

BID - Banco Interamericano de Desarrollo

Plan Especial de la CCSD

Parte 2: Diagnóstico territorial y patrimonial de la CCSD

Etapa 3: Construcción de línea base de la CCSD

Versión 2 | 10 de enero de 2025



© Arup, 2024

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

Nº proyecto 299403-00

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

Verificación de documento

Proyecto Plan Especial de la CCSD
Título documento Parte 2: Diagnóstico territorial y patrimonial de la CCSD
N.º proyecto 299403-00
Ref. documento
Ref. archivo

Revisión	Fecha	Nombre archivo	20241108_Diagnostico Territorial_Parte 2_CCSD		
1	Noviembre 2024	Descripción	Parte 2: Diagnóstico urbano y patrimonial de la CCSD		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Jean Ocampo Luisa Tamayo Juan Lopez Edna Rojas Valentina Beltran	Edna Rojas Alex Jimenez	Alex Jimenez
		Firma			
2	Enero 2025	Nombre archivo	20250110_Diagnóstico Territorial_Parte2_CCSD_v2		
		Descripción	Ajustes según comentarios BID		
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre	Jean Ocampo Luisa Tamayo Juan Lopez Edna Rojas	Edna Rojas Alex Jimenez	Alex Jimenez
		Firma			
		Nombre archivo			
		Descripción			
			Preparado por	Comprobado por	Aprobado por
		Nombre			
		Firma			

Entregar hoja de verificación con documento ☒

Contenido

Listado de abreviaturas	5
Presentación del documento	7
Fuentes de información y principales limitantes	8
Sección 1: Diagnóstico urbano y patrimonial de la CCSD (Componente 2)	10
1. Disposiciones normativas ¿Qué condiciona el desarrollo urbano en la CCSD?	10
1.1 Disposiciones normativas vigentes	10
2. Dimensión patrimonial material e inmaterial ¿Qué se reconoce y en qué estado se encuentra el patrimonio material e inmaterial de la CCSD?	24
2.1 Análisis del PCM de la CCSD	24
2.2 Análisis del PCI de la CCSD	37
2.3 Conclusiones del diagnóstico patrimonial de la CCSD	41
3. Dimensión Funcional ¿Cómo se ocupa actualmente la CCSD?	43
3.1 Usos del suelo	43
3.2 Análisis de equipamientos urbanos en la CCSD	51
3.3 La vivienda en la CCSD	60
3.4 El espacio público en la CCSD	67
4. Dimensión de movilidad y conectividad ¿Cómo se mueven las personas dentro de la CCSD?	79
4.1 Características generales de la movilidad	79
4.2 Relaciones urbanas y conectividad de la CCSD (escala meso)	80
4.3 Análisis de transporte público	81
4.4 Análisis de movilidad activa	85
4.5 Análisis de transporte privado	88
4.6 Análisis de logística	100
4.7 Conclusiones generales sobre movilidad urbana en CCSD	104
Sección 2: Diagnóstico socioeconómico e institucional (Componente 3)	106
5. Dimensión socioeconómica ¿Quiénes habitan la CCSD y qué actividades productivas realizan?	106
5.1 Caracterización social	106
5.2 Vulnerabilidad y diversidad	111
5.3 Economía local	114
5.4 Actividad inmobiliaria	127
5.5 Turismo	136
6. Dimensión institucional ¿Quiénes y qué se está gestionando en la CCSD?	139
6.1 Mapa de actores	139
6.2 Antecedentes sobre mecanismos de gestión en la CCSD	148
6.3 Proyectos en la CCSD	150

Sección 3: Síntesis valorativa	155
7. Análisis DOFA	155
7.1 Análisis por dimensiones	155
7.2 Síntesis: Factores claves	162
Sección 4: Espacios de participación	164
8. Percepciones ciudadanas	164
8.1 Consulta pública #1.	164
8.2 Mesa de expertos sobre el PCM	167
8.3 Mesa de expertos sobre el PCI	170
8.4 Mesa interinstitucional #2: Diagnóstico urbano	172
9. Pasos por seguir	173
10. Anexos	174
10.1 Anexo 1. Consulta Pública #1	174
10.2 Anexo 2. Inventario preliminar del PCI por ámbito	184
10.3 Anexo 3. Mapeo de actores	191
10.4 Anexo 4. Compilación de indicadores	194

Listado de abreviaturas

ADN	Ayuntamiento del Distrito Nacional
ADERES	Asociación de Restaurantes de Santo Domingo
AHSD	Asociación de Hoteles de Santo Domingo
ASHARE	American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers
ASONAHORES	Asociación de Hoteles y Turismo de República Dominicana
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BIM	Modelado de Información de Construcción, por sus siglas en inglés Building Information Modeling
CAASD	Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo
CCSD	Ciudad Colonial de Santo Domingo
CO2	Dióxido de carbono
DN	Distrito Nacional
DOFA	Debilidades, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas
EDEESTE	Empresa Distribuidora de Electricidad del Este, S.A. (Compañía de Servicios Públicos de Electricidad)
EP	Espacio público
GEM	Por sus siglas en inglés Global Earthquake Model
GIS	Sistema de Información Geográfica, por sus siglas en inglés Geographical Information System
ICV	Índice de Calidad de Vida
IPM	Índice de Pobreza Multidimensional
IPT	Instrumentos de Planificación Territorial
IVAC	Índice de vulnerabilidad ante choques climáticos
LOTUSAH	Ley 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos
MCA	Análisis Multicriterio, por sus siglas en inglés Multicriteria Analysis
MEPyD	Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo
MINC	Ministerio de Cultura
MITUR	Ministerio de Turismo
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
ONE	Oficina Nacional de Estadística
ONG	Organización No Gubernamental
OSM	Open Street Maps
PCI	Patrimonio Cultural Inmaterial
PCM	Patrimonio Cultural Material
PGRD	Plan de Gestión de Riesgo de Desastres
PIB	Producto Interno Bruto
PGRD-CCSD	Plan de Gestión del Riesgo de Desastres para la Ciudad Colonial De Santo Domingo
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
PMOT	Plan Municipal de Ordenamiento Territorial
PMUS	Plan de Movilidad Urbana Sostenible
PUH	Paisaje Urbano Histórico
PROMEVI CC	Programa de Mejoramiento de Viviendas de la Ciudad Colonial
RD	República Dominicana
SD	Santo Domingo
SNIT	Sistema Nacional de Información Territorial
SNOT	Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial
TP	Transporte Público
UNESCO	Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura
UP	Unidad de Paisaje
WRI	World Resources Institute

Presentación del documento

Este documento presenta el diagnóstico territorial y patrimonial de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD) como continuación al reporte de la Parte 1: Determinantes Generales. Esta segunda parte del diagnóstico pertenece a la etapa 3 la cual desarrolla la línea base para la formulación del Plan Especial de la CCSD, en el marco de la asistencia técnica brindada por Arup al Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN), el Ministerio de Turismo (MITUR), el Ministerio de Cultura (MINC) con el financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

El documento se ha estructurado en cuatro secciones que incluyen (1) el diagnóstico urbano y patrimonial, (2) el diagnóstico socioeconómico e institucional, (3) la descripción de los espacios de participación ciudadana, y (4) la síntesis valorativa del diagnóstico integral.

La Sección 1 presenta los resultados del análisis urbano a través del estudio del desarrollo urbano en el marco de las disposiciones normativas vigentes y además analiza el estado actual de la estructura urbana en sus dimensiones territoriales: funcional, movilidad y patrimonial de la CCSD.

La Sección 2 expone los hallazgos del diagnóstico socioeconómico e institucional, analiza el perfil de quiénes habitan y visitan la CCSD, cual es el impacto de las actividades productivas que se desarrollan y cómo se gestiona actualmente el polígono de la Ciudad Colonial.

La Sección 3 sintetiza las principales conclusiones en una matriz tipo DOFA (Debilidades, Oportunidades, Fortalezas y Amenazas), la cual sintetiza los hallazgos claves para la toma de decisiones informada de las próximas etapas de formulación del Plan Especial.

La Sección 4 resume los espacios de participación y de percepción ciudadanas realizados como parte del diagnóstico, los cuales incluyen una consulta pública, dos mesas de expertos sobre el patrimonio cultural de la CCSD y una mesa interinstitucional.

Fuentes de información y principales limitantes

A continuación, se presentan las principales fuentes consultadas para el desarrollo de este reporte las cuales fueron seleccionadas durante la revisión de información secundaria en la Etapa 2 y se complementaron con la investigación propia de cada dimensión analizada y otros documentos compartidos en los últimos meses por el comité técnico.

Fuentes documentales de información							
Documento	Fuente	Año	Funcional y movilidad	Patrimonial	Normativa	Socio-económica	Institucional
Plan de Revitalización de la CCSD	ADN, BID	2019	X	X	X	X	X
Plan Estratégico de Espacio Público – PE-EPCC	BID, MITUR	2023	X		X		X
Declaratoria de la UNESCO	UNESCO	1990 2024		X	X		
Ley 368 de 2022 Ley de Ordenamiento Territorial, Usos del Suelo y Asentamientos Humanos (LOTUSAH)	Nacional	2022		X	X		X
Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional	ADN	2019	X		X		
Ordenanza 03de 2011 –	ADN	2011	X	X	X		X
Censo de Establecimientos Comerciales	MITUR, GALLUP	2022				X	
Estrategia de Desarrollo Económico Local	MITUR, IDOM	2022				X	
Censo IX de la República Dominicana	ONE	2010					
Encuesta de línea base Santo Domingo – Ciudad y espacios públicos seguros para mujeres y niñas	ADN ONU Mujeres	2019				X	
Censo de Población y Vivienda	ONE	2015				X	
Encuesta de demanda turística	MITUR GALLUP	2022				X	

Tabla 1. Fuentes de información principales utilizadas durante el diagnóstico del componente 1. Arup,2024

A continuación, se destacan las principales limitantes y vacíos de información encontrados durante el desarrollo de este reporte:

- **Planes y estudios complementarios en formato PDF:** Los documentos existentes carecen de datos geoespaciales, lo que impide una correcta espacialización y análisis detallado.

- **Bases de datos espaciales desactualizadas y de fuentes diversas:** La información georreferenciada disponible proviene de múltiples fuentes, no cuenta con meta data que facilite su articulación, lo cual dificulta el cruce de datos de forma consistente y precisa.
- **Elementos cartográficos incompletos o sin atributos:** La falta atributos en los datos espaciales compilados limita la capacidad de caracterizar y procesar la información para comprender el estado actual de la CCSD en detalle.
- **Escala territorial de información sobre vulnerabilidad:** La información provista sobre índice de Calidad de Vida (ICV), índice de vulnerabilidad ante choques climáticos (IVAC), índice de Pobreza Multidimensional (IPM) y la escala de los datos existentes sobre cobertura y calidad de los servicios públicos no se encuentra desagregada a una escala territorial local por tanto no permite realizar un análisis particular de la CCSD.

Sección 1: Diagnóstico urbano y patrimonial de la CCSD (Componente 2)

La Sección 1 presenta los resultados del diagnóstico urbano y patrimonial de la CCSD en 4 dimensiones:

i) **Disposiciones normativas**, que examina cómo se regula y condiciona actualmente el desarrollo urbano mediante la normativa vigente; ii) **Dimensión de patrimonio cultural**, que caracteriza el patrimonio material e inmaterial y analiza su estado de conservación; iii) **Dimensión urbano-funcional**, que evalúa cómo se ocupa actualmente la CCSD y los retos asociados a conflictos de usos, iv) **Dimensión de movilidad**, que examina el acceso y modos de transporte dentro de la CCSD.

1. Disposiciones normativas

¿Qué condiciona el desarrollo urbano en la CCSD?

El análisis de la normativa vigente en materia de usos de suelo, alturas e índices de ocupación y construcción en la CCSD tiene como objetivos:

- Evaluar el comportamiento de las disposiciones normativas vigentes en la realidad urbana de la ciudad colonial y su valor patrimonial.
- Identificar si la normativa vigente se encuentra alineada con las dinámicas urbanas contemporáneas de la CCSD.
- Reconocer zonas de oportunidad que no hayan alcanzado su máximo potencial normativo y las barreras urbanísticas que limitan posibles procesos de desarrollo urbano.

1.1 Disposiciones normativas vigentes

El polígono de la CCSD se encuentra normado por dos Ordenanzas: 09-19 y 03-11 cuyas disposiciones vigentes condicionan el estado actual y se anticipan el futuro del área de actuación de este Plan Especial. En este contexto resulta relevante tener en cuenta que:

- El Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional “Capital 2030”, adoptado mediante Ordenanza 09 de 2019, establece las condiciones bases para el Plan Especial y constituye el marco normativo más relevante a nivel municipal.
- La Ordenanza 03-11 la cual adopta la “Zonificación, Uso e Intervención de la CCSD” representa el esfuerzo normativo más reciente a nivel local de la Ciudad Colonial y su análisis particular es de alta importancia para comprender los aciertos y retos de sus disposiciones normativas.

1.1.1 Zonificación general según la Ordenanza 09-19 (POT Capital 2030) para el Plan Especial CCSD

Los objetivos del Plan Especial han sido predefinidos en su generalidad en el Anexo 6 de la Ordenanza 09-19, la cual determina además una zonificación preliminar según las diferentes vocaciones del centro histórico a través de doce polígonos el POT preestablece la ubicación de áreas comerciales, residenciales, especiales, dotacionales y de espacio público, como se muestra en la siguiente tabla:

Vocación	Descripción	Zonas
Comercial	Destinada principalmente al comercio y servicios turísticos concentrados en calles principales con alta afluencia de visitantes.	ZC1: El Conde
		ZC2: Av. Mella
Residencial	Priorizada para uso habitacional, preservando la vida cotidiana de los residentes de la Ciudad Colonial.	ZR1: San Antón, Santa Bárbara
		ZR2: San Lázaro, San Miguel
		ZR3: Sur
Especial	Resguarda los principales espacios urbanos históricos e inmuebles patrimoniales de la ciudad con alta carga simbólica y patrimonial.	ZE1: Catedral primada
		ZE2: San Francisco
		ZE3: Plaza España y Atarazandas
		ZE4: Fortaleza
		ZE5: Nuestra Señora del Carmen
Dotacional	Alberga equipamientos culturales, religiosos y administrativos asociados al trazado original de la ciudad con alta atraktividad turística.	ZD1: Ciudad Ovandina
Espacio Público	Vincula el borde de río y mar, la actividad turística del Malecón y la logística de la Terminal Don Diego.	EP: Ribera-Litoral

Tabla 2. Zonificación POT 2019. Arup (2024) con base en Anexo 6.

En este sentido, desde el marco normativo municipal se reconoce la consolidación comercial en los ejes de la Av. Mella y la peatonal de El Conde, el potencial paisajístico del borde fluvial y marino, la consolidación del sector turístico en torno al damero fundacional y grandes monumentos de importancia patrimonial , así como la naturaleza habitacional que aun reside en el sector oeste de la CCSD.

con valores patrimoniales significativos, siendo la categoría 1 de Monumentos la más restrictiva y sobre la cual solo se permiten procesos de conservación con carácter restaurativo.

Por otro lado, sobre las Categorías 2, 3 y 4 permite procesos de conservación asociados a acciones de reconstrucción, remodelación e intervención siempre bajo restricciones que resguardan los valores patrimoniales intrínsecos del inmueble.

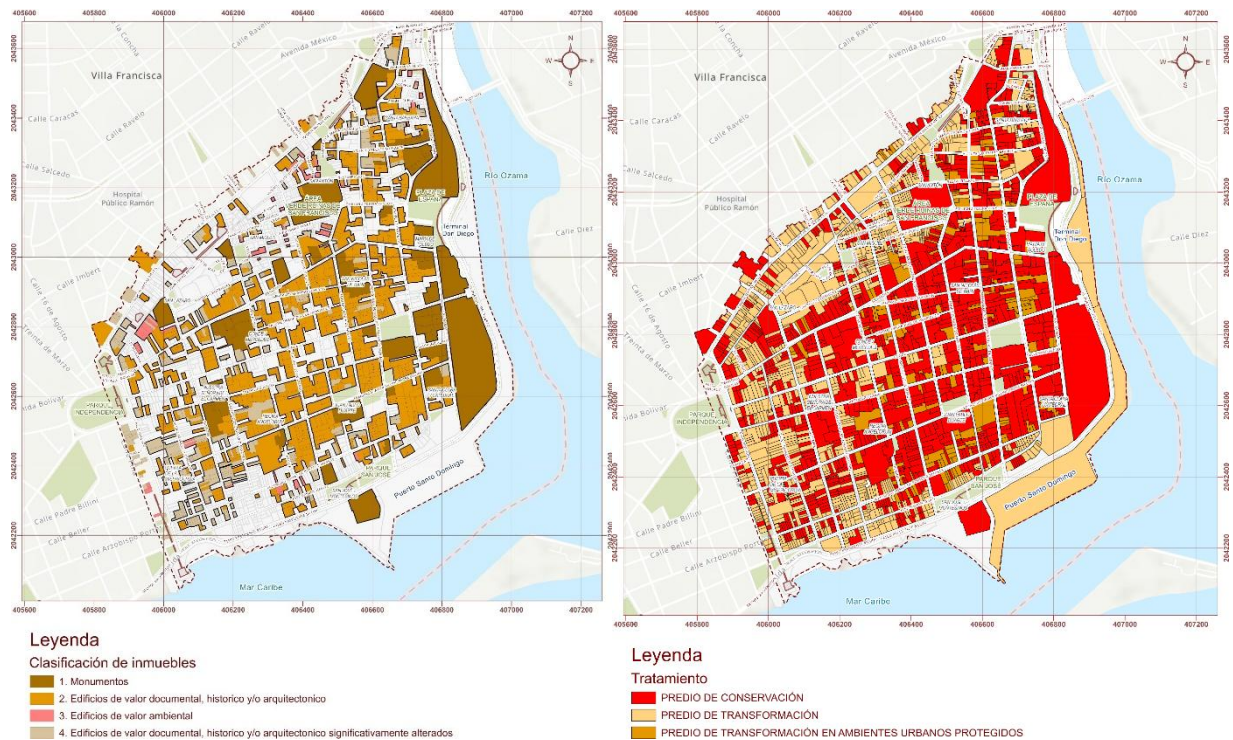


Figura 2. Categorías 1 a 4 y tipos de intervención. Arup (2024) con base en Ord. 03-11

Sobre las Categorías de inmuebles 5 y 6, la ordenanza no reconoce valores históricos a resguardar, por tanto, se asocian a procesos de transformación más permisivos que permiten reestructurar, demoler o hacer una obra nueva. La caracterización de los inmuebles con valor patrimonial puede verse en mayor detalle en la sección 2.1.2.1.

1.1.2.1 Usos dominantes y vocación preferente por sectores urbanos.

Con base en el uso dominante y la vocación preferente, el artículo 13 de la Ordenanza 03-11 reconoce cuatro sectores urbanos: Institucional, Comercial, Habitacional, Recreativo los cuales buscan orientar la aparición de nuevos usos según las características físicas del entorno y la compatibilidad de actividades.



Figura 3. Sectores urbanos. Arup (2024) con base en Ord. 03-11

Estos polígonos se relacionan directamente con la zonificación establecida posteriormente en el Anexo 6 del POT 2019 (ver sección 1.1.1), y constituyen una base fundamental para la delimitación de las Unidades de Paisaje desarrolladas en la Parte 3 de este diagnóstico.

1.1.2.2 Estructuración urbana por zonas.

A través de la definición de unidades homogéneas como polígonos susceptibles a un tratamiento diferenciado, la Ordenanza reconoce 4 zonas: histórica intramuros, ciudad de relleno, calles comerciales y el puerto, las cuales sirven de marco para determinar condiciones urbanísticas de la morfología urbana para nuevos desarrollos urbanos (altura, ocupación y construcción).

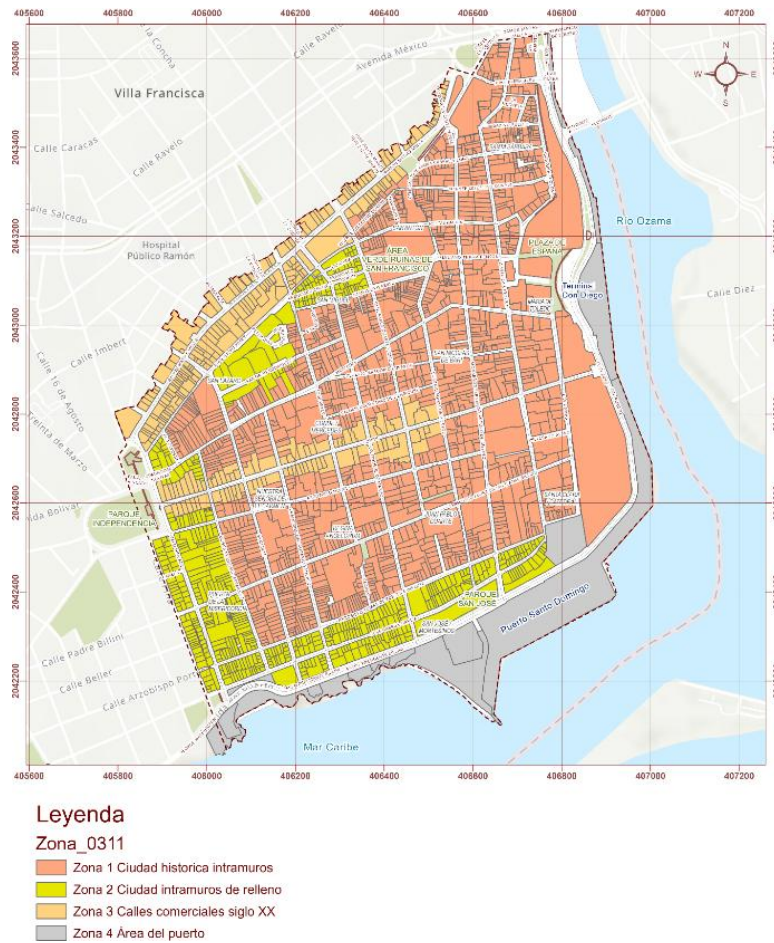


Figura 4. Zonas de la estructura urbana. Arup (2024) con base en Ord. 03-11

Índice de construcción

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 32, los índices de construcción permitidos inician en 0.7 en edificaciones de una planta hasta un máximo de 2.45 para inmuebles de tres plantas al frente, y su aplicabilidad se restringe a las categorías 5 y 6 sobre las cuales se permiten intervenciones de transformación.

