

# PMOT

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de  
San Cristóbal

PROSPECTIVA TERRITORIAL  
Y PROGRAMACIÓN



GOBIERNO DE LA  
REPÚBLICA DOMINICANA

ECONOMÍA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO



GOBIERNO DE LA  
REPÚBLICA DOMINICANA

MEDIO AMBIENTE



Ayuntamiento Municipal  
SAN CRISTÓBAL



egehid



**CENTRO DE PLANIFICACIÓN Y ACCIÓN ECUMÉNICA**  
- CEPAE -

**Carmen María Pérez Sánchez** Presidenta CEPAE

**Agustín Sandino Echavarría** Director CEPAE

**Jacobo Reyes Navarro** Asesor CEPAE

**Equipo Consultor:**

**Augusto Pinto Carrillo** Arquitecto, Urbanista - Director

**José Mario Mayorga Henao** Sociólogo, Geógrafo y Estadístico

**Cristhian Ortega Ávila** Economista

**Diana Adarve Vargas** Ambiente y Riesgos

**Andrés Santana Martínez** Ingeniero Civil

**Nelson Medina Nina** Sociólogo

**Julián Roa** Abogado

**David Mayorga** Diseñador Gráfico



## TABLA DE CONTENIDO

I.	PROSPECTIVA TERRITORIAL	10
1.	Escenarios Prospectivos	11
1.1.	Escenario actual: punto de partida sobre variables de crecimiento	12
1.1.1.	Crecimiento de población	15
1.1.2.	Crecimiento de hogares	16
1.1.3.	Demanda de suelo para actividades residenciales	17
1.1.4.	Demanda de suelo para actividades económicas	19
1.2.	Escenario tendencial	21
1.3.	Escenario óptimo o deseado	23
2.	Insumos del proceso de participación (talleres de prospectiva territorial)	25
3.	2. Visión Territorial	26
2.1.	Visión	26
2.2.	Misión	26
2.3.	Política, Objetivos y lineamientos de Ordenamiento Territorial	27
II.	PROGRAMACIÓN	29
1.	Síntesis del Modelo de Ordenamiento Territorial – MOT futuro o concertado	30
2.	Sistemas funcionales del territorio	32
2.1.	Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Urbanos	32
2.2.	Sistema de movilidad	33
2.3.	Sistema de equipamientos para servicios institucionales	34
2.4.	Sistema de espacio público	36
3.	Clasificación del suelo	38
3.1.	Definiciones	38
3.2.	Objetivos estratégicos de la clasificación del suelo	39
3.3.	Determinantes principales para la clasificación del suelo	39
3.4.	Clasificación del suelo en el municipio de San Cristóbal	43
3.4.1.	Clasificación del suelo urbano en el municipio de San Cristóbal	43
3.4.2.	Clasificación del suelo no urbanizable o rural en el municipio de San Cristóbal	46
3.4.3.	Clasificación del suelo urbanizable en el municipio de San Cristóbal	46
3.4.4.	Clasificación del suelo general	46
3.5.	Calificación del suelo en el municipio de San Cristóbal	47
4.	Norma general común para toda la clasificación del suelo	49
4.1.	Principios comunes de ocupación del suelo	49



4.2.	Restricciones generales por amenaza y condición de riesgo	50
4.3.	Condiciones Complementarias de Manejo Predial	51
4.4.	Criterios sobre linderos, alturas y usos generales	54
4.4.1.	Linderos mínimos obligatorios (aplican salvo que una norma específica indique lo contrario)	54
4.4.2.	Alturas máximas generales (límites por defecto, ajustables por área de actividad o tratamiento)	54
4.4.3.	Reglas comunes sobre usos del suelo	55
4.5.	Prohibiciones y condiciones ambientales (comunes al suelo urbano y no urbanizable)	60
4.5.1.	Prohibiciones generales por razones ambientales	60
4.5.2.	Condiciones para ocupación o uso cercano a áreas de protección	61
5.	Norma para el suelo no urbanizable	62
5.1.1.1.	Categoría de suelo rural suburbano – principal	62
5.1.1.2.	Categoría de suelo rural suburbano – secundario	63
5.1.1.3.	Categoría de protección forestal	65
5.1.1.4.	Categoría de protección de la producción agropecuaria	66
5.1.1.5.	Categoría de protección para la producción minera sostenible	66
6.	Usos del suelo urbano	68
6.1.	Áreas de Actividad y Uso del Suelo Urbano	68
6.1.1.	Áreas de Actividad Residencial	70
6.1.2.	Áreas de Actividad Institucional	72
6.1.3.	Áreas de Actividad Comercial	72
6.1.4.	Áreas de Actividad Industrial y Grandes Superficies Comerciales	74
7.	Tratamientos para el suelo urbano	75
7.1.	Tratamiento de Conservación	78
7.2.	Tratamiento de Consolidación	84
7.3.	Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón	85
7.4.	Tratamiento de Desarrollo	87
7.5.	Tratamiento de Mejoramiento Integral	89
7.6.	Tratamiento de Mejoramiento Integral de Carácter Estructural	90
8.	Programas, metas y proyectos	91
8.1.	Identificación de propuestas y recursos estratégicos para el desarrollo territorial.	91
8.1.1.	Programas de gestión ambiental	91
8.1.2.	Programas de gestión del riesgo	92
8.1.3.	Programas de los sistemas funcionales	94
8.1.4.	Programas de patrimonio y cultura	97



8.1.5.	Programas asociados a la producción y mejoramiento de viviendas	98
8.1.6.	Programas económico productivo	99
8.1.7.	Programas para la gobernanza	103
III.	MODELO DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	104
1.	Instrumentos normativos y fiscales para la gestión económica del suelo y el desarrollo territorial	105
1.1.	Sistema de tratamientos y zonificación diferenciada para fortalecer las estructuras ecológica, funcional y económica del territorio	105
1.2.	Sistema de fiscalidad urbana para sostenibilidad financiera del PMOT	105
1.3.	Instrumentos de incentivos y cooperación	106
1.4.	Instrumentos operativos para apalancar recursos	107
1.5.	Priorización de fuentes externas de financiamiento	107
2.	Esquema de Gobernanza Territorial del PMOT	107
2.1.	Estructura institucional	108
2.2.	Enfoque de gobernanza por fases	109
2.3.	Mecanismos de vinculación entre actores	110
2.4.	Régimen de gobernanza del PMOT	112
3.	Programa de Ejecución del PMOT de San Cristóbal	112
3.1.	Gestión Ambiental	113
3.2.	Gestión del Riesgo	114
3.3.	Sistemas Funcionales	114
3.4.	Patrimonio y Cultura	116
3.5.	Vivienda	116
3.6.	Desarrollo Socioeconómico	117
3.7.	Gobernanza	118
3.8.	Resumen Financiero del PMOT	119
3.8.1.	Distribución por horizonte de ejecución	119
3.8.2.	Modelo indicativo de financiación del PMOT	122
3.8.3.	Cronograma de flujos financieros del PMOT	124
4.	Seguimiento y evaluación del PMOT de San Cristóbal	128
ANEXOS		130
1.	Sistematización de propuestas de Talleres Participativos de Prospectiva Territorial.	130
Referencias		134



## INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Escenario de ocupación actual de San Cristóbal, 2025	14
Ilustración 2 Escenario tendencial de San Cristóbal 2035	23
Ilustración 3 Escenario óptimo de San Cristóbal 2035	24
Ilustración 4 MOT propuesto para San Cristóbal 2035	31
Ilustración 5 Formulación de áreas ambientales protegidas	40
Ilustración 6 Condición de riesgo por movimientos en masa y condición de riesgo por inundación	42
Ilustración 7 Criterios para delimitación de huella urbana	44
Ilustración 8 Perímetro urbano de San Cristóbal y los distritos municipales	45
Ilustración 9 Clasificación general del suelo	47
Ilustración 10 Calificación del suelo	48
Ilustración 11 Concesiones mineras sobre áreas protegidas	67
Ilustración 12 Áreas de actividad para usos del suelo urbano	69
Ilustración 13 Áreas de actividad en el suelo urbano de Hato Damas y Hatillo	70
Ilustración 14 Tratamientos urbanísticos en la cabecera de San Cristóbal.	76
Ilustración 15 Tratamientos urbanísticos en el suelo urbano de Hato Damas y Hatillo	77
Ilustración 16 Proyectos estructurantes en el territorio	113
Ilustración 17 Curva S de Inversión del PMOT - San Cristóbal	121
Ilustración 18 Distribución de los flujos por plazo y fuente	125

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Proyección de crecimiento de los hogares	17
Tabla 2 Proyección de necesidades de vivienda al 2035	18
Tabla 3 Necesidades de suelo para vivienda	18
Tabla 4 Estimación de la superficie actual ocupada por tipos de actividad económica	19
Tabla 5 Estimación de superficie ocupada por tipos de actividad económica en escenarios de crecimiento en el horizonte del PMOT	20
Tabla 6 Componentes del sistema de equipamientos para servicios institucionales	35
Tabla 7 Escalas del sistema de equipamientos para servicios institucionales	36



Tabla 8 Clasificación del suelo	38
Tabla 9 Categorías y áreas de protección	41
Tabla 10 Áreas por clasificación del suelo	47
Tabla 11 Calificación del suelo	48
Tabla 12 Principios rectores	49
Tabla 13 Clasificación y reglas por tipo de riesgo	50
Tabla 14 Usos prohibidos en zonas de riesgo y amenaza alta y media	50
Tabla 15 Condiciones generales de accesibilidad	51
Tabla 16 Condiciones de accesibilidad universal y movilidad	51
Tabla 17 Condiciones de manejo de fachadas	52
Tabla 18 Condiciones de transición urbano-rural	52
Tabla 19 Manejo de pendientes y riesgo	53
Tabla 20 Manejo ambiental y paisajístico predial	53
Tabla 21 Linderos	54
Tabla 22 Altura máxima general	54
Tabla 23 Categorías asignación uso del suelo	55
Tabla 24 Síntesis condiciones de usos	59
Tabla 25 Prohibiciones generales por razones ambientales	60
Tabla 26 Condiciones para ocupación o uso cercano a áreas de protección	61
Tabla 27 Regulación suelo suburbano principal	63
Tabla 28 Regulación suelo suburbano secundario	64
Tabla 29 Regulación suelo protección forestal	65
Tabla 30 Regulación suelo protección agropecuaria	66
Tabla 31 Distribución de áreas de actividad para el suelo urbano	69
Tabla 32 Regulación área de actividad residencial	71
Tabla 33 Regulación área de actividad institucional	72
Tabla 34 Regulación área de actividad comercial	73
Tabla 35 Regulación área de actividad industrial y grandes superficies comerciales	74
Tabla 36 Área tratamientos urbanísticos	76
Tabla 37 Regulación tratamiento de conservación	78
Tabla 38 Bienes patrimoniales arquitectónicos y urbanísticos de San Cristóbal	80
Tabla 39 Regulación tratamiento de consolidación	84
Tabla 40 Regulación tratamiento de consolidación con cambio de patrón	85
Tabla 41 Regulación proyectos de renovación urbana	86



Tabla 42 Regulación obligaciones de renovación urbana	87
Tabla 43 Regulación tratamiento de desarrollo	88
Tabla 44 Regulación tratamiento de mejoramiento integral	89
Tabla 45 Regulación tratamiento de mejoramiento integral estructural	90
Tabla 46 Instrumentos de fiscalidad para el PMOT	106
Tabla 47 Instancias y funciones de la estructura institucional	108
Tabla 48 Fases y acciones institucionales	109
Tabla 49 Actores y roles en la gobernanza del PMOT	111
Tabla 50 Programas de gestión ambiental y su inversión estimada	113
Tabla 51 Programas de gestión del riesgo y su inversión estimada	114
Tabla 52 Programas de sistemas funcionales y su inversión estimada	115
Tabla 53 Programas de patrimonio y cultura y su inversión estimada	116
Tabla 54 Programas de vivienda y su inversión estimada	116
Tabla 55 Programas de desarrollo socioeconómico y su inversión estimada	117
Tabla 56 Programas de gobernanza y su inversión estimada	118
Tabla 57 Totales por bloque de inversión	119
Tabla 58 Distribución en el horizonte de ejecución	119
Tabla 59 Matriz de flujo de inversión por bloque y plazo	120
Tabla 60 Inversión por plazos de ejecución	121
Tabla 61 Flujo acumulado de inversión	122
Tabla 62 Distribución indicativa de la financiación del PMOT por fuentes (RD\$)	123
Tabla 63 Flujos financieros por plazo y fuente (RD\$)	125
Tabla 64 Distribución de inversión por plazo y área temática (RD\$)	126
Tabla 65 Distribución indicativa del financiamiento del PMOT por fuentes	127
Tabla 66 Indicadores mínimos para la evaluación del PMOT	128

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Tasa de Crecimiento Huella Urbana Continua y Discontinua 1975-2023	12
Figura 2 Tasas de crecimiento poblacional en San Cristóbal.	16
Figura 3 Proyecciones de población San Cristóbal	16
Figura 4 Proyecciones de hogares San Cristóbal	17



Figura 5 Identificación de densidad de vivienda rural	21
Figura 6 Balance de propuestas de la comunidad por sistemas territoriales y sectores del municipio.	25
Figura 7 Registro fotográfico de talleres realizados.	26



# CAPITULO 1

## PROSPECTIVA TERRITORIAL

# 1. Escenarios Prospectivos

La prospectiva urbana es una metodología que permite anticipar el desarrollo territorial desde una perspectiva orientada al futuro. No se limita a observar cómo es actualmente el territorio, sino que considera cómo puede evolucionar y cómo sería deseable que se configurara en horizontes temporales como los años 2035 y 2045. Según Godet (2000), la prospectiva no busca predecir el futuro, sino prepararse para él, explorando múltiples caminos posibles y construyendo visiones compartidas.

La construcción de escenarios parte del análisis del modelo territorial actual, considerando dos extremos: por un lado, un **escenario tendencial**, que proyecta la evolución natural del territorio sin intervención alguna desde la planificación; y por otro, un **escenario óptimo**, que representa una situación ideal derivada de la implementación plena de políticas y estrategias deseadas. A partir de estos extremos, se definen los siguientes escenarios:

## Escenario de Crecimiento Tendencial

Este escenario describe la trayectoria previsible del territorio si se mantienen las condiciones actuales. Actúa como un **límite inferior del desarrollo**, y permite identificar los riesgos de la inacción. Como plantean Aguilar y Escamilla (2011), la tendencia espontánea del crecimiento urbano en América Latina y el Caribe tiende a reproducir desigualdades socioespaciales, profundizando la proliferación de asentamientos humanos de baja calidad espacial y en riesgo y el deterioro ambiental. Las bases de este escenario incluyen proyecciones demográficas, evolución de la huella urbanística, las infraestructuras y equipamientos existentes, y la prolongación de problemáticas actuales como los asentamientos precarios y en riesgo. Bajo esta proyección, las áreas más desfavorecidas verían agravadas sus condiciones.

## Escenario de Crecimiento Óptimo

Este escenario representa la **visión ideal** de un territorio sostenible, actuando como límite superior del desarrollo futuro. Aunque de difícil realización por las altas inversiones que requiere, su función es orientar las políticas públicas. En línea con lo expuesto por Jenks y Burgess (2000), este modelo promueve ciudades compactas, eficientes en el uso de recursos y con una elevada calidad de vida. Integra principios de sostenibilidad y ecodesarrollo (Leff, 2004), respetando los límites naturales al crecimiento y aplicando medidas de adaptación al cambio climático, como sistemas de movilidad sostenible, infraestructuras verdes y planificación resiliente. Este escenario también incorpora la noción de justicia territorial (Soja, 2010), proponiendo un uso equitativo del suelo urbano para garantizar cohesión social y calidad de vida. Aunque utópico, se plantea como horizonte inspirador para el diseño de políticas territoriales.

## Escenario de Crecimiento Planificado y de Consenso

Este escenario representa una **alternativa viable**, situada entre la continuidad tendencial y la visión óptima. Es un escenario realizable que mejora las condiciones actuales sin alcanzar los niveles ideales. Como plantean Healey (1997) y Albrechts (2004), la planificación estratégica territorial debe construirse sobre consensos interinstitucionales, participación ciudadana y capacidad de adaptación a contextos cambiantes. Esta visión intermedia incorpora aprendizajes del pasado y orienta las decisiones futuras, con base en un análisis comparativo entre los escenarios extremos, buscando articular metas ambiciosas con posibilidades reales de implementación.

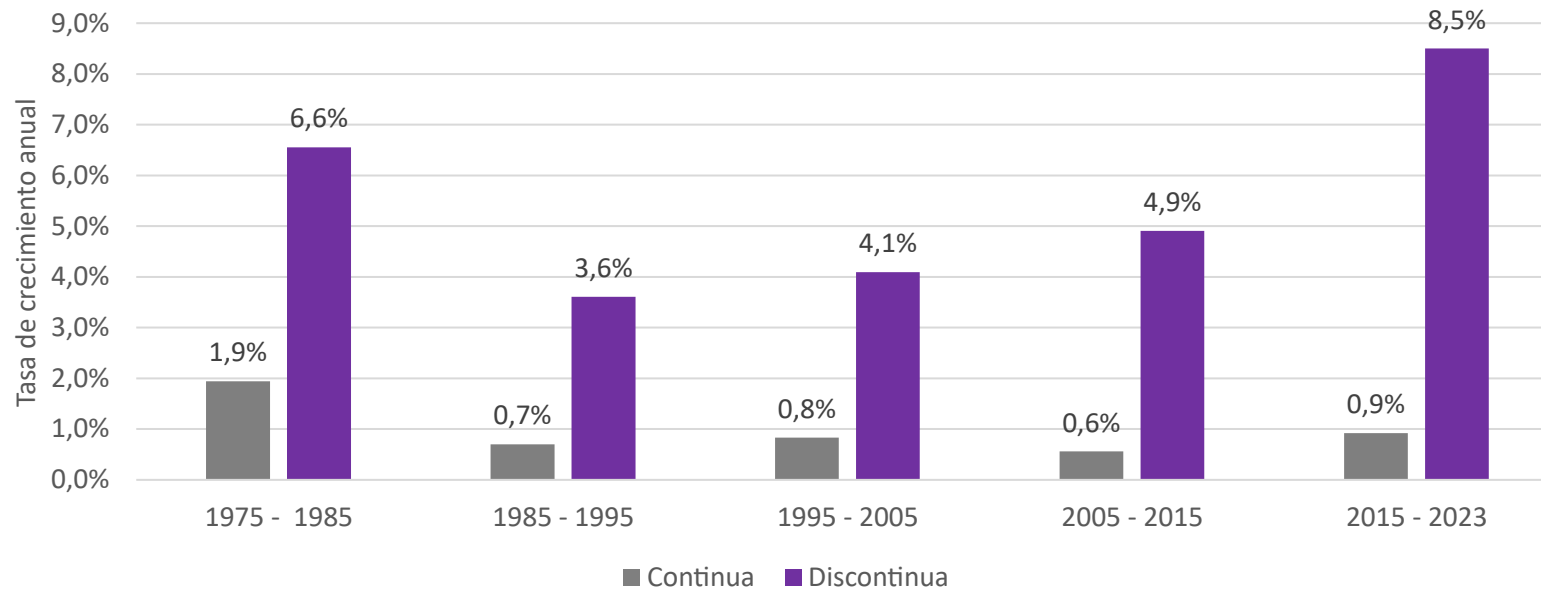
## 1.1. Escenario actual: punto de partida sobre variables de crecimiento

Como punto de partida, en el escenario actual de San Cristóbal se evidencia una expansión de un tejido continuo y otro discontinuo. Este fenómeno refleja un patrón de urbanización que combina consolidación de áreas ya urbanizadas con la proliferación de desarrollos periféricos.

La expansión continua muestra un crecimiento progresivo de la ciudad en su núcleo central y áreas adyacentes. Desde 1975, la extensión de la huella urbana continua ha aumentado de aproximadamente 850 hectáreas a cerca

de 1,500 hectáreas en 2023. Por otro lado, la expansión discontinua ha tenido un crecimiento aún más acelerado, pasando de menos de 200 hectáreas en 1975 a 1,800 hectáreas en 2023. Esto indica un fenómeno de suburbanización y desarrollo de nuevos sectores en la periferia asociados a los ejes viales. La huella no continua ha mantenido una tasa de crecimiento significativamente más alta, con picos notables en 1975-1985 (6.6%), 2005-2015 (4.9%) y un crecimiento explosivo en 2015-2023 (8.5%). El crecimiento discontinuo se ha acelerado drásticamente, reflejando un proceso de expansión urbana descontrolada, con un ritmo que casi multiplica por nueve el crecimiento de la huella urbana consolidada (0.9%). Esto reafirma que la expansión discontinua se ha convertido en el modelo predominante, acelerándose hasta alcanzar su tasa más alta en los últimos años (8.5%).

**Figura 1 Tasa de Crecimiento Huella Urbana Continua y Discontinua 1975-2023.**



Fuente: MEPyD – VIOTDR, 2025. Elaboración propia.

El crecimiento urbano de San Cristóbal ha evolucionado hacia un modelo de expansión predominantemente discontinua, lo que representa retos importantes en términos de movilidad, infraestructura, sostenibilidad y equidad territorial.

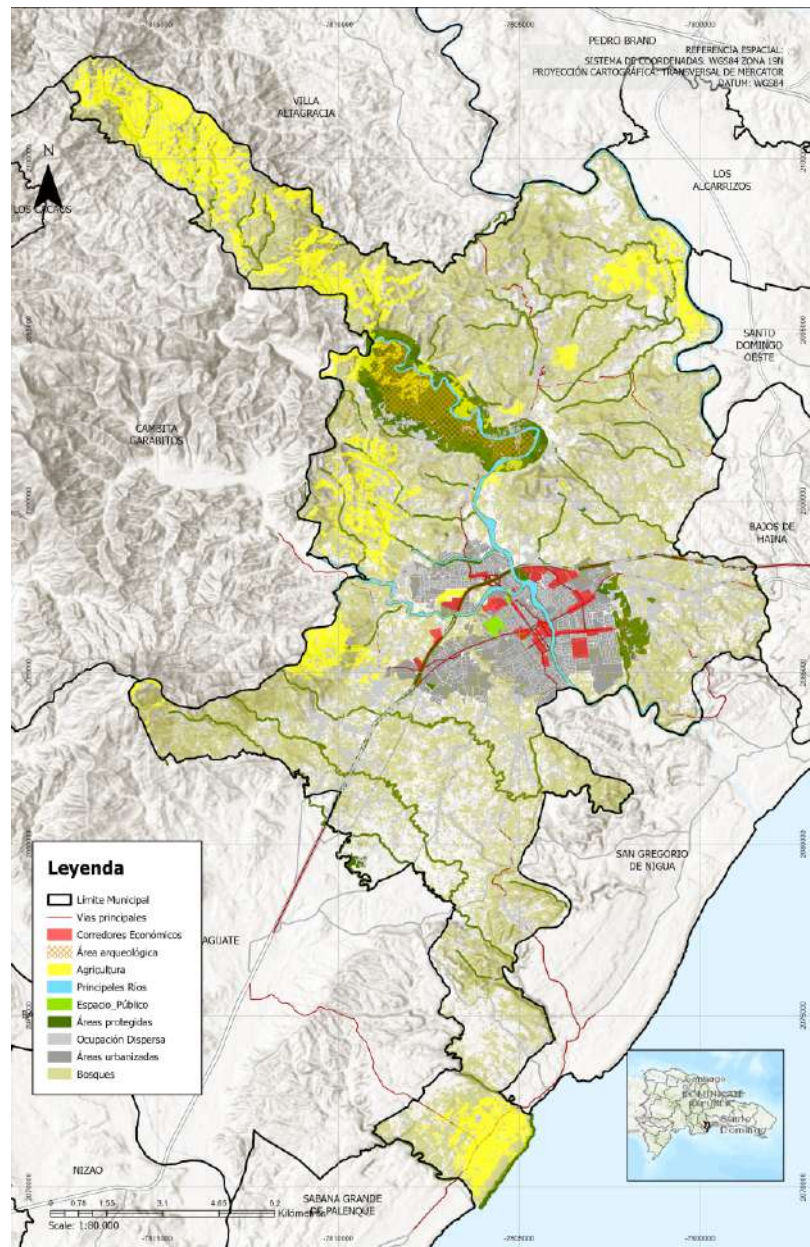
Con respecto a las áreas protegidas declaradas actualmente (Reserva Antropológica, franja de protección de la Autopista 6 de noviembre y el frente marítimo), se identifica que el 16% del área se encuentra afectada por la huella urbana. Sin embargo, como el municipio no tiene áreas municipales declaradas, se evidencia que se han ocupado las franjas de protección a cuerpos de agua y hay múltiples asentamientos urbanos en áreas con amenaza alta de inundación. El municipio de San Cristóbal presenta un 4% del territorio en amenaza por inundación alta, y corresponde al modelado Fluvial de los ríos Haina, Yubazo, Nigua y el arroyo Pimentel. El 13% del municipio de San Cristóbal presenta amenaza media a inundación, en cuanto a la amenaza por inundación baja, esta representa el 83%, principalmente por su ubicación en la cual son escasos los fenómenos de inundación.

Además, la expansión urbana se ha dado principalmente sobre áreas de bosque y áreas cultivables, afectando la sostenibilidad ambiental y la productividad agrícola y seguridad alimentaria del municipio. En el escenario actual se evidencia que las áreas de bosque corresponden a cerca del 45% del territorio, pero se encuentra altamente fragmentado en áreas dispersas cruzadas por las áreas urbanas discontinuas. Asimismo, las áreas de cultivo corresponden al 12% del territorio y se encuentran fragmentados por el avance de la huella urbana discontinua.

En términos económicos se de identifican unos sectores económicos estratégicos en los que hay una ocupación intensiva (sobreutilización) de actividades industriales y comerciales, localizados principalmente a lo largo de ejes viales principales y secundarios. Se resaltan los ejes de la Autopista 6 de noviembre, Av. Constitución, Av. Constituyentes, Carr.

Sánchez Vieja, el centro ampliado, las plazas de mercado, entre otros.

En términos de los sistemas funcionales se logra evidenciar en el escenario actual que en San Cristóbal hay una cobertura desigual de servicios sociales, con una mayor concentración en las zonas centrales y corredores estratégicos, mientras que los barrios periféricos y en las áreas rurales se evidencian brechas significativas en el acceso. Respecto al indicador de espacio público, con 1.69 mt<sup>2</sup> por habitante, se puede concluir que es territorio incapaz de satisfacer las necesidades básicas de recreación de la población que habita en el mismo. Por último, se resalta que sólo una pequeña parte del territorio goza del servicio de alcantarillado conectado a la red matriz, particularmente el Centro, los Novas, Pueblo Nuevo, Lavapiés, una parte de Sainagua y el Cerro. Por su parte los distritos municipales de Hatillos y Hato Damas no cuentan acceso a este servicio.

**Ilustración 1 Escenario de ocupación actual de San Cristóbal, 2025**

Fuente: Elaboración propia.

La síntesis de ocupación del territorio o MOT actual, a escala municipal, permite comprender de forma integral cómo se ha distribuido, transformado y utilizado el espacio dentro de los límites administrativos de San Cristóbal. Este análisis articula los principales elementos que dan estructura al territorio y constituye una base fundamental para el ordenamiento y la gestión sostenible del territorio local (Massiris, 2003).

A nivel municipal, la síntesis de la ocupación actual da cuenta de la interacción entre los factores naturales —como el relieve, la disponibilidad hídrica o la calidad del suelo— y los procesos socioeconómicos y políticos, tales como el crecimiento urbano, las actividades económicas, la construcción y la infraestructura existente (Delgadillo, 2012). El MOT actual del municipio impone identificar los problemas de desarrollo más apremiantes, a partir del análisis integrado, así como sus potencialidades territoriales, a fin de buscar acciones que al concretarlo incidan de manera importante en el desarrollo económico, social ambiental y político del municipio en los próximos años. Apunta principalmente a consolidar un territorio: ambientalmente sustentable y resiliente, socialmente equitativo y económicamente productivo.

La síntesis territorial debe identificar las áreas consolidadas, las zonas en proceso de transformación, los espacios rurales en lindero o en conflicto de uso, y aquellas regiones con alto valor ambiental o productivo. Este ejercicio no solo proporciona un diagnóstico espacial, sino que también permite visualizar las desigualdades territoriales en términos de acceso a servicios, vivienda, movilidad o conectividad (Serrano, 2010).

Además, la ocupación municipal refleja con claridad las decisiones —o la ausencia de ellas— en materia de política territorial. Por ejemplo, la existencia de núcleos poblacionales dispersos sin conexión vial adecuada, la expansión de asentamientos informales en laderas o márgenes de ríos, o la fragmentación del uso agrícola, son fenómenos frecuentes que revelan retos para el Ordenamiento Territorial (Boisier, 2001).

Las potencialidades territoriales del municipio de San Cristóbal son la oferta de recursos naturales, una economía diversificada, el tejido social y su localización

estratégica en el contexto regional y metropolitano (proximidad a Santo Domingo el Puerto de Haina). No obstante, el territorio presenta problemas para su desarrollo relacionados con la expansión no planificada de los asentamientos humanos y la presión que esto genera sobre el sistema de áreas protegidas y fuentes hídricas, el patrimonio histórico y cultural, y la disminución y desplazamiento de la frontera agrícola. Es un territorio monocéntrico y al mismo tiempo fragmentado, con limitaciones de conexión y accesibilidad a la principal oferta de infraestructuras, equipamientos y espacios públicos.

A escala municipal se identifica que el territorio está estructurado principalmente por los siguientes elementos que deben articularse en el marco de la formulación de la visión territorial a futuro:

#### **Sistema Biofísico:**

- Los ríos Nigua y Yubazo con sus diferentes brazos y vertientes.
- El monumento natural de las Cuevas del Pomier
- La franja de protección del corredor ecológico de la Autopista 6 de Noviembre.
- El frente marítimo y su franja de protección.
- Las áreas de bosque dispersas.

#### **Sistema Sociocultural:**

- Las áreas arqueológicas de las Cuevas del Pomier y Santa María.
- Sistema Económico – Productivo:
- Los corredores económicos principales del municipio.

- Las áreas cultivadas.
- Las áreas de producción minera.

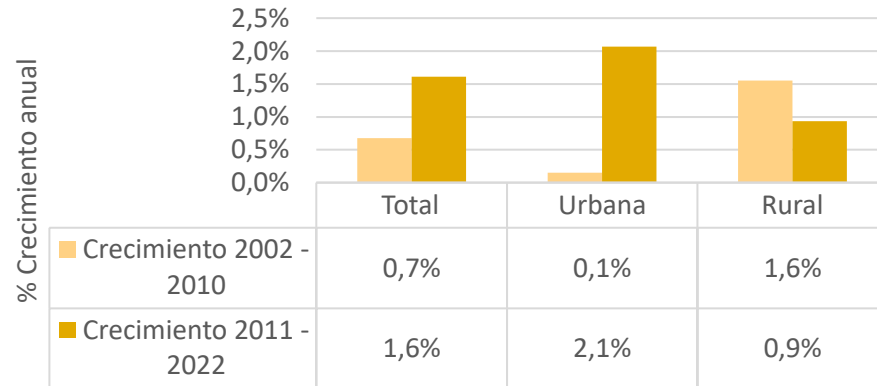
#### **Sistema Construido – Funcional:**

- La huella urbana continua y discontinua.
- La presencia de las cabeceras de los distritos municipales.
- Las vías principales de conexión regional, urbana y rural.
- La infraestructura de saneamiento asociada al acueducto y alcantarillado.
- La infraestructura principal de manejo y tratamiento de saneamiento básico.

### **1.1.1. Crecimiento de población**

En el periodo 2002 a 2022 la población de San Cristóbal ha crecido en términos brutos en 57,024 habitantes, lo cual representa un incremento del 26% del total. De este incremento total, 36,148 habitantes se han ubicado en las áreas urbanas, lo que representa un 63% del crecimiento total. Por otra parte, el crecimiento de la población rural ha sido de 20,878, lo cual representa el 37% del crecimiento total del municipio.

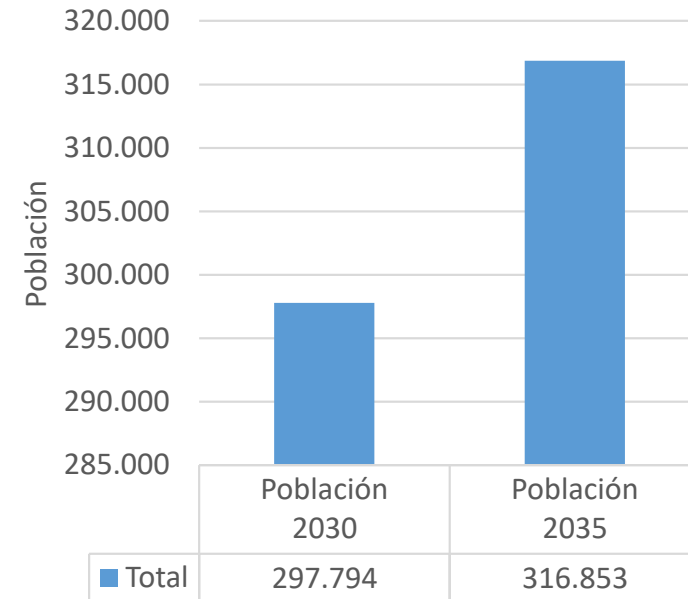
Este crecimiento bruto se sustenta en un crecimiento anual del 0.7% total para el periodo 2002 a 2010 y un crecimiento anual del 1.6% para el periodo 2011 a 2022. Como se puede observar en la siguiente gráfica, el crecimiento urbano ha sido mucho más acelerado, especialmente en el periodo 2011 a 2022, el cual duplica porcentualmente el crecimiento rural.

**Figura 2 Tasas de crecimiento poblacional en San Cristóbal.**


Fuente ONE 2022, Elaboración Propia.

Teniendo en cuenta las tasas históricas de crecimiento de San Cristóbal, se realizaron unas proyecciones básicas para el municipio hasta el año 2045. La tendencia histórica indica que a partir del año 2022 se presentarán tasas de crecimiento inferiores al 1% anual hasta el año 2030 y en adelante las tasas de crecimiento tendrán una tendencia a la baja hasta el año 2045 con un 07% anual.

Con estas tasas de crecimiento se espera que para el año 2030 la población de San Cristóbal llegue a 297 mil habitantes aproximadamente. Además, se espera que aproximadamente para el año 2035 la población sea de cerca de 316 mil y para el año 2045 una población de 350 mil.

**Figura 3 Proyecciones de población San Cristóbal**


Fuente ONE 2022, Elaboración Propia.

### 1.1.2. Crecimiento de hogares

La presente proyección del número de hogares en el municipio de San Cristóbal, se basa en la aplicación de un modelo de crecimiento logístico ajustado, que toma como referencia los datos censales oficiales de los años 2002, 2010 y 2022. Estos puntos sirven como anclajes empíricos, y se complementan con una curva de crecimiento suavizada que considera una desaceleración progresiva en la expansión del número de hogares, típica de sistemas urbanos que se acercan a un límite de capacidad física, económica o demográfica.

A partir de estos valores, se proyectó la evolución quinquenal del número de hogares hasta el año 2045, considerando un crecimiento que sigue una lógica logística, es decir, un incremento acelerado hasta cierto punto (alrededor del año 2025–2030), seguido de una desaceleración progresiva conforme se alcanza un umbral superior estimado. Esta proyección sirve como insumo clave para la planificación territorial, el diseño de políticas de vivienda, infraestructura y servicios urbanos. Permite anticipar demandas futuras y orientar inversiones públicas y privadas de forma más estratégica y sostenible.

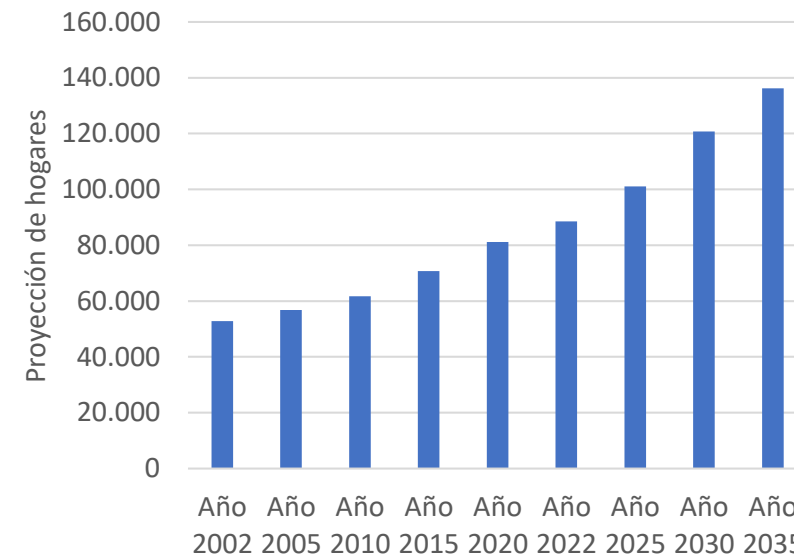
**Tabla 1 Proyección de crecimiento de los hogares**

Año	Tasa de crecimiento anual	Total, Hogares
Año 2002		52,859
Año 2005	1,5%	56,800
Año 2010	1,7%	61,684
Año 2015	2,9%	70,720
Año 2020	2,9%	81,140
Año 2022	1,8%	88,583
Año 2025	2,8%	101,030
Año 2030	3,9%	120,700
Año 2035	2,6%	136,250

Fuente ONE 2022, Elaboración Propia.

Es necesario tener en cuenta que, en San Cristóbal, como en toda República Dominicana, los hogares crecen a unas tasas más altas que la población, dado que se conforman hogares cada vez más pequeños, principalmente unipersonales y monoparentales. De tal forma, se espera que para el año 2045 San Cristóbal tenga aproximadamente 162,000 hogares.

**Figura 4 Proyecciones de hogares San Cristóbal**



Fuente ONE 2022, Elaboración Propia.

### 1.1.3. Demanda de suelo para actividades residenciales

Las necesidades de vivienda en San Cristóbal se estiman a partir de tres elementos: i) los hogares nuevos que demandaran vivienda en el periodo 2025 – 2035, ii) las necesidades de vivienda que se encuentran en condición de riesgo y posiblemente requieren ser relocalizadas y, iii) las viviendas que tienen condiciones materiales precarias y deben ser sustituidas.

Con base en la proyección logística ajustada del número de hogares en el municipio de San Cristóbal, se estima un incremento de aproximadamente 32.220 hogares entre los años 2025 y 2035, pasando de 101,030 hogares en 2025 a 136.220 hogares en 2035.

No obstante, este crecimiento neto de hogares no se traduce automáticamente en una demanda equivalente de nuevas viviendas, ya que una parte importante de los hogares accede a viviendas preexistentes disponibles en el mercado, ya sea por herencia, alquiler, segunda ocupación o rehabilitación.

Considerando que al menos el 40 % de los nuevos hogares hará uso de viviendas existentes, se estima que solo el 60 % requerirá unidades nuevas. Se proyecta que entre 2025 y 2035, el municipio de San Cristóbal requerirá la construcción de aproximadamente 19.332 viviendas nuevas para atender la demanda habitacional de los hogares que no accederán a la oferta existente en el mercado inmobiliario.

