

BID - Banco Interamericano de Desarrollo

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata

Etapa 10: Resumen Ejecutivo

Reference: Versión 1

| 31 de octubre 2025



© Arup

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

N.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 2025.10.20. Resumen Ejecutivo PMOT Puerto Plata
N.º proyecto 299682-00
Ref. documento
Ref. archivo Versión 1

Revisión	Fecha	Nombre archivo	2025.10.31. Resumen Ejecutivo PMOT Puerto Plata V1		
1	2025.10.31	Descripción	Síntesis estructurada que integra los documentos técnicos de soporte del PMOT Puerto Plata		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Luisa Tamayo Edna Rojas Juan Lopez	Edna Rojas	Alex Jimenez

Nombre archivo			
Descripción			
	Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
Nombre			

Entregar hoja de verificación con documento



Contenido

Presentación del documento	4
Listado de abreviaturas	6
Glosario	7
1. Elementos de la estructura territorial del municipio	11
1.1 Medio ambiental	12
1.2 Medio construido	16
1.3 Medio socioeconómico	21
1.4 Medio institucional	25
1.5 Determinantes de ordenamiento territorial	26
1.6 Factores clave de decisión	27
2. Estrategia Territorial	28
2.1 Visión de desarrollo territorial	28
2.2 Objetivos del PMOT	28
3. Modelo de Ocupación Territorial	29
3.1 Componentes	29
3.2 Clasificación del suelo	31
3.3 Infraestructura vial	34
3.4 Red de cicloinfraestructura	35
3.5 Calificación de usos del suelo	36
3.6 Parámetros edificatorios	44
3.7 Parámetros de espacio público	54
3.8 Proyectos y marco de acción del PMOT	58
3.9 Definición de proyectos piloto	62
Anexos 63	
Anexo 1. Matriz general de usos del suelo	63
Anexo 2. Fichas de proyectos priorizados	68

Presentación del documento

El presente documento recoge el resumen ejecutivo de la formulación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Puerto concebido como el instrumento técnico y de gestión que orientará el desarrollo sostenible del municipio en el corto, mediano y largo plazo. Su elaboración integró diferentes análisis técnicos especializados con un amplio proceso de consulta pública, que permitió incorporar las necesidades, visiones y propuestas de los diferentes sectores públicos, privados y civiles (Ver Figura 1).

Cada una de las etapas de elaboración del PMOT contó con su debida instancia de participación multiactoral, reconociendo la importancia de cada una de las partes interesadas en la planificación territorial. Esta articulación de perspectivas, integrada a partir de espacios informativos, decisorios y colaborativos, fortaleció la coordinación entre instituciones públicas, sectores comunitarios y entidades privadas, enriqueciendo los contenidos del Plan y asegurando una mejor comprensión del territorio.

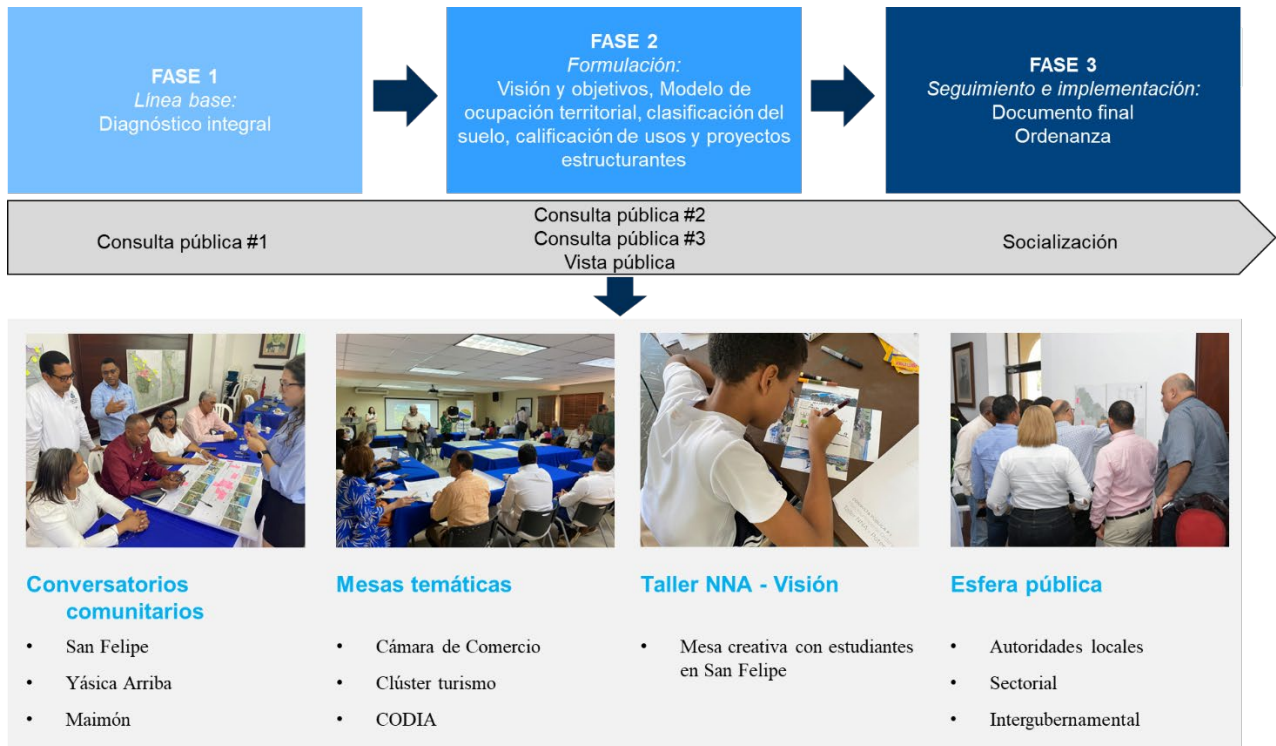


Figura 1. Proceso de formulación del PMOT. Arup (2025)

En la **primera sección**, se presentan las principales conclusiones del **diagnóstico integral**, organizado en los medios ambiental, construido, socioeconómico e institucional. Esta parte permite comprender las dinámicas que configuran el territorio y sus principales condicionantes, concluyendo con la identificación de las determinantes de ordenamiento y los factores clave de decisión, los cuales orientaron directamente la prospectiva y programación territorial.

En la **segunda sección**, se expone la **visión de desarrollo** del municipio y los objetivos del PMOT. En este apartado, se traducen las conclusiones del diagnóstico en una imagen compartida del territorio, articulando su vocación con las aspiraciones colectivas recogidas durante los procesos de participación.

En la **tercera sección**, se desarrolla la propuesta del PMOT. Incluye los postulados generales del **Modelo de Ocupación Territorial (MOT)**, la clasificación del suelo, la calificación de usos, los parámetros edificatorios y de espacio público, así como la cartera de proyectos estructurantes con su respectivo marco de acción y proyectos piloto. A través del MOT, se materializan los objetivos y lineamientos con las directrices especiales que permiten regular el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo de manera coherente con la vocación y las capacidades territoriales.

Finalmente, los **anexos** reúnen la matriz general de usos del suelo y las fichas de los proyectos priorizados, los cuales complementan la propuesta principal, de manera detallada.

Listado de abreviaturas

Av.	Avenida	ZUP-R	Zona de Uso Preferente Residencial
AIP	Aeronautical Information Publication	ZUP-T	Zona de Uso Preferente Turístico
BID	Banco Interamericano de Desarrollo	ZUE	Zona de Uso Especial
C	(Uso) Complementario	ZUE-A	Zona de Uso Especial Agropecuaria
CH	Centro Histórico	ZUE-AP	Zonas de Uso Especial Áreas Protegidas
CN	(Uso) Condicionado	ZUE-CM	Zonas de Uso Especial Costero Marino
DGCN	Dirección General de Catastro Nacional	ZUE-E	Zonas de Uso Especial Extractiva
D.M.	Distrito Municipal	ZUE-P	Zonas de Uso Especial – Planificación
EDENORTE	Empresa Distribuidora de Electricidad del Norte, S.A.	ZUE-SE	Zonas de Uso Especial – Servicios Especiales
EP	Espacio Público	Viv/ha	Viviendas por hectárea
ICV	Índice de Calidad de Vida		
IGN	Instituto Geográfico Nacional		
INTRANT	Instituto Nacional de Tránsito y Transporte		
LOTUSAH	Ley 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos		
M	Maimón		
M2	Metros Cuadrados		
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		
ONE	Organización Nacional de Estadística		
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		

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

1. Elementos de la estructura territorial del municipio

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

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

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

La población se concentra predominantemente en la zona urbana de San Felipe (90.5%), consolidando la cabecera municipal. Por otro lado, la población asociada a dinámicas de índole más rural se emplaza en los DM de Yásica y Maimón (4.5% y 4.9% respectivamente). A continuación, se tabulan las secciones que configuran internamente cada uno de los distritos municipales:

MUNICIPIO DE PUERTO PLATA		
Creación: Ley 40c-85		
Distrito Municipal San Felipe		
<i>San Felipe</i>	Zona Urbana	146 677 Hab (Censo ONE, 2022)
El Cupey	Sección	
Los Mameyes		
Sabana Grande		
Tubagua		
Maggiolo		
Distrito Municipal Yásica Arriba		
<i>Yásica Arriba</i>	Zona Urbana	7 360 Hab (Censo ONE, 2022)
Yásica Abajo	Sección	
Guarabito de Yaroa		
Villa General Benito Martínez		

MUNICIPIO DE PUERTO PLATA		
Yásica Arriba		
Distrito Municipal Maimón		
<i>Maimón</i>	Zona Urbana	8 056 Hab (Censo ONE, 2022)
San Cristóbal	Sección	
Don Gregorio		
Los Tejada		
Las Avispas		
Guzmancito		
Cambiaso		

Tabla 1. División administrativa de Puerto Plata

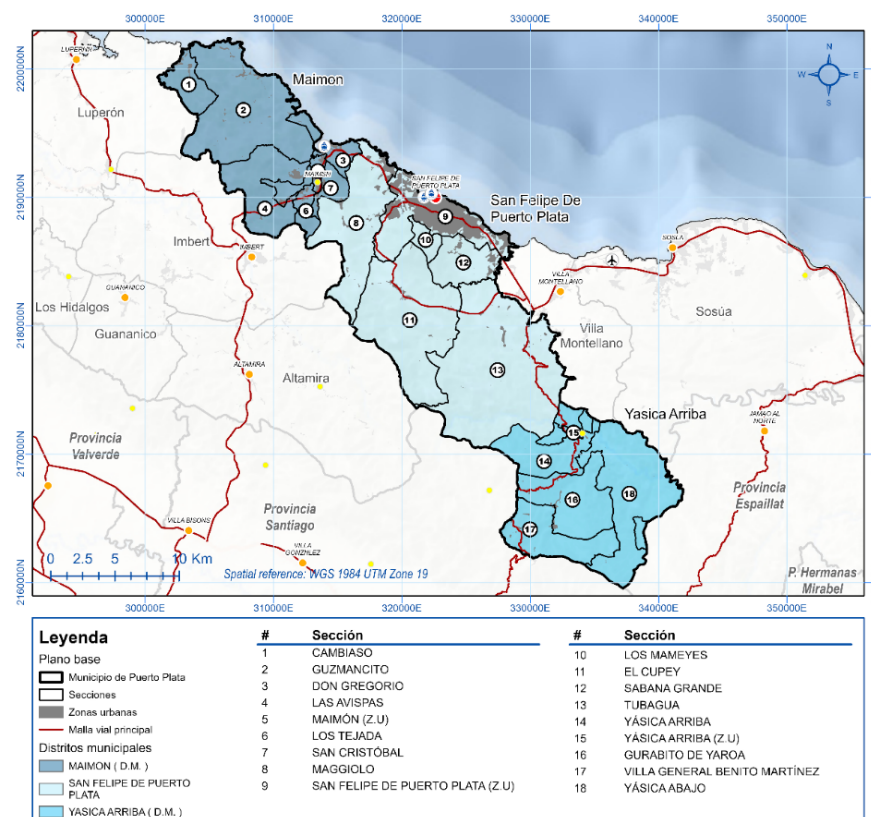


Figura 2. División administrativa del municipio. Arup (2024)

1.1 Medio ambiental

1.1.1 Riesgo y adaptación al cambio climático

Amenaza alta por viento huracanado

En Maimón, cerca del 4% de los suelos agropecuarios se encuentran expuestos a amenaza alta, mientras que en su casco urbano esta condición alcanza el 1.8% del área. Por su parte, en San Felipe, el caso urbano presenta alrededor del 4% de su superficie en amenaza alta, y los suelos agropecuarios un 19%.

Finalmente, en Yásica Arriba alrededor del 2% del casco urbano y el 30% de los suelos agropecuarios se ubican en zonas de amenaza alta. Esta elevada exposición se explica por su localización en una zona de piedemonte cercana a las zonas montañosas, lo que incrementa su vulnerabilidad ante vientos huracanados.

Amenaza por sismo

En Maimón tanto el casco urbano como el área agropecuaria tienen aproximadamente el 3% de su área expuesta a una amenaza alta. En cuanto a San Felipe alrededor del 16% de la superficie del casco urbano y un 61% de suelo agropecuario están expuestos a una amenaza alta. En Yásica Arriba el 75% del suelo agropecuario está expuesto a amenaza alta, mientras que su casco urbano esta superficie corresponde al 100%.

Los resultados de la exposición urbana a la amenaza sísmica siguen la misma tendencia que se observa a nivel nacional, donde la alta amenaza por la ubicación geográfica de la isla genera unas condiciones de riesgo base significativas.

Amenaza por tsunami

El casco urbano de Maimón tiene aproximadamente el 33.5% de su área expuesta a una amenaza alta, mientras que los suelos agropecuarios tan solo es el 6%. Por su parte, San Felipe presenta alrededor del 12% de su área urbana y 1% de sus suelos agropecuarios con exposición a una amenaza alta. Finalmente, el casco urbano de Yásica tiene el 100% de su área expuesta a una amenaza baja.

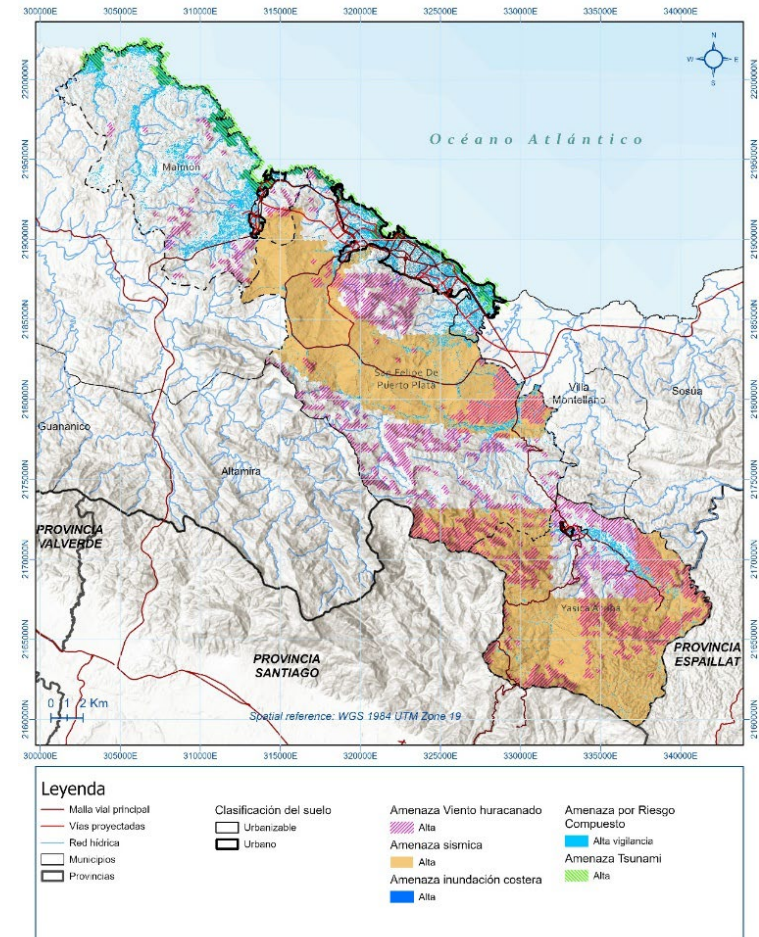


Figura 3. Áreas de amenaza alta a nivel municipal. Arup (2025)

1.1.2 Determinantes ambientales

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

Sistema natural de áreas protegidas

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

NOMBRE	BASE LEGAL	KM2
SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS		
Monumento Natural Parque Loma Isabel de Torres	Ley 202-04	16.66
Paisaje Protegido Carretera Santiago - La Cumbre - Puerto Plata	Ley 202-04	20.77
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO		
Loma Isabel de Torres	Dec.571-09	6.76
ÁREA PROTEGIDA MUNICIPAL		
Parque Litoral Norte Malecón de Puerto Plata	Ley 202-04	0.

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

NOMBRE	INTERÉS	KM2
ECOSISTEMAS MARINOS-COSTEROS		
Manglares y estuarios	Biodiversidad	2.02
Playas	Turismo y biodiversidad	0.29
Franja de 60m a partir de línea de pleamar	Protección	3.1
BOSQUES DE ALTA RELEVANCIA ECOSISTÉMICA		
Bosques latifoliados	Hábitat de interés para especies protegidas	236.1
RECURSOS HÍDRICOS		
Red hídrica superficial	Cauce permanente	461.5
Zona productora de agua superficial	Nacimientos de agua	28.2

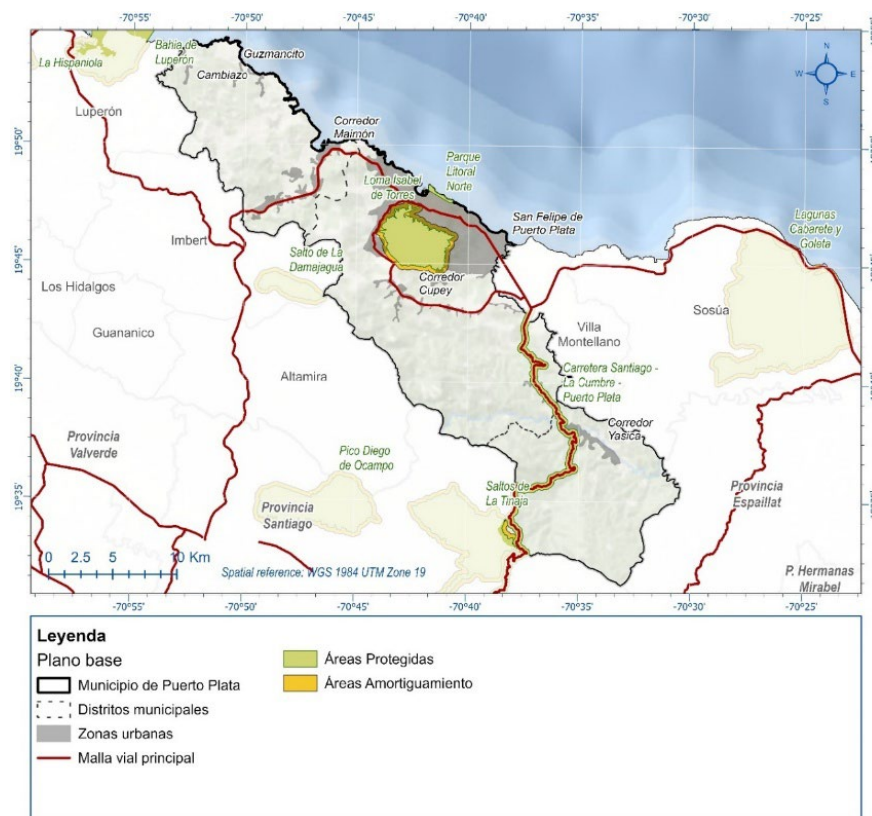


Figura 4. Áreas protegidas. Arup (2024) con base en MMARN (2022)

Desafíos

- Proceso de urbanización disperso y de baja densidad en solares y en asentamientos humanos de origen informal.
- La ausencia de apropiadas infraestructuras de alcantarillado y gestión de residuos en asentamientos humanos informales y zonas rurales desencadena vertimientos de aguas no tratadas y residuos sólidos directamente sobre cuerpos de agua afectando indirectamente estuarios, manglares y playas.
- Presión del desarrollo inmobiliario turístico sobre el borde costero.

Oportunidades

- Altos valores paisajísticos y ecosistémicos asociados a La loma Isabel de Torres, como activo ambiental que provee de servicios ecosistémicos y culturales al área urbana.
- Potencial de diversificación del turismo por otros activos ambientales con alto potencial turístico en la zona costera y Loma Isabel de Torres gracias a procesos de avistamiento de aves, mariposas y otras especies endémicas.
- En el gran manglar en Cayo La Isla, convergen ecosistemas estratégicos de alto valor ambiental: río, manglar, estuario, playa y mar.

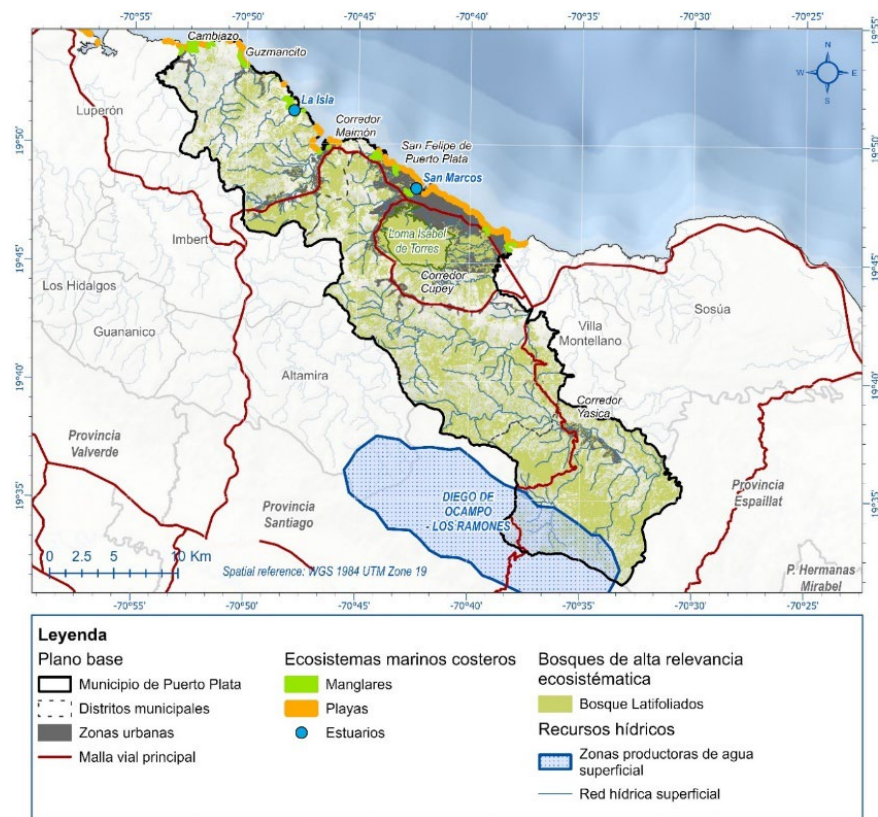


Figura 5. Ecosistemas estratégicos. Arup (2024) con base en MMARN (2022)

Áreas de conservación de coberturas boscosas

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

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

NOMBRE	BASE LEGAL	INTERÉS	Km2
BOSQUES DE PROTECCIÓN			
Franja de protección de ríos de 30m en ambos márgenes	Ley 57-18	Alta potencialidad de captación hídrica, captación de carbono y conservación de la diversidad biológica	27.1
APTITUD FORESTAL			
Pendientes menores a 2.5%	Ley 57-08	Encharcamientos e inundaciones pluviales	37.8
BOSQUES DE CONSERVACIÓN			
Pendientes mayores a 60%	Ley 57-18	Aprovechamiento sostenible de servicios y bienes forestales	8
Clase agrológica VIII		Conservación y protección	36.51
Amortiguamiento	Dec.571-09	Zona de aislamiento	7.8
BOSQUES DE PRODUCCIÓN			
Clase agrológica VI	N/A	Plantaciones forestales para aprovechamiento maderable, energético, industrial, alimenticio y ornamental	127.70
Clase agrológica VII	N/A		249.09

Desafíos

- Crecimiento urbano desregulado sobre las rondas hídricas y actividades contaminantes que afectan la sostenibilidad de los servicios ecosistémicos asociados a la red fluvial.
- Afectación de los bosques de conservación (pendiente mayor al 60%) del área de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres por presiones del crecimiento urbano expansivo.
- Crecimiento en Maimón sobre áreas con tendencia al encharcamiento (pendiente menor al 2.5%).

Oportunidades

- Presencia sostenida en el tiempo de la cobertura de bosques de latifoliados. Su alta importancia ecosistémica como corredores biológicos la constituye un elemento principal para la Estructura Ecológica Principal del municipio.
- Potencial de recuperación de las franjas protectoras de los ríos Yásica, Maimón y Camú. Sus valles estrechos se encuentran sobre suelos de pendientes mayores de 45% y menores del 2.5% asociados por ley a áreas de conservación forestal.

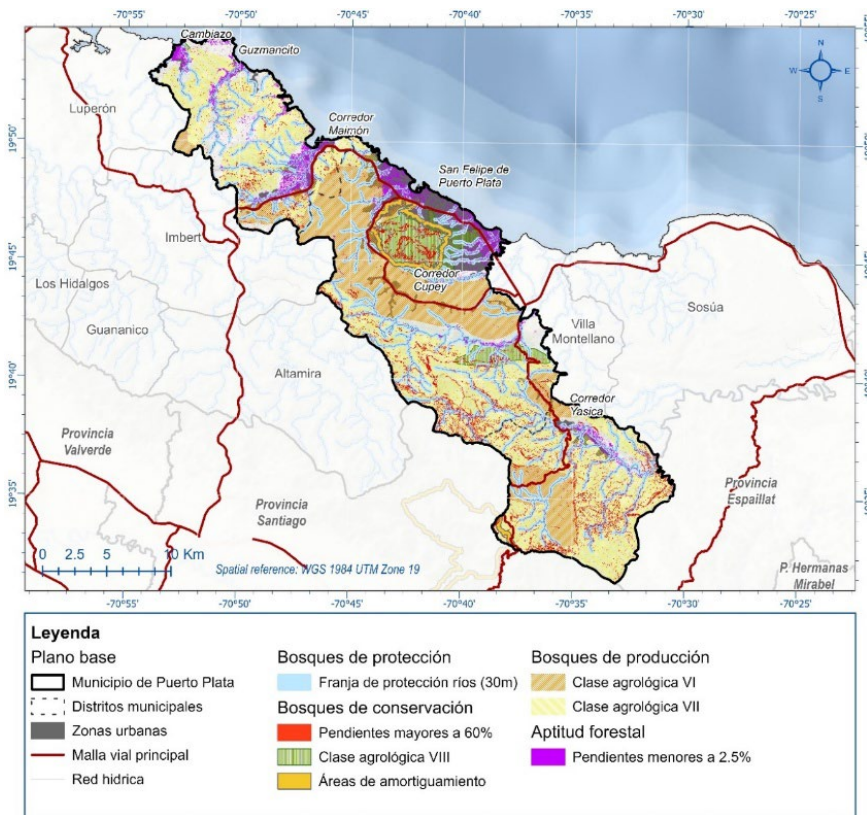


Figura 6. Áreas boscosas. Arup (2024) con base en MMARN (2022)

Áreas condicionadas por la capacidad de suelo

La capacidad productiva del suelo se asocia a los suelos clase I a V por su potencial ideal para actividades agropecuarias. Se evidencian, además, suelos que limitan el desarrollo urbano como los terrenos escabrosos de montaña y la ciénaga costera interior debido a sus características biofísicas. Estas áreas deben gestionarse de manera sostenible para evitar la degradación del suelo, la pérdida de la capacidad productora, la contaminación del agua y la estabilidad de las áreas construidas.

NOMBRE	INTERÉS	KM2
ÁREAS CON CAPACIDAD PRODUCTIVA		
Capacidad agrológica I-IV	Agricultura	46.21
Capacidad agrológica V-VI	Pastos	42.58
Potencial eólico alto y medio	Energía renovable	27.5
ASOCIACIONES DE SUELOS		
Asociación Terreno escabroso de montaña	Desarrollo Urbano	277.6
Asociación Ciénagas Costera E Interior	Protección del ecosistema	1.78

Desafíos

- El suelo con potencial agrícola es escaso a nivel municipal y los suelos Clase II-IV son subutilizados por procesos de urbanización.
- Desarrollo agrícola en zonas de baja capacidad productiva, afectando zonas que por su pendiente alta deben ser coberturas vegetales.
- Tendencia de sustitución de actividades productivas asociadas a la ganadería por desarrollos urbanos de baja intensidad, principalmente en el sector Cupey.