Como estrategia para mitigar el déficit de plazas de parqueo en la CCSD, la ordenanza resalta que los estacionamientos en sótanos y semisótanos no se calculan dentro del índice de construcción.

Índice de ocupación

Sobre la ocupación el primer piso, la ordenanza indica que las categorías 1 a 4 no podrán modificar sus m² en primer nivel. Para las otras categorías con bajas restricciones de intervención lo restringe hasta 0.8 el tope máximo de ocupación para usos comerciales y hasta 0.75 para todos los demás usos.

Alturas

Las edificaciones sobre las dos zonas comerciales de El Conde y Av. Mella representan las áreas de mayor potencial de altura, sobre las cuales se permite el tope máximo de 4 pisos. La zona de relleno admite una altura de hasta tres plantas al frente mientras que para la zona más tradicional de la ciudad intramuros se establece un tope máximo de dos plantas al frente.

Dimensión	Pilar	Elemento por medir	Indicador	Medición
Gobernabilidad y gestión urbana sostenible	Gestión del territorio	Existencia de instrumentos de planificación para la CCSD	Cantidad de instrumentos normativos vigentes que regulan parte o la totalidad de la CCSD y su área de amortiguamiento	1 instrumento de planificación a escala del DN (POT 2019) 1 instrumento de planificación a escala de la CCSD (Ord. 03-11) 1 instrumento reglamentario para área de amortiguamiento Gazcue

Tabla 3. Indicadores base sobre planificación en la CCSD

1.1.3 Cumplimiento de las disposiciones normativas 03-11

Con el objetivo de entender el comportamiento real de las disposiciones normativas de la Ordenanza 03-11, se presenta a continuación un análisis del estado actual de la CCSD en torno a Usos del suelo, Índice de Ocupación (IO), Índice de Construcción (IC) y Alturas en contraste con la reglamentación vigente.

Este análisis comparativo realizado por Arup, entre lo establecido por la ordenanza y el estado actual de la CCSD evidencia algunos comportamientos particulares que se deben tener en cuenta para la calificación de usos del suelo del presente Plan, como la relación directa entre usos de suelo como el residencial y los servicios comerciales e institucionales, la aparición estratégica de usos comerciales en esquinas, ala mayor ocupación del predio por usos que requieren zonas de almacenamiento como los comercios, entre otros que se describen a continuación.

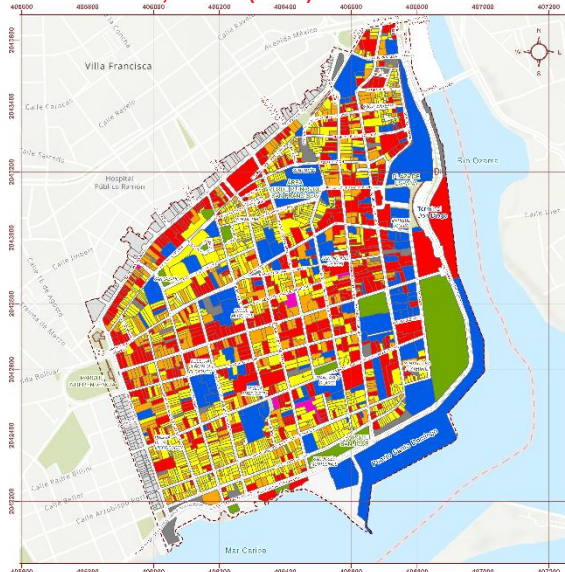
1.1.3.1 Usos del suelo actuales vs. Usos predominantes (Ord 03-11)

La Figura 5 espacializa el análisis comparativo entre la información de usos de suelo actuales (DGCN, 2022) y los sectores de usos dominantes estipulados en la Ordenanza 03-11. Al respecto se resaltan los siguientes hallazgos de interés:

- El 79% de los predios actualmente albergan un uso predominante que coincide con lo establecido por la norma vigente. Y el 17% de los predios aloja un uso del suelo no preferente, pero si permitido como complementario.
- Solamente el 4% de los predios incumplen el régimen de usos del suelo vigente correspondientes a 11 predios en el sector 4 con uso exclusivamente recreativo, y con prohibición de actividades habitacionales y hoteleras. En este sentido, es importante resaltar que debido a la topografía estos predios solo tienen acceso por la vía interna José Gabriel García y este condicionante de accesibilidad impide que estos inmuebles se asocien funcionalmente al borde costero marino.
- Los usos no preferentes se presentan principalmente en los sectores residenciales, zonas con baja diversidad de usos preferentes permitidos. Estos usos no preferentes corresponden principalmente a usos comerciales (65%), seguido por el uso institucional (14%) en consecuencia de demanda de usos comerciales y de equipamientos que responden a las áreas residenciales, lo que sugiere la posible formación de nodos de servicios dentro de estos sectores habitacionales.

- En general, este análisis evidencia que en la CCSD se da amplio cumplimiento al régimen de usos vigente y la Ordenanza 03-11 ha logrado consolidar las vocaciones preferentes en cada uno de sus sectores.

Usos actuales, DGCN (2022)



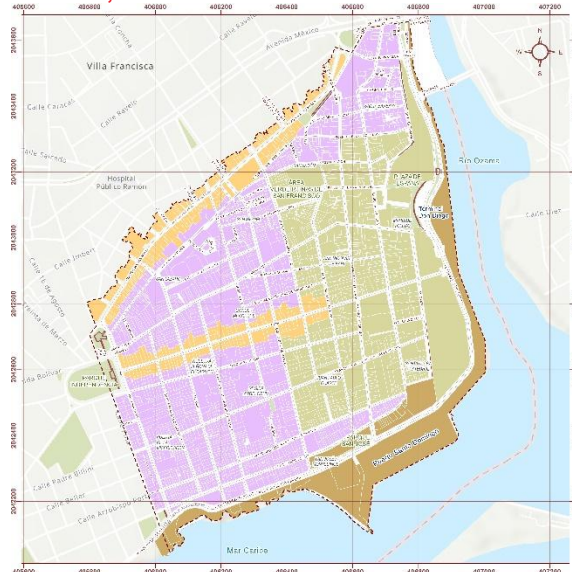
Leyenda

Usos - 2022

- COMERCIAL
- INSTITUCIONAL
- MIXTO
- RESIDENCIAL

- SIN CONSTRUCCIÓN
- TURISTICO
- ÁREA VERDE
- N/A

Sectores, Ord 03-11

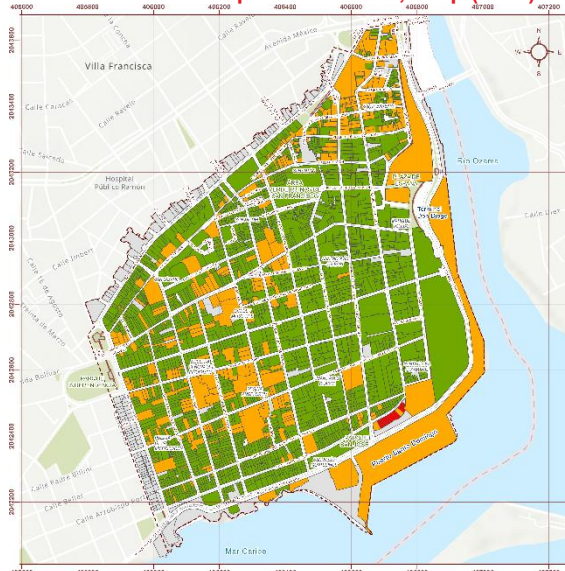


Leyenda

Sectores_0311

- Sector 1 Urbano monumental
- Sector 2 Urbano habitacional Norte y Sur
- Sector 3 Urbano comercial
- Sector 4 Recreativo

Verificación de usos predominantes, Arup (2024)

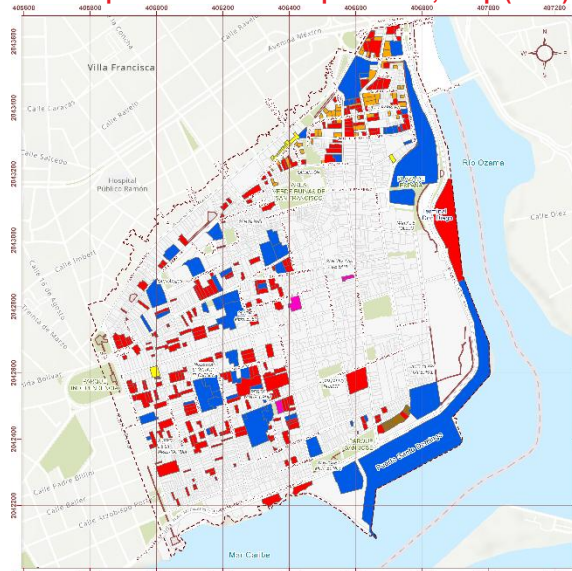


Leyenda

Verificación Usos preferentes ord. 0311

- Preferente
- No preferente
- Prohibido
- N/A

Usos en predios con uso no preferente, Arup (2024)



Leyenda

Predios con uso no preferente

- No - Comercial
- No - Institucional
- No - Mixto
- No - Residencial
- No - Turístico
- Prohibido - Residencial

Figura 5. Análisis comparativo usos de suelo. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

1.1.3.2 Índices de ocupación actuales vs Índices de ocupación tope (Ord 03-11)

La Figura 6 presenta el análisis comparativo entre los índices de ocupación previstos por DGCN (2022) y las zonas homogéneas estipuladas por la Ordenanza 03-11 las cuales se relacionan directamente con los topes máximos de ocupación del predio en primer piso como se detalla en la sección 1.1.2.2. Al respecto se resaltan los siguientes hallazgos de interés:

- En general, a nivel CCSD el 71% de los predios se desarrollan dentro del Índice de Ocupación tope; del 29% que supera el IO tope, la mayor cantidad de predios corresponde principalmente a uso de suelo residencial 60%, seguido del uso mixto 25% y comercial 13%. Estos índices de ocupación excedidos en usos residenciales responden en mayor medida a procesos de subdivisión predial y la consecuente necesidad de alta ocupación.
- En la zona residencial entre las calles Portes y García se concentran en mayor medida los predios de uso residencial que sobrepasan los topes máximos de IO, en donde predominan edificaciones más recientes en polígonos de categorización 5 y 6 en las que la Ordenanza 03-11 permite intervenciones de transformación.
- En el polígono de zona comercial (Av. Mella y El Conde) el 70% de los predios evidencia un IO entre 0.9 y 0.88, lo que refleja un alto nivel de ocupación del suelo en primer piso principalmente por los requerimientos de área de almacenamiento y exhibición.
- Se observa una tendencia de esquinas de manzanas que particularmente superan el IO máximo permitido por la Ordenanza y en su mayoría se asocian a un uso comercial y mixto, lo que resalta la vocación comercial de las esquinas por su ubicación estratégica y la relación del comercio con altos IO.

IO Actuales, DGCN (2022)



Zonas, Ordenanza (2011)



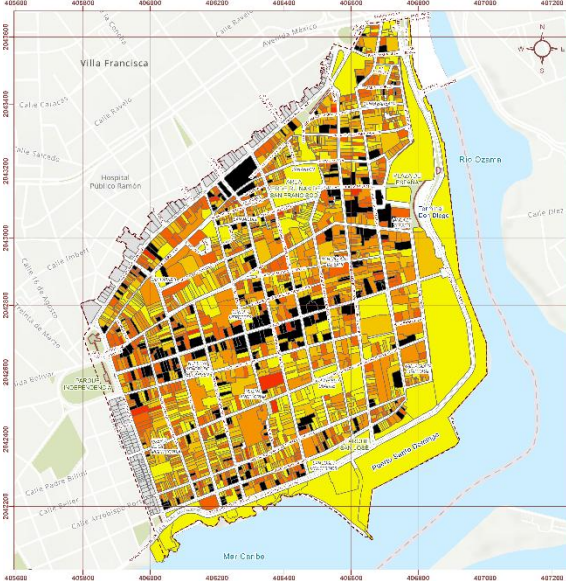
Usos de suelo de predios que exceden IO tope, Arup (2024)



La Figura 7 presenta el análisis comparativo entre los índices de construcción calculados con la información provista por DGCN (2022) y las zonas homogéneas estipuladas por la Ordenanza 03-11 como se detalla en la sección 1.1.2.2. Al respecto se resaltan los siguientes hallazgos de interés:

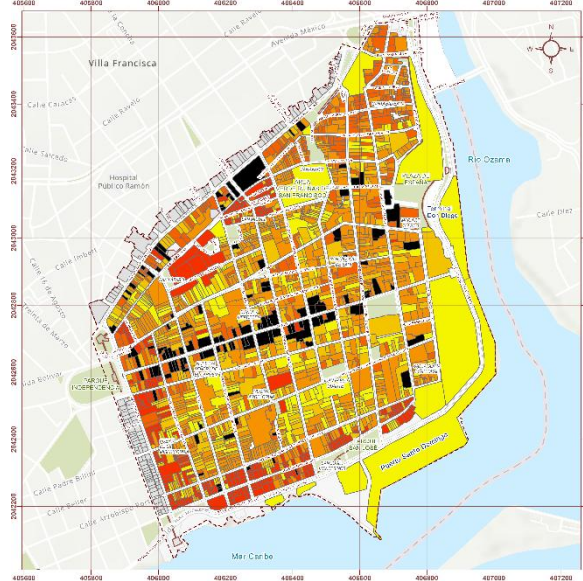
- En general, el 85% de los predios de la CCSD se desarrollan dentro del Índice de Construcción tope; del restante porcentaje (15%) que superan el IC tope la mayor cantidad de predios corresponde principalmente a uso de suelo residencial 49%, seguido del uso mixto 34% y comercial 14%.
- El índice de construcción (IC) promedio más alto es de 2.6 el cual se encuentra en la zona comercial de la Calle El Conde, destacándose como un área de intensa actividad y aprovechamiento del suelo como consecuencia de grandes zonas de almacenamiento y exhibición requeridas.
- Los predios de uso mixto y comercial que superan el IC tienden a concentrarse en las esquinas de las manzanas, lo que sugiere una relación entre la ubicación estratégica y el mayor aprovechamiento del suelo.
- A lo largo de la Calle Arzobispo Meriño, se observa una tendencia de IC elevado que, en muchos casos, supera el máximo permitido. En esta zona, predominan las edificaciones de uso mixto y comercial, lo que refuerza su carácter de alta densidad constructiva.
- En las manzanas aledañas a la zona comercial de El Conde se evidencian numerosos predios de uso mixto y residencial que superan el IC máximo, especialmente aquellos ubicados en las esquinas de las manzanas. Esto sugiere una relación entre la proximidad a las dinámicas comerciales y un mayor aprovechamiento del suelo en el área de influencia del eje comercial.

IC Actuales, DGCN (2022)



Legenda
 Índice de construcción actual
 0 - 0.75
 0.75 - 1
 1 - 1.75
 > 2.45
 N/A

IC Máximo, Arup (2024)



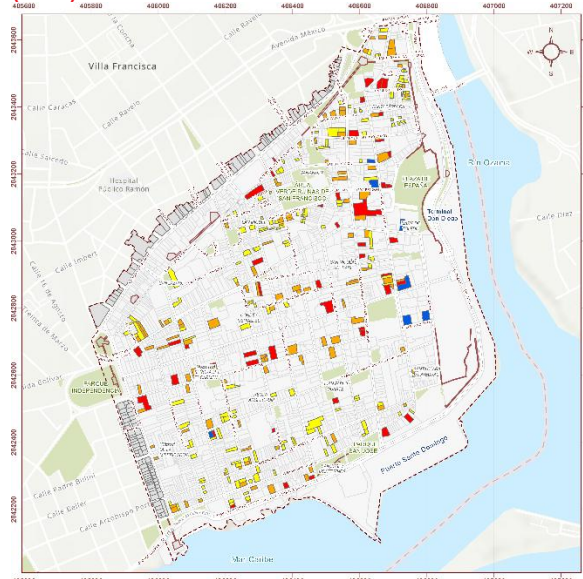
Legenda
 Índice de construcción máximo según Ord 03-11
 0 - 0.75
 0.75 - 1
 1 - 1.75
 > 2.45
 N/A

Verificación de IC tope, Arup (2024)



Legenda
 Verificación IC - Ord 03-11
 No cumple
 Si cumple
 N/A

Usos de suelo de predios que exceden IC tope, Arup (2024)



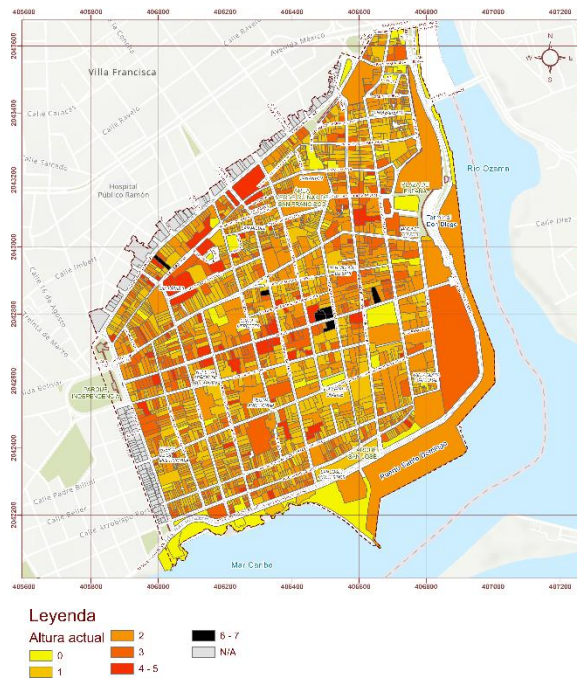
Legenda
 Uso de predios con IC que no cumple ord. 03-11
 No - Comercial
 No - Institucional
 No - Mixto
 No - Residencial
 N/A

Figura 7. Análisis comparativo de índices de construcción. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

1.1.3.4 Alturas actuales vs Ordenanza 03-11

La Figura 8 presenta el análisis comparativo entre las alturas de edificaciones provista por DGCN (2022) y las zonas homogéneas estipuladas por la Ordenanza 03-11 las cuales se relacionan directamente con los topes máximos de altura por predio como se detalla en la sección 1.1.2.2.

Alturas Actuales, DGCN (2022)



Alturas tope Ordenanza (2011)



Verificación de alturas tope



Usos de suelo de predios que exceden altura tope, Arup (2024)

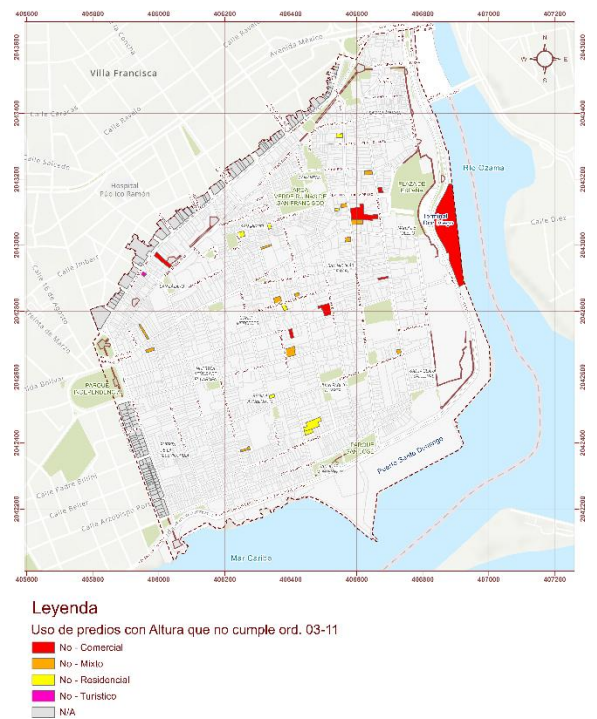


Figura 8. Análisis comparativo de alturas. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

Al respecto se resaltan los siguientes hallazgos de interés:

- Las edificaciones en zonas comerciales e institucional evidencian una altura cercana a la máxima permitida. No obstante, este comportamiento está determinado por la limitación de alturas de edificaciones patrimoniales a su altura existente. En este contexto, el aprovechamiento de la capacidad constructiva es adecuado, pero está restringido por las regulaciones de preservación.

Aunque las zonas comerciales y la zona institucional presentan limitaciones normativas por la preservación del patrimonio, existen sectores no patrimoniales dentro de estas áreas donde se podría fomentar un mayor desarrollo vertical. Esto permitiría optimizar la capacidad constructiva en zonas estratégicas, manteniendo el equilibrio con la protección del patrimonio.

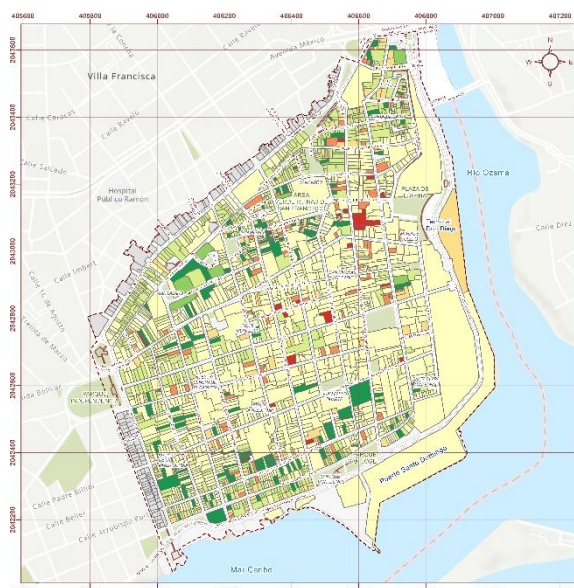
1.1.4 Zonas de oportunidad

El análisis de las condiciones volumétricas (alturas, índices y usos) en la CCSD bajo las condiciones normativas que han regido el centro durante los últimos 13 años, ha permitido identificar algunas zonas en donde predominan situaciones como el alcance o superación de los topes normativos asociados usos de suelo particulares o, por otro lado, sectores de la ciudad histórica en la cual aún reside una oportunidad normativa que permitiría a las edificaciones crecer en altura o en superficie construida bajo la Ordenanza vigente.

Una oportunidad normativa se refiere a la posibilidad de crecimiento en altura o en superficie construida dentro del marco regulatorio vigente. Estas oportunidades surgen en sectores donde la normativa aún permite una mayor densificación sin que se hayan alcanzado los topes establecidos. En contraste, en zonas donde ya se ha superado o se encuentra en el límite de estos parámetros, pueden surgir desafíos urbanos como la sobrecarga de infraestructura, la pérdida de espacio público y el cambio en la vocación original del área, especialmente en sectores en proceso de transformación comercial.