Por otro lado, la identificación de la amenaza alta por inundación en el área urbana de San Cristóbal indica que cerca de 150 hectáreas urbanizadas con construcciones presentes se encuentran en una condición de riesgo. Con base en un conteo de viviendas por hectárea neta urbanizada en San Cristóbal, se estima que hay una densidad media de 50 viviendas por hectárea, lo cual permite estimar que hay 7.500 viviendas que posiblemente tengan que ser reubicadas, en caso de que el riesgo no sea mitigable.

Con respecto a las viviendas construidas con materiales inadecuados en áreas urbanas, que requieren ser construidas nuevamente, se identifica que hay que cerca 7.270 viviendas con materiales inadecuados de paredes, ya sea porque son de tabla, zinc, yagua o cartón.

Sumado la anterior, permite concluir que para el año 2035 San Cristóbal debe generar cerca de 35 mil unidades de vivienda. Este dato es crucial para estimar necesidades de suelo necesario para infraestructuras básicas, inversión pública y regulación del mercado de vivienda. También puede articularse con políticas de mejoramiento de barrios, promoción de vivienda social y programas de reutilización habitacional.

**Tabla 2 Proyección de necesidades de vivienda al 2035**

Condición	Total Viviendas
Nuevos hogares	19.332
Condición de riesgo	7.500
Viviendas con materiales inadecuados	7.270
<b>Total</b>	<b>34.102</b>

Fuente ONE 2022, Elaboración Propia.

Con base en estas 34.102 viviendas que se requieren a un horizonte a 10 años, se pueden plantear tres alternativas para estimar la necesidad de suelo, según la densidad bruta de viviendas por hectárea en los proyectos de desarrollo que se generen a partir del POT.

**Tabla 3 Necesidades de suelo para vivienda**

Tipo de densidad	Cantidad de suelo
Densidad baja 50 viviendas por Ha	682
Densidad media 100 viviendas por Ha	341
Densidad alta 150 viviendas por Ha	227

Fuente ONE 2022, Elaboración Propia.

### 1.1.4. Demanda de suelo para actividades económicas

El municipio de San Cristóbal, cabecera de la provincia homónima en la República Dominicana, concentra un número significativo de actividades económicas formales, destacándose el sector comercio, las industrias manufactureras y los servicios vinculados al alojamiento y la alimentación. En el contexto de una dinámica regional creciente y de su proximidad estratégica con el Distrito Nacional, se plantea la necesidad de anticipar la evolución del uso del suelo con fines productivos durante los próximos 10 años (2025–2035).

Según los resultados del “Análisis de demanda de suelo para actividades económicas” realizado durante la formulación del PMOT, el cual se incluye en los Anexos de este documento, se estima que actualmente existe una **superficie ocupada por actividades económicas de 40.8 has** sobre una superficie total municipal de 21,260 has (si se considerara un error de estimación del 30%, el total no superaría las 54 has, lo que representa menos del 0.26% del territorio municipal).

El análisis muestra que el municipio de San Cristóbal alberga un tejido empresarial relativamente denso en términos de empleo y diversificación sectorial, pero de bajo impacto territorial en términos de ocupación física del suelo. Esto ofrece un margen significativo de absorción del crecimiento económico futuro sin necesidad inmediata de expansión del suelo urbano, al menos desde el punto de vista cuantitativo.

**Tabla 4 Estimación de la superficie actual ocupada por tipos de actividad económica**

Tipo de actividad	Actual número de Empresas	Actual superficie ocupada media estimada (m <sup>2</sup> )	Actual superficie ocupada total estimada (m <sup>2</sup> )
Comercio minorista/mayorista	625	180	112,500
Industria manufacturera	165	600	99,000
Alojamiento y comida	98	400	39,200
Servicios varios	116	120	13,920
Resto de actividades	575	250	143,750
Total, estimado ocupado	<b>1.579</b>	—	<b>408,370 m<sup>2</sup> (40.8 ha)</b>

Fuente: Elaboración propia basada en fuentes estadísticas utilizadas en el análisis y levantamiento espacial de fichas territoriales de análisis socioeconómico y ONE (DEE 2020, 2024).

Esto indica que **menos de 41 hectáreas urbanas** están ocupadas actualmente por actividades económicas formales en el municipio (sobre una superficie total municipal de **21.260 hectáreas o 212,6 km<sup>2</sup>**). Incluso si se considerara un error de estimación del 30 %, el total no superaría las 54 hectáreas, lo que representa **menos del 0,26 % del territorio municipal**.

El análisis muestra que el municipio de San Cristóbal alberga un tejido empresarial relativamente denso en términos de empleo y diversificación sectorial, pero de **bajo impacto territorial en términos de ocupación física del suelo**. Esto ofrece un margen significativo de absorción del crecimiento económico futuro **sin necesidad inmediata de expansión del suelo urbano**, al menos desde el punto de vista cuantitativo.

El análisis concluye que el municipio de San Cristóbal cuenta con al menos 893 ha de suelo urbano libre, sin usar o sin destino, potencialmente disponible para actividades económicas, por su condición actual y condición de uso, de las cuales menos del 5% (sobre las 893 ha en mención) está actualmente ocupado por empresas formales. Esto implica que el crecimiento proyectado al 2035, incluso bajo un escenario dinámico de alta expansión empresarial (que requeriría solo 42.5 hectáreas adicionales y se encuentre previsto en los escenarios de demanda de suelo económico), puede ser absorbido sin necesidad de expansión de suelo urbano.

**Tabla 5 Estimación de superficie ocupada por tipos de actividad económica en escenarios de crecimiento en el horizonte del PMOT**

Escenario	No. Proyectado de Nuevas Empresas a 2035	Potencial de área ocupada (Ha) a 2035	% de ocupación proyectado a 2035
Conservador - Básico	418	11.2	1.25
Tendencial	938	25.1	2.81
Dinámico - Acelerado	1,952	42.5	4.76

Se calcula bajo el supuesto de un crecimiento empresarial y una potencial ocupación en los tres escenarios, en la que se proyecta lo que podría ser la ocupación en el escenario de mayor crecimiento empresarial.

Fuente: Elaboración propia basada en fuentes estadísticas utilizadas en el análisis

(Estos son escenarios de desarrollo económico productivo y no responden a las lógicas de los escenarios de proyección del presente PMOT)

## 1.2. Escenario tendencial

En un contexto de crecimiento urbano desregulado, sin instrumentos de planificación territorial efectivos, ni políticas de control de uso del suelo, el municipio de San Cristóbal se proyecta hacia el año 2045 con un modelo territorial fragmentado, ambientalmente degradado y funcionalmente ineficiente. A continuación, se describen las principales dinámicas que caracterizarían este escenario tendencial:

1. Expansión dispersa sobre ejes viales rurales. El crecimiento urbano se dará principalmente de forma acelerada y espontánea a lo largo de las vías rurales secundarias y terciarias, lo que consolidará un patrón de urbanización disperso, suburbano y extensivo. La ausencia de normativas y de control en la ocupación del suelo favorecerá el desarrollo de urbanizaciones informales y loteos periféricos, con una marcada desconexión funcional respecto al centro urbano consolidado. Este patrón generará una ocupación ineficiente del territorio, con altos costos de extensión de infraestructura y servicios públicos. La tendencia indica que los sectores suburbanos tendrán densidades por debajo de las 10 viviendas por hectárea como se puede observar en la siguiente imagen.

**Figura 5 Identificación de densidad de vivienda rural**



Fuente: Elaboración propia

Esta tendencia de crecimiento de las áreas suburbanas, en condiciones deficitarias de habitabilidad, generará que se ocupen cerca de 2,175 hectáreas de suelo discontinuo, el cual fragmentará las áreas rurales para la producción agropecuaria y la protección ambiental (incluyendo la forestal). Por su parte el suelo urbano continuo se compactará e incrementará en cerca de 20 hectáreas, según las tendencias presentadas.

2. Pérdida significativa de cobertura boscosa. La expansión de usos residenciales, industriales y de infraestructuras sin una delimitación clara de áreas protegidas o zonas de conservación ecológica, derivará en la pérdida de aproximadamente el 30 % de la cobertura boscosa actual del municipio. Esta dinámica implicará una reducción en los servicios ecosistémicos esenciales, como la regulación hídrica, la protección de cuencas y la biodiversidad local, incrementando la vulnerabilidad frente a riesgos naturales como inundaciones y deslizamientos.

3. Fragmentación del suelo agrícola y pérdida de productividad. Las zonas agropecuarias sufrirán un proceso de fragmentación progresiva en minifundios de bajo rendimiento, debido a la presión inmobiliaria y la ausencia de mecanismos de protección del suelo rural. Se estima que se perderá cerca del 25 % de la cobertura de cultivos, debilitando la capacidad productiva local y generando un proceso de sustitución de actividades económicas sostenibles por ocupaciones de bajo valor agregado. Esto afectará directamente la seguridad alimentaria y la economía campesina del territorio.

4. Modelo de baja accesibilidad a servicios sociales. En este escenario, el acceso a salud, educación, cultura y recreación continuará concentrado en el núcleo urbano central, lo que acentuará las brechas espaciales y sociales entre la ciudad consolidada y las áreas periféricas en crecimiento. Las nuevas ocupaciones no estarán acompañadas de una planificación del

equipamiento público, resultando en un modelo territorial con baja accesibilidad a servicios sociales básicos y un aumento de la desigualdad territorial.

5. Déficit persistente en cobertura de saneamiento básico. Ante la ausencia de instrumentos regulatorios y financieros para garantizar la provisión de infraestructura, no se logrará una cobertura adecuada del servicio de alcantarillado en las nuevas urbanizaciones. Esto implicará el uso generalizado de soluciones individuales (como pozos sépticos), muchas de ellas inadecuadas, lo que derivará en riesgos de contaminación de aguas subterráneas y afectaciones a la salud pública.

6. Mantenimiento del patrón industrial lineal. Las zonas industriales continuarán localizándose de manera preferente a lo largo de los ejes viales principales, como ha sido la tendencia histórica, sin integración funcional con otras zonas económicas o con el sistema de transporte. Este patrón refuerza un modelo lineal y poco diversificado de desarrollo económico, altamente dependiente del transporte terrestre, generando problemas de congestión y externalidades ambientales.

7. Concentración económica y aislamiento funcional. La actividad económica seguirá estando concentrada en las áreas tradicionales del municipio, sin mecanismos que incentiven la descentralización o la integración con las nuevas áreas ocupadas. Como consecuencia, se profundizará la desconexión entre los núcleos productivos y las zonas residenciales dispersas, lo que impactará negativamente en la eficiencia del sistema de movilidad y en las oportunidades de inserción laboral de la población periférica.

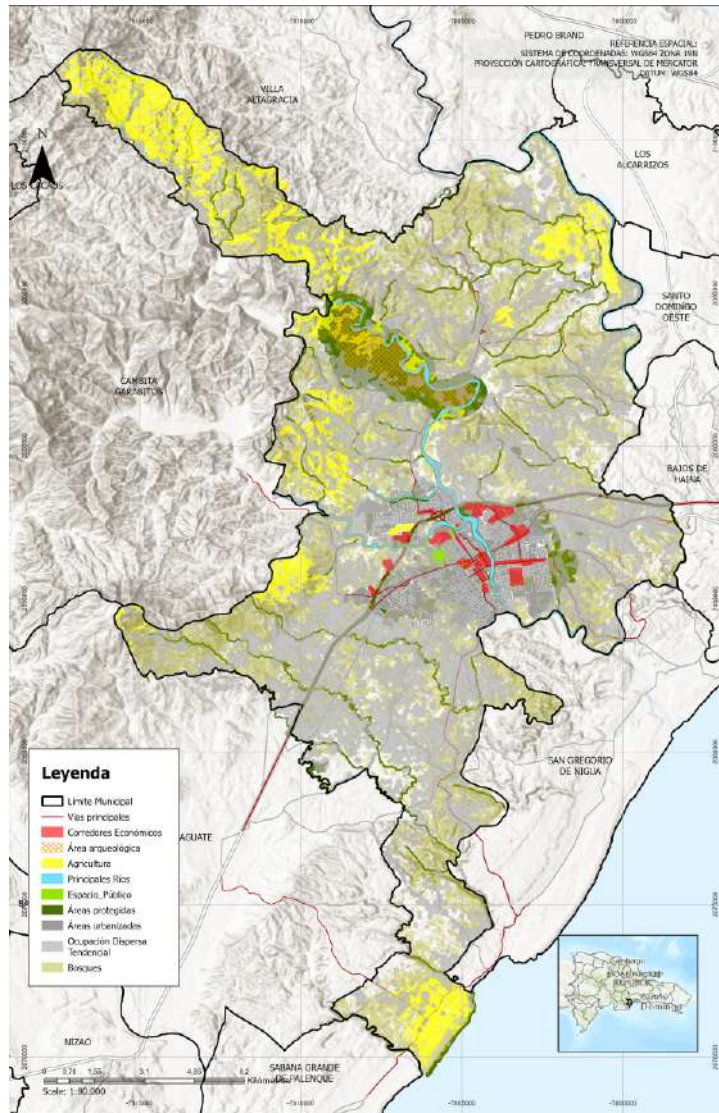
8. Incremento de las actividades extractivas. La actividad económica también seguirá gravitando en torno a actividades extractivas, formales e informales, principalmente, el desarrollo de la minería no metálica en concesión de explotación y de exploración, acarreará impactos negativos importantes sobre las áreas protegidas ambientales y culturales, el desplazamiento de la

frontera agrícola, y la salud de la población localizada en los asentamientos humanos rurales de su área de influencia.

9. Pérdida del patrimonio cultural. Ante la ausencia de instrumentos regulatorios y del inventario y declaratoria como bienes de interés cultural de edificaciones y espacios públicos con valor patrimonial, su transformación o desaparición es eminente, dejando sin memoria histórica a las generaciones futuras y sin la posibilidad de fortalecer la economía local desde sectores alternativos como el turismo.

Este escenario tendencial revela un modelo de crecimiento territorial altamente insostenible y excluyente, caracterizado por la pérdida de recursos naturales, la fragmentación del suelo rural, la concentración de servicios y oportunidades, y la expansión de formas de urbanización desconectadas y precarias. La falta de regulación y de un ordenamiento territorial efectivo no solo afecta el funcionamiento urbano, sino que compromete seriamente la resiliencia ecológica, la equidad social y la viabilidad económica del municipio a largo plazo.

## Ilustración 2 Escenario tendencial de San Cristóbal 2035



Fuente: Elaboración propia

## 1.3. Escenario óptimo o deseado

En un contexto ideal, donde convergen una planificación territorial efectiva, alta inversión pública y políticas integrales de control del uso del suelo, el municipio de San Cristóbal se proyectará hacia el año 2045 con un modelo territorial sostenible, equilibrado e inclusivo. Este escenario apuesta por un desarrollo urbano compacto, ambientalmente responsable, con alta calidad de vida para su población y eficiencia en el uso del territorio.

1. Protección ambiental y resiliencia ecológica. El modelo territorial contempla la delimitación clara de suelos de protección ambiental, especialmente en áreas de riesgo hídrico y ecológico estratégico, donde se implementan programas de recuperación y restauración de ecosistemas degradados. Estas zonas, no urbanizables, funcionan como barreras naturales frente al cambio climático y como garantía de sostenibilidad a largo plazo.

Asimismo, se asegura la preservación activa de las áreas de bosque, a través de la definición de límites precisos, mecanismos de conservación comunitaria y compensaciones ambientales. Esto permite mantener la cobertura boscosa como base de servicios ecosistémicos clave: regulación climática, captación hídrica, biodiversidad y calidad del aire.

2. Soberanía alimentaria y preservación del suelo rural. El territorio reconoce la vocación agropecuaria de amplias zonas rurales, por lo que se delimitan áreas de producción agrícola bajo criterios de uso eficiente del suelo y protección del paisaje rural. Se promueven unidades productivas sostenibles, tecnificadas y asociativas, lo que permite aumentar la productividad, generar empleo local y evitar la fragmentación del suelo agrícola en minifundios improductivos.

3. Consolidación de un modelo urbano compacto y ordenado. Todo el crecimiento poblacional y habitacional proyectado al 2045 se canaliza de forma concentrada en la cabecera municipal y en los dos distritos municipales, priorizando la densificación, la mixtura de usos del suelo y la recuperación de áreas urbanas infrautilizadas. Esto evita la dispersión sobre los ejes viales rurales y reduce significativamente los costos de provisión de infraestructura, transporte y servicios.

El modelo urbano compacto garantiza un uso más racional del suelo y fomenta la cohesión social y funcional del municipio, evitando patrones suburbanos que generan dependencia del transporte motorizado, segregación espacial y expansión desordenada.

4. Accesibilidad amplia a servicios sociales de calidad. Se logra una distribución equitativa y planificada de los servicios sociales (educación, salud, cultura, deporte y recreación) en todo el sistema urbano, incluyendo los distritos municipales y barrios periféricos. Esto permite garantizar igualdad de oportunidades y condiciones de bienestar, reduciendo las brechas territoriales históricas entre el centro urbano y las zonas rurales o marginadas.

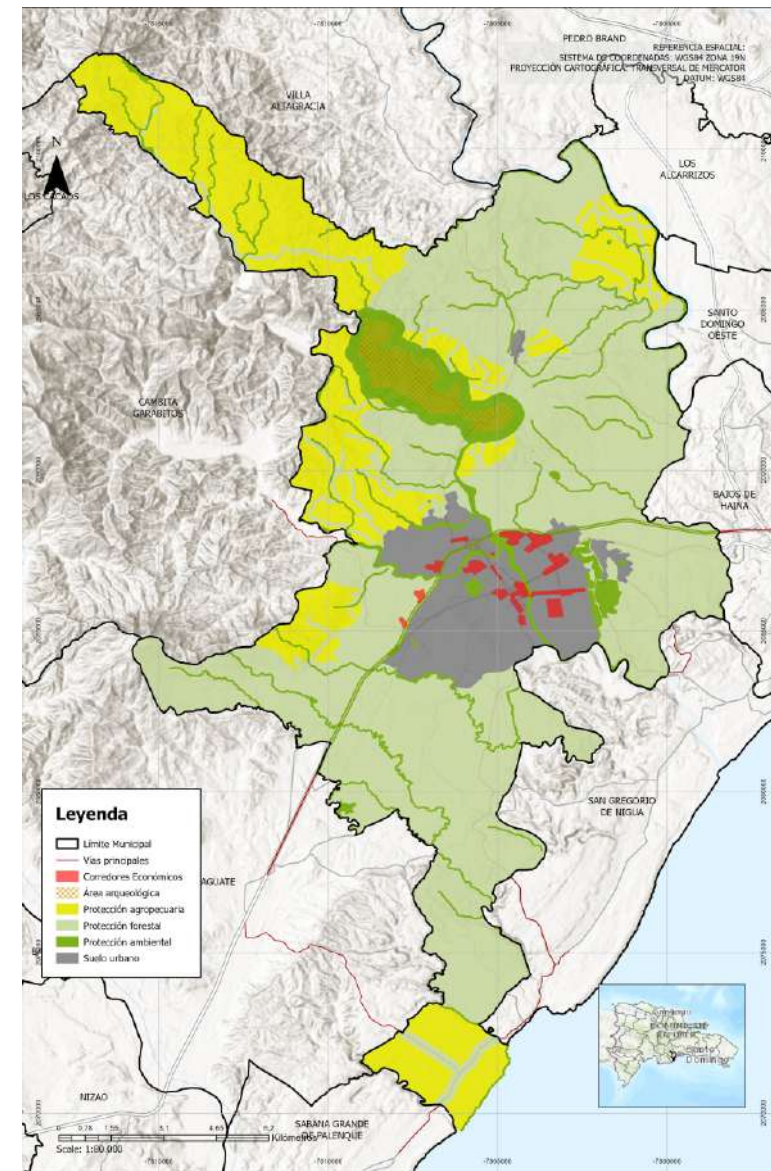
5. Cobertura universal de servicios públicos esenciales. Gracias a una combinación de inversión pública sostenida, planificación técnica y esquemas de gobernanza local, se alcanza una cobertura universal del sistema de alcantarillado sanitario, con tratamiento adecuado de aguas residuales, promoviendo salud pública y sostenibilidad ambiental. El modelo contempla también redes de infraestructura resilientes, sostenibles y adaptadas al crecimiento futuro.

6. Diversificación económica y fortalecimiento de centralidades. El escenario ideal contempla una diversificación de las actividades económicas, fortaleciendo distintas centralidades urbanas en el municipio (cabecera, distritos y núcleos industriales) con vocaciones complementarias: industria, comercio, turismo y servicios.

Se promueve una integración efectiva con el sistema de movilidad regional, lo que favorece la conectividad de los habitantes con los polos de empleo y servicios, generando un territorio más eficiente, competitivo y cohesionado.

7. Conservación del patrimonio cultural y la identidad sancristobalense. Se garantiza la conservación del patrimonio cultural tangible localizado en el suelo urbano y rural del municipio, representado en el conjunto de inmuebles, como edificios y espacios públicos, inventariados y declarados por el PMOT como bienes de interés cultural municipal, como también, los bienes de la Nación declarados como reserva antropológica. Asimismo, se habilitan espacios urbanos para la promoción del patrimonio cultural intangible como el teatro, la música, la danza, la gastronomía y otras manifestaciones culturales propias de la localidad.

**Ilustración 3 Escenario óptimo de San Cristóbal 2035**



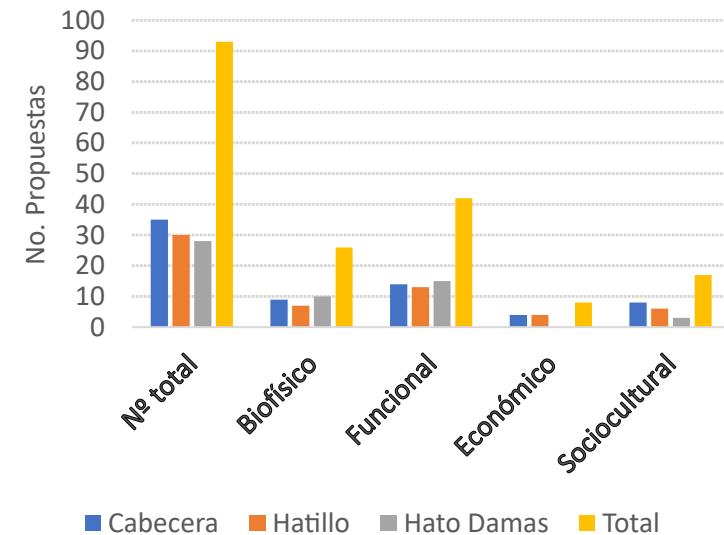
Fuente: Elaboración propia

## 2. Insumos del proceso de participación (talleres de prospectiva territorial)

Como parte del proceso de co-construcción del PMOT, se realizaron talleres de prospectiva con comunidades y otros actores clave del municipio, de los cuales se obtuvo la percepción y propuestas concretas para la solución de las problemáticas y oportunidades de mejora encontradas en el Diagnóstico participativo. En gran medida, las propuestas de la comunidad giraron en torno al desarrollo de acciones, programas y proyectos relacionados con el Sistema Funcional-Construido (45,2%), seguido del Sistema Biofísico (28,0%) y del Sistema Sociocultural (18,3%). La sistematización de las propuestas se encuentra en el Anexo de este documento.

En cuanto al Sistema Biofísico, sobresalen propuestas relacionadas con la protección y conservación de cuerpos de agua, reforestación de sus franjas de protección y áreas verdes, regulación y recuperación de áreas de explotación minera, canalización de cañadas, y programas de educación ambiental. Sobre el Sistema Funcional-Construido, la construcción de drenajes pluviales, la ampliación de la red de alcantarillado y su conexión a la planta de tratamiento, la ampliación de la red de acueducto, especialmente en barrios de los Distritos Municipales, mejoramiento de vías urbanas y caminos vecinales, construcción y recuperación de espacios públicos recreativos y multiusos deportivos, construcción del sistema integrado de transporte público. En cuanto al Sistema Sociocultural, la construcción de casas de cultura y estaciones de policía y; sobre el Sistema Económico-Productivo, el ordenamiento de sectores dedicados al comercio y la localización más próxima de servicios bancarios.

**Figura 6 Balance de propuestas de la comunidad por sistemas territoriales y sectores del municipio.**



Fuente: Elaboración propia

**Figura 7 Registro fotográfico de talleres realizados.**



Fuente: Elaboración propia

## 2. Visión Territorial

### 2.1. Visión

San Cristóbal en 2035 es un territorio que se consolida en torno a los ríos Nigua y Yubazo, como elementos estructurantes y articuladores del suelo urbano y rural, y de la estructura ambiental, por lo tanto, el AGUA es el eje central y organizador del territorio. Es un municipio resiliente, sostenible y competitivo, articulado con la dinámica subregional de San Cristóbal. Su ordenamiento territorial integra los principios de sostenibilidad ambiental, equidad social y productividad económica, consolidando su rol como nodo estratégico a nivel nacional, regional y provincial, como también, territorio clave en el área metropolitana de Santo Domingo. Este modelo prioriza la protección de sus ecosistemas estratégicos, la gestión eficiente del recurso hídrico, la protección del patrimonio histórico y cultural, y el desarrollo armónico de sus áreas urbanas y rurales, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

### 2.2. Misión

La Misión del ordenamiento territorial en el municipio de San Cristóbal es ofrecer un ambiente sano, seguro y con calidad de vida a todos los Sancristobalenses. Esta Misión se cumple a través del PMOT, instrumento técnico-político establecido para la demarcación territorial, que complementa la planificación estratégica del del desarrollo municipal con una dimensión territorial, por un periodo de 10 años.

## 2.3. Política, Objetivos y lineamientos de Ordenamiento Territorial

**Política 1:** Orientar el uso y ocupación del suelo hacia la consolidación de San Cristóbal como nodo logístico, de servicios y de articulación regional, garantizando un crecimiento urbano ordenado y compatible con la vocación productiva y ambiental del territorio.

- **Objetivo 1.** Consolidar al municipio de San Cristóbal como la puerta del progreso de la Provincia de San Cristóbal y la región de Valdesia.
- **Lineamiento 1.1.** San Cristóbal un territorio más conectado al desarrollo.
- **Lineamiento 1.2.** Vínculos urbano-regionales fortalecidos para un uso de suelo más integrado y sostenible.
- **Lineamiento 1.3.** Pacto metropolitano por la gestión sostenible de residuos.

**Política 2:** Integrar la gestión ambiental y la reducción de riesgos en todos los procesos de planificación territorial, protegiendo ecosistemas estratégicos y asegurando la resiliencia climática y social del municipio.

- **Objetivo 2.** Posicionar al municipio de San Cristóbal a nivel nacional como territorio modelo de gestión ambiental y del riesgo.
- **Lineamiento 2.1.** Ordenamiento del territorio en torno al agua.
- **Lineamiento 2.2.** Territorio ambientalmente protegido y resiliente.

- **Lineamiento 2.3.** Comunidades y actividades productivas libres de amenazas y riesgos.

**Política 3:** Proteger y poner en valor el patrimonio histórico, cultural y natural de San Cristóbal como eje articulador del desarrollo económico local, fomentando el turismo cultural y la cohesión social.

- **Objetivo 3.** Conservar y promocionar la identidad y el patrimonio cultural del municipio de San Cristóbal como fortalezas de su desarrollo económico y social.
- **Lineamiento 3.1.** Patrimonio cultural conservado y puesto en valor para las generaciones futuras.
- **Lineamiento 3.2.** Aprovechamiento del patrimonio cultural como oportunidad de desarrollo económico.
- **Lineamiento 3.3.** Capacidad de las organizaciones sociales para la transformación positiva del territorio.

**Política 4:** Garantizar la localización equitativa, segura y accesible de los equipamientos sociales y de la infraestructura urbana, integrándolos con un sistema de movilidad sostenible y resiliente.

- **Objetivo 4.** Fortalecer las condiciones de seguridad, proximidad y accesibilidad de los cristobalenses a las infraestructuras y equipamientos sociales.
- **Lineamiento 4.1.** Acceso universal a los servicios públicos de agua, saneamiento y energía.
- **Lineamiento 4.2.** Movilidad urbana y rural accesible, segura, equitativa y sostenible.

- **Lineamiento 4.3.** Espacios públicos próximos, accesibles, seguros, equitativos y sostenibles.

**Política 5:** Impulsar un modelo de desarrollo económico diversificado que fortalezca la competitividad local, promueva el empleo digno y garantice la sostenibilidad ambiental en todas las actividades productivas.

- **Objetivo 5.** Consolidar al municipio de San Cristóbal como territorio de oportunidades económicas y productivas diversificadas, socialmente equitativas y ambientalmente sostenibles.
- **Lineamiento 5.1.** Ordenamiento territorial que impulsa la diversificación económica mediante la promoción de sectores productivos clave.
- **Lineamiento 5.2.** Frontera agrícola protegida para la seguridad alimentaria y el sustento económico de la población campesina.
- **Lineamiento 5.3.** Mercado de suelo regulado y accesible.

**Política 6:** Fortalecer la capacidad institucional y de gobernanza del Ayuntamiento mediante la modernización de instrumentos de planificación, la participación ciudadana y la transparencia en la gestión territorial.

- **Objetivo 6.** Garantizar el ordenamiento del territorio de San Cristóbal con el fortalecimiento de las condiciones institucionales y de gobernanza del Ayuntamiento.
- **Lineamiento 6.1.** Instituciones preparadas para el ordenamiento territorial.
- **Lineamiento 6.2.** Información actualizada y accesible.
- **Lineamiento 6.3.** Cultura de ordenamiento territorial.



## CAPITULO 2 PROGRAMACIÓN

# 1. Síntesis del Modelo de Ordenamiento Territorial – MOT futuro o concertado

El MOT futuro se conceptualiza como la estrategia a largo plazo que define la organización urbano-rural, intraurbana y su correlativa relación subregional, articulando los usos del suelo, la infraestructura necesaria y los sistemas de conectividad vial para garantizar una interacción eficiente entre las actividades y formas de apropiación del territorio. Según lo establecido en la Normativa Dominicana y el Conjunto de normas locales sectoriales, esta estrategia debe estar orientada por determinantes ambientales y criterios de sostenibilidad, promoviendo un desarrollo equilibrado entre las dimensiones ambiental, social y económica.

En el caso del Municipio de San Cristóbal, el MOT futuro busca consolidar una ocupación eficiente del suelo mediante la densificación en áreas de baja ocupación, la articulación de equipamientos urbanos y rurales, y la generación de una red integrada de servicios que responda a las demandas locales y supramunicipales. Este enfoque incorpora acciones para compactar la huella urbana, optimizar el uso del suelo y garantizar la sostenibilidad a través de la conservación de ecosistemas estratégicos.

El modelo territorial propuesto para el municipio de San Cristóbal se fundamenta en la consolidación de un territorio equilibrado, sostenible y resiliente, capaz de responder a los desafíos ambientales, sociales y económicos en el horizonte de largo plazo. La visión se centra en la protección de los recursos naturales, la reducción del riesgo ante amenazas naturales y la generación de condiciones de equidad territorial para toda la población.

En primer lugar, se plantea el incremento de cerca del 10% de las áreas protegidas con el fin de garantizar la conectividad ecológica y la sostenibilidad del recurso hídrico frente a los efectos del cambio climático. Esta estrategia permitirá preservar los ecosistemas estratégicos, mantener los servicios ambientales y asegurar la provisión de agua para el municipio y su entorno metropolitano.

De manera complementaria, el modelo incluye la delimitación de zonas con condición de riesgo por remoción en masa e inundaciones, lo cual busca la protección de la vida y la prevención de desastres, mediante una ocupación más segura y la definición de medidas de manejo y mitigación.

Asimismo, se reconoce la necesidad de preservar los valores naturales y paisajísticos mediante la delimitación de zonas de protección forestal, que contribuyan al control de la deforestación, a la conservación de la biodiversidad y a la valorización del territorio como activo turístico y cultural.

El modelo también contempla la delimitación de zonas de protección agropecuaria, con el propósito de garantizar la sostenibilidad alimentaria y el fortalecimiento de la economía rural. Esta medida permitirá consolidar cinturones productivos, promover prácticas agroecológicas y asegurar la permanencia de actividades agrícolas compatibles con la vocación del suelo.

En el ámbito normativo, se establece el reconocimiento y la formulación de normas para los corredores suburbanos, como espacios de transición entre lo urbano y lo rural, que deben ordenarse bajo principios de sostenibilidad, control de la expansión urbana y regulación de usos de suelo.

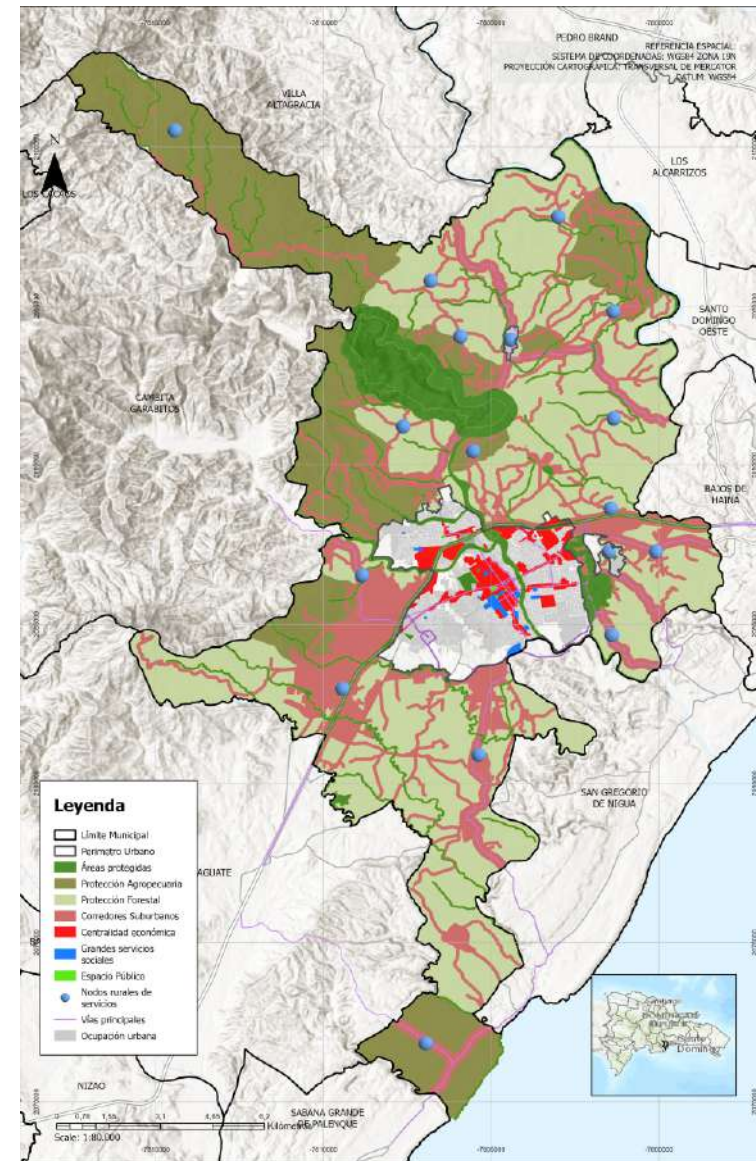
En cuanto a la estructura funcional y económica, se propone el fortalecimiento de corredores económicos y centralidades para dinamizar el empleo, la inversión y la competitividad del municipio. Estas áreas se consolidan como espacios estratégicos para la localización de actividades productivas, comerciales y de servicios.

El modelo también pone especial énfasis en la equidad territorial, a través de la generación de nodos de servicios sociales y espacios públicos en los barrios deficitarios de las áreas urbanas, garantizando así la accesibilidad de la población a equipamientos, servicios básicos y entornos de calidad. De manera similar, se promueve la generación de nodos de servicios sociales y espacio público en las áreas rurales y cabeceras de los distritos municipales, fortaleciendo la integración urbano-rural y reduciendo brechas en el acceso a servicios e infraestructura.

Finalmente, se incorpora la **protección y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y arqueológico**, entendido como un activo estratégico que, además de conservar la memoria histórica y la identidad cultural, puede convertirse en un motor para el desarrollo de actividades turísticas sostenibles y para la dinamización de la economía local.

En conjunto, estas estrategias definen un modelo territorial integrado y resiliente, que orienta la ocupación del suelo hacia un desarrollo sostenible, con un balance entre la conservación ambiental, la reducción del riesgo, la sostenibilidad económica y la equidad social en el municipio de San Cristóbal.

**Ilustración 4 MOT propuesto para San Cristóbal 2035**



Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

## 2. Sistemas funcionales del territorio

En el ordenamiento territorial de San Cristóbal, se consideran los siguientes sistemas funcionales:

1. El Sistema de Servicios Públicos domiciliarios
2. El Sistema de movilidad
3. El Sistema de Equipamientos Colectivos
4. El Sistema de Espacio Público.

### 2.1. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Urbanos

Son componentes de este sistema de servicios públicos, los siguientes:

1. **Sistema de Acueducto.** Es el conjunto de redes, infraestructuras y equipamientos necesarios para la prestación del servicio de acueducto en el municipio de San Cristóbal. Son componentes del sistema de acueducto, los siguientes:
  - Infraestructura de abastecimiento por una fuente principal y otra alterna.
  - Redes matrices, secundarias y locales para la distribución.
2. **Sistema de Alcantarillado.** Es el conjunto de redes e infraestructuras necesarias para la recolección y conducción de aguas residuales y aguas lluvias hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales. Son componentes del sistema de alcantarillado, los siguientes:
  - Colectores y pozos de inspección.

- Redes de alcantarillado de aguas lluvias.
  - Redes de alcantarillado de aguas servidas.
3. **Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales.** Es el conjunto de infraestructuras construidas para el tratamiento de aguas residuales. Son componentes del Tratamiento de Aguas Residuales, los siguientes:
    - Plantas de tratamiento PTAR.
  4. **Componentes del sistema de gestión y manejo de residuos sólidos.** Es el conjunto de redes, infraestructuras y equipamientos necesarios para la gestión y manejo de residuos sólidos en el municipio de San Cristóbal. Tales como los siguientes:
    - Vertederos municipales.
    - Plantas de tratamiento.
  5. **Sistema de energía.** Este sistema está conformado por la infraestructura destinada para la transmisión y distribución de energía eléctrica.
  6. **Sistema de telecomunicaciones.** Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos de torres de antenas, estaciones terrestres y demás elementos auxiliares de conexión de las redes para servicios de telecomunicaciones.
  7. **Sistema de gas natural domiciliario.** El sistema de prestación del servicio de gas domiciliario lo conforman las redes secundarias que posibilitan su distribución en el territorio municipal.

## 2.2. Sistema de movilidad

El Sistema de Movilidad integra de manera eficiente los diferentes modos de transporte que permiten la movilización de personas y carga mediante el uso eficiente de las vías y espacio público construido en el municipio. Complementado con los centros de actividad logística y los sistemas de control y regulación. El sistema de Movilidad está compuesto por el Subsistema vial, el Subsistema de transporte y el Subsistema de Control y Regulación del tránsito. El Subsistema vial a su vez lo componen la infraestructura vial e infraestructura alternativa para el uso peatonal y de bici usuarios. El Subsistema de transporte incluye el transporte de pasajeros y logística de carga.

