VERDE						SF12
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP-C1	A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-R1	B	5	180	-	0.7	2.7
ZUP-R3	ZUP-M2	C	4	100	-	2.7
ZUP-R3	ZUP-M4	D	3	90	-	2.1
Linderos		Frontal		Lateral		Posterior
Sectores A, B		5 m		1,5 m		3 m
Sector C		2 m		1,5 m		2 m
Sector D		2 m		1 m		2 m

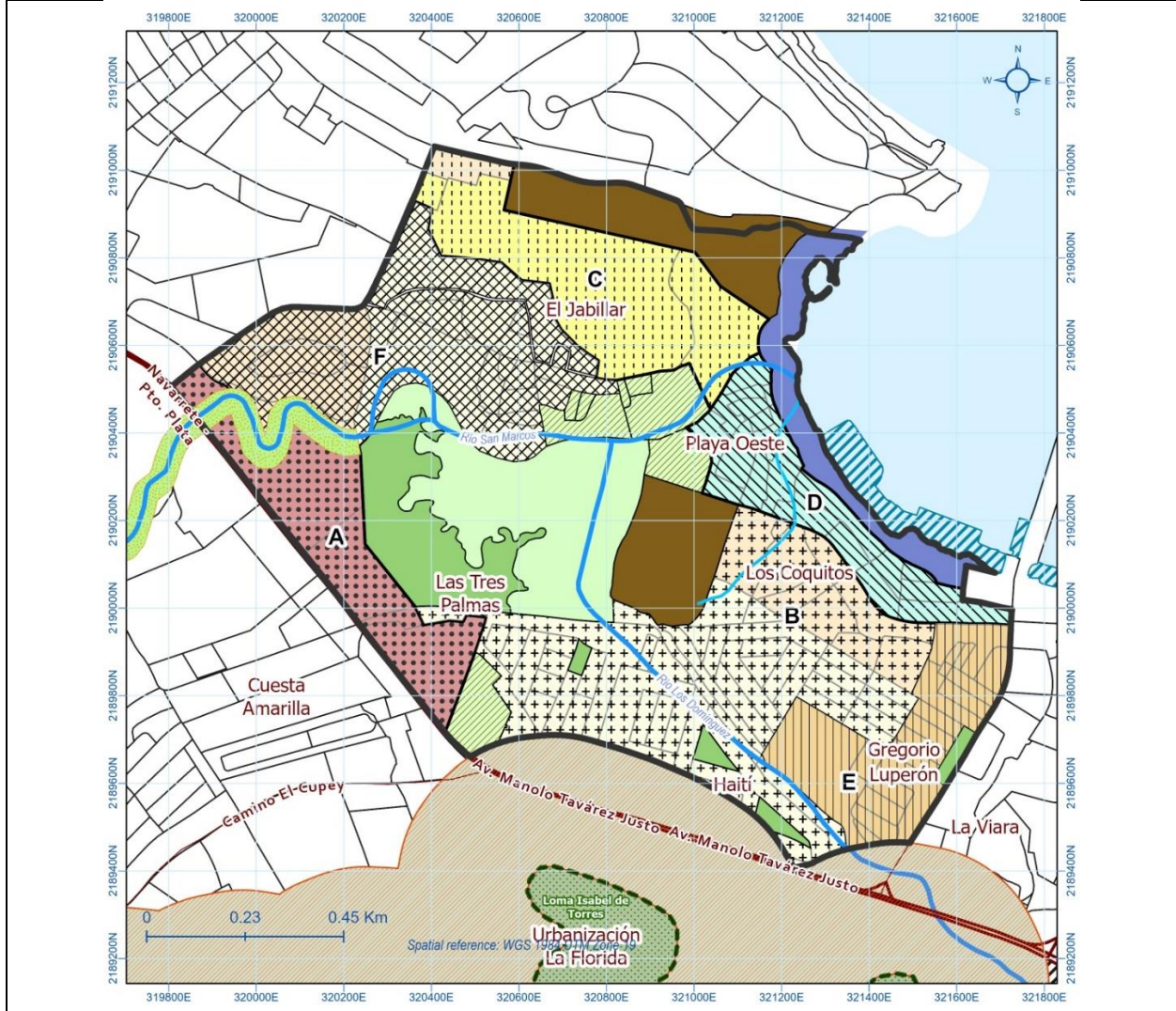
*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector C.



NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF13: JAVILLAR, HAITÍ, PLAYA OESTE						SF13
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP-C1	A	8	150	-	0.8	4.7
ZUP-M3	ZUP-R2	B	5	110	-	0.7
ZUP-R1	C	6	180	-	0.6	3.2
ZUE-CM2	D	4	100	150	0.6	2.4
ZUP-M2	E	7	115	-	0.8	3.8
ZUP-M3	ZUP-R2	F	3	80	-	0.7
Linderos	Frontal			Lateral	Posterior	
Sectores A, B, C, E	5 m			1,5 m	3 m	
Sector D	2 m			1,5 m	2 m	
Sector F	2 m			1 m	2 m	

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.

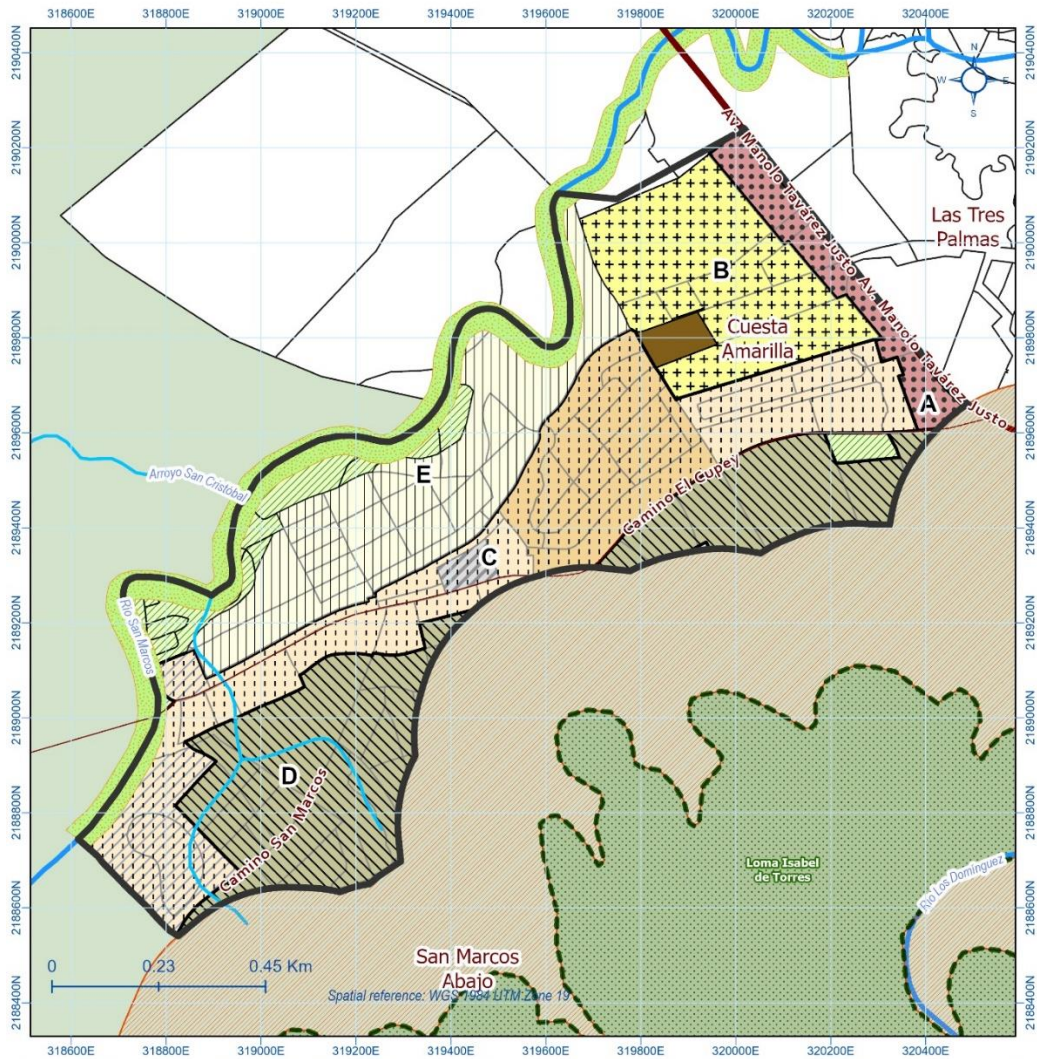


Sin parámetros	ZUE-CM3	ZUE-SE1	ZUE-CM4	ZUE-AV1	ZUE-AV2	ZUE-AV3
-------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF14: SAN MARCOS ABAJO						SF14	
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo	
ZUP-C1	A	8	150	-	0.8	4.7	
ZUP-R1	B	6	180	-	0.6	3.2	
ZUP-M3	ZUP- M2	C	5	110	-	0.7	2.7
ZUP-R3	D	3	90	-	0.7	2.1	
ZUP-R2	E	4	120	-	0.7	2.7	
Linderos		Frontal		Lateral		Posterior	
Sectores A, B, C		5 m		1,5 m		3 m	
Sector E		2 m		1,5 m		2 m	
Sector D		2 m		1 m		2 m	

*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector E.

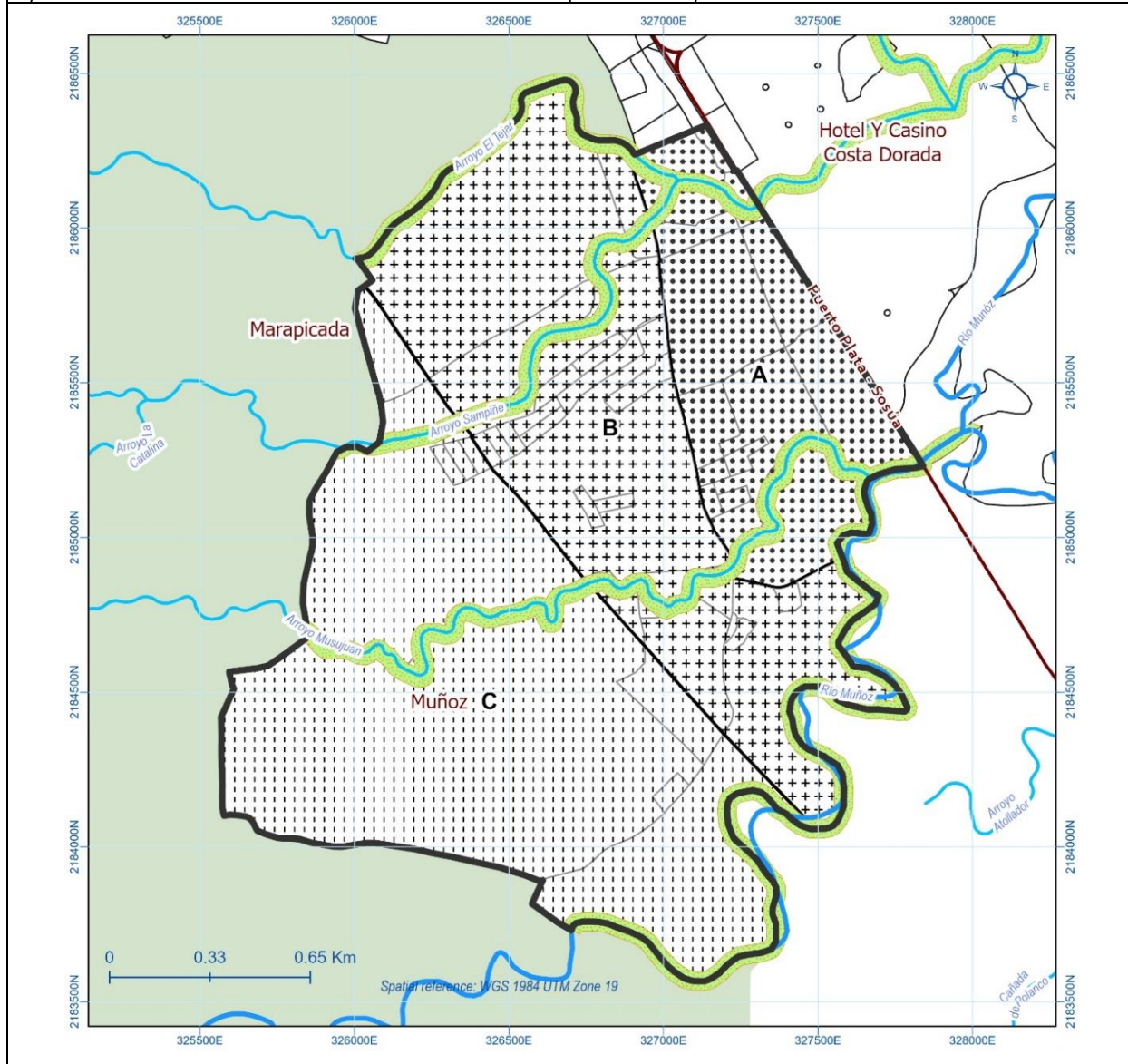


Sin parámetros	ZUE-SE1	ZUE-AV3	ZUE-AV2
----------------	---------	---------	---------

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF15: MUÑOZ						SF15
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
*No se asignan zonas de uso preferente. Deben desarrollarse con instrumentos de planificación más específicos.	A	8	160	-	0.8	4.7
	B	6	120	-	0.7	3.2
	C	4	90	-	0.6	2.4
Linderos	<u>Frontal</u>			<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>
Sectores A, B	5 m			1,5 m		3 m
Sector C	2 m			1,5 m		2 m

**NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector C.*

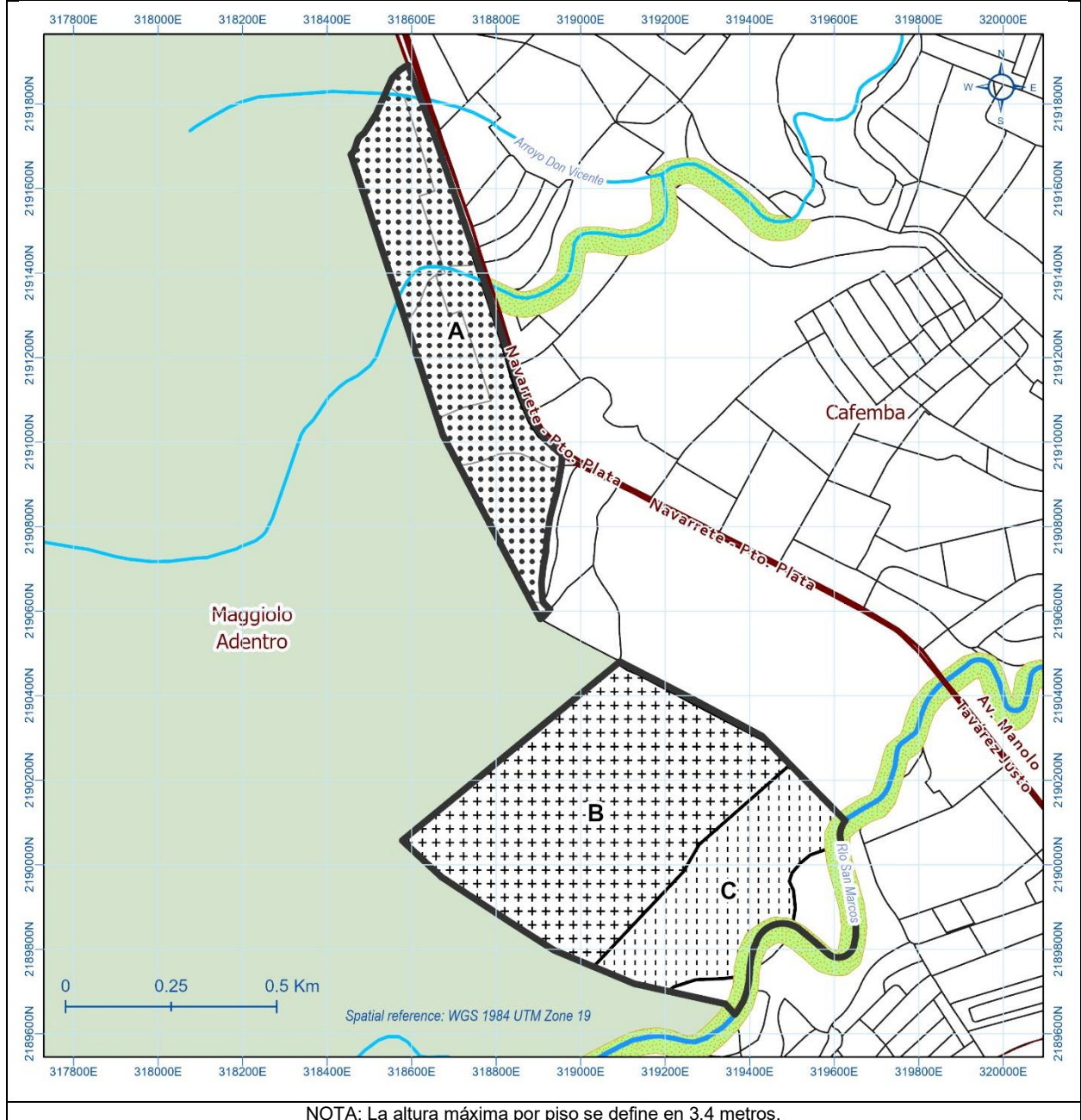


Sin parámetros	ZUE-AV3
----------------	---------

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF16: MAGGIOLO-EL FRANCES						SF16
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
*No se asignan zonas de uso preferente. Deben desarrollarse con instrumentos de planificación más específicos.	A	8	140	-	0.8	4.7
	B	7	-	-	0.5	3.5
	C	5	100	-	0.7	2.7
Linderos		<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>
Sectores A, B, C		5 m		1,5 m		3 m

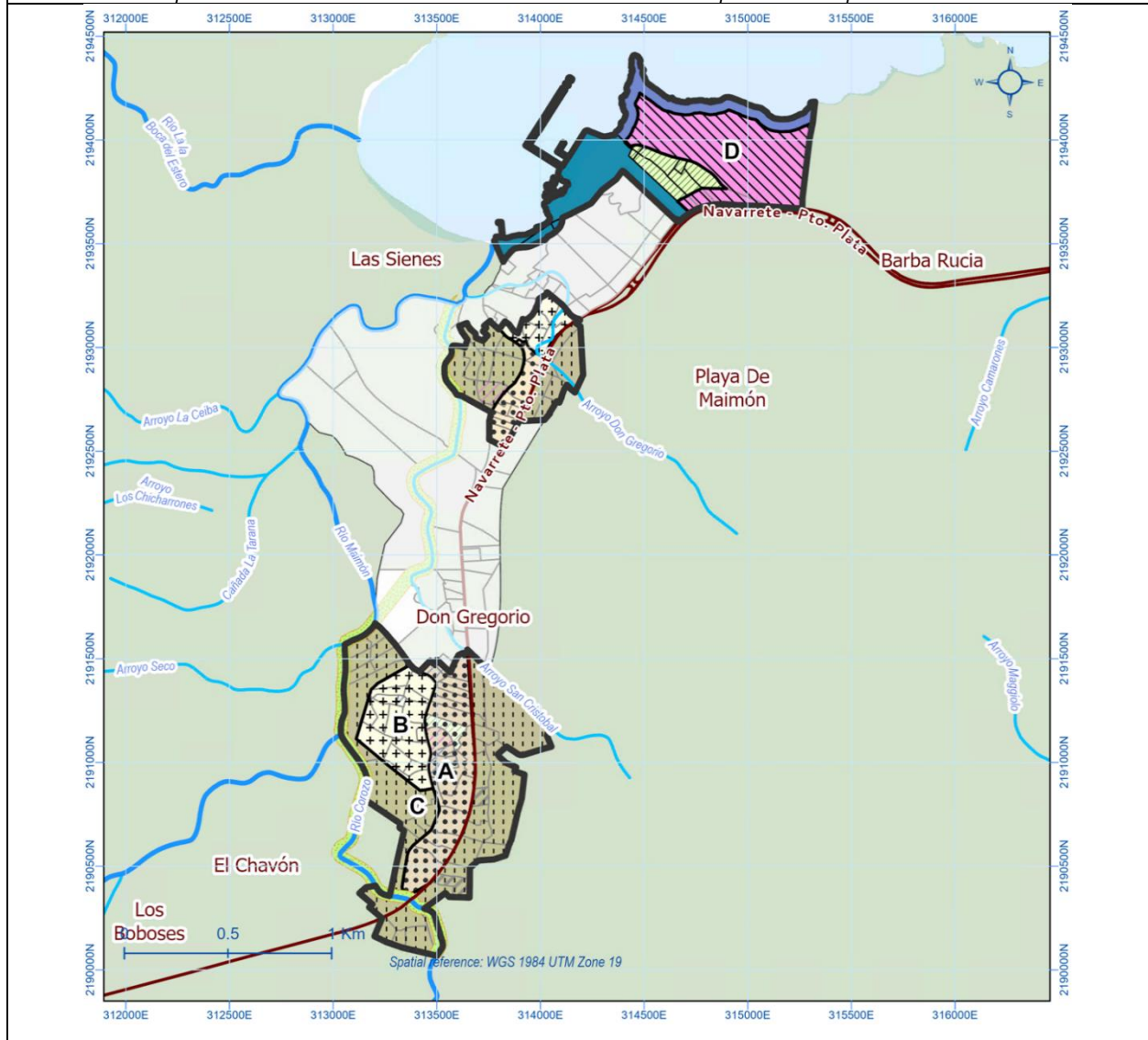
*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos.



NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO DISTRITAL – M1: MAIMÓN URBANO						M1
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP-M4	A	5	75	-	0.8	2.7
ZUP-R2	B	4	50	-	0.8	2.7
ZUP-R3	C	2	30	-	0.7	1.3
ZUP-T1	D	8	70	300	0.3	2.1
Linderos	<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>	
Sector A	5 m		1,5 m		3 m	
Sector B	2 m		1,5 m		2 m	
Sector C	2 m		1 m		2 m	
Sector D	40 m adyacente a franja de borde costero o 5 m frente a vía pública o interior.		1,5 m		3 m	

**NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector B.*

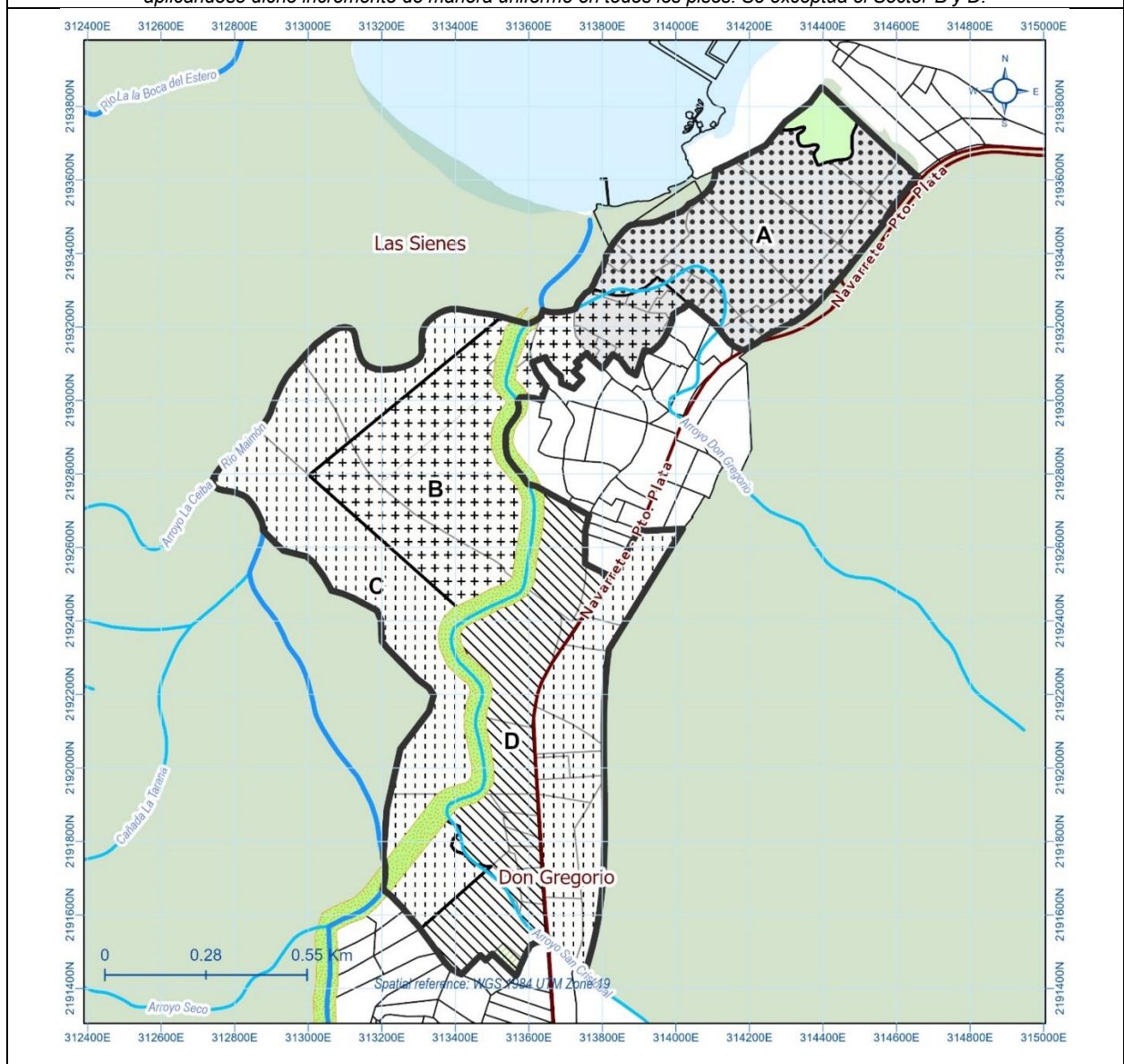


Sin parámetros	ZUE-CM1	ZUE-AV3	ZUE-AV2
----------------	---------	---------	---------

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO DISTRITAL – M2: MAIMÓN URBANIZABLE						M2
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
*No se asignan zonas de uso preferente. Deben desarrollarse con instrumentos de planificación más específicos.	A	8	70	200	0.5	4.0
	B	4	50	-	0.7	2.7
	C	2	25	-	0.7	1.3
	D	4	60	-	0.8	2.7
Linderos		<u>Frontal</u>		<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>
Sector A		5 m		1,5 m		3 m
Sector B y D		2 m		1,5 m		2 m
Sector C		2 m		1 m		2 m