A continuación, se sintetizan los hallazgos de interés en cada uno de los dos casos mencionados:

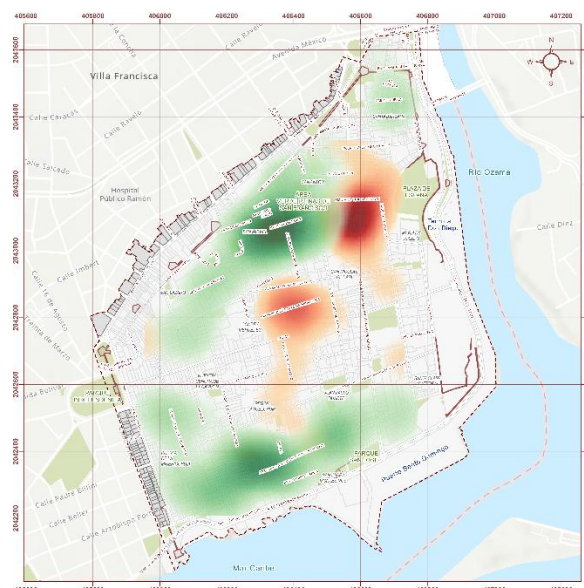
Oportunidad Normativa Ord. 03-11



Leyenda

Oportunidad normativa Ord. 03-11	Alto
Muy bajo	Medio Alto
Medio bajo	Muy Alto
Bajo	N/A
Medio	

Áreas de oportunidad o superación normativa.



Leyenda

Esquema de áreas de concentración	Negativo
Positivo	Alto
Alto	Bajo
Bajo	N/A

Figura 9. Capacidad normativa de la CCSD en el marco de la Ord. 03-11. Arup (2024)

- En las zonas residenciales, particularmente San Miguel, Puerta de la Misericordia, Regina y San José/Montesinos se evidencia una mayor oportunidad (48.15%) para el desarrollo urbano en el marco de las condiciones urbanísticas de la Ord. 03-11, lo cual sugiere que estas áreas podrían beneficiarse de planes de densificación o desarrollo habitacional que aprovechen al máximo el potencial normativo actualmente vigente.
- Las zonas en donde se evidencia mayor cantidad de predios (25%) que se encuentran en o sobre los topes normativos corresponden a actividades comerciales en proceso de consolidación sobre el eje Nouel, los cuales se encuentra en proceso de transformación de vocación residencial hacia uso comercial y con esto una demanda de área para almacenamiento y exhibición de productos o permanencia de clientes.
- El trazado fundacional con vocación institucional muestra menos margen para un proceso de transformación urbana (5.36%), teniendo en cuenta que gran parte del suelo está altamente regulado por tratarse de inmuebles patrimoniales monumentales. También resalta el borde costero y fluvial, el cual evidencia un potencial limitado para el desarrollo fundamentalmente por su valor paisajístico y ambiental.

2. Dimensión patrimonial material e inmaterial

¿Qué se reconoce y en qué estado se encuentra el patrimonio material e inmaterial de la CCSD?

A continuación, se presentan los hallazgos del análisis del Patrimonio Cultural Material (PCM) e Inmaterial (PCI) de la CCSD. Este análisis tuvo como objetivo principal reconocer integralmente el patrimonio de la Ciudad Colonial, combinando una evaluación objetiva y una valoración subjetiva¹, en concordancia con el enfoque de Paisaje Urbano Histórico (PUH)² recomendado por la UNESCO (2011).

Este análisis incluye: i) la caracterización del patrimonio, tanto tangible como intangible, y su estado de conservación, ii) la identificación de retos y amenazas, y iii) las potenciales acciones para asegurar la protección y gestión del patrimonio. A continuación, se desarrollan dos subsecciones: análisis del PCM y del PCI.

2.1 Análisis del PCM de la CCSD

Este análisis tuvo como objetivos particulares:

- 1) Comprender las consideraciones de la UNESCO en la declaratoria de la CCSD como Patrimonio de la Humanidad, y las disposiciones normativas nacionales que promueven la protección del patrimonio.
- 2) Reconocer las distintas tipologías y categorías protegidas a nivel nacional e identificar los hitos principales de este PUH.
- 3) Entender el estado actual de conservación del PCM.
- 4) Reconocer las principales consideraciones para la gestión patrimonial de la zona de amortiguamiento de la CCSD.
- 5) Identificar de manera colectiva los retos y amenazas que enfrenta el PCM, así como las acciones y estrategias necesarias para su adecuada intervención y tratamiento, mediante una mesa de trabajo con expertos locales

Como parte del reconocimiento del PCM, se desarrolló una mesa técnica presencial con expertos del patrimonio de la CCSD con el propósito de identificar los principales retos, amenazas y acciones para la conservación e intervención del patrimonio en la CCSD. Los hallazgos de esta instancia de participación

¹ **Evaluación objetiva:** Para el análisis del PCM, se emplearon criterios medibles y tangibles, como el estado físico de los edificios, sus tipologías arquitectónicas, materiales, antigüedad y su nivel de conservación. Este proceso permitió identificar los valores arquitectónicos e históricos del patrimonio material de la Ciudad Colonial.

Valoración subjetiva: Paralelamente, para el análisis del PCI, se recogieron las percepciones y significados atribuidos a las manifestaciones y expresiones culturales de la CCSD a través de talleres con la comunidad local y expertos. Se analizaron aspectos como la memoria colectiva, los usos tradicionales y el sentido de pertenencia, entre otros, para valorar la relevancia cultural y simbólica que el entorno patrimonial tiene en la identidad social de la CCSD.

² **La Metodología de PUH** es un enfoque promovido por la UNESCO que busca reconocer, proteger y gestionar los valores culturales, sociales y ambientales de áreas urbanas con patrimonio significativo, como la CCSD. En este contexto, la metodología es crucial para la formulación del Plan Especial, ya que proporciona un marco integral que garantiza la conservación del patrimonio histórico y cultural, mientras aborda las dinámicas urbanas contemporáneas. Además, facilita la identificación de características únicas del territorio, fomenta la participación comunitaria en la toma de decisiones y asegura que las intervenciones urbanísticas respeten la identidad cultural y promuevan un desarrollo sostenible.

han sido incluidos como parte de la narrativa de esta sección, y el detalle particular de la mesa técnica podrá ser revisado en la sección **Mesa de expertos sobre el PCM**.

2.1.1 Declaratoria de la UNESCO y disposiciones normativas nacionales sobre patrimonio

La CCSD fue declarada Patrimonio de la Humanidad en 1990, bajo la Decisión 14 COM VII.A de la UNESCO, cumpliendo con los siguientes tres criterios:

- **Criterio ii:** La CCSD ha sido un modelo para el desarrollo urbano de las ciudades americanas, destacándose por su trazado en damero y sus edificios institucionales.
- **Criterio iv:** Se conserva intacto el tejido urbano conocido como el “Modelo Ovando”, así como los monumentos del siglo XVI, representativos del final del Gótico Español y los inicios del Renacimiento.
- **Criterio vi:** La ciudad está vinculada a eventos históricos de relevancia global, como las expediciones de conquista de América, los procesos de evangelización y la promulgación de las primeras Leyes de Indias.

Recientemente, en julio de 2024, la UNESCO aprobó la zona de amortiguamiento de la CCSD con el propósito de conservar integralmente los valores culturales, históricos y arquitectónicos del área protegida. Esta zona busca controlar el crecimiento urbano y regular el uso del suelo en áreas que ejercen una influencia directa sobre la Ciudad Colonial, minimizando los impactos negativos sobre el patrimonio cultural.

Esta declaratoria, además de reconocer la relevancia histórica y cultural de la CCSD, establece un marco de compromiso internacional para la preservación y gestión de sus valores patrimoniales. Este reconocimiento ha impulsado acciones concretas para garantizar la protección y conservación del patrimonio de la Ciudad Colonial, salvaguardando su legado para futuras generaciones.

Como parte de las iniciativas para la protección y conservación del patrimonio de la CCSD, se destacan las siguientes normativas nacionales y distritales:

- *A nivel nacional:* La **Ley 469 del 69** declara la CCSD como un perímetro de preservación especial, estableciendo los lineamientos generales para la protección de su patrimonio cultural y arquitectónico. Esta Ley también identifica los inmuebles de alto valor histórico que deben ser preservados y establece criterios específicos para su conservación y restauración.
- *A nivel distrital:* La **Ordenanza 03 del 2011**, emitida por el ADN, establece una clasificación detallada de los inmuebles patrimoniales de la CCSD. Esta ordenanza incluye la categorización tipológica de los edificios según su valor histórico, arquitectónico o ambiental, y regula el grado de intervención y protección de acuerdo con cada categoría. También incluye directrices para armonizar las nuevas construcciones con el entorno patrimonial existente.

2.1.2 Caracterización del PCM de la CCSD

A continuación, se caracteriza el PCM actual de la CCSD con base en las disposiciones normativas vigentes, el reconocimiento cartográfico y documental, así como las visitas de campo. Esta caracterización abarca: i) las categorías y tipologías de los inmuebles patrimoniales protegidos, ii) la imagen urbana de la CCSD, iii) los hitos principales, iv) los usos del PCM.

2.1.2.1 Categorías y tipologías de los inmuebles patrimoniales

De acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza 03-11, un total de 1152 inmuebles tienen un carácter patrimonial en la CCSD, es decir, el 54% son clasificados entre las categorías 1 a 4 y sus correspondientes tipologías como se describe en la siguiente tabla.

Categorías	Tipologías
1. Monumentos	1. Edificios de valor monumental
2. Edificios de valor documental, histórico y/o arquitectónico	2.1 Inmuebles anteriores al 1990
	2.2 Inmuebles posteriores al 1990
3. Edificios de valor ambiental	3. Inmuebles vernáculos de madera
4. Edificios de valor documental, histórico y/o arquitectónico significativamente alterados.	4. Inmuebles con partes de sus características originales

Tabla 4. Clasificación de inmuebles patrimoniales. Arup (2024), basado en la Ordenanza 03-11

Como se evidencia en la Figura 10, dentro de los inmuebles con valor patrimonial, resalta la categoría 2 (tipologías 2.1 y 2.2.) las cuales representan el 31.2% de la CCSD. Por otro lado, la categoría 1, de carácter monumental, representa el 3.5% del total de inmuebles los cuales están bajo fuertes restricciones que impiden su intervención debido a su alto valor patrimonial. Finalmente, la categoría 4 que representa el 14.5% del total de inmuebles, corresponde a edificaciones que aunque tienen valor histórico se encuentran significativamente alterados.

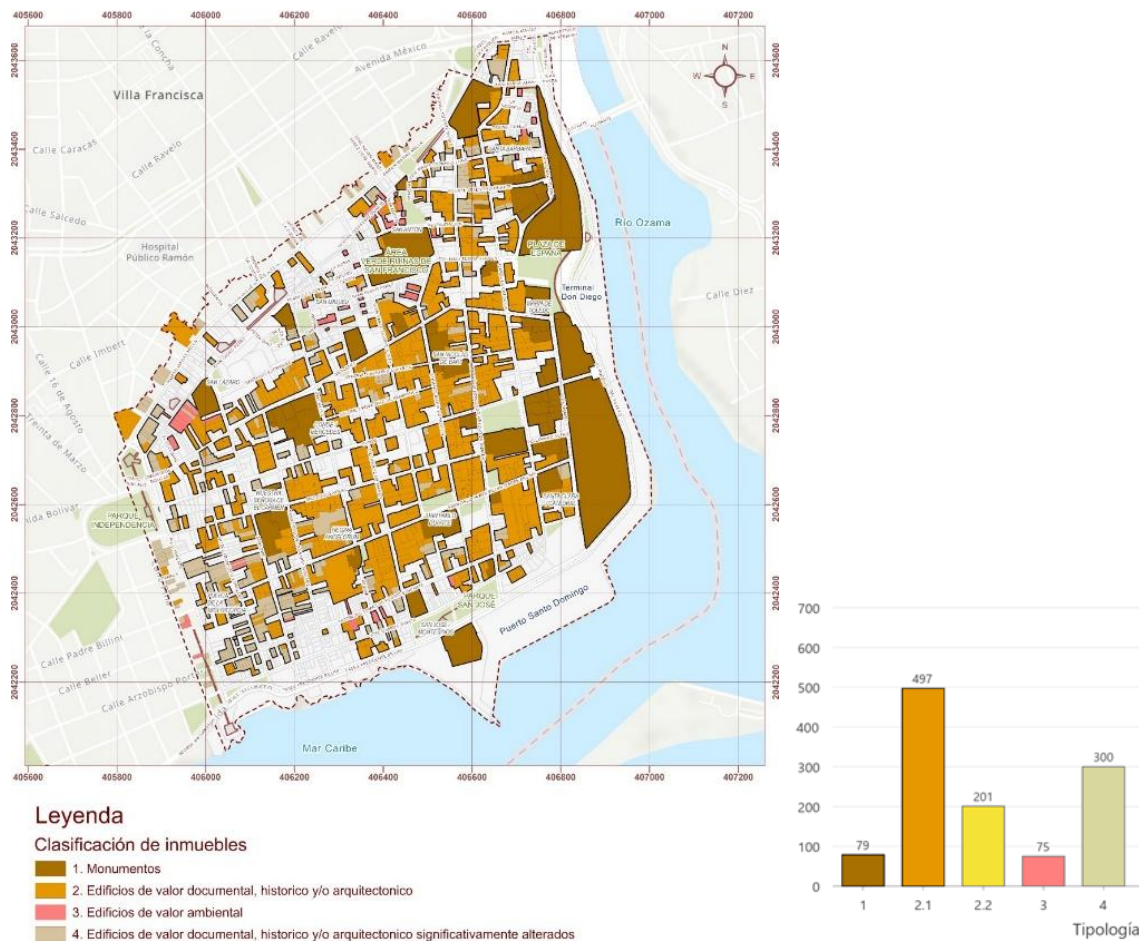


Figura 10. Mapa de bienes patrimoniales de la CCSD. Arup (2024), basado en la Ordenanza 03-11

2.1.2.2 *Imagen urbana del patrimonio de la CCSD*

Como parte de la caracterización del PCM, se presenta en los siguientes perfiles urbanos la relación entre las 5 tipologías y su contribución a la configuración del PUH (ver Figura 11 y Figura 12). Estos perfiles, ejemplifican el estado actual de dos zonas de la CCSD: a) la calle Isabel La Católica, en el polígono turístico-institucional, y b) la calle General Cabral, en la zona residencial 1 de Santa Bárbara.

En los perfiles se destacan el estilo arquitectónico, sus tipologías, la topografía y la relación de alturas entre los inmuebles, lo que configura la imagen urbana típica de la Ciudad Colonial. Asimismo, se representan en gris, los inmuebles que la Ordenanza califica como "fuera de contexto" y/o sin criterios de valoración.

- *Caracterización de tipologías patrimoniales: 1, 2.1 y 2.2*



Figura 11. Imagen urbana patrimonial de la CCSD. Ejemplo 1: Polígono turístico institucional. Arup, 2024

- *Caracterización de tipologías patrimoniales: 3 y 4*



Figura 12. Imagen urbana patrimonial de la CCSD. Ejemplo 2: Zona Residencial 1: Santa Bárbara. Arup, 2024

2.1.2.3 Identificación de Monumentos o hitos principales

La Ordenanza 03 del 2011 reconoce 79 inmuebles como Categoría 1: Monumental. Estas edificaciones destacan por su alto valor histórico y documental, caracterizadas por: i) estilos arquitectónicos significativos, ii) representación de periodos clave en la historia del país, iii) eventos históricos de gran relevancia para la población, y iv) un nivel notable de integridad y autenticidad, evaluados por la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental. Estas edificaciones, construidas durante la época colonial y hasta mediados del siglo XX, se concentran principalmente en la zona este de la Ciudad Colonial, actuando como hitos geográficos de referencia. (*Artículo 8.1 de la Ordenanza*)

En la siguiente figura se destacan los inmuebles de Categoría 1, la fortificación de las murallas y el trazado del damero fundacional. Además, se ilustran algunos hitos principales que configuran el PUH de la CCSD.



Figura 13. Hitos principales de la CCSD. Arup (2024), basado en la Ordenanza 03-11.

2.1.2.4 Usos de los inmuebles patrimoniales

Como parte del reconocimiento de la incidencia del uso del suelo en el PCM, se analizó el uso actual de los inmuebles patrimoniales de la CCSD y se comparó de acuerdo con las 5 tipologías. Este análisis se basó en los datos del Censo de la DGCN del 2022. A continuación, se destacan los principales hallazgos por tipología:

- **Tipología 1 (Monumental):** Predomina el uso institucional (58%), seguido por un 33.7% de uso comercial, lo que refleja su importancia histórica y la gran superficie de estos inmuebles.
- **Tipologías 2.1 y 2.2 (Edificios de valor histórico antes y después de 1900):** Presentan una diversidad de usos, entre los que destacan los residenciales, comerciales y mixtos.
- **Tipología 3 (Inmuebles vernáculos):** El 83% de estos inmuebles tienen un uso predominantemente residencial, debido a su origen histórico y al uso de materiales vernáculos como la madera.
- **Tipología 4 (Inmuebles con alteraciones):** Predomina el uso residencial (55.8%) y un 26.6% de uso comercial. Se considera que la presencia de estos usos, junto con la falta de monitoreo y regulación, ha contribuido a las intervenciones inadecuadas y alteraciones en estos bienes por parte de sus propietarios/inquilinos a lo largo de los años.

La siguiente figura ilustra los usos del PCM y proporciona una comparativa del uso de cada tipología.

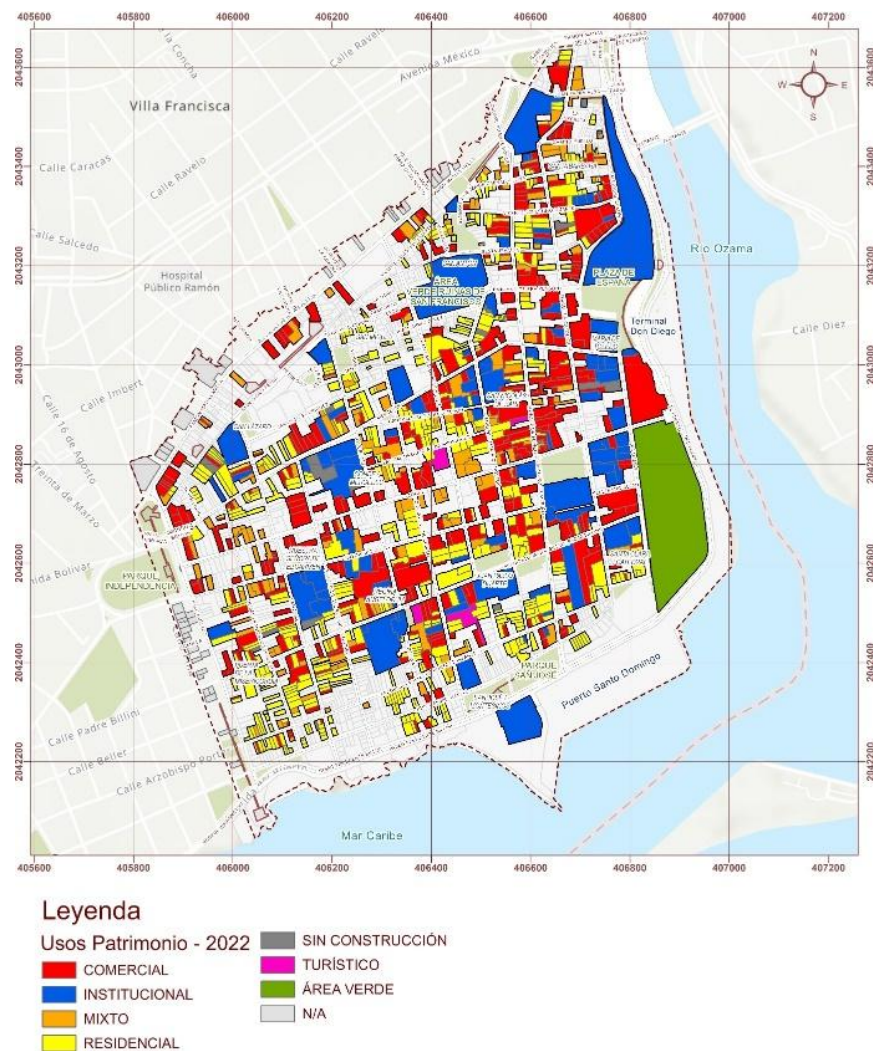


Figura 14. Usos del PCM. Arup (2024) con base en DGCN (2022) y Ord 03-11.

2.1.3 Análisis del estado de conservación del PCM

Esta evaluación se fundamenta en la información georreferenciada proporcionada por el DGCN (2022), la cual incluye cinco niveles de conservación: a) normal, b) regular, c) deficiente, d) ruinoso y e) sin construir.

Solo el 49% de los inmuebles patrimoniales presentan un estado de conservación calificado como “normal”, mientras el 51% restante evidencia algún nivel de deterioro: 40% en estado regular, 6% en estado deficiente y 4% en estado ruinoso (43 inmuebles) (ver Figura 15).