Son componentes de este sistema de movilidad los siguientes:

1. **Subsistema Vial:** El Subsistema vial está compuesto por la infraestructura vial y la infraestructura vial alternativa la cual a su vez está compuesta por la infraestructura peatonal y la infraestructura para bici usuarios. Son componentes de este subsistema los siguientes elementos en el área urbana:
  - **La malla vial arterial** corresponde a la estructura del área urbana que por sus características y funcionalidad conecta los diferentes sectores de la ciudad y la región. Su función fundamental es la circulación de altos volúmenes de tránsito a una mayor velocidad, y soportar los desplazamientos de los vehículos de carga de mayor tamaño.
  - **La malla vial zonal** es la red que articula la malla vial arterial para permitir el acceso a escala zonal, sirve como alternativa de circulación, otorgando conectividad a las zonas periféricas del Municipio no cubiertas por la malla vial arterial
  - **La malla vial barrial** permite la conexión del Municipio con la malla

vial arterial y zonal, comprende corredores importantes conectando a los barrios y urbanizaciones de la ciudad, permitiendo la facilidad del tránsito vehicular.

Son componentes de este subsistema los siguientes elementos en el área rural:

- **La malla vial nacional** está compuesta por las carreteras de la red vial nacional que conectan al municipio de San Cristóbal con el área metropolitana y con el resto del país.
  - **Malla vial rural** estructurante que permite la integración del suelo urbano del municipio con los distritos municipales y con las diferentes zonas rurales.
  - **La malla vial barrial** suburbana permite la conexión de los asentamientos suburbanos con la red vial rural y nacional.
2. **El Subsistema de Transporte** se fundamenta en la articulación necesaria entre la planeación territorial del municipio y la planificación del sistema de transporte. Este subsistema integra los distintos modos de transporte de pasajeros, con el propósito de mejorar la productividad del territorio y contribuir a un entorno urbano más favorable para la ciudadanía. Los lineamientos presentados deberán ser complementados y ajustados en el marco del Plan de Movilidad, priorizando la movilidad de personas mediante medios de transporte alternativos, la consolidación de un sistema de transporte público eficiente y adaptado a las necesidades de los usuarios, así como la definición de corredores específicos para el transporte de carga.

Son componentes de este subsistema los siguientes elementos:

- **Transporte Público colectivo:** Corresponde al sistema de rutas actual autorizado a circular por la malla vial del municipio. En función de lo planteado en el plan de movilidad se hace necesario realizar en el corto plazo una reorganización de las rutas de transporte público.
  - **Transporte Público individual:** Corresponde al servicio público de transporte prestado en vehículos tipo taxi, contratada para realizar por lo general un viaje de corta o media distancia por una o varias personas.
3. **El Subsistema de Carga y Logística** constituye un componente esencial dentro de la estructura funcional del municipio, al ser responsable de garantizar la distribución eficiente de bienes hacia los consumidores. En el marco del estudio para la formulación del Plan de Movilidad, resulta imprescindible actualizar la definición de los corredores destinados al tránsito de vehículos de gran tamaño, incorporando restricciones de acceso en determinadas zonas. Esto permitirá que las labores de distribución se realicen mediante vehículos de menor capacidad, facilitando así la articulación entre los corredores de ingreso y circulación de carga tanto para el centro urbano como para su área de influencia regional. Considerando las zonas industriales existentes y aquellas en proceso de consolidación, será necesario establecer condiciones adecuadas para las operaciones de cargue y descargue, garantizando que dichas actividades no afecten negativamente la movilidad en los principales corredores viales del municipio.
4. **El Subsistema de Regulación y Control del Tráfico** tiene como objetivo optimizar la circulación de los usuarios en la red vial del municipio, fortaleciendo la seguridad vial y reduciendo la probabilidad de siniestros mediante la adecuada implementación de dispositivos de control. Las acciones proyectadas contemplan el mejoramiento de la señalización vertical y horizontal, la actualización de las intersecciones semaforizadas existentes, la instalación de nuevos dispositivos y la implementación de un Sistema Inteligente de Transporte (ITS). Estas estrategias deberán

estar acompañadas del fortalecimiento institucional, mediante el incremento del personal operativo de la Policía de Tránsito y el uso de tecnologías de control, lo cual contribuirá a mejorar las condiciones de movilidad en distintas zonas del municipio.

Son componentes de este subsistema los siguientes elementos:

- **Señalización horizontal y vertical:** corresponde a la infraestructura con la señalización vial y de transporte. La priorización de las acciones en materia de señalización deberá alinearse con las directrices del Plan de Movilidad y con los proyectos de transporte público de pasajeros que se encuentren en etapa de implementación.
- **Semaforización:** corresponde a la infraestructura de semaforización vehicular, peatonal y para bici usuarios. La instalación de nuevas intersecciones deberá someterse a un proceso de priorización conforme a los lineamientos del Plan de Movilidad, con énfasis en facilitar la implementación y operación de los sistemas de transporte proyectados.

### 2.3. Sistema de equipamientos para servicios institucionales

El sistema de equipamientos corresponde al conjunto de espacios y edificaciones, tanto de carácter público como privado, destinados a la prestación de servicios sociales a la población. Este sistema integra servicios en las áreas de educación, cultura, bienestar social, salud, abastecimiento, seguridad y justicia, culto, servicios funerarios y administración pública.

De acuerdo con los sectores de desempeño y el tipo de servicio prestado, los equipamientos se clasifican de la siguiente manera:

Tabla 6 Componentes del sistema de equipamientos para servicios institucionales

CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN
Equipamientos Educativos	Espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades. Preescolar, primaria, secundaria, básica y media, centros de educación técnicos, superiores, artísticos, capacitación ocupacional etc.
Equipamientos culturales	Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc.
Equipamientos Salud	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas del régimen de salud y las instituciones públicas.
Equipamientos de Bienestar Social	Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas a la prestación de servicios de orientación, apoyo y tratamiento a grupos sociales específicos: infancia, tercera edad, discapacitados, habitantes de calle y mujeres en ejercicio de la prostitución.
Equipamientos Recreativos y Deportivos	Destinados a satisfacer las necesidades básicas práctica de ejercicio físico como actividad de recreo u ocio:
	- Coliseo Cubierto
	- Canchas
Equipamientos Abastecimiento	- Estadio, Polideportivo, entre otros.
	Destinados a satisfacer las necesidades restando servicios de soporte a la economía tales como:
Equipamientos de Seguridad	- Plaza de comidas, mercado, centros de abasto, centros de acopio, entre otros
Equipamientos de administración pública	Son los equipamientos que presentan servicios de seguridad y atención inmediata de emergencias asociadas a la protección de bienes y personas. Entre ellos se encuentran los centros de atención inmediata de la policía, las estaciones de policía y los bomberos.
Equipamientos de servicios funerarios	Son las edificaciones en las que se prestan servicios administrativos de las entidades nacionales, departamentales y locales.
Equipamientos religiosos y de culto	Son los equipamientos que prestan servicios de velación, cremación, inhumación o enterramiento. Entre ellos están las morgues, los cementerios y las funerarias.
	Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Son equipamientos privados.

Fuente: elaboración propia, 2025

**Tabla 7 Escalas del sistema de equipamientos para servicios institucionales**

Nivel	Definición
Regionales	Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios, frecuencia de uso y preeminencia institucional prestan servicios a la ciudad y a la región, y/o generan altos impactos urbanísticos y altos requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura.
Municipales	Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso prestan servicios a la población de todo el municipio.
Vecinal	Equipamientos de primera necesidad que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios y frecuencia de uso atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata, asimilable al barrio, con impactos urbanísticos bajos.

Fuente: elaboración propia, 2025

## 2.4. Sistema de espacio público

El sistema del espacio público en San Cristóbal está constituido por los siguientes componentes:

1. Áreas artificiales o construidas
  - Sistemas de circulación peatonal y vehicular.
  - Áreas de articulación parques y espacios públicos, plazas y plazoletas.
2. Elementos complementarios
  - Mobiliario urbano.
  - Señalización.
  - Sistema vial.
  - Sistema de equipamientos.
  - Ciclo rutas.

Lineamientos de manejo del espacio público para fortalecer el componente socioeconómico:

El manejo del espacio público debe pasar de un modelo reactivo (desalojar, prohibir, ignorar) a un enfoque propositivo de **diseño urbano funcional, regulación flexible y control con corresponsabilidad**. Las principales intervenciones recomendadas son:

- **Delimitación de zonas de uso económico del espacio público**, con señalización horizontal, mobiliario específico y horarios de uso.
- **Diseño de bahías comerciales y zonas de transición**, para comercio móvil o semifijo, integradas al flujo peatonal y al transporte.

- **Normas diferenciadas de uso por tipología territorial**, estableciendo condiciones para el uso productivo según ubicación, carga de personas y funciones urbanas.
- **Equipamiento urbano adaptado a funciones mixtas**, con bancas, puntos de agua, iluminación, módulos comerciales desmontables o kioscos estandarizados.
- **Incorporación del uso económico del espacio público en el reglamento del PMOT y los planes parciales**, con reglas claras y mecanismos de seguimiento.

#### Mobiliario urbano productivo

- Kioscos semifijos o móviles (alimentación, papelería, artesanía).
- Bancas con techado compartido con puntos de venta.
- Basureros con división reciclaje/residuos orgánicos.
- Zonas de descanso con microequipamientos para ferias o comercio barrial.

#### Nodos de servicios urbanos para el comercio

- Áreas con punto de agua, energía y sanitarios.
- Bodegas comunitarias para micro almacenamiento.
- Puntos de carga para comercio digital o servicios móviles.

#### Zonas de transición regulada

- Franja entre lo residencial y lo comercial.
- Espacios compartidos entre movilidad peatonal y comercio ocasional.
- Bahías planificadas para comercio itinerante y ferias temporales.



Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

## 3. Clasificación del suelo

### 3.1. Definiciones

La clasificación del suelo en el municipio de San Cristóbal se realiza de

acuerdo con lo previsto en las normas nacionales para el ordenamiento territorial, particularmente, en la Ley 368 de 2022, artículo 4 (definiciones). Se entiende esta como el “proceso a través del cual se divide el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, en atención a la aptitud que posee una superficie para ser urbanizada en base al nivel de ocupación y uso de un territorio. Las clases de suelo se definen de la siguiente manera según los artículos 33 al 36:

**Tabla 8 Clasificación del suelo**

Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo no Urbanizable o Rural
<p>1) Cuando posea una red vial consolidada que soporte la continuidad de la trama urbana municipal, (...);</p> <p>2) Cuando carece de alguno de los servicios mencionados en el numeral anterior (abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica y, recogida y gestión de residuos), pero con posibilidad de llegar a contar con ellos (...); y</p> <p>3) Los terrenos que, a partir del PMOT, se hayan consolidado por edificar al menos dos terceras partes de su superficie edificable, (...).</p>	<p>Aplica al suelo cuyas condiciones pueden satisfacer actuaciones de urbanización establecidas en el PMOT correspondiente y que, mediante esas actuaciones, el terreno puede llegar a adquirir la clasificación de suelo urbano.</p> <p>Es temporalmente limitada, por lo que concluido el periodo previsto el terreno pasará a ser clasificado urbano si se ejecutaron las circunstancias establecidas en el artículo 34, de no ser así adquirirá o retomará la clasificación de no urbanizable.</p>	<p>1) Cuando se vincula a actividades productivas agropecuarias o forestales que guarden relación con la naturaleza de los terrenos;</p> <p>2) Cuando debe ser protegido por condiciones específicas, sean estas ambientales, culturales, vulnerables, de riesgo o de puro interés colectivo;</p> <p>3) Cuando se haya otorgado una concesión de explotación minera conforme la legislación sectorial existente; y</p> <p>4) En casos excepcionales según el párrafo II del artículo 38.</p>

Fuente: Ley 368 de 2022

### 3.2. Objetivos estratégicos de la clasificación del suelo

Como objetivos estratégicos de la clasificación del suelo del municipio de San Cristóbal el PMOT establece los siguientes:

- Consolidar procesos de urbanización “hacia adentro” en la cabecera y los distritos municipales de Hatillo y Hato Damas, promoviendo su mayor ocupación, densificación y compactación.
- Controlar el crecimiento urbano discontinuo y disperso a lo largo de la red vial rural.
- Consolidar bordes urbano-rurales mediante una expansión planificada de la vivienda y las actividades económicas.
- Cualificar las áreas urbanas de los distritos municipales de Hatillo y Hato Damas para asegurar una ocupación sostenible del suelo rural.
- Proteger la producción agropecuaria rural y la seguridad alimentaria de los asentamientos humanos del municipio.
- Proteger el patrimonio ambiental, particularmente las áreas protegidas y forestales del municipio.
- Proteger el patrimonio cultural localizado en el suelo urbano y rural.
- Articular la franja costera al desarrollo territorial de San Cristóbal como parte del suelo rural de protección ambiental y productivo.

### 3.3. Determinantes principales para la clasificación del suelo

En la clasificación general y categorización del suelo se tomaron en cuenta como determinantes principales: la existencia y delimitación de áreas protegidas nacionales y locales, y de zonas de riesgo, según la información presentada en el diagnóstico territorial integrado. Las áreas protegidas se categorizan en: frente marítimo, Franjas de protección a cuerpos de agua, áreas protegidas municipales, áreas protegidas nacionales, áreas de amortiguamiento de reserva y de corredor vial y, áreas de amortiguamiento de infraestructuras y zonas verdes urbanas.

Las áreas protegidas que se encuentran en el territorio municipal son las siguientes:

**Áreas protegidas del SINAP:** que corresponde a las 584 hectáreas del Monumento Natural Reserva Antropológica Cuevas de Borbón o El Pomier (Ley 202-04) y sus 460 hectáreas de su área de amortiguación, al igual que el Corredor Ecológico de la Autopista Seis de Noviembre en la categoría de paisaje protegido (Ley 174-09) que corresponde a Franja de 40 m a cada lado de la vía, con posibilidad de ampliación hasta 500 m en terrenos estatales

**Franja de protección costera:** se define la franja de protección costera como el espacio comprendido entre la línea de marea alta y una distancia mínima de 60 metros tierra adentro, que constituye el dominio público marítimo-terrestre y que, por tanto, no puede ser objeto de ocupación, construcción, relleno ni concesión sin la debida autorización ambiental y territorial. (Ley No. 305-68 sobre el Dominio Marítimo)

**Franja de protección a cuerpos de agua:** corresponde a La franja de protección hídrica es el espacio territorial adyacente a las márgenes de ríos,

arroyos, cañadas, lagos, lagunas, embalses y otras fuentes de agua superficial, destinado a preservar la integridad ecológica de los ecosistemas acuáticos, prevenir la erosión y mitigar los riesgos de inundación y contaminación. De acuerdo con la Ley 64-00 (artículos 129, 130 y 131) y la Ley 368-22 (artículo 41)::

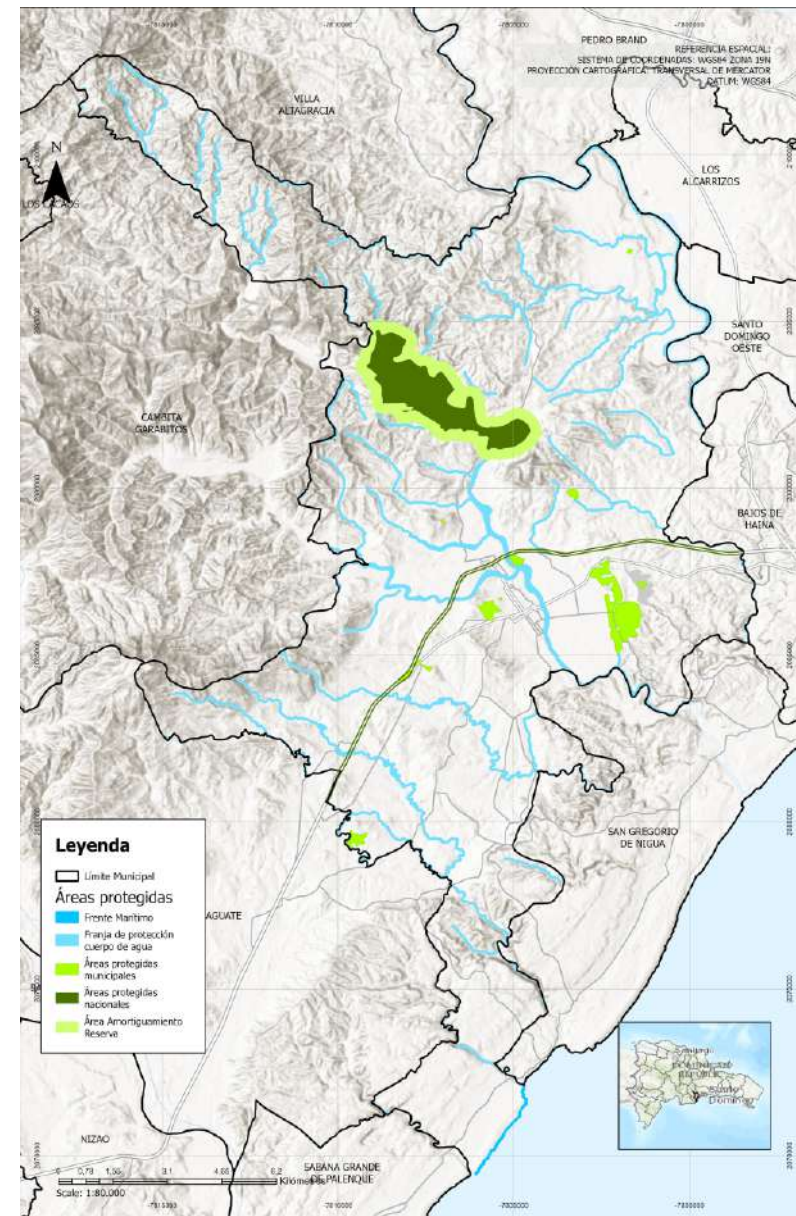
**Áreas protegidas municipales:** son porciones del territorio declaradas con el propósito de conservar la biodiversidad, los recursos naturales, el patrimonio paisajístico y cultural, y asegurar la provisión de servicios ecosistémicos esenciales para el bienestar de la población. Dentro de estas áreas se encuentra la Academia de Policía, Parque Ecológico Las Caobas, Vertederos, Bosque Urbano, Parque Julio Cicero, Parque de Ronda, Bosque en Hatillo, entre otras que fueron espacializadas en el mapa de áreas protegidas.

Con respecto a la gestión del riesgo de desastres fueron determinadas las siguientes áreas:

**Las áreas de amenaza alta** son consideradas zonas no aptas para el desarrollo urbano o constructivo, salvo para actividades de protección ambiental, restauración, recreación pasiva o infraestructura verde de control y mitigación del riesgo. se identifican como aquellas áreas que en la zonificación de amenaza alta por movimientos en masa e inundación fueron categorizadas en los estudios de riesgo

**Las áreas con condición de riesgo por inundación y movimientos en masa** comprenden aquellos sectores del territorio municipal que presentan una zonificación de amenaza alta sobre infraestructura vital, vías, viviendas entre otros elementos expuesto, estas áreas podrán ser objeto de intervenciones controladas, siempre que se elaboren estudios geotécnicos e hidrológicos de detalle, se adopten medidas de ingeniería de contención, drenaje pluvial y reducción de vulnerabilidad, y se obtenga la aprobación técnica del Ayuntamiento Municipal y del Ministerio de Ambiente.

### Ilustración 5 Formulación de áreas ambientales protegidas



Fuente: Ley 368 de 2022

Tabla 9 Categorías y áreas de protección

	Nombre	Ha
	Franjas de protección a cuerpos de agua	1248,3
	Área Amortiguamiento Reserva Antropológica Cuevas de El Pomier	467,7
	Reserva Antropológica Cuevas de El Pomier	442,5
	Autopista 6 de Noviembre	122,5
	Parque de Ronda	63,25
	Academia de Policía	61,8
	Frente Marítimo	39,7
	Parque Ecológico Las Caobas	18,1
	Vertederos	14,6
	Bosque urbano	7,5
	PTAP Acueducto Santo Domingo	6,6
	Parque Julio Cicero	3,9
	Bosque Hatillo	2,6
	PTAP INAPA	2,3
	Casa Caoba	0,7
	Parque Ecológico Santa Rita	0,5
	Cueva Calla Bonita	0,1

Fuente: elaboración propia, 2025

Según el inventario anterior y como propuesta del PMOT, el **12% del territorio municipal** estará cubierto por áreas protegidas nacionales y locales.

Los objetivos de la delimitación de áreas protegidas en el PMOT son los siguientes:

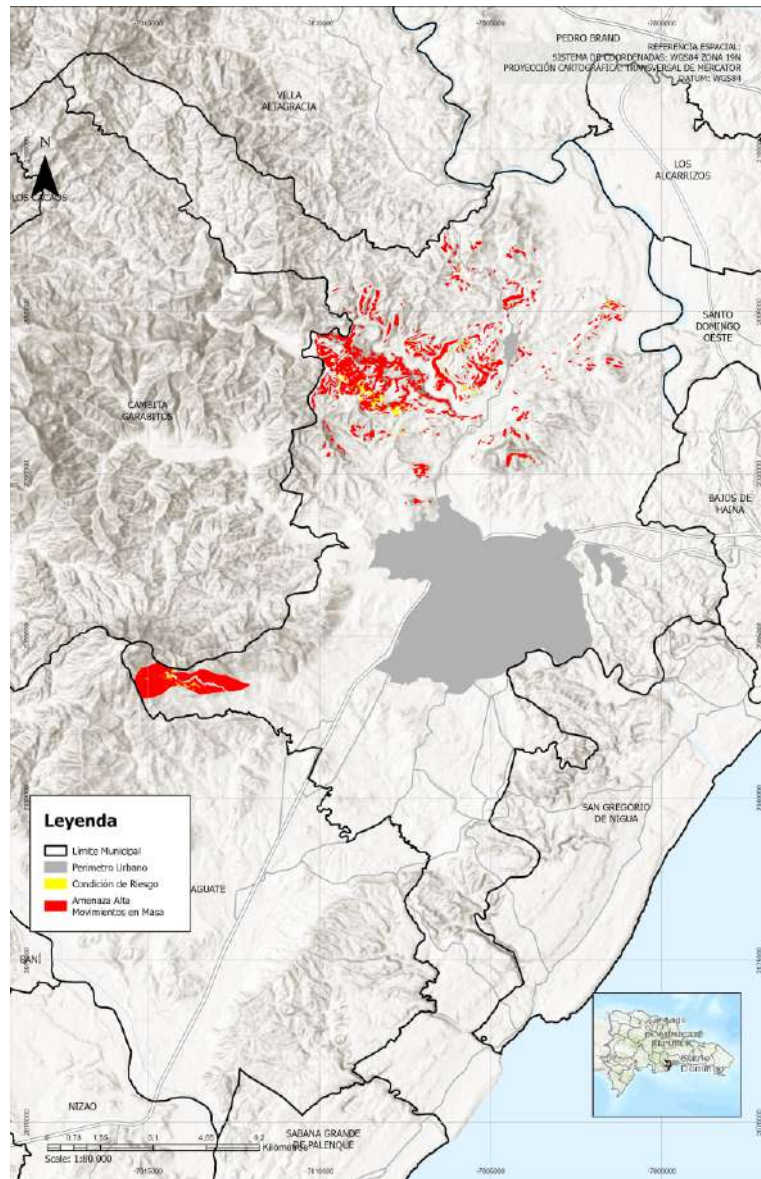
- Proteger el patrimonio cultural y ambiental del municipio.

- Recuperar y proteger el recurso hídrico con un enfoque a la adaptación frente al cambio climático.
- Mejorar la calidad ambiental de San Cristóbal.
- Proteger las áreas de principal importancia ecosistémica del municipio.

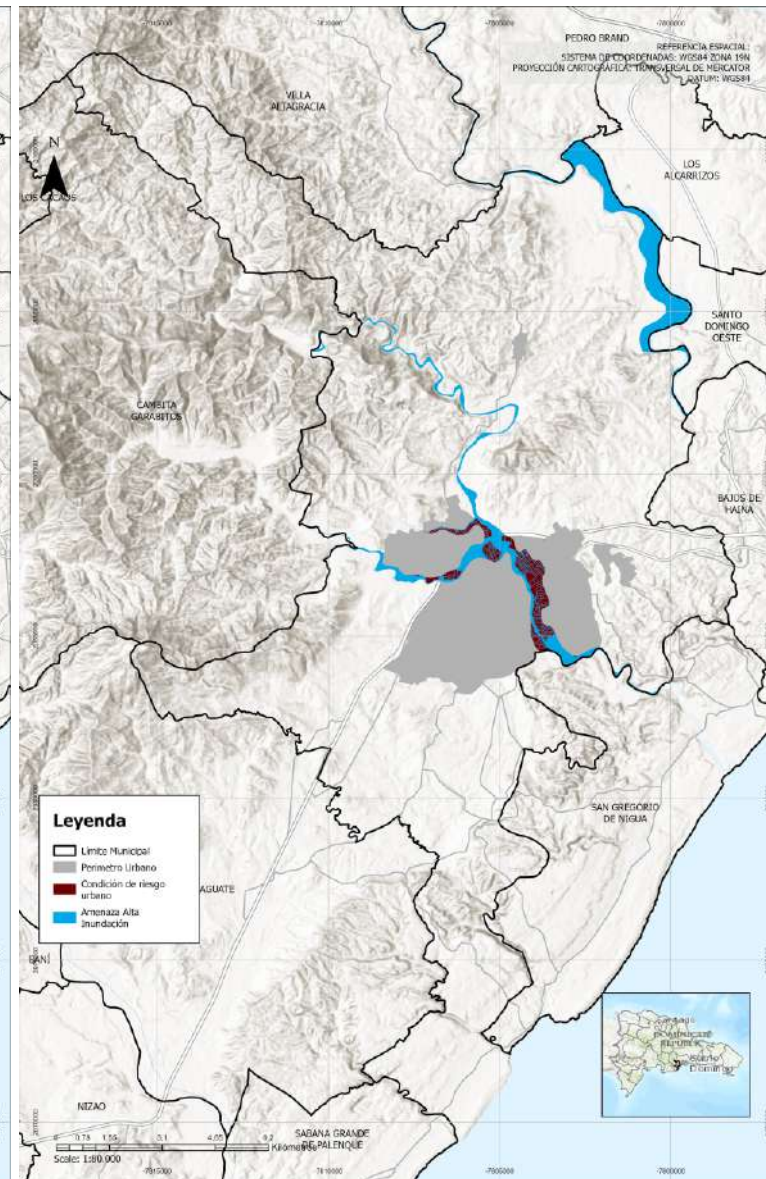
En cuanto a gestión del riesgo, para la clasificación del suelo se tomaron en cuenta las **condiciones de amenaza alta** por inundación y por movimientos en masa, con la identificación de elementos expuestos a partir de los asentamientos humanos urbanos y rurales.

### Ilustración 6 Condición de riesgo por movimientos en masa y condición de riesgo por inundación

#### Riesgo por Movimiento en Masa



#### Riesgo urbano por Inundación



Fuente: Elaboración propia, 2025

El objetivo principal de identificar las zonas con condición de riesgo por movimientos en masa y de inundación, en el área urbana y rural, es dar claridad o viabilidad al desarrollo de estudios de detalle que permitan definir obras de mitigación o procesos de reasentamiento. Las zonas con condición de riesgo estarán supeditadas a los resultados de estudios de detalle para definir sus posibilidades de intervención o reasentamiento como se detallará más adelante.

### 3.4. Clasificación del suelo en el municipio de San Cristóbal

#### 3.4.1. Clasificación del suelo urbano en el municipio de San Cristóbal

Para la delimitación del suelo urbano, tanto de la cabecera como de los distritos municipales de Hatillo y Hato Damas, se tomaron en cuenta las definiciones y criterios señalados en el Artículo 34 de la Ley 368 de 2022, más otros, que permitieron establecer el **límite urbano**<sup>1</sup> y que se describen a continuación:

- **Huella urbana actual:** Corresponde al área ocupada continua con más del 40% del área del pixel con construcciones y vías.
- **Densidad vial:** Corresponde al área ocupada por la malla vial continua con mayor densidad en el territorio.

<sup>1</sup> Límite urbano: perímetro oficial de un centro o conglomerado urbano bajo la definición que establecen las categorías del suelo urbano amparadas en esta ley (Artículo 4, Definiciones)

- **Barrios urbanos:** Corresponde al área resultante de la agrupación de barrios, definidos por la ONE, como divisiones internas de las ciudades.

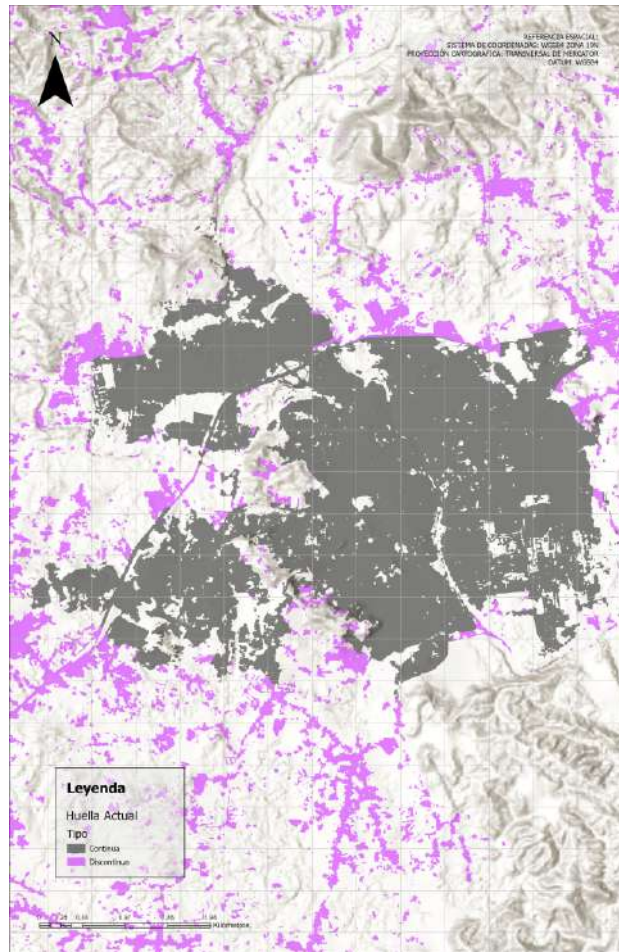
En la definición del límite urbano también se tuvieron en cuenta propuestas de proyectos identificados por el Ayuntamiento y la Empresa de Generación Hidroeléctrica Dominicana – EGEHID, especialmente los que en el mediano y largo plazo tendrán un impacto importante en la ocupación del suelo.



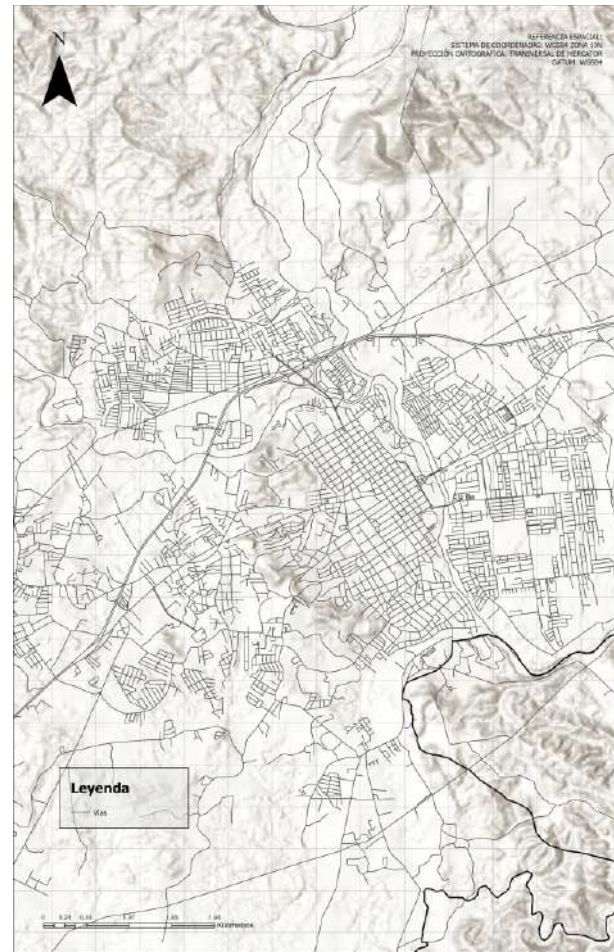
Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

### Ilustración 7 Criterios para delimitación de huella urbana

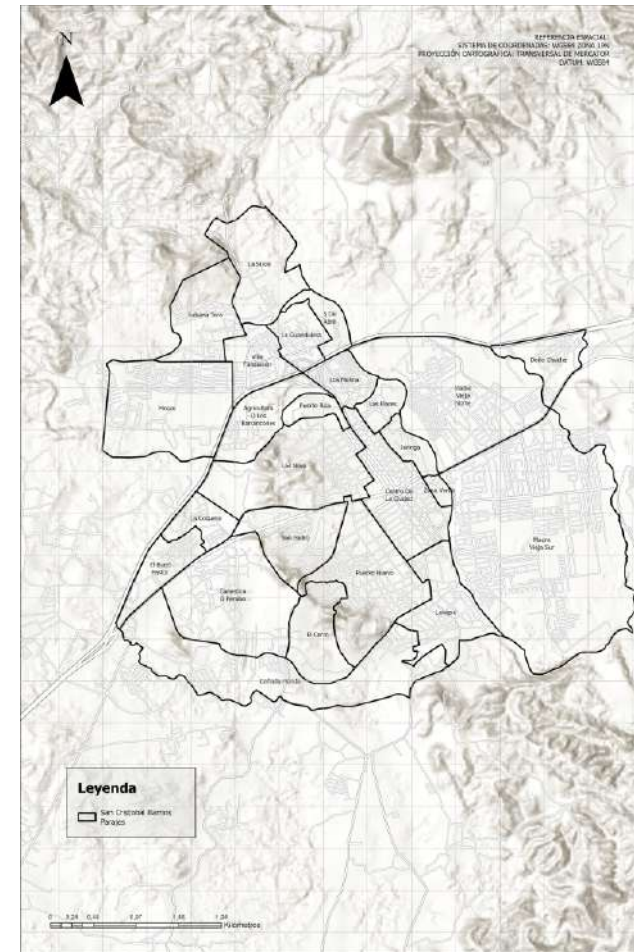
#### Huella Urbana Actual



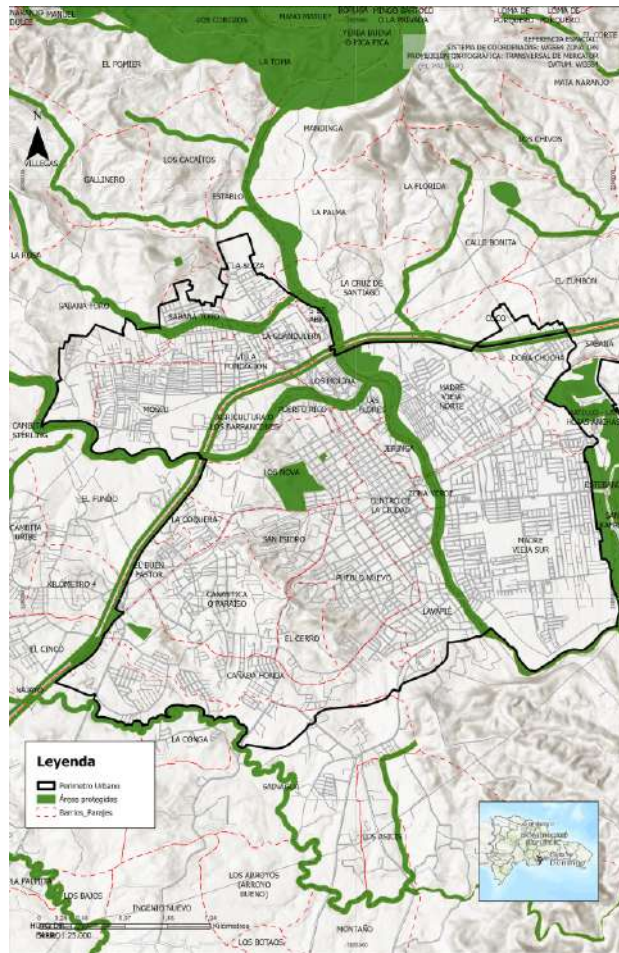
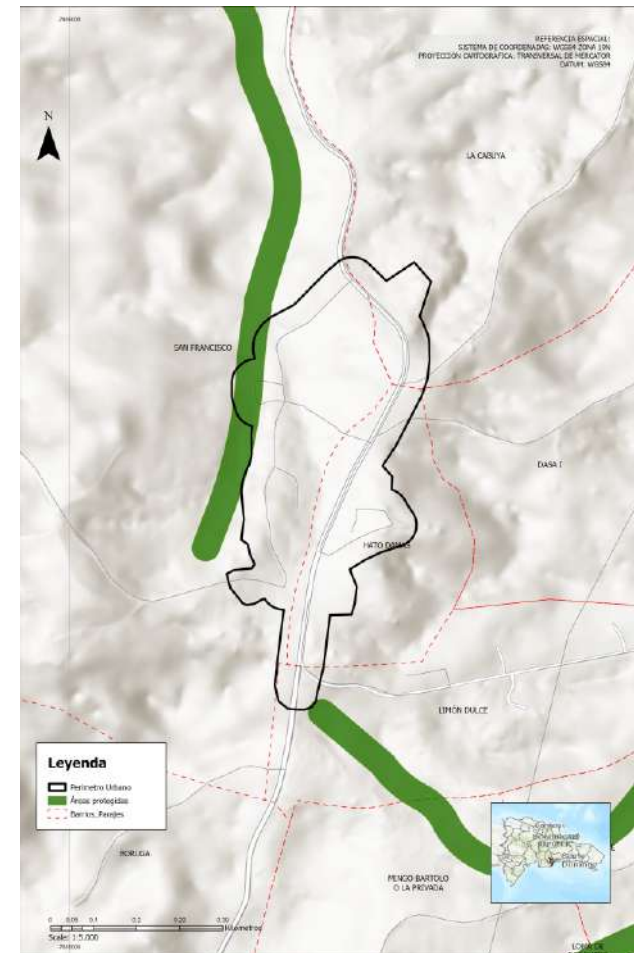
#### Densidad Vial



#### Barrios Urbanos ONE



Fuente: Elaboración propia, 2025

**Ilustración 8 Perímetro urbano de San Cristóbal y los distritos municipales****Suelo Urbano Cabecera Municipal****Suelo Urbano Hatillo****Suelo Urbano Hato Damas**

Fuente: Elaboración propia, 2025

### 3.4.2. Clasificación del suelo no urbanizable o rural en el municipio de San Cristóbal

El área restante del territorio municipal que no está clasificado y delimitado como urbano se clasifica como suelo no urbanizable o rural. En este se encuentra localizado gran parte del suelo de protección ambiental en sus diferentes categorías y, también, comprende áreas destinadas a usos agropecuarios, forestales, de conservación ambiental y de actividades extractivas. Este tipo de suelo es esencial para el equilibrio ecológico y la seguridad alimentaria del municipio.

