

BID

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial

Participación multiactoral - Consulta Pública 3

Reference: Versión 1

v.1 | 23 de julio 2025



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.

© Arup

N° proyecto 299682-00

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

Verificación de documento

Proyecto Plan Municipal de Ordenamiento Territorial
Título documento Reporte Consulta Pública 3
N.º proyecto 299682-00
Ref. documento
Ref. archivo

Revisión	Fecha	Nombre archivo	2025.07.23 Reporte Consulta Pública 3	
-----------------	--------------	-----------------------	---------------------------------------	--

1	2025.07.23	Descripción	Registro de instancias de participación en el marco de la Consulta Pública 3	
---	------------	--------------------	--	--

	Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
Nombre	Luisa Tamayo	Edna Rojas	Alex Jimenez
Firma	Edna Rojas		

Nombre archivo

Descripción

	Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
Nombre			
Firma			

Nombre archivo

Descripción

	Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
Nombre			
Firma			

Entregar hoja de verificación con documento



Contenido

Presentación del documento	1
1. Introducción	2
1.1 Generalidades	2
1.2 Metodología	3
2. Análisis transversal de resultados	6
2.1 Factores de decisión para el escenario concertado: San Felipe	6
2.2 Factores de decisión para el escenario concertado: Maimón	8
2.3 Factores de decisión para el escenario concertado: Yásica Arriba	9
3. Detalle de cada instancia de participación	10
3.1 Mesas técnicas con autoridades	10
3.2 Mesas temáticas	13
3.3 Conversatorios comunitarios	15
4. Anexos	19
4.1 Memorias gráficas y láminas de trabajo colaborativo	19
4.2 Listados de asistencia	19

Presentación del documento

Este documento presenta el proceso y los resultados de la Consulta Pública 3 realizada en el marco de la formulación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Puerto Plata. La instancia de participación tuvo como objetivo presentar los escenarios de ocupación, planteados con base en las principales problemáticas y potencialidades del municipio y la visión territorial, definir qué elementos de cada escenario se ajustan a las condiciones particulares de cada entidad territorial, y construir de manera conjunta un tercer escenario de ocupación, a partir del cual se establecerá la clasificación del suelo, la calificación de usos y los parámetros edificatorios.

En la **primera parte** del documento se presentan las generalidades de la agenda de la consulta pública, los objetivos y la metodología empleada, así como la estrategia de difusión implementada para convocar a los distintos actores clave de las esferas: civil, pública y privada.

En la **segunda parte** se sintetizan la información obtenida durante el proceso de participación, destacando los factores clave a nivel de cada entidad territorial que guiarán la propuesta final del escenario de ocupación más adecuado a las condiciones del municipio. Además, se incluye un detalle específico de las instancias de participación desarrolladas.

Finalmente, los **anexos** contienen el registro audiovisual y las memorias gráficas de cada sesión, ofreciendo un respaldo documental que refleja el carácter abierto y participativo del proceso.

1. Introducción

1.1 Generalidades

Como parte de la Etapa 7: Formulación del PMOT, se llevó a cabo la Consulta Pública 3 en la cual se evaluaron dos alternativas del Modelo de Ocupación Territorial (MOT) y se construyó colaborativamente una tercera sobre los consensos de cada equipo de trabajo. A través de las instancias de participación presenciales organizadas por Arup, se definieron los aspectos más importantes en los componentes ambiental, crecimiento urbano, usos del suelo, infraestructura urbana y habitabilidad para la formulación del escenario de ocupación sobre el cual el municipio ordenará fue territorio. Lo anterior incluyó:

- Ocho espacios presenciales de trabajo colaborativo con las autoridades locales y sectoriales del orden nacional, el sector privado y las comunidades de cada entidad territorial.
- Dos recorridos a sectores específicos del municipio para detallar aspectos específicos del área de amortiguamiento del Centro Histórico de San Felipe y el suelo no urbanizado de Maimón, como se detalla a continuación:

	Miércoles 25 de junio	Viernes 27 de junio	Lunes 30 de junio	Martes 1 de julio	Miércoles 2 de julio
MAÑANA	9 am Mesa técnica Autoridades locales (en Ayuntamiento)		9 am Mesa técnica Sectorial (en Ayuntamiento)	9 am Conversatorio comunitario San Felipe (En Ayuntamiento)	9 am Conversatorio comunitario Yásica Arriba (En Junta Distrital)
TARDE	3 pm Recorrido a zona de interés Patrimonio fuera del Centro Histórico	2 pm Recorrido a zona de interés Sector productivo: Maimón	4 pm Mesa temática Cámara de Comercio (en Cámara de Comercio)	4:30 pm Conversatorio comunitario Comunidad Maimón (En Junta Distrital)	4 pm Mesa temática Clúster turismo (en Cámara de Comercio)
NOCHE	Mesa temática 9 pm CODIA (en CODIA)				

A continuación, el detalle de cada una de las instancias de participación:

#1	Mesas públicas
Instancias de participación	1. Mesa autoridades locales 2. Mesa sectorial
Objetivo general	Reconocer los principales elementos que los actores públicos consideran como necesarios dentro del planteamiento del MOT del municipio de acuerdo con su conocimiento, para garantizar la alineación con las políticas, planes y competencias del ámbito local y nacional.
Objetivos específicos	<ul style="list-style-type: none"> • Validar la viabilidad de las propuestas realizadas en materia ambiental, ocupación y usos del suelo, crecimiento urbano, espacio público y movilidad por cada escenario planteado, con base en las competencias institucionales y normativas vigentes. • Alinear el modelo de ocupación del municipio con los proyectos o programas de inversión pública en curso o previstos desde el orden nacional, regional o municipal.