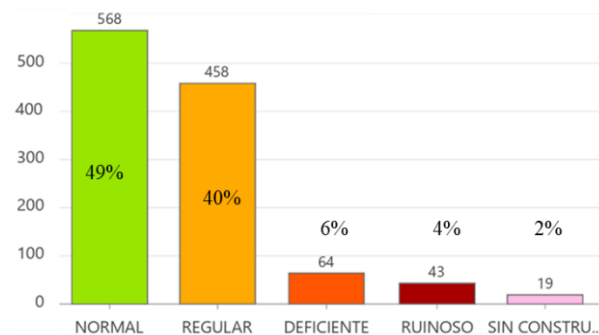
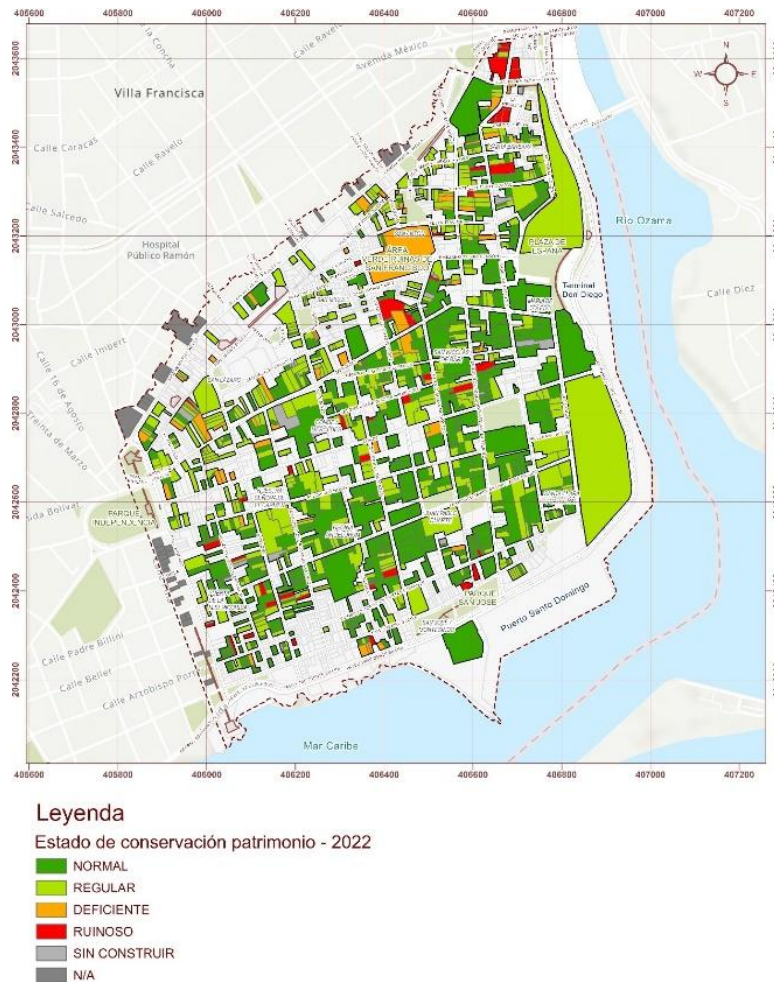


Figura 15. Estado de conservación de bienes patrimoniales. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

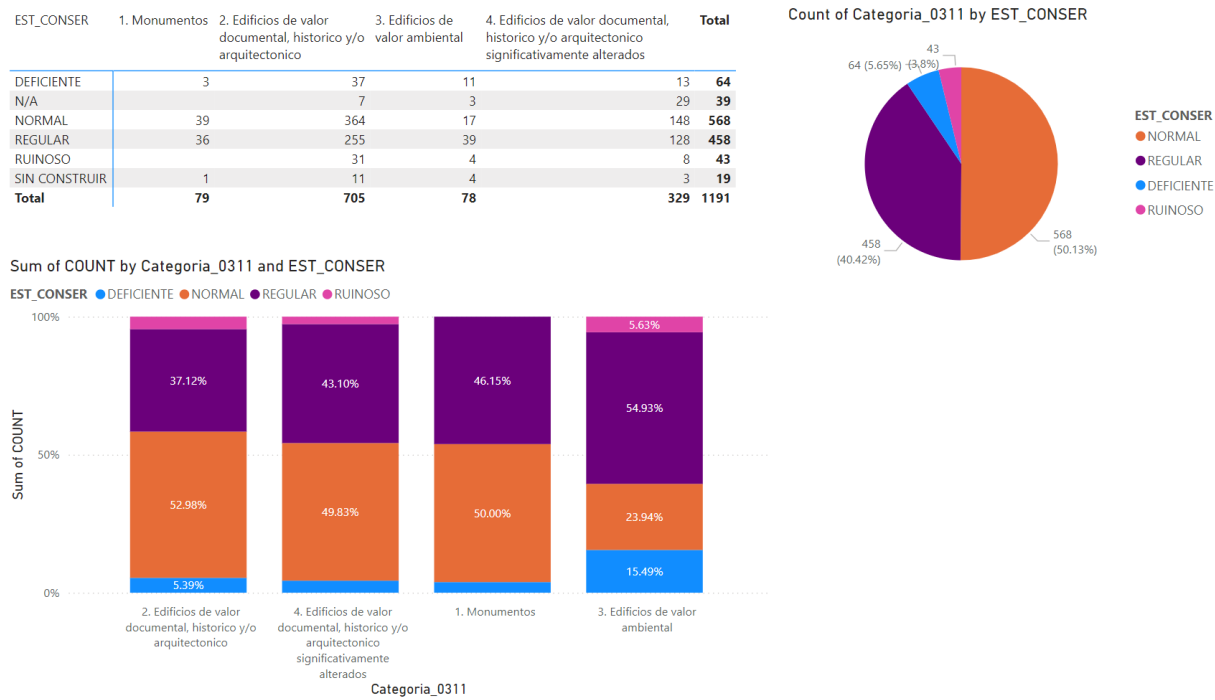


Figura 16. Estado de conservación patrimonial por categoría. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

La Figura 16 presenta una comparación del estado de conservación de los bienes patrimoniales según las cuatro categorías establecidas por la Ordenanza 03-11. En este análisis, se destaca que la **Categoría 3**, correspondiente a los "inmuebles vernáculos de madera", es la que más atención requiere, ya que solo el 77% de sus inmuebles no se encuentran en buenas condiciones. Por otro lado, la **Categoría 1**, que agrupa los "inmuebles monumentales", muestra el mejor estado de conservación, con un 45% de sus inmuebles clasificados como normales.

La Figura 17 destaca las áreas con menor estado de conservación según su estado regular, deficiente o ruinoso. Al respecto se resalta que los inmuebles con estado de conservación deficiente se emplazan sobre la zona norte principalmente en San Lázaro (28.4%), y Santa Bárbara (25.5%). Por otro lado, casi la mitad de los inmuebles en estado ruinoso se concentran en la zona residencial sur de Puerta de la Misericordia (44%), mientras que el 25.4% se ubican en Santa Bárbara.

En este sentido, es importante resaltar que los inmuebles patrimoniales en estado deficiente o ruinoso mayormente corresponden a las zonas residenciales 1, 2 y 3 del POT 2019, mientras que en el polígono turístico e institucional esta situación es menos frecuente (18.6% ruinoso y 12.7% deficiente).

Lo anterior como consecuencia de la mayor capacidad de agenciamiento del turismo e instituciones concentrados sobre la zona más tradicional, lo cual facilita el mantenimiento y restauración de edificios patrimoniales. En contraste, en las zonas residenciales, la falta de recursos y el uso habitacional individualizado tiende a limitar los esfuerzos de mantenimiento y recuperación, lo que contribuye al deterioro del paisaje urbano en estas áreas.

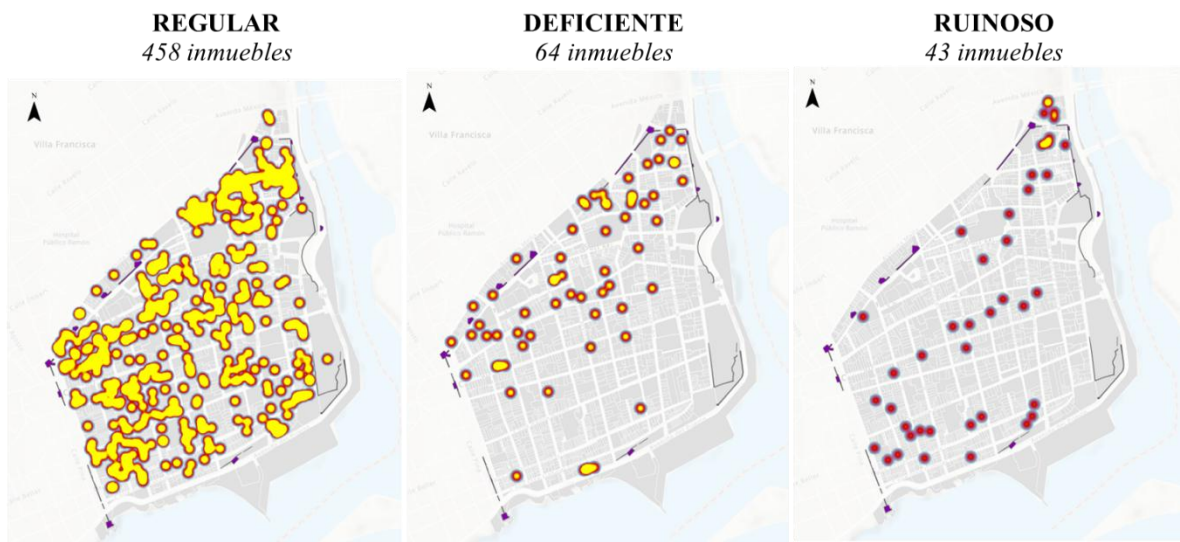


Figura 17. Áreas con déficit de conservación del PCM. Elaboración propia con base en DGCN (2022)

2.1.4 Patrimonio Natural en la CCSD



Figura 18 Centros de manzana. Geo estudio, con base en huellas edificaciones 2014

Los centros de manzana en la Ciudad Colonial de Santo Domingo constituyen una parte significativa del patrimonio natural y urbano, al articularse con la morfología tradicional de la arquitectura colonial y su adaptación al clima tropical. Estos espacios, conformados por patios internos y jardines, como se grafica en la Figura 18, han jugado históricamente un rol clave en la regulación térmica, la calidad ambiental y la provisión de espacios de descanso dentro de las edificaciones.

Como se evidencia en la Figura 19 actualmente, el 43% de las manzanas de la Ciudad Colonial conserva al menos el 15% de centros de manzana consolidados, principalmente asociados a edificaciones de uso residencial (37%), institucional (32%) y commercial (19%). Los espacios vinculados a viviendas suelen ser de menor escala, respondiendo a la tipología de casa patio, mientras que los pertenecientes a equipamientos institucionales tienden a ser más amplios y, en algunos casos, mantienen una estructura ajardinada con especies arbóreas que contribuyen al confort térmico y la biodiversidad.

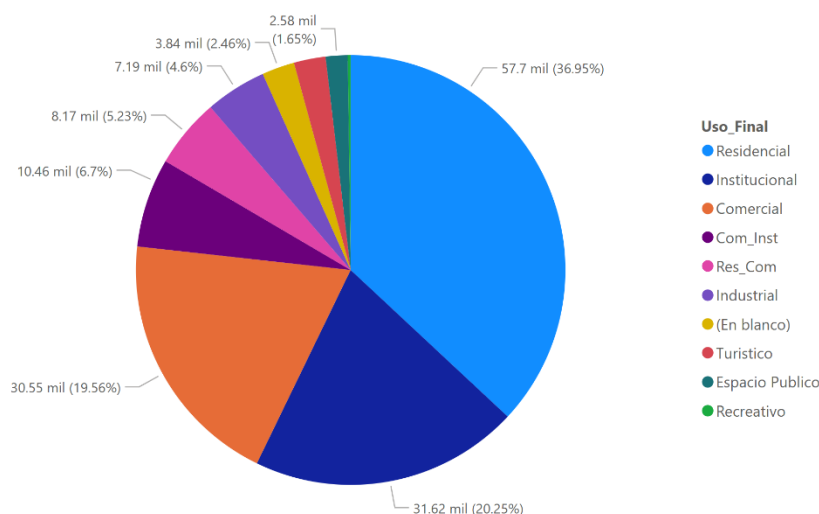


Figura 19 Porcentaje de usos asociados a centros de manzana

Es importante resaltar que una gran parte de estos vacíos urbanos ha perdido su cobertura vegetal, reduciendo su capacidad de aportar beneficios ambientales. No obstante, esto representa un potencial significativo para estrategias de reverdecimiento de la Ciudad Colonial, promoviendo la recuperación de su confort climático y fortaleciendo su identidad patrimonial. La reactivación de estos centros verdes, a través de la incorporación de vegetación nativa y estrategias de diseño pasivo, permitiría mejorar la resiliencia urbana ante el cambio climático y potenciar la habitabilidad de los espacios interiores y su relación con el espacio público.

2.1.5 Consideraciones sobre la zona de amortiguamiento de la CCSD

La zona de amortiguamiento de la CCSD desempeña un papel fundamental en la protección de los valores patrimoniales del PUH. Su establecimiento responde a la necesidad de controlar el impacto del crecimiento urbano y garantizar la preservación de los elementos culturales y arquitectónicos de la CCSD.

Esta se regula a nivel local por medio de dos Ordenanzas: la 03-11 del ADN y la 02-15 del Ayuntamiento de Santo Domingo Este (ASDE), cómo se ilustra en la Figura 20. Adicionalmente, esta zona fue recientemente aprobada por la UNESCO, como parte adicional a la Declaratoria como Patrimonio de la Humanidad de la CCSD.

A continuación, se presentan las consideraciones principales para esta aprobación, así como una recomendación general sobre desarrollar una normativa local que regule adecuadamente esta zona, considerando su importancia en la preservación del PUH y el entorno patrimonial de la CCSD.

- **Aprobación de la zona de amortiguamiento por la UNESCO** (julio de 2024): Esta zona fue aprobada con el objetivo de proteger los valores culturales, históricos y arquitectónicos de la CCSD. Esta medida busca controlar el crecimiento urbanístico y el uso del suelo en áreas que ejercen una influencia directa sobre la Ciudad Colonial, minimizando los impactos negativos sobre el patrimonio cultural. Esta decisión tuvo en consideración la evaluación realizada por ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios)³.
- **Normativa local desigual y no completa:** Como parte de la evaluación normativa, se destacan las siguientes consideraciones y oportunidades de mejora sobre la regulación de la zona de amortiguamiento.
 - Existen dos instrumentos normativos (Ordenanzas) emitidas por dos Ayuntamientos (ADN y ASDE).
 - Dentro del perímetro definido por el ADN al oeste, solo el sector de Gazcue cuenta con una normativa específica sobre usos del suelo y régimen de construcción.
 - Otras áreas, como Ciudad Nueva, San Carlos y Villa Francisca, carecen de una regulación particular que garantice la preservación de su entorno patrimonial. Por ejemplo, se requiere una clasificación adecuada del suelo, la definición de las alturas, IO e IC de los inmuebles, listado de bienes patrimoniales, entre otros.
 - Se sugiere que las instituciones pertinentes gestionen y elaboren una normativa actualizada y conjunta para esta zona de amortiguamiento que promueva la protección y conservación del PUH de la CCSD, en consonancia con las consideraciones establecidas por la UNESCO.

³ Como parte de los criterios para la aprobación de la zona de amortiguamiento de la CCSD, ICOMOS concluye lo siguiente: Esta zona se concibe como un área de control intermedio entre la CCSD y el resto de la ciudad, destinada a salvaguardar el entorno paisajístico e histórico protegido. Su delimitación se basa en el estudio del entorno urbano de la Ciudad Colonial, y tiene como fin establecer restricciones de uso y desarrollo para evitar impactos negativos del PUH protegido. (ICOMOS, 2024).

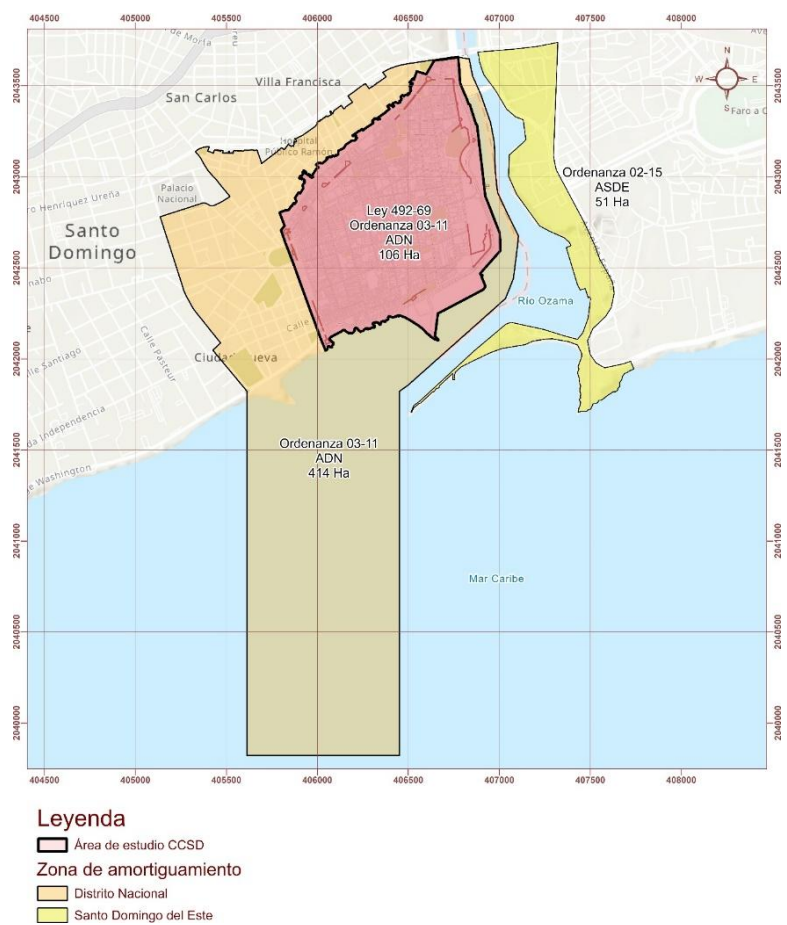


Figura 20. Zona de amortiguamiento de la CCSD. Elaboración propia con base en Ord. 03-11 y 02-15

2.2 Análisis del PCI de la CCSD

A continuación, se presentan los resultados iniciales del inventario y análisis del PCI⁴ de la CCSD. Este inventario identifica preliminarmente las manifestaciones y expresiones culturales ligadas al patrimonio inmaterial. Y se complementa con un proceso participativo de expertos y ciudadanía para evaluar las amenazas que enfrentan estas tradiciones, proponiendo acciones para su conservación.

Siguiendo la metodología de valoración subjetiva del PUH, este análisis constituye el primer inventario integral del PCI de la CCSD. Por lo tanto, se recomienda continuar con su actualización en futuras instancias, permitiendo que el documento evolucione y sea enriquecido de manera constante por las instituciones y la comunidad.

¿Por qué inventariar el PCI?

- Se identificó como brecha de información prioritaria para la formulación del Plan, la ausencia de un reconocimiento del Patrimonial Inmaterial en la Ciudad Colonial.
- La planeación de un Plan Especial requiere el reconocimiento de las expresiones y manifestaciones culturales para garantizar su preservación.
- El Patrimonio Inmaterial configura la vida de la CCSD, y es una parte fundamental de su PUH.
- La CCSD al ser Patrimonio de la Humanidad requiere reconocer e inventariar las manifestaciones culturales para garantizar su preservación y protección.

Proceso para inventariar y analizar el PCI

El desarrollo de este inventario básico se desarrolló en 4 etapas:

- i) investigación documental sobre las expresiones y manifestaciones culturales de la CCSD,
- ii) reuniones con expertos y ciudadanía para generar acuerdos sobre el PCI,
- iii) identificación colectiva de retos y oportunidades para conservar y proteger el PCI, y
- iv) documentación y georreferenciación.

A continuación, se presentan los hallazgos preliminares de este proceso.

2.2.1 Revisión documental del PCI de la CCSD

Este inventario inició con la revisión documental de fuentes secundarias, lo que permitió establecer una primera identificación sobre las expresiones y manifestaciones culturales reconocidas en la CCSD, la cual fue posteriormente ampliada durante la mesa con expertos y consultas ciudadanas.

Siguiendo la recomendación de la UNESCO para la identificación del PCI⁵, esta se categorizó utilizando los siguientes 5 ámbitos:

1. Tradiciones y expresiones orales
2. Artes del espectáculo
3. Manifestaciones relacionadas con prácticas culturales desarrolladas en un contexto espacial y temporal

⁴ La Convención del 2003 de la UNESCO para la Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial (PCI), define que el PCI son: “las tradiciones o expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados y transmitidas a nuestros descendientes, como tradiciones orales, artes del espectáculo, usos sociales, rituales, actos festivos, conocimientos y prácticas relativos a la naturaleza y el universo, y saberes y técnicas vinculados a la artesanía tradicional.”

Adicionalmente, se comenta que: “este PCI, que se transmite de generación en generación, es recreado constantemente por las comunidades y grupos en función de su entorno, su interacción con la naturaleza y su historia, infundiéndoles un sentimiento de identidad y continuidad y contribuyendo así a promover el respeto de la diversidad cultural y la creatividad humana.”

<https://ich.unesco.org/es/que-es-el-patrimonio-inmaterial-00003>

⁵ Durante la Convención del 2003 para la Salvaguarda del PCI, se recomendó la utilización de estos 5 ámbitos para la categorización de las expresiones y manifestaciones culturales. <https://ich.unesco.org/es/ambitos-del-patrimonio-inmaterial-00052>

4. Conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo
5. Técnicas artesanales tradicionales

En la siguiente tabla se destacan las principales fuentes de información utilizadas, indicando los ámbitos del PCI que fueron investigados.

Documento/Fuente		Ámbitos del PCI	Año
1	Recreación y conservación de las leyendas y tradiciones del centro histórico de SD	1	2017
2	Las sabrosas leyendas de la Ciudad Colonial	1	2013
3	Cultura: Ayuntamiento Municipal Santo Domingo	1 y 2	s.f.
4	El teatro en Ciudad Colonial y su papel de trascendencia histórica nacional	2	2022
5	Políticas de salvaguarda del PCI: experiencias y casos	2	2020
6	Carnaval dominicano, una oda a la libertad de este pueblo	3	s.f.
7	Tradición en la Ciudad Colonial	3 y 4	2016
8	Ciudad Colonial de Santo Domingo, Primada de América. Estado de la cuestión del patrimonio cultural	3	2015
9	Patrimonio inmaterial de Santo Domingo	4	2021
10	Calle el Conde en la Zona Colonial	4 y 5	s. f
11	Artesanía Dominicana, un arte popular	5	2014
12	Santo Domingo	4	2018
13	Artesanía Dominicana	4 y 5	s.f.

Tabla 5. Fuentes de información secundaria del PCI de la CCSD

2.2.2 Ejercicio colectivo con expertos y percepciones ciudadanías para llegar acuerdos sobre el PCI

Como parte del reconocimiento del PCI, se llevaron a cabo dos ejercicios participativos presenciales: una mesa de trabajo con expertos en patrimonio inmaterial y una consulta pública con la comunidad. Estos espacios permitieron complementar la identificación del PCI en cada uno de los cinco ámbitos, así como identificar conjuntamente los principales retos y acciones para su conservación. La participación ciudadana en estos encuentros fue esencial para abordar la falta de información accesible y complementar el inventario del PCI de la CCSD. Esto permitió identificar tradiciones y expresiones culturales que están profundamente arraigadas en los residentes, además de complementarlo con las investigaciones realizadas por académicos y expertos invitados. En la sección 8.3 se detallan cada uno de estos espacios realizados.