### 3.4.3. Clasificación del suelo urbanizable en el municipio de San Cristóbal

Según las tendencias de consumo de suelo para usos residenciales, industriales y comerciales analizadas en la sección “1.1 Escenario actual: punto de partida sobre variables de crecimiento”, y teniendo en cuenta el inventario de suelo libre o vacante existente en la cabecera del municipio presentado en el diagnóstico de usos del suelo dentro del Sistema Funcional Construido, el cual corresponde al 20% del área urbana total, el PMOT no clasifica suelo urbanizable a ser habilitado durante su primera vigencia, considerando que existe suelo suficiente para albergar la nueva demanda de este.

### 3.4.4. Clasificación del suelo general

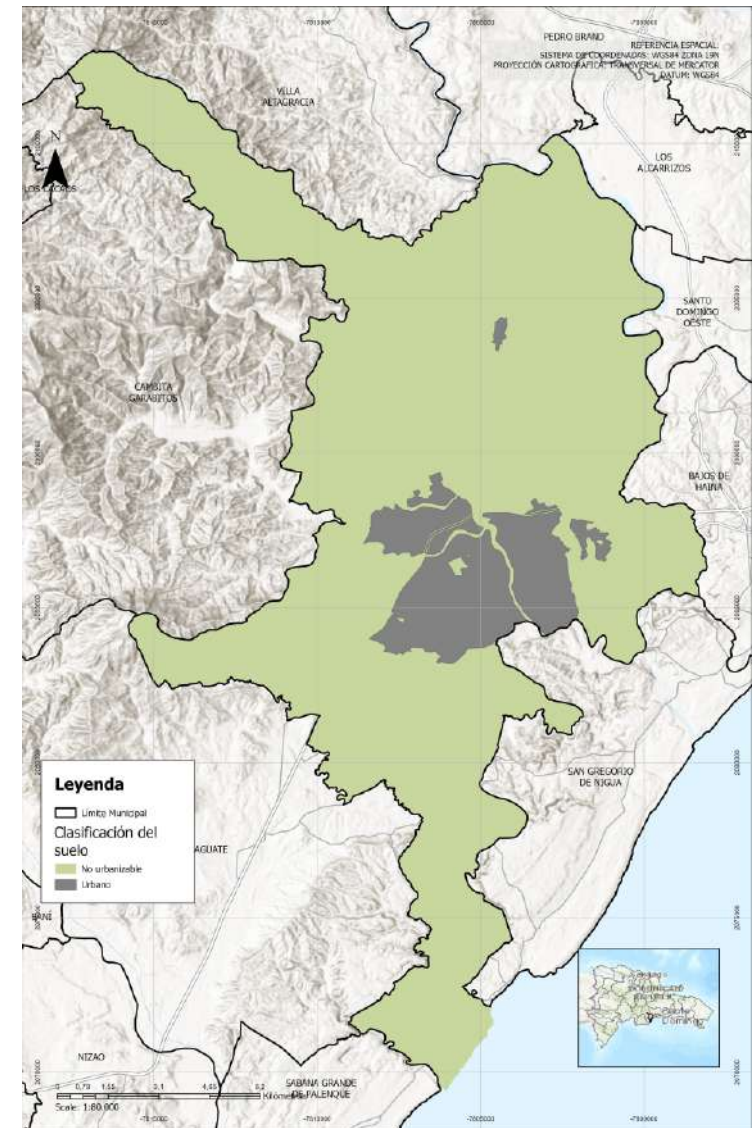
Como resultado, la clasificación general del suelo de San Cristóbal, indica que sólo el 10% del suelo total será considerado urbano, mientras que el 78% queda como rural. El 12% del suelo es de protección ambiental

**Tabla 10 Áreas por clasificación del suelo**

Clasificación	Total	%
Protección	2.462	12%
No urbanizable o Rural	16.553	78%
Urbano	2.128	10%

Fuente: Elaboración propia, 2025

**Ilustración 9 Clasificación general del suelo**



Fuente: Elaboración propia, 2025

### 3.5. Calificación del suelo en el municipio de San Cristóbal

Para cumplir con la visión y el MOT futuro, con la protección de sus ecosistemas estratégicos, la gestión eficiente del recurso hídrico, la protección del patrimonio histórico y cultural, y el desarrollo armónico del municipio, se propone la siguiente calificación del suelo:

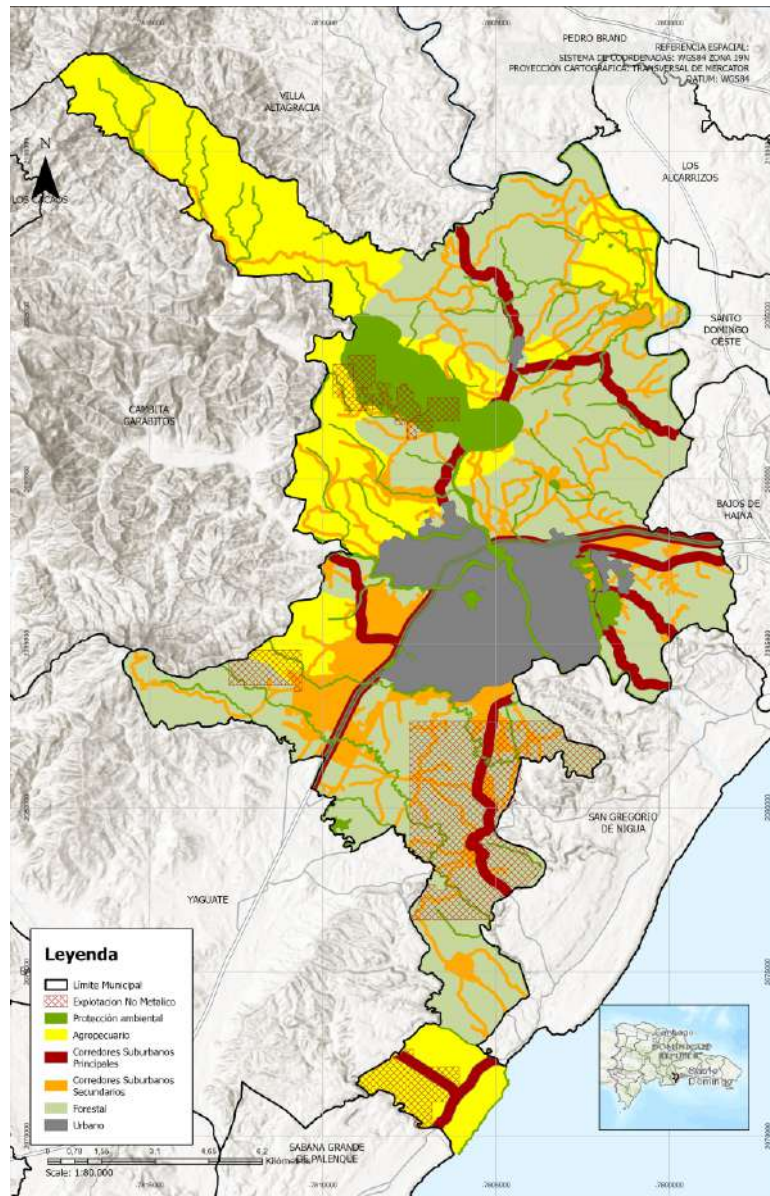
- **Áreas protegidas:** corresponden a las áreas del SINAP, áreas municipales, franjas de protección a cuerpos de agua.
- **Suelo marino costero:** corresponde a la franja de protección costera, a la cual se le aplicará la norma de protección ambiental.
- **Suelo urbano:** corresponde al perímetro identificado en la clasificación.
- **Protección agropecuaria:** Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde existe concentración de cobertura de actividades agrícolas y pecuarias, particularmente de cultivos de café, cacao, aguacate y caña, que ocupan mayor extensión. El objetivo de su identificación y delimitación es la protección y delimitación de la frontera agrícola, que fomente estas actividades en la ruralidad del municipio y contribuya a la seguridad alimentaria.
- **Protección forestal:** Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde se concentra la cobertura de bosque latifoliado, de coníferas y bosque seco. El objetivo de su identificación y delimitación es la protección del recurso forestal y, en general, de la biodiversidad del municipio. Esta categoría transversal abarca áreas debido a su valor ambiental, paisajístico o de riesgo, están sujetas a restricciones de uso. Ejemplos de estas áreas incluyen Franjas de protección a cuerpos de agua, zonas de recarga acuífera y áreas de riesgo geológico. Su finalidad es garantizar servicios ecosistémicos,

regulación climática y prevención de procesos de degradación.

- **Suelo suburbano principal:** Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde se han originado ocupaciones del suelo urbano discontinuo, a lo largo de vías principales de conectividad regional y urbano-rural. El objetivo de su identificación y delimitación es promover la localización estratégica y planificada y/o la consolidación de actividades o corredores económicos que fomenten el tejido productivo del municipio y sus vínculos regionales.
- **Suelo suburbano secundario:** Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde se han originado ocupaciones del suelo urbano discontinuo, a lo largo de vías secundarias de conectividad urbano-rural. El objetivo de su identificación y delimitación es reconocer, normar y cualificar las áreas de vivienda dispersa en los corredores viales rurales.
- **Suelo minero:** corresponde al suelo que en la actualidad tiene títulos mineros vigentes, excluyendo los que se encuentran en áreas protegidas del orden nacional. En esta calificación del suelo la norma aplicable corresponde a las otras calificaciones del suelo no urbanizable, mientras no se desarrolle la explotación o se acabe la vigencia del título.

La distribución del suelo según se calificación, indica que el 37% del suelo será de protección forestal, el 21% de protección agropecuaria y el 12% de protección ambiental. Los corredores suburbanos sumaran el 20% y el suelo urbano el 10% del total.

**Ilustración 10 Calificación del suelo**



Fuente: Elaboración propia, 2025

**Tabla 11 Calificación del suelo**

Clasificación	Área (Ha)	Porcentaje
Protección ambiental	2.442,3	11.99%
Costero marino	19.5	0.01%
Protección Agropecuaria	4.448,8	21%
Protección Forestal	7.822,3	37%
Suburbano principal	1.315,6	6%
Suburbano secundario	2.966,7	14%
Urbano	2.128,9	10%
<b>Total</b>	<b>21.144,6</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia, 2025

## 4. Norma general común para toda la clasificación del suelo

### 4.1. Principios comunes de ocupación del suelo

A continuación, se establecen las reglas estructurales que se aplican en todo el territorio municipal, con independencia de si el suelo está clasificado como urbano o no urbanizable o rural. Son criterios transversales que orientan la lectura e interpretación de las normas específicas de cada área.

**Tabla 12 Principios rectores**

Principio	Descripción operativa
Sostenibilidad ecológica	Ningún desarrollo podrá afectar zonas de protección ambiental, reservas hídricas, forestales o antropológicas sin estudio previo ni licencia ambiental y licencia de construcción y permiso de uso de suelo, y el consecuente proceso de participación en el municipio (vista pública de la comunidad).
Reducción del riesgo	En las áreas delimitadas con condición de riesgo, las intervenciones estarán supeditadas a la realización de estudios detallados de riesgo por inundación o movimientos en masa. Las áreas con condición de riesgo alto requieren estudios de detalle para autorizar cualquier ocupación.
Conectividad funcional	La localización de proyectos deberá respetar la estructura funcional (vías primarias, red hídrica, equipamientos). En suelo rural, los proyectos económicos deben situarse preferiblemente sobre corredores suburbanos.
Racionalidad de usos	Se prohíben los usos no compatibles con el entorno. Todo uso debe guardar coherencia con su área de actividad y las condiciones ambientales de su entorno.
Control sobre parcelaciones	Se restringe la subdivisión predial en todo el territorio según la zonificación (ver fichas normativas). Las parcelaciones informales estarán sujetas a procesos de regularización o integración.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas:

- Interpretación jerárquica: En caso de duda o conflicto normativo, primará la protección ambiental y la mitigación del riesgo, como también, la protección del patrimonio cultural
- Aplicación gradual: En zonas de mejoramiento integral, estos principios se aplican progresivamente, conforme avancen las obras de regularización.
- Compatibilidad técnica: Todas las ocupaciones deben garantizar la disponibilidad inmediata o acceso futuro a redes de servicios públicos básicos, garantizado y certificado por las entidades correspondientes, al momento de realizar la solicitud de cualquier desarrollo.
- Compatibilidad técnica: Todas las ocupaciones deben garantizar la sesión de suelo y la disponibilidad inmediata o acceso futuro a espacios públicos recreativos, al momento de realizar la solicitud de cualquier desarrollo.

## 4.2. Restricciones generales por amenaza y condición de riesgo

Se establecen los criterios de intervención, desarrollo y uso del suelo en zonas clasificadas con condición de riesgo por movimientos en masa o inundación, de conformidad con los estudios de amenaza e identificación de elementos expuestos incluidos en el diagnóstico técnico. A continuación, se definen las reglas generales de ocupación según el tipo de riesgo:

**Tabla 13 Clasificación y reglas por tipo de riesgo**

Tipo de riesgo	Condición	Reglas generales de ocupación
Movimientos en masa	Condición de riesgo	No se autoriza ninguna construcción nueva hasta que un estudio de detalle avale obras de mitigación o reasentamiento.
	Amenaza media y alta	Se autoriza la ocupación si se cumplen medidas de mitigación definidas en estudio técnico certificado.
Inundación	Condición de riesgo	Prohibida la urbanización, parcelación y nuevas edificaciones, hasta contar con el resultado de estudios de riesgo detallado. Las edificaciones existentes deben ser objeto de análisis para su posible relocalización.
	Amenaza alta y media	Se permite la ocupación condicionada a estudios hidráulicos y la adopción de soluciones de drenaje o adaptación (elevación, gaviones, entre otros).

Fuente: Elaboración propia, 2025

Son usos prohibidos los siguientes, salvo lo definido por los estudios a detalle:

**Tabla 14 Usos prohibidos en zonas de riesgo y amenaza alta y media**

Categoría de uso	Prohibido en condición de riesgo
Residencial	SI
Institucional	SI
Comercial	SI
Industrial en cualquiera de sus clases	SI

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas:

- **Obligatoriedad de estudios de detalle:** Toda ocupación en zona de riesgo debe estar precedida de un estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que cuente con las medidas de mitigación establecidas para cada caso y cuente con firma de responsabilidad profesional.
- **Intervenciones existentes:** Las construcciones preexistentes en zonas condición de riesgo deben ser objeto de diagnóstico y categorización para evaluar mitigación o reasentamiento. En este sentido no se permiten nuevas construcciones, adecuaciones o ampliaciones salvo que deriven de un proceso resultante de los correspondientes estudios a detalle.
- **Coordinación institucional:** Las decisiones sobre mitigación del riesgo o relocalización deben ser coordinadas con las autoridades ambientales y de protección civil del municipio.

### 4.3. Condiciones Complementarias de Manejo Predial

Se definen los criterios obligatorios que deben respetarse en todos los predios del municipio (urbanos o rurales), más allá del uso del suelo o del área de actividad asignada. Se trata de condiciones transversales que permiten ordenar la ocupación del suelo, mitigar riesgos, garantizar acceso universal, preservar el paisaje y articular de forma coherente los usos autorizados.

**Tabla 15 Condiciones generales de accesibilidad**

Criterio	Condición establecida
Frente mínimo del predio	8 m en suelo urbano; 12 m en suelo rural o de borde suburbanizado.
Acceso obligatorio	Todo predio debe tener frente directo a andén de vía pública.
Accesos compartidos	Solo permitidos en soluciones de vivienda rural progresiva, conjuntos o desarrollos colectivos con título legal y servidumbre formal.
Barreras físicas prohibidas	Se prohíbe el cierre total de predios con rejas, muros u obstáculos que impidan el acceso peatonal universal en zonas urbanas.

Fuente: Elaboración propia, 2025

**Tabla 16 Condiciones de accesibilidad universal y movilidad**

Criterio	Condición establecida
Rampa o acceso sin escalón	Obligatoria en toda nueva construcción, institucional, comercial o turística
Espacio de giro mínimo	1.50 m en áreas de atención al público
Andenes	Deben tener mínimo 1.20 m de ancho libre y no invadir el espacio público con rampas privadas ni señalética obstructiva
Estacionamientos	Toda construcción mayor a 300 m <sup>2</sup> debe contemplar al menos 1 espacio accesible (en caso de parqueo vehicular permitido)

Fuente: Elaboración propia, 2025

Tabla 17 Condiciones de manejo de fachadas

Criterio	Condición establecida
Fachadas o muros ciegos	Se prohíben hacia el espacio público; para efectos de esta normativa se entiende por fachada o muro ciego aquel que no presenta vanos (puertas, ventanas u otros huecos) hacia la vía pública.
Altura mínima de primer piso (urbano)	2.60 m libre, para garantizar ventilación y ventilación cruzada
<b>Altura mínima para cada piso a partir del segundo nivel</b>	2,30 m libre
Tratamiento obligatorio	Toda fachada debe tener elementos de diseño que eviten el aspecto industrial, inacabado o inseguro en zonas residenciales o turísticas
Frentes múltiples	En esquinas o doble frente se exige un diseño coherente para ambas fachadas visibles

Fuente: Elaboración propia, 2025

Tabla 18 Condiciones de transición urbano-rural

Criterio	Condición establecida
Alturas máximas	No superiores a 2 pisos en los primeros 50 m del límite urbano hacia la ruralidad
Rango de alturas entre piso	Entre 2,3 y 3 m
Usos permitidos	Solo los permitidos en el área rural o agroproductiva si hay colindancia directa con suelo rural
Cierre y bordes	Se prohíbe la construcción de muros perimetrales superiores a 1.20 m de altura sin enverjado o transparencia visual

Fuente: Elaboración propia, 2025

**Tabla 19 Manejo de pendientes y riesgo**

Criterio	Condición establecida
Pendiente máxima permitida para construcción	30 % salvo si existe diseño estructural aprobado que garantice estabilidad
Obligatoriedad de estudios	Todo predio con pendiente mayor a 20 % debe presentar estudio de suelos y concepto estructural para otorgamiento de licencia
Zonas de riesgo	Se prohíbe construir en zonas con riesgo alto declarado por la autoridad competente

Fuente: Elaboración propia, 2025

**Tabla 20 Manejo ambiental y paisajístico predial**

Criterio	Condición establecida
Árboles en predio urbano	Al menos 1 árbol por cada 100 m <sup>2</sup> de área libre en proyectos nuevos mayores a 500 m <sup>2</sup>
Zonas de retiro frontal	Deben ser tratadas como antejardines verdes o zonas de transición vegetada, se prohíbe que se traten como parqueaderos duros
Manejo de aguas lluvia	Obligatorio el uso de sistemas de infiltración o retención en nuevos desarrollos.
Infraestructura verde	Se promoverá el uso de jardines verticales, techos verdes y corredores bióticos donde sea técnica y económicamente viable

Fuente: Elaboración propia, 2025

## 4.4. Criterios sobre linderos, alturas y usos generales

Se definen los parámetros comunes de edificación que deben ser respetados independientemente de la clasificación específica del suelo. Estos criterios permiten uniformar las condiciones mínimas de ocupación, reducir conflictos entre usos y garantizar una integración territorial armónica.

### 4.4.1. Linderos mínimos obligatorios (aplican salvo que una norma específica indique lo contrario)

**Tabla 21 Linderos**

Tipo de lindero	Mínimo exigido	Observaciones
Frontal (anterior)	1 a 2 mts	En vías secundarias o terciarias. Puede aumentar según el perfil vial o si hay servidumbre ambiental.
Posterior	2 m	Se permite reducir a 1.0 mt en predios con una sola fachada, si se garantiza ventilación e iluminación natural.
Lateral	1.5 m (mínimo un costado tomando en cuenta la densidad)	En predios mayores de 10 mts de frente se exige en ambos costados.

Fuente: Elaboración propia, 2025

### 4.4.2. Alturas máximas generales (límites por defecto, ajustables por área de actividad o tratamiento)

**Tabla 22 Altura máxima general**

Zona	Altura máxima (pisos)	Condiciones
Rural	2 pisos (entre 2,3 m y 3,5 m)	Excepto en corredores suburbanos principales donde se permiten hasta 4 pisos si hay justificación técnica.
Urbano	10 pisos (entre 2,3 m y 3,5 m)	Excepto en áreas de consolidación con cambio de patrón, donde pueden permitirse hasta 5 pisos con tratamiento normativo.

Por regla general la altura entre pisos se define como el que se define en la presente tabla salvo cuando la norma específica defina lo contrario.

Fuente: Elaboración propia, 2025

### 4.4.3. Reglas comunes sobre usos del suelo

Para la asignación de usos se usarán las siguientes categorías:

**Tabla 23 Categorías asignación uso del suelo**

Categoría de uso	Definición
Principal	Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sustentable.
Compatible	Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
Condicionado	Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental, y/o patrimonial cultural, que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
Prohibido	Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y patrimonial cultural, de planificación ambiental y territorial.

Fuente: Elaboración propia, 2025

La definición de los usos será la siguiente:

#### 1. Uso residencial

Corresponde a la vivienda o lugar de habitación. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada. De acuerdo con las características e intensidad de uso residencial, se definen tres tipos de vivienda:

- **Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.
- **Vivienda multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes, pero disfrutando de áreas privadas.
- **Vivienda en conjuntos o agrupada:** Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

El uso residencial está permitido en todos los tipos de suelo (urbano y no urbanizable), con restricciones de densidad según área y tratamiento.

## 2. Uso comercial:

Corresponde al intercambio de bienes y servicios. Las escalas de este uso son las siguientes:

### 2.1. Comercio y servicios vecinales en locales no mayores a 200 mts:

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector o barrio. Se considera compatible con todos los usos por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:

- No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
- No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
- No requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
- No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, solo la distribución.

Pertenece a esta escala, las siguientes actividades:

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas, y alcohólicas al detal, para consumo diario: tiendas, cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención hasta cuarenta comensales simultáneamente).

- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.
- Venta de bienes (productos) no perecederos: papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- Venta de bienes (productos) perecederos: supermercados (verdulerías), floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío).
- Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- **Venta de servicios personales:** gimnasios, peluquerías, salones de belleza, barberías, spa y servicios de estética corporal. Se incluyen los servicios de estética corporal para tatuajes y piercing, **siempre y cuando cumplan con las condiciones sanitarias y de salubridad exigidas por la autoridad competente.**
- Venta de servicios técnicos: sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.
- Parqueaderos de vehículos livianos (automóviles, camionetas, utilitarios no mayores de 1 tonelada de capacidad).

Permitidos como usos compatibles o condicionados según el entorno.

- **Comercio y servicios urbanos en locales mayores a 200 mts:** Comprende aquellas actividades comerciales o de servicios que, en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico, presentan condicionantes

para estar con la actividad residencial ya que requieren localización especial y medidas apropiadas de implantación. Este tipo de comercio se puede presentar en dos modalidades:

- Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas, y comparten zonas y servicios comunales, como, por ejemplo, plazas o centros comerciales y centros empresariales.
- En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, por ejemplo, almacenes por departamentos y centros de exposiciones, los cuales pueden formar o no parte de los propios de la primera modalidad; talleres; bodegas de almacenamiento; parqueaderos de vehículos pesados (más de 3.5 toneladas) y maquinaria.

Pertencen a esta escala, las siguientes actividades.

- Centros comerciales, almacenes por departamentos, supermercados. Bodegas de almacenamiento, depósitos, centros de acopio.
- Venta de insumos industriales y agropecuarios de gran magnitud.
- Venta de servicios técnicos a vehículos: Talleres de mecánica, latonería, pintura y demás servicios automotrices.
- Venta de servicios técnicos: talleres de herrería, carpinterías, aserraderos.
- Venta de servicios recreativos: Bares, discotecas, casinos, video juegos, juegos infantiles.

- Taller industrial, fabricación y modificación de piezas de maquinaria livianas y pesadas.
- Estaciones de servicio a vehículos.
- Parqueaderos de vehículos, inclusive los pesados (más de 3.5 toneladas) y maquinaria.

Solo permitidos en área de actividad comercial o industrial sobre ejes viales urbanos principales o en corredores suburbanos principales.

### 3. Uso institucional:

**3.1. Equipamientos para servicios sociales:** son aquellos que se consideran imprescindibles para el funcionamiento de la comunidad, dado que satisfacen necesidades cotidianas y tienen como objetivo garantizar la calidad de vida de la población. Dentro de este grupo se encuentran los siguientes servicios sociales:

- **Educación:** Espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades. Preescolar, primaria, secundaria, básica y media, centros de educación técnicos, superiores, artísticos, capacitación ocupacional, entre otros.
- **Culturales:** Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, entre otros.

- **Recreación:** Corresponde a los espacios construidos destinados a la práctica deportiva, tales como estadios, polideportivos, pistas, piscinas y gimnasios.
- **Salud:** Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización.
- **Bienestar Social:** Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas a la prestación de servicios de orientación, apoyo y tratamiento a grupos sociales específicos: infancia, tercera edad, discapacitados, condiciones de indigencia y reinserción social, y personas en ejercicio de la prostitución.
- **Desarrollo comunitario:** corresponde a los equipamientos destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria. Incluye los salones comunales y las casas vecinales.
- **Culto:** Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Son equipamientos privados.

Estos servicios son permitidos en todo el territorio del municipio. Solamente los servicios de culto tendrán como condición el manejo del ruido y la aglomeración de personas en el espacio público.

- 3.2. **Equipamientos para servicios básicos:** corresponde a los servicios prestados por el Estado o privados que generan impactos por su tamaño y funcionamiento. Dentro de este grupo se encuentran los siguientes servicios:

- **Seguridad Ciudadana:** Comprende los equipamientos destinados a prestar servicios de salvaguarda de las personas y los bienes. Incluye entre otros: policía, bomberos y defensa civil.
- **Defensa y Justicia:** Comprende los equipamientos destinados a la, la defensa y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del estado, centros de reclusión, penitenciaría, cárceles y centros de rehabilitación.
- **Servicios de la Administración Pública:** Corresponde a los equipamientos dedicados a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa, entre otros, las sedes de las diferentes entidades administrativas del Estado y oficinas de entidades administradoras de servicios públicos.
- **Abastecimiento de Alimentos y Consumo:** Corresponde a los equipamientos dedicados al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado.
- **Cementerios:** Corresponde a las áreas y equipamientos dedicados al manejo del destino final de personas fallecidas (cementerios municipales o locales, parques cementerios, cementerios en altura, osarios, cenizarios, hornos de cremación, centros de reducción a cenizas por métodos alternativos). Se excluyen los osarios y cenizarios ubicados al interior de establecimientos de culto.
- **Servicios Funerarios:** Corresponde a las áreas y equipamientos dedicados destinados al manejo y preparación de personas fallecidas y sus rituales de exequias, y mascotas (funerarias, salas de velación y laboratorios de tanatopraxia y tanatoestética, morgue o anfiteatro).

Permitidos como condicionados según el área de actividad y los estudios requeridos para su implantación, especialmente en los servicios de seguridad y los cementerios.

Uso industrial:

Se entiende por industria la destinación al conjunto de actividades económicas para la transformación de las materias primas, ya sea física o química, en bienes elaborados, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.

- **Industria vecinal o artesanal (Industrial Clase C):** Funciona con baja tecnología y poca utilización de equipos. Su producción no es masiva y no genera impactos ambientales ni urbanísticos negativos a la vivienda en la zona donde se ubique.

Está condicionada en todas las áreas de actividad.

- **Industria urbana (Industrial Clase B) y metropolitana (Industrial Clase A) y de generación energética:** Corresponde a una actividad industrial o laboratorios, que funcionan en un área construida superior a los 1000 mts<sup>2</sup>. Esta tipología industrial se define por su impacto en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción. Demandan grandes áreas para su instalación y generan impactos urbanísticos y al medio ambiente, superiores a los estándares del uso residencial, por lo cual el uso es prohibido en áreas residenciales.

Solo permitido en áreas de actividad industrial y en corredores suburbanos principales, previo licenciamiento.

Lo anterior se sintetiza en la siguiente tabla:

Tabla 24 Síntesis condiciones de usos

Categoría de uso	Permitido en general	Condiciones
Residencial	-	Permitido en todos los tipos de suelo, con restricciones de densidad según área y tratamiento.
Comercio y servicios vecinales	-	Permitidos como usos compatibles o condicionados según el entorno.
Industrial Clase A, Clase B y generación energética	-	Solo permitida en corredores definidos para áreas de actividad industrial (urbano y rural) con el correspondiente plan de mitigación.
<b>Industrial Clase C</b>	-	Permitida si se presenta plan de mitigación
Grandes superficies comerciales	-	Solo permitidas en áreas urbanas, ejes estratégicos o corredores suburbanos principales.
Equipamientos sociales	-	Permitidos si responden a escala vecinal y no generan impacto negativo.
Minería	-	Prohibida en todo suelo no licenciado previamente. Regida por normatividad ambiental nacional.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas aclaratorias:

- **Vuelo en fachadas:** Su tratamiento se detalla por tipo de suelo, pero como principio común no se permite vuelo en fachada sobre retiros de protección ambiental, ni servidumbres.
- **Compatibilidad de usos:** La autorización de usos condicionados requiere concepto técnico del ayuntamiento y consulta vecinal en suelo urbano.

## 4.5. Prohibiciones y condiciones ambientales (comunes al suelo urbano y no urbanizable)

Se establecen las restricciones ambientales y las condiciones de manejo ecológico que deben observarse en toda intervención sobre el territorio, en función del objetivo de proteger los ecosistemas estratégicos del municipio y evitar externalidades negativas sobre el entorno.

### 4.5.1. Prohibiciones generales por razones ambientales

**Tabla 25 Prohibiciones generales por razones ambientales**

Actividad o intervención	Estado	Observaciones
Relleno, modificación o intervención de cauces naturales o Franjas de protección a cuerpos de agua	Prohibido	Aplicable incluso a cauces secos o intermitentes.
Construcción sobre áreas de protección ambiental	Prohibido	Solo se permite intervención para recuperación ecológica o servicios públicos ambientales.
Parcelación o urbanización en suelos con cobertura boscosa	Prohibido	Aplica en bosques latifoliados, secos y coníferas.
Vertimiento directo a cuerpos de agua	Prohibido	Toda actividad deberá tener sistema de manejo y tratamiento.
Depósitos de residuos o escombros	Prohibido	Incluye microbasurales y residuos de obra.
Construcción en suelos con licencia minera activa sin autorización sectorial	Prohibido	Las áreas mineras deben tener zonificación específica o exclusión mediante resolución.

Fuente: Elaboración propia, 2025

## 4.5.2. Condiciones para ocupación o uso cercano a áreas de protección

Tabla 26 Condiciones para ocupación o uso cercano a áreas de protección

Tipo de zona	Franja de protección obligatoria	Condiciones
Franjas de protección a cuerpos de agua	Mínimo 30 m a cada lado	No se permite ningún tipo de construcción, ni cercado. Solo recuperación ecológica, senderos y vigilancia ambiental.
Bosques	Mínimo 20 m de amortiguamiento	No se permite cambio de uso. Solo actividades educativas o de conservación con senderos autorizados.
Áreas protegidas de origen ambiental o arqueológico	Según delimitación técnica	Requiere concepto previo de autoridad ambiental o cultural. Prohibido el cambio de uso sin Plan de Manejo.
Marítima	60 m	Dominio público según lo definido por la Ley 305 de 1968

Fuente: Elaboración propia, 2025

### Notas aclaratorias:

- **Prioridad de la función ecológica del suelo:** En caso de conflicto normativo, prima la destinación ambiental.
- **Compensaciones ecológicas:** Toda afectación autorizada deberá ser compensada conforme a las normas nacionales y municipales.
- **Instrumentos requeridos:** Los planes parciales, planes de manejo o licencias de urbanización en áreas adyacentes a suelos de protección deben incorporar análisis de conectividad ecológica y plan de manejo del borde.

## 5. Norma para el suelo no urbanizable

Al interior del suelo rural se identifican y delimitan áreas que concentran dinámicas de uso y ocupación del suelo más específicas, que se constituyen en zonas físicas homogéneas, por sus condiciones o características sociales, económicas, ambientales y culturales, y que requieren normas diferenciadas desde el ordenamiento territorial. En este suelo pueden identificarse: áreas con aptitud para actividades agrícolas, pecuarias, acuícolas y pesqueras; áreas con potencial para actividades mineras y turísticas; áreas para la protección del patrimonio cultural; áreas para usos residenciales de baja densidad, recreativos e institucionales; áreas para la provisión de servicios públicos a los asentamientos humanos urbanos y rurales. Las áreas de importancia ambiental se constituyen en elementos estructurantes y articuladores de todo el territorio. Por lo anterior, se definen las siguientes categorías para los distintos sectores del suelo rural, las cuales permiten establecer normas diferenciadas a partir de las características físicas y el modelo de ocupación propuesto por el PMOT para este suelo.

### 5.1.1.1. Categoría de suelo rural suburbano – principal



Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

El polígono del suelo suburbano principal comprende una franja de influencia de hasta 150 m de ancho a cada lado de la vía, medidos desde el límite externo del derecho de vía (es decir, a partir del lindero del dominio vial hacia los predios colindantes), sin incluir dicho derecho de vía, y su extensión corresponde a la establecida en el plano de esta categoría. No obstante, algunas condicionantes para la planificación y asignación de permisos serán: i) se tendrá en cuenta que, a mayor proximidad a las áreas protegidas o de protección ambiental, mayor podrá ser la restricción de ocupación y uso del suelo; ii) la provisión de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía deberá ser autoabastecida por el propietario o desarrollador de estos predios; iii) estará prohibida la subdivisión en parcelas menores de 1.000 m<sup>2</sup>; y iv) se restringirá o condicionará la urbanización o construcción de predios aún vacantes, propendiendo por la consolidación de los que se encuentran ocupados y desarrollados al momento de la expedición del PMOT.

Su regulación busca ordenar y cualificar el hábitat rural sin comprometer la estructura agroecológica del territorio. La norma aplicable a esta categoría es la siguiente:

Tabla 27 Regulación suelo suburbano principal

Parámetro	Regulación específica
Uso principal	Industrial Clase A, Clase B y generación energética y grandes superficies comerciales
Usos complementarios	Vivienda suburbana (máximo 15 unidades por hectárea), comercio y servicios de todas las escalas, servicios sociales de todas las escalas
Usos prohibidos	Minería, parcelación residencial informal, actividades extractivas
Altura máxima	4 pisos
Rango de alturas entre piso	Entre 2,3 y 3,5 m
Lindero frontal mínimo	10 m desde el eje vial primario
Lindero posterior mínimo	5 m
Linderos laterales mínimos	3 m
Tamaño mínimo de parcela	1,000 m <sup>2</sup> *
Vuelo en fachadas	Permitidos hasta 1.2 m si no invaden retiros viales ni servidumbres técnicas
Tratamiento del suelo	Desarrollo económico controlado
Condición ambiental	Requiere estudio de impacto ambiental para Industrial Clase A, Clase B y generación energética, y superficies mayores a 2,000 m <sup>2</sup> construidos
Condición de acceso	Obligatorio acceso por vía existente o vía interna con estándar de carga media o alta

\*En casos donde se promueva parcelación colectiva o asociativa, el promedio puede mantenerse en 666 m<sup>2</sup> por unidad, permitiendo ajustes internos mientras se conserve la densidad máxima de 15 VIV/HA.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas aclaratorias para aplicación:

- **Localización obligatoria sobre eje vial:** Solo se permite su aplicación en predios con frente directo sobre vías de conectividad regional y urbano rural clasificadas como principales. No aplica para caminos vecinales.
- **Vivienda subordinada al uso económico:** Se admite vivienda solo si no representa más del 30% del área útil del predio y está asociada funcionalmente al uso productivo.
- **Concurrencia de servicios:** El otorgamiento de licencias está supeditado a la disponibilidad de servicios básicos o compromisos firmes de inversión privada para su provisión.
- **Carga vial e impacto:** Los desarrollos que superen los 2,000 m<sup>2</sup> construidos deben contar con análisis de tráfico y de impacto urbano-rural.

#### 5.1.1.2. Categoría de suelo rural suburbano – secundario

El suelo suburbano secundario comprende el área de influencia de 50 Mt a ambos costados de la vía, a partir de la berma de esta (franja lateral de la vía, adyacente a la calzada) y su extensión corresponde a la establecida en el plano de esta categoría. No obstante, algunas condicionantes para la planificación y asignación de permisos de uso serán: i) se tendrá en cuenta que a mayor proximidad a las áreas urbanas mayor podrá ser la densidad de los usos permitidos (según la tabla x); ii) la provisión de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, deberán ser autoabastecidos por el propietario o desarrollador de estos predios; iii) estará prohibida la subdivisión en parcelas menores de 1000 Mt<sup>2</sup>; iv) se restringirá o condicionará la urbanización o construcción de predios aun vacantes, propendiendo por la consolidación de los que se encuentran ocupados y desarrollados al momento de la expedición del PMOT.

Su regulación busca ordenar y cualificar el hábitat rural sin comprometer la estructura agroecológica del territorio. La norma aplicable a esta categoría es la siguiente:

Tabla 28 Regulación suelo suburbano secundario

Parámetro	Regulación específica
Uso principal	Vivienda suburbana en bajas densidades (máx. 15 viviendas por Ha)
Usos complementarios	Producción agrícola, comercio y servicios vecinales, servicios sociales vecinales
Usos condicionados	Industria Clase C
Usos prohibidos	Industrial Clase A, Clase B y generación energética, minería, grandes superficies comerciales
Altura máxima	2 pisos
Rango de alturas entre piso	Entre 4 y 7,5 m
Lindero frontal mínimo	5 m desde eje de vía secundaria
Lindero posterior mínimo	3 m
Linderos laterales mínimos	2 m
Tamaño mínimo de parcela	1,000 m <sup>2</sup> *
Vuelo en fachadas	Permitidos hasta 0.8 m si no invaden el lindero frontal y no interfieren con redes técnicas o visuales
Tratamiento del suelo	Regularización y mejoramiento del hábitat disperso
Condición ambiental	Se exige cercas vivas y arborización mínima por predio
Condición de acceso	Camino rural estabilizado o habilitado, con acceso funcional para servicios básicos

\*En casos donde se promueva parcelación colectiva o asociativa, el promedio puede mantenerse en 666 m<sup>2</sup> por unidad, permitiendo ajustes internos mientras se conserve la densidad máxima de 15 VIV/HA.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas aclaratorias para aplicación:

- **Control sobre densificación informal:** La ocupación se limitará a la densidad máxima autorizada.
- **Fomento de mezcla funcional rural:** Se permite y promueve la combinación de vivienda con comercio o producción agrícola en el mismo predio, siempre que no se afecte el entorno.
- **Adaptabilidad progresiva:** En zonas con alta consolidación informal se permite implementar procesos de regularización progresiva con compromisos de mejora en servicios e infraestructura.
- **Compatibilidad ambiental:** No se permite la pavimentación de vías internas sin estudio de drenaje. Las cubiertas deben facilitar la recolección de aguas lluvias.