Oportunidades

- Consolidación de vocación ganadera en gran parte del municipio con una gran extensión de suelos aptos para esta actividad.

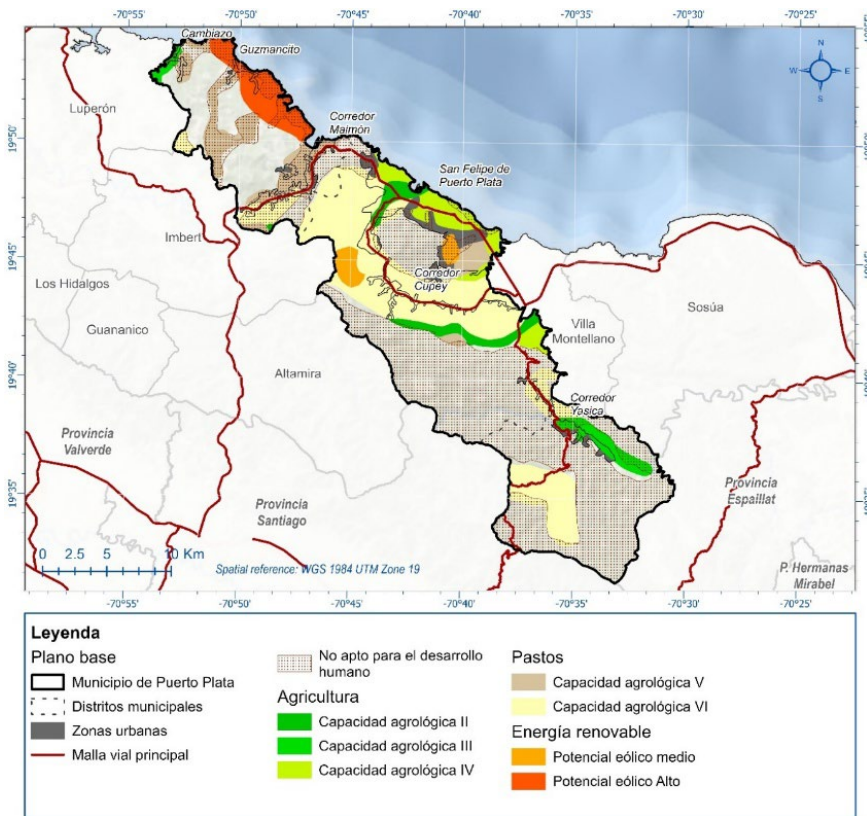


Figura 7. Capacidad del suelo. Arup (2024) con base en MMARN (2022)

Contaminación del aire

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

Al medir la concentración de material particulado PM1, PM2.5, PM7, PM10 y calcular el Índice de Calidad de Aire (ICA) de PM10 y PM2.5, los resultados indican que en general la calidad del aire en las playas de San Felipe es buena. Los resultados particulares de PM10 en las playas del Malecón, Playa Dorada y río San Marcos (ZM2) superan en algunos muestreos los rangos sugeridos por la OMS.

Contaminación del agua

Puerto Plata dispone de una estación de tratamiento al Oeste de la ciudad para la recolección y depuración de aguas, las aguas residuales de los centros turísticos de Playa Dorada y Costa Dorada reciben un tratamiento similar (SGN, 2010). No obstante, el crecimiento expansivo en Cupey, los asentamientos rurales y de origen informal, industria, ganadería y agricultura no cuentan con un sistema de tratamiento de aguas, lo que genera el aumento de cargas contaminantes sobre ecosistemas acuáticos.

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

Los análisis realizados en 2019 muestran que las aguas superficiales en las desembocaduras de los ríos San Marcos y Muñoz presentan una calidad mala según el Índice de Calidad de Agua (ICA), con altos niveles de coliformes fecales, nitratos, fosfatos y sólidos disueltos. A esto se suma el impacto del vertedero municipal ubicado junto al arroyo Maggiolo, cuya escorrentía y lixiviados contaminan el suelo, las aguas subterráneas y el cauce que desemboca en el océano. Este vertedero representa un importante pasivo ambiental, al afectar la calidad del agua, el suelo, las playas y el aire de la zona (SGN, 2010).

Contaminación del suelo

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

1.2 Medio construido

1.2.1 Movilidad y conectividad

El sistema de movilidad de Puerto Plata presenta una fuerte dependencia de un único eje vial principal, el cual concentra el tránsito local, turístico, logístico y de carga, articulando los principales nodos comerciales, administrativos y de equipamientos de escala urbana. Esta condición genera congestiones frecuentes y limita la eficiencia del

sistema, especialmente sobre la Av. Manolo Tavarez en San Felipe. La carencia de vías alternas y una red complementaria que permita redistribuir los flujos vehiculares incrementa la vulnerabilidad ante incidentes y retrasa los tiempos de desplazamiento.

- En San Felipe, la infraestructura vial se encuentra sobresaturada en la zona céntrica, mientras que los sectores residenciales, especialmente hacia el sur, presentan deficiencias de conectividad. Adicionalmente, se evidencia un deterioro de la superficie de rodadura, con tan solo el 5.6% de las vías en buen estado. El municipio cabecera registra una dependencia del vehículo privado (32.17%) y del transporte público (19.83%), reflejando una mayor demanda de conectividad y servicios formales de movilidad.
- A nivel distrital, la red vial de Yásica Arriba y Maimón es fragmentada, con un 24.5% y 30% de vías en mal estado respectivamente, aspecto que limita la accesibilidad de las comunidades. En estas zonas predominan los desplazamientos a pie (49.57% y 38.18%, respectivamente), reflejando una baja motorización y una estructura territorial dispersa.
- Se identifica como oportunidad estratégica la descongestión del eje vial central mediante la creación y continuidad de vías alternativas, entre ellas la Vía Ecológica, la extensión de la avenida Gregorio Luperón y la Autopista del Ámbar, las cuales permitirán redistribuir el tráfico, mejorar la conectividad interurbana

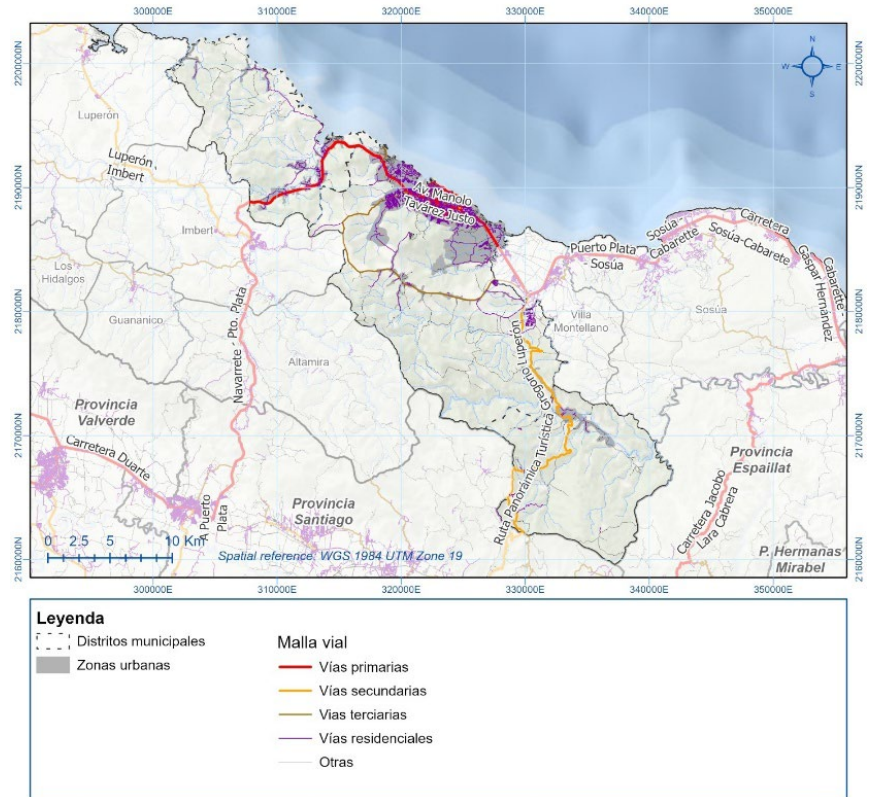


Figura 8. Sistema vial Puerto Plata. Arup (2025) con base en OMS (2024)

1.2.2 Equipamientos

La oferta de servicios urbanos básicos está centralizada, con cobertura limitada en los distritos municipales y zonas periféricas. La cabecera urbana del municipio evidencia un alto nivel de proximidad a aglomeraciones de equipamientos urbanos de diversas categorías, mientras que los corredores suburbanos de Yásica Arriba y Maimón exponen una intensidad menor lo cual repercute en la poca diversidad de equipamientos que se ofrecen en los distritos municipales y con esto la dependencia de viajes pendulares hacia San Felipe e incluso Santiago de Los Caballeros.

- Los servicios deportivos y de culto tienen un porcentaje de viviendas cubiertas superior al 80%.

- Otros servicios básicos como salud cubren un 59% de viviendas. No obstante, no hay equipamientos de salud de alta complejidad.
- Los servicios culturales presentan una cobertura del 3%, evidenciando un déficit crítico, especialmente en los DM.
- La cobertura por proximidad para la primera infancia es deficitaria, limitando el acceso a educación temprana.

Se identifican cuatro niveles de centralidades en la estructura urbana: : i) Centralidades, ii) Subcentralidades, iii) Nodos locales y iv) Nodos incipientes.

- En San Felipe, el Centro Histórico se consolida como **centralidad principal**, dado que en él convergen diversos equipamientos reforzando su rol como centro funcional a escala municipal y con vocación gubernamental. En la segunda jerarquía se identifica la **subcentralidad del peri-centro histórico** con una concentración significativa de equipamientos complementarios de expansión de servicios urbanos. En el tercer nivel, emerge el **nodo local** de San Marcos Abajo con equipamientos de menor escala para el cubrimiento de necesidades locales.
- En Yásica Arriba, se reconoce un único **nodo local** de servicios urbanos (nivel 3) ubicado sobre la Vía Panorámica de orden nacional, donde convergen entre cinco y seis equipamientos clave, lo que le otorga un rol administrativo y de servicio a nivel distrital.
- En Maimón, se evidencia un único **nodo local** (nivel 3), ubicado sobre la vía interna de Maimón Centro, donde convergen entre cinco y seis equipamientos clave, que cumplen un rol fundamental en la provisión de servicios esenciales para la población local. Asimismo, se identifica un nodo incipiente en Don Gregorio con alcance más limitado.

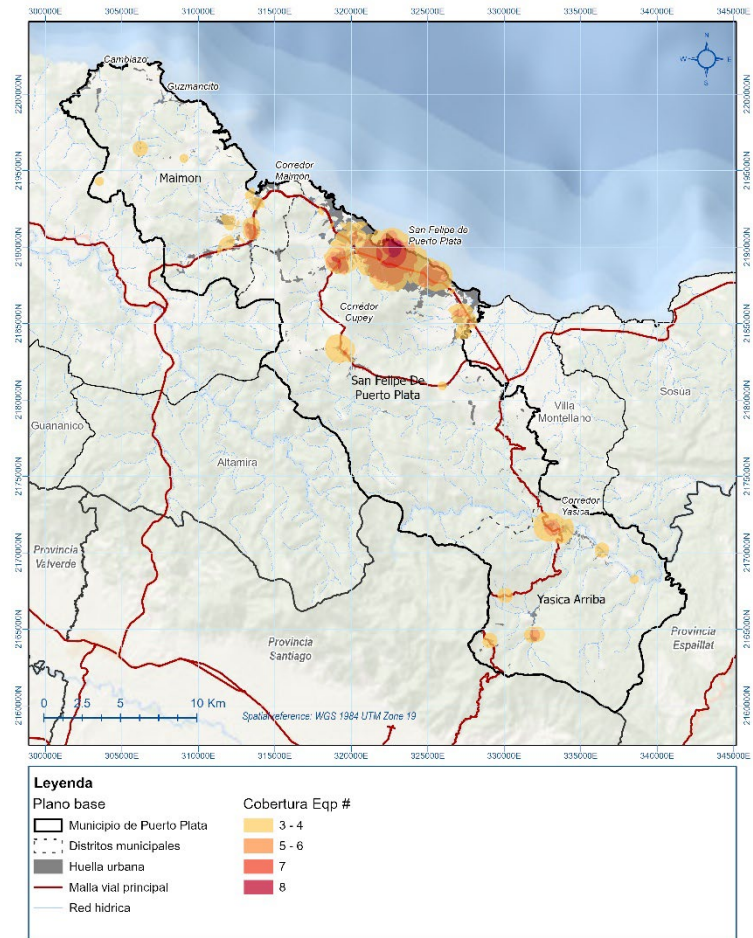


Figura 9. Centralidades Puerto Plata. Arup (2025) con base en ONE (2022)

1.2.3 Vivienda

A nivel municipal, se registran 67,259 viviendas tanto particulares como colectivas. En San Felipe se emplaza el 91% de las viviendas (60,847), mientras que en los DM de Maimón y Yásica Arriba, la cantidad de unidades residenciales disminuye al 5% (3,653 viviendas) y 4% (2,760 viviendas) respectivamente. Los DM alojan viviendas mayormente rurales (80% al 86%), mientras que las residencias en San Felipe corresponden mayormente a un entorno urbano (90%).

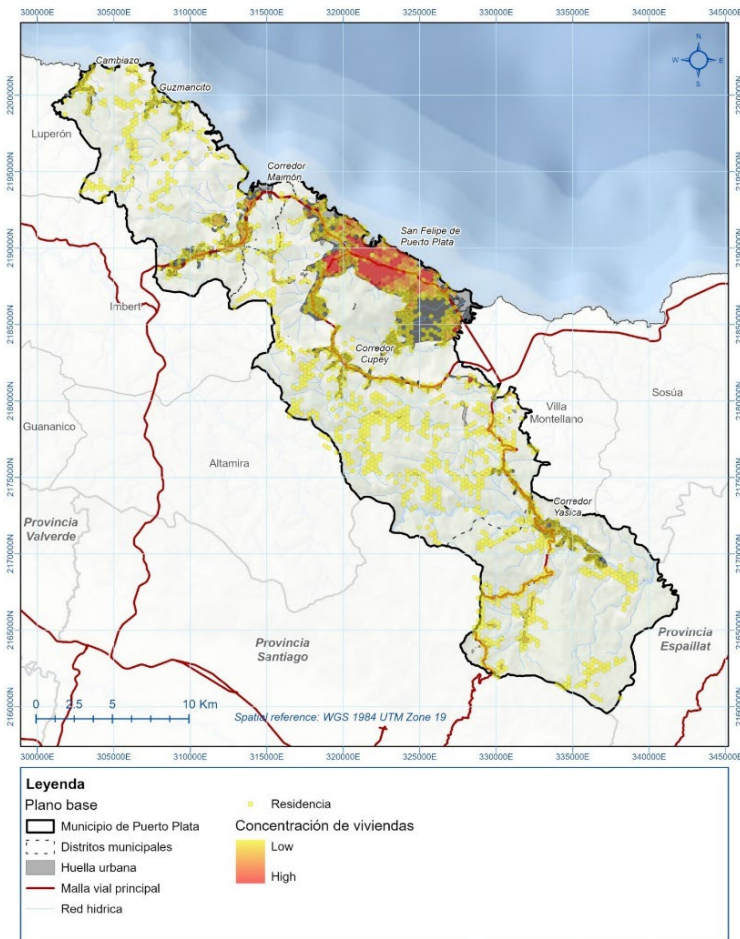


Figura 10. Concentración de la vivienda, uso residencial. Arup (2025) con base en ONE (2022)

- En el área central de San Felipe de Puerto Plata la densidad habitacional es mayor debido a la presencia de edificaciones multifamiliares y una ocupación más consolidada. En los sectores de expansión y en áreas periféricas, predominan viviendas unifamiliares sobre lotes amplios, generando una densidad baja con una estructura urbana más dispersa.

- En Maimón y Yásica Arriba, la densidad habitacional es significativamente menor, con una ocupación del suelo caracterizada por viviendas de baja altura y una configuración dispersa, especialmente en las áreas rurales.

El análisis de la vivienda desocupada en Puerto Plata sugiere una posible vinculación con la actividad turística y la dinámica inmobiliaria del municipio. El 12% de las viviendas particulares a nivel municipal se encuentran desocupadas, lo que equivale a 8,128 unidades. San Felipe de Puerto Plata concentra el mayor número de viviendas vacías, lo que es coherente con su rol como principal núcleo urbano y destino turístico del municipio.

1.2.4 Espacio público

El sistema de espacio público en el municipio presenta una marcada desigualdad territorial. Mientras San Felipe concentra 261,788 m² de espacio público, Maimón dispone apenas de 2,634 m², y Yásica Arriba carece completamente de este tipo de áreas, con una disponibilidad limitada de 1.7m²/hab, 0.3m²/hab y 0m²/hab respectivamente.

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

Tabla 2. Espacios Públicos según tipología. Arup (2025)

Los parques municipales, de mayor escala y cobertura, se ubican exclusivamente en San Felipe y representan el 62% del área total de espacio público. Los parques de permanencia constituyen el 34.9%, mientras que las zonas recreativas apenas alcanzan el 3.5%.



Figura 11. Sistema de espacio público. Arup (2025) con base en OMS (2024)

A esta insuficiencia cuantitativa se suma la baja calidad y cobertura funcional de los espacios existentes. En San Felipe, solo 12 de los 21 espacios públicos se encuentran en buen estado, mientras los restantes presentan condiciones deficientes. Además, las áreas verdes de escala vecinal, barrial o zonal, con radios de cobertura entre 50 y 900 metros, abarcan apenas el 6% del área urbana, lo que refleja una limitada accesibilidad peatonal y una cobertura inequitativa.

En los distritos rurales, la ausencia de espacios públicos estructurados obliga a la población a desplazarse hacia la cabecera municipal o municipios vecinos, generando desigualdad territorial en el acceso al espacio público y la recreación.

1.2.5 Infraestructura de servicios públicos

La cobertura de agua potable y alcantarillado en el municipio está limitada a la cabecera urbana de San Felipe, con deficiencias en áreas periféricas como Cerro Verde, Marapica y Muñoz. Las áreas rurales de Cupey y La Vigia, y los DM no cuentan con cobertura del servicio. El agua proviene de la cuenca media del río Yásica.

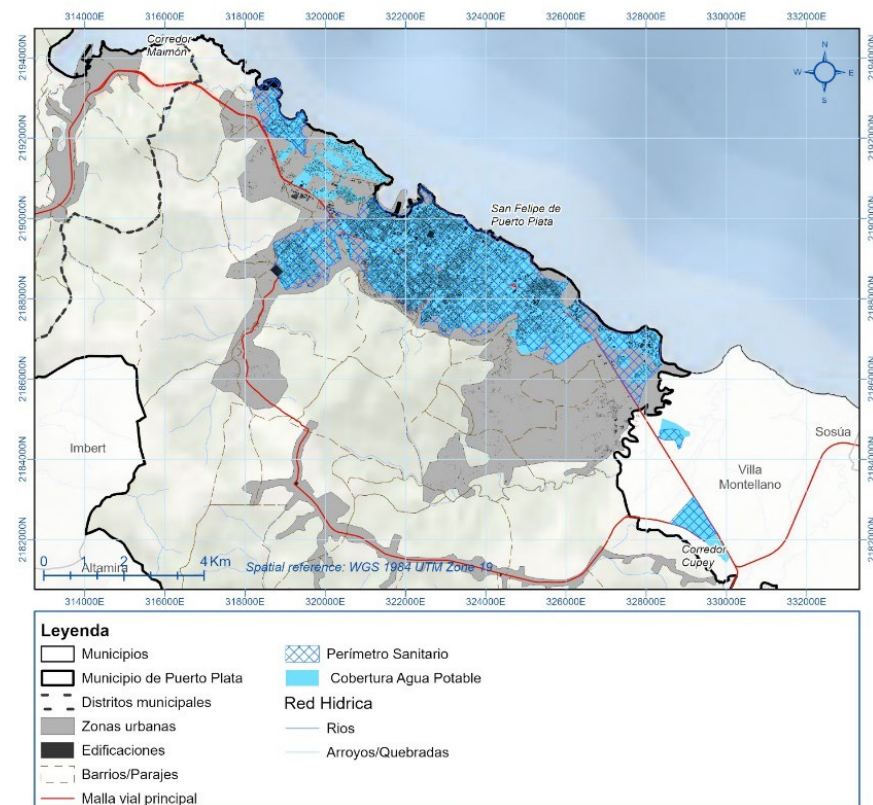


Figura 12. Sistema de acueducto. Arup (2025) con base en Coraaplata (2024)

- El 69.95% de las viviendas del municipio cuenta con cobertura de agua potable. En San Felipe, el 77.01% de la población obtiene el agua doméstica de la red, en Yásica, el 64.89% y en Maimón, el 23.75%.
- Yásica Arriba existe una red de acueducto local que brinda acceso a la población del centro urbano distrital que discurre desde la obra de

toma – cajuela en la parte alta de la montaña en límites con la provincia de Santiago.

- En Maimón se recurre principalmente al suministro de agua potable mediante pozos tubulares y cavados (58%), así como a pozos sépticos y letrinas para la gestión de desechos sanitarios.
- La carencia del servicio de alcantarillado en las zonas rurales y los distritos municipales se evidencia también en la utilización de pozos sépticos y el uso de letrinas, ya que en Maimón el 18.10% y en Yásica el 29% de la población no cuenta con inodoro, e incluso en Yásica el 2.7% no tiene servicio sanitario, problemática que se profundiza al analizar las zonas rurales.

Por su parte, la mayoría de las viviendas se encuentran a menos de 500 metros de una red de energía eléctrica, principalmente en San Felipe de Puerto Plata y Maimón, mientras que en Yásica solo el 50% de las viviendas está cerca a la red de energía.

Finalmente, en cuanto al manejo de residuos, el municipio cuenta con un vertedero que se localiza a menos de 1km de la zona urbana de San Felipe, poniendo en riesgo a 4,166 viviendas. No obstante, se encuentra en proceso de tecnificación para el mejoramiento de los procesos y su compatibilidad con el medio ambiente.

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

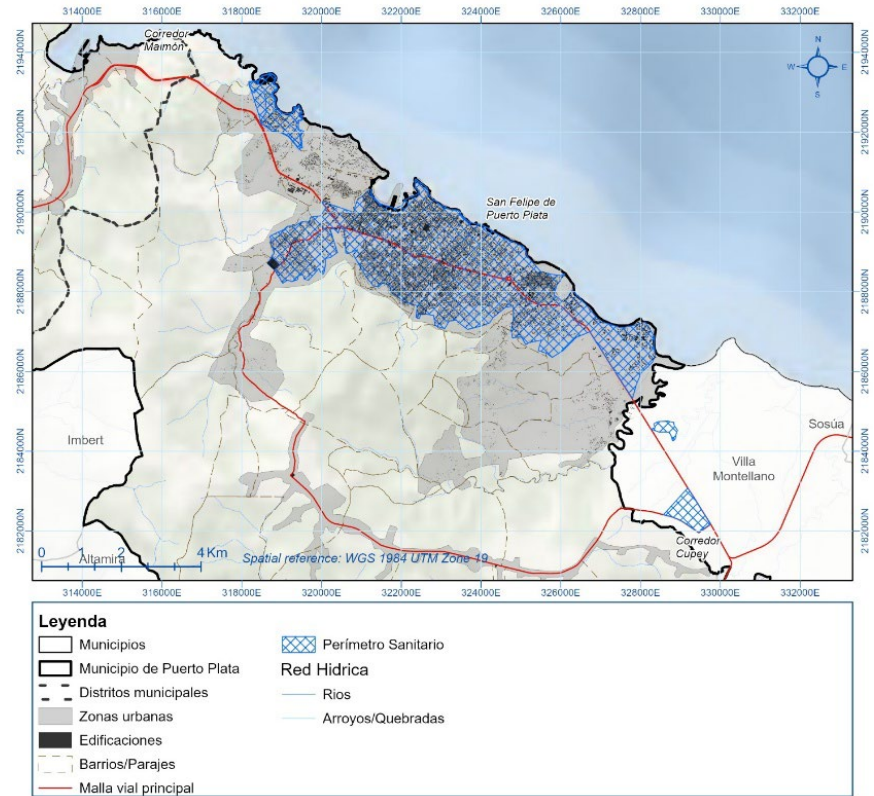


Figura 13. Sistema de alcantarillado. Arup (2025) con base en Coraplata (2024)

1.3 Medio socioeconómico

1.3.1 Sociodemografía

El crecimiento poblacional del municipio se ha mantenido en ascenso. No obstante, con base en la información de los Censos de 2002, 2010 y 2022, se evidencia un desaceleramiento del crecimiento poblacional. Para el período 2010-2022 la tasa de crecimiento fue de 0.17%, mientras que para el período 2002-2010, esta fue mayor, para un porcentaje de 0.98%.

- San Felipe alberga el 90.4% de la población del municipio, mientras que el 9.6% restante se distribuye casi uniformemente entre los DM de Maimón y Yásica Arriba.
- El 81% de la población de San Felipe se considera urbana. El 19% restante de carácter rural, supone cerca del 50% de la población rural total del municipio. Dicha población se concentra principalmente en sectores como El Cupey, Camú y Tubagua, donde predominan las actividades agrícolas.

1.3.2 Turismo

Aunque el municipio cuenta con una vocación turística consolidada, la infraestructura y los servicios turísticos fuera del centro histórico son aún incipientes, restringiendo el aprovechamiento de otros activos patrimoniales, naturales y rurales del municipio. Esto reduce la competitividad del destino y limita la experiencia del visitante.

- En el municipio de Puerto Plata y sus alrededores se identificaron en total 93 atractivos turísticos. El 1% de estos se concentra en el CH correspondiendo a recursos históricos, culturales, antrópicos y gastronómicos.
- En Maimón la oferta se concentra en atractivos de naturaleza asociados a playas, mientras que en Yásica se asocian al capital natural y sus cuerpos de agua.

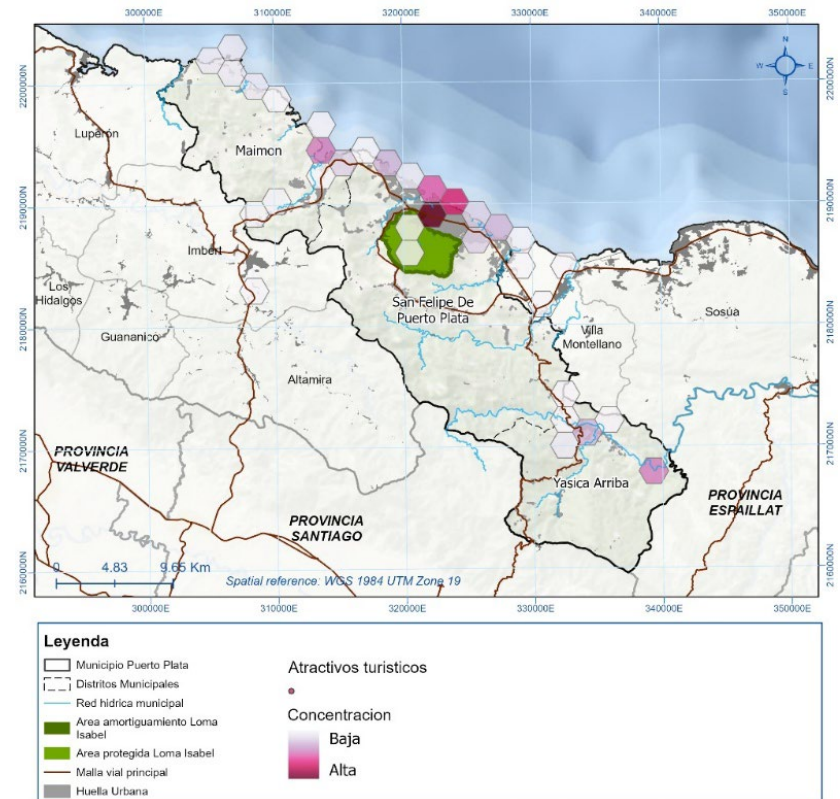


Figura 14. Atractivos turísticos. Arup (2025) con base en PUCMM (2023)

Dentro del municipio de Puerto Plata se identificaron en total 175 alojamientos temporales de los cuales 167 están ubicados dentro de San Felipe y 8 en el DM de Maimón. La mayoría se concentra en el CH, Playa Dorada, Barba Rusia y la Ruta Panorámica. Por su parte, la ocupación hotelera ha llegado a alcanzar un 85.3% en el mes de febrero del 2024.