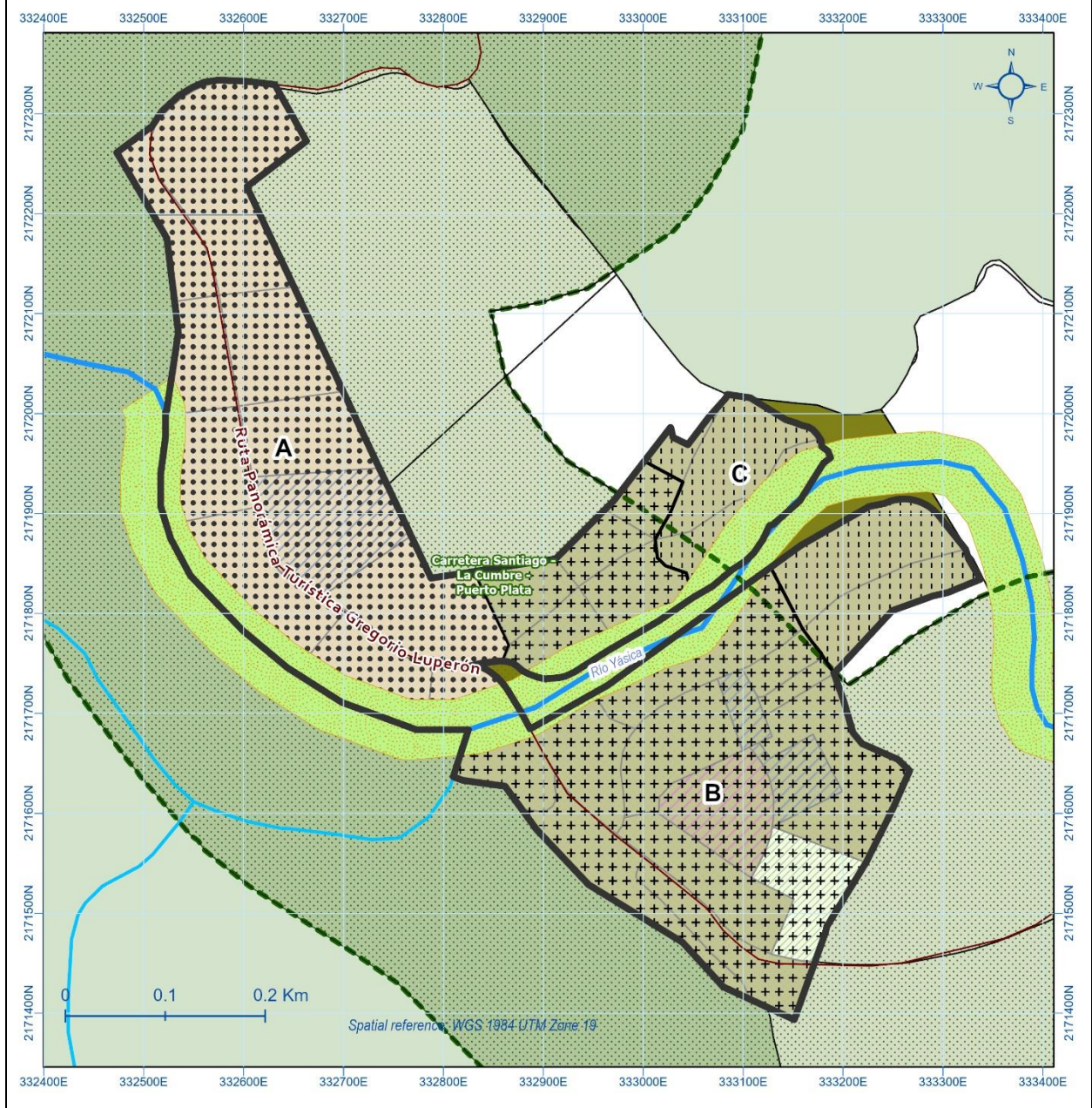
*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0.5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector B y D.



Sin parámetros	ZUE-AV3
-----------------------	----------------

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros según lo establecido por la Resolución 012-2012.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO DISTRITAL – Y1: YÁSICA ARRIBA URBANO						Y1
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
ZUP-M4	A	3	40	-	0.6	1.8
ZUP-R3	B	2	25	-	0.6	1.2
ZUP-R3	C	4	60	-	0.7	2.7
Linderos		Frontal		Lateral		Posterior
Sectores A, B		2 m		1 m		2 m
Sector C		2 m		1,5 m		2 m

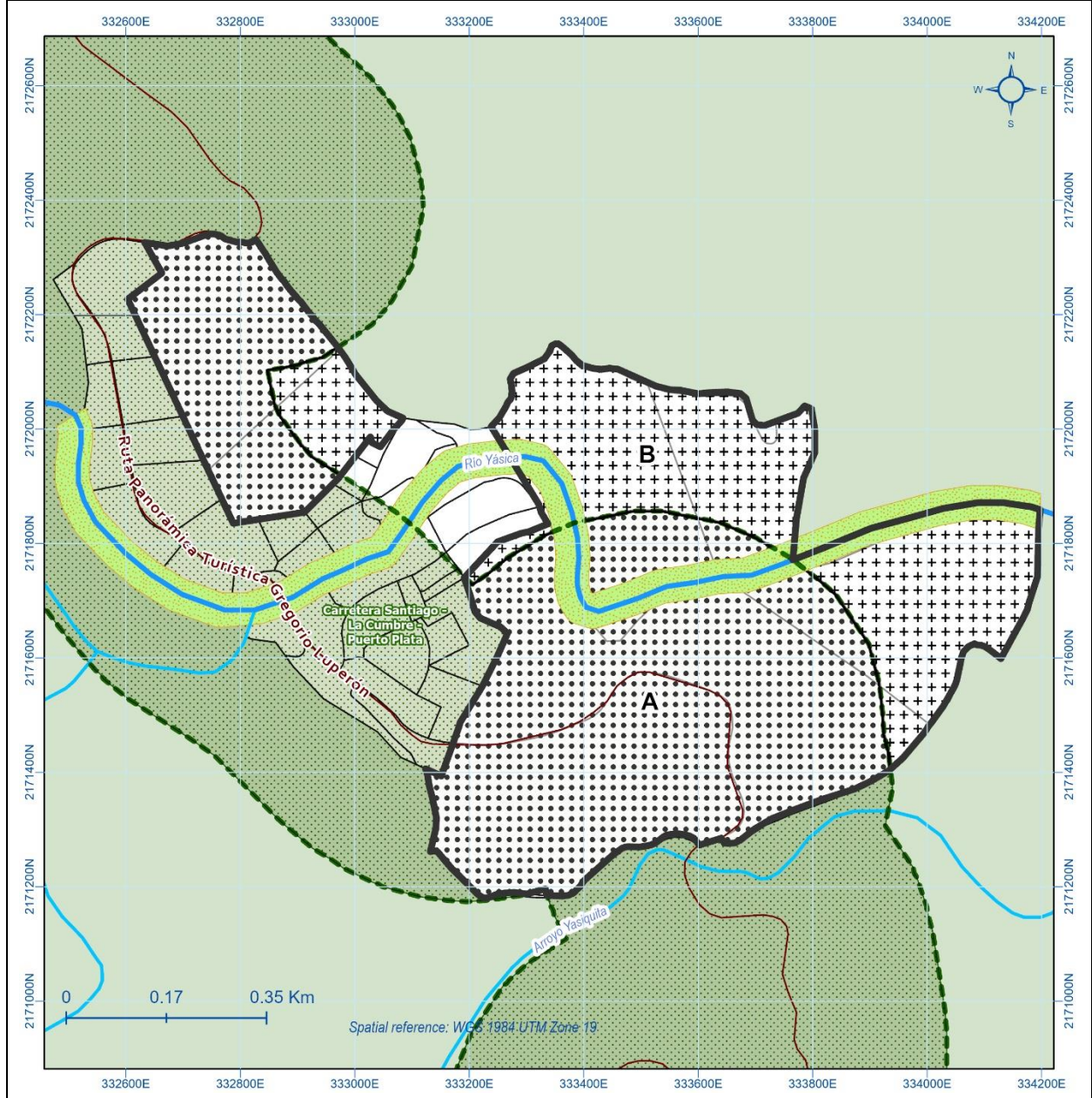


Sin parámetros

ZUE-AV2

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO DISTRITAL – Y2: YASICA ARRIBA URBANIZABLE						Y2
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitaciona l viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de edificabilidad máximo
*No se asignan zonas de uso preferente. Deben desarrollarse con instrumentos de planificación más específicos.	A	2	30	-	0.6	1.2
	B	4	60	-	0.7	2.7
Linderos	<u>Frontal</u>			<u>Lateral</u>		<u>Posterior</u>
Sector A	2 m			1 m		2 m
Sector B	2 m			1,5 m		2 m



Sin parámetros **ZUE-AV3**

NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros según lo establecido por la Resolución 012-2012.

2.9 Parámetros edificatorios en suelo rural

El suelo rural del municipio de Puerto Plata cumple un papel estratégico en la preservación de los valores ambientales, la producción agropecuaria y forestal, y la organización de los pequeños centros poblados que estructuran la vida comunitaria fuera del área urbana principal. En este contexto, el PMOT reconoce que la regulación del suelo rural no puede replicar la lógica del suelo urbano, sino que debe responder a su vocación productiva y ambiental, establecer parámetros edificatorios diferenciados que aseguren un desarrollo armónico con el territorio.

La definición de estos parámetros permite ordenar de manera clara la localización y las características de las edificaciones en zonas rurales, evita procesos de urbanización informal, preserva la capacidad productiva de los suelos de alto valor agrológico y forestal, y garantiza la conservación de paisajes estratégicos como la vía panorámica.

2.9.1 ZUP-R4. Centros poblados rurales dispersos.

Se trata de pequeñas aglomeraciones de viviendas ubicadas en intersecciones o a lo largo de corredores viales, que funcionan como puntos de encuentro y prestación de servicios básicos, pero cuya dinámica responde más a la vida rural que a procesos urbanos consolidados. Esto particularmente se asocia a los polígonos específicos de aglomeraciones de viviendas en sector Cupey y La Vigía en San Felipe; Cambiaso, Guzmancito, Los Caños

En cuanto a la altura máxima, se establece un límite de **2 pisos**, con el fin de mantener la escala tradicional y evitar verticalidades que desentonen con el paisaje o generen presión sobre la infraestructura vial existente. La ocupación máxima se fija en **20% del lote**, asegura espacios libres que permitan ventilación, iluminación natural y usos complementarios como huertos, jardines o áreas de patio.

La densidad máxima se plantea en un rango de **8 viv/ha**, con el objetivo de mantener baja intensidad poblacional y evitar la sobrecarga de infraestructuras comunitarias. En relación con el tamaño de lote, se establece un mínimo de **2500 m²**, y ocupación máxima de 0.3, suficiente para el desarrollo de vivienda con áreas libres productivas asociadas a un estilo de vida rural.

Finalmente, los retiros mínimos frontales deben garantizar las franjas de reserva vial (total) establecidas por la Ley 684-65: 60 metros para las vías principales, 40 metros para las vías secundarias y 30 metros para las vías terciarias o vecinales para permitir la ampliación futura de corredores viales y asegurar continuidad espacial. Además, los retiros mínimos laterales y posteriores serán de **3 metros**, garantiza condiciones de habitabilidad y corredores de servicio.

De esta manera, los parámetros edificatorios de la ZUP-R4 permiten consolidar estos centros poblados como núcleos de vida rural organizados y habitables, sin perder su carácter disperso ni comprometer la integración con el paisaje y el entorno agro productivo.

2.9.2 ZUP-A. Agropecuario.

En estas zonas de uso preferente ZUP-A1. Agricultura y ZUP-A2. Ganadería, los parámetros edificatorios se definen con un enfoque orientado a la protección de la vocación agro productiva del suelo y a la regulación de edificaciones complementarias a esta función.

Se trata de espacios predominantemente rurales, donde la prioridad no es la consolidación de un tejido urbano, sino la preservación de la productividad agrícola y pecuaria como actividad estructurante del territorio. En este sentido, las alturas máximas se limitan a **2 pisos**, suficientes para albergar viviendas rurales, bodegas de almacenamiento, establos u otras instalaciones de apoyo productivo.

La densidad habitacional se restringe a **2 viv/ha**, ya que la localización de viviendas debe ser dispersa y subordinada al uso agrícola o ganadero. En cuanto al tamaño de lote, se establece un mínimo de **2 ha**,

promover lotes amplios que permitan el desarrollo de actividades agro productivas a escala familiar o comunitaria.

Los retiros mínimos frontales deben garantizar las franjas de reserva vial (total) establecidas por la Ley 684-65: 60 metros para las vías principales, 40 metros para las vías secundarias y 30 metros para las vías terciarias o vecinales para permitir la ampliación futura de corredores viales y asegurar continuidad espacial.

De esta manera, los parámetros edificatorios de las ZUP-A1 y A2 permiten consolidar un territorio rural productivo, donde la edificación es secundaria y complementaria a la función agrícola y ganadera, asegura tanto la habitabilidad rural básica como la sostenibilidad de los suelos de alto valor agropecuario.

2.9.3 ZUP-F. Forestal.

Las **Zonas de Uso Preferente de carácter forestal** requieren una reglamentación estricta, pues concentran valores ambientales estratégicos asociados a la cobertura boscosa, la regulación hídrica, la biodiversidad y la protección frente a riesgos. En este sentido, el PMOT establece parámetros edificatorios diferenciados que responden a la vocación de cada categoría forestal, garantiza un equilibrio entre la preservación de los ecosistemas y la compatibilidad con actividades sostenibles:

- **ZUP-F1. Forestal de Protección**

En estas áreas la prioridad es la preservación de los ecosistemas y la mitigación de riesgos ambientales. Por su función, la ocupación antrópica debe ser mínima y propender por la preservación del bosque y actividades de manejo ambiental para evitar impactos negativos sobre los ecosistemas frágiles y los servicios ecosistémicos que estas zonas protegen.

Las edificaciones deben restringirse a máximo **1 piso**, compatibles con la conservación del paisaje y la biodiversidad y una densidad máxima de **1 viv/ha** con excepción de proyectos de ecoturismo regulado donde podrían agruparse cabañas según lo determine la autoridad ambiental competente.

La división mínima de lote debe ser de **1,5 ha**, y los retiros mínimos frontales deben garantizar las franjas de reserva vial (total) establecidas por la Ley 684-65: 60 metros para las vías principales, 40 metros para las vías secundarias y 30 metros para las vías terciarias o vecinales para permitir la ampliación futura de corredores viales y asegurar continuidad espacial.

- **ZUP-F2. Forestal de Conservación**

Las edificaciones deben restringirse a infraestructuras de máximo **2 pisos** compatibles con la conservación del paisaje y la biodiversidad. El lote mínimo será de **1,5 ha**, y una densidad máxima de **2 viv/ha**, con excepción de proyectos de ecoturismo regulado donde podrían agruparse cabañas según lo determine la autoridad ambiental competente.