### 5.1.1.3. Categoría de protección forestal

Su regulación busca ordenar y cualificar el hábitat rural sin comprometer la estructura agroecológica del territorio. La norma aplicable a esta categoría es la siguiente:

**Tabla 29 Regulación suelo protección forestal**

Parámetro	Regulación específica
Uso principal	Producción forestal y agroforestal sostenible
Usos complementarios	Cultivos semi-intensivos, vivienda rural dispersa (1 unidad por cada 10,000 m <sup>2</sup> ), comercio y servicios vecinales, servicios sociales vecinales
Usos prohibidos	Industria en todas sus clases, minería, grandes superficies comerciales, urbanización
Altura máxima	2 pisos
Altura máxima de piso	3 m
Lindero frontal mínimo	10 m desde eje vial
Lindero posterior mínimo	5 m
Linderos laterales mínimos	5 m
Tamaño mínimo de parcela	10,000 m <sup>2</sup>
Vuelo en fachadas	No se permiten, salvo estructuras ligeras (alero, techumbre) dentro del área construida
Tratamiento del suelo	Conservación estricta. Se prohíbe la conversión a otros usos sin plan de manejo.
Condición ambiental	Obligatoria reforestación si hay remoción autorizada. Fomento de corredores biológicos.
Condición de acceso	Solo caminos rurales existentes o trazados autorizados por el municipio. No se permiten nuevas vías sin estudio de impacto ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas aclaratorias para aplicación:

- **Plan de manejo forestal obligatorio:** Toda actividad productiva deberá estar incorporada a un plan de manejo forestal aprobado por la autoridad competente.
- **Limitación de vivienda:** La vivienda solo es permitida si está directamente asociada a la función forestal o agroforestal del predio y en baja densidad.
- **Prohibición de infraestructura masiva:** No se autoriza la construcción de obras mayores, campamentos, ni equipamientos que alteren la vocación ecológica del área.
- **Control ambiental:** Todo permiso de construcción está sujeto a concepto ambiental favorable y al monitoreo de cobertura por parte del municipio.

#### 5.1.1.4. Categoría de protección de la producción agropecuaria

Su regulación busca ordenar y cualificar el hábitat rural sin comprometer la estructura agroecológica del territorio. La norma aplicable a esta categoría es la siguiente:

**Tabla 30 Regulación suelo protección agropecuaria**

Parámetro	Regulación específica
<b>Uso principal</b>	Producción agrícola intensiva y semi-intensiva
<b>Usos complementarios</b>	Vivienda rural en bajas densidades, comercio y servicios vecinales, servicios sociales vecinales
<b>Usos condicionados</b>	Industrial Clase C
<b>Usos prohibidos</b>	Industrial Clase A, Clase B y generación energética, minería, grandes superficies comerciales
<b>Altura máxima</b>	2 pisos de hasta 5 m por piso
<b>Lindero frontal mínimo</b>	5 m desde vía rural
<b>Lindero posterior mínimo</b>	3 m
<b>Linderos laterales mínimos</b>	3 m
<b>Tamaño mínimo de parcela</b>	10,000 m <sup>2</sup>
<b>Vuelo en fachadas</b>	No se permiten sobre linderos ni hacia vías rurales
<b>Tratamiento del suelo</b>	Protección productiva permanente
<b>Condición ambiental</b>	Prohibida la tala sin autorización. Se promueve la agroforestería y cercas vivas.
<b>Condición de acceso</b>	Accesibilidad por vía rural estabilizada. Se promueve mantenimiento comunitario de caminos rurales.

Fuente: Elaboración propia, 2025

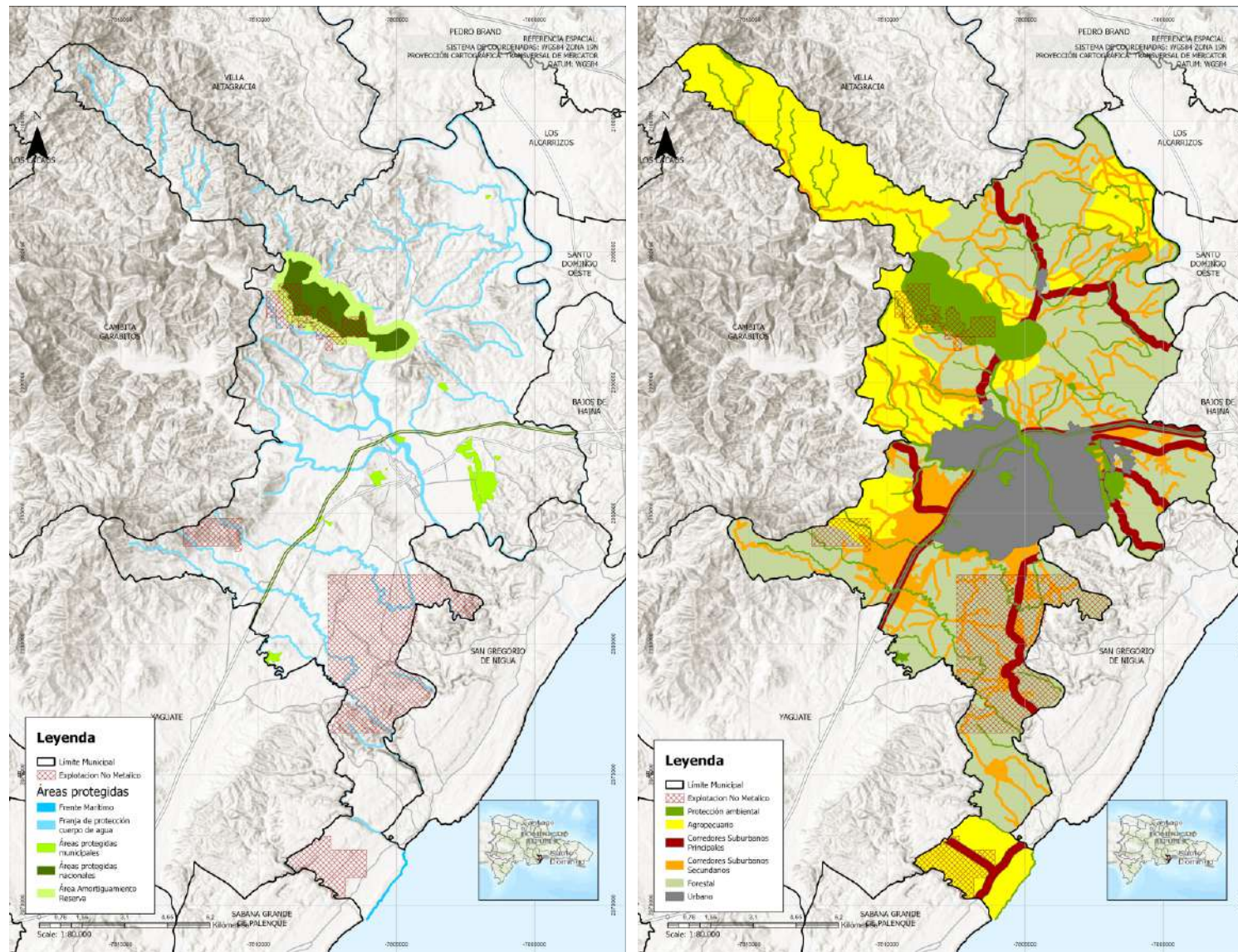
Notas aclaratorias para aplicación:

- **Incentivo a la asociatividad:** Se promueve el uso compartido de infraestructura rural (centros de acopio, riego, maquinaria) mediante figuras asociativas o cooperativas.
- **Vivienda vinculada a uso del suelo:** Las viviendas autorizadas deben estar asociadas a la actividad agropecuaria productiva del predio.
- **Prohibición de parcelación informal:** No se autorizarán subdivisiones prediales por debajo del mínimo, ni fraccionamientos por venta informal.
- **Compatibilidad funcional:** Toda intervención debe garantizar la permanencia de la función agropecuaria.

#### 5.1.1.5. Categoría de protección para la producción minera sostenible

Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde existe concentración de cobertura de actividades mineras y extractivas, particularmente de minería no metálica y materiales. El objetivo de su identificación y delimitación es la protección del medio ambiente, con especial atención en la afección a los cuerpos de agua, del patrimonio cultural y el paisaje natural, y la seguridad y la salud de las poblaciones localizadas en su entorno inmediato.

### Ilustración 11 Concesiones mineras sobre áreas protegidas



Fuente: Elaboración propia, 2025



Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

El uso minero se asigna exclusivamente a los espacios del territorio donde existe un título de concesión minera vigente otorgado por el Estado, conforme al marco establecido en el Artículo 58 de la Ley 368-22, el cual reconoce los usos extractivos como parte de la clasificación oficial del suelo. En el municipio de San Cristóbal, el polígono aproximado de 5 km<sup>2</sup> correspondiente a las 11 concesiones mineras autorizadas por la Dirección General de Minería se superpone con áreas clasificadas como protegidas, agropecuarias, forestales y suburbanas, generando conflictos de uso y restricciones territoriales.

El ordenamiento específico de estas zonas estará determinado por las condiciones, limitaciones y obligaciones establecidas en los títulos de concesión minera emitidos por la autoridad sectorial competente, así como por la aplicación de las leyes sustantivas que regulan la minería y la gestión ambiental. En consecuencia, cualquier actividad extractiva en estos espacios queda supeditada tanto a los parámetros de compatibilidad del uso del suelo definidos por el PMOT, como a las normas sectoriales que rigen la exploración y explotación minera en la República Dominicana, en concordancia con lo señalado en el Artículo 58 de la Ley 368-22.

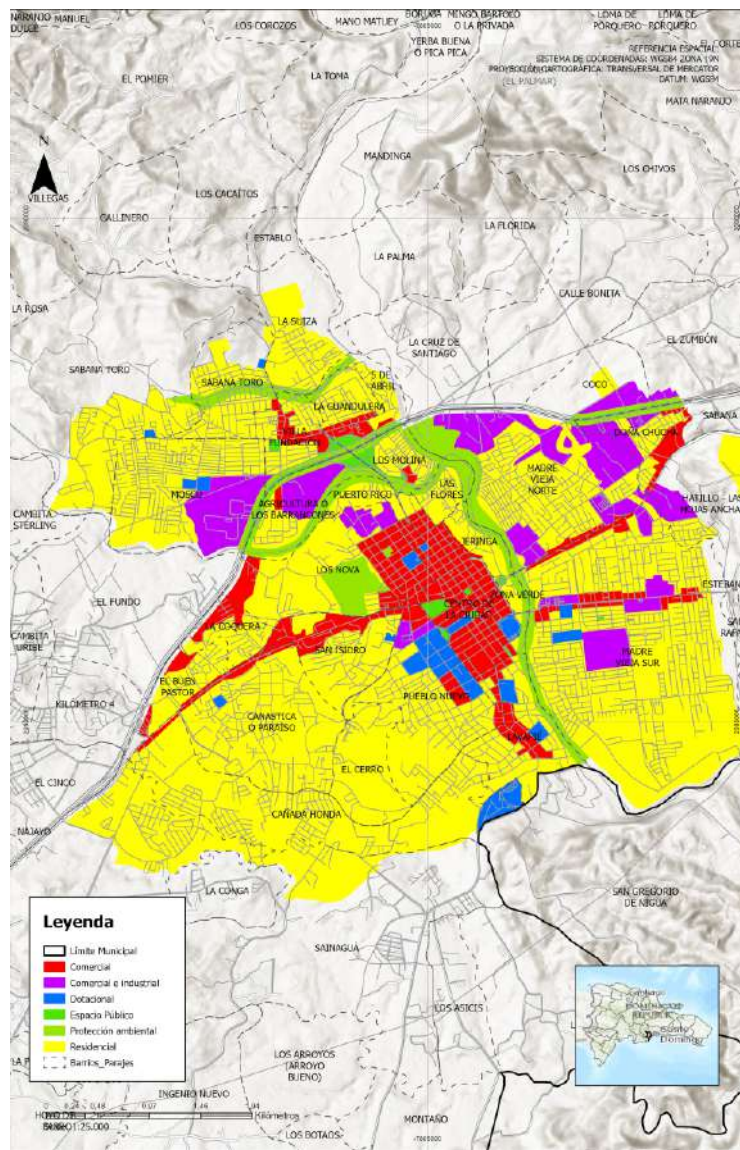
## 6. Usos del suelo urbano

### 6.1. Áreas de Actividad y Uso del Suelo Urbano

Corresponden a partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del PMOT y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el MOT. Son áreas de actividad la residencial, comercial, institucional e industrial.

En las áreas urbanas de la cabecera y los distritos municipales se mantiene la ocupación del suelo con actividad residencial (73%), particularmente de vivienda unifamiliar y bifamiliar, seguido del suelo ocupado con actividades económicas y productivas (18%), particularmente en el centro de la ciudad y corredores viales principales.

**Ilustración 12 Áreas de actividad para usos del suelo urbano**



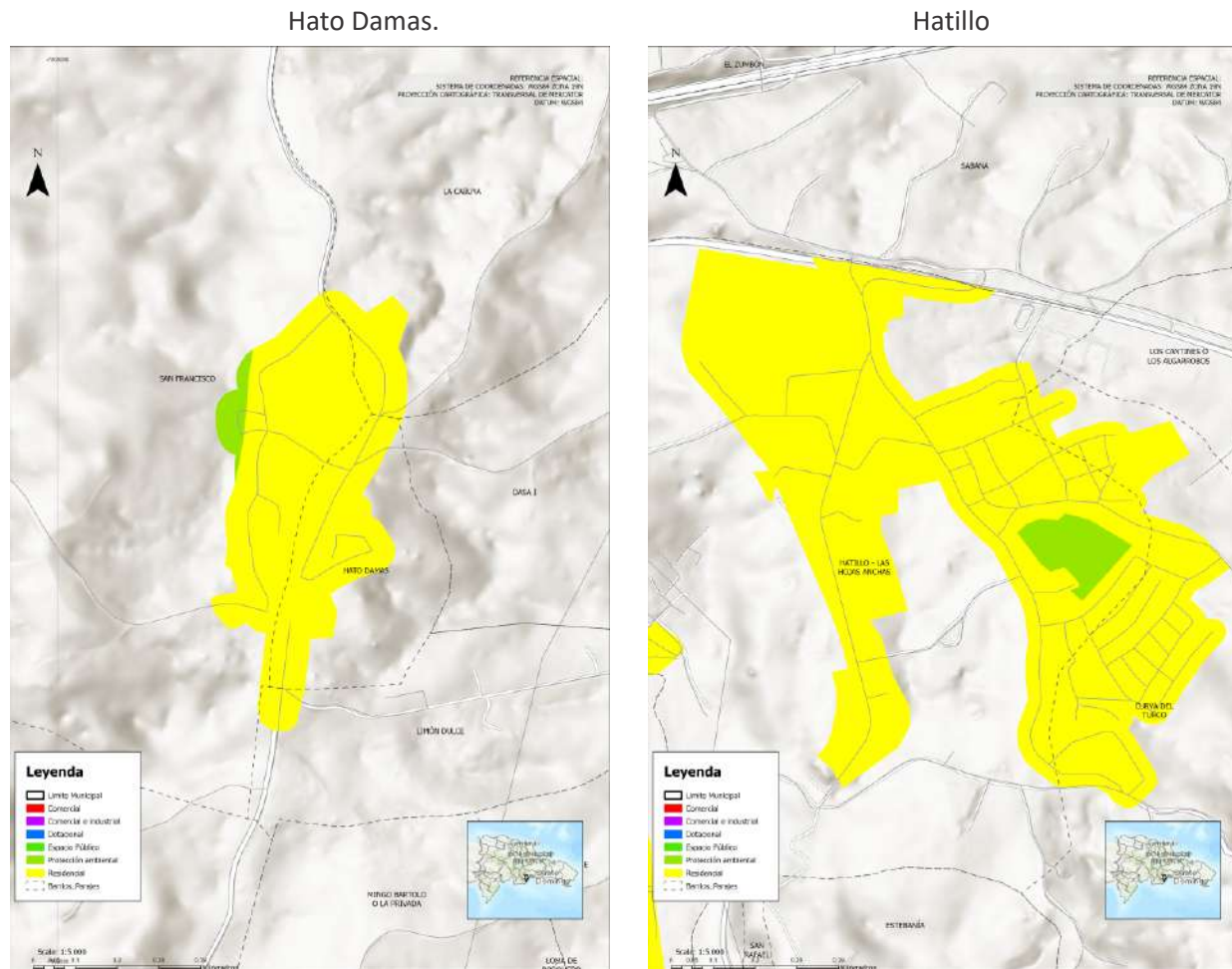
Fuente: Elaboración propia, 2025

**Tabla 31 Distribución de áreas de actividad para el suelo urbano**

Área de actividad	Has	%
Comercial	217,3	10%
Comercial e industrial	180,58	8%
Institucional	51,36	2%
Espacio Público	22,82	1%
Protección ambiental	144,77	6%
Residencial	1659,65	73%

Fuente: Elaboración propia, 2025

### Ilustración 13 Áreas de actividad en el suelo urbano de Hato Damas y Hatillo



Fuente: Elaboración propia, 2025

#### 6.1.1. Áreas de Actividad Residencial

Tiene como objetivo garantizar la permanencia y consolidación de la actividad residencial en las áreas urbanas, con mixtura de usos de bajo impacto y servicios sociales de proximidad con la vivienda. Se utilizó como criterio para su identificación el uso predominante de vivienda en manzanas y la traza urbana discontinua.

La norma busca garantizar la mixtura controlada con usos de bajo impacto, asegurar condiciones de habitabilidad adecuadas y permitir el desarrollo social y urbano equilibrado.

Tabla 32 Regulación área de actividad residencial

Parámetro	Regulación establecida
Uso principal	Residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en conjuntos o agrupada; comercio y servicios de escala vecinal; equipamientos de culto de escala vecinal.
Usos compatibles	Servicios sociales (educación, salud, cultura, recreación, institucionales, seguridad) de escala vecinal o municipal.
Usos prohibidos	Todos los no listados: industria, bares, discotecas, casinos, grandes superficies comerciales, minería, talleres contaminantes (pirotecnia, etc.).
Altura máxima condicionada	Hasta 4 pisos solo cuando la vía frente al predio tenga ancho = 8,0 m y exista capacidad comprobada de redes/servicios. Si la vía mide 6,0–7,99 m: máximo 3 pisos. Si la vía es < 6,0 m: máximo 2 pisos. La autoridad podrá exigir soporte técnico de capacidad (agua, alcantarillado, energía, accesibilidad y emergencias) antes de autorizar alturas mayores.
Altura entre pisos	Entre 2,5 m y 3,5 m
Lindero frontal mínimo	5 m (recomendado para accesos amplios y antejardines institucionales). En ausencia de plan maestro de equipamientos, mantener 5 m para todos los casos.
Lindero posterior mínimo (según niveles)	1 nivel: 2,0 m. 2 niveles: 2,5 m. 3 niveles: 3,0 m. 4 niveles: 4,0 m.
Lindero lateral mínimo (según niveles, al menos en un costado)	1 nivel: 1,5 m. 2 niveles: 2,0 m. 3 niveles: 2,5 m. 4 niveles: 3,0 m. Nota: cuando colinde con usos residenciales, priorizar el retiro hacia ese lindero.
Voladizos	No permitidos hacia espacio público ni sobre retiros laterales/posteriores; se admiten cubiertas abiertas tipo marquesina únicamente sobre accesos.
Condiciones de urbanización	Deben existir redes de servicios públicos en norma, acceso vial funcional según el perfil de la vía, y espacio público vinculado. Para proyectos de 4 niveles o en vías de 6,0–7,99 m, exigir certificación de capacidad de redes y, si aplica, medidas de mitigación (manejo de aguas, estacionamientos, accesos de emergencia).
Condición de mixtura	Permitida siempre que los usos residenciales o de servicios no afecten el funcionamiento principal del equipamiento ni generen sobrecarga a la infraestructura local.
Relación con tratamientos urbanísticos	Compatible con consolidación, desarrollo o mejoramiento integral. Cuando la vía no cumpla ancho = 8,0 m, cualquier solicitud de =4 pisos deberá estar soportada por mejoras viales/servicios o no será admisible. Si existe plan maestro de equipamientos, prevalece sobre estos parámetros.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas específicas de aplicación:

- **Mixtura controlada, no intensiva:** Los usos compatibles y condicionados no deben alterar la función residencial del sector. Se prohíben discotecas, bares, estaciones de combustible, talleres ruidosos o contaminantes.
- **Licenciamiento gradual:** En zonas de mejoramiento integral, se permite el licenciamiento de vivienda y comercio solo si hay condiciones de acceso, salubridad y no riesgo.
- **Altura ajustable por tratamiento:** En áreas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón, la altura puede aumentar si se demuestra viabilidad técnica y compatibilidad con la trama urbana.
- **Compatibilidad normativa:** El otorgamiento de licencias deberá verificar coincidencia con la forma de tratar el territorio y cumplir con retiros, servicios y gestión del espacio público.

## 6.1.2. Áreas de Actividad Institucional

Tiene como objetivo garantizar la presencia y distribución equitativa de los servicios sociales principales del municipio. Se utilizó como criterio para su identificación la presencia de servicios sociales e institucionales (educación, salud, cultura, recreación, gobierno, justicia) que ocupan la totalidad de una manzana.

**Tabla 33 Regulación área de actividad institucional**

Parámetro	Regulación establecida
Uso principal	Servicios sociales (educación, salud, cultura, recreación, institucionales, seguridad) de escala vecinal o municipal
Usos compatibles	Residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, conjuntos o agrupada; comercio y servicios de escala vecinal; equipamientos de culto de escala vecinal
Usos prohibidos	Todos los no listados
Altura máxima general	Hasta 4 pisos
Rango de alturas entre piso	Entre 2,3 y 4 m
Lindero frontal mínimo	5 m (recomendado, para accesos amplios y antejardines institucionales)
Lindero posterior mínimo	3 m
Lindero lateral mínimo	3 m en un costado (mínimo)
Vuelo en fachadas	No permitidos hacia espacio público ni retiros, salvo techos de acceso (cubiertas abiertas tipo marquesina)
Condiciones de urbanización	Debe haber redes de servicios públicos, acceso vial funcional y espacio público vinculado
Condición de mixtura	Permitida en la medida en que los usos residenciales o de servicios no afecten el funcionamiento principal del equipamiento
Relación con tratamientos urbanísticos	Compatible con consolidación, desarrollo o mejoramiento integral (estructura debe definirse según plan maestro de equipamientos si aplica)

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas específicas de aplicación:

- **Prelación funcional:** En predios de uso institucional, el uso principal (equipamiento) debe ocupar como mínimo el 60 % del área construida.
- **Interfaz con la ciudad:** Se recomienda que los equipamientos tengan al menos una fachada activa (transparente, accesible, con conexión al entorno urbano).
- **Reversibilidad del uso residencial:** El uso residencial es compatible si no impide el funcionamiento principal. En caso de conflictos, deberá ser retirado o reubicado.
- **Estacionamientos y acceso:** Todo nuevo equipamiento debe prever su área de estacionamiento, manejo de accesos y carga-descarga, dentro del lote.

## 6.1.3. Áreas de Actividad Comercial

Tiene como objetivo garantizar la mixtura de usos productivos de escala municipal y metropolitana en corredores y centralidades estratégicos. Se utilizó como criterio para su identificación los corredores económicos y concentración de actividades de prestación de servicios comerciales.

Esta área concentra las dinámicas de intercambio de bienes y servicios a lo largo de ejes viales y zonas de transición

urbano-rural. Su función es estructurar el tejido económico local, promover la diversificación productiva, y facilitar la accesibilidad a bienes de consumo y servicios de cercanía, sin comprometer la sostenibilidad urbana ni rural.

**Tabla 34 Regulación área de actividad comercial**

Parámetro	Regulación establecida
<b>Uso principal</b>	Comercio y servicios de escala vecinal, municipal e intermunicipal. - Para las zonas turísticas, definidas a través de los instrumentos sectoriales, Servicios turísticos (hospedaje, gastronomía, cultura).
<b>Usos compatibles</b>	Residencial multifamiliar, institucionales de apoyo, equipamientos sociales, turismo cultural y de paso, economía popular. - Se permiten Actividades de venta de artesanías, la localización de residencias turísticas y espacios culturales.
<b>Usos prohibidos</b>	Minería, actividades contaminantes, bodegas de alto impacto logístico
<b>Rango de alturas entre piso</b>	Entre 3 y 5 m
<b>Altura máxima general</b>	4 pisos
<b>Lindero frontal mínimo</b>	3 m en vías locales; 5 m en vías principales o arterias comerciales - Para las zonas turísticas, definidas a través de los instrumentos sectoriales, 2 m (calles interiores), 5 m (ejes turísticos).
<b>Lindero posterior mínimo</b>	3 m
<b>Lindero lateral mínimo</b>	1 nivel: 1,5 m. 2 niveles: 2,0 m. 3 niveles: 2,5 m. 4 niveles: 3,0 m. Nota: cuando colinde con usos residenciales, priorizar el retiro hacia ese lindero.
<b>Vuelo en fachadas</b>	Permitidos hasta 1 m sobre espacio público si no hay interferencia con redes ni andenes menores a 3 m - Para las zonas turísticas, definidas a través de los instrumentos sectoriales, hasta 0.6 m si no interfieren con entorno.
<b>Condiciones de mixtura de usos</b>	Permitida siempre que se mantenga el uso comercial como principal (mín. 60-% del área construida)
<b>Condiciones de urbanización</b>	Accesibilidad, infraestructura vial y servicios públicos básicos requeridos; relación con el entorno peatonal y transporte público- Para las zonas turísticas, definidas a través de los instrumentos sectoriales, espacio público de calidad, señalética, accesibilidad universal.
<b>Relación con tratamientos urbanísticos</b>	Compatible con consolidación, desarrollo o renovación urbana (según intensidad y escala comercial). - Para las zonas turísticas y patrimoniales o de valor cultural, conservación y consolidación.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas específicas de aplicación:

- **Comercio como estructurador de centralidades:** Las zonas comerciales deben ubicarse prioritariamente sobre corredores viales estructurantes o en los nodos de actividad comercial.
- **Equilibrio urbano-rural:** En zonas de borde o transición, el uso comercial debe articularse con la ruralidad a través de mercados campesinos, plataformas de acopio y servicios agroindustriales compatibles.
- **Promoción de la economía local:** Se favorecerá la ocupación por actores locales, actividades económicas tradicionales y comercio popular formalizado.
- **Control de impactos:** Toda implantación comercial de más de 500 m<sup>2</sup> construidos deberá demostrar viabilidad de accesibilidad, manejo de residuos, carga y descarga, y ausencia de afectación a sectores residenciales contiguos.

Para las zonas turísticas:

- **Preservación del patrimonio:** En zonas con valor arquitectónico, todo nuevo proyecto debe conservar tipologías, volumetría y materiales tradicionales. Se requiere concepto previo del área de

planeamiento territorial.

- **Control de gentrificación:** El uso turístico no podrá desplazar población residente sin plan de compensación y reubicación, en caso de renovación o densificación dirigida.
- **Comercio y servicios culturales prioritarios:** Se incentiva el uso de inmuebles patrimoniales para librerías, salas de exposición, cafés literarios, talleres de arte, entre otros.
- **Articulación con la economía local:** Se dará preferencia a operadores turísticos comunitarios, redes de economía campesina y artesanos locales como parte de la oferta turística.

#### 6.1.4. Áreas de Actividad Industrial y Grandes Superficies Comerciales

Tiene como objetivo garantizar la presencia y mitigación de impactos de grandes superficies comerciales e industriales de escala metropolitana. Se utilizó como criterio para su identificación la presencia de corredores económicos y concentración de actividades industriales y grandes superficies comerciales.

Está conformada por predios de gran extensión en corredores estratégicos, principalmente en el norte del municipio, y se articula con la red vial nacional y regional.

**Tabla 35 Regulación área de actividad industrial y grandes superficies comerciales**

Parámetro	Regulación establecida
<b>Uso principal</b>	Industria Clase C, logística, almacenamiento, agroindustria
<b>Usos compatibles</b>	Servicios de apoyo, administración, comercio mayorista, comercio de vehículos y maquinaria, vivienda de cuidanderos
<b>Usos prohibidos</b>	Residencial multifamiliar, servicios sociales de escala vecinal o municipal, bares, discotecas, educación, salud, minería, Industria Clase A y Clase B y de generación energética.
<b>Altura máxima general</b>	4 pisos o 15 m de altura (según requerimientos técnicos de la actividad)
<b>Lindero frontal mínimo</b>	10 m desde el eje vial (facilita maniobra de vehículos pesados)
<b>Lindero posterior mínimo</b>	5 m
<b>Lindero lateral mínimo</b>	3 m por costado
<b>Vuelo en fachadas</b>	No permitidos sobre espacio público ni retiros obligatorios
<b>Condiciones de urbanización</b>	Requiere acceso por vía pavimentada de carga pesada, redes de energía trifásica, agua y manejo de residuos industriales
<b>Condiciones de mixtura de usos</b>	No permitida, salvo para servicios complementarios internos
<b>Relación con tratamientos urbanísticos</b>	Compatible con desarrollo planificado, macroproyectos y tratamiento específico para actividades estratégicas

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas específicas de aplicación:

- **Accesibilidad logística obligatoria:** Toda implantación industrial Clase A, Clase B o de generación energética debe garantizar acceso expedito desde vías primarias o troncales, con radios de giro adecuados y mínimo un acceso independiente por carga.
- **Condiciones ambientales exigentes:** Se exigirá la presentación de diagnóstico ambiental de alternativas o plan de manejo ambiental, según el tipo y escala del proyecto, como requisito de viabilidad urbanística.
- **Reservas para crecimiento:** Se recomienda mantener áreas de reserva colindantes para ampliación futura de zonas industriales o implantación de equipamientos de soporte.
- **Evitar conflicto de usos:** Se prohíbe completamente la localización de usos residenciales, educativos o de salud dentro de esta área, incluso si se presentan solicitudes individuales.

## 7. Tratamientos para el suelo urbano

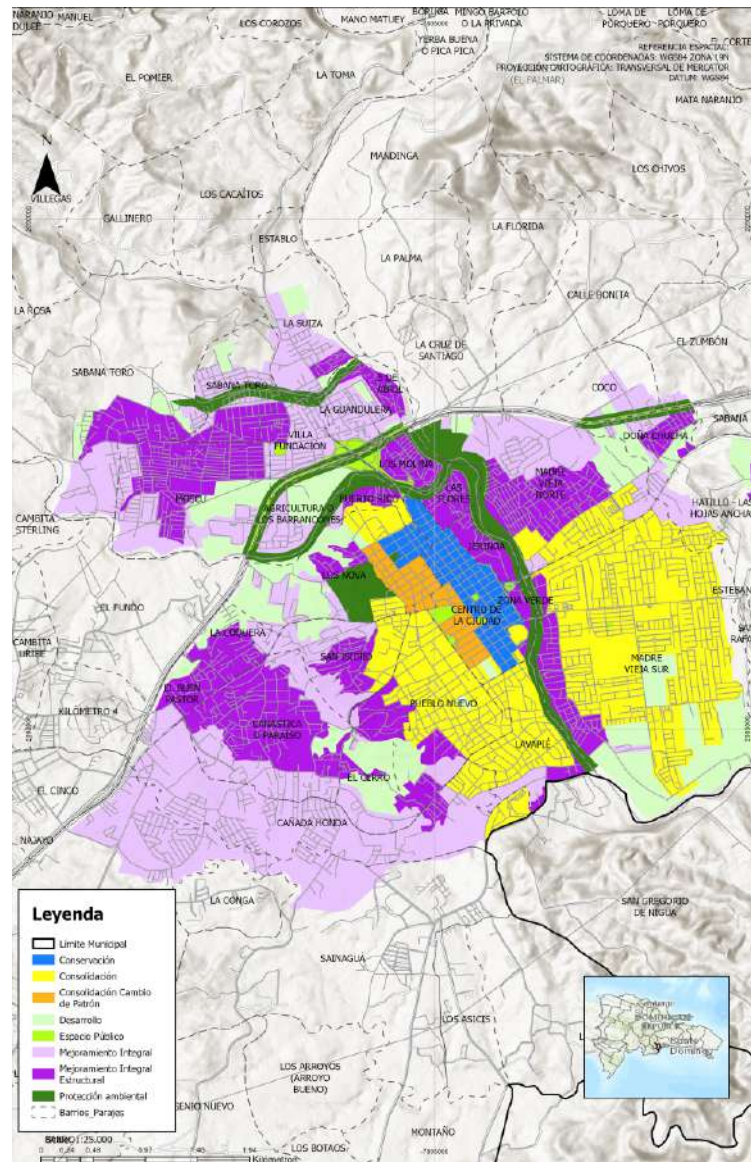
Al interior del suelo urbano se pueden identificar y delimitar áreas que concentran dinámicas de uso y ocupación del suelo más específicas, que se constituyen en zonas físicas homogéneas, por sus condiciones o

características sociales, económicas, ambientales, históricas, culturales o urbanísticas, que requieren un tratamiento y normas urbanísticas diferenciadas. En este suelo se pueden identificar: áreas consolidadas con potencial de renovación; áreas consolidadas con potencial de conservación histórica; áreas con potencial de consolidación o mantenimiento; áreas en condiciones de asentamiento precario o informal con potencial de mejoramiento integral; áreas aptas para la urbanización sin desarrollar o urbanizar; áreas ocupadas o urbanizadas en condiciones de riesgo no mitigable con potencial de reubicación.

Los tratamientos urbanísticos se definen como determinaciones del PMOT que permiten establecer normas urbanísticas diferenciadas para las distintas áreas del suelo urbano, a partir de sus características físicas y el modelo de ocupación propuesto.

Este capítulo establece las condiciones normativas específicas para los diferentes tratamientos urbanísticos aplicables en el municipio, orientados a regular los procesos de ocupación, consolidación, renovación o mejoramiento del suelo urbano. Cada tratamiento contempla obligaciones urbanísticas específicas que deben ser cumplidas por los desarrolladores, propietarios y operadores, como condición previa para el otorgamiento de licencias urbanísticas o habilitación del uso del suelo. Para cumplir con la visión y el MOT futuro, que promueven un modelo de “crecimiento urbano hacia adentro”, más compacto, denso, seguro y equilibrado, que mejore las condiciones de proximidad y movilidad de la población, se asigna tratamiento de mejoramiento a más del 50% del suelo urbano, incluido el de los distritos municipales de Hatillo y Hato Damas, y de consolidación urbanística al 22% del mismo suelo.

### Ilustración 14 Tratamientos urbanísticos en la cabecera de San Cristóbal.



Fuente: Elaboración propia, 2025

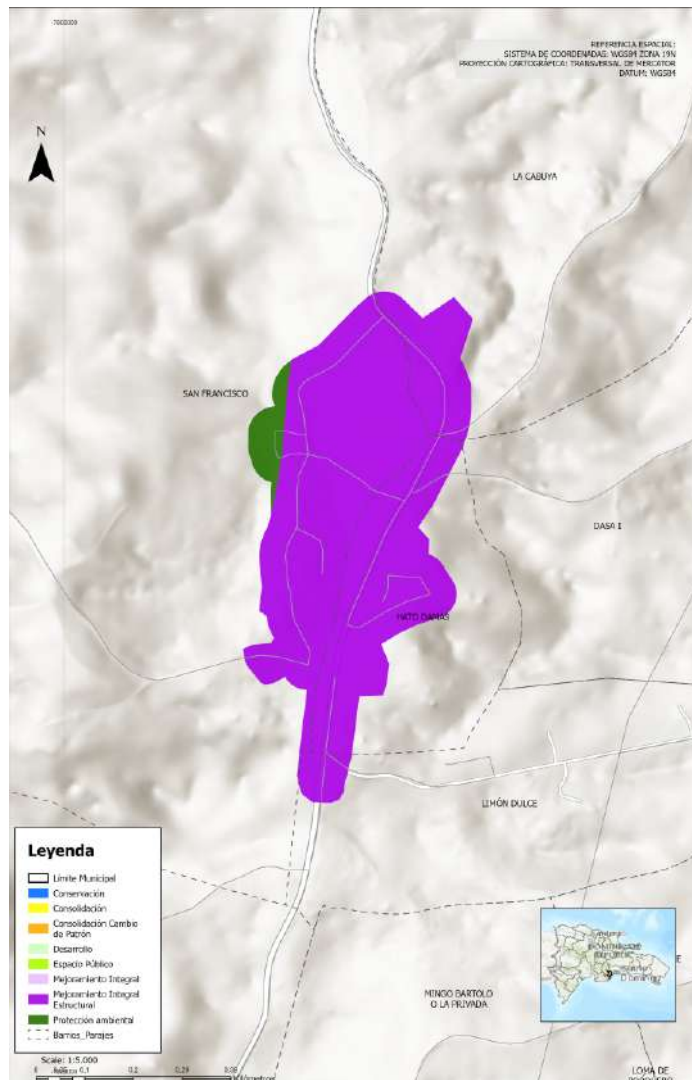
Tabla 36 Área tratamientos urbanísticos

Tratamiento Urbanístico	Has	%
Conservación	63,79	3%
Consolidación	499,54	22%
Consolidación Cambio de Patrón	40,03	2%
Desarrollo	286,35	12%
Espacio Público	22,83	1%
Mejoramiento Integral	689,97	30%
Mejoramiento Integral Estructural	552	24%
Protección ambiental	144,77	6%
Total	2299,3	100%

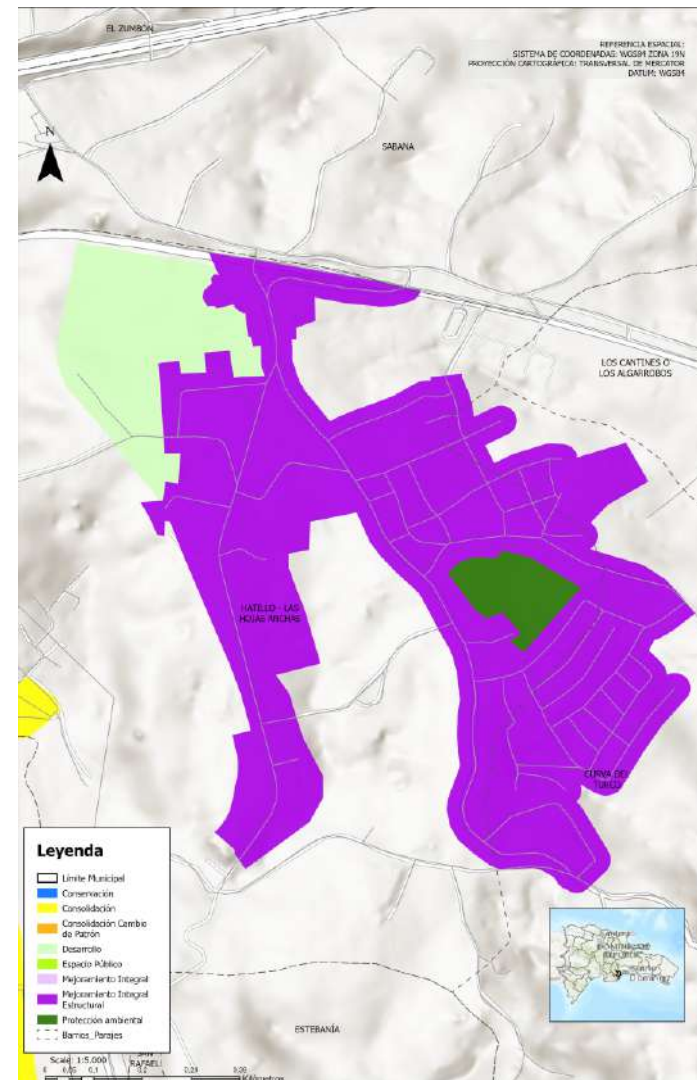
Fuente: Elaboración propia, 2025

### Ilustración 15 Tratamientos urbanísticos en el suelo urbano de Hato Damas y Hatillo

Hato Damas.