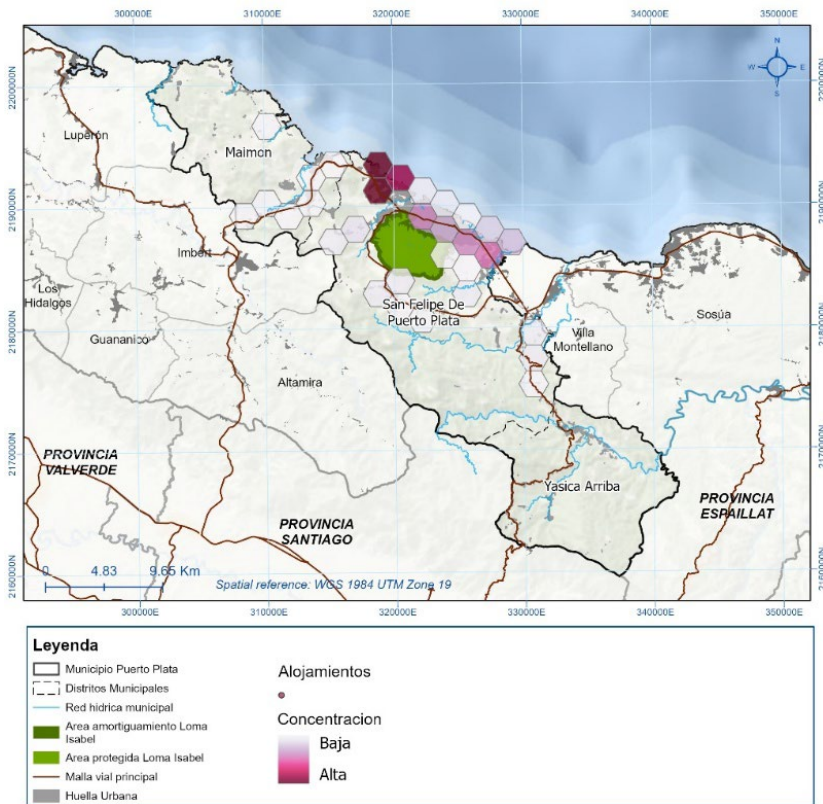


Figura 15. Alojamientos temporales. Arup (2025) con base en PUCMM (2023)

Actividad portuaria

El dinamismo del turismo de cruceros posiciona al municipio como puerta de entrada al país. En 2021, la cantidad de cruceristas que llegaban por los puertos de Amber Cove y Taino Bay representaba el 67.58% del total de cruceristas del país, superando los puertos de La Romana y Santo Domingo. Este porcentaje ha crecido paulatinamente durante los últimos 3 años, llegando al 82.67% en 2024. Este crecimiento puede potenciarse mediante la diversificación de rutas, servicios y productos turísticos en todo el territorio, incluyendo zonas rurales y culturales hoy poco aprovechadas.

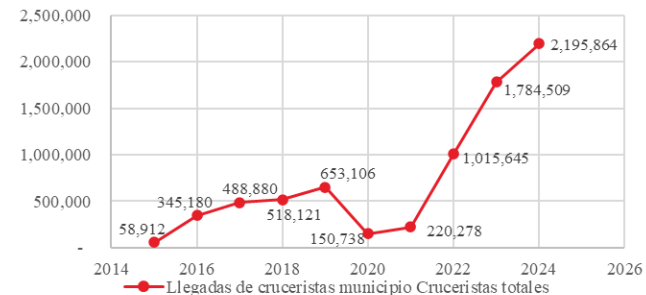


Figura 16. Llegadas cruceristas. Arup (2025) con base en MITUR (2025)

1.3.3 Economía local

La centralización de actividades comerciales, institucionales y de servicios en San Felipe y sus corredores principales limita el acceso equitativo a bienes y servicios en los distritos municipales y zonas periféricas. Esta desigualdad se ve reforzada por las deficiencias en la conectividad y la movilidad interurbana, profundizando la dependencia de la cabecera municipal.

El 7.6% de los usos calificados para el municipio corresponde a comercial, el cual se concentra principalmente en San Felipe, en áreas centrales de la ciudad y en torno a ejes viales principales. Complementariamente, el uso mixto corresponde al 13.9% del total. Este se aglomera especialmente en torno a vías principales de áreas más residenciales.

- Las principales actividades que se desarrollan en el municipio se asocian al sector de comercio y servicios, con el comercio al por menor, los servicios de preparación de alimentos y bebidas y las actividades turísticas y de entretenimiento como las más relevantes.
- Las Av. Beller, Separación, Villanueva, 12 de Julio y Manolo Tavarez tienen una alta densidad de comercios, mientras que la principal de San Marcos, Hermanas Mirabal y 26 de Agosto son potenciales para descentralizar la oferta en subcentros especializados.

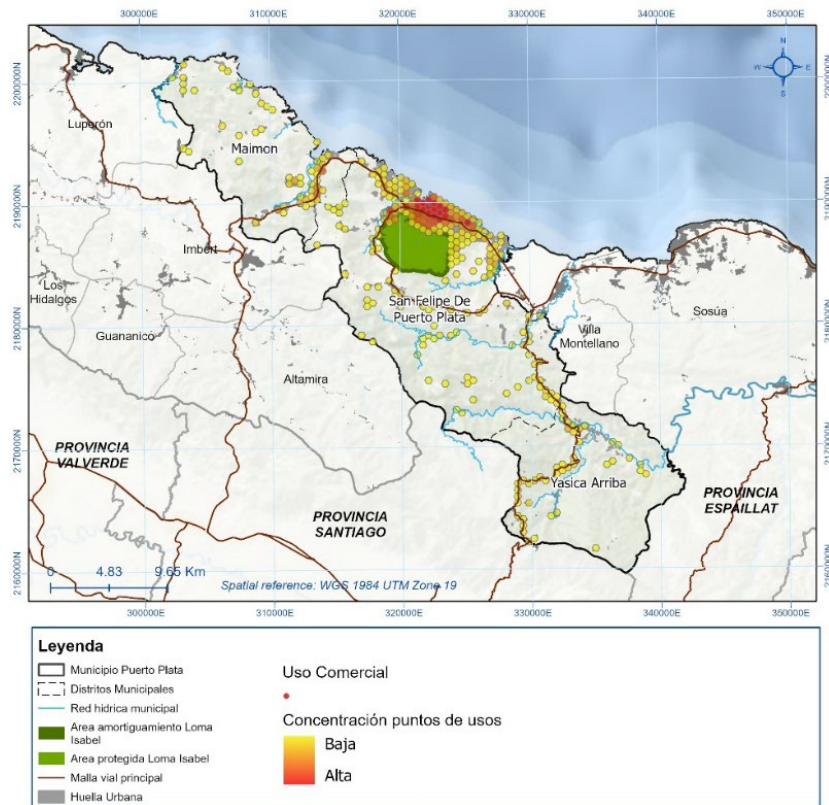


Figura 17. Concentración uso comercial. Arup (2025) con base en ONE (2022)

Por su parte, el uso industrial representa apenas el 0.09% asociado a industrias cerca al CH y en la Zona Franca, la cual ha perdido dinamismo frente a otros polos provinciales. No obstante, representa una oportunidad estratégica debido a su cercanía al puerto logístico.

Economía local rural

La superficie de Puerto Plata destinada a la producción agropecuaria es de 928.52 ha, apenas el 1.9% del total municipal. Por su parte, los pastos utilizados en la dinámica ganadera abarcan una extensión de 17,870 ha, correspondientes al 35.1% municipal.

- El suelo agrícola, especialmente zonas de cultivos de caña, cacao y café, ha disminuido en un 91.25% ha desde 2012, debido al aumento

de matorrales/pastizales utilizados en la actividad ganadera y a la expansión urbana.

- Como áreas de oportunidad para la consolidación agrícola se evidencian áreas como Lajas de Yaroa, Sonador de Yaroa, La Cumbre, Arenos, Subida Grande, Los Pinos, Vallecito, La Caobana, Camú y Tubagua. Estos territorios hacen parte de un paisaje rural de alto valor para el municipio.

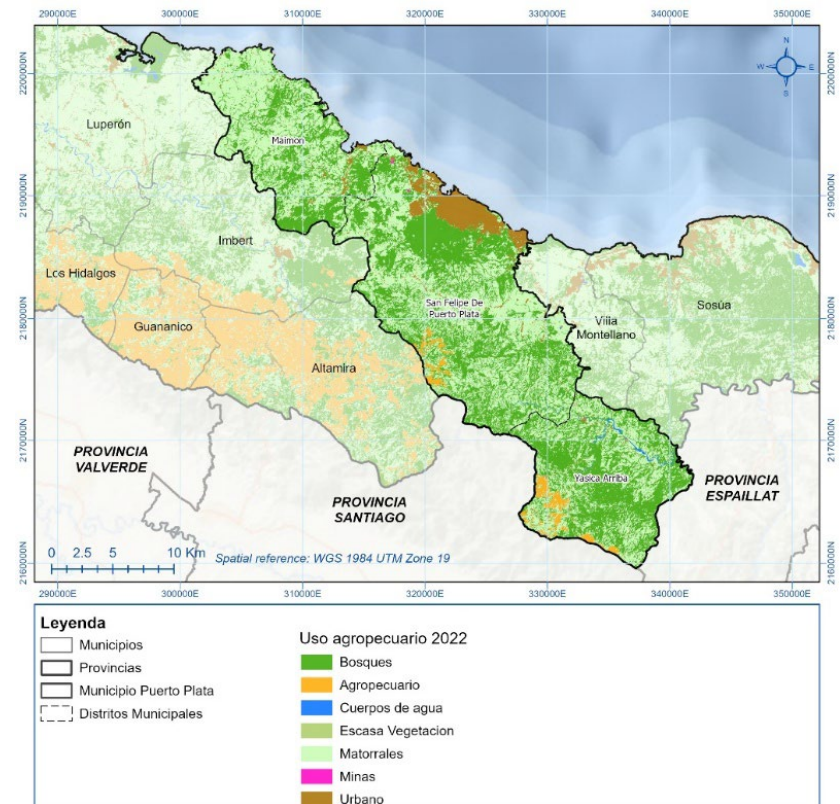


Figura 18. Uso agropecuario. Arup (2025) con base en MMARN (2022)

Extracción minera

En el municipio se ubican 12 canteras dedicadas especialmente a la extracción de minerales no metálicos. Esta actividad se concentra en las áreas de Maggiolo Adentro, El Tejar y Francés al norte de San Felipe

con algunas ubicadas en Juan de Nina, inmediaciones a El Cupey, y Yásica Abajo en el DM Yásica Arriba. En la mayoría de los casos, entra en conflicto con las áreas residenciales aledañas y cuerpos de agua, impactando la calidad ambiental.

- La actividad minera orientada a la extracción de piedras como el Ámbar al sur de San Felipe tiene un potencial importante por la cadena productiva generada en torno a este elemento. El municipio extrae el material y lo convierte en un producto manufacturado para comercialarlo en el Centro Histórico.

1.3.4 Patrimonio cultural

Una proporción significativa de edificaciones patrimoniales, especialmente aquellas de valor monumental, se encuentra en avanzado estado de deterioro o ya ha desaparecido, dejando lotes vacíos que erosionan la memoria urbana. Esta situación afecta la integridad del paisaje urbano histórico del Centro Histórico de San Felipe y debilita su potencial como eje articulador del turismo cultural y la vida cívica local.

- Más del 50% de las edificaciones del CH se encuentran en estado regular, deficiente o ruinoso. Las edificaciones **monumentales** presentan un 60% en condiciones regulares o deficientes, mientras que las **Categorías 1 y 2** registran el 57% y el 56%, respectivamente.
- El CH cuenta con un área cercana correspondiente al sector Miramar, el cual cuenta con un valor patrimonial que debe ser protegido por la existencia de quintas/villas tradicionales de la época.
- Se evidencian otros elementos patrimoniales no inventariados como la Playa Los Cocos y el Monumento a los Héroes en Maimón, y la estación de policía, la Cueva de los Indios, La Tina y El Saltadero en Yásica Arriba.

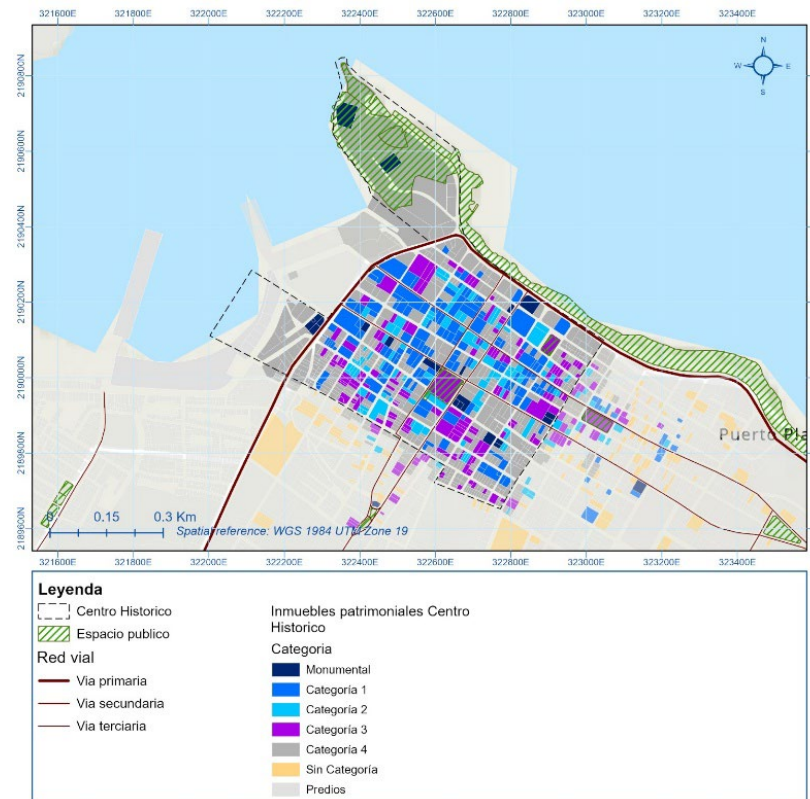


Figura 19. Patrimonio Centro Histórico. Arup (2025) con base en OPC (1991)

1.4 Medio institucional

1.4.1 Marco regulatorio principal

- La ley 64-00 establece medidas obligatorias para la protección de costas, cuencas hídricas y suelos en riesgo, como la franja marítima de 60m desde la pleamar y franjas de conservación de 30m en ambos márgenes de los ríos.
- La Ley 202-04 establece como áreas protegidas de carácter nacional la Loma Isabel de Torres, su zona de amortiguamiento, así como la Vía Panorámica como paisaje productivo.

- La ley 368-22 establece el marco para la clasificación del suelo y la calificación del uso.
- Se han emitido regulaciones fragmentadas sobre edificabilidad para zonas específicas como San Felipe y su Centro Histórico como los Decretos 2125-72 y 0406-00, Acta 11-08, y la Resolución 001-17, mientras que Maimón y Yásica carecen de regulaciones vigentes.

Se evidencia una capacidad técnica limitada en las instancias locales. Las unidades técnicas del Ayuntamiento de San Felipe y las Juntas Distritales presentan limitaciones en recursos humanos y técnicos que dificultan la fiscalización efectiva del crecimiento urbano, así como la gestión del patrimonio y el medio ambiente. Esta situación debilita los procesos de planificación y el cumplimiento de las normativas urbanísticas.

1.5 Determinantes de ordenamiento territorial

1.5.1 Sistema ambiental

- Alto valor paisajístico, ecosistémico y cultural asociado al borde costero marino, a las áreas protegidas y a la red hídrica.
- Crecimiento urbano sobre áreas con potencial agrológico, áreas de protección, franjas de amortiguamiento, y bosques de alta pendiente.
- Gran impacto de la actividad extractiva de agregados y manejo de residuos sólidos a cielo abierto sobre el medio natural y construido.
- Ocupación del suelo en áreas de alta amenaza por inundación, inundación costera, sismo y vientos huracanados.

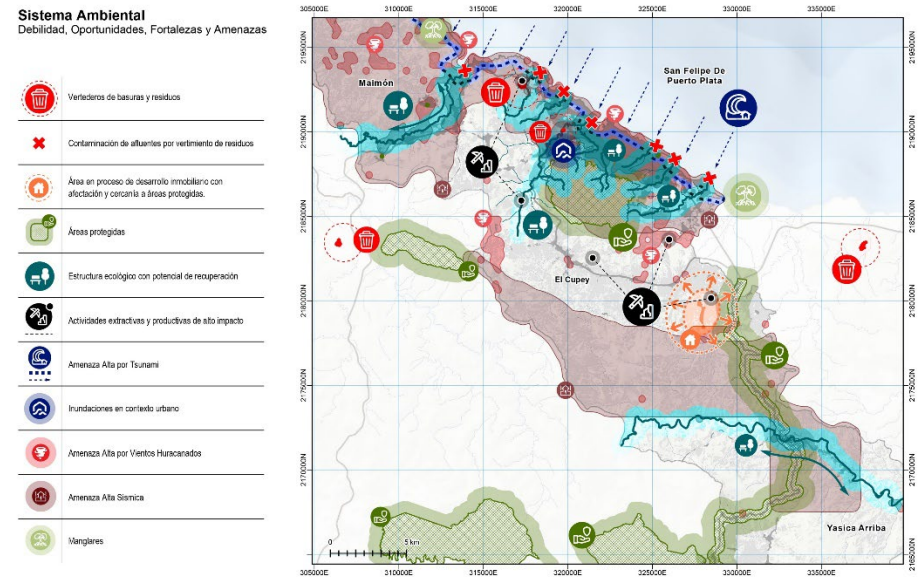


Figura 20. Mapa síntesis ambiental. Arup (2025)

1.5.2 Sistema habitacional

- Potencial vinculación de la estructura ecológica principal a la movilidad activa y a la consolidación de espacios públicos.
- Estructura policéntrica incipiente asociada a ejes viales de acceso a las comunidades.
- Suelo vacante de gran superficie a consolidar y densificar.
- Concentración de infraestructura y servicios en el centro urbano.
- Crecimiento disperso de baja densidad, especialmente sobre las vías intermunicipales.
- Malla vial altamente saturada y de baja conectividad.
- Perímetro limitado de servicios públicos.
- Déficit equipamientos y espacio público.

Sistema Habitacional

Debilidad, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas

- Suelo urbano vacante para procesos de consolidación y densificación
- ↔ Tendencia de crecimiento urbano
- Crecimiento disperso asociado a trazado de vías intermunicipales
- Crecimiento urbano irregular en áreas protegidas
- Áreas protegidas
- Intervenciones de alto valor para la movilidad
- ↔ Extensión de la Av. Gregorio Luperón
- ↔ Conexiones intermunicipales estratégicas
- Nodos viales
- Macroproyecto Punta Bergantín

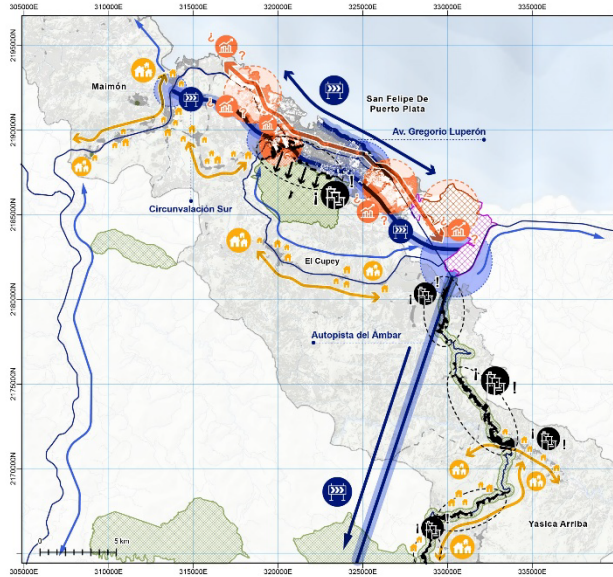


Figura 21. Mapa síntesis habitacional. Arup (2025)

Sistema productivo y turístico

Debilidad, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas

- Atractivos turísticos sol-playa sobre borde costero.
- Atractivos turísticos ecológicos y en zonas rurales.
- Centro Histórico de Puerto Plata
- Macroproyecto Punta Bergantín.
- Industrias
- Zona Franca
- Puertos marítimos
- Parque eólicos
- Paisajes rurales productivos de café y cacao.
- Paisaje rural ganadero Pastizales
- Yacimientos de Ámbar y conexión con Centro Histórico

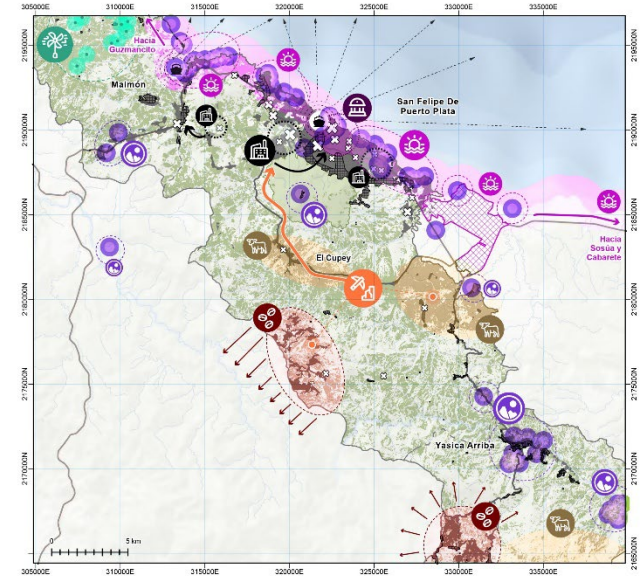


Figura 22. Mapa síntesis productivo. Arup (2025)

1.5.3 Sistema productivo y turístico

- Alto potencial de paisajes rurales productivos cafeteros y de cacao que impulsen el turismo rural o agroturismo y la agroindustria.
- Generación de encadenamientos productivos asociados a la minería del ámbar y larimar.
- Riqueza y diversidad de bienes patrimoniales encabezadas por el Centro Histórico.
- Zona franca industrial con ubicación estratégica respecto a la actividad portuaria.
- Presión de proyectos turísticos sobre el ecosistema costero.
- Actividad eólica asociada a procesos de contaminación hídrica y conflictos sociales.
- Suelo agrícola escaso y subutilizado por proceso de urbanización.

1.6 Factores clave de decisión

1. Crecimiento urbano desordenado sobre áreas sensibles: la ciudad se ha expandido hacia zonas agrícolas y ambientalmente sensibles, sin una estructura clara y falta de infraestructura urbana.
2. Conflictos ambientales y deficiencias de servicios: las actividades de alto impacto (minas, vertederos, industrias) coexisten con áreas residenciales y turísticas. Además, hay una cobertura limitada de acueducto, alcantarillado y manejo de residuos.
3. Presión del turismo sobre el borde costero y área rural: ocupación intensa del suelo de borde por modelo turístico predominante, y nuevas formas de turismo rural que necesitan mejores servicios urbanos.
4. Expansión urbana lineal con baja conectividad: la ciudad ha crecido en torno al eje vial principal, en donde se combina el tránsito urbano, logístico y turístico. La congestión y falta de conectividad limita el acceso a servicios y equipamientos.

5. Economía local concentrada en el turismo: pese a la falta de resiliencia económica y limitación a oportunidades productivas debido al modelo turístico, se evidencian posibilidades de diversificar la economía a través de la industria, la logística y la producción rural.
6. Presión sobre el patrimonio natural y cultural: a partir del crecimiento inmobiliario y la falta de planificación del borde costero y el centro histórico, se evidencia una presión que pone en riesgo los valores patrimoniales culturales y naturales.

2. Estrategia Territorial

2.1 Visión de desarrollo territorial

La visión del PMOT se construyó con un enfoque integral, alineado con las directrices nacionales y locales de ordenamiento territorial, y busca consolidar la identidad ambiental, funcional y productiva del municipio. Su formulación se apoyó en los procesos participativos, los análisis técnicos y los hallazgos del diagnóstico territorial. Esta servirá como marco para la planeamiento y ejecución de proyectos territoriales en un horizonte de 10 años.

En 2035, Puerto Plata es un municipio planificado en torno a sus recursos naturales y culturales, bajo criterios de sostenibilidad, gestión del riesgo y adaptación al cambio climático, con un modelo territorial compacto que protege sus ecosistemas y suelos productivos. Integra de forma equilibrada la ciudad y el campo, y garantiza una oferta de servicios suficiente para residentes y visitantes. El municipio cuenta con vivienda asequible, equipamientos especializados, espacios públicos de calidad, suficiente cobertura de servicios públicos, movilidad sostenible y de alta conectividad, y una economía diversificada.

San Felipe se consolida como un territorio inclusivo y amigable para todos, ordenado en torno al agua, con el borde costero marino y Malecón, la Loma Isabel de Torres y su red hídrica como elementos que configuran su paisaje natural. Consolida en su cabecera urbana principal un área compacta de alta conectividad con servicios especializados y potencia sus actividades productivas como el puerto

logístico, la industria local y el turismo, y la agricultura y la ganadería, emplazados armónicamente con su patrimonio cultural. Estructura El Cupey como vínculo urbano-rural de baja densidad.

Maimón es un distrito equilibrado, con un centro urbano como núcleo de servicios esenciales, altamente conectado a Guzmancito y Cambiaso. Protegerá la Loma San Cristóbal, sus playas, manglares y humedales, como ejes estructurantes de una economía basada en el turismo gastronómico y costero sostenible. Complementa su oferta con una ganadería organizada, cultivos de cacao y hortalizas, y el aprovechamiento responsable del potencial eólico.

Yásica Arriba crece de manera controlada, preserva sus paisajes montañosos y protege su red hídrica, con los ríos Yásica, Yasiquita y Sonador como símbolos comunitarios. El Distrito fortalece sus caminos rurales para el acceso adecuado a servicios públicos y equipamientos, y desarrolla su economía en torno a la ganadería sostenible, la agroindustria láctea, y los cultivos tradicionales de café, cacao y plátano, además, potencia el agroturismo y el turismo de aventura asociados a su riqueza natural.

2.2 Objetivos del PMOT

2.2.1 Objetivo central

Configurar un territorio municipal ambientalmente protegido, funcionalmente articulado y económicamente diversificado que proteja su riqueza natural, paisajística y cultural, se adapte al cambio climático, y gestione los riesgos con enfoque prospectivo, a fin de avanzar hacia un modelo territorial compacto, equilibrado e integrado con su contexto provincial y regional.

2.2.2 Objetivos específicos

Objetivo 1. Puerto Plata resiliente y protectora de sus recursos naturales

Ordenar el crecimiento urbano y rural para garantizar una ocupación territorial segura, resiliente y respetuosa del medio ambiente y el paisaje, mediante la reducción de la vulnerabilidad ante

amenazas climáticas y geofísicas, el fortalecimiento de la capacidad de adaptación territorial al cambio climático y la protección de ecosistemas estratégicos, con especial énfasis en el borde costero-marino.

Objetivo 2. Puerto Plata conectada, integrada y con sistemas de movilidad eficientes

Fortalecer la conectividad vial y la accesibilidad territorial mediante conexiones urbano-rurales adecuadas y una red vial continua y funcional, como soporte de un sistema de movilidad sostenible, multimodal y eficiente que reduce los tiempos de desplazamiento, prioriza modos limpios y colectivos y garantiza el acceso equitativo a oportunidades económicas y equipamientos sociales, promoviendo la cohesión territorial a escala municipal y su integración con los sistemas regionales.

Objetivo 3. Puerto Plata competitiva y económicamente diversa

Impulsar la diversificación productiva del municipio para consolidar un territorio competitivo y sostenible mediante la reglamentación eficiente del suelo urbano y rural, la consolidación de cadenas productivas de valor y el aprovechamiento del potencial logístico de los puertos marítimos, fortaleciendo sectores estratégicos como el turismo, la actividad agropecuaria, la agroindustria y las economías emergentes.

Objetivo 4. Puerto Plata inclusiva y equitativa

Propender por la reducción de desigualdades territoriales mediante un ordenamiento que garantice el acceso equitativo a vivienda asequible, la cobertura de infraestructura de servicios públicos de calidad, la suficiencia de equipamientos colectivos y espacio público consolidando asentamientos humanos habitables, seguros, y generadores de bienestar para todos y todas.

Objetivo 5. Puerto Plata compacta y planificada

Promover una estructura territorial policéntrica y equilibrada, mediante la reglamentación de usos compatibles, definición de densidades equilibradas y consolidación de nodos de bienes y servicios locales, que articulen los distritos municipales, potencien sus actividades

económicas y garanticen a la población urbana y rural el acceso equitativo a oportunidades e infraestructura pública.