2.2.3 Inventario preliminar del PCI

En Anexo 2. Inventario preliminar del PCI por ámbito se enlistan por ámbito las expresiones reconocidas colectivamente y se presentan información georreferenciada sobre estas manifestaciones culturales del PCI en cada uno de los 5 ámbitos.

Adicionalmente, se describen los principales retos y acciones para la conservación del PCI identificados colectivamente. De este modo, se presentan: i) los principales desafíos/ amenazas para la preservación y conservación del patrimonio inmaterial, así como ii) las acciones sugeridas para garantizar su futuro, para cada uno de los 5 ámbitos del PCI.

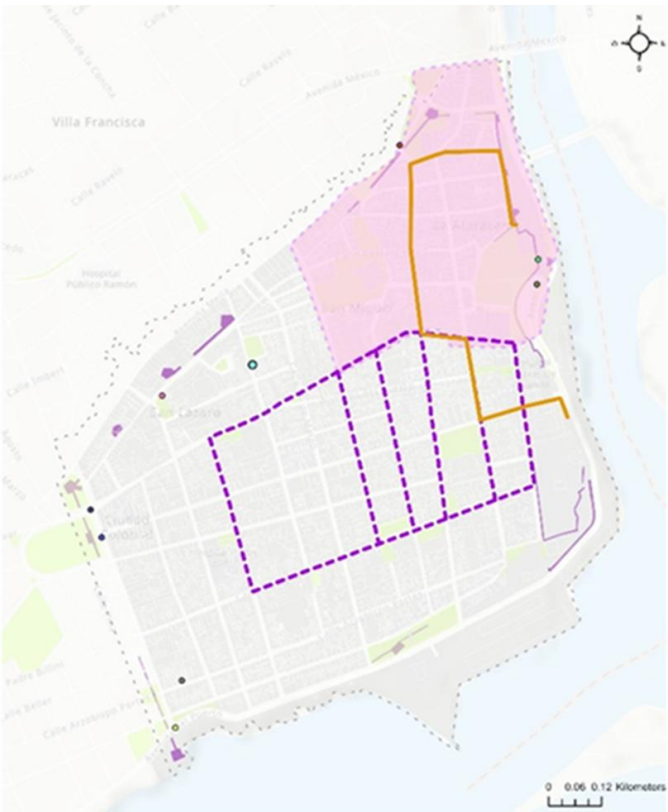
2.2.4 Espacios urbanos asociados al PCI

El análisis del patrimonio inmaterial es crucial para comprender los valores y significados que la comunidad local otorga a determinados espacios de la estructura urbana de la CCSD. Algunas de estas actividades y

manifestaciones culturales, al tener una dimensión espacial específica, enriquecen lugares que se integran en la memoria colectiva de los pobladores, convirtiéndose en puntos de encuentro y símbolos de identidad cultural. Este ejercicio permite reconocer espacios de alto valor patrimonial intangible que, aunque no figuren en el inventario oficial de inmuebles de categorías 1 a 4, son esenciales para la identidad cultural de la CCSD. Examinar cómo y dónde se desarrollan estas prácticas permite que el Plan Maestro identifique y preserve áreas clave de valor cultural, favoreciendo la continuidad de la vida comunitaria y la experiencia auténtica de la Ciudad Colonial. Así, se promueve una planificación que respeta y refuerza los elementos inmateriales que dan vida y autenticidad al espacio urbano.

A continuación, la

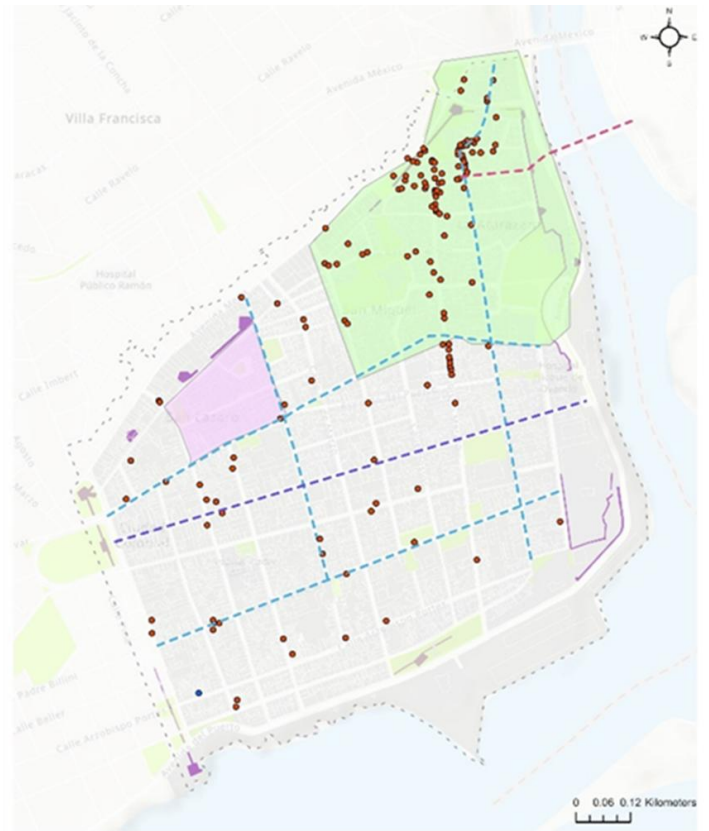
Tradiciones y expresiones orales (Ámbito 1)



- CCSD_PatrimonioInmaterial_Ln Ámbito 1
- Categorías,Nombre
- Memoria local,Chu chu Colonial
 - Ruta de la Afrodescendencia,Ruta de la Afrodescendencia
 - <all other values>
- CCSD_PatrimonioInmaterial_Pt ámbito1
- Categoría,Nombre
- Acontecimiento histórico,Construcción de Iglesia San Miguel por personas esclavizadas
 - Músicos y concentración popular,Grupo Bonyé
 - Puertas de la ciudad,La Puertecita, Puerta de Galindo o Puerta de Santa Bárbara
 - Puertas de la ciudad,Puerta Grande, Portón de la Misericordia o Puerta de la Sabana
 - Puertas de la ciudad,Puerta de Lemba

- Puertas de la ciudad,Puerta de San Diego o Puerta Frente al Mar
 - Puertas de la ciudad,Puerta de San Lázaro
 - Puertas de la ciudad,Puerta de las Atarazanas
 - Puertas de la ciudad,Puerta el Conde
 - <all other values>
- CCSD_PatrimonioInmaterial_Pi_Ámbito1
- Categoría,Nombre
- Narración Oral,Leyendas de Santa Bárbara
 - <all other values>
- BMA_ARUP_AreaEstudioCCSD_Pi
- BMA_ARUP_Construcciones_Pi
 - BMA_ARUP_EspacioPublico_Pi
 - BMA_ARUP_Muralla_Pi
 - BMA_ARUP_PrediosONE_Pi

Manifestaciones relacionadas con prácticas culturales (Ámbito 3)



- CCSD_PatrimonioInmaterial_Pi Ámbito 3
- Categoría,Nombre
- Oficios típicos,Imprenta
 - Oficios típicos,Sastrería Roque Félix y Piloto
 - <all other values>
- CCSD_PatrimonioInmaterial_Ln ámbito 3
- Categorías,Nombre
- Fiestas y festivales,Desfile Nacional de Carnaval
 - Fiestas y procesiones religiosas,Desfile de Reyes Magos
 - Fiestas y procesiones religiosas,Procesión de Santa Bárbara
 - Fiestas y procesiones religiosas,Semana Santa / Ruta de la Pasión / Calles de las Procesiones
- <all other values>
- CCSD_PatrimonioInmaterial_Imprantas
- CCSD_PatrimonioInmaterial_Pi ámbito 3
- Categoría,Nombre,Anotacione
- Oficios típicos,La Hermandad,Escenario con funciones sociales.
 - Oficios típicos,Talleres y galerías de artistas,Mercado de antigüedades
 - <all other values>
- BMA_ARUP_AreaEstudioCCSD_Pi
- BMA_ARUP_Construcciones_Pi
 - BMA_ARUP_EspacioPublico_Pi
 - BMA_ARUP_Muralla_Pi
 - BMA_ARUP_PrediosONE_Pi

Figura 21 presenta, a manera de ejemplo, la distribución espacial de dos de los cinco ámbitos inventariados: 1) *Tradiciones y expresiones orales* y 3) *Manifestaciones relacionadas con prácticas culturales desarrolladas en un contexto espacial y temporal*. Con base en esta distribución espacial es preciso afirmar que el **patrimonio inmaterial** de la Ciudad Colonial tiene una fuerte conexión con los **espacios públicos** y **monumentos históricos**, donde se llevan a cabo actividades, manifestaciones y rituales que refuerzan el vínculo de la comunidad con estos lugares. (Ver en la sección 10.2 la lista a detalle de los 5 ámbitos)

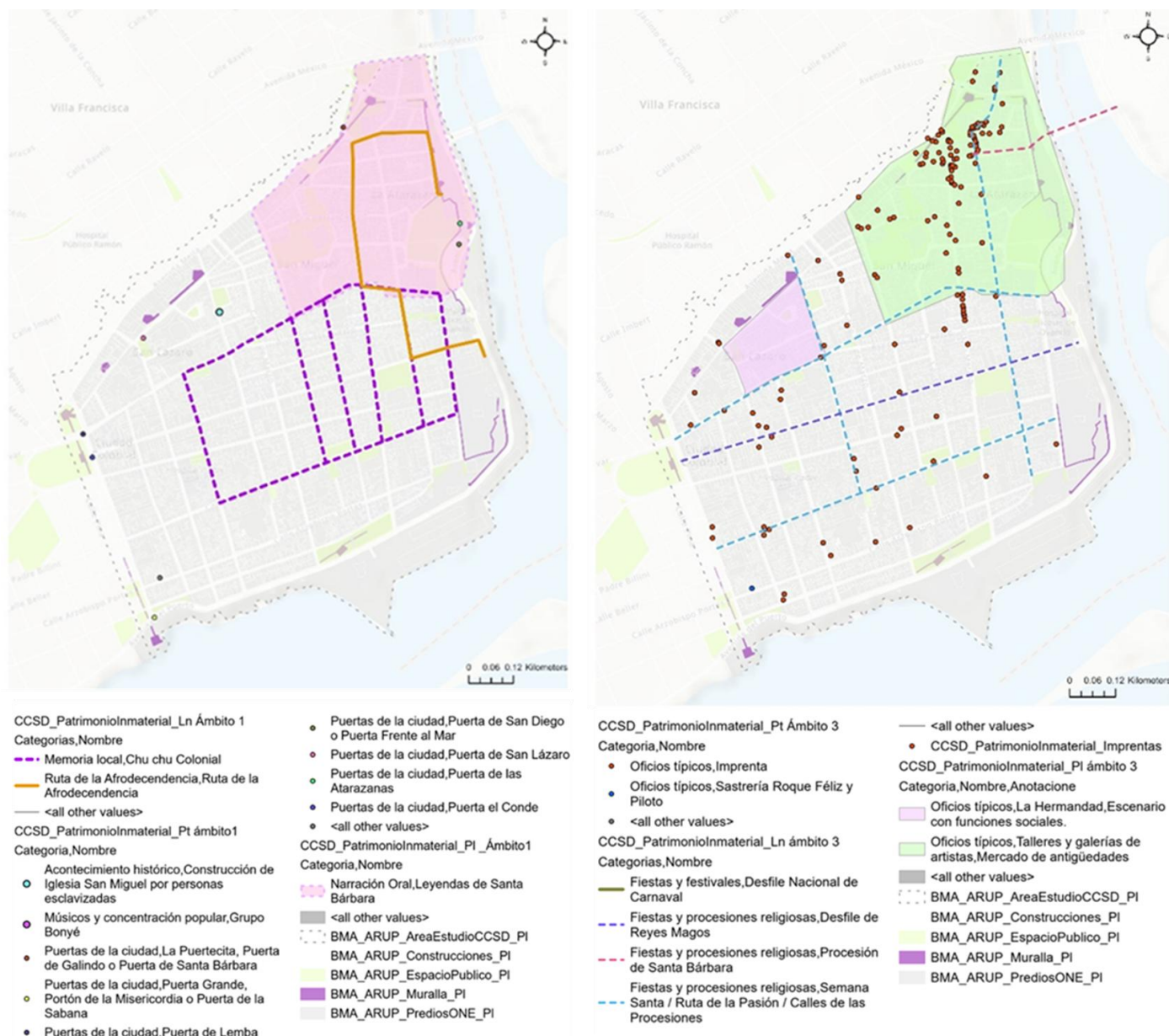


Figura 21. Espacialización del patrimonio inmaterial: Ámbitos 1 y 3. Arup, 2024

Espacios como la plaza España, parques como Colón y el atrio de la Catedral con espacios teatrales, o la calle peatonal de El Conde con los juegos de mesa, ferias artesanales y gastronomía local, y sus escalinatas con eventos musicales se convierten en escenarios para manifestaciones colectivas, celebraciones culturales y oficios tradicionales, que integran a residentes y visitantes en experiencias colectivas significativas.

Los **monumentos históricos**, además de su valor arquitectónico, actúan como puntos de referencia y lugares de reunión para actividades de carácter simbólico y social, otorgándoles un **valor añadido** más allá de su relevancia material, como es el caso de las Ruinas de San Francisco con eventos de música local, los complejos de Santa

Bárbara y San Miguel con las procesiones, comparsas y carnavales, o el Mercado Modelo con las artesanías y botánicas.

Además, el reconocimiento de valores relacionados con la población afrodescendiente, esclavos, indígenas y demás grupos originarios en condición de vulnerabilidad asociados con zonas residenciales históricas como es el caso de Santa Bárbara que ha albergado y preservado una diversidad de prácticas culturales que trasciende la influencia colonial y enriquece la diversidad del patrimonio intangible de la ciudad.

El reconocimiento del patrimonio inmaterial y su espacialización dentro de la estructura urbana de la CCSD es fundamental, pues permite no solo proteger y resaltar los elementos ya inventariados como patrimonio, sino también conservar y valorizar otros espacios urbanos asociados a valores culturales intangibles que le otorgan una vitalidad única a la CCSD, garantizando una preservación integral y viva del patrimonio cultural.

2.3 Conclusiones del diagnóstico patrimonial de la CCSD

A continuación, se destacan las conclusiones principales del diagnóstico del PCM y PCI.

- **Patrimonio material con falencias en conservación:** La variedad del PUH en la ciudad es rico y diverso, el cual conserva una gran variedad de tipologías arquitectónicas reconocidas como parte del Patrimonio de la CCSD. No obstante, el 49% de los inmuebles patrimoniales están en un estado de conservación: regular, deficiente y ruinoso, principalmente asociado a zonas residenciales con baja capacidad de agenciamiento de labores de restauración y conservación.
- **Desregulación del área de amortiguamiento:** La zona de amortiguamiento recientemente aprobada por la UNESCO, no cuenta con norma urbana que regule las intervenciones en Ciudad Nueva, San Carlos y Villa Francisca lo cual representa un riesgo significativo para la conservación de los valores del patrimonio urbano histórico. Sin un marco regulador, esta área queda vulnerable a intervenciones no controladas que pueden afectar negativamente el entorno visual, cultural y arquitectónico de la Ciudad Colonial, comprometiendo la integridad y autenticidad de su patrimonio.
- **Patrimonio inmaterial dentro de la estructura urbana:** La asociación de espacios públicos, monumentos y zonas tradicionales con las prácticas intangibles del patrimonio inmaterial en la Ciudad Colonial aporta un valor agregado crucial al paisaje urbano histórico. Reconocer las prácticas vivas y su asociación al entorno urbano, refuerza un valor patrimonial que va más allá de lo arquitectónico para abarcar lo social y cultural, lo cual es vital para su preservación y revitalización en el tiempo.

Dimensión	Pilar	Elemento por medir	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana	Área urbana protegida	Estado de conservación de inmuebles con valor patrimonial	% de bienes inmuebles patrimoniales con estado de conservación regular, deficiente o ruinoso.	40% estado regular 6% estado deficiente 4% estado ruinoso

Tabla 6. Indicadores de línea base sobre el patrimonio cultural de la CCSD

3. Dimensión Funcional

¿Cómo se ocupa actualmente la CCSD?

En esta sección se abordan los principales componentes que estructuran el uso y organización del espacio urbano. Esta sección analiza los usos de suelo predominantes, la distribución y calidad de los equipamientos, el estado de la vivienda, la disponibilidad y funcionamiento del espacio público, así como la morfología urbana que define el carácter del tejido urbano.

El objetivo principal de este análisis es:

- Identificar la distribución espacial y el grado de consolidación de los diferentes usos del suelo es esencial para planificar una **distribución equilibrada** que contribuya a mejorar la funcionalidad y habitabilidad de la CCSD.
- Evaluar el equilibrio entre los diferentes usos del suelo, para detectar desajustes o sobrecargas en las infraestructuras existentes, y así identificar **potenciales conflictos** entre zonas comerciales, residenciales, mixtas e institucionales.
- Identificar áreas de concentración de servicios y equipamientos y sus coberturas para planificar nuevos **nodos de servicios** que mejoren la calidad de vida de la población.
- Reconocer los déficits habitacionales (cualitativos y cuantitativos) para considerar procesos de **densificación y renovación** en áreas con potencial desarrollo de vivienda.
- Integrar los lineamientos del **plan especial de espacio público 2023 y evaluar aspectos complementarios** con el objetivo de promover su uso efectivo y mantenimiento adecuado.

3.1 Usos del suelo

Con base en la información proporcionada por DGCN (2022), en análisis geoespacial sobre los usos de suelo actuales permite identificar la configuración y distribución espacial de las distintas actividades que se desarrollan dentro del área patrimonial. Este diagnóstico es fundamental para comprender las dinámicas urbanas vigentes, las interacciones entre las diferentes actividades, particularmente la afectación sobre las áreas residenciales, así como los desafíos que presenta la convivencia entre usos tradicionales y emergentes.

A partir de esta evaluación, se busca detectar posibles desequilibrios, conflictos de usos y nuevas tendencias de usos dentro de la CCSD, con el fin de plantear estrategias que fomenten una ocupación más coherente y sostenible.

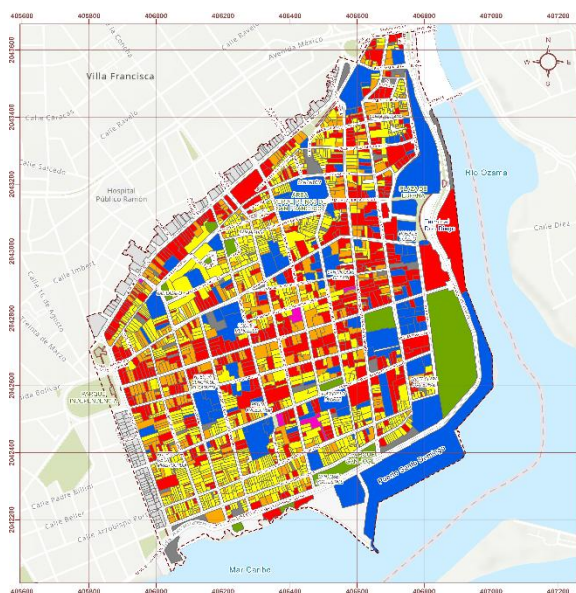
A continuación, se presenta la distribución espacial de cada uno de los usos de suelo predominantes en la CCSD y se compara con los polígonos determinados por el POT 2019 con el objetivo de evidenciar nuevas tendencias o necesidades urbanas no contempladas originalmente en la zonificación preestablecida para el Plan Especial, o posibles usos no compatibles o actividades tendenciales que generan conflictos de uso.

3.1.1 Concentración actual de usos del suelo predominantes

El análisis general de los diferentes usos del suelo *urbanizado*, clasificados con base en las disposiciones normativas de la Ley 368-22 (LOTUSAH), permite comprender que, tanto las zonas residenciales como comerciales se concentran en sectores tradicionalmente destinados para estos usos y, además, responden a la zonificación propuesta por el POT 2019: Zonas residenciales 1, 2 y 3 y eje comercial de El Conde.

A pesar del proceso de despoblamiento que se percibe en la CCSD, los datos precisan que casi la mitad de los usos corresponde a uso residencial (48.3%). Por otro lado, los usos comerciales se acercan al 25%, correspondientes a la venta de bienes y servicios al por menor.

Usos del suelo, DGCN (2022)

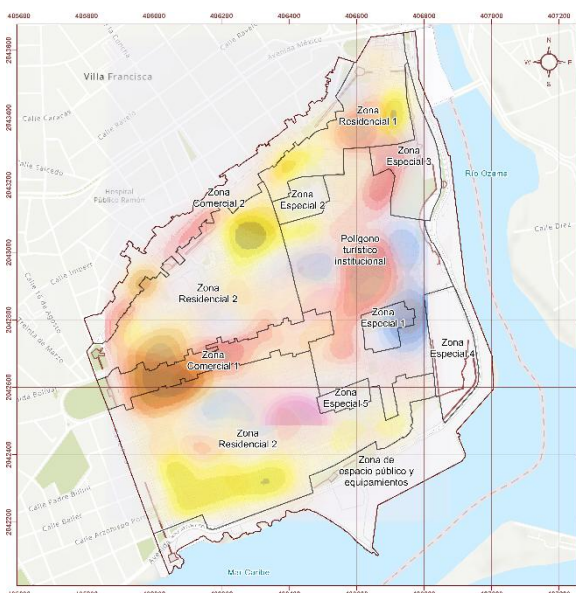


Legenda

Usos - 2022

- COMERCIAL
- INSTITUCIONAL
- MIXTO
- RESIDENCIAL
- SIN CONSTRUCCIÓN
- TURISTICO
- ÁREA VERDE
- N/A

Esquema de áreas de concentración, Arup 2024



Legenda

Concentración Residencial

- Alta
- Baja

Concentración Comercial

- Alta
- Baja

Concentración Turístico

- Alta
- Baja

Concentración Mixto

- Alta
- Baja

Concentración Institucional

- Alta
- Baja

Zonas POT 2019

Figura 22. Espacialización de usos de suelo actuales. Arup (2024) con base en DGCN (2022)



Figura 23. Porcentajes por uso de suelo LOTUSAH. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

3.1.1.1 Comparativo con zonas residenciales del POT 2019

La distribución actual de los usos residenciales asociados a edificaciones de viviendas individuales o colectivas, según la LOTUSAH, evidencia que los polígonos predeterminados en el POT 2019 corresponden en gran medida a la concentración actual de este uso habitacional en los sectores tradicionales como Santa Bárbara y San Antón (al norte), San Miguel y San Lázaro (al oeste) y Puerta de la Misericordia y Duarte (al sur). Además, sobre el polígono institucional del POT se reconoce presencia del uso residencial cercana al 32% correspondiente al sector sur de San Antón. Este uso de suelo es fundamental para la vitalidad urbana de la CCSD, garantizando que esta zona histórica sea un espacio activo tanto diurno como nocturno.