Hatillo



Fuente: Elaboración propia, 2025

Tabla 37 Regulación tratamiento de conservación

Para el suelo urbano del municipio de San Cristóbal se definen los siguientes tratamientos urbanísticos:

## 7.1. Tratamiento de Conservación

Este tratamiento aplica a los **inmuebles, predios y sectores localizados en el centro histórico de San Cristóbal** que poseen **valores patrimoniales, arquitectónicos, urbanísticos o simbólicos**, reconocidos en los inventarios oficiales, declaratorias y demás disposiciones vigentes.

Su objetivo es **proteger, conservar y poner en valor el patrimonio cultural edificado y el espacio urbano histórico**, garantizando la permanencia de sus atributos esenciales y orientando las intervenciones hacia la preservación de la identidad urbana, la revitalización del entorno y el aprovechamiento sostenible de los bienes patrimoniales.

Parámetros normativos y obligaciones:

Criterio	Condición establecida
<b>Edificación permitida</b>	Se permite conservación, restauración, rehabilitación, adecuación funcional y consolidación estructural. Solo se admiten nuevas edificaciones si no afectan los valores patrimoniales y cuentan con aprobación de la autoridad competente.
<b>Altura máxima</b>	Se mantiene la altura de los inmuebles protegidos del sector. No se admiten incrementos que desfiguren el perfil urbano ni rompan la homogeneidad volumétrica del conjunto.
<b>Cambios de uso</b>	Se permiten únicamente si son compatibles con la vocación patrimonial, cultural, turística, residencial y de servicios locales, sin generar impactos negativos.
<b>Retiro frontal</b>	Se respetan las líneas originales de fachada y los paramentos históricos; no se admiten antejardines ni retranqueos que alteren la continuidad urbana.
<b>Retiro posterior y lateral</b>	Conforme a la tipología original de la edificación. En edificaciones adosadas, no se permite retiro lateral salvo que la preexistencia lo contemple.
<b>Espacio público</b>	Toda intervención debe priorizar la recuperación, preservación y revitalización del espacio público patrimonial (calles, plazas, parques, plazuelas).
<b>Árboles y zonas verdes</b>	La arborización debe respetar las especies tradicionales del centro histórico y priorizar especies nativas o de valor cultural.
<b>Estacionamientos</b>	No se permiten estacionamientos a cielo abierto como uso principal. Podrán habilitarse de forma subterránea o en edificaciones adaptadas, siempre que no afecten el valor patrimonial.

Fuente: Elaboración propia, 2025

#### Notas de aplicación específicas:

- Todas las intervenciones deberán contar con el visto bueno de la autoridad competente en patrimonio (Ayuntamiento y/o Ministerio de Cultura, según corresponda).
- Los proyectos deberán demostrar compatibilidad con el entorno y aportar a la puesta en valor del paisaje urbano histórico.
- En caso de riesgo estructural, las intervenciones deberán priorizar la consolidación y rehabilitación sobre la sustitución.
- El mobiliario urbano, señalética y acabados deberán respetar la imagen urbana del centro histórico.
- La presente norma se armonizará con las determinaciones de los estudios específicos en materia patrimonial que se desarrollen, prevaleciendo estos últimos en caso de contradicción o ajuste.

El tratamiento aplica para los bienes patrimoniales arquitectónicos y urbanísticos de San Cristóbal, entre los que se incluyen 84 inmuebles, distribuidos en 5 espacios públicos (plazas y parques), 4 albergan instalaciones de culto religioso, 22 tienen funciones institucionales y 48 tienen usos habitacionales.

La calidad arquitectónica de varias obras construidas en San Cristóbal las convierte en referentes fundamentales para el estudio de la historia de la arquitectura dominicana y para la comprensión del desarrollo de esta disciplina en el contexto caribeño. Por esta razón, se aplicó la Guía para la clasificación por categorías y parámetros de valoración de inmuebles elaborada por la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental del Ministerio de Cultura, con el fin de proponer la clasificación de cuatro inmuebles dentro de la Categoría 1, correspondiente al nivel máximo de protección. Estos son: la Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús, la Iglesia Nuestra Señora de la Consolación, el Mercado Modelo y el Castillo del Cerro.

Además, se propone reconocer con la Categoría 2.3 —siguiente en jerarquía— a aproximadamente 22 edificaciones que presentan valores arquitectónicos y urbanos relevantes. De igual forma, se identifican 3 edificaciones de Categoría 3.1 y 48 inmuebles de Categoría 3.2, que, aunque no poseen valores excepcionales de manera individual, en conjunto reflejan un desarrollo urbano coherente y representativo de importantes sectores de la ciudad.

Finalmente, se registran alrededor de 15 inmuebles correspondientes a las Categorías 4.1 y 4.2, los cuales han sido transformados significativamente o se encuentran en estado de abandono. Estos representan oportunidades estratégicas para procesos de restauración, rehabilitación y puesta en valor con destino a nuevos usos compatibles con su contexto patrimonial.



Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

Tabla 38 Bienes patrimoniales arquitectónicos y urbanísticos de San Cristóbal

Nombre	Categoría DNPM	Estilo	Uso
Vivienda Moderna. Constitución esquina Jesús de Galindez	3,2	Moderna	Residencial
Vivienda Vernácula Popular. Constitución...	4,1	Popular	Residencial
Calle Padre Ayala 119	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Barinas. Avenida Constitución No. 81	2,3	Popular	Residencial
Vivienda Morbán.	2,3	Antillano	Residencial
Vivienda Constitución esquina 19 de Marzo	3,1	Popular	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución 85	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución 86	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Familia Nina. Vernácula Popular. Constitución 70.	3,1	Popular	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución 66.	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Familia Puello. Constitución esquina 27 de Febrero.	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Zapata. Constitución 58.	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	4,1	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral esquina Osvaldo Bazil	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial



Nombre	Categoría DNPM	Estilo	Uso
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. General Cabral...	4,1	Moderno	Residencial
Vivienda de Madera. General Cabral...	3,1	Antillano	Residencial
Vivienda General Cabral esquina 27 de Febrero	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. General Cabral esquina 19 de Marzo	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución esquina Manuel María Seijas	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna Dos Niveles. Constitución esquina Armando Nivar	4,1	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna Dos Niveles. Salcedo casi esquina Constitución.	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución esquina Salcedo	3,2	Moderno	Residencial
Antigua Residencia Director de la Armería	2,3	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Pedro Renville-Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Juan Pablo Pina-Pedro Renville	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Art Deco (Ladrillos)	4,1	Art Deco	Residencial
Vivienda Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda María Montés	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda María Montés esquina Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda María Montés esquina Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Santomé	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Santomé	3,2	Moderno	Residencial

Nombre	Categoría DNPM	Estilo	Uso
Vivienda Máximo Gómez	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Máximo Gómez_02	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Padre Ayala 102 esquina Modesto Díaz	3,2	Ecléctico	Residencial
Antiguo Chalet Hotel San Cristóbal (Residencia Privada)	2,3	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna Padre Borbón entre General Leger y Duvergé	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Neohispánica Padre Borbón entre General Leger y Duvergé	3,2	Neohispánico	Residencial
Vivienda Padre Ayala casi esquina Sánchez	4,1	Neohispánico	Residencial
Vivienda Padre Ayala entre Mella y Sánchez	4,1	Art Deco	Residencial
Vivieda Padre Ayala casi esquina Mella	4,1	Moderno	Residencial
Iglesia Sagrado Corazón de Jesús	1	Neoclásico	Religioso
Iglesia Nuestra Señora de la Consolación	1	Ecléctico	Religioso
Iglesia Protestante	4,1	Moderno	Religioso
Centro Bíblico Internacional (Antiguo Cine Angelita)	2,3	Moderno	Religioso
Escuela Parroquial Santa Rita (Antigua sede Partido Dominicano)	4,1	Moderno	Institucional
Escuela Bellas Artes San Cristóbal (Liceo Musical Pablo Claudio)	2,3	Moderno	Institucional
Hotel San Cristóbal	2,3	Moderno	Institucional
Instituto Especializado de Estudios Superiores Loyola	2,3	Neoclásico	Institucional
Colegio San Rafael	2,3	Neoclásico	Institucional
Ayuntamiento de San Cristóbal	2,3	Ecléctico	Institucional
Cacino San Cristóbal	2,3	Antillano	Institucional



Nombre	Categoría DNPM	Estilo	Uso
Antiguo Hotel Constitución (actual Comedor Candela).	3,2	Ecléctico	Institucional
Policía Nacional. Dirección Regional	2,3	Moderno	Institucional
Antigua Gobernación. Biblioteca Municipal. Casa de la Cultura. Planificación urbana.	2,3	Neohispánico	Institucional
Palacio de Gobernación Provincial	2,3	Neoclásico	Institucional
Escuela Manuel María Valencia	2,3	Moderno	Institucional
Liceo Juan Pablo Piña	2,3	Neoclásico	Institucional
Edificio de Correos.	2,3	Moderno	Institucional
Edificio Cuerpo de Bomberos.	2,3	Moderno	Institucional
Instituto Agrario Dominicano.	4,1	Moderno	Institucional
Respetable Logia Cuna de la Constitución	4,1	Moderno	Institucional
Antiguas Instalaciones de la Marina de Guerra	4,2	Moderno	Institucional
Distrito Educativo 0402 San Cristóbal	2,3	Moderno	Institucional
Antiguas Oficinas Armería Nacional (Aduanas)	3,2	Moderno	Institucional
Castillo del Cerro (Escuela Nacional Penitenciaria)	1	Ecléctico	Institucional
Mercado Modelo	1	Moderno	Comercial
Turinter Agencia de Viajes (Antigua Residencia)	2,3	Ecléctico	Comercial
Antiguo Mercado de San Cristóbal	3,2	Ecléctico	Comercial
Antiguo Chalet Hotel San Cristóbal_01 (Auto Repuestos Carlitos)	4,2	Moderno	Comercial
Antiguo Chalet Hotel San Cristóbal_02 (Kanguro Motors)	4,2	Moderno	Comercial
Escuela Profesional de las Fuerzas Armadas y la Policia Nacional	2,3	Moderno	Institucional

Fuente: UNPHU, 2025

## 7.2. Tratamiento de Consolidación

Este tratamiento aplica a predios o sectores ya urbanizados que cuentan con infraestructura vial, servicios públicos, espacio público y edificación consolidada, y en los que se permite la **ocupación progresiva, densificación moderada o cambios de uso compatibles**.

Su objetivo es **garantizar la integración armónica de nuevas intervenciones al tejido urbano existente**, preservar la calidad del entorno y evitar la fragmentación o saturación del espacio urbano. Parámetros normativos y obligaciones:

**Tabla 39 Regulación tratamiento de consolidación**

Criterio	Condición establecida
<b>Edificación permitida</b>	Se permite ampliación, reforma, reconstrucción o nueva edificación si respeta la ficha normativa del área de actividad correspondiente
<b>Altura máxima</b>	Conforme a la ficha del área de actividad, salvo que existan predios colindantes con alturas homogéneas superiores, caso en el cual se admite <b>hasta 1 piso adicional</b> sobre el promedio colindante inmediato. En todo caso solo se permitirá una altura máxima de 3 pisos.
<b>Rango de alturas entre piso</b>	Entre 2,3 y 3 m
<b>Cambios de uso</b>	Requieren autorización expresa si implican una carga urbanística superior (afluencia de personas, vehículos, servicios).
<b>Retiro frontal</b>	Se mantiene el patrón de retiro del entorno. Si no hay patrón claro, mínimo 2 m para antejardín o zona de transición
<b>Retiro posterior y lateral</b>	Conforme a norma general o ficha específica. No se admite ocupación completa del lote sin paso sanitario.
<b>Espacio público</b>	No hay obligación de cesión, pero cualquier intervención debe respetar y proteger el espacio público existente.
<b>Estacionamientos</b>	Deben incorporarse internamente si el nuevo uso lo requiere, sin invadir el andén ni el espacio público.

Notas de aplicación específicas:

- Toda ampliación o cambio de uso debe demostrar que no genera sobrecarga en redes de servicios públicos ni altera la movilidad local.
- Se promueve la mejora del entorno construido a través de incentivos para fachadas activas, renovación sostenible y eficiencia energética.
- En sectores con amenaza de riesgo mitigable, solo se permite intervención previa a implementación de medidas de mitigación.

Fuente: Elaboración propia, 2025

### 7.3. Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón

Tiene como objetivo consolidar la traza urbana e incrementar la densidad constructiva para nuevos usos comerciales, de servicios y de vivienda. Promueve el mantenimiento de las condiciones del trazado y mayor edificabilidad de zonas urbanas, buscando mayor intensidad en el uso del suelo y de las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes. Se utilizó como criterios para su identificación la traza urbana regular colindante al centro histórico y concentración de actividades económicas; prestación de servicios públicos y; estado adecuado de la malla vial.

Se aplica en sectores urbanizados donde se admite un **incremento de edificabilidad y densidad**, con el fin de consolidar la traza urbana y permitir mayor intensidad de usos comerciales, de servicios y de vivienda.

Notas de aplicación específicas:

- Toda ampliación o cambio de uso debe demostrar que no genera sobrecarga en redes de servicios públicos ni altera la movilidad local.
- Se promueve la mejora del entorno construido a través de incentivos para fachadas activas, renovación sostenible y eficiencia energética.
- En sectores con amenaza de riesgo mitigable, solo se permite intervención previa a implementación de medidas de mitigación.

**Tabla 40 Regulación tratamiento de consolidación con cambio de patrón**

Criterio	Condición establecida
<b>Edificación permitida</b>	Nueva edificación, ampliación o reconstrucción con mayor intensidad constructiva respecto al entorno inmediato, según parámetros de área de actividad.
<b>Altura máxima</b>	Hasta 2 pisos adicionales sobre la altura promedio del entorno inmediato, siempre que no se afecte la traza urbana ni la armonía volumétrica. En todo caso solo se permitirá una altura máxima de 5 pisos.
<b>Rango de alturas entre piso</b>	Entre 2,3 y 3 m
<b>Cambios de uso</b>	Se permiten cambios hacia usos de mayor intensidad (comercial, servicios, vivienda colectiva), siempre que no generen afectación patrimonial ni ambiental.
<b>Retiro frontal</b>	Se respeta el perfil vial de la manzana. No se admiten retranqueos hacia la vía.
<b>Retiro posterior y lateral</b>	Conforme a parámetros de área de actividad, permitiendo mayor ocupación de lote que en consolidación.
<b>Espacio público</b>	No hay obligación de cesión adicional; las intervenciones deben respetar y proteger el espacio público existente.
<b>Estacionamientos</b>	Deben resolverse al interior del predio o en equipamientos colectivos, sin ocupar espacio público ni andenes.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Aunque no se contempla un tratamiento general de renovación urbana como política masiva, en los suelos de consolidación con cambio de patrón se habilita la posibilidad de llevar a cabo proyectos especiales de renovación urbana cuando concurren condiciones extraordinarias de interés público, seguridad, recuperación patrimonial o restructuración de centralidades estratégicas.

Esta modalidad de actuación requiere aprobación específica por parte del ayuntamiento mediante resolución motivada, y se sujeta a condiciones especiales de obligaciones urbanísticas, asegurando un equilibrio entre la inversión pública, los derechos colectivos y la generación de oportunidades de desarrollo sostenible. Estos proyectos solo podrán aplicarse a polígonos desde media manzana en adelante.

Condiciones habilitantes para aplicar renovación urbana especial:

**Tabla 41 Regulación proyectos de renovación urbana**



Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

Condición	Detalle
<b>Interés público declarado</b>	Declaratoria formal del ayuntamiento o autoridad nacional sobre necesidad de intervención urbana por razones de interés social, seguridad, emergencia, impacto urbano o recuperación económica.
<b>Existencia de daño estructural</b>	Presencia de sectores afectados por desastres (explosiones, incendios, hundimientos, colapsos estructurales), o condiciones de riesgo alto o muy alto no mitigable.
<b>Ubicación estratégica</b>	Predios o manzanas en zonas de centralidad, ejes comerciales tradicionales o espacios de valor histórico y simbólico.
<b>Viabilidad técnica y financiera</b>	Evaluación previa de factibilidad técnica, impacto urbano y modelo de financiación sostenible para ejecución y mantenimiento.
<b>Participación ciudadana y empresarial</b>	Mecanismos de validación social, inclusión de actores privados e institucionales, y mecanismos de corresponsabilidad pública-privada.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Obligaciones urbanísticas especiales del proyecto de renovación urbana:

**Tabla 42 Regulación obligaciones de renovación urbana**

Criterio	Condición obligatoria
<b>Cesión al municipio</b>	Mínimo el 15% del área total del proyecto debe cederse como espacio público estructurante, incluyendo vías, parques, plazoletas y equipamientos de uso colectivo, según el diseño y entorno urbano existente.
<b>Accesibilidad universal</b>	Todo el nuevo espacio público y equipamientos deben cumplir criterios de diseño universal y ser de libre acceso.
<b>Altura máxima</b>	Hasta 6 pisos realizando procesos de armonización con el entorno urbano.
<b>Rango de alturas entre piso</b>	Entre 2,3 y 3 m
<b>Espacios patrimoniales y simbólicos</b>	Obligatoria la recuperación, restitución o reinterpretación arquitectónica de elementos patrimoniales, simbólicos o de memoria colectiva afectados.
<b>Mixtura de usos</b>	Se deberán garantizar usos mixtos: habitacional, comercial, institucional y cultural, con prioridad a microempresas locales y comercio barrial no desplazado.
<b>Oferta de vivienda</b>	Si el proyecto incorpora vivienda, al menos el 30 % debe orientarse a familias de ingresos bajos y medios, con mecanismos de acceso subsidiado o controlado.
<b>Vinculación con transporte</b>	Las intervenciones deben garantizar conexión con transporte público y red peatonal existente o proyectada
<b>Modelo de gestión</b>	Obligatoria la creación de un modelo de administración sostenible para el mantenimiento y dinamización del área renovada (ej. alianza público-privada, ente gestor o consorcio mixto).

Fuente: Elaboración propia, 2025

## 7.4. Tratamiento de Desarrollo:

**Objetivo:** Generar proyectos urbanos licenciados con servicios públicos, espacio público y servicios sociales. Establece directrices aplicables a los terrenos no construidos, localizados en suelo urbano, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

Este tratamiento se aplica a suelos urbanos no urbanizados o sin habilitación legal para su edificación y uso efectivo. El objetivo es garantizar que la nueva urbanización cumpla estándares de sostenibilidad, accesibilidad y equidad urbana, evitando ocupaciones informales o desarrollos cerrados sin servicios públicos.

Parámetros normativos y obligaciones:

**Tabla 43 Regulación tratamiento de desarrollo**

<b>Criterio</b>	<b>Condición establecida</b>
<b>Obligación de urbanización previa</b>	Ninguna licencia de construcción podrá iniciar su correspondiente inicio de proceso sin la previa instalación de los servicios públicos (acueducto, drenaje pluvial, soluciones de alcantarillado y energía), las infraestructuras de conectividad (vías y aceras) y los espacios públicos conforme a las normas urbanísticas y los planos aprobados.
<b>Espacio público mínimo</b>	<b>8 % del suelo total a urbanizar descontando el suelo con restricciones de desarrollo</b> , deberá destinarse a espacio público recreativo (parques, plazas y áreas verdes).
<b>Equipamientos públicos obligatorios</b>	<b>5 % del suelo</b> deberá destinarse a equipamientos públicos (educación, salud, cultura o recreación), sin cerramientos y con acceso universal.
<b>Vías internas y aceras</b>	<b>Al menos 10 %</b> del suelo deberá habilitarse para sistema vial, con andenes no menores de 2 mts ( 1.20 mt como calzada y 0.80 mt de áreas verde)
<b>Cesión al ayuntamiento</b>	Todo el espacio público, áreas verdes, de equipamientos y vías deben ser <b>entregadas al ayuntamiento</b> mediante escritura pública como <b>bienes de uso público de acceso universal</b>
<b>Servicios públicos</b>	La conexión efectiva a redes de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y recolección de residuos es condición previa a la habitabilidad.
<b>Tipología de cerramientos</b>	Prohibido el cerramiento perimetral continuo (muros ciegos) de una altura superior de 1.0mt hacia vías públicas. Solo se admiten enverjados o setos vegetales en antejardines.
<b>Rango de alturas entre pisos</b>	Entre 2,3 y 3 m
<b>Tipología edificatoria permitida</b>	Vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, de baja altura, según ficha del área de actividad correspondiente - Para la zonas que determina el presente Plan, tales como La Suiza, de Madre Vieja Sur, Sabana Toro, entre otras), se permitirán las construcciones en altura así:
Altura máxima	Tamaño mínimo de la vía colindante por el frente:
Hasta 10 pisos	≥ 8 m
Hasta 5 pisos	Entre 3 m y 8 m
Hasta 2 pisos	< 3m
<b>Estacionamientos</b>	Se exigirá mínimo un (1) espacio por unidad residencial o conforme a los lineamientos por uso principal y mínimo 1 estacionamiento para uso común por cada 10 unidades residenciales. Revisar que dice el reglamento vigente - En usos comerciales, servicios e Industrial Clase A, Clase B y generación energética, los estacionamientos responderán a una exigencia de al menos 1 estacionamiento por cada 50 M <sup>2</sup> de construcción.
<b>Árboles y áreas verdes</b>	Un árbol por cada 50 m <sup>2</sup> de área libre urbanizada; mínimo una especie nativa (roble, acacia, caoba, avellano criollo, framboyan, entre otros) por predio.
<b>Vivienda Social</b>	En cualquier caso, el desarrollo de los suelos deberán garantizar al menos el 10% del suelo urbanizado destinado obligatoriamente a la localización de vivienda social con base en los criterios sectoriales que se definan para el caso. El proyecto deberá garantizar los mecanismos urbanísticos y de diseño para la armonía de la articulación de los diferentes tipos de uso y destino.

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas de aplicación específicas:

- Todo plan parcial o licencia de urbanización (lotificación y/o residencial) deberá estar acompañado de un diseño detallado del sistema de espacio público, con accesos, interconexiones, señalética y mobiliario.
- Las áreas cedidas deben estar georreferenciadas, delimitadas y con linderos visibles, y su entrega solo se formaliza cuando estén físicamente construidas y habilitadas.
- No se permitirá la expedición de certificados de habitabilidad hasta que las obras de urbanización estén ejecutadas y verificadas por la entidad competente.

## 7.5. Tratamiento de Mejoramiento Integral

Tiene como objetivo mejorar las condiciones habitacionales con proyectos de servicios públicos, espacio público, vías y servicios sociales, y controlar las densidades constructivas. Promueve completar los procesos de urbanización de áreas urbanas que carecen o presentan deficiencias en sus sistemas funcionales (espacio público, servicios públicos, vías y servicios sociales) pero que además presentan unas densidades construidas bajas.

Se utilizó como criterio para su identificación el suelo urbanizado, no planificado, en bajas densidades, con traza irregular y discontinua, con carencias de servicios públicos, espacio público y equipamientos, y mal estado de la malla vial.

Parámetros normativos y obligaciones:

Tabla 44 Regulación tratamiento de mejoramiento integral

Criterio	Condición establecida
Ámbito de aplicación	Asentamientos identificados por el municipio como zonas prioritarias de mejoramiento, mediante acto administrativo o mapeo participativo.
Licencias urbanísticas	Se tramitarán como licencias de urbanismo prioritario, acompañadas de diseños urbanísticos y plan de etapas
Prohibiciones	Se prohíben nuevos usos industriales en cualquiera de sus clases, depósitos, expendios de alcohol, juegos de azar y cualquier uso que incremente riesgos o inseguridad.
Cesión obligatoria	El 10 % del suelo objeto de intervención debe cederse al municipio para espacio público barrial (plazoletas, vías locales, parques o equipamientos comunitarios).
Estudios requeridos	Estudio de riesgo, estudio de suelos, estudio socioeconómico y plan de reasentamiento, si hay hogares en zonas de alto riesgo no mitigable.
Regularización predial	Se promueve la titulación individual o colectiva de predios legalizables, priorizando a población vulnerable. No se podrán subdividir lotes por debajo de los 100 mts <sup>2</sup> .
Proyectos de vivienda	Solo se permiten si incorporan mejoras estructurales y acceso a redes básicas. Se promoverán procesos de autoconstrucción de soluciones de <b>vivienda que se desarrollen de forma progresiva y asistida por el ayuntamiento o de forma concurrente con el gobierno nacional a través de las diferentes entidades sectoriales, en densidades que no superen las 50 viviendas por cada 10.000 metros</b>
Movilidad y accesibilidad	Toda intervención debe prever la conectividad peatonal interna y con equipamientos cercanos. Andenes mínimos de 1.50 m
Participación comunitaria	Obligatoria la validación participativa del diseño de mejoramiento y priorización de obras

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas de aplicación específicas:

- Se promoverá la articulación con programas nacionales de mejoramiento integral de barrios o fondos de cooperación.
- El municipio podrá implementar instrumentos financieros flexibles (por ejemplo, cuotas de participación o banco de materiales).
- La formalización de licencias será colectiva o por etapas según avance físico y social del mejoramiento.

## 7.6. Tratamiento de Mejoramiento Integral de Carácter Estructural

Tiene como objetivo mejorar las condiciones habitacionales con proyectos de servicios públicos, espacio público, vías y servicios sociales. Limitar las densidades constructivas. Identificar zonas de reubicación o reasentamiento de población en riesgo no mitigable.

Se utilizaron como criterios para su identificación los polígonos de suelo urbanizado de manera informal, en altas densidades, con traza irregular y discontinua, con carencias de servicios públicos, espacio público y equipamientos, y mal estado de la malla vial.

Parámetros normativos y obligaciones:

**Tabla 45 Regulación tratamiento de mejoramiento integral estructural**

<b>Criterio</b>	<b>Condición establecida</b>
<b>Ámbito de aplicación</b>	Asentamientos identificados por el municipio como zonas prioritarias de mejoramiento, mediante acto administrativo o mapeo participativo.
<b>Licencias urbanísticas</b>	Se tramitarán como permisos prioritarios, acompañadas de diseños urbanísticos y plan de etapas
<b>Prohibiciones</b>	Se prohíben nuevos usos industriales en cualquiera de sus clases, depósitos, expendios de alcohol, juegos de azar y cualquier uso que incremente riesgos o inseguridad.
<b>Cesión obligatoria</b>	El 10 % del suelo objeto de intervención debe cederse al municipio para espacio público barrial (plazoletas, vías locales, parques o equipamientos comunitarios).
<b>Estudios requeridos</b>	Estudio de riesgo, estudio de suelos, estudio socioeconómico y plan de reasentamiento, si hay hogares en zonas de alto riesgo no mitigable.
<b>Regularización predial</b>	Se promueve la titulación individual o colectiva de predios legalizables, priorizando a población vulnerable.
<b>Proyectos de vivienda</b>	Solo se permiten si incorporan mejoras estructurales y acceso a redes básicas.
<b>Movilidad y accesibilidad</b>	Toda intervención debe prever la conectividad peatonal interna y con equipamientos cercanos. Andenes mínimos de 1.00 m
<b>Participación comunitaria</b>	Obligatoria la validación participativa del diseño de mejoramiento y priorización de obras

Fuente: Elaboración propia, 2025

Notas de aplicación específicas:

- Se promoverá la articulación con programas nacionales de mejoramiento integral de barrios o fondos de cooperación.
- El municipio podrá implementar instrumentos financieros flexibles (por ejemplo, cuotas de participación o banco de materiales).

La formalización de licencias será colectiva o por etapas según avance físico y social del mejoramiento.

## 8. Programas, metas y proyectos

### 8.1. Identificación de propuestas y recursos estratégicos para el desarrollo territorial.

Como se evidenció en el análisis externo, el Municipio de San Cristóbal cuenta con una localización y recursos que lo caracterizan como un territorio estratégico a nivel internacional, nacional, regional, provincial y metropolitano. Lo anterior, ha sido recogido en propuestas direccionadas a favorecer el desarrollo territorial del municipio, algunas de las cuales se relacionan a continuación:

#### 8.1.1. Programas de gestión ambiental

##### 1. Programa de Conservación y restauración de ecosistemas estratégicos

Son proyectos de este programa:

- o Proyecto de restauración de cuencas hidrográficas (ríos Nigua y Yubazo).

Meta: Reforestar 200 hectáreas en zonas de recarga hídrica y Franjas de protección a cuerpos de agua.

- o Proyecto de corredores biológicos urbanos y rurales.

Meta: Establecer 3 corredores ecológicos que conecten áreas protegidas y cañadas urbanas.

- o Proyecto de protección de áreas protegidas y monumentos naturales (Cuevas del Pomier).

Meta: Actualizar e implementar planes de manejo y vigilancia en el 100% de las áreas protegidas del municipio.

- o Proyecto de educación y cultura ambiental comunitaria.

Meta: Alcanzar 20.000 personas capacitadas en buenas prácticas ambientales en barrios, distritos y comunidades rurales.

##### 2. Programa de adaptación y resiliencia al cambio climático

Son proyectos de este programa:

- o Infraestructura verde y drenaje urbano sostenible

Meta: Construir 10 km de sistemas de drenaje sostenible (parques lineales, humedales artificiales).

- o Energías renovables en equipamientos sociales.

Meta: Instalar sistemas solares en 20 escuelas, hospitales y edificios municipales.

- o Sistema municipal de monitoreo climático y alertas tempranas

Meta: Implementar 5 estaciones de monitoreo meteorológico e hidrológico.

### 3. Programa de uso sostenible de los recursos naturales

Son proyectos de este programa:

o Proyecto de gestión sostenible del agua

Meta: Implementar planes de ahorro y uso eficiente del agua en el 100% de los equipamientos públicos y al menos en el 50% de las industrias.

o Proyecto de regulación de la minería no metálica (mármol, caliza, entre otros)

Meta: Reducir en un 70% las explotaciones mineras en zonas de reserva ecológica (Cuevas del Pomier).

o Proyecto de agricultura sostenible y protección de suelos:

Meta: Capacitar a 2.000 productores rurales en prácticas agroecológicas y reducir en un 40% el uso de agroquímicos.

o Proyecto de biodiversidad y aprovechamiento de servicios ecosistémicos:

Meta: Implementar 5 proyectos de ecoturismo y uso sostenible de la biodiversidad como alternativa económica comunitaria.

## 8.1.2. Programas de gestión del riesgo

### 4. Programa de Estudios técnicos y reducción del riesgo en el territorio

Son proyectos de este programa:

o Estudios detallados de riesgos por inundación y movimientos en masa

Meta: Realizar estudios en el 100% de las zonas de amenaza alta del municipio

o Identificación y reubicación de asentamientos humanos en riesgo

Meta: Reubicar al menos 500 familias en zonas de alto riesgo no mitigable

o Demarcación de zonas de riesgo y puntos seguros de encuentro

Meta: Señalizar y demarcar 100% de las áreas críticas y 50 puntos seguros en barrios, distritos y comunidades.

o Integración de información de riesgo en el Plan de Ordenamiento Territorial

Meta: Incorporar los resultados de los estudios en la actualización del PMOT

### 5. Fortalecimiento institucional y comunitario en gestión del riesgo

Son proyectos de este programa:

o Actualización e implementación del Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD).

Meta: Contar con un plan actualizado y en ejecución al 2026.

o Creación y fortalecimiento del Centro Municipal de Monitoreo y Operaciones de Emergencia.

Meta: Centro operativo instalado y en funcionamiento antes del 2027.

- o Sistema municipal de alerta temprana para inundaciones y deslizamientos:

Meta: Instalar 5 estaciones de monitoreo y sistemas de alarma comunitaria.

## 6. Programa de Obras de mitigación y protección de riberas

Son proyectos de este programa:

- o Construcción de muros de contención y gaviones en márgenes de ríos y cañadas críticas (Nigua, Yubazo, cañadas urbanas).

Meta: Proteger al menos 15 km de márgenes fluviales.

- o Mantenimiento periódico de obras de protección existentes.

Meta: Ejecutar planes de mantenimiento anual en el 100% de estructuras.

- o Proyecto de drenaje pluvial urbano sostenible.

Meta: Construir 10 km de sistemas de drenaje sostenible

- o Recuperación ambiental de márgenes con reforestación y control de erosión:

Meta: Reforestar 200 ha de Franjas de protección a cuerpos de agua y taludes inestables.

## 7. Programas de Adaptación y Mitigación del cambio climático

Son proyectos de este programa:

- o Proyecto de infraestructura verde y drenaje urbano sostenible

Meta: Construir 10 km de parques lineales, humedales artificiales y sistemas de drenaje sostenible en zonas urbanas críticas.

- o Proyecto de energías renovables y eficiencia energética en el sector público

Meta: Instalar paneles solares y sistemas de ahorro energético en 30 edificios municipales, escuelas y hospitales.

- o Proyecto de agricultura climáticamente inteligente.

Meta: Capacitar a 500 productores rurales en prácticas de agroecología y sistemas de riego eficiente.

- o Proyecto de gestión de riesgos climáticos y alerta temprana

Meta: Instalar 4 estaciones meteorológicas y sistemas de alerta comunitaria en zonas de riesgo de inundación y deslizamiento.

- o Proyecto de movilidad sostenible y baja en carbono

Meta: Desarrollar 15 km de ciclovías urbanas y reducir en un 20% el uso de transporte motorizado privado en el casco urbano y distritos municipales.

- o Proyecto de reforestación y conservación de cuencas hídricas

Meta: Reforestar 1.000 hectáreas en las cuencas de los ríos Nigua y Yubazo como medida de adaptación hídrica.

- o Formulación del Plan Municipal de Adaptación al Cambio Climático (PMAACC) – San Cristóbal

Meta: Un plan de adaptación al cambio climático formulado

### 8.1.3. Programas de los sistemas funcionales

#### 8. Programa de planes maestros de servicios públicos y movilidad: el programa busca que el municipio desarrolle los planes maestros de los sistemas funcionales.

Son proyectos de este programa:

- o Formular el plan maestro de alcantarillado de San Cristóbal
- o Formular el plan maestro de acueducto de San Cristóbal
- o Formular el plan maestro de energía de San Cristóbal
- o Formular el plan maestro de gestión y manejo de residuos sólidos de San Cristóbal.
- o Formular el plan maestro de movilidad de San Cristóbal (incluye el estudio de las Rutas internas de transporte público, el reglamento de estacionamientos privados en el centro de San Cristóbal y el diagnóstico y regulación de “motoconchos”)

Meta: 5 planes maestros formulados en el primer quinquenio.

#### 9. Ampliación y modernización del servicio de acueducto

Son proyectos de este programa:

- o Ampliación de cobertura del acueducto municipal.

Meta: Aumentar la cobertura de agua potable del 80% al 98% de la población

- o Modernización de plantas de tratamiento de agua

Meta: Rehabilitar y ampliar al menos 2 plantas de tratamiento

- o Reducción de pérdidas en la red de distribución

Meta: Disminuir las fugas y pérdidas de agua en un 30%

- o Proyecto de micromedición y control de consumo

Meta: Instalar medidores en el 100% de los usuarios urbanos y de los distritos y 70% de los rurales.

#### 10. Programa de Sistema integral de alcantarillado y saneamiento básico

Son proyectos de este programa:

- o Construcción y ampliación de redes de alcantarillado sanitario

Meta: Extender la cobertura del alcantarillado al 90% en áreas urbanas y de los distritos.

- o Aumentar la Capacidad de funcionamiento de la PTAR de Lavapies

Meta: conectar a la PTAR el 90% de las redes de alcantarillado

- o Saneamiento y canalización de cañadas urbanas

Meta: Recuperar y sanear 10 km de cañadas

- o Sistema de drenaje pluvial urbano

Meta: Implementar 8 km de colectores y drenajes sostenibles en barrios vulnerables

### 11. Gestión integral de aseo y residuos sólidos

Son proyectos de este programa:

- o Ampliación de la cobertura del servicio de aseo

Meta: Alcanzar el 100% de cobertura en el área urbana y 80% en el área rural

- o Centro de separación y reciclaje municipal

Meta: Procesar al menos el 40% de los residuos sólidos mediante reciclaje y reutilización

- o Clausura y reconversión de vertederos a cielo abierto

Meta: Cerrar y rehabilitar el vertedero actual y habilitar un relleno sanitario controlado

- o Programa de educación ciudadana en residuos y compostaje

Meta: Implementar campañas en el 100% de escuelas y comunidades urbanas

### 12. Gestión integral de residuos y saneamiento ambiental

Son proyectos de este programa:

- o Fortalecimiento de la recolección y reciclaje

Meta: Lograr la separación en la fuente en el 40% de hogares urbanos en 5 años.

o Planta de tratamiento de residuos sólidos municipales

Meta: Reducir en un 60% la disposición final de residuos en vertederos al 2030.

o Control de vertidos industriales y domésticos

Meta: Instalar sistemas de pretratamiento en el 80% de las industrias.

o Saneamiento de cañadas urbanas contaminadas

Meta: Recuperar y sanear 15 km de cañadas en cabecera y distritos.

### 13. Programa de intervención de franjas de protección de ríos y parques lineales ecoparques

Son proyectos de este programa:

- o Intervención a lo largo de las márgenes de los ríos y cañadas del área urbana que cumplan funciones de amortiguación ambiental, mitigación de riesgos, recreación y esparcimiento.

- o Proyecto Anillo Verde: intervención del entorno periférico del área urbana con una red de áreas verdes, de reserva del paisaje y áreas de transición.

Meta: 650 hectáreas intervenidas como parque ecológico.

### 14. Programa Red de Espacios Públicos Recreativos

Son proyectos de este programa:

- o Construcción y/o habilitación de nuevos espacios públicos en las cabeceras de los distritos de Hatillo y Hato Damas
- o Construcción de 24 parques en los barrios deficitarios de espacio público de San Cristóbal

Meta: 26 nuevos parques construidos

#### **15. Programa de mejoramiento de Espacios Públicos Recreativos existentes**

Son proyectos de este programa:

- o Recuperación e intervención para el mejoramiento del espacio de 21 parques identificados en el inventario de espacio público del municipio.

Meta: 21 parques existentes intervenidos.

#### **16. Programa de construcción de nuevos nodos de equipamientos de servicios básicos (educación, salud, bienestar social, recreación, seguridad y culturales)**

Son proyectos de este programa:

- o Construcción y/o habilitación de dos nodos de servicios sociales en las cabeceras de los distritos de Hatillo y Hato Damas
- o Construcción de 24 nodos de servicios sociales en los barrios deficitarios de espacio público de San Cristóbal.
- o Construcción de 14 nodos de servicios sociales en las secciones

rurales del municipio para atender a la población rural.