	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar intervenciones territoriales realizables de carácter estructurante y de alto impacto para el municipio.
--	---

#2	Mesas temáticas
Instancias de participación	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mesa comercio 2. Mesa clúster turístico 3. CODIA
Objetivo general	Contribuir al co-diseño del escenario de ocupación concertado desde la perspectiva técnica y sectorial, para incorporar elementos que consoliden la competitividad económica, el turismo sostenible y el acceso a infraestructura urbana de calidad.
Objetivos específicos	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar nuevas áreas de oportunidad económica y turística para orientar el modelo de ocupación territorial. • Evaluar la factibilidad técnica de las propuestas relacionadas con la localización de actividades productivas e infraestructura urbana clave para su promoción e impulso. • Recoger recomendaciones técnicas para la delimitación de las zonas de crecimiento urbano, nodos de alta intensidad y densidad, corredores económicos, nuevas áreas de espacio público y nuevas vías.

#3	Conversatorios comunitarios
Instancias de participación	<ol style="list-style-type: none"> 1. San Felipe 2. Maimón 3. Yásica Arriba
Objetivo general	Integrar la visión de las comunidades locales en la construcción del escenario de ocupación concertado, mediante el reconocimiento de las necesidades cotidianas, prioridades de intervención y nuevas propuestas de ocupación y crecimiento.
Objetivos específicos	<ul style="list-style-type: none"> • Identificar intervenciones que respondan a las necesidades y aspiraciones locales no consideradas previamente. • Validar propuestas de acuerdo con la pertinencia socioeconómica, cultural y ambiental. • Aportar criterios comunitarios para la definición de espacios públicos, vías y actividades productivas. • Fomentar corresponsabilidad y apropiación social del PMOT como instrumento que guiará el ordenamiento futuro del municipio.

1.2 Metodología

1.2.1 Difusión

El proceso de convocatoria fue realizado a través de la Oficina de Planeación Urbana del Ayuntamiento del municipio con la difusión de la invitación entre los actores de interés desde inicios del mes de junio. Mediante de mensajes de WhatsApp y correos electrónicos se compartieron las piezas gráficas elaboradas por el equipo de Arup para facilitar su recepción.



Figura 1. Ejemplos de piezas gráficas para la difusión

1.2.2 Lógica de trabajo colaborativo

Con el objetivo de generar discusiones de valor entre los diferentes participantes de las mesas de participación en la evaluación de los componentes territoriales de los escenarios de ocupación formulados, así como en la construcción colectiva del modelo de ocupación más apropiado a la realidad territorial, las sesiones se estructuraron en tres momentos principales:

Exposición de los hallazgos del diagnóstico y orientaciones clave

El equipo técnico de Arup realizó una presentación de 20 minutos que tuvo como finalidad exponer los resultados finales del diagnóstico territorial, con especial énfasis en los factores clave que guían la toma de decisiones territoriales en el municipio. De esta manera, se dieron a conocer las principales problemáticas y potencialidades del territorio de manera integrada, concluyendo en un modelo de ocupación territorial actual.

De esta manera, considerando la distribución espacial de cada elemento en el municipio, los participantes tuvieron un marco de partida claro sobre el cual trabajar para la construcción del modelo de ocupación futuro. Asimismo, se precisó el alcance del PMOT con el fin de aclarar qué tipo de decisiones pueden adoptarse en el marco de este instrumento y, en consecuencia, propiciar discusiones pertinentes y contextualizadas.



Figura 2. Presentación de hallazgos

Para ver en detalle las presentaciones de cada instancia de participación, dirigirse al Anexo [Memorias gráficas y láminas de trabajo colaborativo](#).

Valoración de los escenarios de ocupación planteados

A partir de las láminas de trabajo diseñadas por el equipo técnico de Arup, se desarrolló un espacio de reflexión grupal orientado a evaluar los distintos escenarios de ocupación del municipio, guiado por la pregunta central *¿hacia dónde vamos a crecer?* En este marco, se presentaron los escenarios de ocupación formulados (tendencial e ideal), junto con sus postulados y valores cuantitativos por componente. Con

esta base, los participantes identificaron y votaron los aspectos de cada escenario que consideraban más coherentes con su visión territorial y, al mismo tiempo, más ajustados a las condiciones reales del municipio.



Figura 3. Mesa de trabajo votación entre escenarios tendencial e ideal

Co-diseño del escenario de ocupación realista

Con base en los componentes trabajados en los escenarios formulados y los elementos valorados como más pertinentes al contexto municipal, los participantes avanzaron en la construcción del escenario de ocupación realista para su respectiva entidad territorial. Este ejercicio incluyó la evaluación de la viabilidad social, política y técnica de las diferentes propuestas e intervenciones, así como la definición de ideas concretas que sustentan el modelo de ocupación futuro.

Dichas ideas fueron representadas de manera especial, mediante un ejercicio de dibujo colectivo, lo que facilitó la visualización de las alternativas de intervención y crecimiento urbano. La discusión propició el contraste de diferentes opciones y la búsqueda de consensos entre los actores sobre las orientaciones más convenientes para su territorio. Los resultados permitirán construir el escenario de ocupación concertado, cuyo modelo de ordenamiento territorial constituirá la base de la clasificación del suelo, la calificación de usos, los parámetros edificatorios, y los proyectos estructurantes y el marco de acción.