En general, las ocupaciones en esta ZUP-F2 deben mantener la cobertura arbórea existente y propender por la recuperación de bosques latifoliados.

- **ZUP-F3. Forestal de Producción**

En este ámbito se admiten viviendas rurales, así como bodegas o instalaciones para acopio y transformación primaria de productos forestales y producción agroforestal. Se define un lote mínimo de **5000m²** y una densidad máxima de **4 viv/ha**. La altura máxima se limita a **2 pisos**, mantener coherencia con el carácter rural y con la función productiva.

De forma excepcional, en el corredor vial Camino a Cupey, se permitirán parámetros diferenciados en un **ancho máximo de 300 metros a cada lado** medidos desde el borde exterior de las franja de reserva vial (según Ley 684-65 para este camino terciario el derecho de vía es 30m en total) entre los asentamientos

rurales de Cupey y La Vigía. Este corredor responde a los proyectos de villas y condominios campestres los cuales podrán acogerse a los siguientes parámetros: **3500m²** de solar mínimo, **2 pisos** y **3 viv/ha**, como expone la siguiente figura:

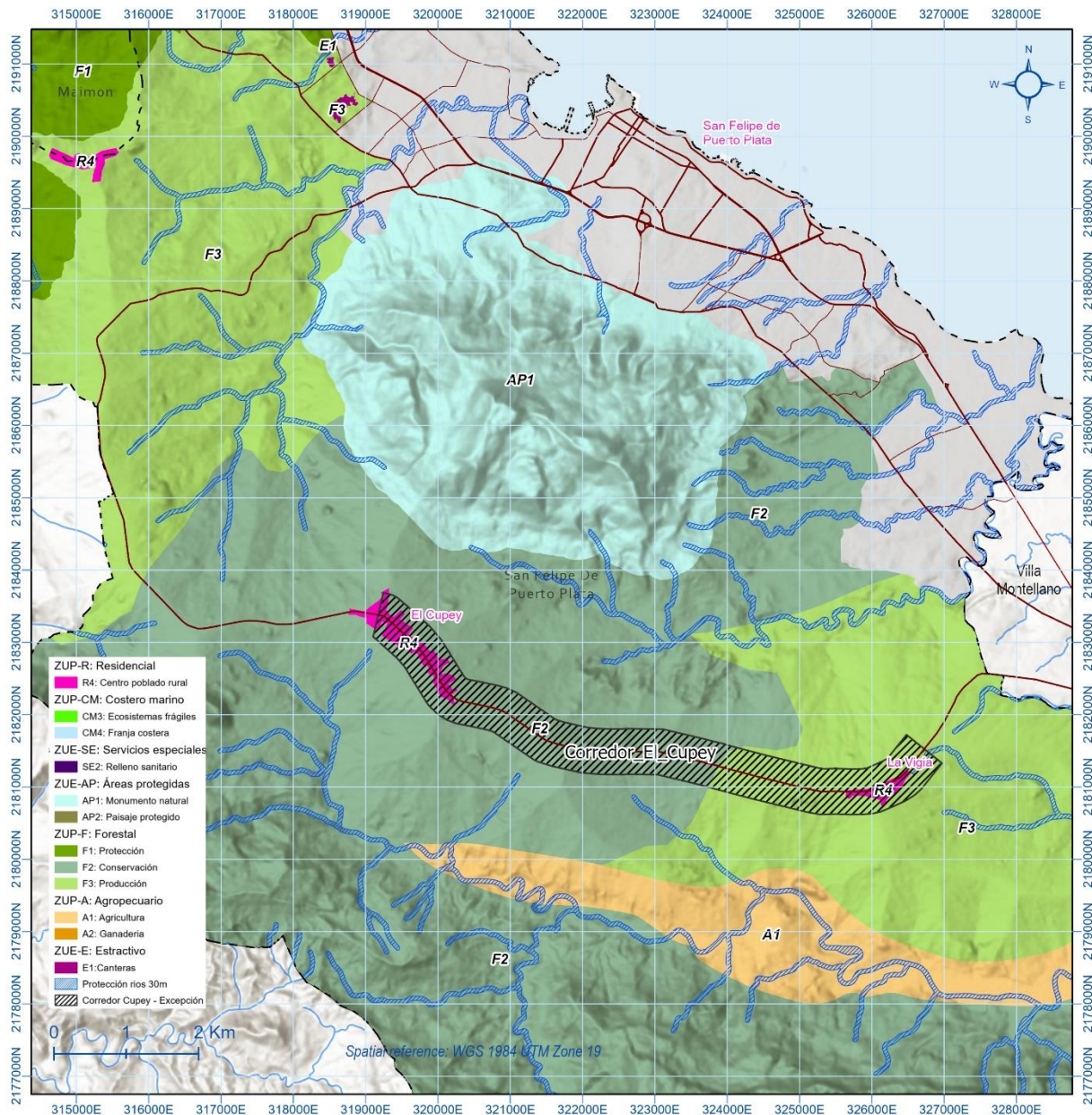


Figura 26 Corredor Cupey (300 metros). Arup, 2025.

Por otro, la aprobación de usos turísticos de Ecolodge, Glamping y Ecoturismo habilitados en el suelo rural deberán ser aprobados por las autoridades competentes quienes garantizarán que los parámetros edificatorios de estas nuevas intervenciones no impacten negativamente los valores productivos y ambientales del suelo rural.

En este contexto, se deben realizar estudios detallados para evaluar su impacto socioambiental y con esta base definir las condiciones edificatorias para Ecolodge, Glamping y Ecoturismo, los cuales no podrán superar los **3 pisos** de altura, **25 habitaciones** por hectárea y el tamaño de lote o solar que se indique para cada ZUP-A y ZUP-F.

2.9.4 ZUE-AP. Área protegida

- **ZUE-AP1. Monumento natural.**

Las edificaciones permitidas tanto en la Loma Isabel de Torres como en su área de amortiguamiento deben cumplir con los usos previstos por la Ley 202-04 y además sus parámetros edificatorios deberán ser aprobadas por la autoridad ambiental competente.

- **ZUE-AP2. Paisaje protegido.**

Esta Zona de Uso Especial está sujeta a las disposiciones de la **Ley 202-04** sobre Áreas Protegidas, que establece un régimen especial de restricción de usos y edificaciones en la franja de protección. En este caso, los parámetros edificatorios no derivan de una reglamentación propia del PMOT, sino que se subordinan íntegramente a lo dispuesto por la ley y sus reglamentos.

De manera general, la normativa vigente determina que el área de la vía panorámica debe conservar un bajo nivel de intensidad de usos, en pro de la preservación paisajística y ambiental sobre cualquier forma de ocupación. En consecuencia, la altura de las edificaciones se limita a un máximo de **2 pisos**, con baja densidad y amplios retiros que garanticen la protección de la visual, la continuidad del corredor escénico y las franjas de reserva vial (total) establecidas por la Ley 684-65: 60 metros para las vías principales, 40 metros para las vías secundarias y 30 metros para las vías terciarias o vecinales para permitir la ampliación futura de corredores viales y asegurar continuidad espacial.

El lote mínimo y demás parámetros aplicables deben ser revisados caso a caso con base en las disposiciones de la Ley 202-04, que rige de manera directa y prioritaria sobre esta zona. En este sentido, el PMOT reconoce a la ZUP-AP2 como un ámbito normativo especial, donde su papel es únicamente articular lo dispuesto por la legislación nacional con la planificación municipal, y remitir a las instancias ambientales competentes la definición de cualquier actuación.

- **ZUE-AP3. Paisaje Litoral Urbano Norte.**

En cumplimiento de la Ley 305-68 no se permiten edificaciones de ningún tipo al ser parte de la franja de protección del borde costero marino, medidos desde la línea de pleamar 60 metros adentro con el objetivo de mantener la integridad ecológica y libre circulación en playas.

2.9.5 Parámetros para otras Zonas de Uso Especial (ZUE)

Para las Zonas de Uso Especial en las cuales las edificaciones responden a infraestructuras particulares, los parámetros edificatorios no serán fijados por este PMOT, y sus aprobaciones y regulaciones deberán ser gestionadas ante la autoridad competente con el objetivo de garantizar un emplazamiento pertinente con el contexto municipal y el cumplimiento de las normativas nacionales.

Zona de uso preferente	Tipos de edificaciones	Marco normativo y autoridades relacionadas
ZUE-CM1 Puertos Marítimos	Edificaciones de apoyo a la infraestructura de servicios de conectividad	Ley No. 70-70 sobre Puertos del Estado Dominicano y su Reglamento; supervisión del Autoridad Portuaria Dominicana (APORDOM) y coordinación con la Dirección General de Alianzas Público Privadas (DGAPP) y el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC). En materia ambiental, permisos y licencias gestionados ante el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).
ZUE-SE1 Servicios públicos	Edificaciones de apoyo a la infraestructura de servicios públicos	Ley No. 125-01 General de Electricidad; Ley No. 142-15 de Energías Renovables; Ley No. 498-06 sobre Agua Potable y Saneamiento. Autoridades competentes: Superintendencia de Electricidad (SIE), Instituto Nacional

		de Aguas Potables y Alcantarillados (INAPA) o CORAPPLATA, y Ministerio de Medio Ambiente (MARN) según el tipo de instalación.
ZUE-SE2 Relleno sanitario	Edificaciones de apoyo a la infraestructura de gestión de residuos sólidos	Ley No. 225-20 General de Gestión Integral y Procesamiento de Residuos Sólidos; autoridades competentes: Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN) y ayuntamiento municipal en coordinación con el Ministerio de Salud Pública (MSP).
ZUE-E1 Canteras	Edificaciones de apoyo a la actividad extractiva minera	Ley No. 64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales y Ley No. 146-71 de Minería. Autoridad competente: Dirección General de Minería (DGM) bajo el Ministerio de Energía y Minas (MEM), con licencias ambientales del MARN.

3. Parámetros de espacio público

Después de definir los parámetros edificatorios (alturas, ocupación, linderos y densidades), esta sección aborda un complemento indispensable: los parámetros de espacio público. Mientras los primeros ordenan la intensidad y forma de la ocupación predial, los segundos garantizan la equidad en el acceso, la cohesión urbana y la calidad ambiental de los entornos colectivos.

Regular el espacio público desde el ordenamiento territorial asegura que el crecimiento y el desarrollo territorial produzcan beneficios públicos medibles (cobertura, habitabilidad, salud pública, seguridad, cohesión). Los parámetros propuestos en esta sección se formulan para cerrar brechas de acceso, disminuir déficits, elevar la calidad del espacio público y estructurar una red continua y legible.

En el caso particular de Puerto Plata, el diagnóstico revela un déficit estructural de espacio público: a nivel municipal se registran apenas **1,46 m²/hab** de espacio público efectivo, muy por debajo de los estándares internacionales. Además, existe una concentración territorial marcada: San Felipe reúne 261,788 m², mientras que Maimón dispone de solo 2,634 m² y Yásica Arriba carece completamente de parques o plazas de permanencia.

En términos urbanos, el espacio verde ocupa apenas el 1% de la huella de San Felipe, y dos grandes parques costeros: el Malecón (115,966 m²) y la Fortaleza San Felipe (46,837 m²), los cuales concentran más del 60% del total, aunque con problemas de falta de mantenimiento, accesibilidad y calidad ambiental. Esta situación se traduce en un acceso limitado en periferias y distritos, así como en la fragmentación del sistema público existente.

Frente a este panorama, las pautas de espacio público del PMOT cumplen una doble función: corregir déficits y desigualdades históricas, y a la vez estructurar oportunidades como el sistema costero continuo, los parques lineales en las rondas de los ríos, y la conexión ecológica con la Loma Isabel de Torres.

En este contexto, el espacio público es un componente decisivo para materializar la visión del PMOT, su diseño, accesibilidad y calidad permiten aproximarse a los seis objetivos del Plan:

1. Puerto Plata protectora de su capital natural y resiliente al cambio climático
El espacio público debe integrarse a la estructura ecológica, promover la permeabilidad del suelo, aumentar la cobertura arbórea y vincular ecosistemas estratégicos como el Malecón, los ríos y la Loma Isabel de Torres.
2. Puerto Plata conectada, accesible y con movilidad eficiente
Las redes peatonales y ciclorrutas, junto con la jerarquización de perfiles viales, se constituyen en infraestructuras clave para la movilidad sostenible y la reducción de dependencia del automóvil.
3. Puerto Plata competitiva y económicamente diversa
Espacios públicos de calidad fomentan el turismo sostenible, apoyan el comercio local y generan escenarios de encuentro que fortalecen la economía urbana y comunitaria.
4. Puerto Plata habitable y equitativa
La dotación de parques y plazas en barrios periféricos y distritos municipales corrige desigualdades históricas, garantizando acceso equitativo y mejorando la provisión de servicios urbanos.

5. Puerto Plata con un crecimiento compacto y planificado

Los parámetros de espacio público permiten orientar la expansión urbana asegurando reservas de suelo para parques y corredores verdes, evitando repetir el déficit actual en las nuevas áreas de crecimiento.

6. Puerto Plata protectora de su legado cultural

El espacio público es soporte de la memoria y la identidad local, articula hitos patrimoniales como la Fortaleza San Felipe y el Malecón con actividades culturales, recreativas y turísticas.

En este marco, el PMOT se enfocará en definir lineamientos generales que garanticen mínimos de calidad para el espacio público en todas sus escalas. No obstante, dada la complejidad del tema y la necesidad de precisar aspectos de diseño, el Plan recomienda que en el mediano plazo se complementen estas pautas con la elaboración de manuales específicos, orientados a brindar criterios más detallados para:

- **Adecuación y diseño de espacio público**, incluyendo mobiliario, materiales, accesibilidad universal y soluciones basadas en la naturaleza.
- **Arborización y paisajismo**, con especies nativas y lineamientos de mantenimiento para asegurar sombra, confort y resiliencia climática.
- **Cicloinfraestructura y movilidad activa**, definiendo perfiles tipo, señalética y superficies adecuadas.