Meta: 40 nuevos nodos de servicios construidos.

#### **17. Programa de relocalización del palacio de justicia y de la policía nacional.**

Son proyectos de este programa:

- o Construcción del nuevo palacio de justicia.
- o Construcción del nuevo edificio para la policía nacional.

Meta: 2 nuevos equipamientos institucionales construidos.

#### **18. Programa de construcción de vía Ronda Nueva**

Son proyectos de este programa:

- o Construcción de la vía Ronda Nueva

Meta: 10 km de vía construida

#### **19. Programa de construcción de puentes sobre el Río Nigua**

Son proyectos de este programa:

- o Construcción del puente Los Constituyentes.
- o Construcción del Puente Amarillo.

- o Construcción de red de 7 puentes peatonales (1 cada 500 metros).

Meta: 9 nuevos puentes construidos.

Meta: 1 nuevo equipamiento de movilidad construido.

## 20. Programa de transformación de la Carretera Sánchez.

Son proyectos de este programa:

- o Proyecto Eco bulevar: transformación urbano paisajística de 4 km de la Carretera Sánchez Construcción del Puente Amarillo.

Meta: 4 km intervenidos .

## 21. Programa nuevo centro

Son proyectos de este programa:

- o Proyecto Nuevo Centro: estrategia enfocada en la accesibilidad universal y la movilidad activa (peatonal y ciclista).

Meta: 33 km de vías intervenidas en el centro histórico y su área de influencia.

## 22. Programa de Terminal de Transporte Intermunicipal

Son proyectos de este programa:

- o Construcción de Terminal de Transporte Intermunicipal.
- o Construcción del nuevo edificio para la policía nacional.

## 8.1.4. Programas de patrimonio y cultura

### 23. Programa Capital Prehistórica del Caribe: protección y preservación del patrimonio antropológico (Monumento Natural Cuevas de Borbón o Pomier, Cuevas del Calabozo)

Son proyectos de este programa:

- o Intervención para la recuperación del Monumento Natural Cuevas de Borbón y de las Cuevas del Calabozo

Meta: 441 hectáreas intervenidas del área de protección de las Cuevas de Borbón.

### 24. Programa de Declaratoria del Centro Histórico.

Son proyectos de este programa:

- o Declaración del centro histórico de San Cristóbal como patrimonio municipal y nacional.

Meta: 1 centro histórico declarado

### 25. Programa de adecuación y preservación de monumentos históricos

Son proyectos de este programa:

- o Adecuación y preservación de monumentos históricos: Ruinas del

“Fuerte Resoli”, Castillo “El Cerro” y “Casa de Caoba”.

Meta: 3 monumentos adecuados.

#### 26. Programa de intervención y recuperación de bienes patrimoniales

Son proyectos de este programa:

- o Proyecto Patrimonio Vivo: Protección y recuperación de bienes inmuebles patrimoniales de interés urbano y arquitectónico (viviendas, parroquias, fuertes, espacios públicos).

Meta: 84 bienes inmuebles inventariados, declarados y recuperados.

#### 27. Programa de proyectos para el fomento de la cultura y el turismo

Son proyectos de este programa:

- o Proyecto Museo “Nunca el Olvido Será tu Recuerdo”.
- o Proyecto cultural Casa Caoba.

Meta: 2 casa museo funcionando

#### 28. Programa de estudios para definir rutas eco turísticas patrimoniales

Son proyectos de este programa:

- o Estudio Proyecto Rutas Eco-Turísticas Patrimoniales.

Meta: 1 estudio realizado

### 8.1.5. Programas asociados a la producción y mejoramiento de viviendas

#### 29. Programa de construcción de vivienda para los nuevos hogares de San Cristóbal

Son proyectos de este programa:

- o Construcción de 36.500 viviendas según la proyección de hogares en el horizonte del PMOT.

Meta: 36.500 viviendas construidas.

#### 30. Programa de reasentamiento de viviendas por condición de riesgo

Son proyectos de este programa:

- o Reasentamiento de 7.500 viviendas (según los resultados detallados de riesgo).

Meta: 7.500 viviendas reasentadas

#### 31. Programa de mejoramiento de vivienda

Son proyectos de este programa:

- o Mejoramiento de 7.200 viviendas con materiales inadecuados de paredes, techos y piso.

Meta: 7.200 viviendas mejoradas

## 8.1.6. Programas económico productivo

### 32. Programa de revitalización económica de barrios y nodos comerciales mixtos

Son proyectos de este programa:

- o Diagnóstico barrial participativo y plan de acción por barrio.
- o Mejoramiento integral del entorno (vías, aceras, drenaje, alumbrado, mobiliario).
- o Rediseño de espacio público productivo y zonas de comercio regulado.
- o Equipamientos económicos de proximidad (plazas de mercado, puntos logísticos, espacios de trabajo colaborativo).
- o Regularización y acompañamiento a comerciantes informales (censo, carnetización, reubicación).
- o Vivienda productiva y mejora habitacional vinculada a la actividad económica.
- o Gobernanza barrial para cogestión del espacio público.

Meta: 4 barrios intervenidos (Madre Vieja Sur, Villa Fundación, Pueblo Nuevo, Lavapiés); 150–200 comercios regularizados/barrio; >2.500 m de aceras y >3.000 m<sup>2</sup> de espacio público mejorado por barrio; 1 equipamiento económico por barrio; 500–700 hogares con servicios mejorados.

### 33. Programa de consolidación de corredores económicos y zonas de expansión

Son proyectos de este programa:

- o Jerarquización funcional de ejes (comercial, logístico, mixto).
- o Obras en perfiles viales: aceras, paraderos, zonas de carga, señalización, arborización.
- o Dotación de servicios e incentivos en áreas de expansión (agua, energía, accesos, fibra).
- o Zonificación y norma diferenciada por tramo/tipología.
- o Integración con vivienda productiva y parques lineales.
- o Gestión público-privada de mantenimiento y promoción.

Meta: Intervenir  $\geq 2,5$  km por eje priorizado; >150 nuevos locales/empresas; equipar >50 ha en expansión.

### 34. Programa de desarrollo turístico sostenible y puesta en valor patrimonial

Son proyectos de este programa:

- o Puesta en valor de Cuevas del Pomier (accesos, centro de visitantes, rutas, manejo ambiental).
- o Red de rutas eco-culturales que conecte áreas rurales y centro histórico.
- o Infraestructura turística básica (baños, kioscos, paraderos, mercados)

artesanales).

- o Capacitación y fomento del turismo comunitario.
- o Plan de manejo ambiental y patrimonial.
- o Vinculación con gastronomía, eventos y comercio local.

Meta: +200% visitantes; 50 emprendimientos apoyados; 100 guías formados; 10 km de rutas habilitadas.

### 35. Programa de regularización, integración y transición del comercio informal

Son proyectos de este programa:

- o Censo y caracterización georreferenciada.
- o Zonificación y soluciones diferenciadas (puestos fijos, móviles, ferias).
- o Diseño de espacios públicos productivos regulados.
- o Reubicación concertada y nodos de transición.
- o Asistencia técnica y formalización progresiva.
- o Sistema de permisos, horarios, carnetización y cobros regulados.

Meta: >1.000 comerciantes censados/carnetizados (2 años); >300 puestos formales construidos; ≥5 zonas reorganizadas; +30% ingreso promedio del comerciante regularizado.

### 36. Programa de sistema de equipamientos estratégicos (mercados, centros comunitarios, espacios recreativos)

Son proyectos de este programa:

- o Rehabilitación integral del Mercado Municipal.
- o Construcción de mercados barriales (≥3).
- o Centros comunitarios productivos (formación, coworking, ferias).
- o Parques con integración productiva (comercio regulado).
- o Modelo de gestión compartida y tarifario de uso.

Meta: 1 mercado municipal modernizado; 3–4 nuevos equipamientos; ≥5 servicios comunitarios por centro; +40% ventas/visitas en zonas intervenidas.

### 37. Programa de mejoramiento integral de barrios mixtos (residencial-comercial)

Son proyectos de este programa:

- o Levantamiento técnico-jurídico y planes barriales participativos.
- o Obras de infraestructura integral (agua, alcantarillado, pavimento, mobiliario).
- o Mejoramiento/regularización de vivienda productiva.
- o Gestión de servicios (residuos, seguridad, mantenimiento).
- o Acceso a legalización, microcrédito y subsidios.

Meta: 3 barrios con obras completas; >400 viviendas mejoradas; >300 comercios integrados/regulados; >70% de hogares con servicios adecuados.

### 38. Programa de vivienda asequible y alquiler regulado

Son proyectos de este programa:

- o Inventario del parque habitacional informal y de alquiler.
- o Identificación de suelos/ reservas para viviendas sociales bien ubicadas.
- o Incentivos a viviendas sociales y para alquiler social regulado.
- o Rehabilitación para arriendo con control de tarifa/calidad.
- o Normativa municipal de arriendo y derechos del inquilino.
- o Vivienda para trabajadores de sectores clave.

Meta: >500 viviendas sociales nuevas (5 años); >300 viviendas rehabilitadas; ≥60% de arriendos con contrato y condiciones mínimas en zonas piloto; -30% hacinamiento.

### 39. Programa de gestión estratégica y aprovechamiento regulado de bienes públicos

Son proyectos de este programa:

- o Inventario y clasificación de bienes con potencial productivo.
- o Diseño de mobiliario/módulos (kioscos, móviles, coworking barrial).

- o Reglamento y tarifario de aprovechamiento económico.
- o Cogestión comunitaria y corresponsabilidad de mantenimiento.
- o Plataforma de monitoreo y fiscalización participativa.

Meta: ≥15 bienes públicos habilitados y regulados; >100 módulos autorizados; ingreso municipal adicional ~USD 80.000/año; ≥70% satisfacción/cumplimiento.

### 40. Programa de financiamiento e instrumentos para el desarrollo económico territorial

Son proyectos de este programa:

- o Inventario de fuentes municipales y potencial de ingresos.
- o Instrumentos de captura de valor (valorización, contraprestaciones, plusvalías).
- o Fideicomisos temáticos por programa.
- o Gestión de cooperación (pipeline de proyectos bancables).
- o Mecanismos de participación privada y comunitaria.
- o Fortalecimiento de capacidades de estructuración financiera.

Meta: ≥10 proyectos con retorno definido; +30% ingresos por uso económico del suelo; ≥2 fideicomisos operando; >USD 5 M apalancados en cooperación/inversión inducida.

#### 41. Programa de parques industriales, logísticos y de servicios (polígonos/corredores)

Son proyectos de este programa:

- o Delimitación y declaratoria de polígonos/corredores industriales y logísticos.
- o Urbanización básica: vialidades, energía, agua, drenaje, zonas de carga/descarga.
- o Centro logístico (bodegas, cross-docking, última milla).
- o Banco de lotes y bodegas modulares para MIPYMES.
- o Ventanilla única de trámites y licencias empresariales.

Meta: 2 polígonos delimitados ( $\geq 80$  ha); 40 ha habilitadas con servicios; 1 centro logístico operativo;  $\geq 50$  empresas instaladas;  $\geq 3.000$  empleos directos/indirectos.

#### 42. Programa de formación técnico-productiva para sectores estratégicos

Son proyectos de este programa:

- o Centro municipal de formación técnica orientado a agroindustria, turismo, manufactura y servicios.
- o Reservas de suelo para futuros centros de formación (con INFOTEP/aliados).
- o Laboratorios y talleres aplicados (agroalimentos, metalmecánica ligera, hotelería y guianza).
- o Becas/bonos de formación y prácticas con empresas locales.

Meta: 2 centros habilitados (1 urbano, 1 periurbano); 1.000 cupos/año;  $\geq 300$  certificaciones/año;  $\geq 60\%$  de inserción laboral de egresados.

#### 43. Programa de red de mercados sectoriales y reactivación del mercado existente

Son proyectos de este programa:

- o Rehabilitación del mercado municipal y reordenamiento urbano de su entorno (carga/descarga, residuos, seguridad, aceras).
- o Creación de red de mercados sectoriales: agro, cárnicos-lácteos, artesanal-gastronómico.
- o Sistema de administración y sanidad (predios, permisos, trazabilidad).
- o Integración logística con corredores y barrios productores.

Meta: 1 mercado central rehabilitado; 3 mercados sectoriales nuevos;  $\geq 70\%$  de operaciones formalizadas; +40% ventas frente a línea base.

#### 44. Programa de desarrollo turístico-recreativo del borde costero

Son proyectos de este programa:

- o Plan maestro de franja costera: usos, accesos, malecones, ciclovías, miradores.
- o Equipamientos y servicios de playa (baños, módulos, salvamento, señalización).
- o Normas de uso y concesiones reguladas para oferta

turística/comercial.

- o Obras de resiliencia costera (drenajes, revegetación, control de erosión).

Meta:  $\geq 0,3$  km de borde intervenido; 1 malecón y 3 accesos completos;  $\geq 1$  playa certificada/ordenada.

### 8.1.7. Programas para la gobernanza

#### 45. Programa de mejoramiento de la infraestructura de datos para la gestión del plan

Son proyectos de este programa:

- o Adquisición de computadores y licencias para el uso de Sistemas de Información Geográfica

Meta: 10 computadores y licencias de programas SIG adquiridas.



## CAPITULO 3

# MODELO DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

# 1. Instrumentos normativos y fiscales para la gestión económica del suelo y el desarrollo territorial

La consolidación de un sistema económico territorial sostenible en San Cristóbal requiere acompañarse de instrumentos jurídicos, urbanísticos y fiscales que permitan ordenar los usos del suelo, captar valor generado por la inversión pública, y fomentar actividades económicas compatibles con la visión del PMOT.

A continuación, se identifican los principales instrumentos que deben integrarse y armonizarse dentro del marco normativo del municipio:

## 1.1. Sistema de tratamientos y zonificación diferenciada para fortalecer las estructuras ecológica, funcional y económica del territorio

El municipio adopta el sistema de tratamientos urbanísticos como decisión de gestión del suelo, orientado a fortalecer la estructura económica local y garantizar un uso eficiente del territorio.

En desarrollo de esta decisión, se establecen las diferentes fichas normativas por tratamientos que reconocen la función territorial de cada área de actividad.

Cada zona cuenta con parámetros específicos de densidad, altura, mixtura de

usos, definidos en coherencia con su vocación económica y con la función territorial que cumple dentro del sistema urbano y regional.

## 1.2. Sistema de fiscalidad urbana para sostenibilidad financiera del PMOT

La sostenibilidad financiera del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) depende no solo de recursos ordinarios del presupuesto municipal, sino también de la capacidad de captar ingresos derivados del propio proceso de ordenamiento y de la valorización que generan las inversiones públicas. En el contexto dominicano, los ayuntamientos cuentan con competencias en materia de tasas, arbitrios y aprovechamiento del espacio público según la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, así como con el marco del Impuesto al Patrimonio Inmobiliario (IPI), regulado a nivel nacional por la DGII.

Un sistema de fiscalidad urbana para el PMOT debe, por tanto, articular los instrumentos disponibles para los gobiernos locales (tasas, cánones, arrendamientos, arbitrios) con aquellos de carácter nacional (predial/IPI), asegurando progresividad, legalidad y capacidad de gestión.

### 1.3. Instrumentos de incentivos y cooperación

Tabla 46 Instrumentos de fiscalidad para el PMOT

Instrumento	Aplicación propuesta
<b>Tarifa por uso económico del espacio público</b>	Cobro progresivo a vendedores, ferias, kioscos y comerciantes regulados, destinado al mantenimiento del espacio público.
<b>Gestión coordinada del valor del suelo y catastro</b>	Solicitud a la DGII de actualización de valores catastrales en zonas con inversión pública, corredores económicos y mercados intervenidos, como base para mejorar la equidad fiscal.
<b>Tasa por aprovechamiento económico de bienes públicos</b>	Aplicable a plazas, lotes municipales y parques que alberguen usos comerciales, culturales o de servicios, bajo ordenanza municipal.
<b>contribuciones especiales por beneficio de obra pública</b>	Implementación gradual en proyectos donde la inversión pública incremente el valor del suelo, aplicando la facultad establecida en la Ley 176-07.
<b>Canon por arriendo de espacios municipales con función económica</b>	Uso temporal o permanente de espacios o lotes municipales destinados a actividades económicas reguladas.

Fuente: Elaboración propia, 2025

#### 1. Beneficios tributarios locales.

El ayuntamiento podrá establecer, mediante ordenanza municipal, reducciones o exenciones temporales en arbitrios locales a inversiones privadas que se desarrollen en proyectos estratégicos priorizados por el PMOT, tales como mercados municipales, infraestructura turística, vivienda de interés social y programas de formación laboral.

#### 2. Convenios de cooperación e inversión inducida.

Se promoverán acuerdos con desarrolladores, empresas locales, asociaciones y cooperativas para la dotación de servicios, mobiliario urbano, espacio público y equipamientos en zonas estratégicas, bajo esquemas de responsabilidad social empresarial o alianzas público-comunitarias.

#### 3. Esquemas de ganancias compartidas y reinversión social.

En contratos de concesión, arrendamiento o aprovechamiento de suelo y bienes públicos municipales, se dispondrá que una proporción de los retornos económicos se destine a la ejecución del programa de ejecución del PMOT y a programas de inclusión productiva dirigidos a comerciantes populares, jóvenes, mujeres y migrantes en situación de vulnerabilidad.

## 1.4. Instrumentos operativos para apalancar recursos

El ayuntamiento, en el marco de las competencias establecidas en la **Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios**, adopta los siguientes instrumentos operativos para asegurar la financiación y sostenibilidad del PMOT:

### 1. Fideicomisos municipales y sectoriales.

Se podrán constituir fideicomisos públicos o mixtos para gestionar recursos destinados a programas estratégicos definidos por el PMOT, con base en lo previsto en la Ley 189-11 sobre el Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en República Dominicana, aplicable a inversiones municipales.

### 2. Convenios de cogestión comunitaria y popular.

El ayuntamiento establecerá convenios de corresponsabilidad con asociaciones comunitarias, cooperativas y organizaciones locales, en cumplimiento del **artículo 21 de la Ley 176-07**, para la gestión, mantenimiento y aprovechamiento regulado de bienes municipales.

### 3. Contratos de uso económico regulado del espacio público.

Se autorizará la firma de contratos de uso temporal o permanente de bienes municipales con actores locales, bajo condiciones definidas en ordenanzas municipales, conforme a los **artículos 19 y 284 de la Ley 176-07**.

### 4. Esquemas de coinversión territorial.

El municipio podrá aportar suelo, espacio o gestión administrativa como contrapartida a inversiones privadas, sociales o comunitarias, a cambio de obras, infraestructura o servicios, en el marco de convenios de cooperación reconocidos en la **Ley 176-07**.

## 1.5. Priorización de fuentes externas de financiamiento

El ayuntamiento reconoce la necesidad de complementar los ingresos municipales con recursos de la cooperación internacional y organismos multilaterales, y establece que:

- Se priorizará la captación de **fondos de cooperación multilateral y bilateral** en líneas vinculadas a desarrollo urbano, vivienda, inclusión productiva, infraestructura económica, gobernanza local y espacio público.
- Se promoverá la suscripción de **convenios internacionales de cooperación descentralizada**, en coherencia con el **artículo 21, literal b) de la Ley 176-07**, que faculta a los municipios a establecer acuerdos con instituciones públicas y privadas, nacionales e internacionales.
- Se integrará la cooperación externa al **sistema de planificación municipal y al presupuesto local**, garantizando transparencia, control y coherencia con los objetivos y programas del PMOT.

## 2. Esquema de Gobernanza Territorial del PMOT

El éxito del componente económico-territorial del PMOT depende no solo de la pertinencia de los programas planteados, sino de la capacidad del municipio de San Cristóbal para gestionarlos de manera coordinada, eficiente y transparente. En este sentido, se propone un **esquema de gobernanza económico-territorial** que articula las competencias del ayuntamiento con

los actores comunitarios, el sector privado y la cooperación internacional, bajo los principios de participación ciudadana, corresponsabilidad y retorno territorial.

Este modelo busca fortalecer las competencias otorgadas por la Ley 176-07 a los municipios en materia de planificación, ordenamiento y fomento del desarrollo local, asegurando que cada instrumento del PMOT tenga una instancia responsable, mecanismos de control social y fuentes de sostenibilidad financiera.

## 2.1. Estructura institucional

Para garantizar la ejecución de los programas territoriales derivados del PMOT, el municipio de San Cristóbal requiere instancias de gestión estables, con funciones específicas y frecuencia de acción definida. Estas unidades no reemplazan las entidades y dependencias existentes, sino que las complementan, estructurando un entramado organizacional orientado al desarrollo económico-territorial.

La siguiente tabla define las **instancias**, sus funciones principales y la periodicidad de su actuación:

**Tabla 47 Instancias y funciones de la estructura institucional**

Instancia / Unidad	Función principal	Frecuencia de acción
	Adscrita a la Oficina de Planeamiento Urbano.	
<b>Unidad Municipal de Implementación del PMOT - UMIP</b>	1. Coordinar la ejecución técnica de los programas, dar seguimiento a proyectos, estructurar propuestas de inversión y articular dependencias municipales.  2. Articulación con sector privado, cooperativas, cámaras empresariales y cooperación internacional para definir alianzas, fideicomisos y esquemas de coinversión.	Permanente
<b>Comité Municipal de Programas del PMOT</b>	Instancia político-técnica de coordinación entre el alcalde, Concejo de Regidores, Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) y demás dependencias sectoriales. Se alimenta del seguimiento del OMDP y del cronograma de implementación que se defina para la acción de la UMIP	Semestral
<b>Mesas Territoriales por programa o zona</b>	Espacios de participación ciudadana, seguimiento comunitario y diálogo técnico en barrios priorizados realizados por el OMDP	Semestral
	Adscrito a la Oficina de Planeamiento Urbano.	
<b>Observatorio Municipal del PMOT (OMDP)</b>	Monitoreo ciudadano, seguimiento a indicadores, rendición de cuentas y alertas tempranas, vinculado al sistema de información del PMOT.	Permanente

Fuente: Elaboración propia, 2025

Tabla 48 Fases y acciones institucionales

Este esquema permite que la **UMIP** se convierta en la unidad técnica de referencia para todo lo relacionado con el desarrollo del PMOT; que el **Comité Municipal de Programas** articule las decisiones políticas con la gestión técnica; que las **Mesas Territoriales** funcionen como mecanismo de participación directa; y que el **Observatorio Municipal** asegure la transparencia y la rendición de cuentas.

## 2.2. Enfoque de gobernanza por fases

El modelo de gobernanza económico-territorial del PMOT no se implementa de manera inmediata y total, sino que se estructura en **fases progresivas** que permiten ir consolidando capacidades institucionales, fortaleciendo la participación ciudadana y asegurando que cada programa socioeconómico tenga las condiciones mínimas para operar.

Este enfoque por fases facilita que las acciones se adapten a los ritmos presupuestales del municipio y a la maduración de las alianzas con actores comunitarios y privados. Además, permite que los aprendizajes de los proyectos piloto sean incorporados a las etapas posteriores, garantizando eficiencia y sostenibilidad.

La siguiente tabla organiza las fases de implementación y las acciones institucionales clave:

Fase	Acción institucional clave
<b>Corto plazo (0–2 años)</b>	Conformación de la <b>UMIP</b> como unidad técnica de referencia; activación de proyectos piloto en barrios y corredores económicos; estructuración de los primeros <b>fideicomisos sectoriales</b> ; instalación de las <b>Mesas Territoriales</b> como espacios de participación local.
<b>Mediano plazo (2–4 años)</b>	Consolidación de los programas mediante <b>intervenciones físicas de mayor escala</b> (mercados, corredores, barrios mixtos); formalización de <b>alianzas público-privadas</b> ; y fortalecimiento de instrumentos de financiamiento como tarifas, arriendos regulados y esquemas de cogestión comunitaria.
<b>Largo plazo (5+ años)</b>	Evaluación integral de resultados de los programas; escalamiento de experiencias exitosas a otras zonas del municipio; actualización de los planes económicos del PMOT; e institucionalización de mecanismos de <b>reversión territorial</b> que aseguren la continuidad del modelo más allá de los ciclos políticos.

Fuente: Elaboración propia, 2025



Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

En resumen, la gobernanza se proyecta como un **proceso evolutivo**: en el corto plazo se instalan las bases, en el mediano plazo se amplía la ejecución y en el largo plazo se consolida un modelo estable y autosostenible.

### 2.3. Mecanismos de vinculación entre actores

La gobernanza económico-territorial del PMOT requiere un entramado claro de relaciones entre los distintos actores que intervienen en el desarrollo del municipio. Para San Cristóbal, este modelo reconoce la diversidad de agentes —institucionales, comunitarios, productivos y de cooperación— y define sus roles estratégicos de manera que se complementen en la implementación de programas y proyectos.

Este esquema no solo fortalece la corresponsabilidad, sino que también **reduce los riesgos de fragmentación institucional** y garantiza que la ciudadanía perciba resultados tangibles en el corto y mediano plazo.

A continuación, se presenta la tabla que sintetiza los actores y sus roles estratégicos:

**Tabla 49 Actores y roles en la gobernanza del PMOT**

Actor	Rol estratégico
<b>Gobierno municipal</b> (Ayuntamiento, Consejo de Regidores, Oficina de Planeamiento Urbano, Dependencias Sectoriales)	Liderazgo político, formulación y aprobación normativa, asignación de recursos, supervisión de la ejecución del PMOT. Todo a través de la acción coordinada por la UNIP
<b>Gobierno Nacional</b> (MEPyD + Entidades Sectoriales que se detallan en la matriz del programa de ejecución)	Financiación de programas sectoriales articulados Nación-Provincia-Municipio
<b>Comerciantes y asociaciones productivas</b>	Cogestión del espacio público productivo, definición de necesidades económicas locales, cumplimiento de normas y participación en programas de formalización.
<b>Comunidad organizada</b>	Participación activa en seguimiento y veeduría social de los proyectos; fortalecimiento del control ciudadano y legitimidad territorial.
<b>Sector privado local y regional</b>	Inversión en infraestructura económica y servicios estratégicos; generación de empleo local; coinversión en programas de interés público.
<b>Organismos de cooperación</b>	Aporte de financiamiento estructurado, asistencia técnica especializada, acompañamiento en gestión participativa y monitoreo de resultados.
<b>Academia y centros de formación</b>	Producción de conocimiento, evaluación de impactos, formación de capacidades productivas y generación de insumos técnicos para la innovación local.

- **Gobierno municipal:** actúa como **núcleo articulador**, con capacidad legal y normativa para conducir el proceso y garantizar coherencia entre planificación, inversión y ejecución.
- **Gobierno Nacional:** A través de las priorizaciones provinciales de demandas sectoriales y los proyectos locales priorizados por los sectores del orden nacional, inversión y desarrollo de implementación de programas y proyectos de infraestructura y equipamientos.
- **Comerciantes y asociaciones productivas:** son actores esenciales porque el modelo de gobernanza no busca desplazar al comercio popular, sino **ordenarlo y potenciarlo**.
- **Comunidad organizada:** garantiza la **legitimidad social** de las decisiones y el control ciudadano sobre la gestión pública.
- **Sector privado local y regional:** permite movilizar recursos adicionales y generar proyectos de impacto económico que el presupuesto municipal no podría cubrir en solitario.
- **Organismos de cooperación:** refuerzan la **capacidad técnica y financiera** del municipio, conectándolo con buenas prácticas internacionales.
- **Academia:** cierra el ciclo al aportar datos, investigación aplicada y programas de formación que sostienen el proceso en el tiempo.

Fuente: Elaboración propia, 2025

## 2.4. Régimen de gobernanza del PMOT

El sistema de gobernanza del PMOT se establece con carácter vinculante, bajo las siguientes disposiciones:

### Organización

- El municipio contará con instancias permanentes de coordinación y gestión económico-territorial, con las funciones claramente delimitadas, y definirá los protocolos. Son de carácter obligatorio para todas las dependencias municipales.

### Mecanismos de funcionamiento

- La Unidad Municipal de Implementación del PMOT - UMIP y el Comité Municipal de Programas operarán como instancias estables de decisión y seguimiento.
- Estas instancias tendrán la facultad de ajustar el alcance de los programas en función de evaluaciones periódicas, asegurando siempre la coherencia con los objetivos estratégicos del plan.

### Transparencia y control social

- El Observatorio será el órgano de seguimiento, rendición de cuentas y alerta temprana.
- Toda la información generada será de carácter público y formará parte del sistema municipal de información para la implementación del PMOT.

### Participación comunitaria

- Las Mesas Territoriales serán espacios formales de diálogo, seguimiento y veeduría en barrios, corredores y zonas priorizadas.

- Sus observaciones deberán ser integradas en los informes de ejecución y evaluación de proyectos. La participación es un espacio de socialización y recuperación de ideas e iniciativas pero tendrán un carácter de recomendación.

### Reinversión territorial

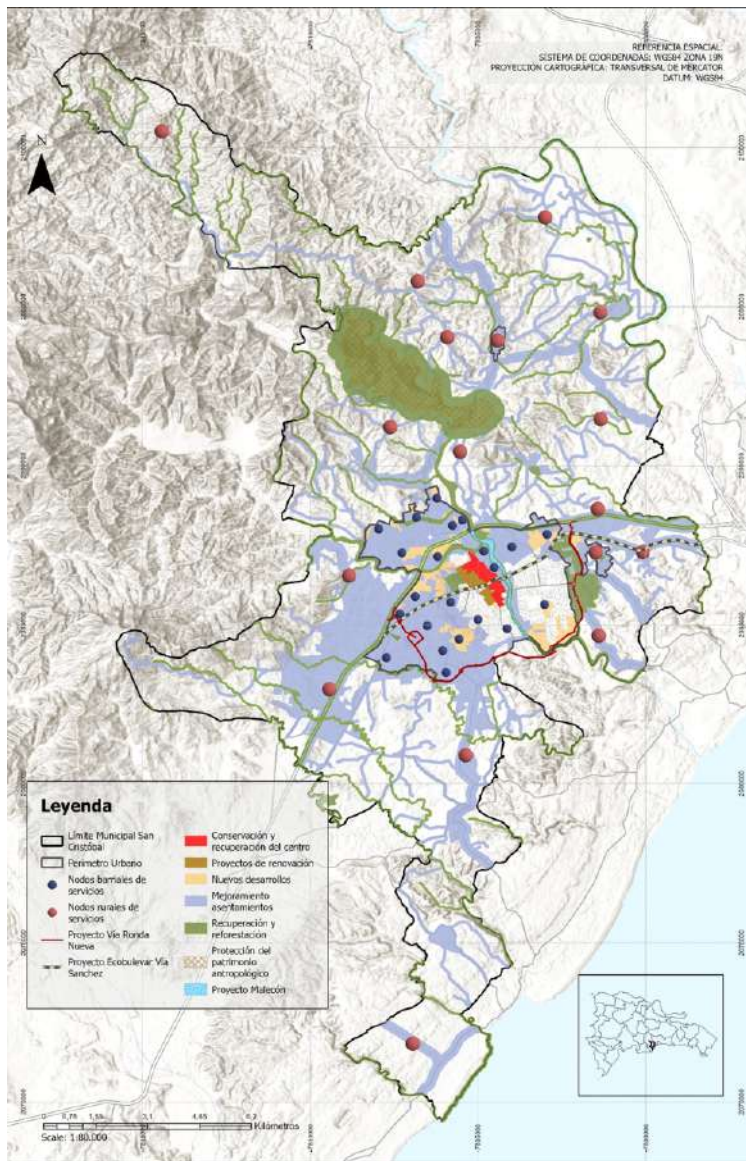
- Los recursos captados mediante tasas, tarifas, arriendos regulados, fideicomisos o cooperación internacional tendrán como objetivo la financiación de programas en las zonas directamente beneficiadas.
- El retorno territorial será obligatorio y deberá reflejarse en proyectos de inclusión productiva, vivienda asequible y mejoramiento barrial.

## 3. Programa de Ejecución del PMOT de San Cristóbal

El Programa de Ejecución constituye el instrumento operativo del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de San Cristóbal. Su finalidad es establecer una hoja de ruta clara y estructurada para implementar las intervenciones urbanas, ambientales, económicas y sociales definidas en el plan.

Este documento organiza los **52 programas priorizados**, clasificados en siete áreas temáticas, vinculando metas cuantificables con plazos de ejecución (corto, mediano y largo plazo) y con las estimaciones financieras requeridas. El Programa de Ejecución no solo presenta cifras, sino que explica cómo estas inversiones impactarán en la sostenibilidad territorial, el desarrollo económico local y la calidad de vida de la población.

El total de inversión proyectada asciende a **RD\$ 93,703 millones**, distribuidos de manera diferencial según las necesidades de cada eje temático.

**Ilustración 16 Proyectos estructurantes en el territorio**


Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

### 3.1. Gestión Ambiental

San Cristóbal enfrenta retos significativos en materia de conservación de ecosistemas, adaptación al cambio climático y uso sostenible de sus recursos naturales. La gestión ambiental en el PMOT no se limita a proteger el territorio, sino que busca articular intervenciones ecológicas con dinámicas productivas como la agroindustria y el turismo.

Las acciones propuestas priorizan la restauración de cuencas, la creación de corredores biológicos, la protección de monumentos naturales como las Cuevas del Pomier y la promoción de proyectos de educación ambiental comunitaria. Además, se introducen programas de adaptación al cambio climático que incluyen drenaje urbano sostenible, energías renovables y monitoreo climático.

**Tabla 50 Programas de gestión ambiental y su inversión estimada**

Programa	Principales acciones	Plazo	Valor en RD\$
<b>Conservación y restauración de ecosistemas estratégicos</b>	Restauración de cuencas, corredores biológicos, manejo Cuevas del Pomier, educación ambiental	Mediano plazo	105,000,00 0
<b>Adaptación y resiliencia al cambio climático</b>	Drenaje sostenible, paneles solares en 20 equipamientos, estaciones de monitoreo	Corto y mediano plazo	185,000,00 0
<b>Uso sostenible de los recursos naturales</b>	Ahorro de agua, regulación minera, agricultura sostenible, ecoturismo comunitario	Largo plazo	145,000,00 0

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

La inversión total en este bloque asciende a **RD\$ 435 millones**, lo que representa un esfuerzo inicial para equilibrar desarrollo y conservación en el municipio.

## 3.2. Gestión del Riesgo

San Cristóbal es un municipio vulnerable a inundaciones, deslizamientos y otros fenómenos asociados al cambio climático. Por ello, la gestión del riesgo se integra como prioridad en el PMOT, garantizando que las decisiones urbanas estén sustentadas en estudios técnicos y que los asentamientos humanos en riesgo reciban soluciones habitacionales seguras.

Las medidas propuestas combinan investigación, fortalecimiento institucional, obras físicas de mitigación y acciones de adaptación climática.

El costo total en este eje alcanza **RD\$ 1,730 millones**, reflejando la importancia de intervenir con obras físicas, pero también con mecanismos de gobernanza comunitaria para la prevención y la preparación frente a emergencias.

## 3.3. Sistemas Funcionales

Los sistemas funcionales —agua, saneamiento, energía, movilidad, espacio público y equipamientos— constituyen la base del bienestar urbano. En San Cristóbal, la expansión demográfica y las carencias históricas exigen inversiones sostenidas que permitan ampliar coberturas, modernizar redes y garantizar servicios de calidad.

El PMOT propone un conjunto de programas que van desde la formulación de planes maestros hasta la ejecución de proyectos de gran escala, como la construcción de la vía Ronda Nueva, nuevos puentes y la transformación de la Carretera Sánchez en un eco bulevar.

**Tabla 51 Programas de gestión del riesgo y su inversión estimada**

Programa	Principales acciones	Plazo	Valor en RD\$
<b>Estudios técnicos y reducción del riesgo</b>	Estudios de riesgo, reubicación de 500 familias, señalización de áreas críticas, integración al PMOT	Corto plazo	325,000,000
<b>Fortalecimiento institucional y comunitario</b>	Actualización PMGRD, centro de monitoreo, sistema de alertas	Corto y mediano plazo	125,000,000
<b>Obras de mitigación y protección de riberas</b>	Muros de contención, drenaje sostenible, reforestación de franjas de protección a cuerpos de agua	Mediano y largo plazo	500,000,000
<b>Adaptación y mitigación al cambio climático</b>	Infraestructura verde, energías renovables, ciclovías, reforestación de 1,000 ha, PMACC	Largo plazo	780,000,000

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

**Tabla 52 Programas de sistemas funcionales y su inversión estimada**

Programa	Principales acciones	Plazo	Valor en RD\$
<b>Planes maestros de servicios públicos y movilidad</b>	5 planes maestros formulados	Corto y mediano plazo	25,000,000
<b>Ampliación y modernización del acueducto</b>	Cobertura 98%, modernización de plantas, reducción de fugas, micromedición	Mediano plazo	380,000,000
<b>Sistema integral de alcantarillado</b>	Redes, PTAR Lavapiés, saneamiento de cañadas, drenajes pluviales	Mediano plazo	450,000,000
<b>Gestión de aseo y residuos sólidos</b>	Cobertura total, centro de reciclaje, clausura de vertedero	Corto y mediano plazo	200,000,000
<b>Gestión ambiental de residuos</b>	Planta de tratamiento, control de vertidos, saneamiento de cañadas	Largo plazo	310,000,000
<b>Intervención de ríos y ecoparques</b>	650 ha de ecoparques	Mediano y largo plazo	350,000,000
<b>Red de espacios públicos recreativos</b>	26 parques nuevos	Mediano plazo	260,000,000
<b>Mejoramiento de espacios recreativos</b>	Recuperación de 21 parques	Corto y mediano plazo	125,000,000
<b>Nuevos nodos de equipamientos</b>	40 nodos de servicios básicos	Mediano y largo plazo	480,000,000
<b>Relocalización de justicia y policía</b>	Nuevos edificios judicial y policial	Mediano plazo	550,000,000
<b>Vía Ronda Nueva</b>	10 km de vía construida	Largo plazo	700,000,000
<b>Puentes sobre el Río Nigua</b>	9 puentes (2 vehiculares y 7 peatonales)	Mediano y largo plazo	410,000,000
<b>Carretera Sánchez</b>	Eco bulevar de 8 km	Largo plazo	400,000,000
<b>Programa Nuevo Centro</b>	33 km de vías en centro histórico	Largo plazo	825,000,000
<b>Terminal intermunicipal</b>	Nueva terminal de transporte	Mediano plazo	300,000,000

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

La inversión en sistemas funcionales suma **RD\$ 5,765 millones**, evidenciando la magnitud de los proyectos que transformarán la infraestructura de base del municipio.

### 3.4. Patrimonio y Cultura

El patrimonio cultural e histórico de San Cristóbal, junto con su potencial turístico, constituye un eje estratégico para fortalecer la identidad y dinamizar la economía local. Este bloque del programa de ejecución articula acciones de protección patrimonial, declaratorias, recuperación de monumentos y creación de infraestructuras culturales.