Esquema de concentración residencial, Arup (2024)

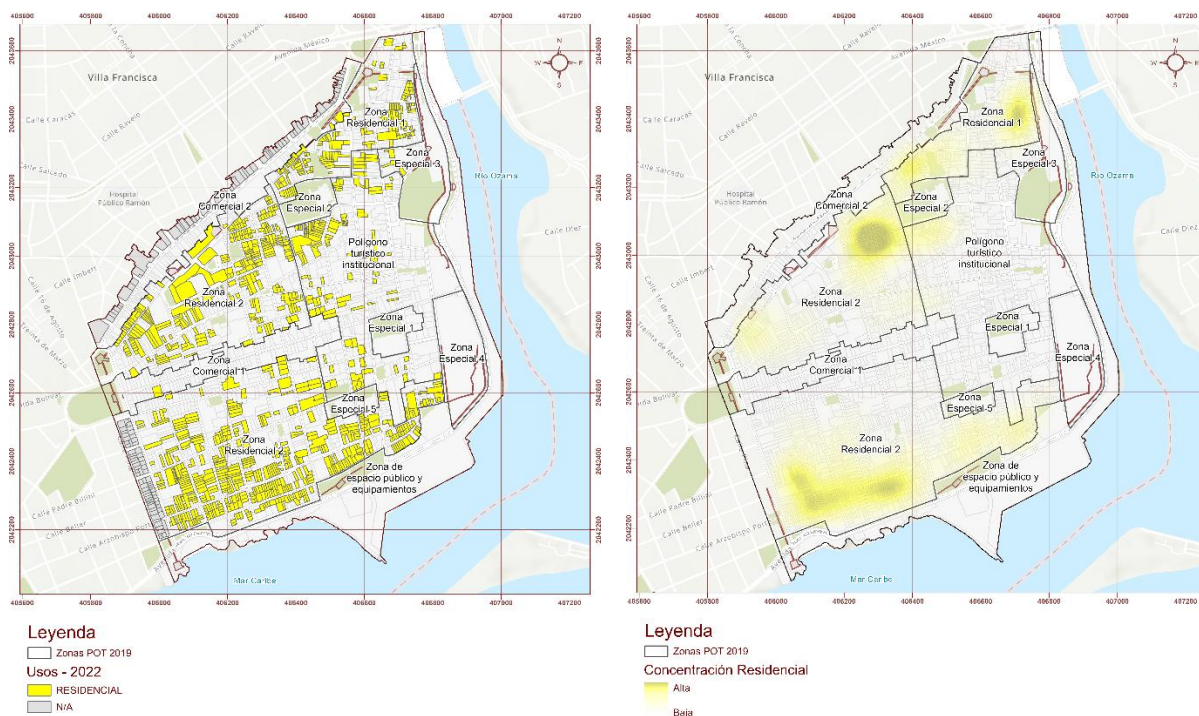


Figura 24. Espacialización de uso del suelo residencial. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

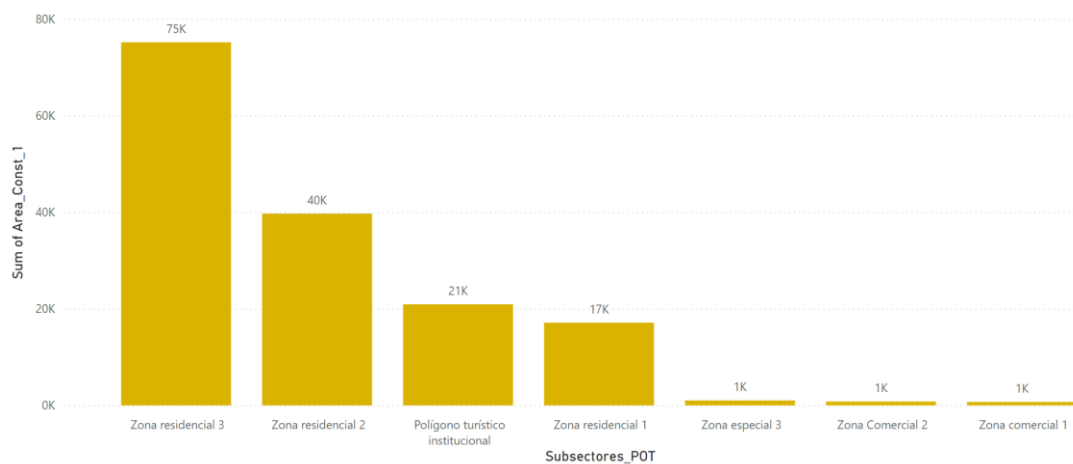


Figura 25. Superficie de uso de suelo residencial por zonificación POT 2019. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

En estas zonas con predominancia residencial el paisaje urbano se caracteriza por presentar una combinación de elementos históricos, arquitectónicos y socioculturales que mantienen en su mayoría un frente continuo que sigue la trama histórica del damero colonial.

Estas áreas están dominadas por edificaciones de baja altura, generalmente de dos o tres pisos, construidas con materiales tradicionales y con detalles arquitectónicos coloniales, como rejas en hierro forjado y portones de madera maciza. El espacio público en estas zonas es limitado, con calles estrechas, aceras angostas y vegetación escasa.

A nivel funcional, las zonas residenciales presentan una convivencia con usos mixtos, especialmente en esquinas de vías locales en donde pequeños comercios, cafés y colmados se integran en las plantas bajas de las viviendas.



Fotografía 1 Edificaciones con uso residencial en la CCSD. Fuente: Google Maps.

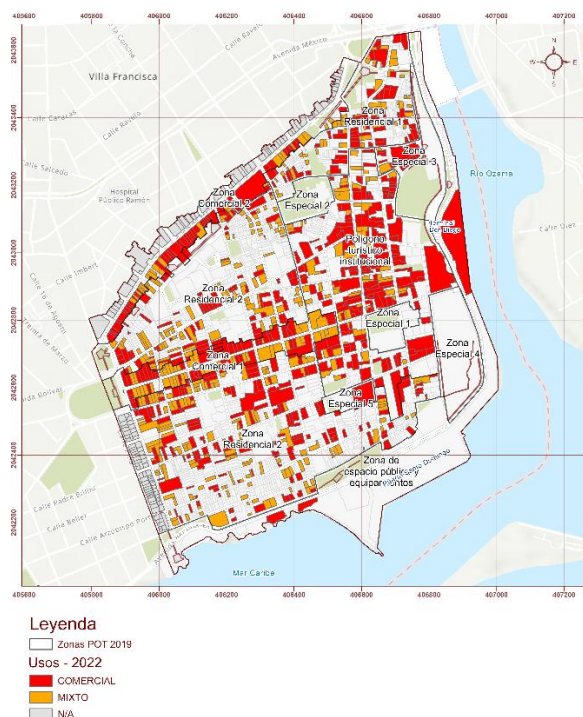
3.1.1.1 Comparativo con zonas comerciales POT 2019

De acuerdo con la LOTUSAH, el uso comercial abarca edificaciones con actividades asociadas a la compra y venta de bienes y servicios fundamentales para potenciar el desarrollo económico local, y responder a las demandas de turistas y residentes.

Para efectos prácticos, en presente análisis involucra también el uso mixto, entendido como aquellos predios en donde se desarrollan la actividad residencial en conjunto con otro uso de suelo, usualmente el comercial. Como evidencia la Figura 26 la actual distribución espacial de los usos comerciales y mixtos dentro de la CCSD se concentra sobre el eje de El Conde y Av. Mella, lo cual coincide en un 95,7% con los polígonos comerciales del POT, y consolidan ejes fuertemente comerciales que zonifican claramente la oferta de los bienes y servicios dentro de la CCSD.

No obstante, el mapa de concentración de usos de suelo comerciales y mixtos también evidencia alta presencia de uso comercial y mixto en el polígono institucional del trazado Ovandino con una oferta predominantemente enfocada en el turista.

Uso comercial/mixto, DGCN (2022)



Esquema de concentración comercial/mixto Arup (2024)

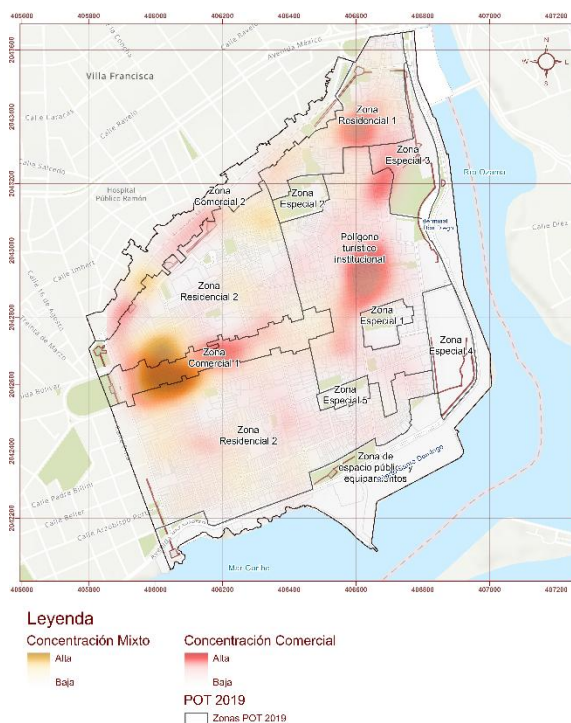
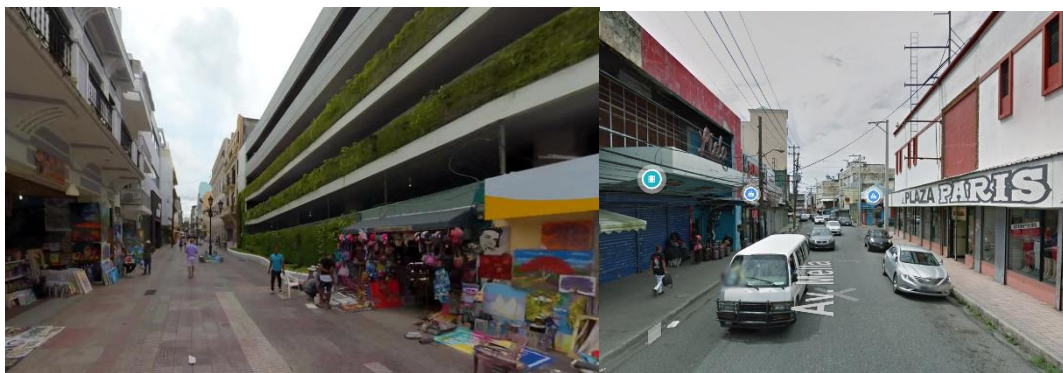


Figura 26. Especialización de uso de suelo comercial y mixto. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

Aunque el uso residencial predomina en las zonas habitacionales del POT, el análisis cuantitativo de los datos provistos por DGCN (2022) sugiere que en estos polígonos también se integran áreas comerciales (18.2%) y mixtas (17,44%) las cuales prestan servicios cotidianos a la población residente y visitante.

Además, es importante resaltar que, en las zonas con alto valor patrimonial, definidas por el POT como Zonas Especiales, se desarrollan usos comerciales cercanos al 42% principalmente en el sector de La Atarazana. Aquí se concentra una amplia oferta de restaurantes y comercios asociados a la actividad turística.



Fotografía 2. Edificaciones con uso comercial en la CCSD. Fuente: Google Maps.

El paisaje urbano comercial en los ejes de la Calle El Conde y la Avenida Mella se caracteriza por una intensa actividad comercial y una diversidad arquitectónica. La Calle El Conde, al ser peatonal, concentra una amplia variedad de comercios, restaurantes y servicios turísticos en las plantas bajas de edificios de dos a cuatro pisos. Las edificaciones combinan estilos arquitectónicos históricos con intervenciones más recientes, generando un paisaje urbano mixto. El espacio público presenta limitaciones por la ocupación de buhoneros y la extensión de restaurantes y otros comercios sobre la franja peatonal.

Por otro lado, la Avenida Mella es un eje vehicular con alta circulación de vehículos y peatones y presenta una configuración comercial más dispersa. Aquí se encuentran mercados, tiendas mayoristas y comercio de muebles y textiles que transforman las fachadas originales al disponer grandes portones y ventanas de exhibición. Por otro lado, la ocupación permanente de las aceras y la vía vehicular para procesos de carga y descarga dificulta la movilidad peatonal.

Estos dos ejes con predominancia comercial, durante el día, experimentan un flujo intenso de personas, tanto locales como turistas que demandan la actividad comercial de tiendas, restaurantes, y servicios concentrados en las plantas bajas de los edificios. Sin embargo, este dinamismo diurno contrasta con la realidad nocturna, donde gran parte de la actividad cesa y afecta la percepción de seguridad y la vitalidad de la zona en horarios nocturnos.

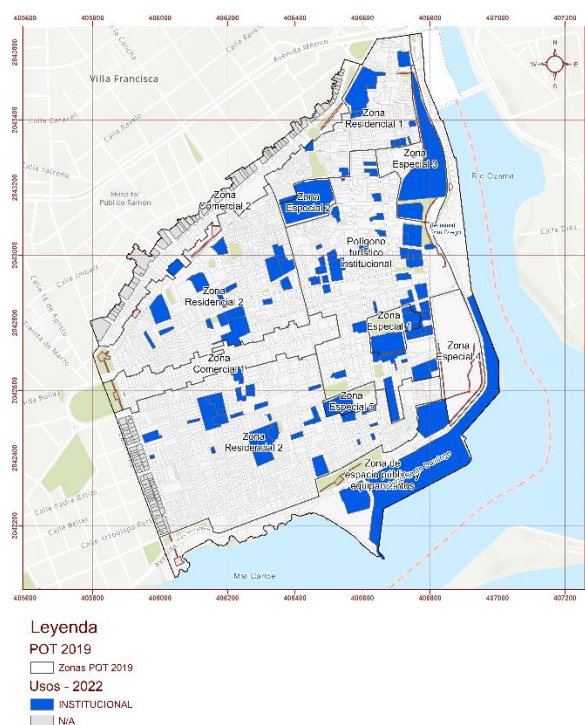
Este fenómeno se debe principalmente a la falta de usos mixtos que integren otras actividades compatibles que puedan mantener el flujo de personas más allá de las horas comerciales. La dependencia casi exclusiva del comercio diurno limita la capacidad de estas áreas para convertirse en verdaderos espacios de vida urbana a lo largo del día y la noche.

Un análisis más detallado sobre actividades económicas en la CCSD se desarrolla en la sección 5.3 del apartado Socioeconómico.

3.1.1.2 Comparativo con zona institucional POT 2019

Como usos institucionales, la LOTUSAH incluye actividades asociadas a equipamientos relacionados con la educación, salud, cultura, gobierno, entre otros; los cuales apoyan el desarrollo social, cultural y administrativo de la comunidad, contribuyendo al bienestar de los residentes y visitantes. La distribución espacial del uso institucional de la Figura 27 evidencia una concentración en el polígono institucional (12%) y en las zonas especiales (29%) principalmente asociada a edificaciones gubernamentales y culturales.

Uso institucional, DGCN (2022)



Esquema de concentración institucional, Arup (2024)



Figura 27. Especialización de uso de suelo institucional. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

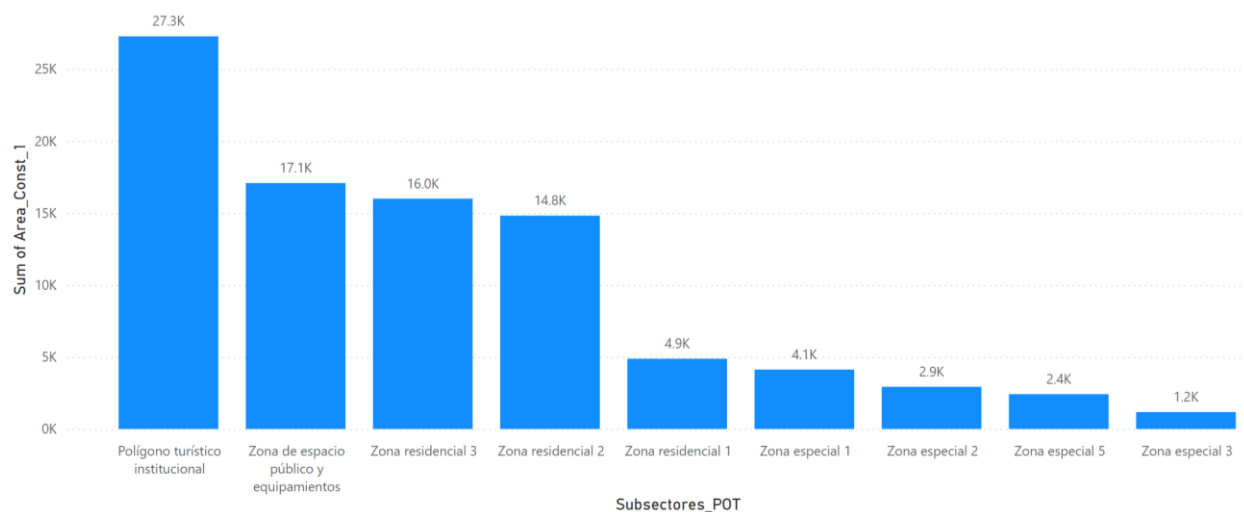


Figura 28. Superficie de uso de suelo institucional por zonificación POT 2019. Arup (2024) con base en DGCN (2022)

Como muestra la gráfica anterior (Figura 28) el uso institucional también hace presencial significativa en las zonas con vocación habitacional predeterminadas por el POT, lo cual responde principalmente a la atención de necesidades cotidianas de la población residente asociada a educación, cultura y salud.



Fotografía 3. Edificaciones con uso institucional en la CCSD. Fuente: Google Maps.

El paisaje urbano asociado al uso institucional dentro de la CCSD presenta dos escenarios predominantes:

1. **Uso institucional en edificaciones de alto valor patrimonial**, muchos de ellos monumentos históricos, predominantemente en el trazado Ovandino, los cuales contribuyen a la identidad y al carácter monumental de la zona con características arquitectónicas coloniales y neoclásicas. Las fachadas cuentan con amplias entradas y pórticos que irrumpen la continuidad edificatoria, los edificios alojan patios interiores, mientras que los espacios públicos adyacentes permiten la interacción entre la arquitectura monumental y la vida urbana, creando nodos de actividad tanto para los habitantes locales como para los turistas.
2. **Uso institucional en sectores habitacionales**; equipamientos de escala local que se integran al tejido urbano residencial, con una atmósfera más tranquila y menos monumental. Las fachadas suelen ser más simples, con menos detalles ornamentales manteniendo la continuidad visual de la línea edificatoria. En algunos casos, estos equipamientos se encuentran en antiguas casas coloniales adaptadas para su nuevo uso, mientras que, en otros, se trata de construcciones más contemporáneas que contrastan sutilmente con el entorno.

La proximidad de estos equipamientos a las áreas residenciales genera un flujo constante de personas durante el día y consolida una vida urbana en torno a las actividades cotidianas de la comunidad local, como la educación y la participación en eventos culturales, lo que contribuye a una atmósfera de vecindario más cohesionada y enfocada en la convivencia social.

Un análisis más detallado sobre la oferta de equipamientos en la CCSD puede ser consultado en la siguiente sección.

3.1.2 Conclusiones sobre los usos del suelo

- El análisis general de distribución espacial de los usos de suelo en la CCSD permite **validar las tendencias** que preliminarmente se han determinado como usos predominantes en la zonificación referida por el POT 2019 en su Anexo 6. Esto es, un uso institucional que se concentra en el trazado Ovandino, unos usos residenciales que se asocian a sectores históricamente habitacionales y unos usos comerciales en torno a dos ejes viales principales.
- Se evidencia un alto **grado de consolidación de la actividad comercial** en los ejes de El Conde y Av. Mella, en los cuales se desarrollan actividades económicas de alto impacto en el entorno urbano, y afectan significativamente las fachadas al integrar grandes vanos, letreros publicitarios, toldos además que hacen uso del espacio público como extensión del local comercial.
- A pesar del proceso de decrecimiento poblacional asociado a la CCSD, se evidencian **amplias zonas con uso residencial consolidado** como el sector de Puerta de la Misericordia, San Miguel, Santa Bárbara y San Antón ligados históricamente a los procesos habitacionales del centro histórico.
- La integración del **uso institucional con edificios monumentales** refuerza su utilidad contemporánea, evitando que queden relegados como ruinas o a la preservación sin un uso activo, y contribuye a que el patrimonio histórico se mantenga presente y en constante interacción con la población.

Dimensión	Pilar	Elemento por medir	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana	Vivienda y hábitat	Oferta de vivienda en la CCSD	% de predios con uso residencial	48,3% Uso residencial
Crecimiento económico y desarrollo local sostenible	Uso del suelo	Presencia del uso comercial, mixto, e institucional en la CCSD	Porcentaje de predios con uso comercial y mixto	23,5% Uso comercial 17,41% Uso mixto 5,05% Uso institucional

Tabla 7. Indicadores de línea base sobre usos del suelo

3.2 Análisis de equipamientos urbanos en la CCSD

Con el objetivo de comprender de mejor manera la oferta de servicios esenciales a los residentes y visitantes de la CCSD, la presente sección desarrolla un análisis particular de los equipamientos urbanos relacionados con la educación, salud, cultura y administración los cuales juegan un papel crucial en la funcionalidad y calidad de vida de la población.

A partir de la identificación de los diversos tipos de equipamientos urbanos ofertados actualmente, el presente análisis evalúa su distribución en el territorio y por medio de un buffer de proximidad se examina la cobertura de la CCSD.

Este análisis se realiza de manera simplificada tomando como base la información georreferenciada provista por ONE (2024), la cual cuenta con un detalle acotado sobre la clasificación de equipamientos. En consecuencia, la falta de información detallada no ha permitido desarrollar análisis sobre déficit cuantitativo o cualitativo de colegios, centros de salud, etc.

3.2.1 Distribución general de equipamientos urbanos en la CCSD

Tomando como referencia la información ONE (2024), en la CCSD se emplazan 116 equipamientos de los cuales predominan los servicios religiosos (27%), centros educativos (23%) y equipamientos culturales asociados a museos y bibliotecas (22%).