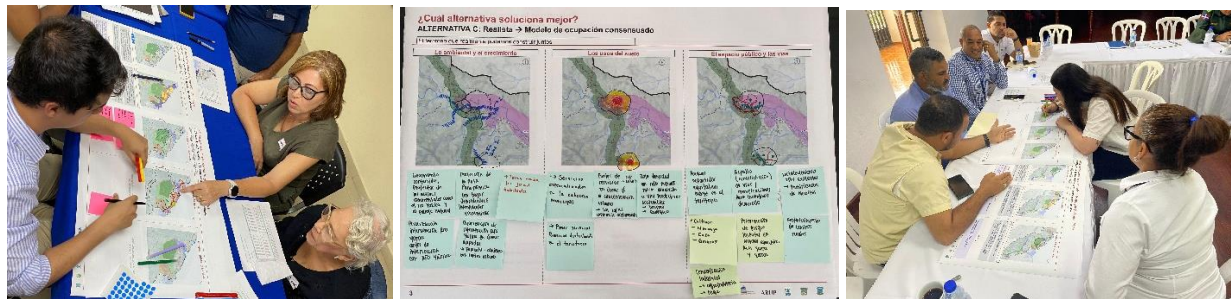


Figura 4. Mesa de trabajo co-diseño del escenario de ocupación realista

2. Análisis transversal de resultados

De acuerdo con los elementos presentados sobre el escenario tendencial y el escenario ideal, se definieron elementos fundamentales que el modelo de ordenamiento territorial realista debe abordar en cada uno de sus componentes, como se presenta a continuación.

2.1 Factores de decisión para el escenario concertado: San Felipe

2.1.1 Componente ambiental y de crecimiento urbano

El modelo de ocupación debe armonizar la expansión urbana con la protección ambiental. Para ello se resaltó la protección estricta de ciertos ecosistemas clave para la sostenibilidad hídrica y ambiental, el reasentamiento focalizado con restauración ecosistémica y la contención del crecimiento urbano. En conjunto, los factores que deben estructurar el crecimiento de San Felipe de acuerdo con el consenso alcanzado son:

1. Protección estricta de los activos ambientales como la pleamar, los manglares, estuarios, franjas hídricas, áreas de bosque (suelos agrológicos VIII). Estos elementos deben preservarse e integrarse a la dinámicas urbanas y rurales bajo normas estrictas que impidan nuevas ocupaciones o edificaciones en altura.
2. Las áreas protegidas, especialmente la Loma Isabel de Torres y su área de amortiguamiento constituyen un límite ecológico a la expansión urbana. Dentro del área protegida se requiere un reasentamiento progresivo de viviendas, mientras que, en el área de amortiguamiento, correspondiente a los 300ml desde el área de protección, se debe garantizar una regulación específica para impedir que siga siendo ocupada de manera intensiva y con usos incompatibles.
3. Las franjas de protección de los ríos son corredores ambientales de intervención, su recuperación debe realizarse priorizando los tramos ocupados de los ríos San Marcos, Muñoz y El Violón, a través del reasentamiento gradual de las edificaciones y procesos de restauración ecosistémica.
4. El crecimiento urbano debe ser contenido y compatible con la infraestructura existente de servicios públicos. Debe considerarse en sectores que tienen un proceso reciente de consolidación, como proyectos en curso, como Muñoz, y evitar presiones sobre áreas con valor ecológico. El Cupey es considerado como un territorio suburbano para el cual debe limitarse la densificación masiva.
5. Los suelos agrológicos de alta capacidad (II-V) condicionan la ocupación del suelo. Su transformación debe ser regulada en áreas urbanas consolidadas y zonas estratégicas para el crecimiento de la ciudad, garantizando un balance entre la función productiva y la presión del crecimiento.

2.1.2 Componente de ocupación y usos del suelo

La ocupación del suelo en San Felipe debe orientarse mediante la definición de subcentros urbanos jerarquizados, corredores estratégicos y zonas de especialización productiva y turística, así como espacios de media y baja densidad orientados a la residencia. Lo anterior integra la diversificación económica, la protección de los activos naturales y paisajísticos y la consolidación de áreas residenciales de manera balanceada. Los factores orientadores de los usos del suelo son:

1. Organización del un modelo policéntrico, articulado por centralidades y subcentros de distinta intensidad y densidad, así como corredores económicos jerarquizados de uso comercial intenso, y

zonas de uso mixto que garanticen una transición las áreas residenciales y las áreas comerciales y productivas, considerando el territorio ambientalmente sensible.

2. La vocación turística del borde costero y sectores como Cofresí, Costambar y Playa Dorada debe potenciarse, consolidando el malecón como corredor turístico de intensidad media y baja densidad edificatoria, con usos mixtos que dinamicen el espacio sin comprometer la sostenibilidad ambiental.
3. El nor-oeste de San Felipe debe constituirse como un enclave industrial-logístico-minero, articulado con el puerto y la infraestructura de transporte para la ampliación de la base productiva, convirtiendo al municipio cabecera en un hub logístico.
4. Se deben manejar bajas densidades e intensidades en áreas circundantes a los activos ambientales y paisajísticos, como la Loma Isabel de Torres y el suelo agrológico VIII para preservar su valor ecológico.
5. Los usos institucionales deben localizarse en los subcentros de diferentes escalas, fuera de las vías principales, de manera que cumplan su función sin generar aglomeraciones que afecten la movilidad y la eficiencia del sistema vial.