Objetivo 5. Puerto Plata protectora de su legado cultural

Asegurar la conservación del patrimonio cultural y natural que consoliden a Puerto Plata como destino cultural de referencia, mediante reglamentaciones concretas de protección, preservación y mantenimiento del CH, su área de amortiguamiento y demás inmuebles de valor patrimonial a nivel municipal, integrando la oferta turística y los oficios tradicionales como base del dinamismo sociocultural y la identidad local.

3. Modelo de Ocupación Territorial

3.1 Componentes

3.1.1 Postulados medio ambiente y crecimiento urbano

1. Expansión urbana controlada, en inmediaciones a áreas ambientalmente sensibles y de alto valor ecológico, con medidas de reasentamiento y restauración activa del área de protección de la Loma Isabel de Torres, así como de las franjas de protección hídrica de los ríos San Marcos, Los Domínguez, Muñoz, y Yásica.
2. Modelo de crecimiento contenido de la huella urbana en San Felipe y Yásica Arriba, y lineal en torno al eje vial principal en Maimón, con zonas de alta consolidación al interior de las áreas urbanas.
3. La totalidad de las edificaciones y/o viviendas en áreas de protección son reasentadas para conservar este activo ambiental.

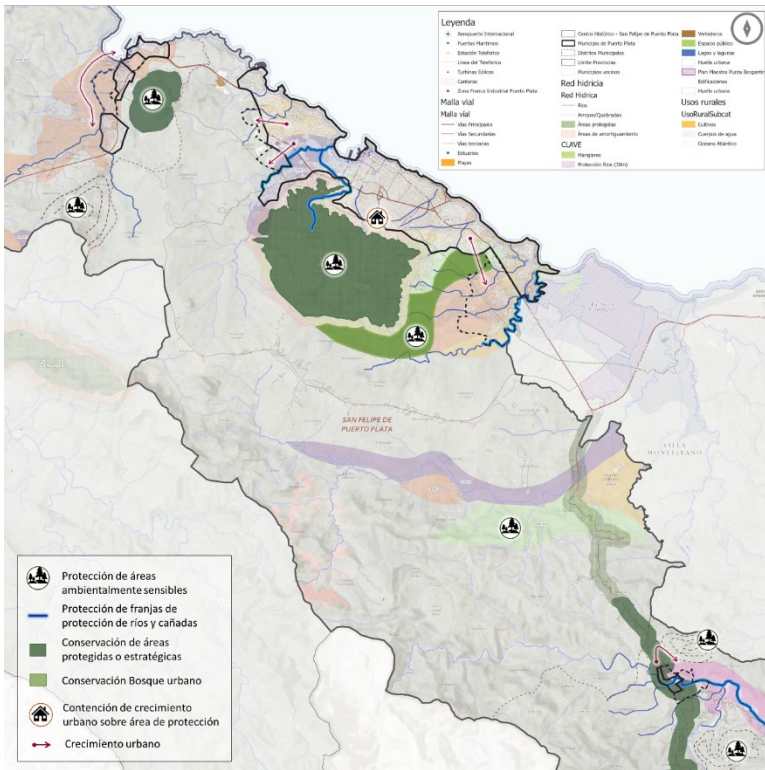


Figura 23. MOT crecimiento y medio ambiente. Arup (2025)

3.1.2 Postulados usos y ocupación del suelo

1. Estructura urbana policéntrica con corredores específicos para la actividad comercial y subcentros especializados de diferente escala, zonas de transición entre actividades de alta y baja intensidad, y áreas de amortiguamiento para la mitigación de los usos de alto impacto.
2. Actividad turística diversa en torno al ámbito costero-marino en San Felipe y Maimón, y al ámbito rural y productivo en Yásica Arriba.
3. Suelos de capacidad agrológica Clases II-V con flexibilidad para procesos de consolidación urbana en áreas con dinámicas existentes de crecimiento urbano, y uso exclusivo para la producción agropecuaria en las áreas restantes.

4. Uso de polígonos concesionados para la generación de energías renovables sin variaciones.
5. El área mínima de expansión municipal corresponde a 242.24 ha, con una proyección de 4,459 viviendas con base en crecimiento poblacional a 2037.

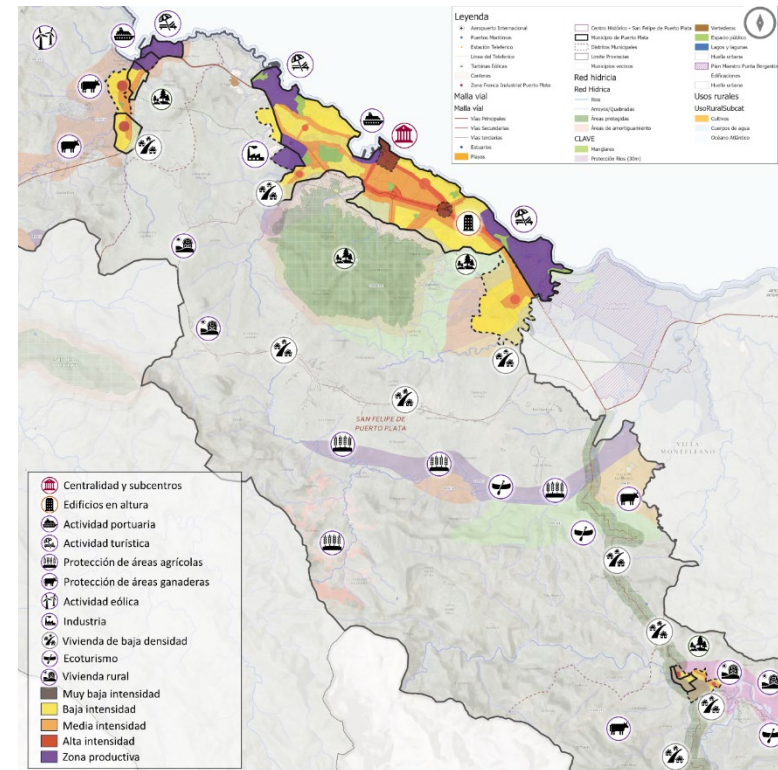


Figura 24. MOT usos y ocupación del suelo. Arup (2025)

3.1.3 Postulados sistema funcional y habitabilidad

1. Malla vial de alta conectividad con vía alternas de escala intermunicipal y local, con prioridad a la Vía Ecológica en dos tramos, la continuación de la Av. Gregorio Luperón, la Av. Hermanas Mirabal y el Enlace Turístico.
2. Consolidación de circuitos zonales al interior de los barrios de cada entidad territorial, con especial énfasis en las áreas de baja consolidación y crecimiento urbano.



Figura 26. Clasificación suelo urbano para Puerto Plata. Arup (2025)

3.2.2 Suelo urbano

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

eléctrica) y la proximidad a equipamientos colectivos y espacios públicos.

Comprende las cabeceras urbanas de San Felipe, Maimón y Yásica Arriba, así como sectores suburbanos, asociados funcionalmente a estos centros, caracterizados por dinámicas en proceso de consolidación, los cuales suman un total de x hectáreas (ha). De este total

- 92.1% corresponde a la cabecera municipal de **San Felipe**, núcleo urbano principal y centro administrativo del municipio (**2,095.1 ha**). En este se integra el centro administrativo e histórico fundacional, la actividad portuaria y logística del puerto comercial y Taino Bay, el área industrial, los complejos hoteleros de Playa Dorada y Cofresí, equipamientos urbanos de gran escala, áreas residenciales de diferentes configuraciones y las zonas de protección costera.
- 7.6% al distrito municipal de **Maimón**, con características de consolidación inmediata y funciones turísticas (**172.8 ha**). Aquí se reconoce i) el polígono en el sector turístico y gastronómico de Don Gregorio, incluyendo Amber Cove y Playa Bachata; y ii) el polígono de Maimón Central y San Cristobal en donde se concentra la subcentralidad cívico-administrativa y un área residencial de baja densidad.
- 0.3% al distrito municipal de **Yásica Arriba**, en donde se reconoce una parte de la centralidad rural considerando las restricciones que la Ruta Panorámica impone sobre el asentamiento de características urbanas existente (**5.4 ha**). Este polígono se ubica sobre el río Yásica hacia Los Infantes, e incluye su franja de protección.

3.2.3 Suelo urbanizable

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

- En **San Felipe** se definen **476.9 ha** de suelo urbanizable (73.1%), el cual está compuesto i) los polígonos en el sector Maggiolo – Francés para el desarrollo urbano de tipo productivo y residencial mixto, al sur de la zona franca, así como al norte de las canteras más pequeñas del sector; y ii) el polígono en el sector Muñoz para el desarrollo residencial planificado, en donde se evidencia un proceso de transformación en curso con proyectos urbanísticos aprobados o en proceso de aprobación.
- En **Maimón** se establecen **149.1 ha** urbanizables (73.1%) en dos polígonos: i) sector Barba Rusia – Amber Cover para albergar la expansión de usos turísticos complementarios al puerto y complejo hotelero existentes; y ii) sector Maimón Centro – Las Sierras sobre la vía Navarrete – Puerto Plata para la consolidación del crecimiento ordenado del centro poblado de Maimón con vivienda y usos complementarios asociados a comercio, servicios y espacio público.
- En **Yásica Arriba** se delimitan **75.1 ha** de suelo urbanizable en el sector Yasiquita-Los Infantes-La Batata para integrar los pequeños nodos urbano-rurales en torno a la cabecera urbana distrital y consolidar un subcentro organizado en áreas aptas para ello. El trazado responde a la estructura vial existente, la cual puede ser consolidada y mejorada para integrar las zonas planteadas, e incluye un área del suelo de protección de la ruta panorámica, en donde el crecimiento se encuentra restringido.

3.2.4 Suelo no urbanizable o rural

De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de LOTUSAH, el suelo rural o no urbanizable corresponde a aquellas áreas del territorio que, por su vocación natural y sus características ambientales y biofísicas, no deben ser objeto de procesos de urbanización en ninguna circunstancia, salvo las excepciones establecidas en el párrafo II. Esta categoría se estructura en tres grandes subcategorías, definidas según sus funciones predominantes y el tipo de restricción que imponen al desarrollo urbano:

- **Suelo productivo rural:** los suelos con capacidad agrológica que presentan condiciones aptas para el desarrollo de actividades agropecuarias, productivas y de aprovechamiento extractivo regulado.

- **Suelo de protección:** caracterizados por su alta fragilidad ambiental, presencia de bosques naturales, pendientes elevadas o funciones ecológicas críticas.
- **Aglomeraciones rurales dispersas:** áreas rurales que configuran centros poblados menores de muy baja densidad con relaciones funcionales directas con las cabeceras urbanas.

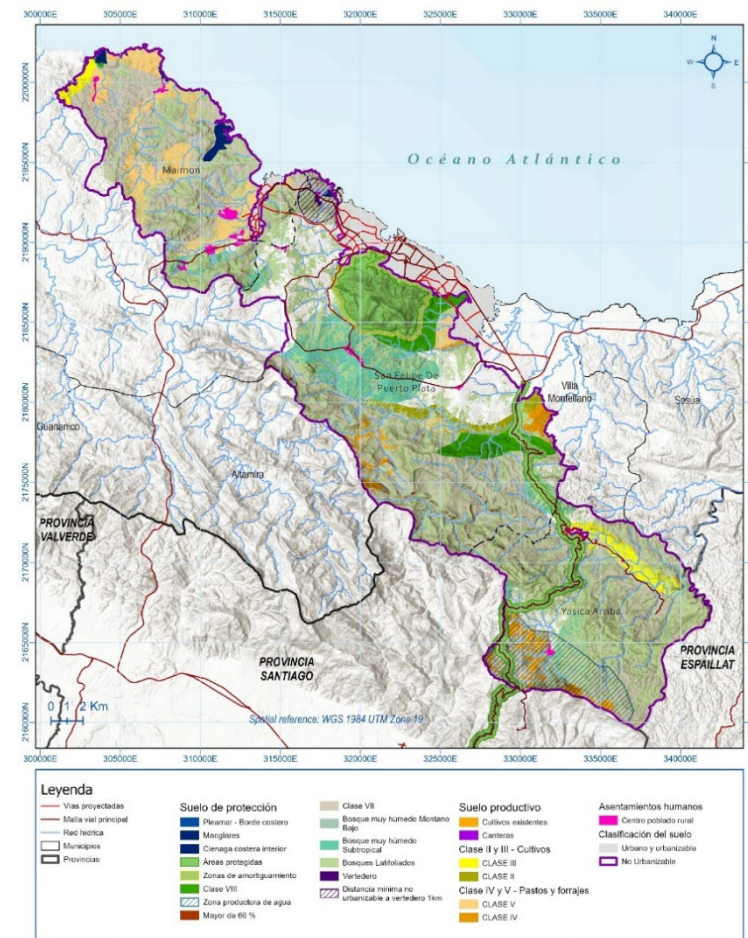


Figura 27. Detalle suelo no urbanizable o rural para Puerto Plata. Arup (2025)

3.3 Infraestructura vial

El sistema vial constituye la columna vertebral del modelo de ocupación del municipio, al garantizar no solo la movilidad cotidiana de la población y el flujo de bienes y servicios, y viabilizar el crecimiento futuro de los centros urbanos.

3.3.1 San Felipe de Puerto Plata

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

- Vías ecológica, concebida en su tramo norte entre San Marcos y Maimón, así como en el tramo desde Torre Alta hasta Muñoz y su empalme con la Circunvalación sur.
- Extensión de la avenida Gregorio Luperón.
- Continuidad de la Av. Hermanas Mirabal.
- Continuidad y mejoramiento del perfil vial de la calle Enlace Turístico.
- Configuración de la Vías Logística.
- Mejoramiento del perfil vial de las calles Palma Sola y Los Rieles

En los nuevos procesos de desarrollo urbano se debe garantizar la reserva vial establecida por la Ley 684-65 la cual refiere un margen de derecho de vía de 60 metros para las vías principales, 40 metros para las vías secundarias y 30 metros para las vías terciarias o vecinales.

Adicionalmente, de manera transversal se debe garantizar accesos en el borde costero, por lo que se reconocen vías públicas que garantizan al menos cada 1km el acceso al borde de playa.

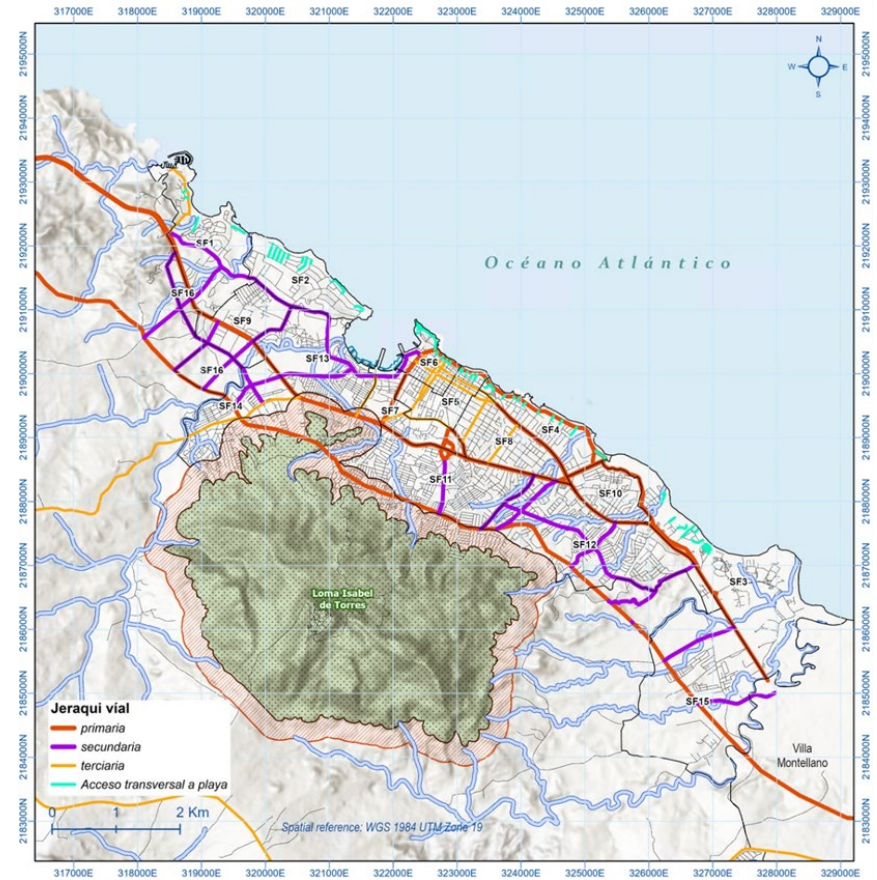


Figura 28. Infraestructura vial propuesta San Felipe. Arup (2025)

3.3.2 Distritos municipales

En Maimón, se plantea un sistema vial complementario que refuerce la malla vial existente en respuesta a la demanda de los usos turísticos y de servicios, así como de la conectividad hacia zonas residenciales al interior. Este se conforma por la conexión entre Don Gregorio y Maimón Centro, y la articulación con los suelos urbanizables al este y sur del núcleo urbano.

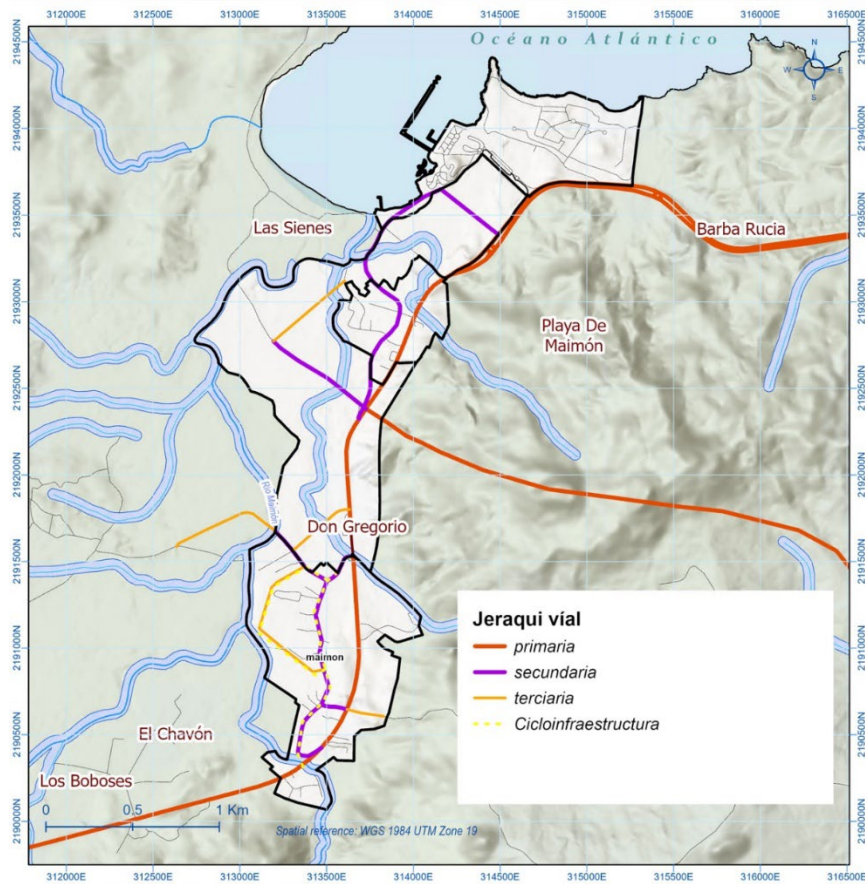


Figura 29. Infraestructura vial propuesta Maimón. Arup (2025)

En Yásica Arriba, la propuesta vial busca responder a su condición de territorio con dependencia al eje principal de la Vía Panorámica, y desafíos en su conectividad hacia el interior montañoso, con la consolidación de vías locales que integran el área urbana, y la articulación con los suelos urbanizables propuestos en torno a Yásica Centro.

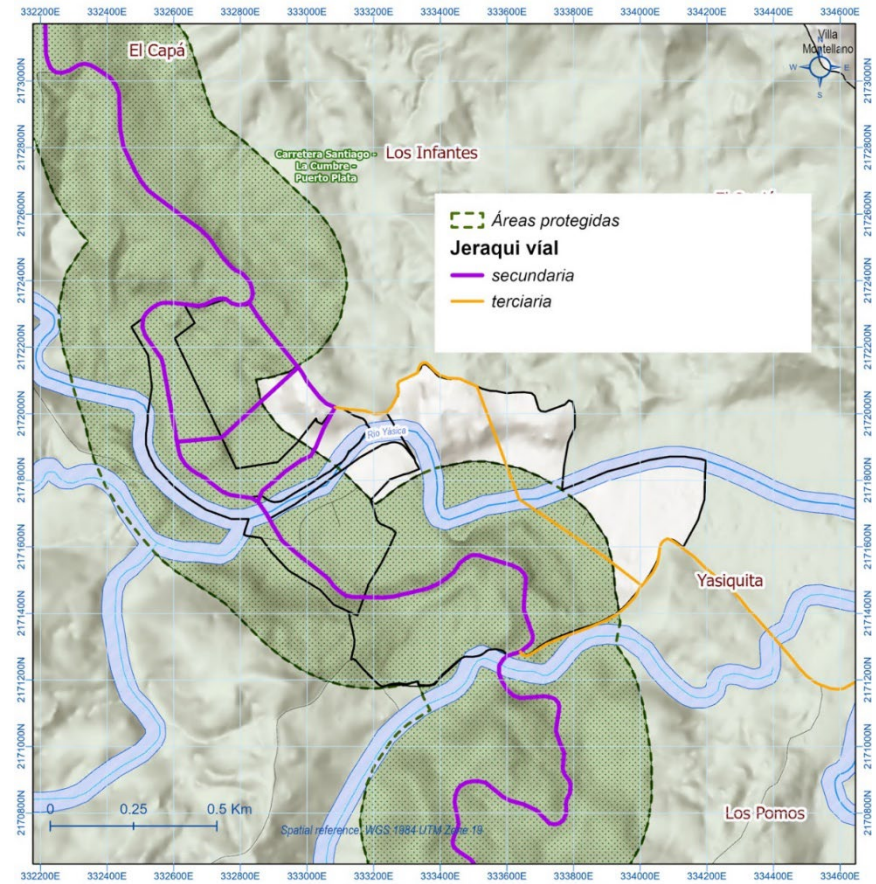


Figura 30. Infraestructura vial propuesta Yásica Arriba. Arup (2025)

3.4 Red de cicloinfraestructura

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



Figura 31 Cicloinfraestructura propuesta en área urbana San Felipe. Arup (2025)

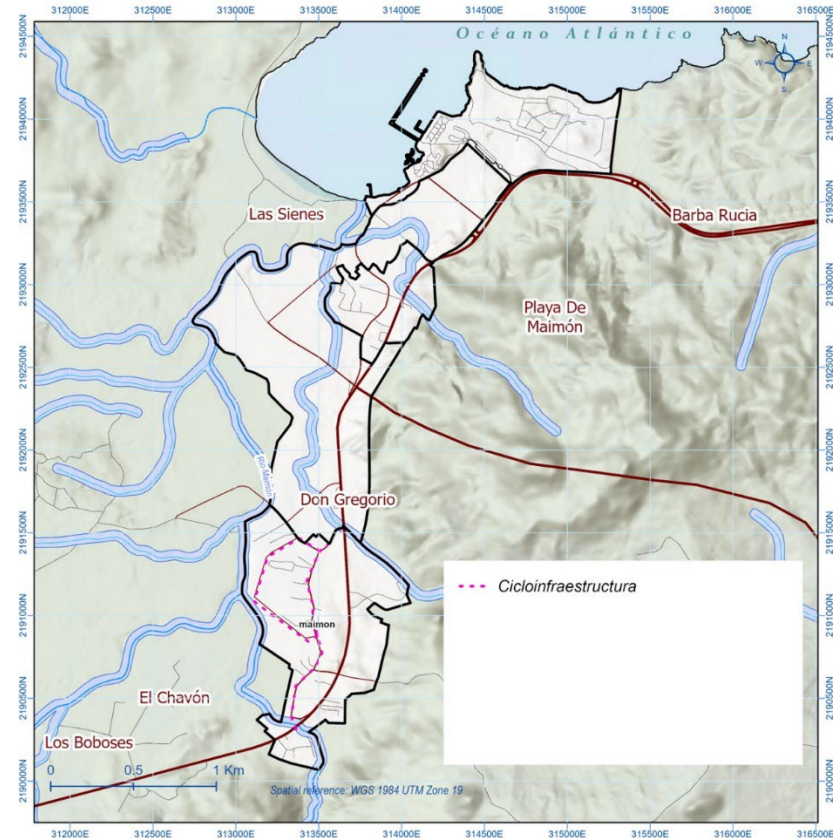


Figura 32 Cicloinfraestructura propuesta en área urbana Maimón. Arup (2025)

3.5 Calificación de usos del suelo

La calificación de usos del suelo en Puerto Plata se fundamenta en el análisis de 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.

3.5.1 Unidades de Ordenamiento Urbano (UOU)

De acuerdo con el modelo de ocupación actual del municipio, el área urbana de San Felipe está conformada por 16 zonas que comparten

dinámicas territoriales y vocacionales similares, objeto de procesos de ordenamiento y ocupación diferenciados.

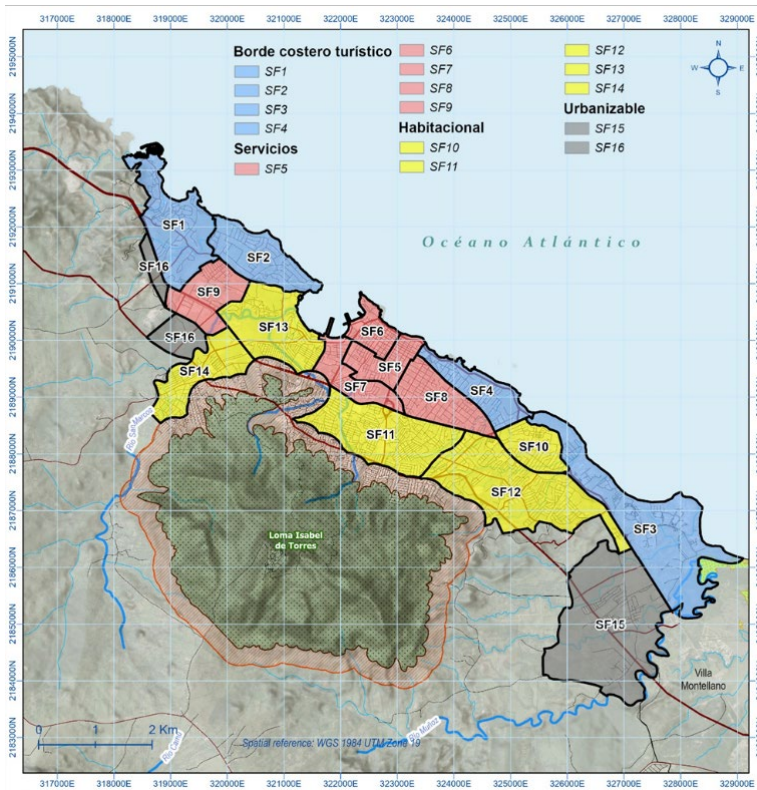


Figura 33. Unidades de ordenamiento urbano San Felipe. Arup (2025)

A partir del análisis de los usos actuales en cada UOU, se planteó una reestructuración para asignar una vocación intencionada a cada unidad, ajustando las proporciones de los usos del suelo para lograr una mayor complementariedad entre actividades. A partir de esto se busca generar:

- La consolidación de la mixtura de usos en sectores residenciales: en unidades como Padre Graneros, Los Domínguez, Torre Alta y San Marcos Abajo, se incorporan cuotas de comercio e institucional que fortalecen los subcentros locales y permiten diversificar funciones.

- El equilibrio en el borde costero turístico, en donde Costambar, y principalmente Cofresí, incorporan mayores proporciones del uso turístico, acompañado de usos mixtos para fortalecer el acceso a bienes y servicios, y preserva la vivienda existente.
- 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.
- 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.