**Tabla 53 Programas de patrimonio y cultura y su inversión estimada**

Programa	Principales acciones	Plazo	Valor en RD\$
<b>Capital Prehistórica del Caribe</b>	Recuperación de 441 ha en Cuevas del Pomier y Calabozo	Mediano y largo plazo	215,000,000
<b>Declaratoria del Centro Histórico</b>	Declaración como patrimonio nacional	Corto plazo	13,000,000
<b>Adecuación de monumentos históricos</b>	Intervenciones en Fuerte Resoli, Castillo El Cerro, Casa de Caoba	Mediano plazo	125,000,000
<b>Intervención de bienes patrimoniales</b>	Rehabilitación de bienes inmuebles patrimoniales	Mediano y largo plazo	200,000,000
<b>Fomento cultural y turístico</b>	Museo y Casa Museo	Corto y mediano plazo	70,000,000
<b>Rutas eco-turísticas patrimoniales</b>	Estudios técnicos	Corto plazo	12,000,000

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

El costo de este bloque es de **RD\$ 635 millones**.

### 3.5. Vivienda

El déficit habitacional es uno de los problemas más graves de San Cristóbal. El PMOT plantea tres líneas claras: construcción de vivienda nueva, reasentamiento por riesgo y mejoramiento del parque existente.

**Tabla 54 Programas de vivienda y su inversión estimada**

Programa	Principales acciones	Plazo	Valor en RD\$
<b>Construcción de vivienda nueva</b>	36,500 viviendas nuevas	Largo plazo	65,700,000,000
<b>Reasentamiento por riesgo</b>	7,500 viviendas reasentadas	Mediano y largo plazo	11,250,000,000
<b>Mejoramiento de vivienda existente</b>	7,200 viviendas mejoradas	Corto y mediano plazo	2,520,000,000

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

El bloque de vivienda concentra la mayor inversión del PMOT, con **RD\$ 79,470 millones**.

### 3.6. Desarrollo Socioeconómico

El desarrollo socioeconómico del municipio se apoya en intervenciones barriales, corredores productivos, mercados, turismo, parques industriales y programas de formación. La lógica de este bloque es diversificar la base económica y fomentar la formalización progresiva de actividades productivas.

**Tabla 55 Programas de desarrollo socioeconómico y su inversión estimada**

Programa	Principales acciones	Plazo	Valor en RD\$
<b>Revitalización económica de barrios y nodos comerciales mixtos</b>	Diagnóstico participativo, mejoramiento de entorno, rediseño de espacio público productivo, regularización de comerciantes, vivienda productiva, gobernanza barrial	Corto y mediano plazo	500,000,000
<b>Consolidación de corredores económicos y zonas de expansión</b>	Jerarquización de ejes, obras en perfiles viales, dotación de servicios en expansión, zonificación diferenciada, gestión público-privada	Mediano plazo	900,000,000
<b>Desarrollo turístico sostenible y puesta en valor patrimonial</b>	Puesta en valor de Cuevas del Pomier, rutas eco-culturales, infraestructura turística, turismo comunitario, plan de manejo ambiental	Mediano y largo plazo	185,000,000
<b>Regularización, integración y transición del comercio informal</b>	Censo, zonificación, diseño de espacios públicos, reubicación concertada, asistencia técnica, sistema de permisos	Corto y mediano plazo	215,000,000
<b>Sistema de equipamientos estratégicos</b>	Rehabilitación del mercado municipal, mercados barriales, centros comunitarios productivos, parques con integración productiva	Mediano plazo	380,000,000
<b>Mejoramiento integral de barrios mixtos (residencial-comercial)</b>	Levantamiento técnico, obras integrales de infraestructura, vivienda productiva, gestión de servicios barriales, acceso a titulación y microcrédito	Mediano y largo plazo	730,000,000
<b>Vivienda asequible y alquiler regulado</b>	Inventario habitacional, identificación de suelo para vivienda social, incentivos fiscales, rehabilitación para arriendo, normativa de arriendo justo	Mediano y largo plazo	1,065,000,000
<b>Gestión estratégica y aprovechamiento regulado de bienes públicos</b>	Inventario y clasificación de bienes, diseño de módulos, reglamento y tarifario, cogestión comunitaria, monitoreo	Corto y mediano plazo	85,000,000
<b>Financiamiento e instrumentos para desarrollo económico</b>	Instrumentos de captura de valor, fideicomisos temáticos, gestión de cooperación, fortalecimiento financiero	Corto y mediano plazo	40,000,000
<b>Parques industriales, logísticos y de servicios</b>	Delimitación de polígonos, urbanización básica, centro logístico, banco de lotes y bodegas, ventanilla única	Largo plazo	620,000,000
<b>Formación técnico-productiva para sectores estratégicos</b>	Centros municipales de formación, laboratorios aplicados, becas y prácticas	Mediano plazo	245,000,000
<b>Red de mercados sectoriales y reactivación del mercado existente</b>	Rehabilitación del mercado municipal, creación de mercados sectoriales, sistema de administración y trazabilidad	Corto y mediano plazo	325,000,000
<b>Desarrollo turístico-recreativo del borde costero</b>	Plan maestro de franja costera, equipamientos y servicios de playa, obras de resiliencia	Largo plazo	251,000,000

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

El bloque **socioeconómico** del PMOT concentra una inversión estimada de **RD\$ 5,541 millones**, equivalente a aproximadamente un **6% del costo total del plan**.

### 3.7. Gobernanza

La gobernanza es el soporte institucional del PMOT. Incluye mecanismos de gestión de datos, observatorios, instancias de coordinación política, mesas territoriales, consejos consultivos y estrategias de transparencia.

**Tabla 56 Programas de gobernanza y su inversión estimada**

Programa	Principales acciones	Plazo	Valor en RD\$
<b>Mejoramiento de la infraestructura de datos para la gestión del plan</b>	Adquisición de equipos y software SIG; capacitación en sistemas de información; creación de base de datos municipal integrada	Corto plazo (0–2 años)	RD\$30,000,000
<b>Observatorio Municipal de Desarrollo Territorial y Económico</b>	Diseño e instalación del observatorio; indicadores socioeconómicos y territoriales; publicación periódica de reportes y alertas	Corto y mediano plazo (0–4 años)	RD\$17,000,000
<b>Comité Municipal de Programas del PMOT</b>	Instancia de coordinación política y técnica; sesiones mensuales y protocolos de reporte	Corto plazo (0–2 años)	RD\$5,000,000
<b>Mesas territoriales por programa o zona</b>	Creación de mesas barriales y zonales; procesos de participación comunitaria; monitoreo de proyectos en barrios priorizados	Corto y mediano plazo (0–4 años)	RD\$15,000,000
<b>Consejo Consultivo de Cooperación e Inversión</b>	Convocatoria a sector privado y cooperación; definición de agenda de coinversión; evaluación de proyectos estratégicos	Mediano plazo (2–4 años)	RD\$10,000,000
<b>Unidad Municipal de Desarrollo Económico Territorial (UMDET)</b>	Conformación de la unidad técnica; seguimiento de programas socioeconómicos; estructuración de proyectos de inversión	Corto plazo (0–2 años)	RD\$20,000,000
<b>Fortalecimiento institucional y comunitario para gestión del PMOT</b>	Capacitación a funcionarios y líderes; manuales de gestión y protocolos; procesos de veeduría ciudadana	Mediano plazo (2–4 años)	RD\$18,000,000
<b>Estrategia de transparencia y rendición de cuentas del PMOT</b>	Publicación digital de metas e indicadores; audiencias públicas periódicas; portal digital de acceso ciudadano	Corto plazo (0–2 años)	RD\$12,000,000

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

El bloque de **Gobernanza** concentra una inversión total de **RD\$127,000,000**, destinada a fortalecer las capacidades institucionales, consolidar mecanismos de coordinación política y comunitaria, y garantizar la transparencia y el seguimiento del PMOT. Esta asignación asegura la operatividad de las instancias municipales, la participación ciudadana efectiva y la rendición de cuentas como ejes centrales de la gestión territorial.

### 3.8. Resumen Financiero del PMOT

El PMOT de San Cristóbal contempla una inversión total de RD\$ 93,703,000,000, organizada en seis bloques estratégicos: Gestión Ambiental, Gestión del Riesgo, Gobernanza, Patrimonio y Cultura, Sistemas Funcionales, Socioeconómico y Vivienda.

La estructura de inversiones refleja una marcada concentración en el componente de **Vivienda**, con más del 84% del total (RD\$79,470 millones), lo que pone de relieve la prioridad otorgada al acceso a vivienda digna como eje fundamental de sostenibilidad social y ordenamiento urbano.

Por su parte, los bloques de **Sistemas Funcionales (RD\$5,765 millones)** y **Socioeconómico (RD\$5,541 millones)** constituyen pilares complementarios que buscan garantizar infraestructura básica, movilidad, servicios estratégicos y dinamización económica. Los bloques de **Gestión del Riesgo (RD\$1,730 millones)**, **Patrimonio y Cultura (RD\$635 millones)**, **Gestión Ambiental (RD\$435 millones)** y **Gobernanza (RD\$127 millones)** aportan al fortalecimiento institucional, la sostenibilidad ambiental y la protección del acervo histórico y cultural.

Tabla 57 Totales por bloque de inversión

Bloque	Valor total (RD\$)
Gestión Ambiental	435,000,000
Gestión del Riesgo	1,730,000,000
Gobernanza	127,000,000
Patrimonio y Cultura	635,000,000
Sistemas Funcionales	5,765,000,000
Socioeconómico	5,541,000,000
Vivienda	79,470,000,000
<b>Total General</b>	<b>93,703,000,000</b>

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

#### 3.8.1. Distribución por horizonte de ejecución

El flujo de inversiones se organiza según tres plazos: **corto plazo (A-CP: 0–2 años)**, **mediano plazo (B-MP: 2–4 años)** y **largo plazo (C-LP: 5+ años)**. La mayor parte del esfuerzo financiero se concentra en el largo plazo, especialmente en vivienda e infraestructura.

Tabla 58 Distribución en el horizonte de ejecución

Horizonte de ejecución	Valor en RD\$	Participación (%)
<b>Corto plazo (0–2 años)</b>	417,000,000	0.4%
<b>Mediano plazo (2–4 años)</b>	8,880,000,000	9.5%
<b>Largo plazo (5+ años)</b>	84,406,000,000	90.1%
<b>Total general</b>	<b>93,703,000,000</b>	<b>100%</b>

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

Tabla 59 Matriz de flujo de inversión por bloque y plazo

Bloque	CP (0–2 años)	MP (2–4 años)	LP (5+ años)	Total RD\$
Gestión Ambiental	0	290,000,000	145,000,000	435,000,000
Gestión del Riesgo	325,000,000	125,000,000	1,280,000,000	1,730,000,000
Gobernanza	67,000,000	60,000,000	0	127,000,000
Patrimonio y Cultura	25,000,000	195,000,000	415,000,000	635,000,000
Sistemas Funcionales	0	2,290,000,000	3,475,000,000	5,765,000,000
Socioeconómico	0	2,690,000,000	2,851,000,000	5,541,000,000
Vivienda	0	2,520,000,000	76,950,000,000	79,470,000,000
Totales	417,000,000	8,880,000,000	84,406,000,000	93,703,000,000

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

El análisis financiero evidencia que el PMOT de San Cristóbal se desarrolla como un **plan de inversión de largo plazo**, en el que el **90% de los recursos se concentran en proyectos de ejecución a más de 5 años**, principalmente vivienda y servicios estructurantes.

El **mediano plazo (9.5% del total)** se convierte en la fase de consolidación de infraestructura crítica y fortalecimiento de capacidades productivas, mientras que el **corto plazo (0.4%)** asegura la activación temprana de instancias de gobernanza y acciones inmediatas en gestión del riesgo.

Este esquema de programación permite dar sostenibilidad financiera y operativa al PMOT, asegurando tanto el **impacto inmediato en la gestión local**, como la **construcción de bases para el desarrollo territorial sostenible a largo plazo**.

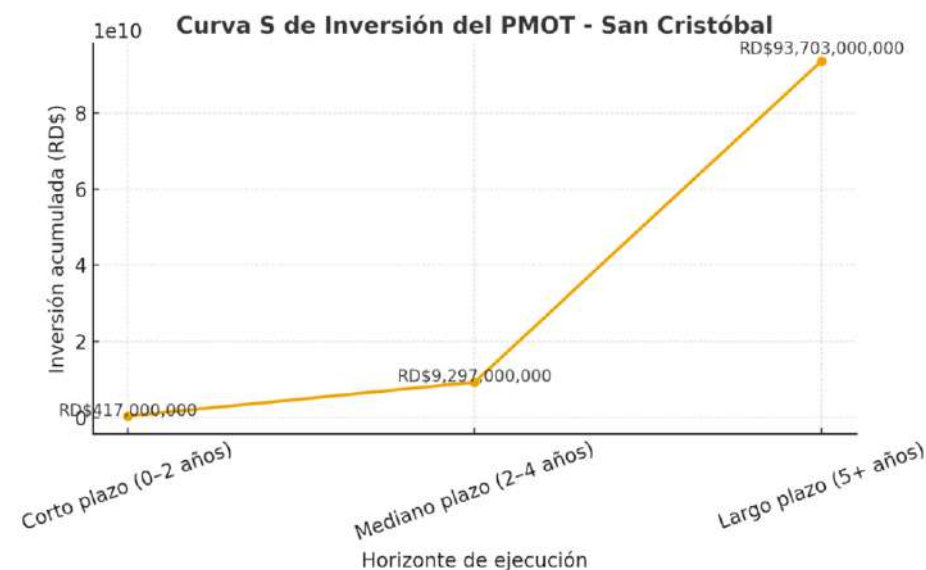
Esta planificación refleja la estrategia de priorizar acciones inmediatas que habiliten la capacidad de gestión y, progresivamente, dar paso a inversiones estructurales de gran escala, principalmente en vivienda e infraestructura.

La distribución por horizonte temporal muestra un claro **efecto de acumulación**, propio de una estrategia de desarrollo urbano que busca resultados tempranos en gobernanza y sostenibilidad, y consolida la mayor parte de los recursos en el largo plazo.

**Tabla 60 Inversión por plazos de ejecución**

Plazo de ejecución	Inversión (RD\$)	Participación sobre el total
<b>Corto plazo (0–2 años)</b>	RD\$ 417,000,000	0,4%
<b>Mediano plazo (2–4 años)</b>	RD\$ 8,880,000,000	9,5%
<b>Largo plazo (5+ años)</b>	RD\$ 84,406,000,000	90,1%
<b>Total general</b>	<b>RD\$ 93,703,000,000</b>	<b>100%</b>

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

**Ilustración 17 Curva S de Inversión del PMOT - San Cristóbal**


Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

La **curva S de ejecución** permite visualizar el ritmo de las inversiones y la forma en que se acumula el gasto público a lo largo del horizonte del PMOT:

- **Corto plazo (0–2 años):** se priorizan acciones de bajo costo pero de alto impacto institucional, como gobernanza, gestión de riesgos y fortalecimiento de capacidades locales. La inversión es reducida (RD\$417 millones), pero habilita condiciones para el despliegue posterior.
- **Mediano plazo (2–4 años):** se concentran proyectos de infraestructura de servicios, saneamiento básico, equipamientos comunitarios y mercados sectoriales. La inversión asciende a RD\$8,880 millones, es decir, un **salto del 2.000% respecto al corto plazo**, lo que evidencia la transición hacia intervenciones físicas de mayor envergadura.
- **Largo plazo (5+ años):** la mayor proporción de la inversión (más del 90%) se concentra en vivienda (RD\$79,470 millones) y en grandes proyectos de infraestructura urbana y económica. Esto asegura la sostenibilidad del crecimiento y la consolidación de San Cristóbal como nodo regional.

**Tabla 61 Flujo acumulado de inversión**

Plazo de ejecución	Inversión anualizada acumulada (RD\$)	% acumulado
<b>Corto plazo (0–2 años)</b>	RD\$ 417,000,000	0,4%
<b>Mediano plazo (2–4 años)</b>	RD\$ 9,297,000,000	9,9%
<b>Largo plazo (5+ años)</b>	RD\$ 93,703,000,000	100%

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.



Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

El análisis financiero evidencia que el **PMOT de San Cristóbal está fuertemente apalancado en el componente habitacional**, el cual representa por sí solo el **85% de la inversión total (RD\$79,470 millones)**. Esto no implica un descuido en otras áreas, sino una priorización coherente: se asignan recursos iniciales para fortalecer la gestión, generar confianza institucional y atender riesgos urgentes, y posteriormente se consolida la inversión física que transforma la estructura socioeconómica y territorial.

### 3.8.2. Modelo indicativo de financiación del PMOT

El PMOT de San Cristóbal contempla un volumen de inversión de **RD\$93,703 millones**, distribuido en vivienda, sistemas funcionales, programas socioeconómicos, gestión ambiental, gestión del riesgo, patrimonio y cultura, y gobernanza. La magnitud de estos recursos exige una estrategia de financiación diversificada, que combine ingresos propios municipales, transferencias nacionales, instrumentos de captura de valor del suelo, cooperación internacional y participación del sector privado.

El planteamiento financiero se sustenta en dos principios básicos: (i) asegurar la sostenibilidad fiscal del municipio, evitando concentrar la carga en una única fuente, y (ii) establecer mecanismos de corresponsabilidad donde los beneficios territoriales generados por el plan se traduzcan en retornos económicos para la municipalidad.

Tabla 62 Distribución indicativa de la financiación del PMOT por fuentes (RD\$)

Área temática	Valor total (RD\$)	Ingresos propios municipales (arbitrios, tasas)	Transferencias nacionales (Fondo Común, ministerios, programas)	Instrumentos de gestión del suelo (contribuciones, arriendo de espacio público)	Cooperación internacional y alianzas	Participación privada (APP, coinversión, responsabilidad social)
Gestión Ambiental	435,000,000	40,000,000	150,000,000	100,000,000	90,000,000	55,000,000
Gestión del riesgo	1,730,000,000	100,000,000	600,000,000	200,000,000	530,000,000	300,000,000
Gobernanza	127,000,000	40,000,000	67,000,000	10,000,000	5,000,000	5,000,000
Patrimonio y cultura	635,000,000	35,000,000	250,000,000	50,000,000	200,000,000	100,000,000
Sistemas funcionales	5,765,000,000	450,000,000	2,300,000,000	850,000,000	1,200,000,000	965,000,000
Socioeconómico	5,541,000,000	400,000,000	2,100,000,000	750,000,000	1,500,000,000	791,000,000
Vivienda	79,470,000,000	2,000,000,000	35,000,000,000	10,000,000,000	20,000,000,000	10,470,000,000
<b>Total general</b>	<b>93,703,000,000</b>	<b>3,065,000,000</b>	<b>40,467,000,000</b>	<b>11,960,000,000</b>	<b>23,525,000,000</b>	<b>12,686,000,000</b>

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

El cuadro anterior muestra un **esquema indicativo de financiación**, donde las transferencias nacionales y la cooperación internacional representan el **68% del total**. Se complementa con ingresos propios municipales (3,3%), instrumentos de gestión del suelo (12,8%) y participación privada (13,5%). Esta estructura permite que el municipio no dependa exclusivamente de sus ingresos recurrentes, sino que articule múltiples actores y niveles de gobierno.

La **vivienda** concentra la mayor parte de los recursos (85% del total), lo que hace imprescindible la concurrencia del Gobierno Central y organismos multilaterales. En contraste, las áreas de **gobernanza y patrimonio cultural** pueden financiarse principalmente con ingresos propios, cooperación y convenios público-privados de menor escala.

La estrategia, además, habilita mecanismos progresivos: en el corto plazo se priorizan los ingresos propios y los arbitrios derivados del



Fuente: [fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/](https://fity.club/lists/suggestions/San-Cristobal-Dominican-Republic/)

uso económico del espacio público; en el mediano plazo, la aplicación gradual de instrumentos de captura de valor (plusvalías, valorización) y la atracción de cooperación técnica; y en el largo plazo, los fideicomisos y asociaciones público-privadas para garantizar la sostenibilidad de los proyectos de infraestructura y vivienda.

En conclusión, el PMOT no depende de una única fuente, sino que se basa en una **arquitectura financiera multinivel y corresponsable**. Este diseño fortalece la autonomía municipal, distribuye cargas y beneficios entre los distintos actores y asegura que las inversiones programadas puedan ejecutarse con sostenibilidad fiscal y territorial.

### 3.8.3. Cronograma de flujos financieros del PMOT

El financiamiento del PMOT debe organizarse en fases que garanticen la viabilidad progresiva de las inversiones. Para ello se proponen tres horizontes de ejecución:

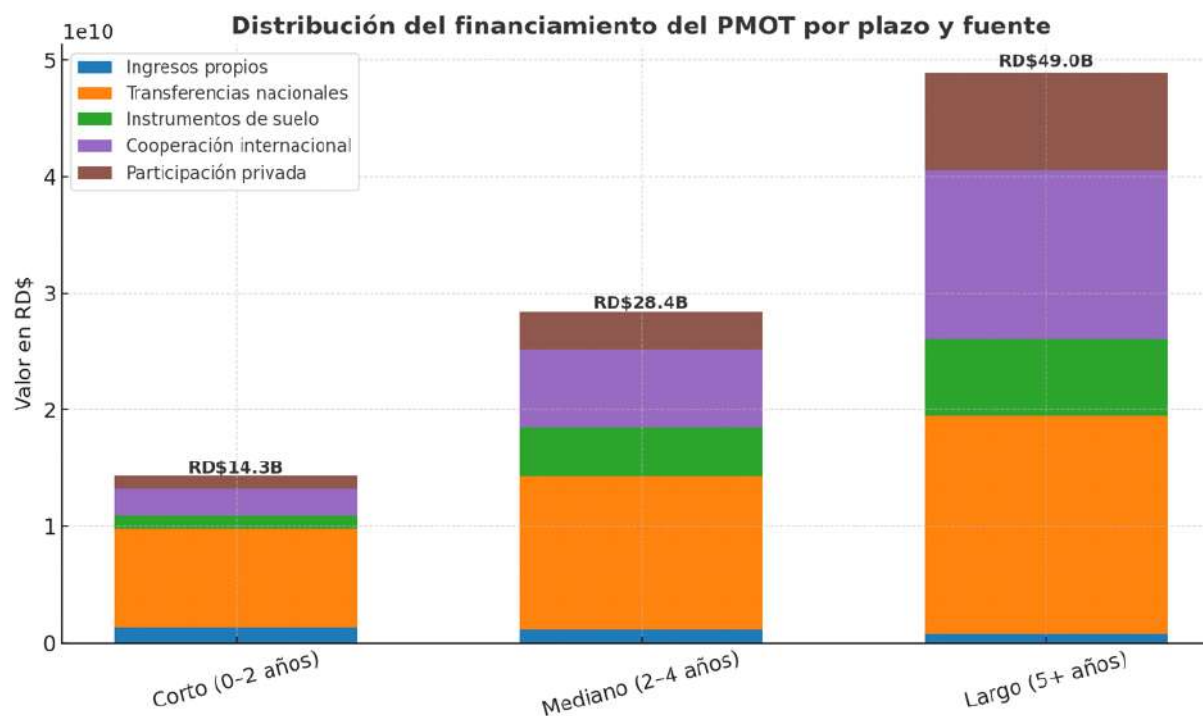
- **Corto plazo (0–2 años):** se concentran los gastos en gobernanza, fortalecimiento institucional y proyectos pilotos de gestión ambiental y socioeconómica. La fuente principal son los ingresos propios y las transferencias nacionales inmediatas.
- **Mediano plazo (2–4 años):** se prioriza la consolidación de sistemas funcionales, socioeconómicos y proyectos de riesgo, combinando transferencias, cooperación internacional y aplicación gradual de instrumentos de gestión del suelo.

**Largo plazo (5+ años):** se materializan las grandes inversiones en vivienda, sistemas funcionales y proyectos estratégicos de infraestructura. Aquí son claves las APP, los fideicomisos y los recursos multilaterales de mayor escala.

**Tabla 63 Flujos financieros por plazo y fuente (RD\$)**

Plazo	Ingresos propios	Transferencias nacionales	Instrumentos de suelo	Cooperación internacional	Participación privada	Total por plazo
<b>Corto (0–2a)</b>	1,250,000,000	8,500,000,000	1,200,000,000	2,300,000,000	1,100,000,000	14,350,000,000
<b>Mediano (2–4a)</b>	1,100,000,000	13,200,000,000	4,200,000,000	6,700,000,000	3,200,000,000	28,400,000,000
<b>Largo (5+a)</b>	715,000,000	18,767,000,000	6,560,000,000	14,525,000,000	8,386,000,000	48,953,000,000
<b>Total</b>	3,065,000,000	40,467,000,000	11,960,000,000	23,525,000,000	12,686,000,000	93,703,000,000

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

**Ilustración 18 Distribución de los flujos por plazo y fuente**


Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

Tabla 64 Distribución de inversión por plazo y área temática (RD\$)

Área temática	Corto plazo (0–2a)	Mediano plazo (2–4a)	Largo plazo (5+a)	Total general
Gestión Ambiental	120,000,000	250,000,000	65,000,000	435,000,000
Gestión del riesgo	600,000,000	750,000,000	380,000,000	1,730,000,000
Gobernanza	70,000,000	57,000,000	–	127,000,000
Patrimonio y cultura	85,000,000	250,000,000	300,000,000	635,000,000
Sistemas funcionales	1,200,000,000	2,500,000,000	2,065,000,000	5,765,000,000
Socioeconómico	1,050,000,000	2,300,000,000	2,191,000,000	5,541,000,000
Vivienda	11,225,000,000	22,293,000,000	45,952,000,000	79,470,000,000
<b>Total</b>	<b>14,350,000,000</b>	<b>28,400,000,000</b>	<b>48,953,000,000</b>	<b>93,703,000,000</b>

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

De manera indicativa se puede generar un proceso de financiación en el que en el **corto plazo se concentre el 15% del total**, el **mediano plazo un 30%** y el **largo plazo un 55%**. Esto refleja una curva de gasto en “S”, donde el mayor peso de las inversiones se da en la segunda mitad del horizonte del PMOT, especialmente en vivienda y grandes infraestructuras.

La participación privada y la cooperación internacional son fundamentales en el largo plazo, mientras que los ingresos propios y transferencias nacionales garantizan la viabilidad del corto plazo. Esta combinación asegura un flujo financiero escalonado, capaz de acompañar el ritmo de ejecución de los proyectos y de reducir riesgos de desfinanciamiento.

#### Distribución indicativa por fuentes de financiación del PMOT

El financiamiento del PMOT de San Cristóbal, estimado en **RD\$93,703 millones**, requiere una arquitectura financiera que combine ingresos locales, recursos nacionales, instrumentos de gestión del suelo, cooperación internacional y participación privada. Este enfoque diversificado no solo reduce riesgos de desfinanciamiento, sino que también fortalece la corresponsabilidad entre los distintos actores institucionales y sociales.

Tabla 65 Distribución indicativa del financiamiento del PMOT por fuentes

Fuente de financiación	Valor en RD\$	Participación (%)
Ingresos propios municipales (predial, arbitrios, tasas)	3,065,000,000	3.3%
Transferencias nacionales (Fondo Común, ministerios, programas)	40,467,000,000	43.2%
Instrumentos de gestión del suelo (Contribuciones, arriendo de espacio público)	11,960,000,000	12.8%
Cooperación internacional y alianzas multilaterales	23,525,000,000	25.1%
Participación privada (APP, coinversión, inversión inducida)	12,686,000,000	13.5%
<b>Total general</b>	<b>93,703,000,000</b>	<b>100%</b>

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.

Las **transferencias nacionales** constituyen la principal fuente de recursos (43.2%), dado que proyectos de vivienda masiva y grandes infraestructuras exceden la capacidad fiscal municipal. Esto implica la necesidad de articular el PMOT al sistema de planificación nacional del desarrollo y organizar la apuesta de los programas sectoriales del orden nacional. En segundo lugar, se ubica la **cooperación internacional y alianzas multilaterales** (25.1%), clave para financiar iniciativas de

sostenibilidad, resiliencia climática y programas de inclusión social. Esto genera una obligación del sistema de gobernanza, en relación a la gestión de recursos y a la innovación fiscal municipal.

Los **instrumentos de gestión del suelo** alcanzarían un 12.8%, lo que implica la necesidad de fortalecer la capacidad técnica y normativa del municipio para implementar contribuciones y aprovechamiento regulado del espacio público. Por su parte, la **participación privada** (13.5%) será esencial en vivienda, corredores económicos y equipamientos estratégicos, mediante esquemas de APP, fideicomisos y coinversión territorial. Finalmente, los **ingresos propios municipales** aportarían un 3.3%, concentrados en la financiación de gobernanza, fortalecimiento institucional y mantenimiento de programas de corto plazo.

El PMOT se basa en una estructura financiera **mixta y corresponsable**, donde cada fuente de recursos se asigna en función de su capacidad de respuesta a los diferentes bloques de inversión.

## 4. Seguimiento y evaluación del PMOT de San Cristóbal

La estructura de seguimiento del plan se realizará a partir de la formulación de los siguientes componentes:

- Programas y proyectos: Los programas son unidades de acción del plan que materializan las estrategias en intervenciones concretas, establecen un contenido homogéneo de los temas dentro de cada uno de los objetivos específicos.
- Metas: son el valor esperado (asociado a un objetivo) que espera alcanzar un indicador en un período específico con la ejecución de los programas y proyectos.

Indicadores de seguimiento: Los indicadores de seguimiento se entenderán como una representación cuantitativa que mide el cambio de una variable con respecto a otra y que, comparada con periodos anteriores, productos similares o una meta o compromiso, permite valorar el desempeño, dado que los cambios en el valor que toma el indicador a lo largo del tiempo servirán para estimar el avance hacia el logro de las metas en el marco del Plan. La fórmula estándar para el seguimiento es:

$$\% \text{ de avance: } \frac{\text{Ejecutado}}{\text{Meta}} \times 100$$

Con base en la ejecución, cada 5 años se deberá actualizar el diagnóstico para evaluar los logros de la ejecución del plan. Como mínimo se deben estimar los siguientes indicadores:

Tabla 66 Indicadores mínimos para la evaluación del PMOT

Ha identificadas como amenaza
Ha identificadas con condición de riesgo
Ha reglamentadas como suelo de protección nacional
Ha reglamentadas como suelo de protección municipal
Ha de suelo de protección sin conflicto de uso
Ha de suelo por tipo de clase agrológica
Ha de suelo por tipo de clase agrológica sin conflicto de uso
Total, población municipal
Peso poblacional en la provincia
Tasa de crecimiento poblacional
Distribución edades
Distribución sexo
Distribución poblacional por ubicación (distritos y urbano y rural)
Ha de suelo urbano ocupado
Ha de suelo no urbanizado ocupado
Ha de suelo suburbano ocupado
Proporción de suelo urbano no urbanizado
Proporción de suelo suburbano no parcelado
Cantidad de inmuebles con reglamentación de patrimonio recuperados
Longitud de vías por tipo y estado
Distancia promedio de acceso a vías con transporte público
Longitud de ciclo rutas
Cobertura servicio de acueducto
Cobertura servicio de alcantarillado
Cobertura servicio de servicio de energía
Cobertura servicio de servicio de gas
Cobertura servicio de servicio de recolección de residuos
Metros cuadrados de espacio público por habitante
Distancia promedio de acceso a espacio público
Habitantes por equipamiento por tipo de servicio
Distancia promedio de acceso a equipamientos
Distribución del déficit vivienda
Porcentaje de área construida por uso
Dinámica constructiva

Fuente: IGN, elaboración propia 2025.



Con estos elementos, se posibilita la aplicación de una metodología que dé seguimiento y evaluación, para así tener un proceso de revisión constante y retroalimentado, y que considera los enfoques de evaluación ex ante (sin Plan) y evaluación ex post (con Plan), lo cual permite incrementar la eficiencia y la eficacia de las inversiones públicas.

Los valores de cada indicador se definen con base en lo establecido en las normas sectoriales y los estándares definidos en el Decreto Nacional 396-25.

## Anexos

### 1. Sistematización de propuestas de Talleres Participativos de Prospectiva Territorial.

#### SAN CRISTÓBAL CABECERA MUNICIPAL

BIOFÍSICO (Ambiente y riesgos)	FUNCIONAL-CONSTRUIDO	ECONÓMICO-PRODUCTIVO	SOCIOCULTURAL
Definir sitios donde sea adecuado localizar talleres y bombas de gasolina, empresas y otros usos	Crear normas para proteger el espacio público y controlar la ocupación	Organizar los sectores dedicados al comercio	Apoyar todas las actividades y manifestaciones culturales con recursos del presupuesto municipal
Canalizar la cañada que pasa por el sector Simón Bolívar	Terminar el acueducto de la Toma	Construcción de unidades de atención primaria en Lavapies	Construir el centro comunal de la victoria. Najayo Arriba
Construir el puente para pasar la cañada del sector	Ampliar la carretera de la toma	Boticas populares	Conservar tradiciones culturales
Reforestar las márgenes de los ríos e instalación de zafacones cerca de los ríos y playas	Embellecimiento del parque de Villa Fundación	Mejorar la movilidad en zonas comerciales	Recuperar las fiestas patronales
Hacer drenajes para aguas pluviales en el sector la esmeralda y Villa fundación	Terminar los badey y la vía del sector Simón Bolívar		Construir un cine o cinema
Controlar los vertimientos que realizan las empresas al ambiente y cuerpos de agua	Construir un Play en Cañada Honda		Festividades y otras manifestaciones culturales
Sensibilización y educación ambiental para el manejo de residuos solidos que van a ríos y cañadas	Mantenimiento y reparación de la pista de atletismo de Madre Vieja Sur		Formular una política de cultura



BIOFÍSICO (Ambiente y riesgos)	FUNCIONAL-CONSTRUIDO	ECONÓMICO-PRODUCTIVO	SOCIOCULTURAL
Proyecto de arbolado urbano	Construcción del parque de la Constitución Teo Cruz		Construcción de un salón cultural para practicar la danza y que lo puedan usar varios grupos
Restauración y mantenimiento de los cuerpos de agua	Hacer cumplir las normas de ocupación del espacio público		
	Conformar una mesa de trabajo permanente de veeduría del cumplimiento del POT		
	Campaña sobre la importancia del manejo de las basuras en Najayo		
	Proyecto de acueducto en Najayo Arriba que lleva 12 años		
	Construcción de las redes de alcantarillado para conectarse con la planta de tratamiento		
	Construcción de aceras y contenes en el sector la panadería y también la construcción del parque		

**DISTRITO MUNICIPAL DE HATILLO**

<b>BIOFÍSICO</b>	<b>FUNCIONAL-CONSTRUIDO</b>	<b>ECONÓMICO Y SOCIAL</b>
Conservación y protección de las fuentes de agua	Red de agua potable y acueducto distrital	Equipamiento del cuerpo de bomberos
Establecer regulaciones a las emisiones de las empresas	Reparación de las redes de acueducto existentes	Construcción de una casa de la cultura
Regulación del uso del suelo	Interconexión del servicio de energía	Multiusos deportivo
Forestación de áreas verdes	Rehabilitación de la vía que conecta Hato Damas con Hatillo	Vinculación de la academia militar con la sociedad de Hatillo
Regulación de la explotación minera	Mantenimiento vial en los sectores Hojas Anchas, La Sabana, Caya Bonita, Vendaño y La Salsa.	Construcción de estación de policía
Establecimiento de medidas de recuperación de los suelos afectados por la minería	Contar con oficinas de atención al usuario de INAPA, EDESUR.	Contar con bancos
Aplicación de la normativa de contaminación sónica	Construcción de drenajes fluviales	Construcción de centros de capacitación técnica - INFOTEC
	Red de alcantarillado	Construcción de dos cementerios
	Sitios para el acopio de reciclaje	Ordenamiento de la venta de chivos en la carretera Sánchez
	Regularización de diler (compraventa de carros) en la carretera Sánchez	Construcción de un mercado distrital
	Recuperación del espacio público	
	Construcción de parques	
	Sistema integrado de transporte	

**DISTRITO MUNICIPAL DE HATO DAMAS**

BIOFÍSICO	FUNCIONAL-CONSTRUIDO	ECONÓMICO Y SOCIAL
Reforestar calles y ríos	Los lavaderos improvisados de vehículos	Construcción de un centro de diagnóstico para la salud
Sembrar plantas de frutas en las calles	Estacionamiento de vehículos en las aceras	Creación de espacios recreativos y culturales
Sembrar plantas ornamentales	Mejoramiento de caminos vecinales	Techado para el anfiteatro
Controlar la extracción de agregado de los ríos	Voluntad de las instituciones para resolver los servicios públicos	
Muro de contención de la cañada Caquito y Felipe	Tenemos el terreno disponible para que se construya el centro médico de Hato Damas	
Muro en la escuela Mano Matuey	Atención a la salud de los habitantes de Hato Damas	
Completar muro de contención en la cañada de Carvajal	Arreglar el socavón en la calle del Ramón	
Mejorar y señalar espacios públicos	Construcción de un multiuso	
Preservar y proteger las áreas de las cuevas de Santa María y el Pomier	Conexión de la energía de la escuela de la enea	
Programa de educación ambiental evitar tirar basuras en las calles, contenes y ríos	Construir y mejorar áreas verdes recreativas	
	Construcción de la carretera y cancha en Carvajal	
	Avisar cuando pasa el camión de la basura	
	Evitar vertederos improvisados	
	Construcción de la carretera del cementerio municipal limón dulce y el de los hoyos	
	Tomar en cuenta las comunidades en la solución de los servicios públicos	



## Referencias

- Aguilar, A. G., & Escamilla, I. (2011). *Los desafíos de la urbanización en América Latina*. Revista Eure.
- Albrechts, L. (2004). *Strategic (spatial) planning re-examined*. Environment and Planning B.
- Godet, M. (2000). *La Prospectiva Estratégica*. Cuadernos de Prospectiva.
- Healey, P. (1997). *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*. Macmillan.
- Jenks, M., & Burgess, R. (Eds.) (2000). *Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Developing Countries*. Spon Press.
- Leff, E. (2004). *Racionalidad ambiental: la reapropiación social de la naturaleza*. Siglo XXI.

Soja, E. (2010). *Seeking Spatial Justice*. University of Minnesota Press.



# PMOT

Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de  
San Cristóbal

DIAGNÓSTICO TERRITORIAL  
INTEGRADO DEL MUNICIPIO  
DE SAN CRISTÓBAL

CENTRO DE PLANIFICACIÓN Y ACCIÓN ECUMÉNICA  
- CEPAE -

**Carmen María Pérez Sánchez** Presidenta CEPAE

**Agustín Sandino Echavarría** Director CEPAE

**Jacobo Reyes Navarro** Asesor CEPAE

**Equipo Consultor:**

**Augusto Pinto Carrillo** Arquitecto, Urbanista - Director

**José Mario Mayorga Henao** Sociólogo, Geógrafo y Estadístico

**Cristhian Ortega Ávila** Economista

**Diana Adarve Vargas** Ambiente y Riesgos

**Andrés Santana Martínez** Ingeniero Civil

**Nelson Medina Nina** Sociólogo

**Julián Roa** Abogado

**David Mayorga** Diseñador Gráfico