2.1.3 Componente de infraestructura urbana y habitabilidad

El ordenamiento del espacio público y la red vial en San Felipe debe orientarse a descongestionar corredores críticos, articular alternativas de movilidad y consolidar áreas recreativas de manera articulada con los activos ambientales para fortalecer la conectividad urbana y ecológica de la ciudad. Los factores orientadores para la construcción del escenario concertado corresponden a:

1. La red vial debe estructurarse mediante la prolongación de corredores principales y la consolidación de ejes alternativos que reduzcan la carga sobre la Av. Manolo Tavarez, especialmente en las intersecciones con las calles Av. Francisco Alberto Caamaño - Camino Real, y la rotonda del Jumbo.
2. La Vía Ecológica constituye un eje estratégico perimetral que debe ejecutarse en dos tramos, evitando áreas de alta consolidación urbana y el área de protección de la Loma Isabel de Torres. La priorización de los tramos entre San Marcos y Maimón, así como de Torre Alta hacia Villa Montellano se presentan como una solución vial importante. De igual manera, la consolidación y ampliación de la vía hacia El Cupey es relevante como ruta alternativa para el tránsito motorizado y de carga, con potencial vinculación a la zona franca y al puerto mediante la conexión con la Antigua Vía férrea.
3. El malecón debe consolidarse como parque litoral urbano de escala metropolitana, extendiéndose hasta Costa Dorada y priorizando su función recreativa, turística y ambiental que acompañe la prolongación de la Av. Gregorio Luperón. Por su parte, la extensión de la Av. Hermanas Mirabal es importante para desviar el tráfico hacia la Vía Ecológica.
4. El suelo agrológico clase VIII ubicado entre Cerro Verde y Muñoz debe preservarse e integrarse como bosque urbano, consolidando un pulmón verde para actividades de esparcimiento y protección ecológica.
5. En zonas deficitarias, se deben habilitar espacios públicos puntuales, complementados por corredores verdes lineales sobre las franjas de protección hídrica de los ríos priorizados, garantizando una conectividad ambiental entre la Loma Isabel de Torres y el borde costero, y mejorando la proximidad a espacios públicos y la calidad ambiental en entornos residenciales.

2.2 Factores de decisión para el escenario concertado: Maimón

2.2.1 Componente ambiental y de crecimiento urbano

El crecimiento en Maimón debe orientarse hacia la organización del crecimiento urbano y la protección ambiental. De esta manera, el consenso alcanzado plantea la necesidad de armonizar la consolidación del centro poblado con la preservación de los ecosistemas estratégicos, evitando procesos de dispersión y fortaleciendo la relación entre las diferentes vocaciones territoriales. Los factores de decisión son:

1. Control de la urbanización sobre las franjas de protección de la red hídrica, especialmente en territorios en donde el crecimiento se aproxima a los ríos y aumenta el riesgo ambiental y habitacional.
2. Protección de los ecosistemas estratégicos del borde costero-marino, como los mangles y la ciénaga, así como de la Loma San Cristóbal, concebidos como reservas ambientales que guían los límites de la expansión urbana.
3. Crecimiento urbano contenido y articulado, evitando la dispersión más allá del centro poblado y promoviendo la conexión funcional de las áreas consolidadas existentes en torno a los servicios económicos, administrativos y turísticos.

2.2.2 Componente de ocupación y usos del suelo

El ordenamiento del suelo en Maimón debe estructurarse a partir del equilibrio entre centralidades urbanas, corredores de alta intensidad, zonas de transición y áreas de protección ambiental y productiva, a través de la definición de densidades y actividades acordes con las condiciones del DM. Los factores clave que orientan el escenario concertado en Maimón son:

1. El centro distrital debe ser consolidado como núcleo de servicios de proximidad y de mayor escala a la existente, con actividades de mayor densidad e intensidad. Por su parte, Don Gregorio debe establecerse como centralidad turística, mediante la habilitación de usos intensivos, especialmente de actividades como alojamientos y restaurantes-bares. El suelo productivo se orienta hacia el área en inmediaciones al puerto y el complejo turístico de Punta Rusia.
2. La Carretera Navarrete-Puerto Plata debe fortalecerse como corredor de alta intensidad que articule el subcentro urbano y la centralidad turística, con incremento de la densidad. En áreas circundantes, se deben definir áreas mixtas como franjas de transición entre el corredor y las zonas residenciales.
3. Se debe mantener la baja densidad en asentamiento cercanos a la Loma San Cristóbal y a los suelos de capacidad agrológica V, destinándolos a actividades rurales compatibles como la ganadería.

2.2.3 Componente de infraestructura urbana y habitabilidad

Como parte del modelo de ocupación de Maimón se deben articular la infraestructura de movilidad con espacios recreativos y de encuentro para fortalecer la conectividad y garantizar entornos accesibles para la comunidad y población flotante. A continuación, se presentan los factores que condicionan el ordenamiento del espacio público y las vías:

1. Las conexiones viales hacia San Marcos, Cambiaso-Guzmancito y El Cupey son clave para garantizar una mejor accesibilidad intermunicipal, así como la ampliación y adecuación de la vía principal.

2. Se deben promover parque sectoriales y plays como infraestructura recreativa de proximidad que complemente la oferta actual de espacio público. De igual manera, el desarrollo de un parque lineal en el borde costero, así como en la franja de protección del río Maimón son esenciales para consolidar paseos ambientales y turísticos que valoricen el paisaje natural.

2.3 Factores de decisión para el escenario concertado: Yásica Arriba

2.3.1 Componente ambiental y de crecimiento urbano

Dentro del modelo de ocupación para el DM se debe equilibrar la consolidación del centro poblado con la preservación de su patrimonio ambiental y paisajístico. Es importante priorizar los ecosistemas hídricos y áreas de valor ambiental, así como la búsqueda de alternativas de crecimiento en zonas con mejores condiciones físicas para generar asentamientos seguros. A través de los siguientes 3 factores se estructura el crecimiento en Yásica Arriba de manera concertada:

1. Los ríos y sus franjas de protección como ejes estructurantes del territorio. El río Yásica, Sonador y Yaroa deben priorizarse dentro del modelo territorial mediante intervenciones por fases que combinen reasentamiento y restauración ecológica, para generar comunidades seguras.
2. La ruta panorámica como área protegida de alto valor paisajístico exige su conservación a través de bajas densidades e intensidades, y usos compatibles con su vocación.
3. El crecimiento urbano debe orientarse hacia áreas de menor fragilidad ambiental en sectores de baja pendiente como Los Infantes, sin generar procesos de expansión dispersos.