De esta manera, el PMOT sienta las bases normativas y estratégicas, mientras que los futuros manuales técnicos ofrecerán las herramientas prácticas y operativas para materializar un sistema de espacio público continuo, inclusivo y resiliente en Puerto Plata.

3.1 **Reglamentación vigente sobre espacio público.**

El marco normativo dominicano establece algunos parámetros básicos para la provisión, preservación y regulación del espacio público, que constituyen la base sobre la que el PMOT de Puerto Plata formula sus lineamientos.

A nivel nacional, la Ley 368-22 reconoce las áreas verdes como un componente esencial de la planificación urbana el cual deben garantizar cobertura vegetal, suelos permeables y adecuada escorrentía. Además, establece que en esas áreas no podrán incluirse ningún tipo de edificaciones permanentes, salvo aquellas requeridas para su manejo y que tengan como destino el esparcimiento, la recreación, las amenidades o la recuperación ecológica.

El reglamento de la LOTUSAH dispone que todo nuevo desarrollo debe destinar al menos un 10% del suelo a áreas verdes y define como objetivo garantizar un estándar de mínimo de 9 m²/hab. Además, aclara que como parte de estas áreas pueden incluirse espacios como **ríos, taludes, zonas de inundación o conservación** de especies y enfatiza que por sus condiciones ambientales deben ser mantenidas como sin edificación o suelo construido.

Por su parte, la Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Ley 64-00) establece la obligación de proteger áreas de valor ecológico y garantizar la preservación de **zonas ribereñas y costeras**, disposiciones que inciden directamente en la planificación de parques lineales y malecones.

A nivel local, la Ley No. 85 del 1971 declara el **Parque Litoral Norte**, el cual define el polígono del Malecón costero y establece restricciones sobre ocupación, construcción y actividades en este frente

urbano-ambiental. Esta normativa constituye un antecedente importante, aunque carece de lineamientos específicos sobre criterios de diseño, manejo paisajístico e integración de usos.

En este contexto, el marco actual presenta vacíos normativos. No existen manuales específicos que orienten con detalle la adecuación del espacio público, la selección y diseño de mobiliario urbano, la gestión del arbolado o la implementación de cicloinfraestructura. El PMOT reconoce estas limitaciones y propone lineamientos generales que, posteriormente, deberán ser complementados con guías y manuales técnicos capaces de establecer estándares de calidad para el espacio público del municipio.

3.2 Espacios públicos propuestos

El Plan incluye como espacio público los polígonos ZUP-AV1 reconocidos como áreas verdes por el Ayuntamiento Municipal, según información cartográfica provista por la oficina de Gestión tributaria (2024).

En complemento, las ZUP-AV2 sugieren solares que por su tamaño y ubicación son potenciales áreas verdes que podrían mitigar el déficit de espacio público particularmente en sitios asociados a centralidades y subcentralidades. No obstante, su revisión y potencial vinculación oficial como áreas verdes de dominio público depende completamente de la gestión gobierno local.

Por otro lado, considerando la habilitación del Reglamento de la LOTUSAH en párrafo II del artículo 86, el Plan también incluye como ZUP-AV3 parte de la red de espacios públicos algunas áreas verdes de riberas de ríos dentro del área urbana como en torno al Río San Marcos, Río Yásica y Río Maimón, entre otras franjas de protección cuya adecuación debe regirse según aprobaciones de la autoridad ambiental competente, y en cumplimiento de los estándares generales presentados en la [Sección 3.5.3](#).

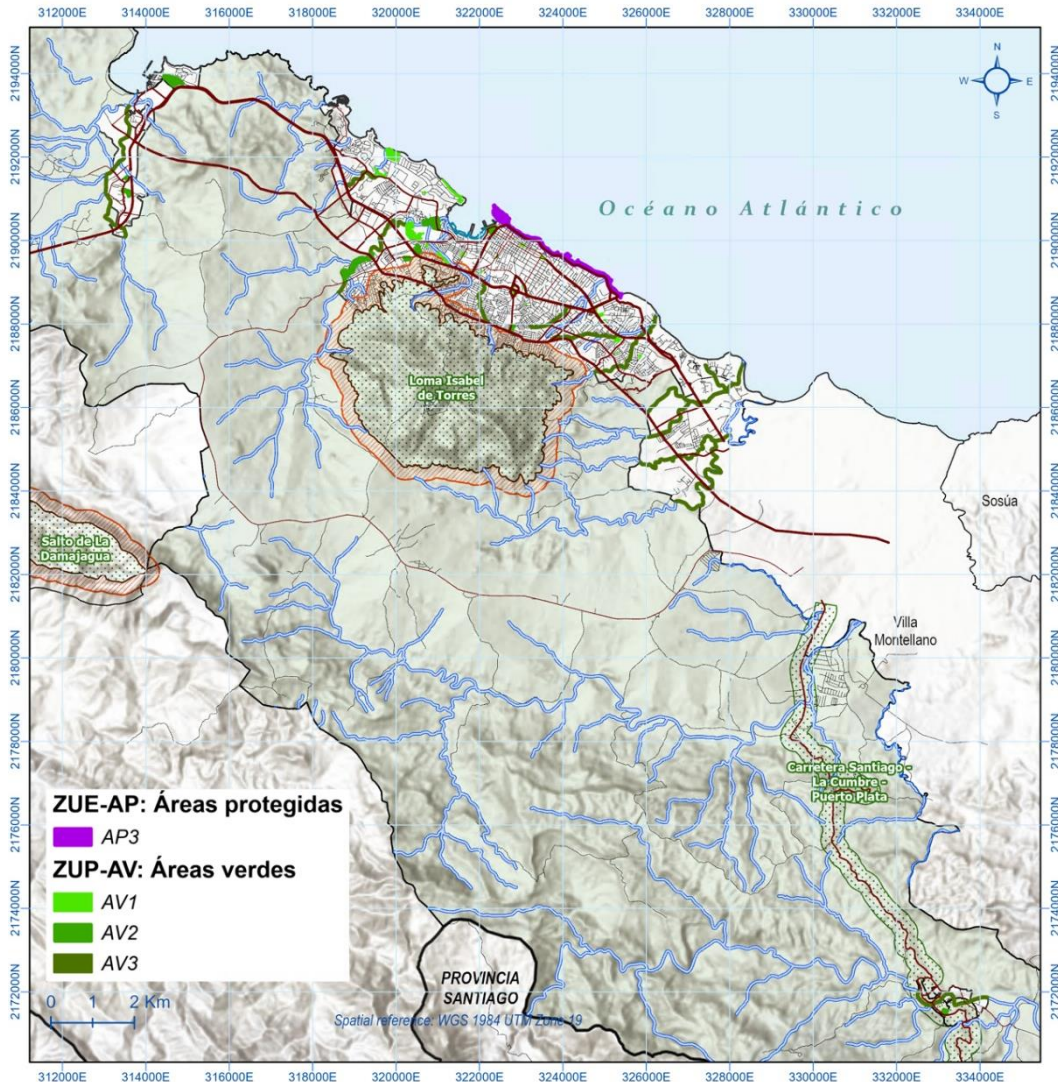


Figura 27 Espacios Públicos a nivel municipal. Arup, 2025.

3.3 Criterios de localización

La localización del espacio público es determinante para garantizar **equidad territorial y accesibilidad**. En Puerto Plata, donde el diagnóstico evidenció fuertes desigualdades entre la cabecera y los distritos municipales, los criterios de ubicación deben orientarse a cerrar brechas y asegurar cobertura a escala de barrio y distrito.

Como lineamientos generales se destacan:

- **Cobertura caminable:** los sectores residenciales deben contar con un espacio público de escala local o zonal en un radio de 800 a 1,000 metros.
- **Jerarquía territorial:** priorizar la ubicación de nuevos parques y plazas en sectores deficitarios dentro de San Felipe y distritos de Maimón y Yásica Arriba, garantizando una distribución proporcional al crecimiento poblacional.

- **Articulación con la estructura ecológica:** localizar espacios públicos en conexión con rondas de ríos y cañadas, y corredores costeros, reforzando funciones ambientales y paisajísticas.
- **Integración con centralidades y equipamientos:** promover que las nuevas plazas y parques se ubiquen en proximidad a colegios, centros comunitarios, estaciones de transporte y áreas de comercio local, consolidando nodos de encuentro y de apoyo a equipamientos.
- **Reserva de suelo en expansiones:** en las áreas de crecimiento urbano futuro se deberán prever suelos para parques y equipamientos públicos como condición de habilitación, evitando repetir el déficit actual.

3.4 Criterios de diseño.

El diagnóstico mostró que gran parte de los espacios públicos de Puerto Plata presentan deterioro, baja dotación de mobiliario y condiciones de accesibilidad limitadas, lo cual restringe su uso y genera desigualdades en la calidad de vida urbana. Frente a este panorama, el PMOT recomienda adoptar criterios de diseño que aseguren estándares mínimos de inclusión, seguridad y confort ambiental, de modo que los espacios públicos no solo se multipliquen en cantidad, sino que también mejoren sustancialmente en su calidad.

Estos lineamientos buscan garantizar que cada parque, plaza o calle se convierta en un entorno apropiado para todas las personas, respondiendo a las condiciones climáticas de un municipio costero y proyectando una imagen urbana coherente con la identidad cultural y paisajística de Puerto Plata.

- **Accesibilidad universal:** aplicar rampas con pendiente máxima del 8%, superficies continuas y antideslizantes, señalización táctil y mobiliario adaptado para personas con discapacidad.
- **Seguridad y visibilidad:** incorporar iluminación eficiente bajo criterios del diseño urbano orientado a la prevención del crimen (CPTED por sus siglas en inglés), mobiliario ergonómico y evitar muros ciegos o barreras visuales que limiten la percepción del entorno.
- **Confort térmico y ambiental:** garantizar al menos un 30% de cobertura de sombra mediante arbolado y pérgolas, priorizando especies nativas; diseñar pavimentos permeables que reduzcan islas de calor y faciliten el drenaje sostenible.
- **Flexibilidad de uso:** prever espacios versátiles que puedan albergar actividades recreativas, culturales y comunitarias, favoreciendo la apropiación social.
- **Identidad local:** integrar elementos de diseño que refuercen el carácter costero y cultural de Puerto Plata, con referencias patrimoniales y paisajismo adaptado a las condiciones climáticas del Atlántico norte.

3.5 Categorías del espacio público en Puerto Plata

El espacio público constituye la infraestructura social y ambiental básica de la ciudad, pues asegura el derecho colectivo al encuentro, la movilidad, la recreación y el disfrute del paisaje urbano y natural. En un municipio costero como Puerto Plata, su importancia se multiplica: los parques, plazas, calles, malecones y playas no solo organizan la vida urbana, sino que también proyectan la identidad cultural y turística de la ciudad, al tiempo que cumplen funciones ambientales de gran relevancia.

Para orientar su desarrollo, el PMOT agrupa el espacio público en **tres categorías complementarias**, que permiten ordenar sus funciones principales y guiar los lineamientos de planificación y diseño:

- **Espacio público para el encuentro**, que reúne parques, plazas y plazoletas como lugares de convivencia y cohesión social.

- **Espacio público para la movilidad**, integrado por calles, aceras, aceras y ciclorrutas, que garantizan la movilidad seguro y sostenible de la población.
- **Espacio público con valor ambiental e histórico**, donde se destacan el Malecón, las playas, las rondas de ríos y los hitos patrimoniales, como escenarios clave para la protección ecológica y la puesta en valor de la memoria cultural de Puerto Plata.

En conjunto, estas tres categorías reflejan que el espacio público no debe concebirse como un área residual, sino como la columna vertebral del modelo de ocupación y un componente estratégico para avanzar en los objetivos ambientales, de movilidad, económicos, funcionales, de crecimiento y culturales definidos por el PMOT.

3.5.1 Espacio público para el encuentro.

El espacio público para el encuentro se compone de los lugares destinados a la convivencia, la recreación y la vida comunitaria, siendo los más representativos los **parques, plazas y plazoletas**. Estas tipologías cumplen un papel fundamental en la estructura urbana, pues ofrecen escenarios de permanencia y ocio, fortalecen la cohesión social y actúan como soportes para actividades culturales, deportivas y comunitarias.

El espacio público para el encuentro se materializa en distintas tipologías urbanas que responden a escalas, funciones y contextos específicos. Cada una de ellas tiene una vocación particular y se caracteriza por ofrecer condiciones diferenciadas de superficie, equipamiento y relación con su entorno. Reconocer estas diferencias permite orientar su diseño y adecuación de acuerdo con las necesidades de la población y el rol que cumplen dentro del sistema de espacio público de Puerto Plata.

- **Parques:** espacios de mayor superficie y cobertura, que pueden clasificarse en locales, barriales y zonales. Su vocación principal es recreativa, ecológica y de esparcimiento; incorpora áreas verdes, juegos infantiles y arbolado urbano.
- **Plazas:** espacios cívicos y culturales, generalmente enmarcados por edificaciones institucionales o patrimoniales. Se destinan al encuentro ciudadano, actos públicos y actividades de representación colectiva.
- **Plazoletas:** espacios de menor escala, distribuidos en la trama urbana, que ofrecen áreas de descanso, sombra y permanencia en la proximidad barrial. Suelen complementarse con comercio de cercanía o servicios comunitarios. Ejemplo: plazoleta frente al Mercado Municipal de San Felipe.

Para garantizar que parques, plazas y plazoletas cumplan con su función social, ambiental y cultural, el PMOT establece una serie de lineamientos técnicos generales que orientan su diseño y adecuación. Estos criterios fijan estándares mínimos de calidad aplicables a todas las tipologías, buscando asegurar espacios inclusivos, accesibles y ambientalmente sostenibles, que refuercen la identidad urbana y mejoren la calidad de vida de la población.