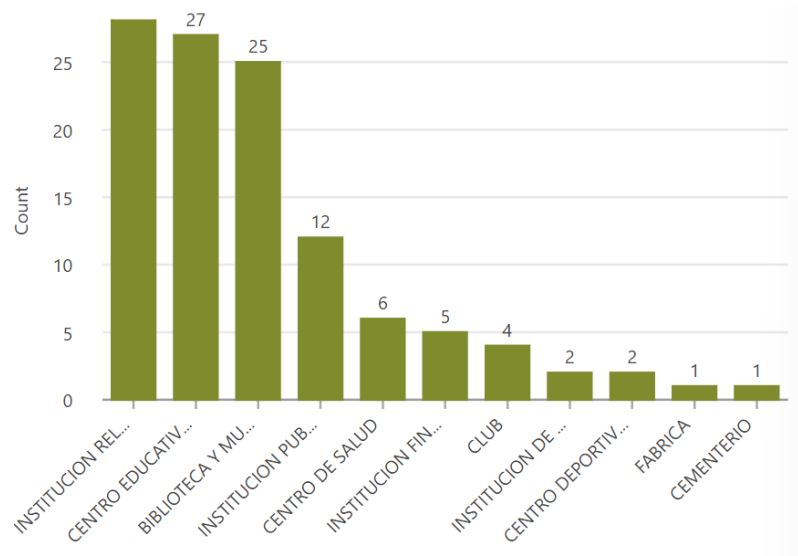


Figura 29. Cantidad de equipamientos por tipo de servicio. Arup (2024) con base en ONE (2024).

Además, la oferta de equipamientos abarca otros servicios como los gubernamentales de nivel local y nacional (10%) y en menor proporción se reconocen servicios de salud (5%), recreativos (5%), instituciones financieras (4%) y de seguridad (3%) los cuales están estrechamente relacionados con las demandas tanto de la población local como visitante.

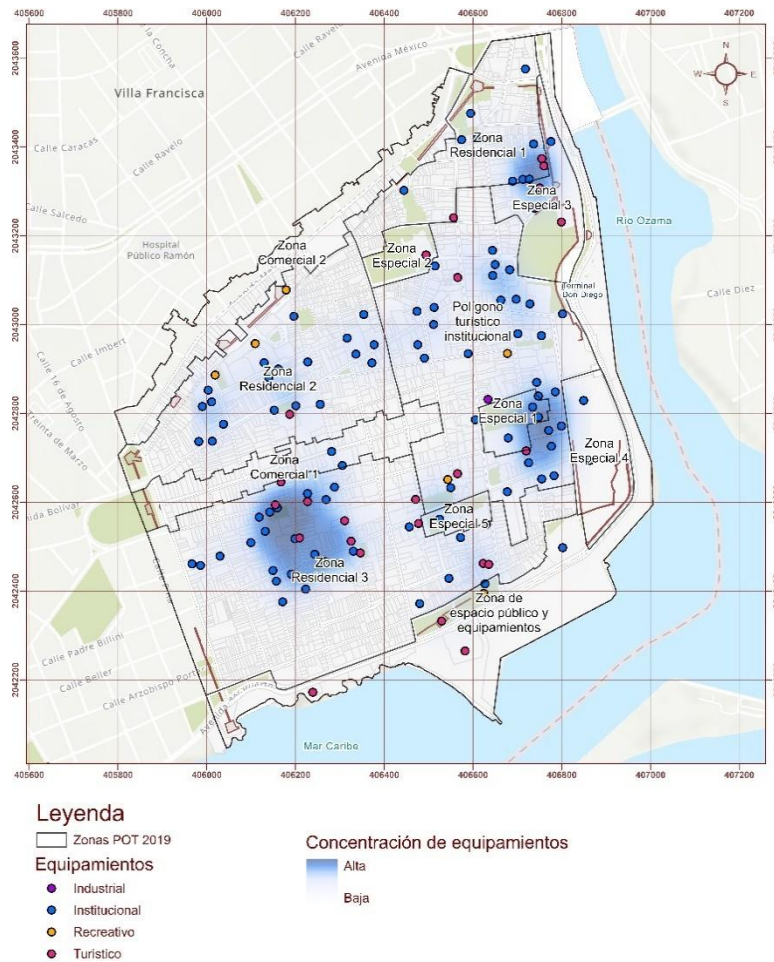


Figura 30. Espacialización de equipamientos urbanos. Arup (2024) con base en ONE (2024)

Como se observa en la Figura 30 la distribución espacial de los equipamientos dentro de la CCSD consolida tres concentraciones principales de equipamientos:

- **Nodo religioso**, en el sector Santa Clara asociado directamente con la Catedral Primada y toda la oferta religiosa en los monumentos del trazado Ovandino. Estos servicios son demandados tanto por la población local como flotante. Coincide con la Zona Especial 1 predeterminada por el POT 2019.
- **Nodo de salud**, en las inmediaciones de las áreas residenciales de Puerta de la Misericordia y Nuestra Señora del Carmen, asociado al Hospital Padre Billini y toda la oferta de laboratorios y consultorios sobre la calle Santomé entre Nouel y Billini. Esta concentración de equipamientos se emplaza en medio de usos residenciales reconocidos por el POT 2019 como Zona residencial 3.
- **Nodo cultural**, en el sector Santa Bárbara asociado al Museo del Mar y todos los servicios de su entorno inmediato dentro de la zona residencial 1 del POT 2019 en inmediaciones de la Plaza España y el sector de La Atarazana. Constituye un punto de atracción para la población turista principalmente.

Además, el mapa de calor evidencia que no hay presencia de equipamientos en los ejes comerciales de El Conde y Av. Mella. Finalmente, sobre el borde costero se identifican equipamientos asociados a la recreación y el turismo, lo cual coincide con la zonificación POT 2019: Zona de espacio público.

A continuación, se presenta un análisis particular de los equipamientos predominantes dentro de la CCSD.

3.2.2 Equipamientos urbanos de educación

La oferta de equipamientos educativos es clave para validar la capacidad de la CCSD en la prestación de servicios de formación para la población residente y flotante. Los equipamientos educativos, que incluyen desde escuelas primarias hasta centros de formación superior y espacios de educación técnica o especializada, son fundamentales para el desarrollo social y económico de la CCSD y su entorno inmediato. A través de este análisis, se busca identificar la distribución geográfica de estos equipamientos y comprender las posibles tensiones entre los equipamientos educativos y otros usos de suelo.

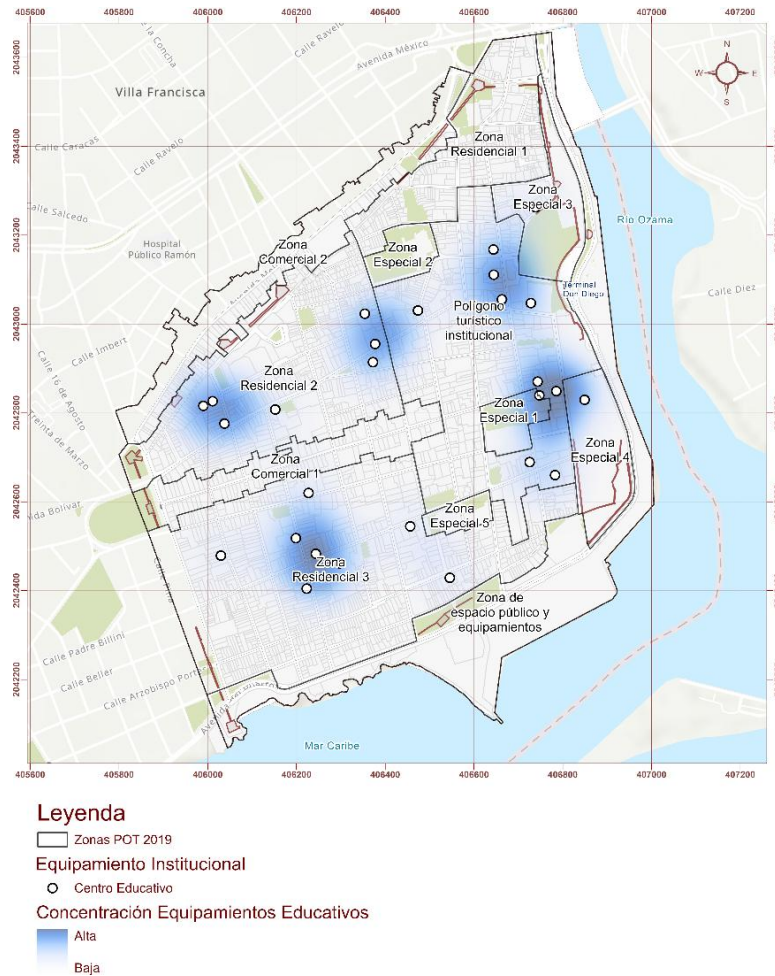


Figura 31. Especialización de equipamientos educativos. Arup (2024) con base en ONE (2024)

Como se evidencia en la Figura 31 los equipamientos educativos se distribuyen a lo largo y ancho de la CCSD ofertando servicios tanto en las zonas residenciales como en el centro fundacional. De acuerdo con lo conversado en mesas técnicas y talleres comunitarios, los colegios no generan potenciales conflictos con otros usos más que congestión vial durante las horas de entrada y salida de los estudiantes.

En la figura anterior resalta la ausencia de centros educativos en el sector de Santa Bárbara (Zona Residencial 1 del POT 2019). No obstante, es viable que los habitantes de Santa Bárbara logren realizar una caminata cómoda hacia las instituciones educativas de otros sectores como el Colegio Montessori o Nuestra Señora de las Mercedes en un periodo entre 15 y 25 minutos, teniendo en cuenta que la escala de la CCSD convierte al centro histórico en una zona urbana caminable por sus distancias cortas y escala humana del paisaje urbano.



Fotografía 4. Equipamientos educativos en la CCSD. Fuente: Google Maps.

3.2.3 Equipamientos urbanos de cultura: bibliotecas y museos.

Estos equipamientos no solo preservan y promueven el patrimonio histórico y artístico, sino que también actúan como centros de conocimiento, educación y encuentro para la comunidad, atraen principalmente a la población turista quienes buscan programación cultural durante su visita a la CCSD.

El análisis de la distribución espacial evidencia una concentración de equipamientos culturales en la Zona Residencial 3 del POT 2019, en cercanía a los ejes de las calles Arzobispo Nouel y Padre Billini. Esta agrupación abarca museos como el memorial de la resistencia, y varias casas museo con alto valor patrimonial.

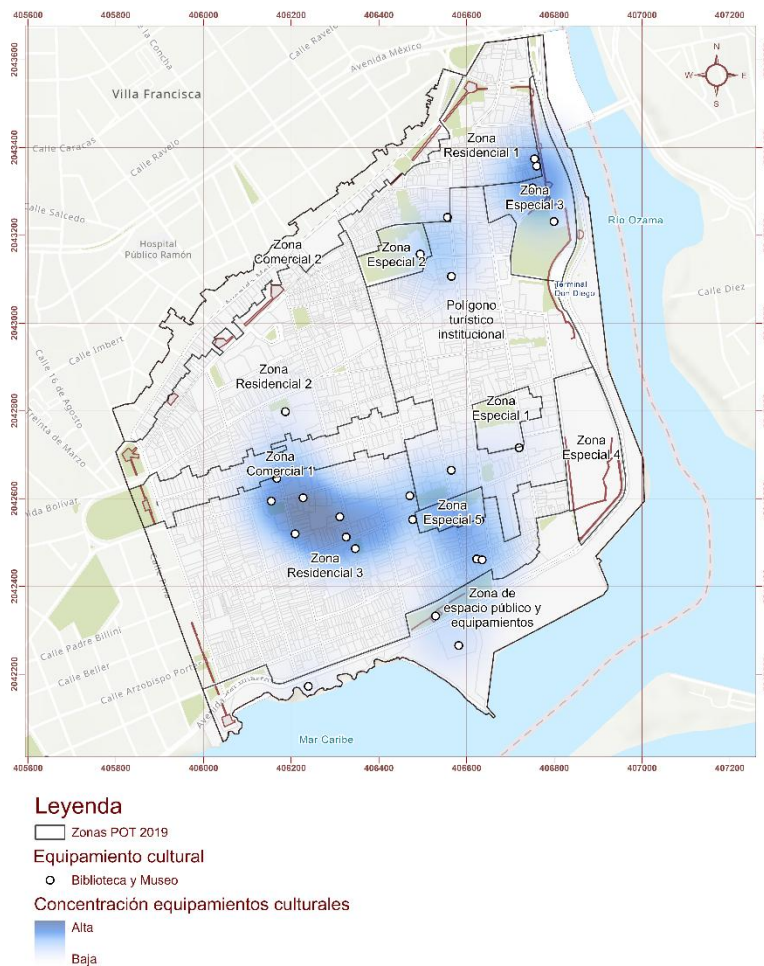


Figura 32. Especialización de equipamientos culturales. Arup (2024) con base en ONE (2024)

Además, con una menor intensidad se reconocen agrupaciones culturales en cercanías de las zonas especiales 2, 3 y 5 del POT 2019, asociadas a edificios en categoría de monumento como el Centro Cultural de Espala, el Museo del Mar, de las Casas Reales y el Palacio Virreinal en el sector Atarazana.

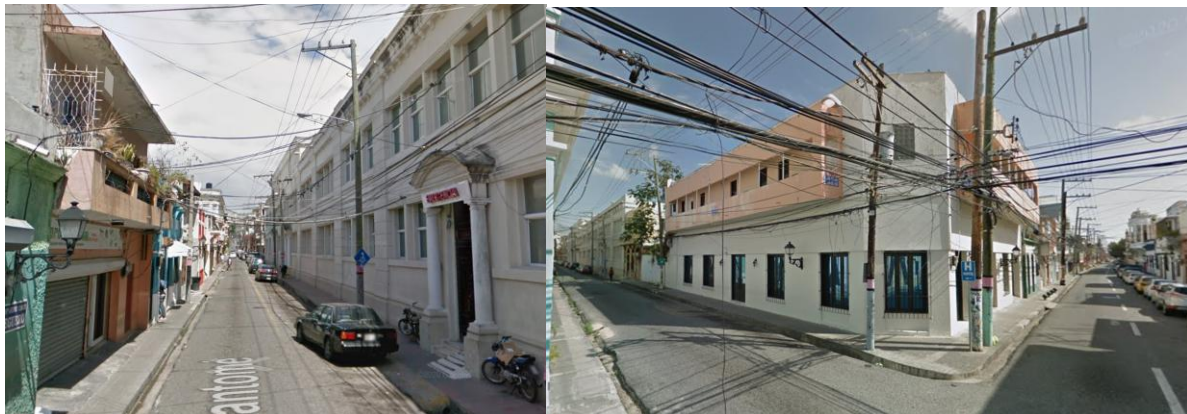


Fotografía 5. Equipamientos culturales en la CCSD. Fuente: Google Maps.

3.2.4 Equipamientos urbanos de salud.

Estos equipamientos, que van desde pequeños centros de atención primaria hasta clínicas especializadas, juegan un papel fundamental en el bienestar y la calidad de vida de los habitantes. La adecuada distribución y accesibilidad de estos servicios es clave para garantizar una atención oportuna y eficiente, especialmente en un contexto urbano de calles estrechas.

La Figura 33 expone la concentración de equipamientos de salud hacia el suroeste sobre el eje de la Calle Santomé, en lo que se menciona en la 3.2.1 como Nodo de salud. No hay presencia de equipamientos de salud asociados a otros sectores residenciales de la CCSD, ni a las zonas comerciales y especiales, ni al polígono institucional del POT 2019.



Fotografía 6. Equipamientos de salud en la CCSD. Fuente: Google Maps.

Este tipo de equipamiento particularmente representa un desafío urbano teniendo en cuenta que su funcionamiento externaliza afectaciones sobre la dinámica residencial, principalmente por el aumento del flujo de personas, vehículos y ambulancias, lo que puede causar congestión vial, problemas de estacionamiento, ruido y alteraciones en el entorno vecinal.

Este conflicto de usos representa un reto para el Plan Especial, el cual debe planificar la capacidad de integración del nodo de salud en el tejido residencial, de modo que se minimicen los impactos negativos.

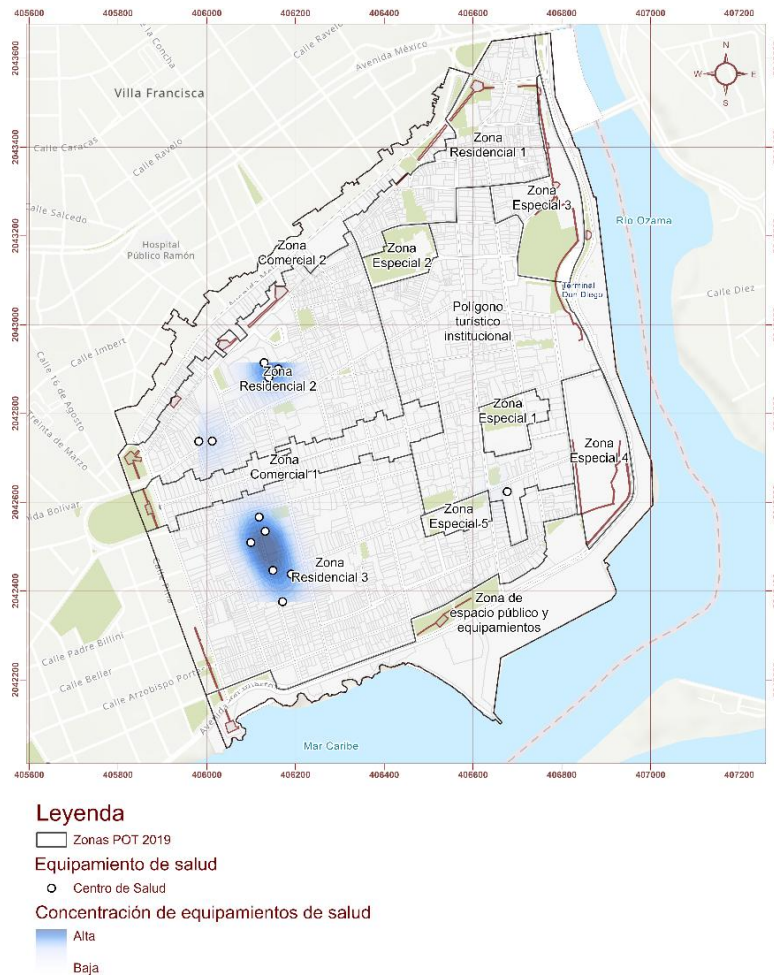


Figura 33. Espacialización de equipamientos de salud. Arup (2024) con base en ONE (2024)

3.2.5 Equipamientos urbanos asociados a la recreación: centro deportivo y club.

La oferta de espacios que promuevan la actividad física y el esparcimiento es esencial para el bienestar social de la población residente y visitante en la CCSD. Estos equipamientos, que incluyen canchas y centros deportivos, áreas de juego, gimnasios y clubes, no solo contribuyen a la salud física y mental de los residentes, sino que también refuerzan la cohesión comunitaria y dinamizan el espacio público, ofreciendo lugares de encuentro y recreación para todos grupos etarios.

La Figura 34 evidencia que la CCSD aloja pocos equipamientos recreativos, dentro del cual resalta el Club Deportivo y Cultural San Lázaro en las inmediaciones del sector residencial homónimo como único centro recreativo cubierto. Los demás equipamientos mapeados corresponden a canchas deportivas de escala barrial como el parque Montesinos en cercanías del borde costero, el cual se encuentra equipado con escenarios deportivos como una cancha de baloncesto y rampas de patinaje.



Figura 34. Especialización de equipamientos recreativos. Arup (2024) con base en ONE (2024)

Las siguientes fotografías, exponen la escala local y bajo nivel de dotación de los equipamientos recreativos mapeados en la Figura 34 que no permite ofertar un servicio diverso y de amplia cobertura. Por el contrario, supone, en algunos casos, espacios residuales que resuelven con pocos recursos un escenario público sin especificaciones técnicas reglamentarias para el desarrollo de actividades recreativas.



Fotografía 7. Equipamientos recreativos en la CCSD. Fuente: Google Maps.

3.2.6 Equipamientos urbanos asociados a servicios financieros.

Bancos, oficinas de cambio y otras instituciones financieras desempeñan un rol clave en la actividad comercial y turística del área, facilitando transacciones y promoviendo el desarrollo económico. Estos servicios financieros son esenciales tanto para los residentes como para la población flotante, compuesta por comerciantes, trabajadores y turistas, quienes dependen de su accesibilidad y eficiencia.

Como se observa en la Figura 35, los equipamientos financieros se encuentran en el polígono institucional en el sector de San Nicolás y María de Toledo concentrados sobre la calle Isabel La Católica y Meriño. Al encontrarse en un sector predominantemente institucional su funcionamiento no afecta zonas residenciales ni representa altos impactos sobre el espacio público.



Figura 35. Especialización de equipamientos financieros. Arup (2024) con base en ONE (2024)

En las siguientes fotografías se logra observar el tipo de edificaciones que se asocia a este tipo de equipamiento, una mezcla de edificaciones históricas y contemporáneas, donde los edificios financieros de volúmenes densos contrastan con la arquitectura tradicional. Aunque las fachadas mantienen una línea de frente continua, generalmente las alturas de los equipamientos bancarios oscilan entre los 3 pisos o dos pisos de doble altura. Por razones de seguridad los vanos se minimizan, los muros sólidos dominan las fachadas y aparecen elementos como rejas o grandes pórticos de acceso.



Fotografía 8 Esquina de equipamientos financieros (Calles Isabel La Católica y Mercedes). Fuente: Google Maps.

3.2.7 Conclusiones sobre equipamientos urbanos

- La Ciudad Colonial presenta una diversa concentración de equipamientos que se **agrupan principalmente en tres nodos de vocación cultural, religioso y salud** asociados a los cuadrantes de Santa Bárbara, Santa Clara y Puerta de la Misericordia respectivamente.
- El entorno urbano en cercanías de equipamientos de educación, cultura, salud y financieros se caracteriza por el **fuerte contraste de estos con las edificaciones de viviendas**, que mantienen: i) el carácter patrimonial con una imagen homogénea de pequeñas casas de uno o dos niveles, y se encuentran alineadas a lo largo de calles estrechas; ii) la escala humana; y iii) un ambiente tranquilo.
- Por otro lado, los **equipamientos de mayor escala, como hospitales, centros educativos, museos y edificios financieros, introducen volúmenes más imponentes** y una arquitectura que, aunque en algunos casos adapta elementos coloniales, tiende a contrastar fuertemente con la baja altura y simplicidad de las viviendas. Estos edificios con fachadas densas y verticales alteran la continuidad espacial que caracteriza las calles de la CCSD. Este choque entre lo tradicional y lo institucional plantea desafíos para la planificación y regulación del uso del suelo, especialmente en términos de integración arquitectónica y funcionalidad urbana.
- Particularmente, el **Plan debe considerar condiciones especiales para el emplazamiento de equipamientos de salud, recreación y educación**, cuyos impactos más visibles incluyen una mayor presión sobre la infraestructura urbana, especialmente en términos de movilidad y estacionamiento, así como la generación de flujos peatonales y vehiculares más intensos.
- Además, en disposiciones volumétricas estos equipamientos de mayor envergadura pueden generar una **fragmentación en el paisaje urbano**, afectando la percepción de unidad y coherencia estética que define la identidad de la Ciudad Colonial.