3.5.2 Calificación del uso del suelo

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.**

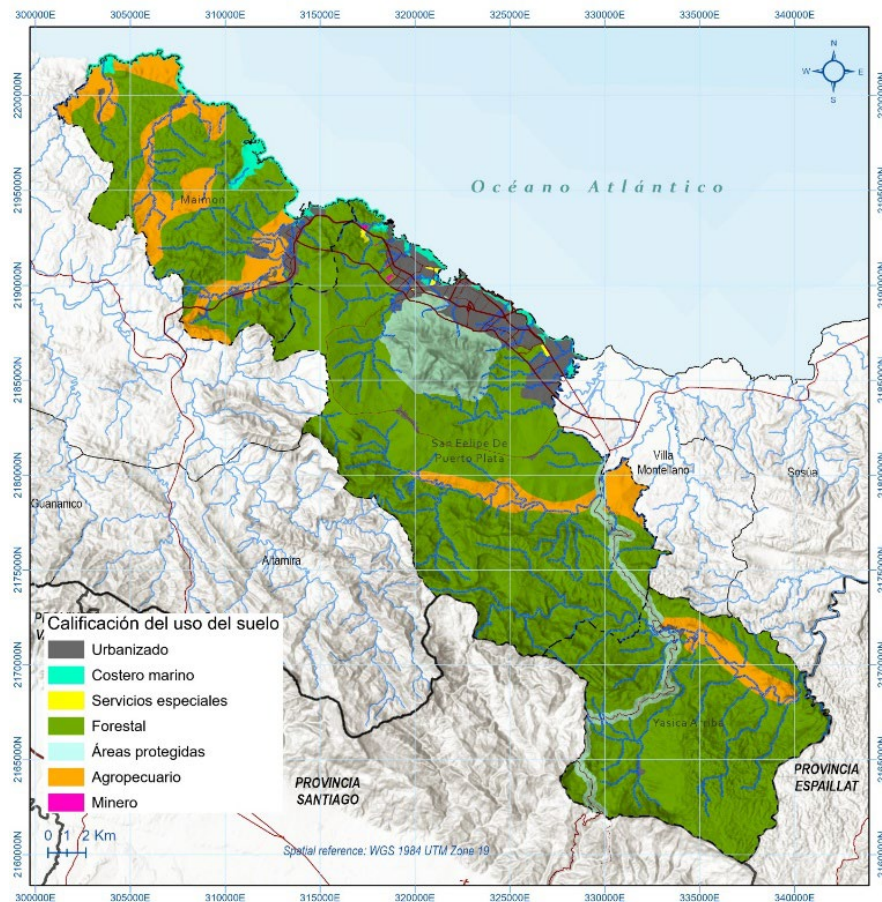


Figura 34. Calificación de usos del suelo en Puerto Plata. Arup (2025)

3.5.3 Zonas de uso preferente y especial

Con base en la naturaleza e idoneidad específica del territorio se han determinado dos grandes categorías de ámbitos territoriales:

- 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.
- 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.

Se identificaron 22 Zonas de Uso Preferente y 14 Zonas de Uso Especial, como geometrías que identifican la vocación o naturaleza general, las cuales constituyen la base para concretar los tipos de uso de suelo y condiciones edificatorias.

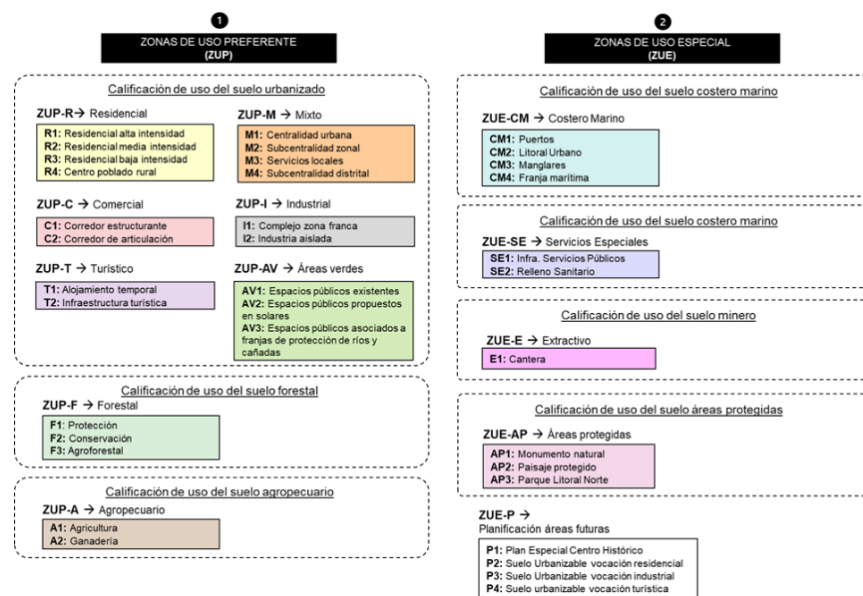


Figura 35. Zonas de uso preferente y especial. Arup (2025)

Zonas de uso preferente y uso especial en el suelo urbano

San Felipe

La asignación del 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%.

ZUP		Definición
Residencial	R1. Alta intensidad:	Sectores ubicados en entornos de actividad económica comercial en subcentros, así como en inmediaciones a corredores comerciales, con vocación de densificación.
	R2. Media intensidad:	Se emplazan en entornos tradicionalmente habitacionales con alto grado de consolidación, con acceso cercano a equipamientos y servicios urbanos.
	R3. Baja intensidad:	Tejido predominantemente unifamiliar o de baja altura, con integración de otros usos de baja escala.
Comercial	C1. Corredor estructurante:	ejes comerciales sobre vías de alta jerarquía, con alta intensidad de flujos y servicios especializados.
	C2. Corredor de articulación:	Vías secundarias con función de soporte comercial, con mezcla de usos residenciales y servicios de pequeña escala.
Mixto	M1. Centralidad urbana	Áreas de mayor concentración de actividades urbanas, con mezcla de usos de escala municipal.
	M2. Subcentralidad zonal	Sectores intermedios con actividades de apoyo a los barrios, descentralizando la oferta de bienes y servicios productivos de diferente escala.
	M3. Servicios locales	Ámbitos orientados a cubrir necesidades básicas de los residentes. Son áreas de transición en entornos con usos productivos.
Turístico	T1. Alojamiento temporal	Entornos dedicados en gran medida al turismo, con un alto grado de consolidación de alojamientos en la zona del borde costero
	T2. Infraestructura turística	Espacio que responde a la infraestructura para la recreación costera en el sector de Cofresí.
Industrial	I1. Complejo zona franca	Área destinada a la actividad industrial bajo regímenes especiales. Constituye un polo consolidado por su cercanía al puerto logístico.
	I2. Industria aislada	Solares que actualmente cuentan con desarrollos industriales, grandes naves, silos e infraestructura que irrumpe el paisaje urbano
Áreas verdes	AV1. Existente	Parques, plazas y plazoletas ya consolidados, alrededor de la ciudad con función recreativa y ambiental.
	AV2. Propuesto en solares	Vacios urbanos identificados en El Javillar, San Marcos y Centro Histórico con potencial
	AV3. En torno a cañadas y ríos	Franjas verdes estratégicas que articulan recreación, movilidad no motorizada, y permiten establecer corredores verdes de conexión ecológica.

ZUE		Definición
Servicios	SE1. Servicios públicos	Grandes polígonos destinados a la generación de energía, depósitos de la red de acueducto, y subestaciones eléctricas.
Costero-marino	CM1. Puertos	Espacio destinado a la operación crucerista y logística internacional en Taino Bay
	CM2. Litoral urbano	Franja costera construida y consolidada con actividades urbanas y turísticas, en donde se busca compatibilizar el uso intensivo con el cuidado del ecosistema costero.
	CM3. Ecosistemas frágiles	Sectores de manglar y humedales cuya preservación es prioritaria y mandatoria, ya que actúan como barreras naturales y sectores biodiversos.
	CM4. Franja marítima	Zona de protección establecida por normativa nacional (Ley No. 305-68 y Ley 64-00) como la franja de pleamar.
Planificación	P1. Centro Histórico	Zona patrimonial en la cual debe llevarse a cabo un Plan Especial como instrumento de planificación.
	P2. Muñoz	Áreas de expansión urbana con vocación residencial a la espera de un instrumento de detalle.
	P3. Maggiolo – El Francés	Áreas de expansión urbana con vocación productiva a la espera de un instrumento de detalle.

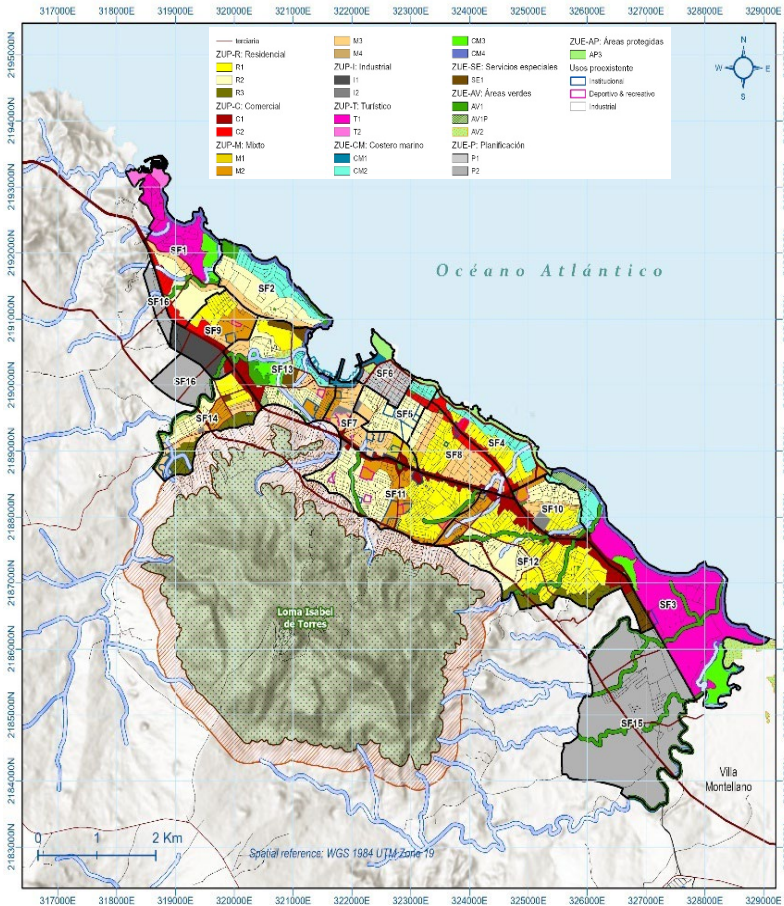


Figura 36. ZUP y ZUE San Felipe. Arup (2025)

Maimón

La asignación del uso preferente permite establecer un área con vocación predominantemente habitacional (60%), con un uso mixto definido en función de la inclusión de bienes y servicios de proximidad con un 25%. El uso turístico representa el 15% atendiendo a la orientación del DM hacia esta actividad.

ZUP		Definición
Resi den	R2. Media intensidad:	Sectores con alto grado de consolidación, propuestos para equilibrar densidad con vivienda de biología intermedia con acceso cercano a equipamientos y unidades productivas.

	R3. Baja intensidad:	Tejido predominantemente unifamiliar o de baja altura, en zonas periféricas para integrar área urbana, rural y activos ambientales.
Mixto	M3. Servicios locales	Se reconoce el corredor de Don Gregorio, en donde confluyen actividades comerciales, turísticas e institucionales de menor escala con residencia.
	M4. Subcentralidad distrital	Nodos que articula funciones a escala distrital con vocación de servicios sociales, comercio local y otros sectores complementarios.
Turístico	T1. Alojamiento temporal	Espacios destinados a hoteles, hostales y residencias turísticas en Playa Bachata.
Áreas Verde	AV3. En torno a cañadas y ríos	Franjas verdes estratégicas que articulan recreación, movilidad no motorizada, y permiten establecer corredores verdes de conexión ecológica, en torno el río Maimón.

	ZUE	Definición
Costero-marino	CM1. Puertos marítimos	Espacio destinado a la operación crucerista y logística internacional en Amber Cove.
	CM3. Ecosistemas frágiles	Sectores de manglar y humedales en cercanías al Puerto de Maimón y Playa Teco, cuya preservación es prioritaria.
	CM4. Franja marítima	Zona de protección en Barba Rusia establecida por normativa nacional (Ley No. 305-68 y Ley 64-00) como la franja de pleamar.
Planificación	P2. Maimón Centro	Áreas de expansión urbana con vocación residencial a la espera de un instrumento de detalle.
	P4. Barba Rusia – Amber Cove	Áreas de expansión urbana con vocación turística a la espera de un instrumento de detalle.

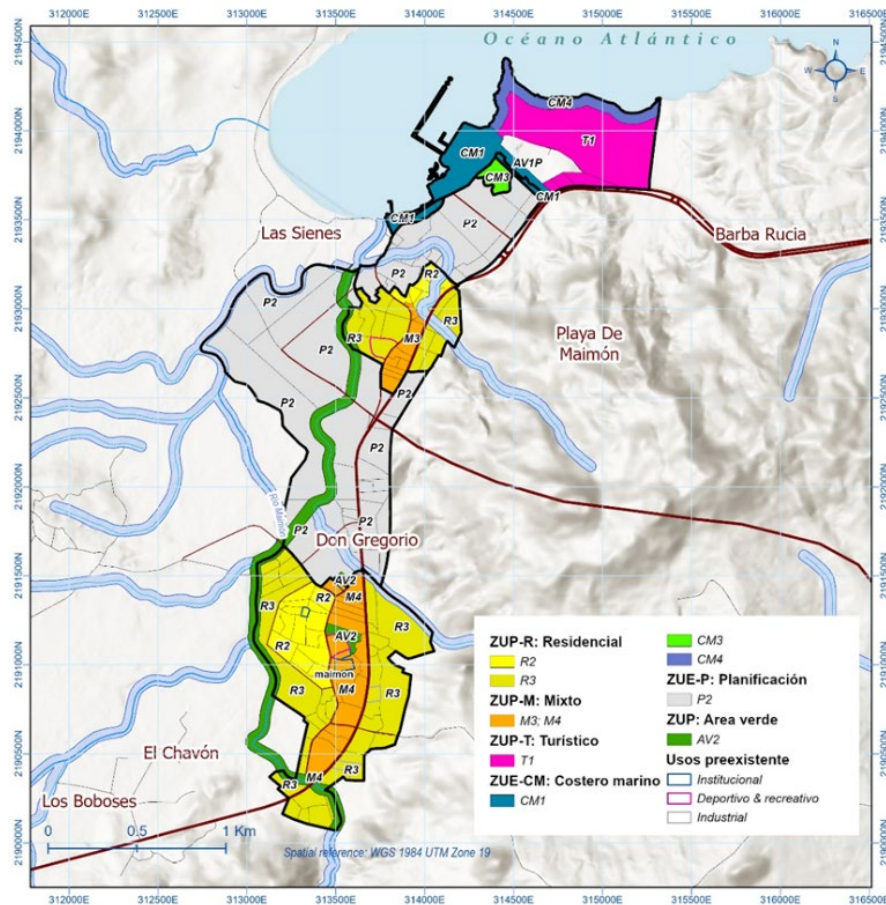


Figura 37. ZUP y ZUE Maimón. Arup (2025)

Yásica Arriba

Su vocación es predominantemente residencial, con un porcentaje de 65%, y mixto con el restante 32% con actividades residenciales, comerciales y dotacionales a incentivar en el centro urbano.

ZUP		Definición
Residencial	R3. Baja intensidad:	Sectores en donde se proponen tipologías predominantemente unifamiliares o de baja altura de acuerdo con restricciones de la Ruta Panorámica, con coexistencia con comercio local.

Mixto	M4. Subcentralidad distrital	Nodo de baja intensidad en torno al equipamiento gubernamental, con actividades de mayor grado de especialización.
Áreas Verde	AV3. En torno a cañadas y ríos	Franjas verdes estratégicas que articulan recreación, movilidad no motorizada, y permiten establecer corredores verdes de conexión ecológica en torno al río Yásica.

ZUE		Definición
Planificación	P2. Suelo urbanizable	Áreas de expansión urbana con vocación residencial hacia el sector de Los Infantes y Yásiquita, a la espera de un instrumento de detalle.

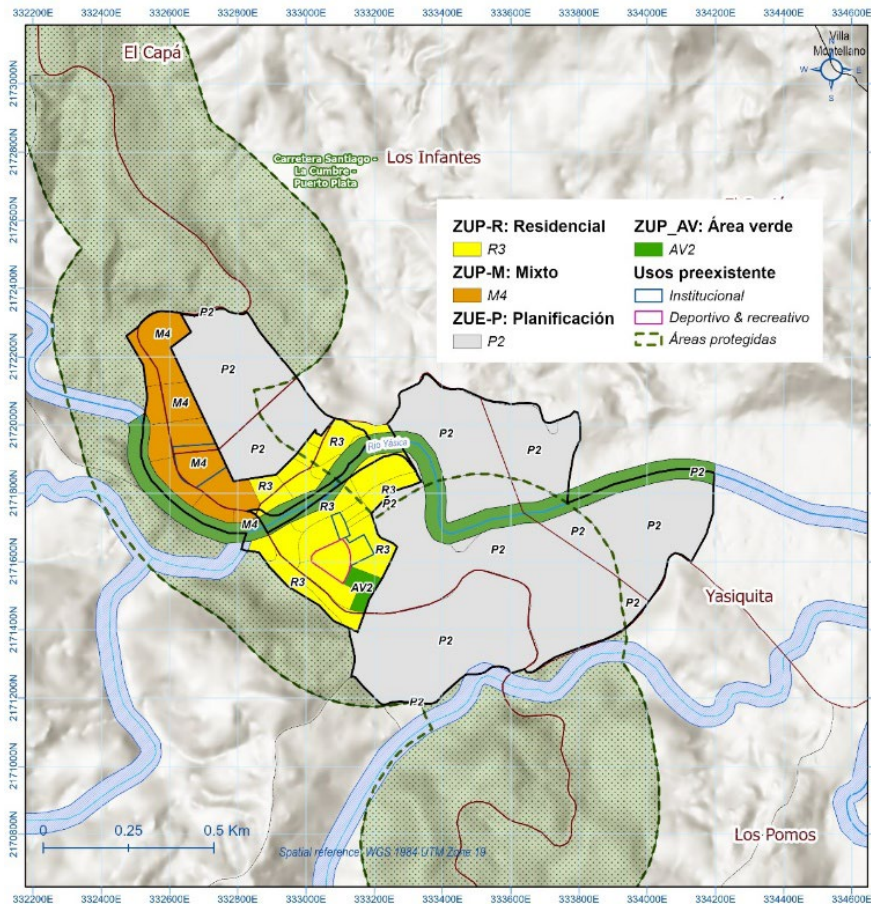


Figura 38. ZUP y ZUE Yásica Arriba. Arup (2025)

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

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.

ZUP		Definición
Agropecu ario	A1. Agricultura	Áreas destinadas a la producción agrícola, con énfasis en suelos de capacidad agrológica media y alta. Agrupa clases II, III, IV, V y algunos VI.
	A2. Ganadería	Zonas destinadas a la producción ganadera y lechera, vinculadas a suelos con capacidad agrológica V y VI
Forestal	F1. Protección	Zonas boscosas destinadas a salvaguardar cuencas, nacimientos de ríos, zonas productoras de agua, pendientes de más del 60% y coberturas de más del 60% de bosques.
	F2. Conservación	Espacios donde se prioriza la preservación de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, limitando los usos extractivos.
	F3. Producción	Áreas de aprovechamiento forestal regulado, con prácticas sostenibles que garanticen el suministro de recursos sin comprometer la integridad ambiental.
Resid encial	R4. Centro poblado rural	Núcleos rurales consolidados con vivienda de baja densidad articulada a actividades agro-productivas

ZUE		Definición
Área protegida	AP1. Monumento natural	La Loma Isabel de Torres que requiere preservación estricta
	AP2. Paisaje protegido	La Vía Panorámica como área reconocida por su valor escénico y cultural con usos regulados y compatibles.
	AP3. Parque Litoral Norte	El Malecón de San Felipe como unidad de protección costera clave.
Serv icios	SE2. Manejo de residuos	Área destinada al relleno sanitario, ubicado en San Felipe, y sus instalaciones de disposición final de residuos.
Min ero	E1. Canteras	Espacios de explotación mineral donde el uso del suelo se limita a la actividad extractiva de productos no metálicos.

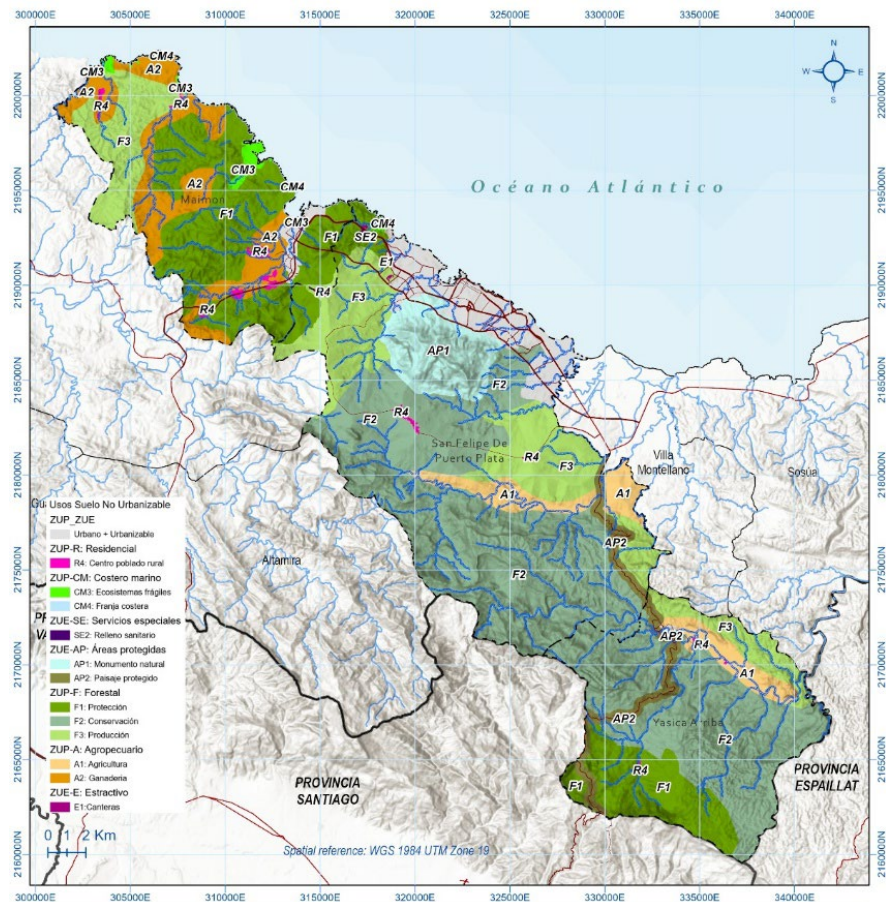


Figura 39. ZUP y ZUE Suelo no urbanizable o rural. Arup (2025)

3.5.4 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, 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.

Asignación	Definición
P	Principal

Asignación	Definición
C	Uso complementario
CN	Uso condicionado
PR	Uso prohibido

Tabla 4. Asignación de usos del suelo. Arup (2025)

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.

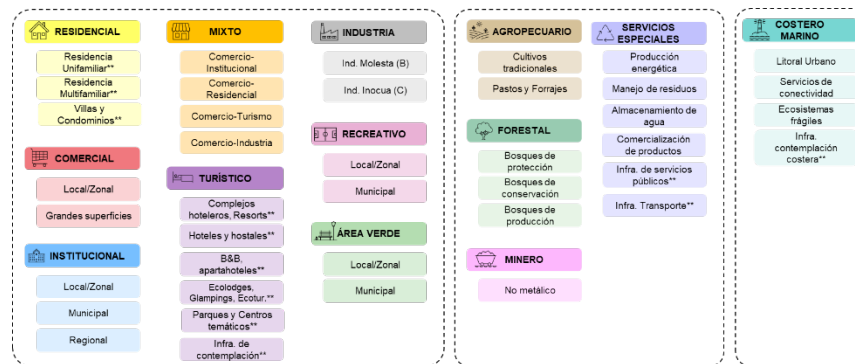


Figura 40. Tipos de uso de suelo. Arup (2025) con base en Ley 368-22.

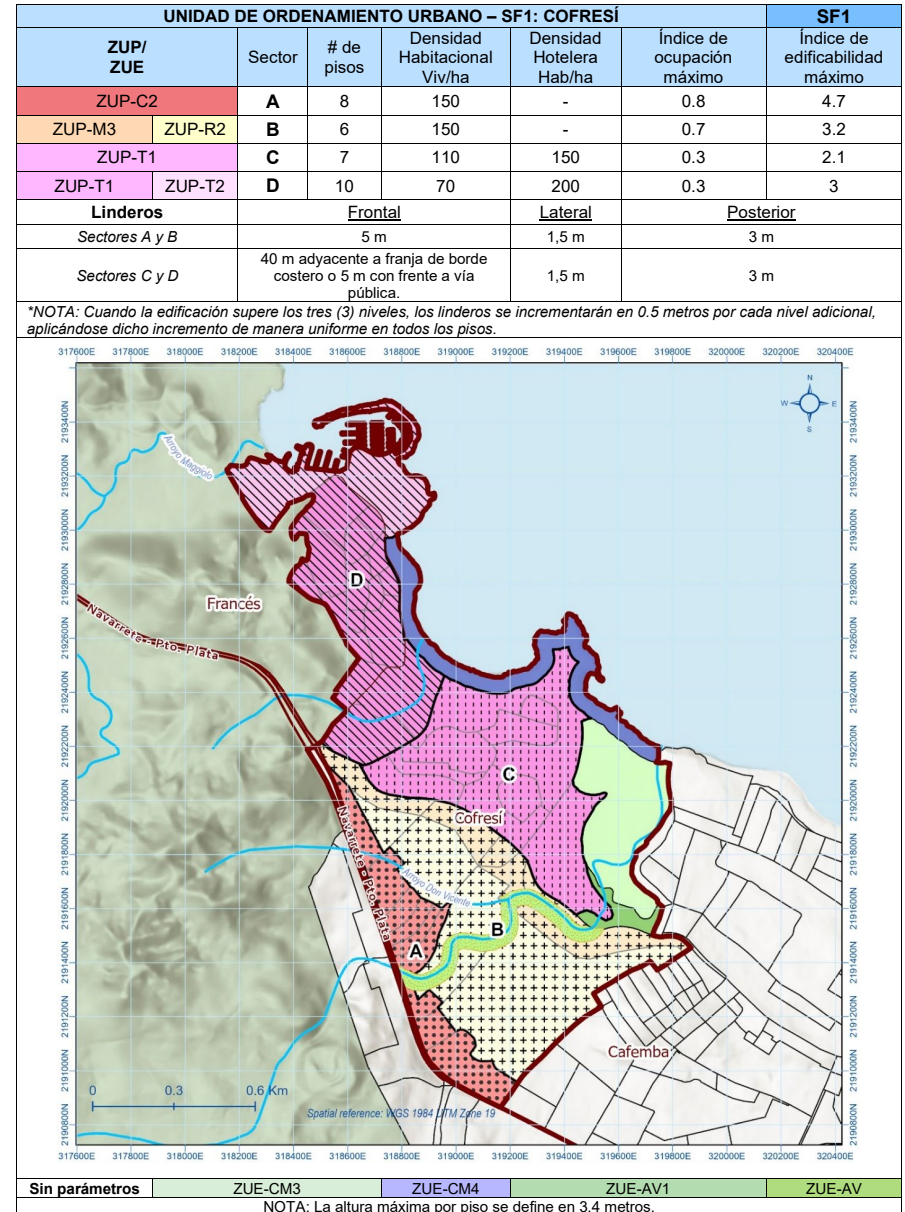
En el Anexo 1. Matriz general de usos del suelo se detalla la matriz general de usos del suelo.

3.6 Parámetros edificatorios

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**. Su construcción incluyó la consideración de lineamientos clave como la normativa previa y propuestas de la academia, el entorno patrimonial, las restricciones aeroportuarias, los conos visuales hacia la Loma Isabel de Torres, la proporción entre espacio público y edificación y el tamaño promedio de lote o solar.