2.3.2 Componente de ocupación y usos del suelo

El territorio presenta un patrón de ocupación condicionado por la ruta panorámica, los recursos hídricos y la vocación agrícola. Por ende, el modelo de ocupación demanda medidas que equilibren la preservación ambiental con la consolidación de áreas para el desarrollo funcional y residencial del DM.

1. La ruta panorámica y las áreas próximas a los ríos deben mantener usos de baja intensidad, limitando la expansión residencial, comercial y turística.
2. La vía alterna hacia Yasiquita y Los Infantes constituye el eje de densificación y servicios especializados, en donde se pueden concentrar mayores intensidades de uso.
3. El suelo agrológico III y el río representan áreas estratégicas para el sector productivo.

2.3.3 Componente de infraestructura urbana y habitabilidad

El espacio público y la red vial se reconocen como elementos importantes para fortalecer la integración territorial, la conectividad entre subcentros y la recuperación ambiental de la red hídrica. A continuación, se presentan los factores clave para tener en cuenta para el modelo de ocupación.

1. Las franjas de protección de los ríos priorizados deben destinarse a parques lineales que articulen recorridos ecológicos y espacios recreativos.
2. La vía Yasiquita-Los Infantes debe consolidarse como eje estructurante de conexión, alternativo a la ruta panorámica, a partir de la cual se conformen circuitos locales.

3. Detalle de cada instancia de participación

En cada instancia de participación se abordaron las ideas clave por componente (ambiental y crecimiento, usos del suelo, y espacio público y vías) para el escenario realista o concertado. El detalle de esta información se presenta a continuación.

3.1 Mesas técnicas con autoridades

Total de participantes: 68 (Ver Anexo *Error! Reference source not found.*)

Autoridades Locales: 17

Técnicos Sectoriales: 18

Registro fotográfico



3.1.1 Autoridades

Ambiental y crecimiento

- San Felipe debe crecer de manera compacta. El Cupey debe ser reconocida como zona de expansión de baja densidad para proteger su valor ecológico. El crecimiento del municipio cabecera debe apuntar a la consolidación de los vacíos intraurbanos. Las áreas de expansión deben procurar no ocupar suelos agrológicos clases II-V y VIII.
- Maimón debe tener un crecimiento contenido, asociado a la principal vía de conexión, permitiendo la articulación entre la zona turística norte y el centro funcional del DM, además de Los Caños, es cual cuenta con un grado de consolidación incipiente. Este crecimiento debe propender por la protección de los activos ambientales como la Loma San Cristóbal, la pleamar y los recursos hídricos. Por su parte, el suelo agrológico clase V debe protegerse en lo posible, priorizando el sur de Los Caños para garantizar la productividad ganadera.
- Yásica debe crecer hacia áreas de menor pendiente como Los Infantes, considerando la conectividad vial existente y las condiciones favorables. En el centro urbano del DM se deben reubicar las viviendas en la franja de protección del río Yásica y Yasiquita para garantizar entornos habitables y seguros, así como la sostenibilidad hídrica del municipio. De igual manera,

aunque el área protegida de la ruta panorámica tiene un mayor flexibilidad, se debe propender por no expandirse sobre esta zona.

Usos del suelo

- En San Felipe se deben generar zonas en donde sea posible el crecimiento en altura, considerando algún espacio directamente vinculado al borde costero. Por su parte, la actividad turística debe consolidarse sobre el malecón y de manera puntual en El Cupey. El nor-oeste del municipio cabecera representa un potencial para consolidar la actividad industrial-minera.
- En Maimón se requiere consolidar el centro distrital para permitir servicios de proximidad y de escala intermedia para sus habitantes, así como la centralidad turística de Don Gregorio, con usos intensos para alojamientos y restaurantes-bares.
- En Yásica es posible ordenar los usos para generar un subcentro entre Yásica Arriba y Los Infantes para evitar el desarrollo del existente sobre la ruta panorámica, pues en esta se deben ubicar bajas densidades e intensidades.

Espacio público y vías

- En San Felipe, se debe generar la continuación de la Av. Gregorio Luperón y Hermanas Mirabal para la descongestión de la Av. Manolo Tavarez. La Vía Ecológica debe ser implementada y la vía del Cupey debe ser consolidada para tener 2 ejes alternativos para la movilidad motorizada que busca atravesar el municipio hacia Villa Montellano sin entrar a la ciudad, así como para el transporte de carga que entra y sale de San Felipe, bien sea atendiendo a las dinámicas de la Zona Franca, el puerto, o el abastecimiento del territorio. Por otra parte, se deben generar espacios públicos puntuales en áreas deficitarias y generar corredores verdes asociados a las franjas hídricas de protección.
- En Maimón se deben priorizar la consolidación de la vía que conecta el DM con San Marcos como alternativa a la Carretera Navarrete-Puerto Plata, así como de la vía hacia Cambiaso-Guzmancito para potenciar el desarrollo turístico del territorio. Por otra parte, se requieren parques sectoriales como parte de la oferta de espacio público efectivo y complemento de plays para la recreación.
- En Yásica Arriba, las Franjas de protección de los ríos priorizados en sus respectivos tramos deben ser destinados a espacio público lineal para convertirlos en recorridos ecológicos de calidad. Por su parte, se debe consolidar la vía que conecta Yasiquita con Los Infantes y generar vías locales a modo de circuito.

3.1.2 Interinstitucional

Ambiental y crecimiento

- Protección de la Pleamar, como elemento de gran importancia ecológica en donde se debe evitar la urbanización y ocupación, especialmente de edificios de gran altura. Lo existente debe ser normado.
- El crecimiento urbano debe ser contenido, procurando la inclusión de los proyectos existentes, especialmente en Muñoz, y considerando la posibilidad de expansión de los servicios públicos.
- El bosque urbano ubicado en clase agrológica VIII debe ser protegido e integrado a las dinámicas urbanas, reconociendo el desarrollo o crecimiento existente.