1. **Proporción de áreas:** En los parques garantizar como mínimo **60% de superficie permeable** (césped, jardinería, suelo natural o pavimentos drenantes) y un máximo de **40% de áreas duras** destinadas a circulaciones y superficies de estancias o permanencias. Por otro lado, las plazoletas y plazas podrán tener una proporción inversa, es decir, hasta 60% de áreas duras siempre que incorporen soluciones de drenaje sostenible, jardinerías integradas, árboles en alcorques o franjas verdes que garanticen mínimo un 25% de superficie permeable o ajardinada.
2. **Circulaciones peatonales:** Garantizar un ancho mínimo de **1,2 m** en parques vecinales y plazoletas y de **2,5 m** en parques zonales o de escala de ciudad, garantizando continuidad,

accesibilidad universal y superficies antideslizantes. Las pendientes no pueden exceder la máxima longitudinal de 8% ni trasversal del 2%.

3. **Superficies de piso:** Se deben priorizar materiales permeables, duraderos y de bajo mantenimiento como concreto texturizado, combinando pavimentos duros en áreas de tránsito con suelos naturales o drenantes en zonas verdes como adoquín permeable. En plazas y plazoletas, los pavimentos duros podrán predominar, preferiblemente con tratamientos reflectivos o de alta albedo para reducir el efecto de isla de calor. Los juegos infantiles deben instalarse sobre superficies amortiguantes como caucho reciclado o similares.
4. **Mobiliario complementario:** Deben incluirse elementos complementarios e inclusivos para mejorar la experiencia de todos los grupos etarios en el espacio público como: bancas, luminarias led de bajo consumo, cestos de basura, juegos infantiles y, en parques de mayor escala, canchas, gimnasios al aire libre o pérgolas para sombra. Todo el mobiliario deberá responder a criterios de durabilidad, accesibilidad universal y seguridad.
5. **Cobertura arbórea:** Se debe garantizar un mínimo del **30% de sombra efectiva** en áreas de permanencia, mediante el uso de especies nativas de copa amplia que refuercen la identidad paisajística y la adaptación climática. Las especies arbustivas debe tener alturas menores a 0.8 m para no obstruir la visibilidad. En plazas con predominio de pavimento, los árboles deberán disponerse en alineaciones regulares o jardineras estructuradas que permitan el crecimiento radicular y la infiltración.
6. **Multipropósito:** Diseñar espacios versátiles y adaptables que permitan tanto el uso cotidiano como la realización de ferias, eventos comunitarios, o actividades culturales, con infraestructura mínima de apoyo como baños o casetas de vigilancia cuando sea necesario.

Los lineamientos propuestos para parques, plazas y plazoletas se encuentran en sintonía con los estándares internacionales de calidad e inclusión en el espacio público, particularmente los establecidos por ONU-Hábitat en el *Global Public Space Toolkit* (2015), el BID en el *Manual de diseño de espacios públicos seguros e inclusivos* (2019), la CAF en la *Guía práctica para espacios públicos en América Latina* (2018) y la OMS en *Urban green spaces: a brief for action* (2017).

3.5.2 Espacio público para la movilidad

El espacio público para la movilidad está conformado por **calles, aceras, aceras y ciclovías**, que más que vías de tránsito, las infraestructuras de movilidad son corredores urbanos integrales, donde convergen funciones de desplazamiento, encuentro social y ambientación paisajística.

En Puerto Plata, el espacio público para la movilidad cumple un papel doble: por un lado, garantiza el acceso equitativo y seguro entre barrios y distritos; y por otro, realza el atractivo turístico y cultural de la ciudad mediante calles peatonales, compartidas y corredores costeros que favorecen la caminata y el uso de la bicicleta.

El espacio público para la movilidad se organiza en diversas tipologías que responden a su jerarquía urbana y a los usos predominantes del entorno inmediato:

- **Calles principales:** soportan los mayores flujos de tránsito, conectan centralidades y polos turísticos, y tienen una vocación mixta y estructurante, con aceras amplias, arborización y, cuando sea posible, cicloinfraestructura.
- **Calles secundarias:** articulan la movilidad barrial y los corredores comerciales locales. Su vocación es principalmente residencial con comercio de proximidad, equilibrando circulación vehicular, peatonal y de servicios.

- **Calles terciarias o locales:** de carácter predominantemente residencial, favorecen la movilidad de proximidad y la convivencia, con prioridad para peatones y velocidades reducidas.
- **Calles peatonales:** potencialmente en el centro histórico y los circuitos turísticos, con vocación cívica, cultural y comercial. Son espacios exclusivos para peatones, con superficies accesibles, mobiliario y alta calidad paisajística.
- **Calles compartidas o de tránsito calmado:** integran el tránsito peatonal, ciclista y vehicular en un mismo nivel, con prioridad para peatones y velocidades reducidas (≤ 20 km/h). Su vocación es **mixta y flexible**, adecuada para áreas con usos residenciales, comerciales y turísticos.
- **Aceras y aceras:** base de la movilidad peatonal, garantizan accesibilidad universal, continuidad y confort ambiental en todos los barrios.
- **Cicloinfraestructura:** fomenta la movilidad sostenible y turística, conectando barrios residenciales con playas, malecones y centralidades urbanas.

Para garantizar que estas tipologías cumplan con su función de movilidad segura, accesible y sostenible, el PMOT establece los siguientes lineamientos técnicos generales:

1. Aceras y accesibilidad peatonal

El PMOT recomienda que las aceras como mínimo los siguientes anchos mínimos según la jerarquía vial: **2,5 m** en vías principales, **1,8 m** en vías secundarias y **1,2 m** en vías locales o terciarias. Estos espacios deben garantizar superficies continuas, antideslizantes y preferiblemente permeables, empleando materiales como adoquín drenante, concreto texturizado o piedra natural.

En cuanto a pendientes, la longitudinal no podrá superar el **8%** ni la transversal el **2%**, para mantener condiciones de accesibilidad universal. Todas las esquinas deberán contar con rampas de al menos **1,20 m** de ancho, y radios de giro libres de **1,50 m** para maniobra de sillas de ruedas. Los cruces peatonales deberán ser debidamente señalizados con paso de cebra o idealmente construirse a nivel de la acera y contar con franjas podo táctiles.

2. Cicloinfraestructura

El sistema de ciclorrutas debe cumplir con dimensiones mínimas de **1,2 m de ancho para ciclovías unidireccionales** y entre **2,5 m para las bidireccionales**, asegurando condiciones de seguridad y fluidez.

Las superficies recomendadas incluyen asfalto pigmentado o concreto coloreado, siempre acompañadas de señalización horizontal y vertical reglamentaria. En vías principales, la separación física de las ciclovías mediante jardineras, bolardos o franjas verdes es indispensable para proteger a los usuarios.

Como soporte, deberán disponerse bicicleteros con capacidad mínima para cinco bicicletas en proximidad a equipamientos, lo que fomenta el uso seguro y ordenado de la bicicleta como medio de transporte.

3. Franjas verdes y arborización

El diseño de perfiles viales debe incluir cuando el ancho lo permita franjas verdes mínimo de **1m** de ancho entre la calzada y las aceras, especialmente en vías principales y secundarias. Estas franjas deberán incorporar árboles sembrados cada 15 m, con especies nativas y resistentes al ambiente costero.

El objetivo es garantizar al menos un **30% de sombra efectiva** en las aceras y ciclovías, reduciendo la exposición solar y mejorando el confort térmico al mitigar el efecto “isla de calor”

urbano”. La vegetación arbustiva no deberá superar los **0,80 m de altura**, de manera que no obstruya la visibilidad y contribuya a la seguridad de los usuarios.

4. **Mobiliario urbano**

Los elementos complementarios de mobiliario son fundamentales para la funcionalidad del espacio público de movilidad. Se recomienda la instalación de **bancas y cestos de basura** cada 40 m lineales en corredores de alta circulación y en proximidad a equipamientos.

Los paraderos de transporte público deberán contar con cubierta y señalética, y ofrecer un espacio de espera mínimo de **6 m²**.

En cuanto a iluminación, se establece un nivel mínimo de **20 lux** en aceras y ciclovías, mediante luminarias LED de bajo consumo.

5. **Calles peatonales y compartidas**

Se reconoce la importancia de las calles peatonales y compartidas en sectores como el centro histórico y los circuitos turísticos. Para las calles peatonales, se recomienda el uso de superficies de alta durabilidad y accesibilidad, tales como adoquín, piedra natural o concreto estampado, junto con arborización que proporcione al menos un **40% de sombra efectiva** y mobiliario inclusivo para todos los grupos etarios.

En el caso de las calles compartidas o de tránsito calmado, se sugiere un ancho mínimo por carril de 3,6 metros con un diseño de superficie continua y al mismo nivel para uniformizar una sola superficie que acoja la calzada y aceras, diferenciada únicamente por texturas o colores con materialidad como adoquín o pavigrama. La velocidad vehicular deberá limitarse utilizando elementos de diseño urbano como vegetación y estrechamientos de calzada y mobiliario para estancia como bancas, jardineras, bolardos, e iluminación entre otros que refuerce su carácter compartido.

Los criterios definidos para aceras, ciclovías, franjas verdes y mobiliario urbano se alinean con los manuales de diseño de calles reconocidos internacionalmente, entre ellos el *Manual de calles: Diseño para ciudades seguras, saludables y sostenibles* (BID & ITDP, 2018), el *Global Street Design Guide* (NACTO, 2019) y *Streets for Life* (ONU-Hábitat, 2020).

3.5.3 **Espacio público con valor ambiental e histórico**

El espacio público con valor ambiental e histórico reúne los **frentes costeros, playas, malecones, rondas de ríos, parques lineales y entornos patrimoniales** que cumplen funciones ecológicas, culturales y paisajísticas de gran relevancia para Puerto Plata. Estos espacios no solo proveen áreas de recreación y encuentro, sino que también constituyen infraestructuras verdes y azules clave para la resiliencia climática, al tiempo que proyectan la identidad turística y patrimonial del municipio.

El espacio público con valor ambiental e histórico se manifiesta en distintas tipologías que responden tanto a su localización geográfica como a su función cultural y paisajística. Cada una de ellas cumple un rol particular dentro del sistema urbano, ya sea como corredor de resiliencia climática, atractivo turístico o escenario de memoria colectiva. Reconocer estas diferencias permite orientar lineamientos de diseño y manejo que fortalezcan su valor ecológico, su accesibilidad y su integración con la vida urbana de Puerto Plata.

- **Malecón costero:** gran corredor lineal que articula la relación entre ciudad y mar. Su vocación es recreativa, paisajística y turística, con potencial para actividades masivas y de esparcimiento.
- **Playas:** bienes de dominio público que representan el espacio público por excelencia en un municipio costero. Su vocación es recreativa, ambiental y cultural, y deben preservarse como áreas libres, accesibles y resilientes frente al cambio climático.

- **Parques lineales de ríos:** corredores ambientales que cumplen una función ecológica en la preservación de rondas hídricas y aportan conectividad peatonal y ciclista. Su vocación es ecológica y recreativa, favoreciendo la movilidad sostenible y la educación ambiental.
- **Entornos patrimoniales:** plazas, parques y malecones vinculados a monumentos y edificaciones históricas. Su vocación es cívica y cultural, fortaleciendo el vínculo entre el patrimonio edificado, la vida urbana y la identidad colectiva como el Monumento a Los Héroes en Maimón o la Plaza de la Restauración en el Centro Histórico de San Felipe.

Con el fin de garantizar la preservación ambiental, la resiliencia costera y la puesta en valor del patrimonio cultural, el PMOT establece una serie de lineamientos técnicos generales aplicables a malecones, playas, parques lineales y entornos históricos.

Estos criterios constituyen estándares mínimos para orientar futuras intervenciones, asegurando que dichos espacios se mantengan como bienes colectivos de alta calidad, resilientes frente al cambio climático y coherentes con la identidad cultural del municipio.

1. **Sensibilidad al medio ambiente natural**

En playas, malecones y riberas de ríos, se deben mantener retiros mínimos de **30 m** desde las rondas hídricas y de **60 m** desde la línea de pleamar, destinados a usos exclusivamente públicos, permeables y con cobertura vegetal. Estos espacios actuarán como franjas de protección ecológica y zonas de amortiguación frente a inundaciones y erosión costera.

2. **Conexión ecológica y drenaje sostenible**

Los corredores costeros y ribereños deberán garantizar continuidad ecológica mediante **soluciones basadas en la naturaleza**, como jardines de lluvia, bioswales y pavimentos permeables. Estas medidas permiten regular la escorrentía, mejorar la infiltración de agua y reducir la carga sobre los sistemas convencionales de drenaje, a la vez que fortalecen la resiliencia frente a eventos climáticos extremos.

3. **Materiales y superficies**

Las áreas de permanencia y circulación en el frente costero deben construirse con **materiales resistentes a la salinidad y humedad**, tales como piedra natural, concreto de alta resistencia o madera plástica reciclada. En parques lineales de río, los senderos peatonales deben tener un ancho mínimo de 2 metros que debe propender por mantener la permeabilidad del suelo y la cobertura de césped, por tanto, solamente se podrán incluir senderos en adoquín permeable o grava estabilizada para reducir el impacto ambiental en un porcentaje no mayor al 15% del área total del borde de río.

Considerando la capacidad del perfil del Malecón, en este caso específico el acera asociado al borde costero marino deberá tener al menos **5 m**, acompañado de un zona blanda arborizada como transición hacia la playa; esta franja blanda debe mantener como mínimo el ancho actual. Y una ciclorruta bidireccional de al menos 3m.

4. **Mobiliario urbano**

El mobiliario en malecones y playas debe ser resistente a ambientes marinos y anticorrosivo, incorporando bancas, papeleras y señalética ambiental, entre otros. En parques lineales de río se recomienda mobiliario ligero, así como señalización interpretativa que refuerce la educación ambiental y la identidad cultural del espacio.