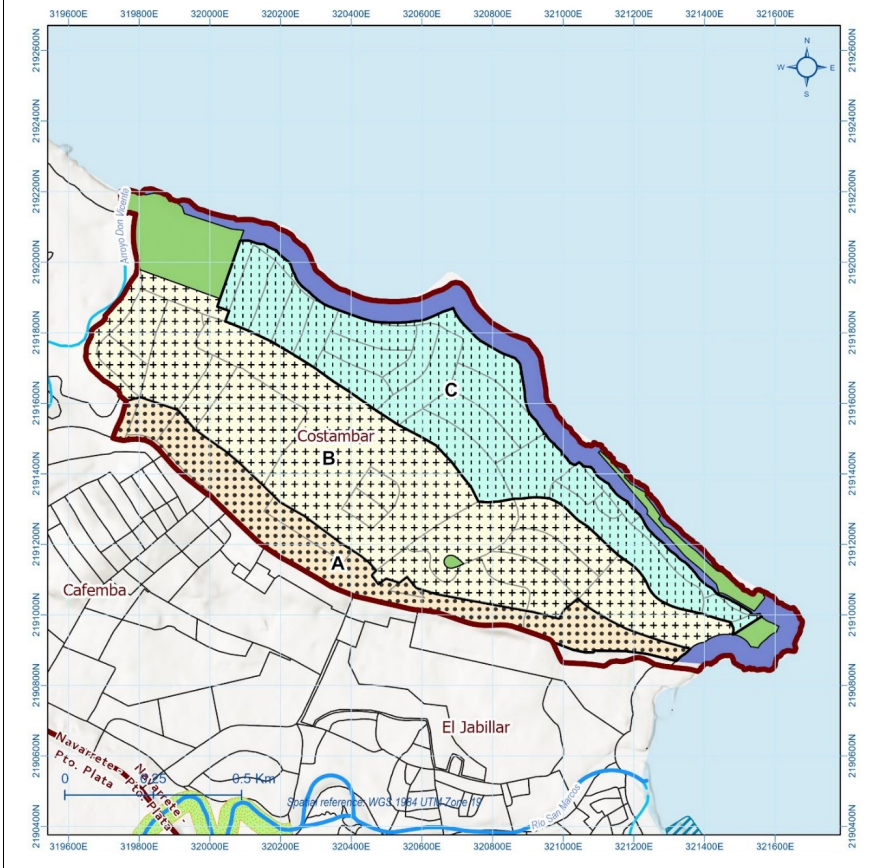
- Para los polígonos de la ZUE-AV, ZUE-CM3, ZUE-CM4, ZUE-AP1, y ZUE-AP3 no se han establecido parámetros debido a sus características naturales y valor ambiental.
- Los parámetros edificatorios y demás permisos asociados a la ocupación de ZUE-CM1 debe hacer parte de un proceso aprobatorio ante la autoridad ambiental y portuaria competente.
- Se dejan fuera de la asignación de parámetros urbanísticos a los polígonos asociados a ZUE-SE al tratarse de infraestructuras de servicios públicos; y ZUE-E al estar asociado a procesos mineros del Ministerio de Energía y Minas.
- La ZUE-P1 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.

3.6.1 Urbano-Urbanizable



UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF2: COSTAMBAR						SF2
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional Viv/ha	Densidad Hotelerá Hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción 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

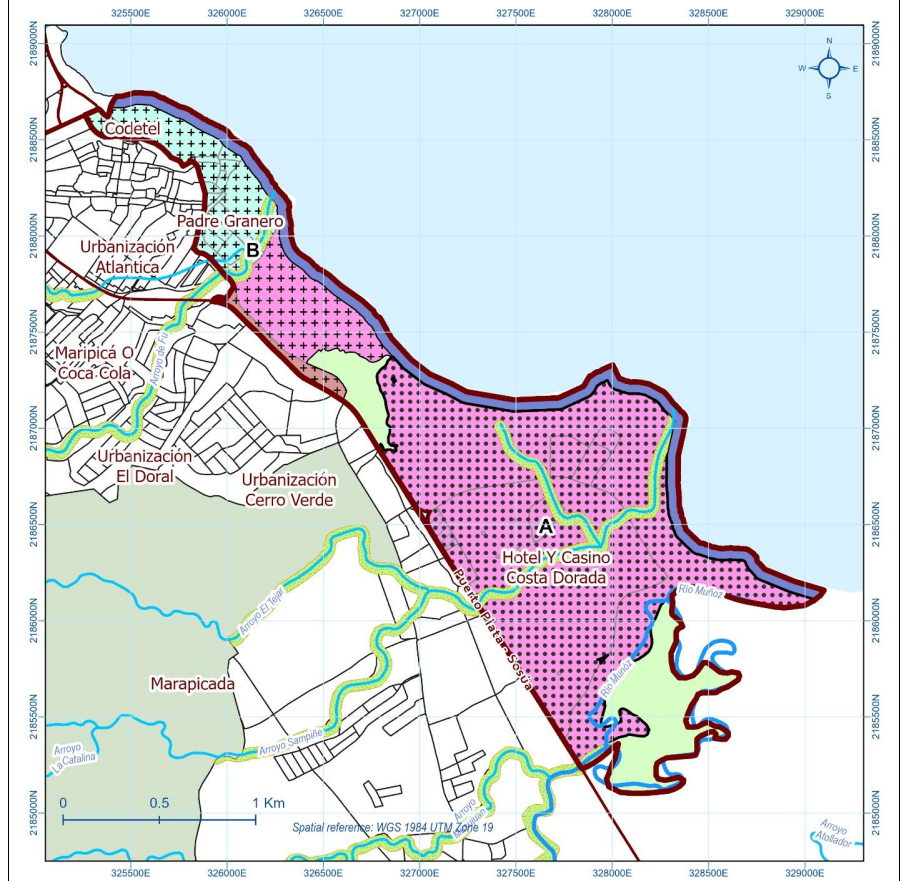
ZUE-CM4

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	Densidad Hotelerá Hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción 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.



Sin parámetros

ZUE-CM4

ZUE-CM3

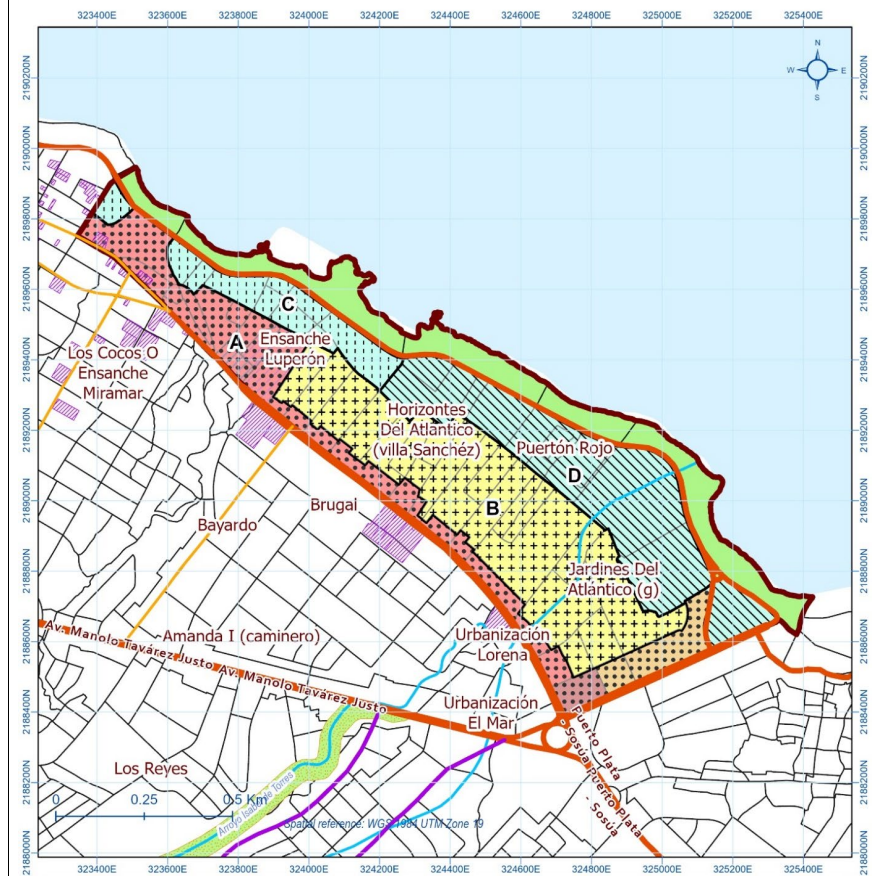
ZUE-AV3

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

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 construcción máximo	
ZUP-C2	ZUP-M3	A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-R1		B	5	180	-	0.7	2.7
ZUE-CM2		C	8	120	200	0.6	4.7
ZUE-CM2		D	11	120	200	0.6	7.2

Linderos	Frontal	Lateral	Posterior
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

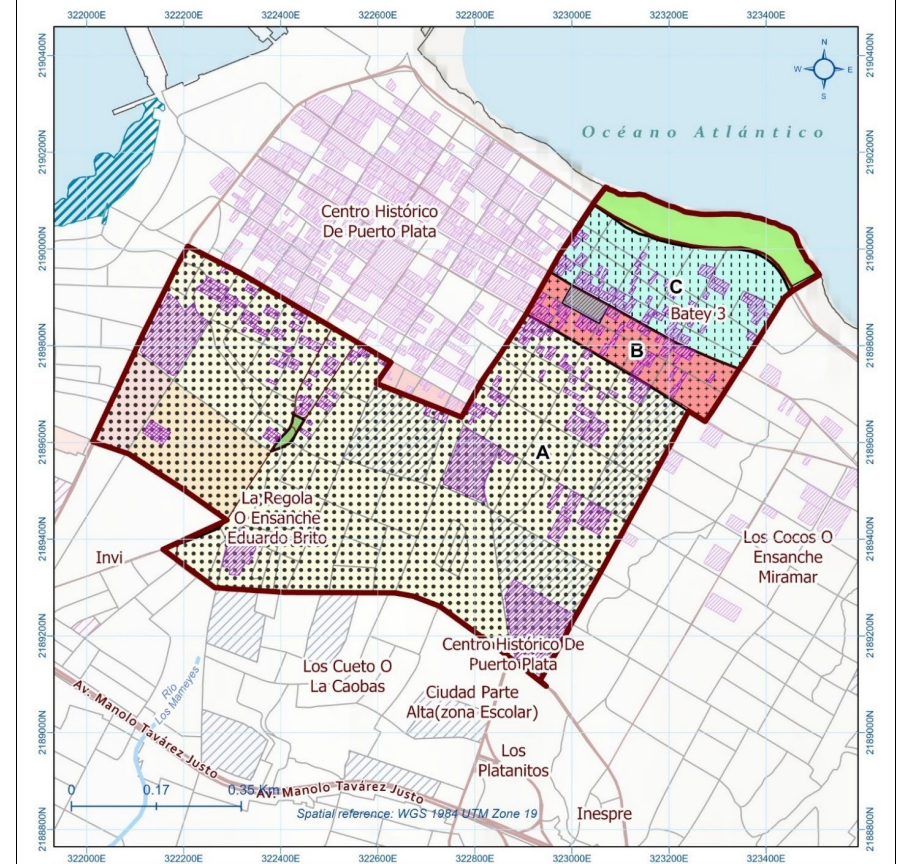
ZUE-AP3

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 construcción máximo	
ZUP-R2	ZUP-M3	A	4	90	-	0.7	2.7
ZUE-C2		B	5	120	-	0.7	2.7
ZUE-CM2		C	6	90	150	0.6	3.2

Linderos	Frontal	Lateral	Posterior
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

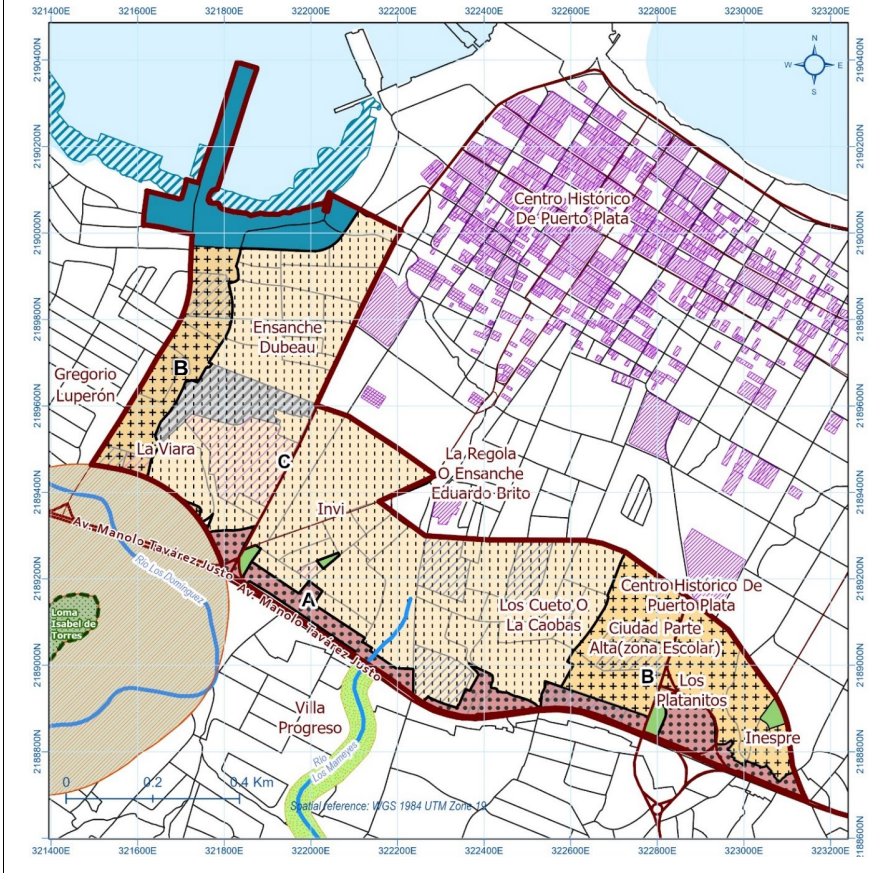
ZUE-AP3

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

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF7: INVI, LOS CUETO, LOS PLATANITOS

ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	SF7 Índice de construcción máximo
ZUP-C2	A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-M1 ZUP-M2	B	7	115	-	0.8	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.

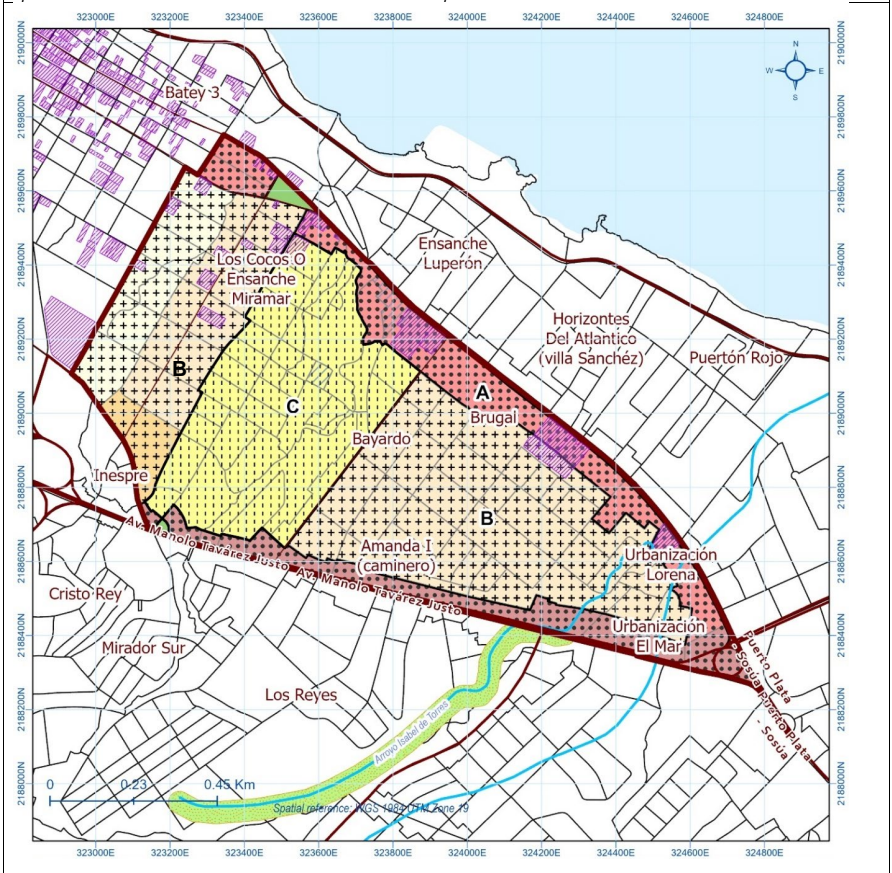


Sin parámetros ZUE-CM1 ZUE-AP1
 NOTA: La altura máxima por piso se define en 3.4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF8: LOS COCOS, BAYARDO

ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	SF8 Índice de construcción máximo
ZUP-C1	A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-M1 ZUP-M3 ZUP-R3	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.

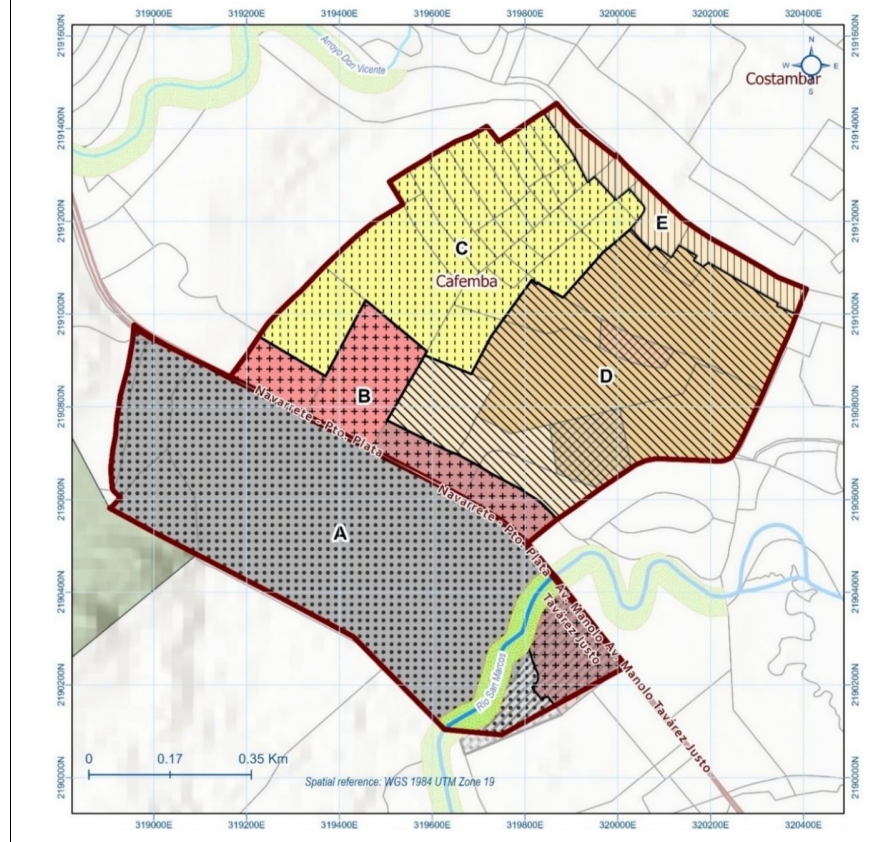


Sin parámetros ZUE-AP1
 NOTA: La altura máxima por piso se define en 3.4 metros.

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 construcción 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	135	-	0.7	3.2
ZUP-M3	E	7	155	-	0.7	3.8

Linderos	Frontal	Lateral	Posterior
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.

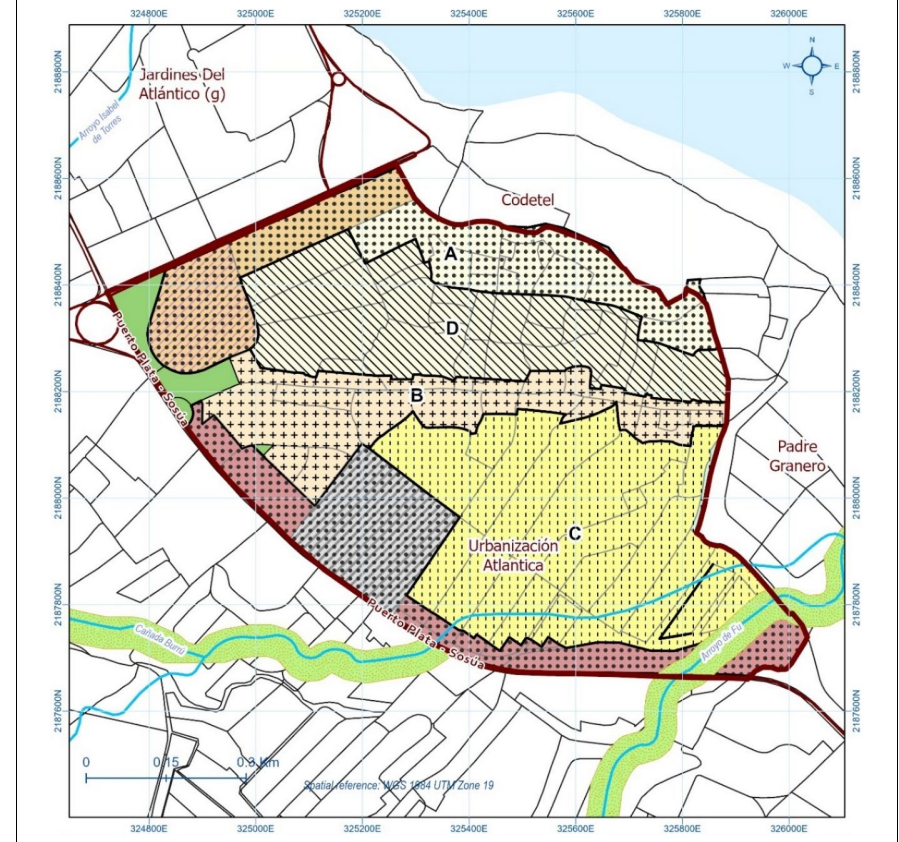


Sin parámetros ZUE-AV3
 NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

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 construcción 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	Frontal	Lateral	Posterior
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.

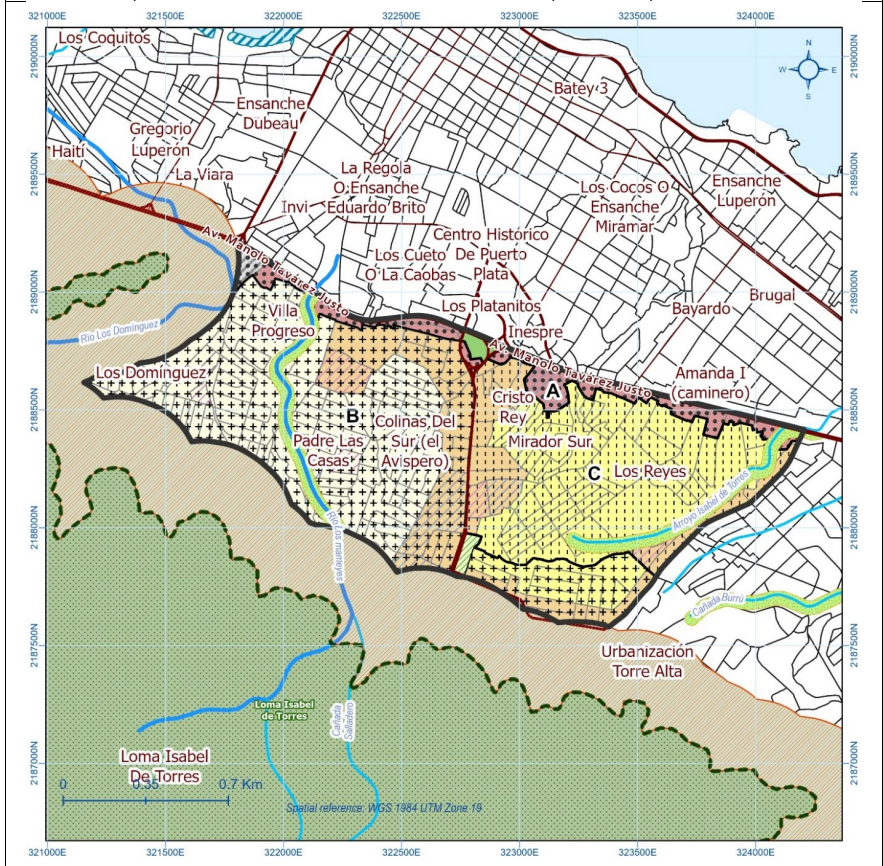


Sin parámetros ZUE-AV3 ZUE-CM4 ZUE-AV2
 NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF11: PADRE DE LAS CASAS, LOS DOMINGUEZ

ZUP/ ZUE		Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción máximo
ZUP-C1		A	8	160	-	0.8	4.7
ZUP-R3	ZUP-M2	B	3	90	-	0.7	2.1
ZUP-R1	ZUP-M2	C	4	180	-	0.7	2.7
Linderos		Frontal		Latera		Posterior	
Sector A		5 m		1,5 m		3 m	
Sector B		2 m		2 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.

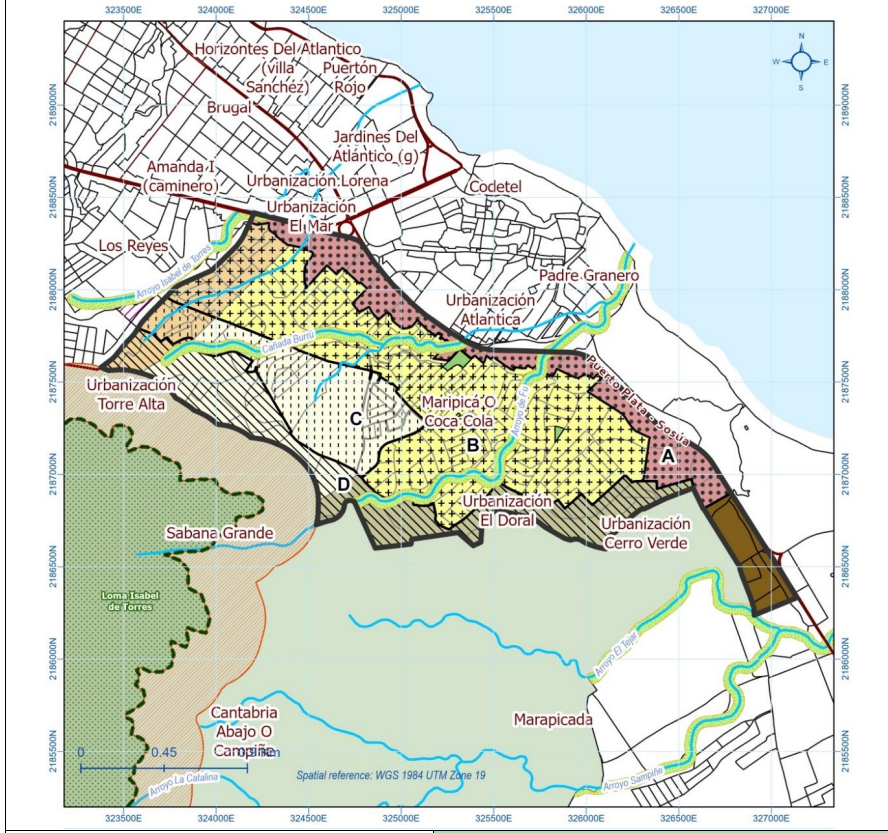


Sin parámetros ZUE-AV1 ZUE-AV2
 NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF12: TORRE ALTA, EL DORAL, CERRO VERDE

ZUP/ ZUE		Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción 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	-	0.7	2.7
ZUP-R3	ZUP-M4	D	3	90	-	0.7	2.1
Linderos		Frontal		Latera		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	

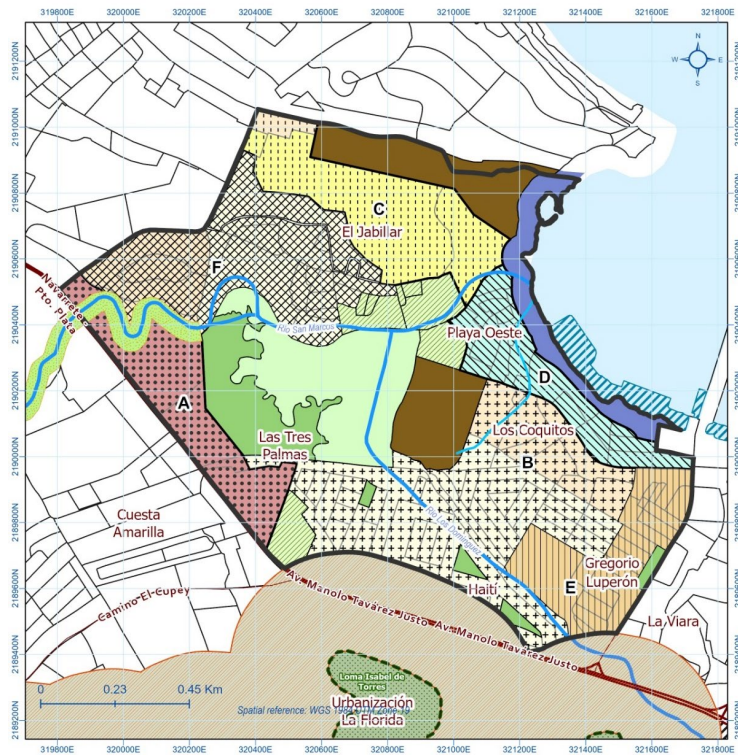
*NOTA: Cuando la edificación supere los tres (3) niveles, los linderos se incrementarán en 0,5 metros por cada nivel adicional, aplicándose dicho incremento de manera uniforme en todos los pisos. Se exceptúa el Sector C.