- Es necesario el reasentamiento de las viviendas sobre el área de protección de la Loma Isabel de Torres
- De manera prioritaria se resalta la importancia del reasentamiento de las viviendas en las franjas de protección de los ríos San Marcos y Muñoz. Se deben prestar atención a las zonas altas de los ríos y cañadas

Usos del suelo

- San Felipe requiere la habilitación de subcentros especializados en áreas de menor intensidad comercial para mejorar el acceso a comunidades periféricas, y el fortalecimiento de subcentros existentes, de actividad intensa. Como resultado, la ciudad tendría un modelo policéntrico complementado por unos corredores económicos de diferente escala y unas áreas de transición mixtas que permitan mitigar el impacto de las actividades intensas en zonas residenciales.
- Los sectores productivos como Cofresí, Costambar y Playa Dorada deben mantener su vocación turística y potenciarla de manera organizada para no impactar de manera negativa el borde costero. El malecón se plantea como un corredor turístico de intensidad media.
- Por su parte, el sector productivo asociado a la industria y almacenamiento en la Zona Franca debe mantenerse y ampliarse para consolidar este uso y diversificar la oferta económica.
- Usos de alto impacto como el vertedero y las canteras ubicadas al norte de la ciudad no tienen la posibilidad de ser reubicadas. Por ende, es necesario establecer zonas de transición con usos compatibles y medidas estrictas frente a cuerpos de agua para evitar conflictos socioambientales.

Espacio público y vías

- San Felipe debe generar un circuito de vías que permitan descongestionar la Av. Manolo Tavarez. Para ello, se consideran 2 propuestas contrarias pero realizables: i) la construcción de la Vía Ecológica sobre el borde del área de amortiguamiento de la Loma Isabel de Torres, y ii) la consolidación de la vía a San Marcos Abajo que conecta con Maimón, El Cupey y Villa Montellano.
- Por otra parte, se consideran prioritarias y posible la consolidación de la vía que comunica el puerto logístico con Costambar sobre el borde costero y su salida a la Zona Franca, así como la consolidación de la vía de entrada a Muñoz, y la continuación de la Av. Hermanas Mirabal para desembotellar la rotonda del Jumbo.
- El malecón debe consolidarse como parque litoral urbano para otorgarle un pulmón ecológico a la ciudad. Por ende, no se valora como conveniente la continuación de la Av. Gregorio Luperón. De igual manera, el bosque clase agrológica VIII puede ser integrada a la ciudad como gran parque o bosque de escala urbana que sirva a actividades recreativas, de avistamiento y turísticas.
- La recuperación de las franjas de protección de los ríos puede hacerse a través del establecimiento de espacio público lineal, que incluya amplios espacios con sombra para permitir recorridos urbanos, convirtiéndolos en corredores verdes de conectividad ambiental y ecológica (conexión entre Loma Isabel de Torres como nacimiento de la red hídrica, y borde costero marino, en donde desembocan los afluentes).

3.2 Mesas temáticas

Total de participantes: 68 (Ver Anexo *Error! Reference source not found.*)

Mesa Turismo: 7

Mesa Comercio:12

Registro fotográfico



3.2.1 Turismo

Ambiental y crecimiento

- El Cupey es un potencial territorio de carácter suburbano en donde se debe respetar el derecho de vía para garantizar un eje alternativo adecuado.
- Se deben priorizar los ríos San Marcos, Muñoz y Los Domínguez o El Violón para evitar casos repetitivos de inundaciones y una mayor sostenibilidad hídrica del territorio.
- La capacidad de carga es vital, es importante considerar la producción de energía, la obtención del agua y el tratamiento de residuos sanitarios y sólidos.

Usos del suelo

- Es importante generar un área productiva al nor-oeste de San Felipe, permitiendo un enclave industrial-minero con usos compatibles, que permita diversificar la oferta económica de la ciudad, más allá del turismo.

Espacio público y vías

- San Felipe debe consolidar y construir nuevas vías para mejorar la movilidad. Para ello, se propone como prioritaria la Vía Ecológica. No obstante, no es factible su paso por el área aledaña a la Loma Isabel de Torres por el grado de consolidación urbana que ya tienen estos sectores. Su construcción es posible entre Maimón y San Felipe hasta San Marcos y después de Torre Alta hacia Villa Montellano, considerando que son sectores en donde aún se evidencian predios vacantes.

- La continuación de la Av. Gregorio Luperón a partir de la Av. Hermanas Mirabal es importante para evitar embotellamientos en la rotonda ubicada en Jumbo. De igual manera, es posible conectar el borde costero con el interior de la ciudad mediante la continuación de la Av. Hermanas Mirabal.
- Se deben generar espacios públicos lineales, asociados a la recuperación de los ríos y sus franjas de protección, permitiendo la conectividad ecológica entre la montaña y el borde costero.

3.2.2 Comercio

Ambiental y crecimiento

- Protección de la Pleamar, debería ser declarada suelo no urbanizable o contar con medidas estrictas en caso de ser suelo urbanizable o urbano.
- El área de protección de la Loma Isabel de Torres es innegociable. Es importante llevar a cabo procesos de reasentamiento de las viviendas que allí se encuentran.
- Las franjas de protección de los ríos deben ser protegidas. Es importante el reasentamiento progresivo y la recuperación ecosistémica de estos elementos naturales. Se deben considerar los ríos principales San Marcos, El Violón, Yásica, Sonador.
- Se deben proteger las clases II-V como áreas aptas para la agricultura y ganadería. No obstante, se resalta la flexibilidad en áreas ya consolidadas. Ocupación en función de la funcionalidad.