5. **Iluminación sensible al ambiente**

El diseño de la iluminación debe balancear seguridad, identidad patrimonial y protección ambiental. Se recomienda emplear **luminarias de temperatura cálida** para reducir el deslumbramiento y el impacto sobre la fauna nocturna, con sistemas de apantallamiento que eviten la dispersión hacia playas y riberas.

6. **Arborización y confort climático**

En playas, malecones y riberas se deberá garantizar una cobertura arbórea mínima del **50% de sombra efectiva**, mediante especies nativas adaptadas al ambiente costero y fluvial. Esta medida no solo mejora el confort térmico, sino que contribuye a la estabilización de suelos y a la protección de ecosistemas sensibles.

7. **Accesibilidad y conectividad**

Las playas, malecones y parques lineales deberán contar con accesos universales, rampas con pendientes menores al 8%, conexiones directas con la red de ciclovías y transporte público. En el centro histórico, los entornos patrimoniales deberán garantizar cruces peatonales seguros y la integración del espacio público con circuitos turísticos culturales.

8. **Entorno patrimonial**

En los entornos vinculados a monumentos y edificaciones históricas, las intervenciones deben respetar la escala urbana tradicional, preservar fachadas y controlar los usos que puedan alterar el valor patrimonial. Se recomienda la incorporación de mobiliario discreto y materiales acordes con el contexto histórico y en cumplimiento de los criterios exigidos por la autoridad competente.

En entornos patrimoniales, la iluminación debe ser discreta y dirigida, evitando proyectores invasivos sobre fachadas históricas y priorizando la puesta en valor del paisaje urbano mediante realces puntuales y homogéneos.

Los lineamientos aquí planteados se alinean con los estándares internacionales para la gestión de frentes costeros y paisajes culturales, entre ellos el *Manual de revitalización de frentes costeros en América Latina y el Caribe* (BID, 2017), la *Historic Urban Landscape Recommendation* (UNESCO, 2011), el documento *Nature-based solutions for urban resilience* (ONU-Hábitat, 2018) y la guía *Urban Nature* (UICN & WWF, 2020).

4. **Relación entre edificaciones y espacio público**

Las pautas edificatorias y las de espacio público no deben entenderse como elementos independientes, sino como componentes complementarios de un mismo sistema urbano. Mientras que las edificaciones definen la morfología, densidad y ocupación del suelo, el espacio público asegura la permeabilidad, accesibilidad y cohesión social. En conjunto, ambos constituyen la base para la construcción de un entorno urbano equilibrado, resiliente y culturalmente significativo en Puerto Plata.

El diálogo entre lo privado y lo colectivo es lo que garantiza la calidad de los espacios habitables: los parámetros de altura, ocupación y densidad de las edificaciones se relacionan directamente con la proporción de aceras, plazas, parques y áreas verdes necesarias para sostener la vida urbana. Asimismo, los lineamientos de accesibilidad universal, arborización y confort climático refuerzan la habitabilidad tanto de los espacios interiores como de los exteriores, reduciendo desigualdades y fortaleciendo la identidad local.

Desde la perspectiva del PMOT, estas pautas integradas permiten consolidar un modelo urbano que protege el ambiente, fortalece la movilidad sostenible, dinamiza la economía local, preserva el patrimonio cultural y natural y favorece la inclusión social.

A continuación se expresa gráficamente la articulación de parámetros edificatorios y de espacio público los cuales permiten construir entornos urbanos coherentes y equilibrados. Cada calle, plaza o malecón no se entiende de manera aislada, sino como parte de un **tejido integrado** que combina densidad, accesibilidad, paisaje y resiliencia. Con ello, el PMOT orienta a Puerto Plata hacia un modelo urbano que

protege el ambiente, fortalece la identidad cultural y mejora la calidad de vida de sus habitantes y visitantes.

4.1 Perfil en calle principal asociada a una centralidad (Ejemplo. Av. Manolo Tavarez o Av. Luis Ginebra).

En las calles principales de ancho promedio de 22 metros vinculadas a centralidades urbanas se concentran edificaciones de media y gran altura, con rangos máximos que oscilan entre 8 y 11 pisos, lo que permite consolidar una mayor densidad de población y actividades con un índice de ocupación que alcanza valores máximos de 0,8.

Estos perfiles están acompañados de linderos frontales mínimos de 5m en superficie permeable como transición entre la edificación y el espacio público lo cual complementa el perfil vial y mejora la experiencia del peatón. Por otro lado, los linderos posteriores aseguran patios de al menos 3m para garantizar la correcta ventilación e iluminación de las edificaciones.

Los usos predominantes son mixtos, con comercio y servicios en los primeros niveles y vivienda u oficinas en los superiores. El espacio público circundante se organiza con aceras amplias de más de 3 metros, franjas verdes continuas de 1,5 metros con mobiliario urbano y arborización como parte de propuesta de ejes paisajísticos. Estos corredores se configuran como escenarios de representación urbana, donde la intensidad edificatoria se equilibra con una infraestructura pública amplia, segura y resiliente.

A continuación, la [Figura 28](#) presenta una representación gráfica típica para perfil Calle Principal:



Figura 28 Perfil vial en Calle Principal. Arup, (2025).

En el caso de las vías principales, el espacio público presenta un ancho de 22 metros, al cual si se suman los linderos frontales de 5 metros en cada costado como espacios abiertos al uso público completan un perfil total entre fachadas que alcanza los 32 metros. A partir de la altura máxima permitida de 8 pisos, la relación resultante entre ancho vial y altura edificatoria se aproxima a **1:1,2**.

Esta proporción garantiza un equilibrio entre densidad y habitabilidad, al permitir un adecuado acceso a la luz natural y a la ventilación, evitar la sensación de encañonamiento urbano y consolidar una escala armónica para el peatón. En consecuencia, se logra un espacio público confortable, con una definición clara de la calle como lugar colectivo y con condiciones favorables para la movilidad, la vitalidad urbana y la integración de los frentes edificados con su entorno inmediato.

4.2 Perfil en calle secundaria de corredor mixto (Ejemplo. Gral. Antonio Imbert, C. Los Rieles)

Las calles secundarias de ancho promedio 18 metros constituyen corredores de transición entre las centralidades y los entornos residenciales. Aquí predominan edificaciones de 3 a 4 pisos, con un índice de ocupación máximo de 0.8, que permiten un uso equilibrado del suelo. Los usos son principalmente mixtos de proximidad, con viviendas, comercio barrial, talleres o equipamientos comunitarios; el linderero frontal de 2 metros permite extender el uso de la edificación hacia el espacio público para generar una transición entre lo privado y lo público.

El espacio público cuenta con aceras de 1,8 metros, mobiliario complementario en una franja blanda de 1m con arborización intermitente y cicloinfraestructura unidireccional de 1,5 metros con segregación física. Estas calles representan un balance entre la movilidad vehicular moderada y la accesibilidad peatonal, conformando un tejido urbano de escala intermedia que articula la vida cotidiana.

A continuación, la [Figura 29](#) presenta una representación gráfica típica para perfil Calle Secundaria:

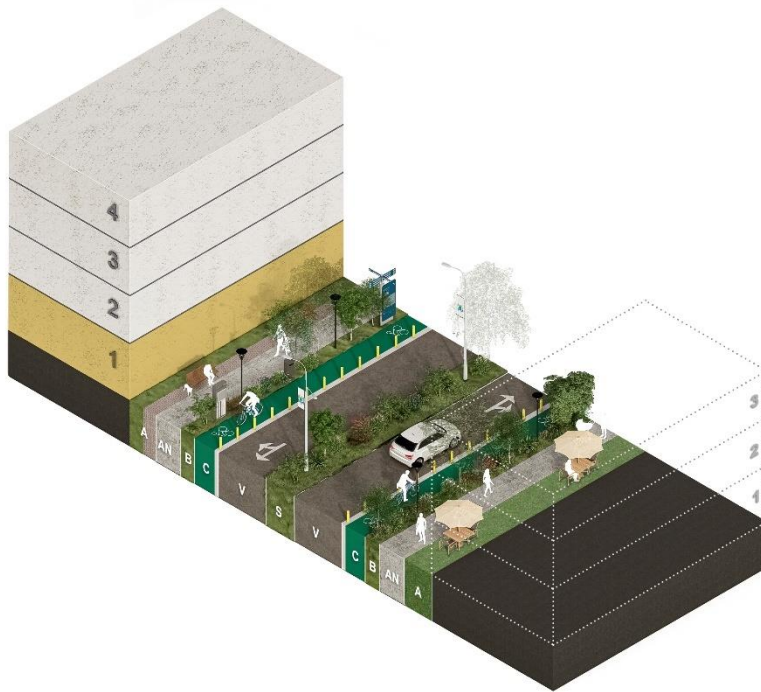


Figura 29 Perfil vial en Calle Secundaria. Arup, (2025).

En el caso de las vías secundarias, el espacio público alcanza un ancho de **18 metros**, al que, si se suman **2 metros de retiro frontal por cada lado** como espacios abiertos al uso público, completan un perfil total entre fachadas de **22 metros**. Frente a una altura máxima de **4 pisos** ($\approx 13,6$ m), la proporción entre ancho y altura edificatoria se establece en **1:1,6**, lo que constituye una relación amplia y confortable.

Esta condición asegura calles abiertas, con adecuada entrada de luz natural y ventilación, y una escala barrial coherente con la función de las vías secundarias. Al mismo tiempo, ofrece un marco favorable para la movilidad peatonal y la integración de la cicloinfraestructura, consolidando un entorno urbano equilibrado entre el espacio público y los frentes edificados.

4.3 Perfil en calle terciaria en entorno residencial (Ejemplo. C. Ppal. San Marcos o Av. Jose Eugenio)

En las calles terciarias con ancho promedio de 14 metros, predominan edificaciones de 3 y 5 pisos, con un índice de ocupación de 0.7, que refleja densidad media baja. Los usos son predominantemente residenciales y mixtos con servicios locales como pequeños comercios o talleres y cuentan con lindero frontal de 5 pisos que si se abre al espacio público consolida un perfil vial 24 metros en total.

Los aceras tienen ancho mínimo de 1,2 metros de zona dura, con una franja blanda de mínimo 1 metro arborización dispersa de especies nativas que acompañan la propuesta de paisajismo de estos ejes viales. El espacio público aquí no busca intensidad, sino convivencia y proximidad, reforzando la identidad del paisaje vecinal.

A continuación, la [Figura 30](#) presenta una representación gráfica típica para perfil Calle Terciaria:

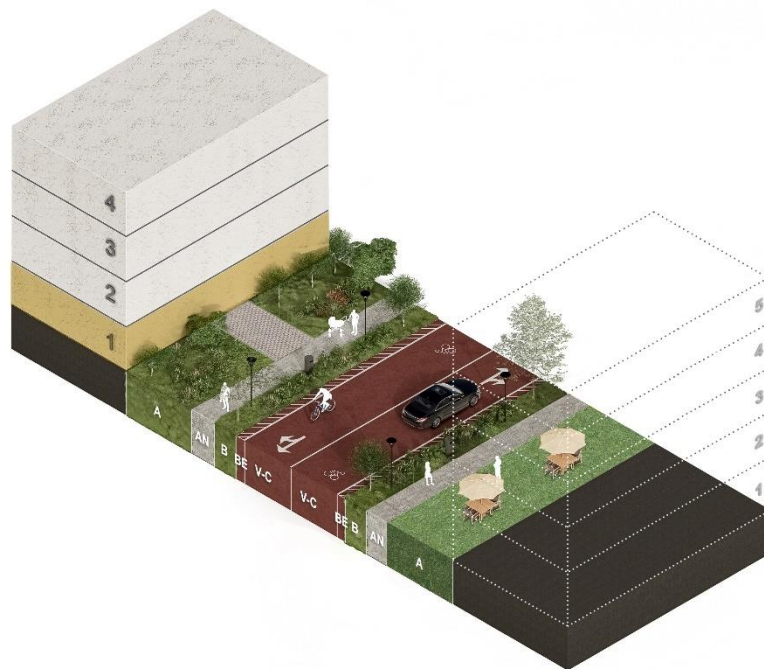


Figura 30 Perfil vial en Calle Terciaria. Arup, (2025).

En el caso de las vías terciarias, el espacio público dispone de un ancho de 14 metros, al que si se adicionan 5 metros de retiro frontal en cada costado como espacios abiertos al uso público completan un perfil total entre fachadas que alcanza 24 metros. Con edificaciones de hasta 5 pisos (≈ 17 metros de altura), la relación altura–ancho se establece en torno a **1:1,4**, lo que representa una proporción equilibrada y confortable.

Esta condición favorece la entrada de luz natural y la ventilación, evitando el encajonamiento, al tiempo que otorga suficiente definición al espacio urbano. El resultado es un perfil apropiado para entornos barriales de escala vecinal, donde la proximidad peatonal, la habitabilidad y la integración de usos de baja intensidad son los elementos predominantes.

4.4 Perfil en calle del Malecón frente al mar

La calle del Malecón es el espacio público más emblemático de Puerto Plata, donde la intensidad urbana se combina con el paisaje costero. Las edificaciones alcanzan alturas máximas entre 8 y 11 pisos, con un índice de ocupación medio 0,6 que permite mantener la visual hacia el mar. Los usos son turísticos, comerciales y residenciales, con restaurantes, hoteles, bares y espacios recreativos que dinamizan el espacio público.

El espacio público asociado a la playa está conformado por una acera amplia de mínimo 5m y como complemento una franja arbolada de transición hacia la playa, mobiliario resistente al ambiente salino y cicloinfraestructura bidireccional a nivel de la acera.