Sin parámetros ZUE AV1
 NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.

UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF13: JAVILLAR, HAÍTI, PLAYA OESTE						SF13
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción 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.

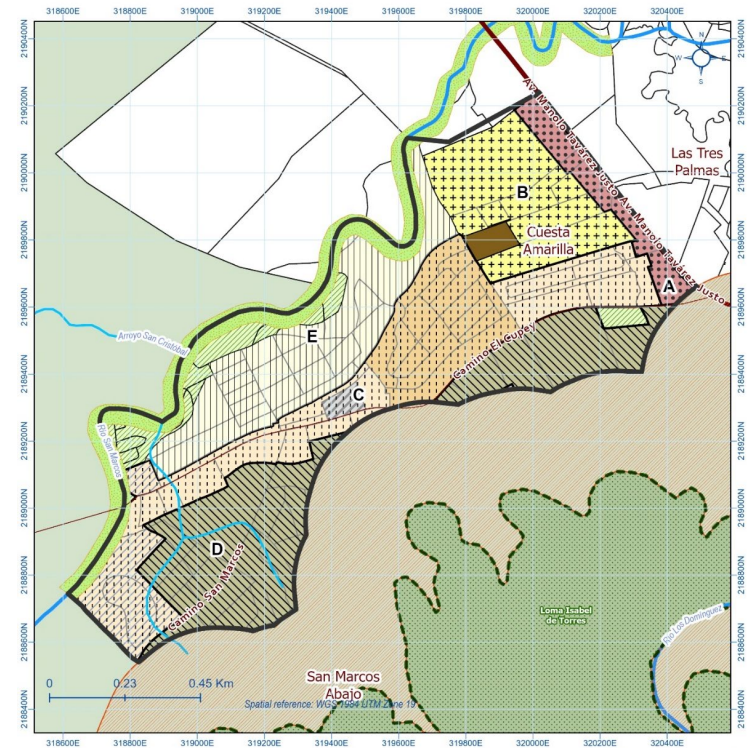


Sin parámetros	ZUE-CM3	ZUE-SE1	ZUE-CM4	ZUE-AV1	ZUE-AV2	ZUE-AV3
----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

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 construcción 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
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.

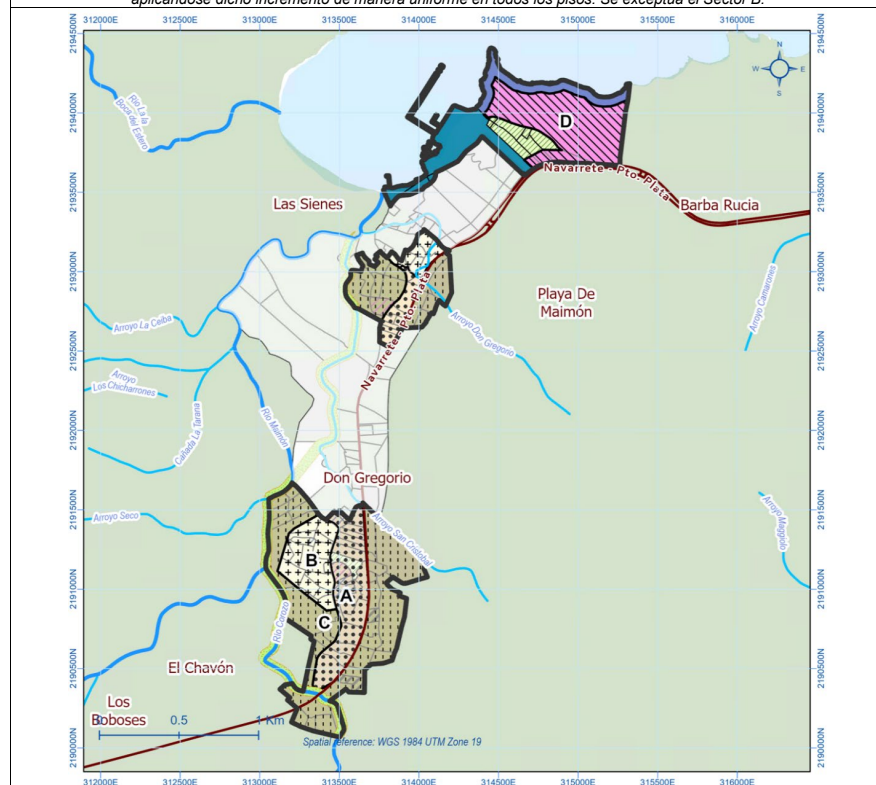
UNIDAD DE ORDENAMIENTO URBANO – SF15: MUÑOZ						SF15
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelerá hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción máximo
*No se asignan zonas de uso preferente. Deben desarrollarse con instrumentos de planificación más específicos.	A	8	160	-	0.8	4.7
	B	6	120	-	0.7	3.2
	C	4	90	-	0.6	2.4
Linderos	Frontal			Lateral	Posterior	
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: MAGGIOLLO-EL FRANCES						SF16
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelerá hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción 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	Frontal			Lateral	Posterior	
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.						
Sin parámetros			ZUE-AV3			
NOTA: La altura máxima por piso se define en 3,4 metros.						

Maimón

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 construcción 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	Frontal		Lateral		Posterior	
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.

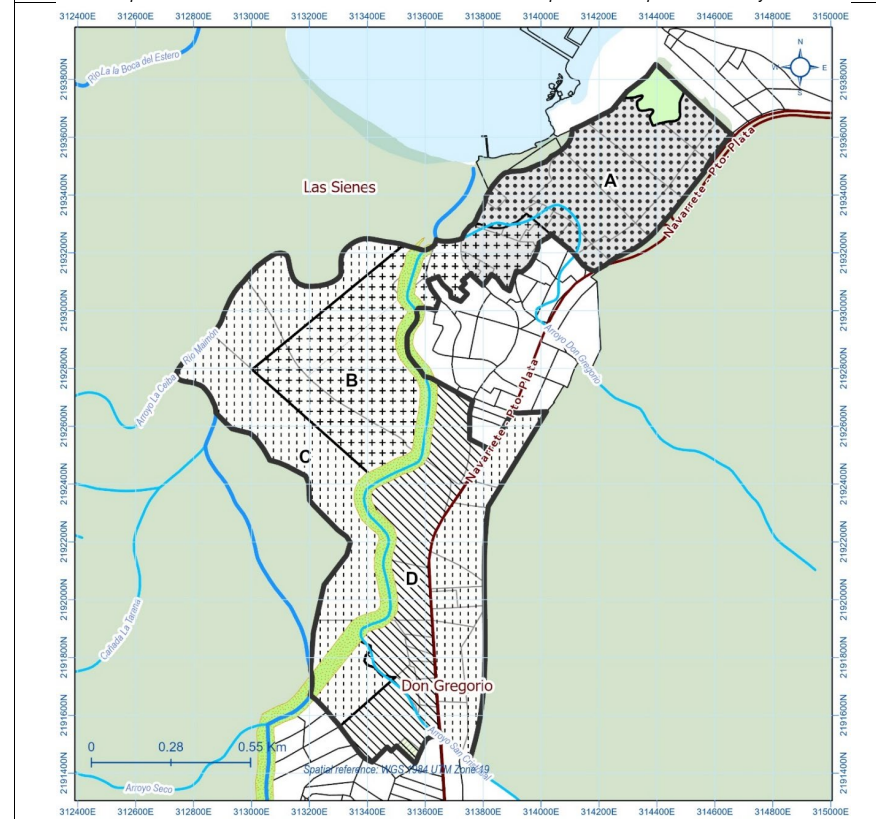


Sin parámetros ZUE-CM1 ZUE-AV3 ZUE-AV2

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 construcción 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	Frontal		Lateral		Posterior	
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.

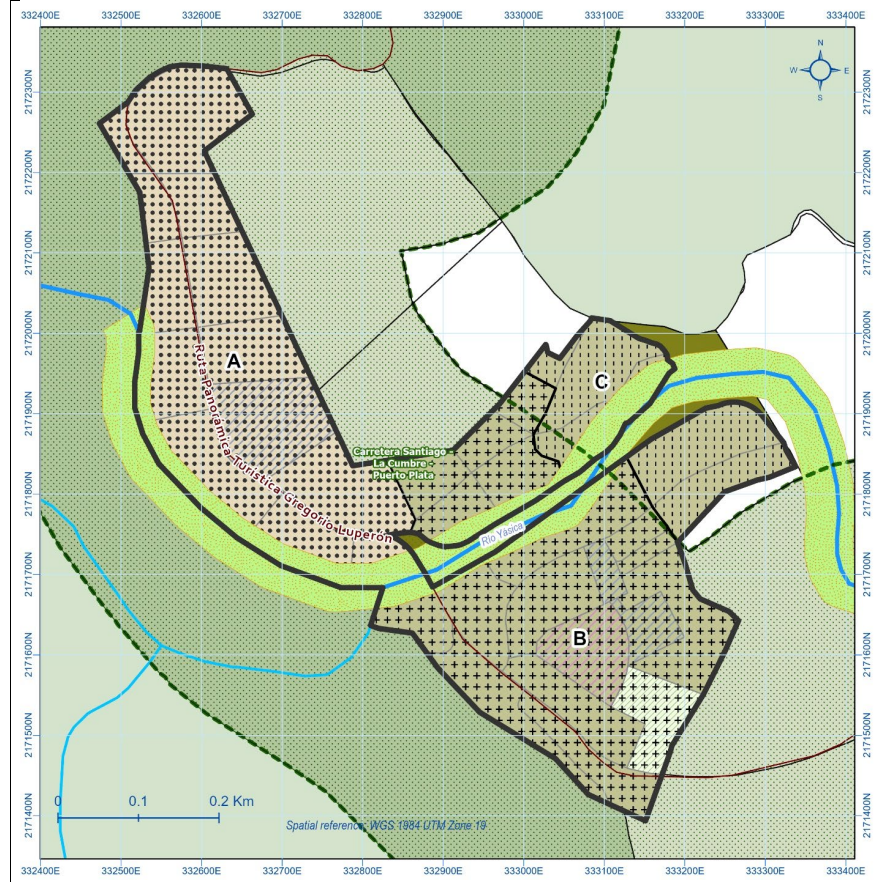


Sin parámetros ZUE-AV3

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

Yásica Arriba

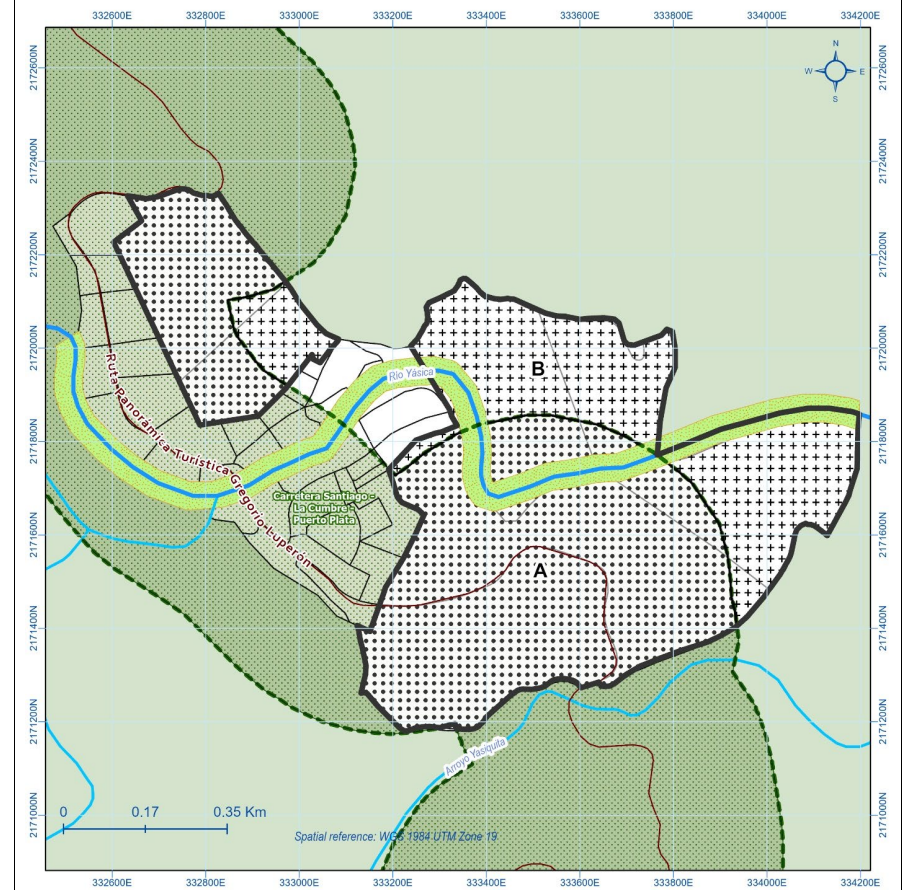
UNIDAD DE ORDENAMIENTO DISTRITAL – Y1: YÁSICA ARRIBA URBANO						Y1
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción máximo
ZUP-M4	A	3	40	-	0.6	1.8
ZUP-R3	B	2	25	-	0.6	1.2
ZUP-R3	C	4	60	-	0.7	2.7
Linderos	Frontal		Lateral		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: YÁSICA ARRIBA URBANIZABLE						Y2
ZUP/ ZUE	Sector	# de pisos	Densidad Habitacional I viv/ha	Densidad Hotelera hab/ha	Índice de ocupación máximo	Índice de construcción 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	Frontal		Lateral		Posterior	
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.

3.6.2 Rural o no Urbanizable

La regulación del suelo rural no puede replicar la lógica del suelo urbano, sino que debe responder a su vocación productiva y ambiental.

ZUP	Altura max.	Densidad max.	Tamaño lote
R4. Centros poblados rurales dispersos	2 pisos	8 viv/ha	2,500m ²
A1-A2. Agropecuario	2 pisos	2 viv/ha	2ha
F1. Forestal protección	1 piso	1 viv/ha	1,5ha
F2. Forestal conservación	2 pisos	2 viv/ha	1,5ha
F3. Forestal producción	2 pisos	4 viv/ha	5000m ²
El Cupey	2 pisos	3 viv/ha	3500m ²

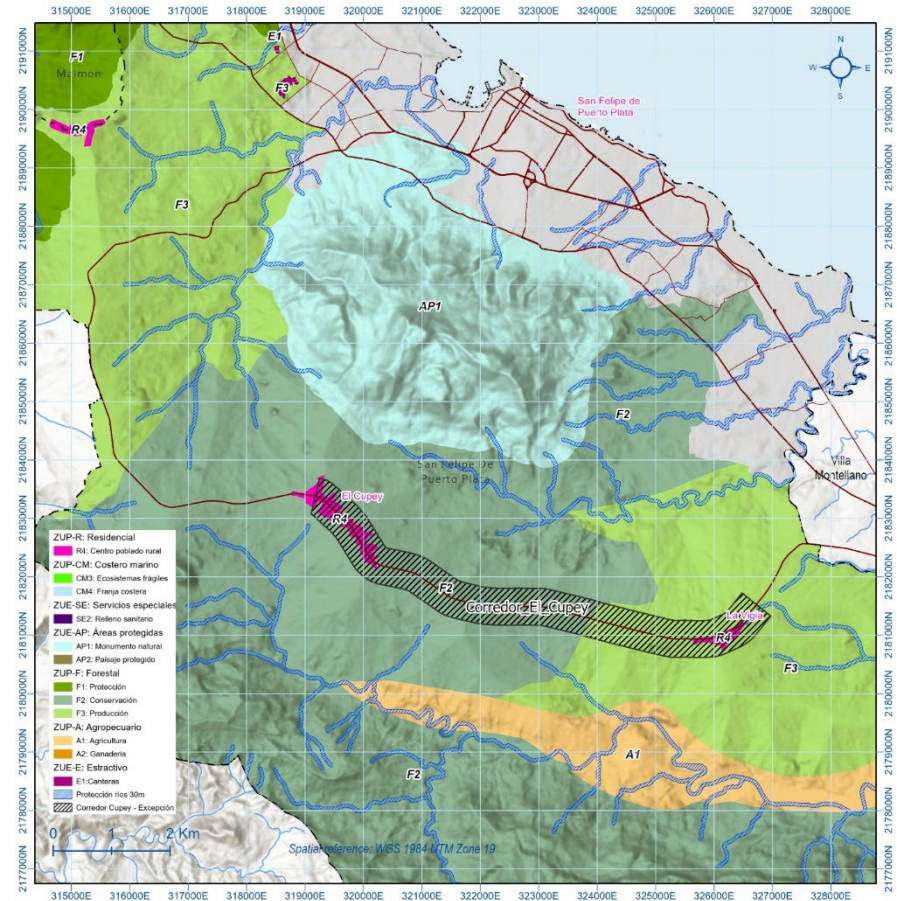


Figura 41. Parámetros suelo no urbanizable o rural. Arup (2025)

3.7 Parámetros de espacio público

Se definen 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.

3.7.1 Espacio público propuesto

El Plan incluye como espacio público los polígonos ZUE-AV1 reconocidos como áreas verdes por el Ayuntamiento Municipal. En complemento, las ZUE-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, cuya revisión y vinculación oficial depende de la gestión del gobierno local.

Por otro lado, considerando la habilitación del Reglamento de la LOTUSAH en parágrafo II del artículo 86, el Plan también incluye como ZUE-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.

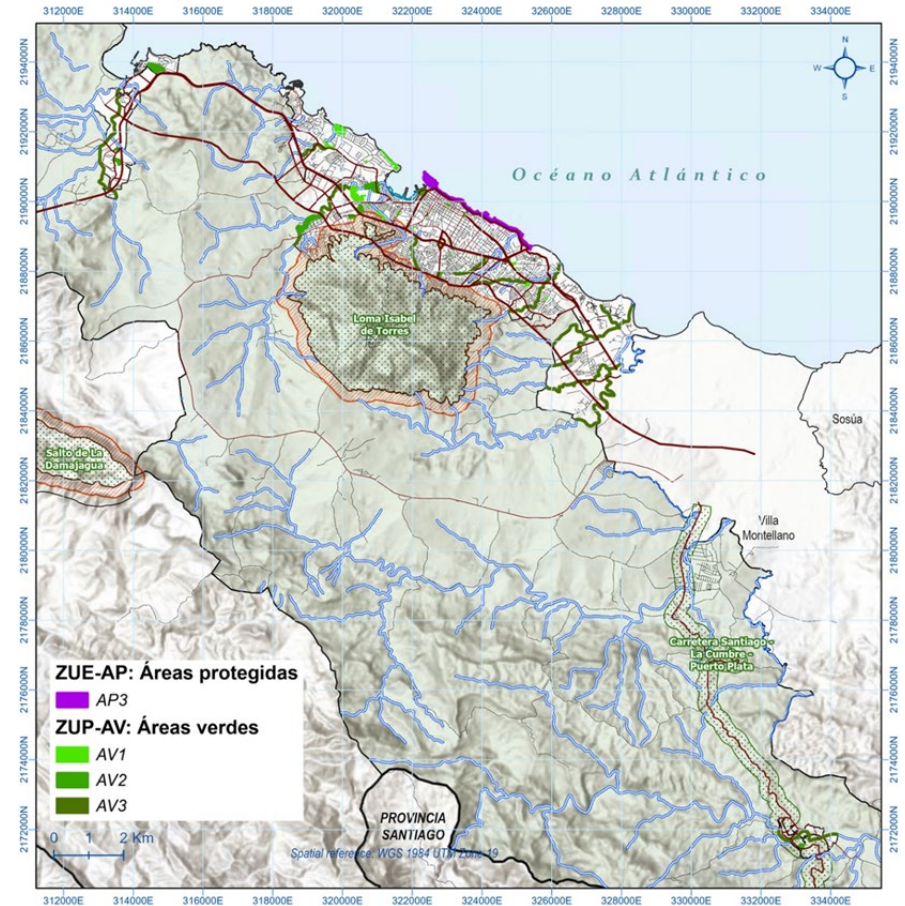


Figura 42. Espacio público propuesto a nivel municipal. Arup (2025)

Crterios de localización

- **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.

Criterios de diseño

- **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.

3.7.2 Categorías espacio público

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.

Parámetros Espacio público para el encuentro

Criterio	Parámetro
Proporción de áreas	<ul style="list-style-type: none"> • En parques, un mínimo 60% se superficie permeable (césped, jardinería, suelo natural o pavimentos drenantes), y máximo de 40% de áreas duras destinadas a circulaciones y superficies de estancia o permanencia. • En plazas y plazoleta tendrán un máximo de 60% de áreas duras siempre que implementen soluciones semipermeables.
Circulaciones peatonales	<ul style="list-style-type: none"> • Ancho mínimo de 1.2m en parques vecinales y plazoletas. • Ancho mínimo de 2.5m en parques zonales o de escala de ciudad. • Pendientes no pueden exceder máxima longitudinal de 8%, ni transversal del 2%.
Superficies de piso	<ul style="list-style-type: none"> • Se deben priorizar materiales permeables, duraderos y de bajo mantenimiento. • En plazas y pavimentos, los pavimentos duros pueden predominar con tratamientos reflectivos o de alta albedo. • Juegos infantiles deben instalarse sobre superficies amortiguantes.
Mobiliario complementario	<ul style="list-style-type: none"> • Se deben priorizar materiales permeables, duraderos y de bajo mantenimiento.

Criterio	Parámetro
	<ul style="list-style-type: none"> • Todo el mobiliario deberá responder a criterios de durabilidad, accesibilidad universal y seguridad.
Cobertura arbórea	<ul style="list-style-type: none"> • Se debe garantizar un mínimo del 30% de sombra efectiva en áreas de permanencia con uso de especies nativas de copa amplia. • Las especies deben tener alturas menores a 0.8m para no obstruir la visibilidad.
Multipropósito	<ul style="list-style-type: none"> • Los espacios deben adaptarse al uso cotidiano, como realización de ferias, eventos comunitarios o actividades culturales, con infraestructura de apoyo como baños o casetas de vigilancia.

Parámetros Espacio público para la movilidad

Criterio	Parámetro
Aceras y accesibilidad peatonal	<ul style="list-style-type: none"> • Se recomiendan anchos mínimos de aceras de 2.5m en vías principales, 1.8m en vías secundarias, 1.2m en vías locales. • Los andenes deben garantizar superficies continuas, antideslizantes y permeables. • Las pendientes no deben superar el 8% en longitudinal y el 2% en transversal. • Todas las esquinas deben contar con rampas de 1.20m de ancho y 1.50m para maniobra con silla de ruedas. • Los cruces peatonales deben ser debidamente señalizados.
Ciclo-infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> • Ancho mínimo de 1.2m en ciclovías unidireccionales y 2.5m para bidireccionales. • Se recomienda superficie de asfalto pigmentado o concreto coloreado con señalización horizontal y vertical reglamentaria. • En vías principales deberán separarse con jardineras, bolardos o franjas verdes. • Deberían disponerse bicicleteros con capacidad mínima de 5 bicicletas en inmediaciones a equipamientos.
Franjas verdes y arborización	<ul style="list-style-type: none"> • Ancho mínimo 1m entre la calzada y las aceras cuando el perfil lo permita. • Deben incorporar árboles sembrados cada 15m con especies nativas garantizando 30% de sombra efectiva, sin superar los 0.8m de altura.

Criterio	Parámetro
Mobiliario urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Se recomienda instalación de bancas y cestos de basura cada 40m lineales en corredores de alta circulación. • Los paraderos de transporte público deben ofrecer un espacio de espera mínimo de 6m² y deberán contar con cubierta y señalética. • Se establece un mínimo de 20lux en aceras y ciclovías.
Calles peatonales y compartidas	<ul style="list-style-type: none"> • Se recomienda uso de superficies de alta durabilidad y accesibilidad, con arborización que proporcione 40% de sombra efectiva y mobiliario inclusivo. • En calles de tránsito calmado, el ancho mínimo por carril de 3.6m con superficie continua y uniforme. • La velocidad vehicular deberá limitarse con mobiliario, vegetación y estrechamiento de calzada.

Parámetros Espacio público con valor ambiental e histórico

Criterio	Parámetro
Sensibilidad al medio ambiente natural	<ul style="list-style-type: none"> • Se deben mantener retiros mínimos de 30m en rondas hídricas en riberas de ríos y de 60m desde la línea de pleamar en playas y malecones, destinados exclusivamente a usos públicos, permeables y con cobertura vegetal.
Conexión ecológica y drenaje sostenible	<ul style="list-style-type: none"> • Se deberán implementar soluciones basadas en la naturaleza como jardines de lluvia, bioswales y pavimentos permeables.
Materiales y superficie	<ul style="list-style-type: none"> • Las áreas de permanencia y circulación en el frente costero deben construirse con materiales resistentes a la salinidad y humedad. • En parque lineales de río, los senderos deben tener un ancho mínimo de 2m, propendiendo por la permeabilidad y la cobertura de césped. • Solo se permiten senderos en adoquín permeable o grava estabilizada en menos del 15% del área. • En el malecón la acera debe tener al menos 5m de ancho, acompañada por la franja arborizada y una ciclorruta bidireccional de la menos 3m.
Mobiliario urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Se deben priorizar materiales permeables, duraderos y de bajo mantenimiento.

criterio	Parámetro
	<ul style="list-style-type: none"> Se recomienda mobiliario ligero en parques lineales que refuerce la educación ambiental e identidad cultural.
Iluminación sensible al ambiente	<ul style="list-style-type: none"> Se recomienda emplear luminarias de temperatura cálida con sistemas de apantallamiento.
Arborización y confort climático	<ul style="list-style-type: none"> En playas, malecones y riberas se deberá garantizar una cobertura arbórea mínima del 50% de sombra efectiva con especies nativas.
Accesibilidad y conectividad	<ul style="list-style-type: none"> 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.
Entorno patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> En entornos vinculados a monumentos y edificaciones históricas, las intervenciones deben respetar la escala humana, preservar fachadas y controlar usos. Se recomienda mobiliario discreto y dirigido.

3.8 Proyectos y marco de acción del PMOT

Para alcanzar los objetivos, el PMOT propone 67 proyectos estructurantes distribuidos en 9 Planes, 19 Programas, y 40 Proyectos específicos. Estos proyectos se articulan con los 21 ejes de acción planteados en el marco de los 6 objetivos de planificación del PMOT y con esto mantener un enfoque de acción integral.

Con el fin de orientar su alcance y nivel de intervención, los proyectos fueron clasificados en 3 categorías:

- **Revitalización integral (R):** iniciativas que articulan múltiples acciones en diferentes dimensiones y escalas, con un carácter amplio y transformador lo cual implica una alta complejidad en su implementación al articular diversos actores institucionales y fuentes de financiamiento.
- **Estratégico (E):** proyectos puntuales asociados específicamente a una dimensión territorial, con un enfoque particular que aborda una problemática del territorio. Pueden implicar una gestión menos compleja que los anteriores, y se enfocan en un ámbito de acción acotado.

- **Estudio complementario (C):** análisis técnicos necesarios para sustentar la toma de decisiones y viabilizar intervenciones posteriores. Aborda el desarrollo de estudios o planes específicos.

Para la definición de los horizontes temporales de implementación, se analizó el nivel de complejidad de cada proyecto estructurante asociado al tiempo que toma su implementación, con base en la magnitud, los requerimientos técnicos y la capacidad de gestión institucional que demanda cada iniciativa.

- Los proyectos de **baja complejidad** corresponden a acciones de ejecución directa y medianamente rápida, con bajo nivel de riesgo y alta factibilidad técnica, que pueden implementarse con recursos locales y capacidades municipales existentes. Su tiempo de ejecución se estima entre los 2 a 4 años.
- Los de **complejidad media** requieren una mayor articulación interinstitucional, estudios de diseño o factibilidad, y mecanismos de cofinanciación. Suelen tener un impacto sectorial o territorial más amplio. Su tiempo de ejecución se estima entre los 4 a 7 años.
- Los proyectos de **alta complejidad** se asocian con intervenciones de gran escala o de alto costo, que implican procesos de planificación avanzada, gestión predial o ambiental, y coordinación con entidades nacionales o internacionales. Su tiempo de ejecución se estima de más de 7 años.

En este contexto, el catálogo de proyectos del PMOT se desarrollará de forma progresiva y parcialmente solapada en el tiempo, reconociendo que muchos procesos de formulación e implementación avanzan de manera continua entre un horizonte y otro.