Usos del suelo

- San Felipe puede servir como hub logístico, considerando la consolidación de la actividad industrial de la zona nor-oeste y su área de expansión, impulsada por su conexión con el puerto logístico a través del fortalecimiento de la Antigua Vía férrea y su conexión con el Javillar sobre el río Muñoz.
- El malecón debe establecerse como una zona mixta de baja densidad edificatoria, pero de media intensidad de comercio, servicios y usos turísticos para activarlo.
- El área de expansión al sur-este, sobre Muñoz, debe estar encaminada al uso residencial principalmente.
- Se plantea una ciudad policéntrica que conecta sus diferentes centralidades a través de corredores económicos de diferente escala. Para áreas más residenciales estas centralidades deben responder a una escala local y de proximidad, mientras que, en áreas tradicionalmente más intensas como el centro, el nodo de Jumbo y San Marcos deben albergar usos de escala intermedia o de ciudad con servicios más especializados.
- El Cupey debe consolidar un subcentro para atender necesidades residenciales y manejar una baja densidad.
- Es importante manejar bajas densidades en áreas aledañas a activos ambientales de importancia como la Loma Isabel de Torres y el bosque urbano (clase agrológica VIII).

Espacio público y vías

- La Vía Ecológica se presenta como un eje perimetral para mejorar las condiciones del tráfico en la ciudad, especialmente sobre la Av. Manolo Tavarez. No obstante, es importante considerar la cantidad de edificaciones que requieren de reasentamiento para su construcción. Podría realizarse

por tramos: Maimón-San Marcos y a partir de Torre Alta hacia Villa Montellano, evitando el área aledaña a la Loma Isabel de Torres.

- La prolongación de los corredores Gregorio Luperón y Hermanas Mirabal es fundamental para descongestionar la Av. Manolo Tavarez, así como la intersección del Jumbo. Lo anterior serviría, de igual manera, a la conexión entre el litoral y el interior urbano.
- La que conecta San Marcos con El Cupey debe consolidarse como eje alternativo a la movilidad motorizada
- Se requieren espacios públicos puntuales que atiendan zonas deficitarias, los cuales pueden estar complementados con espacios públicos lineales que sirvan de conectores ecológicos. Por su parte, se debe proteger el suelo agrológico clase VIII e integrarlo a las dinámicas urbanas como un bosque urbano que sirva a usos recreativos y de esparcimiento.

3.3 Conversatorios comunitarios

3.3.1 San Felipe

Total de participantes: 15 (Ver Anexo Listados de asistencia)

Registro fotográfico



Ambiental y crecimiento

- Se deben priorizar los ríos San Marcos, Muñoz y El Violón para el reasentamiento de las viviendas que ocupan su franja de protección. En el caso del río San Marcos, solo se requiere el asentamiento de las comunidades río abajo a partir de su intersección con la vía a San Marcos Abajo. De igual manera, el río Muñoz solo requiere reubicación a partir del área de mayor consolidación. Lo anterior considerando el costo elevado que supone el reasentamiento de viviendas en todas las fuentes hídricas.
- Es importante regular la construcción de edificaciones en torno a los ecosistemas asociados al borde costero como mangles y estuarios.
- El crecimiento en El Cupey debe ser regulado para evitar una expansión de media o alta densidad, considerando su labor como pulmón ecológico.

Usos del suelo

- San Felipe debe organizarse en torno a subcentros que complementen la actividad residencial. Esto requiere la definición de nuevos nodos específicos de actividad comercial y mixta.
- Para la protección del borde costero, se debe generar una intensidad media a baja, pero delimitarlo con un territorio orientado al turismo, para promover su utilización y disfrute.
- Las áreas aledañas al área de protección de la Loma Isabel de Torres deben manejar una baja densidad e intensidad de actividades para garantizar un manejo adecuado. El Cupey, como territorio suburbano, debe gestionar una baja intensidad para evitar la expansión urbana que modifique sus características paisajísticas y ecológicas en gran medida.
- La zona nor-oeste debe convertirse en un parque o hub logístico que integre usos industriales y mineros de manera complementaria a la actividad portuaria de logística.
- Los usos institucionales no deberían ubicarse sobre vías primarias o principales para evitar aglomeraciones que afecten la movilidad.

Espacio público y vías

- El Malecón debe continuar como parque urbano litoral hasta Costa Dorada.
- Para las franjas de protección de los ríos priorizados se deben generar corredores verdes para garantizar su recuperación y conectividad ambiental, y permitir la instauración de espacio público lineal con altos niveles de confort térmico.
- El suelo agrológico clase VIII debe ser integrado a las dinámicas urbanas, con la protección priorizada del espacio entre la Av. Manolo Tvarez y la propuesta Vía Ecológica.

3.3.2 Maimón

Total de participantes: 13 (Ver Anexo Listados de asistencia)

Registro fotográfico



Ambiental y crecimiento

- Se debe controlar la urbanización en torno a la red hídrica del DM, considerando territorios como Las Avispas y Los caños, cuyo crecimiento se esta aproximando a los ríos, incrementando el riesgo.

- El borde costero y sus respectivos ecosistemas como la ciénaga y los humedales, así como el activo ambiental de la Loma San Cristóbal deben ser guía para la expansión del área urbana, y ser protegidos como reservas ambientales.
- Maimón debe crecer de manera contenida, sin generar una normativa que habilite espacios más allá del centro para evitar la agudización de la dispersión. No obstante, se resalta la importancia de conectar las 3 áreas consolidadas (Maimón Centro, Don Gregorio y Punta Rusia), de tal manera que se articulen las dinámicas relacionadas con los servicios económicos y administrativos, y aquellas ligadas al turismo gastronómico, portuario y hotelero.