A continuación, la [Figura 31](#) presenta una representación gráfica típica para perfil del Malecón en San Felipe:

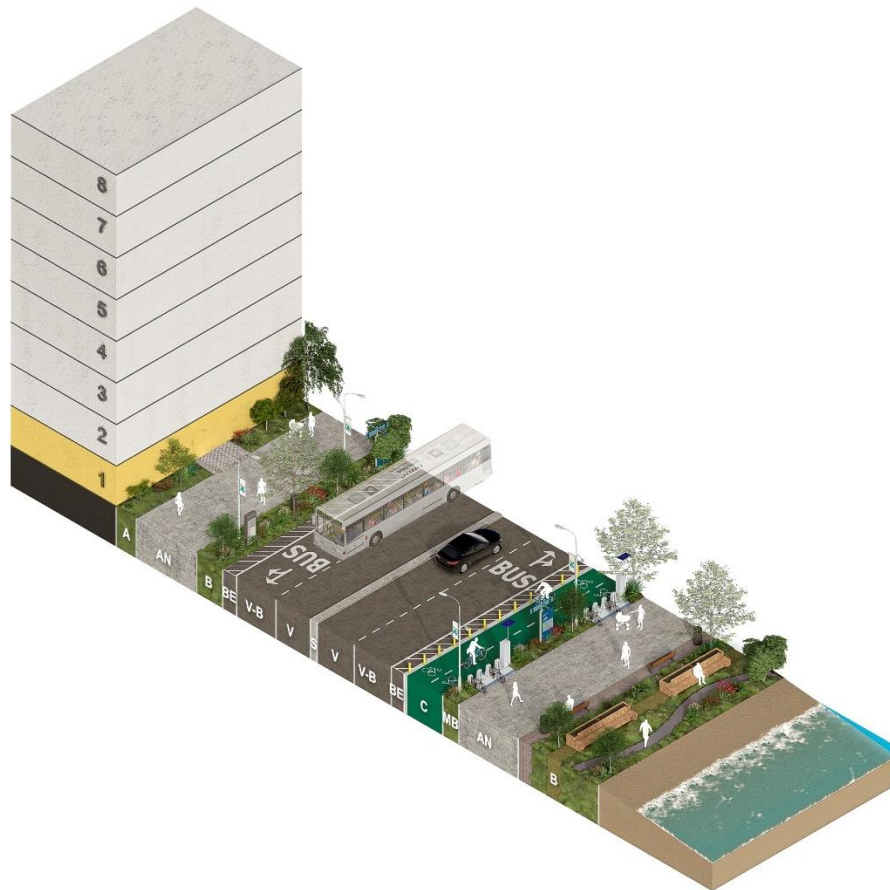


Figura 31 Perfil vial en Malecón San Felipe. Arup, (2025).

En el frente costero del malecón, el espacio público presenta un ancho promedio de 40 metros, al que si se suma un retiro frontal de 5 metros en el costado edificado como espacio abierto al uso público completa un perfil total de 45 metros. Con edificaciones de hasta 11 pisos ($\approx 37,4$ metros de altura), la relación altura–ancho se establece en torno a **1:1,2**, lo que constituye una proporción equilibrada que garantiza amplitud y confort urbano.

Esta configuración favorece la entrada de luz natural, la ventilación y la apertura visual hacia el mar, evitando el encajonamiento y reforzando la identidad paisajística del borde costero. Al mismo tiempo,

permite consolidar una fachada urbana continua y activa sobre el malecón, que combina intensidad edificatoria con un espacio público generoso y atractivo para la movilidad peatonal y recreativa.

4.5 Perfil en malecón distrital entorno al río (Ejemplo. Maimón, Yásica)

Los corredores ambientales de borde de río se caracterizan por edificaciones de baja altura, entre 1 y 2 pisos, con índices de ocupación reducidos 0.7 que garantizan la permeabilidad del suelo y la protección de la ronda hídrica.

El espacio público se estructura mediante parques lineales en la franja de protección del río resguardando la franja de protección de 15m a cada lado desde el eje del cuerpo de agua, además incluye senderos peatonales y ciclorrutas que acompañan la ribera, incorporando drenajes sostenibles como bioswales, jardines de lluvia y pavimentos permeables. Estas áreas se consolidan como espacios de integración ecológica y social, que protegen el recurso hídrico al tiempo que ofrecen escenarios de recreación comunitaria.

A continuación, la [Figura 32](#) presenta una representación gráfica típica para perfil Malecón Río Maimón:



Figura 32 Perfil vial en Malecón Río Maimón. Arup, (2025).

En el caso de los malecones distritales junto al río, el espacio público dispone de 20 metros, complementados con 5 metros de retiro frontal, que si se configura como espacio abierto al uso público completan un perfil total que alcanza 25 metros. Con edificaciones de hasta 2 pisos ($\approx 6,8$ metros de altura), la relación altura–ancho presenta una proporción muy abierta que privilegia la amplitud visual y la integración paisajística con el entorno fluvial.

Esta condición asegura calles luminosas, ventiladas y de escala barrial, donde el protagonismo recae en el espacio público y el paisaje natural. De este modo, se consolida un borde ribereño con fuerte vocación recreativa y comunitaria, que potencia el valor ambiental y social del río como eje estructurante de los distritos.

5. Pasos siguientes

La definición del modelo de ocupación, la calificación de usos y la definición de parámetros edificatorios es clave para que cualquier acción a desarrollar en el territorio cuente con reglas clara sobre qué actividades se pueden realizar, cuánto es posible construir y cómo debe ocuparse el suelo. En conjunto, estos instrumentos proporcionan un marco coherente con las vocaciones territoriales y los lineamientos de la LOTUSAH, lo que asegura un desarrollo territorial balanceado y sostenible.

Como parte del proceso de formulación del PMOT, en la siguiente etapa, correspondiente a la **Etapa 8. Conceptualización de proyectos estratégicos**, se definirá el marco estratégico de acción del Plan para asegurar que el modelo de ocupación tenga acciones concretas a corto, mediano y largo plazo, de manera coherente con las necesidades y orientaciones de desarrollo del territorio.

Posteriormente, se realizará un ejercicio de priorización de 3 proyectos de inversión de manera colectiva, a los cuales se les realizará una estimación de costos, análisis de impacto y riesgo, un marco lógico y un esquema de gestión y gobernanza.

Durante la **Etapa 9. Seguimiento del plan** se desarrollará una hoja de ruta para el proceso de evaluación, monitoreo y medición anual del avance de la ejecución de programas y proyectos, así como de la implementación de la norma urbanística. Como parte de este proceso, se definirán los actores encargados de la coordinación del seguimiento y de la medición de indicadores con base en el mapa de actores realizado y refinado a lo largo de la consultoría.

Finalmente, en la **Etapa 10. Cierre del Plan** se elaborará el resumen ejecutivo, se entregará la cartografía en su versión final y se presentará la ordenanza correspondiente, insumos que facilitarán la comprensión integral del PMOT y servirán como soporte normativo y técnico para su aplicación.


Anexos

Anexo 1. Criterios para la delimitación de Unidades de ordenamiento urbano

Criterio	Capa/información de base	Descripción
Dinámicas de centralidad y conectividad funcional	Usos del suelo	Se consideraron los usos residenciales, comerciales, mixtos y no residenciales, como turístico, institucional e industrial, desde los diferentes patrones de aglomeración en distintas zonas del territorio para comprender la vocación interna del área urbana.
	Jerarquía vial	Se tuvieron en cuenta las vías principales, secundarias y terciarias, como ejes estructurantes del entramado urbano, para comprender la escala territorial, la relación que guarda cada zona con los corredores comerciales, así como los bordes que conforman.
	Corredores comerciales	Hace referencia a los ejes conectores que concentran una mayor cantidad de comercios de diferente escala, para comprender los sectores de mayor importancia para la economía municipal, zonal y vecinal.
	Centralidades	Se analizaron las áreas en las que se presentan nodos de carácter comercial, institucional y/o mixto, de acuerdo con el área de influencia de los equipamientos existentes, así como el encuentro físico entre 2 o más corredores comerciales existentes.
Consolidación y forma del tejido urbano	Tamaño de predios	Se refiere al área en m ² de los predios existentes, cuya identificación permite establecer diferencias en los niveles de consolidación de la ciudad.
	Vacíos urbanos	Se consideraron los predios sin edificaciones, con el objetivo de establecer zonas de crecimiento disperso, áreas de mayor oportunidad para el desarrollo urbano, así como zonas de ocupación restringida por sus características funcionales y/o ambientales.
	Morfología urbana	Se analizó la conformación de la trama urbana a partir de la forma de las manzanas, con el objetivo de evidenciar el potencial origen de cada zona de la ciudad, su concordancia con la topografía, así como las áreas de mayor y menor consolidación.
	Densidad de las manzanas	Hace referencia a la cantidad de edificaciones que ocupan una manzana, como un indicativo de los patrones de ocupación urbana y el grado de consolidación y/o dispersión territorial.
Estructura residencial y	Tipología de la vivienda	Se consideró el tipo de vivienda, según su estructura y funcionalidad. Estas se categorizaron en unifamiliar o

Criterio	Capa/información de base	Descripción
vulnerabilidad socioespacial		multifamiliar, cada una con un impacto específico en el paisaje urbano y de borde.
	Vulnerabilidad poblacional	Se analizó el porcentaje de concentración de viviendas con un Índice de Calidad de Vida 1 y 2 para comprender las dinámicas de localización de sectores vulnerables y su delimitación.
Condicionantes físicos y límites territoriales	Barrios/parajes	La división administrativa existente en el municipio fue tomada en cuenta dado que su delimitación constituye en una lógica territorial propia.
	Estructura ambiental	El área analizada cuenta con activos ambientales y áreas de protección, los cuales les otorgan una particularidad a las diferentes zonas y deben ser protegidos del desarrollo urbano no planificado.
	Topografía	La altura de los asentamientos con respecto al nivel del mar define las diferencias morfológicas y de consolidación de los territorios urbanos.

Anexo 2. Ficha de detalle del Centro Histórico

Nombre	Centro Histórico de San Felipe de Puerto Plata	Zona de Uso Especial	ZUE-P1
Unidades de Paisaje		Categorías	
		Unidades de paisaje natural	<p>Incorpora el Parque La Puntilla como elemento estructurante natural del borde costero-marino. Aloja actividades turísticas y comerciales relacionadas principalmente, las cuales comparten su espacio con residencias multifamiliares y elementos patrimoniales de importancia.</p>
		UP1. Franja costera turística-residencial	
		Unidades de paisaje tradicional	<p>Concentra los principales atractivos turísticos del Centro Histórico, incluido el parque central principal y la Catedral de San Felipe. Aglomera equipamientos culturales, gubernamentales, así como establecimientos de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas, lo que influye en el uso del espacio y la alta atracción de población flotante.</p>
		UP2. Polígono turístico-institucional	
		Unidades de paisaje habitacional	<p>Sectores con predominancia de viviendas tradicionales, algunas de ellas de carácter patrimonial, habitadas principalmente por residentes locales. Se localizan equipamientos y comercio de proximidad, de medio a bajo impacto para atender necesidades en una escala local.</p>
		UP3. Zona residencial de borde	
UP4. Zona residencial de transición			
Unidades de paisaje productivo	<p>Áreas de alta intensidad en donde se concentra la actividad comercial destinada al comercio al por menor, venta de artesanías, alojamientos temporales, así como servicios de diferente tipo, o aquellos complementarios a la actividad portuaria logística o crucerista. Albergan una cantidad considerable de bienes patrimoniales de categoría 1 y 2.</p>		
UP5. Corredor comercial			
UP6. Frente portuario			

Objetivo PMOT Puerto Plata			Objetivos generales para el Centro Histórico	
O5	Promover una estructura territorial policéntrica y equilibrada	1	Fortalecer la vida vecinal y la diversidad de usos como patrimonio vivo	Mejoramiento de la coexistencia entre vivienda, comercio y turismo, evitando la sustitución progresiva de la residencia tradicional por usos intensivos o de alto impacto, a través de una calificación de usos adecuada al contexto que considere zonas de transición mixtas para la reducción de conflictos.
O6	Asegurar la conservación del patrimonio cultural y natural que consoliden a Puerto Plata como destino cultural de referencia	2	Valorar, proteger y gestionar integralmente el patrimonio cultural material e inmaterial	Aseguramiento de los valores arquitectónicos, urbanos y simbólicos del Centro Histórico, incluyendo los inmuebles patrimoniales como edificaciones monumentales, vernáculas y republicanas, las prácticas tradicionales inmateriales, mediante estrategias normativas diferenciadas e incentivos para la restauración, mantenimiento y edificabilidad.
O4	Propender por la reducción de desigualdades territoriales	3	Revitalizar el tejido urbano y mejorar las condiciones de habitabilidad	Rehabilitación del parque edificado y del espacio público, priorizando los inmuebles en estado regular, deficiente o ruinoso y fomentando la vivienda asequible y el acceso equitativo a servicios y equipamientos.
O3	Impulsar la diversificación productiva del municipio para consolidar un territorio competitivo y sostenible	4	Fomentar un turismo sostenible y diversificado que potencie la economía local	Modelo turístico que integre la actividad portuaria y la oferta de cruceristas con experiencia urbanas, culturales y gastronómicas bien organizadas en el Centro Histórico.
O1	Ordenar el crecimiento urbano y rural para garantizar una ocupación territorial segura, resiliente y respetuosa del medio ambiente y el paisaje	5	Integrar la gestión sostenible del territorio para valorizar el paisaje urbano histórico	Reconocimiento del valor ambiental y escénico del borde marítimo y los espacios públicos como parte del patrimonio cultural del Centro Histórico, mediante su debida integración, así como el manejo sostenible y la disposición de medidas de resiliencia frente al cambio climático para el territorio.
O2	Fortalecer la conectividad vial y la accesibilidad territorial	6	Ordenar la movilidad del Centro Histórico priorizando los modos peatonales y sostenibles	Priorización de la caminabilidad, la accesibilidad y la organización funcional del tránsito, incluyendo flujos vehiculares, zonas de carga y descarga y el transporte de cruceristas.