3.8.1 Proyectos a corto plazo

El corto plazo, comprende 16 proyectos que alcanzan su maduración en el primer quinquenio del PMOT, entre los años 2026 y 2030, y corresponde a las acciones de implementación inmediata y alta factibilidad del PMOT. Estas iniciativas están destinadas a crear las condiciones técnicas, institucionales y operativas necesarias para la ejecución del resto del plan y marca el punto de partida del proceso de transformación territorial. (Ver [Tabla 5](#))

3.8.2 Proyectos a mediano plazo

El mediano plazo, comprende los 20 proyectos que concretizan mayormente su implementación entre los años 2031 y 2034, agrupa los proyectos de maduración técnica intermedia, que requieren coordinación entre sectores, estructuración detallada y mecanismos de cofinanciación. Estas iniciativas marcan la transición entre la planeación y la transformación física del territorio, dan paso a la consolidación de infraestructuras, equipamientos y redes de servicios que materializan el modelo de ocupación propuesto por el PMOT. (Ver [Tabla 6](#))

3.8.3 Proyectos a largo plazo

El largo plazo, comprende los proyectos que finalizan su ejecución entre los años 2035 y 2036, o también en algunos casos proyectos que no alcanzan la madurez dentro del horizonte de 10 años del plan debido a su mayor complejidad técnica, ambiental o institucional.

Son proyectos de larga maduración que demandan procesos de diseño detallado, gestión interinstitucional avanzada, financiamiento multisectorial y, en varios casos, coordinación con instancias nacionales o internacionales. Su desarrollo se apoya en los planes, instrumentos normativos y sistemas de información consolidados en los horizontes anteriores, lo que permite avanzar hacia transformaciones estructurales

en materia ambiental, de infraestructura y de integración territorial. (Ver [Tabla 7](#))

Identificación del proyecto				Caracterización de la implementación			Corto plazo					Mediano plazo				Largo plazo		Dependencia o secuencia recomendada	
Categoría	Cód	Tipo	Nombre	Complejidad	Sector	Plazo	Años	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		2036
(C) Estudio complementario	O1_C1	Plan	Plan Municipal de Gestión de Riesgos de San Felipe	Media	San Felipe	Corto	4												Base para proyectos urbanos y de espacio público. Debe ejecutarse primero.
(R) Revitalización integral	O1_R3	Programa	Restauración integral de la cuenca baja del río San Marcos en el área urbana de San Felipe	Media	San Felipe	Corto	4												Depende del Plan de Riesgos (O1_C1); ambos deben coordinar información hidráulica y ambiental.
(C) Estudio complementario	O1_C3	Plan	Plan de Manejo de las áreas protegidas (Loma Isabel de Torres, Ruta Panorámica, y Parque Litoral Urbano Norte).	Baja	Municipal	Corto	4												Condiciona O4_E6 (Parque Litoral) y O3_E1 (Miradores), Reforestación (O1_E5), (O1_E7) Equipamientos científicos.
(C) Estudio complementario	O2_C1	Plan	Plan Especial de Movilidad Urbana para San Felipe	Baja	San Felipe	Corto	3												Precede a todos los proyectos de movilidad; define jerarquía vial y secciones tipo.
(E) Estratégico	O2_E9	Proyecto	Optimización de intersecciones clave para la movilidad en Av. Manolo Tavaréz	Baja	San Felipe	Corto	3												Derivado directo del Plan de Movilidad (O2_C1); puede implementarse en fases piloto.
(E) Estratégico	O2_E10	Proyecto	Red de Cicloinfraestructura Prioritaria San Felipe y Maimón	Baja	Municipal	Corto	4												Inicia tras el Plan de Movilidad (O2_C1); debe articularse con el sistema de parques (O4_E4 y O4_E7).
(E) Estratégico	O3_E1	Programa	Itinerario de Miradores Escénicos en la Ruta Panorámica	Baja	Yásica Arriba	Corto	4												Puede desarrollarse paralelo al Plan de Manejo de áreas protegidas (O1_C3).
(E) Estratégico	O4_E4	Proyecto	Sistema zonal de plazas y parques para el encuentro y la recreación a nivel distrital.	Baja	Municipal	Corto	3												Depende de lineamientos generales de O4_C1 y O5_C1.
(E) Estratégico	O4_E6	Proyecto	Revitalización del Parque Litoral Urbano Norte.	Media	San Felipe	Corto	4												Depende del Plan de Manejo de áreas protegidas (O1_C3); requiere coordinación ambiental y paisajística.
(C) Estudio complementario	O4_C1	Plan	Formulación del Plan Estratégico de Espacio Público.	Baja	Municipal	Corto	2												Marco técnico y normativo de largo plazo para orientar O4_E4, E5, E6 y E7.
(E) Estratégico	O4_E7	Proyecto	Red de espacio público asociado a centralidades urbanas.	Media	Municipal	Corto	4												Depende de lineamientos generales de O4_C1 y O5_C1.
(E) Estratégico	O5_E1	Proyecto	Infraestructura de datos espaciales del PMOT	Baja	Municipal	Corto	4												Debe ejecutarse inmediatamente tras la aprobación del PMOT; soporte técnico transversal para la implementación del Plan.
(C) Estudio complementario	O5_C1	Proyecto	Manual de adecuación del espacio público de movilidad y permanencia.	Baja	San Felipe	Corto	3												Derivado del Plan Estratégico de Espacio Público (O4_C1).
(C) Estudio complementario	O6_C1	Plan	Desarrollo de un Plan Especial para la revitalización del Centro Histórico de San Felipe	Media	San Felipe	Corto	4												Formularse antes de la ejecución de proyectos en el CH; define lineamientos normativos y patrimoniales.
(E) Estratégico	O6_E2	Proyecto	Peatonalización de circuitos culturales-turísticos priorizados en el Centro Histórico de San Felipe.	Baja	San Felipe	Corto	4												Deriva directamente del Plan Especial del Centro Histórico (O6_C1); ejecución sujeta a su aprobación y diseño urbano.

Tabla 5. Proyectos Corto Plazo PMOT. Arup (2025)

Identificación del proyecto				Caracterización de la implementación			Corto plazo					Mediano plazo				Largo plazo		Dependencia o secuencia recomendada	
Categoría	Cód	Tipo	Nombre	Complejidad	Sector	Plazo	Años	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		2036
(E) Estratégico	O1_E2	Programa	Red de Corredores Verdes en torno a ríos y cañadas priorizadas en área urbana de San Felipe	Media	Municipal	Mediano	5												Continúa O1_R3 (río San Marcos). Depende de los lineamientos de biodiversidad del O1_C2
(E) Estratégico	O1_E3	Programa	Red de Corredores Verdes en torno a ríos y cañadas priorizadas en área urbana Distrital	Media	Distrital	Mediano	5												Complementa O1_E2. Depende de los lineamientos de biodiversidad del O1_C2
(E) Estratégico	O1_E6	Proyecto	Ecoparque Bosque Periurbano Cerro Verde.	Media	San Felipe	Mediano	5												Deriva de O1_C3; Depende de los lineamientos de biodiversidad del O1_C2
(R) Revitalización integral	O1_R4	Proyecto	Corredor Costero de Protección para el control de inundaciones y la recuperación de ecosistemas estratégicos en zonas priorizadas	Alta	Municipal	Mediano	7												Se apoya en las intervenciones del Parque Litoral Urbano Norte (O4_E6) y en estudios de riesgo (O1_C1).
(C) Estudio complementario	O1_C2	Plan	Plan de Acción Local de Biodiversidad a nivel municipal.	Baja	Municipal	Mediano	2												Se apoya en los resultados del Plan de Manejo de Áreas Protegidas; base para la reforestación O1_E5
(E) Estratégico	O2_E1	Proyecto	Consolidación de la malla vial secundaria en sector Torre Alta - El Doral	Media	San Felipe	Mediano	5												Se articula con la Red de Ciclorutas (O2_E11).
(E) Estratégico	O2_E5	Proyecto	Continuidad de la Av. de borde General Gregorio Luperón en sector Padre Granero y Costa Dorada	Baja	San Felipe	Mediano	4												Derivado del Plan de Movilidad (O2_C1)
(E) Estratégico	O2_E7	Programa	Mejoramiento y nuevas vías secundarias distritales	Baja	Distrital	Mediano	4												
(E) Estratégico	O2_E8	Programa	Terminales de integración de transporte intermunicipal	Media	Municipal	Mediano	5												Requiere la definición de rutas y jerarquías del Plan de Movilidad (O2_C1).
(E) Estratégico	O2_E12	Proyecto	Consolidación de Corredor logístico, industrial y portuario: Calle Antigua Vía Ferrea - Principal Costambar - Zona Industrial	Alta	San Felipe	Mediano	8												Articulado con O2_R1 y respaldado por O3_E10
(E) Estratégico	O3_E3	Proyecto	Centros comunitarios de turismo sostenible	Media	Municipal	Mediano	6												Depende del itinerario de Miradores (O3_E1)
(E) Estratégico	O3_E4	Programa	Centros de Innovación y Formación Agropecuaria en subcentros distritales	Media	Municipal	Mediano	5												
(E) Estratégico	O3_E7	Proyecto	Mejoramiento y nuevas vías rurales para la logística agropecuaria	Media	Municipal	Mediano	5												
(R) Revitalización integral	O4_R2	Programa	Mejoramiento integral de barrios vulnerables	Alta	Municipal	Mediano	6												Depende de información de riesgo (O1_C1) para orientar intervenciones seguras.
(E) Estratégico	O4_E1	Programa	Vivienda asequible en sectores priorizados.	Alta	Municipal	Mediano	6												
(R) Revitalización integral	O4_R3	Programa	Vivienda nueva rural productiva	Alta	Municipal	Mediano	6												Articulada con los Centros de Innovación Agropecuaria (O3_E4) y las vías rurales (O3_E7).
(E) Estratégico	O4_E3	Proyecto	Red rural de centros integrales del cuidado	Media	Distrital	Mediano	4												Requiere articulación con programas de vivienda (O4_R3)
(E) Estratégico	O4_E11	Programa	Mejoramiento de infraestructura de servicios públicos distritales.	Alta	Municipal	Mediano	7												
(C) Estudio complementario	O6_C3	Proyecto	Actualización del inventario/catalogo de bienes inmuebles con valor patrimonial a nivel municipal	Alta	Municipal	Mediano	5												Continuación del Plan Especial del Centro Histórico (O6_C1); base para futuras intervenciones patrimoniales.
(R) Revitalización integral	O6_R2	Proyecto	Reconversión del frente del puerto marítimo Taino Bay	Media	San Felipe	Mediano	4												Complementario a la Revitalización del Parque Litoral (O4_E6) y al corredor costero (O1_R4).

Tabla 6. Proyectos Mediano Plazo PMOT. Arup (2025)

Categoría	Cód	Tipo	Identificación del proyecto	Caracterización de la implementación			Corto plazo					Mediano plazo				Largo plazo		Dependencia o secuencia recomendada
			Nombre	Complejidad	Sector	Plazo	Años	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
(E) Estratégico	O1_E1	Proyecto	Renaturalización de la Cuenca Alta de los ríos San Marcos, Muñoz, Maimón y Yásica para mitigar el riesgo de inundación por crecientes	Alta	Municipal	Largo	7											Debe seguir lineamientos del Plan de Biodiversidad O1_C2
(R) Revitalización integral	O1_R1	Programa	Infraestructura verde para la mitigación del riesgo de desastres en barrios vulnerables	Alta	Municipal	Largo	8											Vinculado al Plan de Riesgos (O1_C1). Su ejecución puede iniciar temprano, con fases piloto.
(R) Revitalización integral	O1_R2	Programa	Reubicación de viviendas emplazadas en polígono de protección de la Loma Isabel de Torres	Alta	Municipal	Largo	8											Depende del Plan de Manejo de Áreas Protegidas (O1_C3)
(E) Estratégico	O1_E4	Programa	Red de reservorios comunitarios y protección de zonas de productoras de agua.	Media	Yásica Arriba	Largo	7											
(E) Estratégico	O1_E5	Proyecto	Reforestación con especies nativas en áreas de alta pendiente	Media	Municipal	Largo	5											Implementa acciones del Plan de Biodiversidad (O1_C2).
(E) Estratégico	O1_E7	Proyecto	Equipamiento Científico de educación ambiental para Conservación en la Loma Isabel de Torres	Alta	San Felipe	Largo	3											Depende de lineamientos del O1_C3
(E) Estratégico	O2_E2	Proyecto	Consolidación de mallta vial alternativa de descongestión hacia Circunvalación Sur.	Media	San Felipe	Largo	4											Continúa las fases de O2_E1 y O2_R1; depende de aprobación ambiental y gestión predial.
(E) Estratégico	O2_E3	Proyecto	Mejoramiento de la vía Maimón - Guzmancito - Cambiazo	Media	Maimón	Largo	6											Complementa la red rural (O3_E7).
(E) Estratégico	O2_E4	Proyecto	Perfilamiento del Camino a Cupey como vía variante o alternativa de conexión norte-sur en San Felipe	Media	San Felipe	Largo	6											
(E) Estratégico	O2_E6	Proyecto	Perfilamiento del corredor zonal alternativa vial Camino Viejo a Maggiolo.	Alta	San Felipe	Largo	4											
(C) Estudio complementario	O2_C2	Plan	Plan urbano de estacionamientos públicos	Baja	San Felipe	Largo	3											Derivado del Plan Especial de Movilidad (O2_C1)
(R) Revitalización integral	O2_R1	Programa	Nuevo eje vial ecológico Circunvalación Sur: Tramo Norte y Sur priorizados.	Alta	San Felipe	Largo	7											** Deriva del Plan de Movilidad (O2_C1); requiere estudios de impacto ambiental y gestión predial.
(E) Estratégico	O2_E11	Programa	Mejoramiento de andenes en subcentralidades priorizadas.	Media	Municipal	Largo	5											
(E) Estratégico	O2_R2	Proyecto	Revitalización paisajística en ejes viales principales	Media	Municipal	Largo	8											Deriva del Plan de Movilidad O2_C1; ejecución escalonada.
(E) Estratégico	O3_E2	Proyecto	Red de corredores ecoturísticos y de paisaje productivo	Baja	Municipal	Largo	6											Complementa el Itinerario de Miradores (O3_E1) y el Plan de Desarrollo Turístico (O3_C1).
(C) Estudio complementario	O3_C1	Plan	Plan de Desarrollo Turístico para Puerto Plata	Alta	Municipal	Largo	7											Debe formularse antes que proyectos turísticos y de ecoturismo (O3_E9, O6_E3).
(E) Estratégico	O3_E5	Proyecto	Centros rurales distritales de transformación agroindustrial y de acopio rural	Alta	Municipal	Largo	7											Deriva del fortalecimiento de vías rurales (O3_E7) y centros de innovación (O3_E4).
(E) Estratégico	O3_E6	Proyecto	Infraestructura comunitaria para mercados de proximidad	Media	Municipal	Largo	5											Vinculado al sistema agroproductivo rural y programas de vivienda (O4_E1).
(E) Estratégico	O3_E9	Proyecto	Sistema de Parques Periurbanos de Amortiguamiento Ambiental y Paisajístico	Media	San Felipe	Largo	5											Depende del Plan de Biodiversidad (O1_C2)
(E) Estratégico	O3_E8	Proyecto	Renovación Urbana del Entorno del Mercado Municipal de San Felipe	Alta	San Felipe	Largo	8											Deriva de la declaratoria de área de amortiguamiento del Centro Histórico (O6_C2)
(E) Estratégico	O3_E10	Proyecto	Modernización del polígono industrial de Zona Franca y ampliación de oferta en área urbanizable.	Alta	San Felipe	Largo	7											Se apoya en el corredor logístico (O2_E13)
(R) Revitalización integral	O4_R1	Programa	Mejoramiento integral en asentamientos rurales dispersos priorizados.	Media	Municipal	Largo	5											Complementa programas de vivienda rural (O4_R3) y red de servicios públicos rurales (O4_E12).
(E) Estratégico	O4_E2	Proyecto	Nuevos equipamientos en subcentralidades urbanas.	Media	Municipal	Largo	7											Podría estar asociado cronológicamente a O4_E7.
(E) Estratégico	O4_E5	Proyecto	Sistema de parques urbanos de escala local en áreas residenciales deficitarias.	Baja	Municipal	Largo	4											Depende de lineamientos generales de O4_C1 y O5_C1.
(E) Estratégico	O4_E8	Proyecto	Planta de tratamiento de aguas residuales en sector Muñoz.	Alta	San Felipe	Largo	7											
(E) Estratégico	O4_E9	Proyecto	Obras de drenaje pluvial en sector Muñoz.	Media	San Felipe	Largo	5											Ejecutable en paralelo a la Planta de tratamiento (O4_E8).
(E) Estratégico	O4_E10	Proyecto	Obras de drenaje pluvial en área de expansión urbana de Maimón.	Media	Maimón	Largo	4											Derivada del Plan de Riesgos (O1_C1).
(E) Estratégico	O4_E12	Proyecto	Infraestructura de alternativas sostenibles para servicios públicos rurales.	Alta	Municipal	Largo	5											Complementa O4_R1 y O4_R3.
(E) Estratégico	O5_E2	Proyecto	Anillo verde de borde urbano-rural en el área de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres	Media	San Felipe	Largo	5											Depende del Plan de Manejo de Áreas Protegidas (O1_C3); puede iniciar formulación anticipada.
(C) Estudio complementario	O6_C2	Plan	Definición y declaratoria de área de amortiguamiento del Centro Histórico de San Felipe	Media	San Felipe	Largo	3											Basado en el Plan Especial del Centro Histórico (O6_C1) y Área de amortiguamiento O6_C3
(E) Estratégico	O6_E1	Programa	Rehabilitación de inmuebles patrimoniales a nivel municipal.	Alta	Municipal	Largo	6											Se ejecuta tras la Actualización del inventario patrimonial (O6_C3).
(R) Revitalización integral	O6_R1	Programa	Restauración de fachadas y soterramiento de redes en el Centro Histórico de San Felipe	Alta	San Felipe	Largo	7											Derivado del Plan Especial del Centro Histórico (O6_C1) y complementario al programa de rehabilitación (O6_E1).
(E) Estratégico	O6_E3	Proyecto	Red de senderos de contemplación y miradores que interconectan el Borde Costero del municipio	Media	Municipal	Largo	5											Depende del Plan de Desarrollo Turístico (O3_C1) y del corredor costero (O1_R4).
																		** Extiende su ejecución fuera del periodo de vigencia del PMOT

Tabla 7. Proyectos Largo Plazo PMOT. Arup (2025)

3.9 Definición de proyectos piloto

De acuerdo con el horizonte temporal de implementación de los proyectos, de acuerdo con su nivel de urgencia, factibilidad y madurez institucional, se priorizaron los proyectos de corto y mediano plazo para seleccionar 3 iniciativas con carácter prioritario, en consideración de su impacto estructurante, capacidad de articulación y relevancia estratégica.

Como resultado, se seleccionaron tres proyectos prioritarios los cuales responden a diferentes objetivos estratégicos del PMOT:

- La **Restauración integral de la cuenca baja del río San Marcos (O1_R3)** responde al objetivo Ambiental, prioriza la recuperación ecológica, la mitigación del riesgo y la gestión sostenible del agua en el área urbana de San Felipe.
- El **Sistema zonal de plazas y parques distritales (O4_E4)** se enmarca en el objetivo de Funcionalidad, orientado a fortalecer la red de espacio público, promover la cohesión social y consolidar centralidades urbanas equitativas.
- La **Consolidación del Corredor Logístico, Industrial y Portuario (O2_E13)** se vincula con el objetivo de Movilidad y Competitividad Territorial, articula la red vial estructurante con las zonas productivas y el sistema portuario para fortalecer la economía local y la conectividad regional.

Para mayor detalle de las fichas de cada proyecto, ver [Anexo 1. Fichas de proyectos priorizados](#).

Anexos

Anexo 1. Matriz general de usos del suelo

Suelo Urbano

Zona de uso preferente			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 B&B y Apartahoteles
				Comercio local/zonal	
				Área verde local/zonal	
				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
				Comercialización de productos	Institucional local/zonal
Mixto comercio-residencial				Recreativo local/zonal	
Comercial	C1	Corredor estructurante	Comercio grandes superficies	Institucional local/zonal	Institucional municipal
			Comercio local/zonal	Mixto comercio institucional	Institucional regional
				Hoteles y Hostales	Infraestructura de transporte
				Mixto comercio-industria	Industria Inocua
	C2	Corredor de articulación	Comercio grandes superficies	Hoteles, hostales	Industria Inocua

Zona de uso preferente			Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado	
			Comercio local/zonal	B&B y Apartahoteles	Recreativo local/zonal	
			Institucional municipal		Recreativo municipal	
			Institucional local/zonal	Mixto comercio-turismo	Residencial multifamiliar	
			Mixto comercio institucional		Institucional regional	
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					
	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		
	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		

Zona de uso preferente			Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado
			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	SE1	Servicios públicos	Infraestructura de servicios públicos	Producción energética	Almacenamiento de agua
	SE2	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
					Infraestructura de servicios públicos
	A2	Ganadería	Pastos y forrajes	Comercialización de productos	Ecolodge, Glamping y ecoturismo**
				Residencial unifamiliar	
				Cultivos tradicionales	
				Industria molesta (Agroindustria)	
				Producción energética	
Forestal	F1	Protección	Bosques de protección	Producción energética	Infraestructura de contemplación

Zona de uso preferente		Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado	
				Residencial unifamiliar	
				Ecolodge, Glamping y ecoturismo**	
	F2	Conservación	Bosques de conservación	Infraestructura de contemplación	Cultivos tradicionales
				Residencial unifamiliar	Villas y condominios
	F3	Producción	Bosques de producción	Cultivos tradicionales	Almacenamiento de agua
				Residencial unifamiliar	Industria inocua
Comercio local/zonal				Villas y condominios Ecology, Glamping y ecoturismo ¹	
Extractivo	E1	Canteras	Minero no metálico	Industria molesta	
				Industria inócua	
Áreas protegidas	AP1	Loma Isabel de Torres y Amortiguamiento ²	Infraestructura para la contemplación	Institucional municipal	
	AP2	Ruta Panorámica ³	Infraestructura para la contemplación	Residencial unifamiliar	
			Comercio local/zonal	Mixto comercio-residencial	Ecology, Glamping y ecoturismo
			Institucional local/zonal		
	AP3	Parque Litoral Urbano	Área verde municipal	Infraestructura de contemplación costera	Comercio local/zonal
	CM1	Puertos	Servicios de conectividad	Complejos hoteleros	
				Infraestructura de transporte	

¹ La aprobación de usos turísticos como Ecology, Glamping y ecoturismo en suelo rural se incluyen como usos condicionados que deben seguir 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			Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado
Costero marino			Institucional regional	Recreativo local/zonal	
			Comercio grandes superficies		
			Comercio local/zonal		
	CM2	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	
	CM3	Manglares	Ecosistemas frágiles	Infraestructura de contemplación costera	
	CM4	Franja marítima	Infraestructura de contemplación costera		Comercio local/zonal
			Área verde municipal		
Área verde local/zonal					

Suelo Urbanizable

Zona de uso preferente			Uso principal	Uso complementario	Uso condicionado
Planificación	P2	Sector Muñoz	Residencial multifamiliar	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		

Anexo 2. Fichas de proyectos priorizados

O1_R3: Restauración integral de la cuenca baja del río San Marcos

Dimensión Ambiental. Puerto Plata resiliente frente al cambio climático y protectora de su entorno natural.			
Lineamiento estratégico 1.2 Conservación y Sostenibilidad Ambiental			
O1_R3	Restauración integral de la cuenca baja del río San Marcos		
<i>Eje de acción</i>	Conservación del valor ambiental y conexión biológica de cuencas hidrográficas, corredores ecológicos y ecosistemas estratégicos para salvaguardar los procesos naturales, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.		
<i>Objetivo</i>	Desarrollar el programa de restauración integral de la cuenca baja del río San Marcos mediante la implementación del Parque Lineal San Marcos como un eje ecológico estratégico que articule medidas para la reducción del riesgo por inundaciones y deslizamientos, recupere y proteja la ronda hídrica del río y el paisaje natural, y genere espacio público de calidad, accesible e inclusivo, mejora la calidad de vida en la zona occidental de San Felipe y contribuye al modelo territorial sostenible y resiliente del municipio.		
<i>Impacto</i>	Disminuye la vulnerabilidad de la ciudad frente a inundaciones y deslizamientos, recupera ecosistemas degradados y refuerza la integración de áreas naturales al tejido urbano.		
<i>Escala</i>	Urbana	<i>Plazo</i>	Corto, 6 años
<i>Acciones</i>	Reasentamiento de viviendas Mitigación del riesgo de inundaciones y deslizamientos Renaturalización de la franja de protección del río Creación de espacio público accesible e inclusivo Educación ambiental		
<i>Actores</i>	Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales Ministerio de Vivienda y Edificaciones Ayuntamiento de Puerto Plata <i>Otros:</i> Juntas de Vecinos, Cámara de Comercio, Defensa civil, CORAAPLATA, Cooperación internacional.		
<i>Indicadores</i>	Número de viviendas en zonas de riesgo Área de cuencas de retención y humedales artificiales Ha de espacio público de recreación Km de ciclorrutas Km de senderos Cantidad de miradores Ha de manglar restauradas		
<i>Costo total</i>	\$ 46,854,909 USD		



Visualización general del parque lineal. Arup, 2025.

3.9.1 O2_E13: Corredor logístico, industrial y portuario

Dimensión Movilidad. Puerto Plata conectada, accesible y con movilidad eficiente			
Lineamiento estratégico 2.4. Logística territorial			
O2_E13			
<i>Eje de acción</i>	Optimización del sistema logístico portuario mediante la planificación del suelo y la jerarquización vial en torno a terminales marítimas, promoviendo áreas de intercambio multimodal, zonas de valor agregado logístico y una mejor articulación puerto-ciudad.		
<i>Objetivo</i>	Consolidar un corredor logístico y portuario funcional, que garantice la movilidad eficiente del transporte de carga entre el Puerto Taino Bay y la Zona Franca Industrial de San Felipe, minimiza los impactos sobre el sistema urbano, ambiental y social, y fortalece la competitividad territorial del municipio.		
<i>Impacto</i>	Incrementa la eficiencia logística, reduce conflictos con tránsito urbano y refuerza la competitividad portuaria.		
<i>Escala</i>	Urbana, SF.	<i>Plazo</i>	Mediano, 8 años
<i>Acciones</i>	Ampliación del perfil vial Reasentamiento de viviendas Mejoramiento de espacio público de movilidad Soluciones de infraestructura verde		
<i>Actores</i>	Ministerio de Obras Públicas Ministerio de Vivienda y Edificaciones INTRANT Ayuntamiento de Puerto Plata <i>Otros:</i> CORAAPPLATA, Zona Franca, Autoridad Portuaria, Cámara de Comercio, Juntas de vecinos.		
<i>Indicadores</i>	Longitud ejecutada del corredor logístico Tiempo promedio de recorrido (Puerto-Zona Franca) Cantidad de árboles en franjas laterales Nivel promedio de ruido en áreas residenciales aledaña Cantidad de viviendas reubicadas Porcentaje de aceras con soluciones de accesibilidad		
<i>Costo total</i>	\$25,107,600 USD		



Visualización general del corredor logístico. Arup, 2025.

3.9.2 O4_E4: Sistema zonal de plazas y parques para el encuentro y la recreación a nivel distrital

Dimensión Funcional. Puerto Plata inclusiva, habitable y equitativa.			
Lineamiento estratégico 4.2. Infraestructura y servicios de soporte.			
O4_E4	Sistema zonal de plazas y parques para el encuentro y la recreación a nivel distrital		
<i>Eje de acción</i>	Generación de nuevo espacio público efectivo para incrementar su cobertura y permitir actividades de recreación, contemplación y encuentro para todas y todos.		
<i>Objetivo</i>	Crear y consolidar un sistema zonal de plazas y parques en las cabeceras distritales de Maimón y Yásica, que funcione como una red articulada de espacios públicos de calidad, concebidos como nodos estratégicos de encuentro, recreación y cohesión social, contribuye al fortalecimiento del tejido social, la equidad en el acceso al espacio público y la protección del paisaje natural.		
<i>Impacto</i>	Ampliación de la cobertura de espacio público, fortalece la cohesión social y descentraliza la oferta recreativa.		
<i>Escala</i>	Distrital	<i>Plazo</i>	Corto, 5 años
<i>Acciones</i>	Generación de espacio público efectivo Red de conexiones peatonales Renaturalización de la cuenca del río Educación Ambiental		
<i>Actores</i>	Ministerio de Obras Públicas Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales Ayuntamiento de Puerto Plata <i>Otros:</i> Juntas de vecinos, Cooperación Internal.		
<i>Indicadores</i>	Área de espacio público generado Km de red peatonal construida Km de senderos ecológicos Cantidad de señalética en torno al río Km de río renaturalizado		
<i>Costo total</i>	\$13,164,919 USD		
<i>Visualización general del espacio público. Arup, 2025.</i>			