Usos del suelo

- La Carretera Navarrete es un corredor de alta intensidad, en la cual es posible incrementar la densidad y habilitar espacios de acceso a servicios especializados. Este corredor debe conectar, desde una mirada funcional, la centralidad turística de Don Gregorio y el subcentro urbano del distrito.
- Se deben generar zonas mixtas como áreas de transición entre el corredor de alta intensidad y las áreas residenciales.
- Considerando que el área urbana de Maimón se encuentra entre una zona de alta pendiente que contiene la Loma San Cristóbal y el suelo de capacidad agrológica V, la intensidad y densidad de los asentamientos aledaños debe ser baja para garantizar su protección y buen manejo. De hecho, es ideal albergar actividades rurales asociadas a la ganadería en estos asentamientos.
- El suelo productivo se orienta al norte del distrito, en las áreas inmediatas al puerto y el complejo turístico de Punta Rusia-Playa Bachata.

Espacio público y vías

- Como medida de espacio público, el borde costero debería incluir un malecón o parque lineal – paseo turístico ambiental que conecte el área portuaria con Playa Teco.
- Es posible aprovechar el espacio de la franja de protección del río Maimón para generar un parque lineal en Maimón Centro, como una ruta ecológica o paseo ambiental con inclusión de ciclorrutas y una vía alterna a la Carretera Navarrete.
- Se deben consolidar las vías hacia El Cupey por Loma de la Bestia, y hacia Cambiazo y Guzmancito.
- La vía principal requiere una ampliación y adecuación de andenes para la movilidad peatonal.

3.3.3 Yásica Arriba

Total de participantes: 16 (Ver Anexo Listados de asistencia)

Registro fotográfico



Ambiental y crecimiento

- El río Yásica (en áreas ocupadas y a través de una intervención por fases), Sonador (para preservar su identidad ecoturística y características ecológicas) y Yaroa (antes de la intersección con el río Yásica) deben ser priorizados dentro del modelo de ordenamiento territorial para tomar medidas de reasentamiento y asegurar comunidades habitables seguras.
- La ruta panorámica, como área protegida tiene posibilidades de edificación de acuerdo con la normativa vigente. No obstante, se debe evitar, en la medida de lo posible, cualquier tipo de expansión o crecimiento sobre esta área.
- El crecimiento urbano debería realizarse hacia los infantes pues es un área de baja pendiente, con potenciales ejes viales que logren consolidar un circuito de movilidad.

Usos del suelo

- Considerando que Yásica ha sido consolidada sobre la ruta panorámica, concentrando su centro poblado allí, cualquier crecimiento debe tener bajas densidades e intensidades, tanto para usos residenciales, como comerciales y posibles turísticos. De igual manera, se requiere una baja densidad en áreas próximas a los ríos.
- De acuerdo con las restricciones de la ruta panorámica, se propone la vía alterna que conecta Los Infantes con Yasiquita como corredor de mayor densidad. Yasiquita y Los infantes tienen oportunidad para definir usos más intensos con servicios especializados para atender las demandas del distrito.
- Se considera la flexibilidad del suelo agrológico III para el crecimiento del distrito en estas áreas.
- El turismo debe orientarse al río como principal atractivo, especialmente en Sonador de Yaroa.

Espacio público y vías

- La vía que conecta Los Infantes con Yasiquita es una alternativa para mejorar las condiciones de movilidad, a partir de esta, es posible integrar circuitos para conectar Yásica Arriba con estos dos subcentros.
- Como medida de recuperación de los ríos priorizados, se proponen parques lineales, que sean complementados con espacios públicos puntuales en cada uno de los subcentros.

Listado de asistencia

Proyecto: Form. de la Plata SIDA (Plan de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata) (L. 1800) / P. 2014-2015

Número y Nº de reunión: Consejo #3 Comunitario Yásica Arriba

Fecha y hora: 1 de Julio de 2025

Asistente	Organización	Email	Número
1. José Augusto Jiménez	SEAF, Puerto Plata	jjimenez@seaf.gub.ve	809-257-8525
2. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
3. [Nombre ilegible]	Asamblea Comunitaria	[Email ilegible]	809-799-1713
4. [Nombre ilegible]	Junta de Vecinos	[Email ilegible]	809-668-8617
5. [Nombre ilegible]	Junta de Vecinos	[Email ilegible]	809-761-2749
6. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	809-455-1071
7. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	809-201-6176
8. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	809-602-1050
9. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	809-402-2650
10. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	809-430-1430
11. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	809-652-1339
12. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	809-462-8630
13. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	809-710-1879

Listado de asistencia

Proyecto: Form. de la Plata SIDA (Plan de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata) (L. 1800) / P. 2014-2015

Número y Nº de reunión: Consejo #3 Comunitario Yásica Arriba

Fecha y hora: 1 de Julio de 2025

Asistente	Organización	Email	Número
14. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
15. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
16. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
17. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
18. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
19. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
20. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
21. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
22. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
23. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
24. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
25. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
26. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
27. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
28. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
29. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
30. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
31. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
32. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
33. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
34. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]

Listado de asistencia x. Conversatorio Comunitario Yásica Arriba

Listado de asistencia

Proyecto: Form. de la Plata SIDA (Plan de Ordenamiento Territorial de Puerto Plata) (L. 1800) / P. 2014-2015

Número y Nº de reunión: Consejo #3 Comunitario Comunitario Maimón

Fecha y hora: 1 de Julio de 2025

Asistente	Organización	Email	Número
1. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
2. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
3. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
4. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
5. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
6. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
7. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
8. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
9. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
10. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
11. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
12. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
13. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]
14. [Nombre ilegible]	[Organización ilegible]	[Email ilegible]	[Número ilegible]

Listado de asistencia x. Conversatorio Comunitario Maimón