3.3 La vivienda en la CCSD

El análisis de las tipologías de vivienda en la CCSD es clave para comprender las dinámicas habitacionales que caracterizan y transforman esta área de gran valor patrimonial. En esta sección, se estudiarán las dos principales tipologías de vivienda presentes: la unifamiliar, predominante en las áreas más tradicionales, y la multifamiliar, que ha surgido como respuesta a la demanda de vivienda en zonas más densamente pobladas.

Este análisis no solo abordará la disposición física y morfológica de estas viviendas, sino también su distribución espacial y las implicaciones que tienen en términos de densidad habitacional.

3.3.1 Identificación de tipologías de vivienda

Con base en la información ONE (2022) sobre los diferentes puntos de edificaciones de vivienda en la CCSD, se ha desarrollado un ejercicio de espacialización de las 1316 edificación residencial según su tipología, las cuales alojan 2129 unidades de vivienda en total. Sobre la tipología multifamiliar, se hace una diferencia particular entre las bifamiliares y aquellas edificaciones que tienen más de 3 unidades de vivienda.

Como se observa en Figura 36, hay predominancia de la tipología de vivienda unifamiliar, la cual representa el 47% (624 edificaciones) del total de las viviendas dentro del polígono de la CCSD. El 28% (365 edificaciones) corresponde a viviendas multifamiliares, es decir, edificaciones que cuentan con 3 unidades de vivienda o más. Finalmente, el 25% restante (325 edificaciones) representa las viviendas bifamiliares las cuales usualmente alojan una vivienda en primer piso, otra en el segundo piso, y cada una mantiene su acceso individual.

A continuación, en la Tabla 8 se sintetizan los aspectos más relevantes sobre la morfología de acuerdo con la tipología de vivienda señalada:

Tipología de vivienda	Descripción	Referencia fotográfica
Unifamiliares	• Corresponde en mayor medida a viviendas de un solo piso que mantienen la línea de fachada continua. • Patios interiores y elementos coloniales con alto valor patrimonial. • Entorno de baja densidad y una escala humana que mantiene el carácter tradicional de la ciudad	
Multifamiliar (bifamiliar)	• Mayormente agrupa viviendas de 2 pisos que mantienen la continuidad de la línea de fachada, aunque el segundo piso incluye voladizos. • Se integran al tejido urbano, sin alterar drásticamente la escala ni la coherencia visual de las calles	

MULTIFAMILIARES (+ 3 viviendas)	• Se emplazan en mayor proporción sobre los sectores de borde de la CCSD sin altos valores patrimoniales. • Construcciones más recientes con altura promedio es de 4 pisos que tienden a romper la homogeneidad del paisaje urbano y la continuidad de la fachada por la aparición de antejardines y voladizos. • Introducen una mayor densidad poblacional, lo que puede generar tensiones en la infraestructura y el espacio público.	
--	---	--

Tabla 8. Tipologías de vivienda. Arup (2024) con imágenes de Google Maps.

La distribución espacial que expone la Figura 36 se alinea con las vocaciones predeterminadas por el POT 2019, siendo los polígonos residenciales las áreas en dónde mayor cantidad de viviendas se localizan. Por otro lado, sobre las zonas comerciales y el polígono institucional se emplazan pocas edificaciones de vivienda, y en las zonas especiales de alto valor patrimonial o sobre el borde costero de vocación recreativa no se evidencia la presencia de unidades de vivienda.

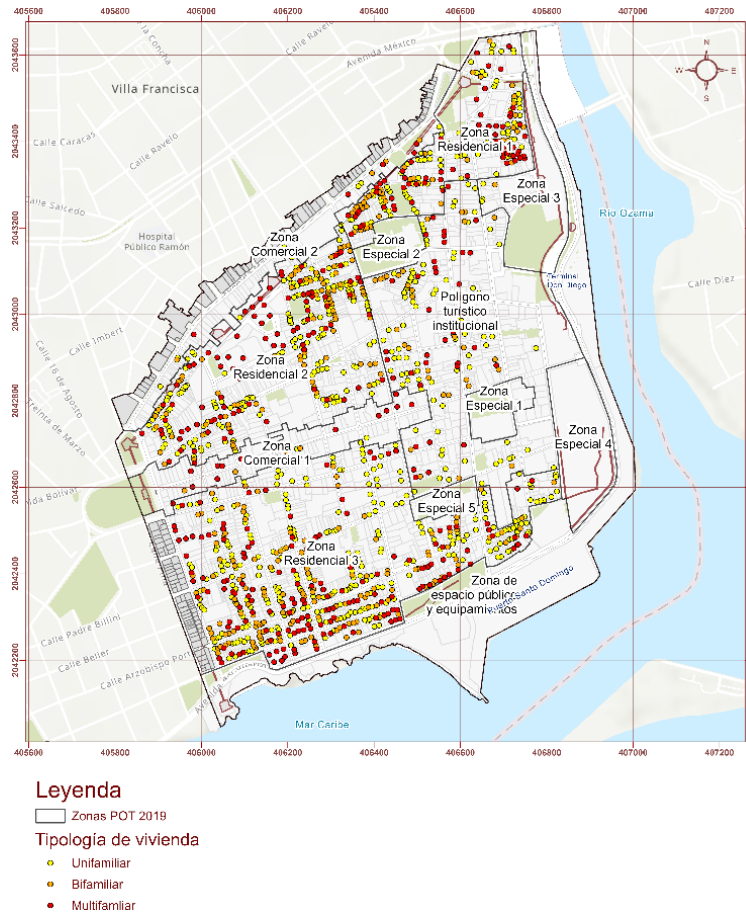


Figura 36. Especialización de vivienda por tipología. Arup (2024) con base en ONE (2024)

De acuerdo con la información ONE (2024) se resalta que el 28.4% de las edificaciones residenciales incluye actividad comercial y el 1.8% alberga otro tipo de actividad. El desarrollo de otros usos de suelo en convivencia con la actividad residencial potencia la vitalidad del espacio urbano, ofrece acceso directo a bienes y servicios a los residentes sin necesidad de desplazarse grandes distancias. En consecuencia, un flujo constante de personas y actividades durante el día contribuye a la seguridad, a la animación del espacio público y a la economía local.

Sin embargo, este uso mixto también puede generar desafíos en términos de gestión del espacio urbano, ya que la coexistencia de actividades residenciales y comerciales puede dar lugar a conflictos relacionados con el ruido, la movilidad y la saturación de infraestructura. Un claro ejemplo de esto es el emplazamiento de Colmados que además de desempeñar el rol de tiendas de conveniencia también han mutado sus servicios al expendio de bebidas alcohólicas y con esto la disposición de música a alto volumen lo cual genera conflicto con el uso habitacional.

La convivencia de estas tres tipologías, en definitiva, refleja la diversidad social y la evolución de las necesidades habitacionales en la Ciudad Colonial, pero también trae consigo desafíos en términos de armonización urbana y conservación patrimonial, principalmente la tipología multifamiliar, la cual responde a la necesidad de maximizar el uso del suelo en un área de alto valor. No obstante, su impacto en la cohesión urbana y en la preservación del patrimonio requiere de un manejo cuidadoso lo cual será objeto del Plan Especial.

3.3.2 Densidad habitacional

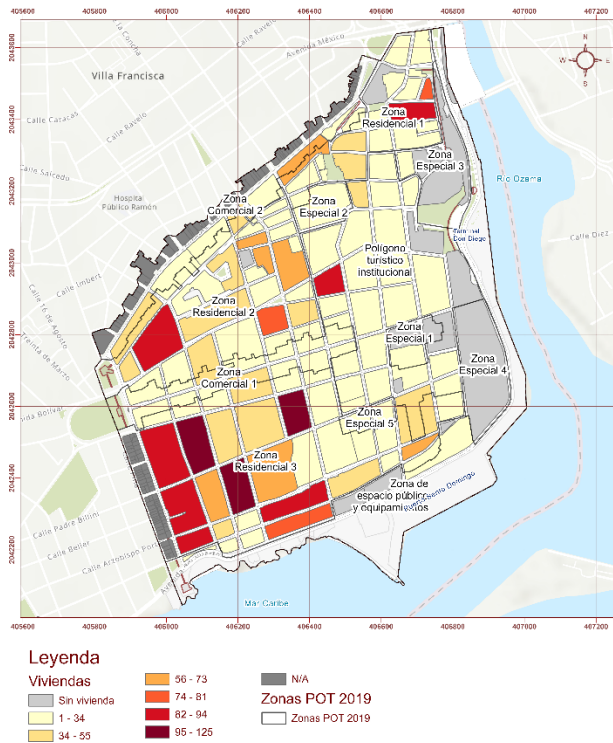
La distribución espacial del número de viviendas provista por ONE (2022) también permite analizar la densidad habitacional por manzana como se evidencia en la Figura 37, es decir, cómo la población se distribuye en la CCSD.

Las densidades más altas se emplazan principalmente en manzanas de las zonas residenciales de Puerta de la Misericordia, San Miguel, Regina y Santa Bárbara (76 a 125 viv. /manzana). Estas altas densidades habitacionales no están asociadas a desarrollos multifamiliares de gran escala, sino que en muchos casos se vinculan a predios pequeños con viviendas unifamiliares o bifamiliares que han experimentado un proceso de subdivisión o ampliación informal.

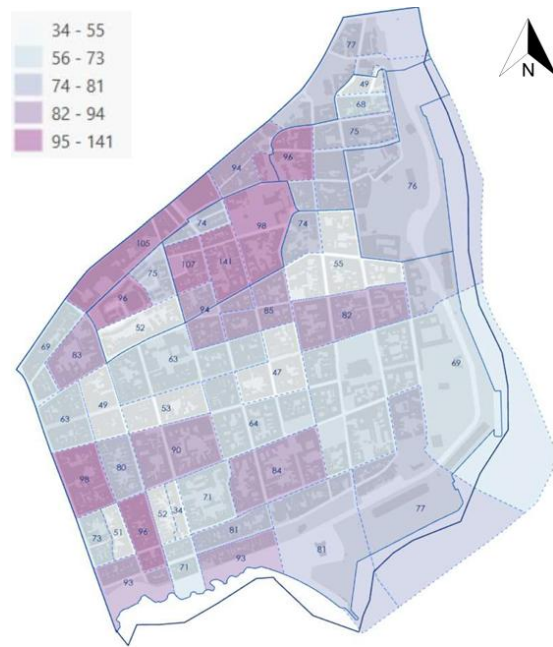
En este sentido, las viviendas originalmente diseñadas para albergar a una sola familia han sido adaptadas para acomodar a múltiples núcleos familiares, lo que genera un aumento significativo en la densidad.

Por otro lado, se reconoce baja densidad habitacional en las manzanas del damero tradicional las cuales coinciden con la vocación particular del tejido Ovandino como zona cultural y turística por excelencia, reconocida por el POT 2019 como Polígono Institucional.

Densidad habitacional por manzana, ONE 2022



Densidad habitacional por manzana, ONE 2010



Tamaño predial, DGCN 2022

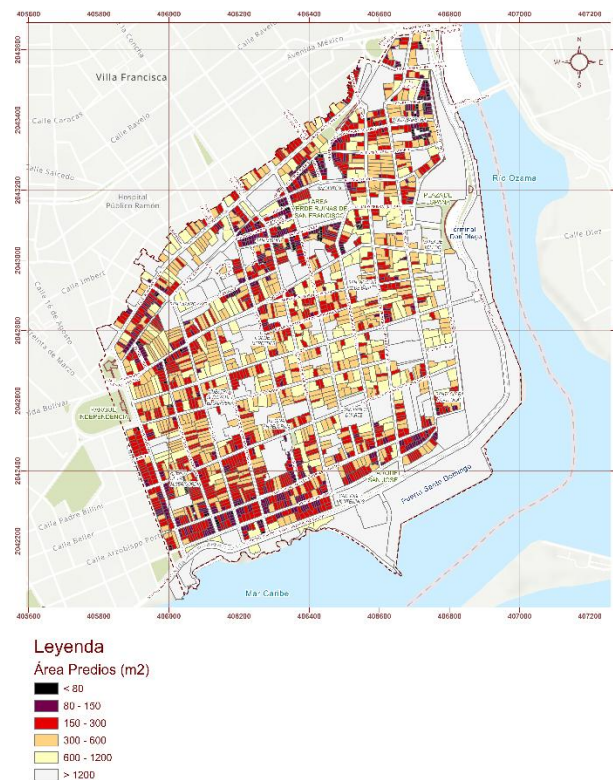


Figura 37. Comparativo decenal de densidades habitacionales y asociación a tamaño predial. Arup (2024) con base en ONE y DGCN (2022).

Por otro lado, el análisis comparativo de densidad habitacional entre los años 2010 y 2022 permite identificar cambios en la dinámica poblacional teniendo en cuenta que el número de personas por manzana ha disminuido

en sectores como San Miguel, San Antón y Santa Bárbara. Esto refleja un proceso de despoblamiento particular en la zona norte de la CCSD. La tendencia es relevante para el Plan Especial y el desarrollo de estrategias normativas para la revitalización de dichas áreas tradicionalmente residenciales.

3.3.3 Déficit cualitativo de vivienda

La información prevista por DGCN (2022) sobre el estado de conservación de los inmuebles permite abordar el déficit cualitativo de vivienda en la CCSD desde un enfoque centrado en el estado físico y sus condiciones estructurales.

La Ciudad Colonial, debido a su antigüedad y valor patrimonial, enfrenta desafíos específicos en cuanto a la calidad de sus edificaciones habitacionales. Como se evidencia en el gráfico de la Figura 39, a nivel de la CCSD casi la mitad de las edificaciones residenciales tienen deficiencias en su estado físico: el 40% de las viviendas se encuentra en estado “regular”, 4.38% corresponde al estado “deficiente” y el 3% en estado “ruinoso”.

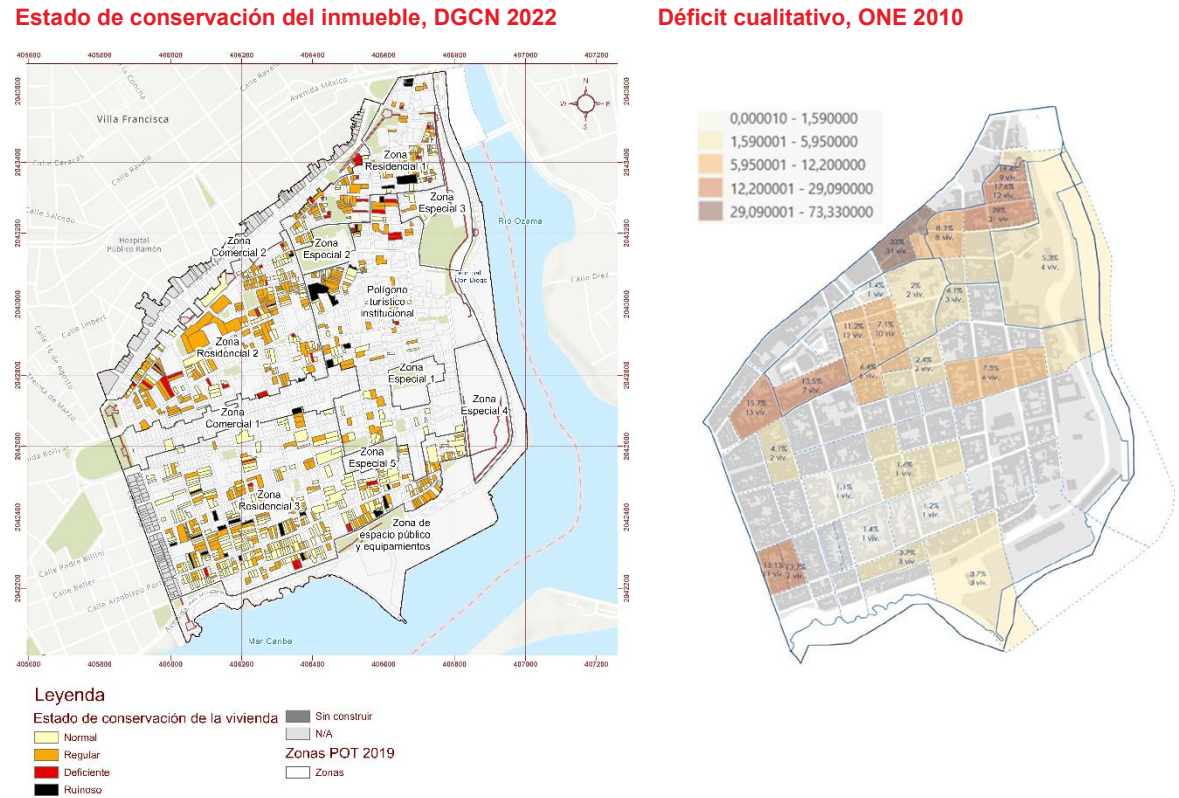


Figura 38. Comparativo déficit cualitativo de vivienda. Arup (2024) con base en ONE y DGCN (2022).

El análisis más preciso del estado de conservación de las edificaciones residenciales en el marco de la zonificación POT (2019), evidencia que la Zona Residencial 1 correspondiente al sector Santa Bárbara presenta un menor estado de conservación con el 64.7% de las viviendas en estado regular, deficiente y ruinoso; en segundo lugar, se encuentra el sector de San Lázaro (Zona residencial 2) con el 56,39% y finalmente, Puerta de la Misericordia con solo el 36,51% (Zona residencial 3).

El análisis comparativo de la información DGCN (2022) y ONE (2020), expuesta en el Figura 38, evidencia que no ha habido una mejora en el déficit cualitativo y contrario a esto nuevas zonas residenciales del sector Puerta de la Misericordia y Regina han desmejorado sus características físicas. Además, sectores tradicionales como Santa Bárbara, San Antón y San Miguel se mantienen en el tiempo como las áreas residenciales con mayor déficit cualitativo.

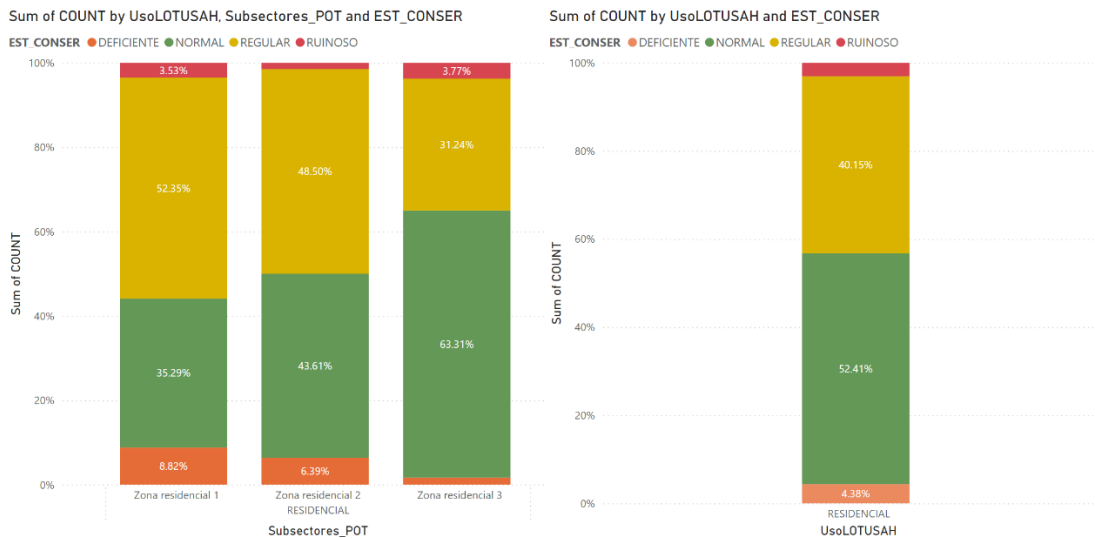


Figura 39. Porcentajes de vivienda según su estado de conservación por zonas POT. Arup (2024) con base en DGCN (2022).

A nivel CCSD, las edificaciones que resaltan con estado de conservación deficiente y ruinoso corresponden a zonas residenciales que por su ubicación estratégica están asociadas a un lento proceso de transformación de uso, es decir, edificaciones que pasan de ser netamente residenciales a alojar usos mixtos o institucionales como se puede evidenciar en las siguientes fotografías:



Fotografía 9. Residencia sobre Calle Palo Hincado, Av. Mella y Presidente Billini. Fuente: Google Maps.

La identificación de zonas residencial con déficit cualitativo es esencial para identificar polígonos urbanos susceptibles a procesos de revitalización con el objetivo de mejorar las condiciones habitacionales de los residentes sin comprometer el valor histórico y arquitectónico de las edificaciones.

3.3.4 Conclusiones de vivienda

El análisis presentado refleja una situación compleja para la vocación residencial dentro de la CCSD. Las siguientes conclusiones proporcionan un panorama integral de los desafíos y oportunidades que enfrenta la vivienda en la Ciudad Colonial, y son una base sólida para la formulación de estrategias dentro del Plan Especial.

- **Tendencia de vivienda de tipología unifamiliar:** El análisis revela una marcada tendencia de la vivienda unifamiliar en inmuebles que mantienen valores patrimoniales coloniales, lo que contribuye a consolidar y preservar el paisaje urbano de la CCSD. Se destaca la importancia de desarrollar estrategias que permitan la conservación de estos inmuebles mientras se garantiza su funcionalidad como espacios residenciales.
- **Emplazamiento de vivienda multifamiliar en entornos perimetrales:** Considerable tendencia para el desarrollo de vivienda multifamiliar en áreas que no representan valor patrimonial, lo cual introduce

nuevas dinámicas en el paisaje urbano. Estas viviendas permiten aumentar la densidad poblacional y atender la demanda de vivienda, pero al mismo tiempo transforman el carácter del entorno. El desafío está en equilibrar la modernización con la integración armónica al contexto urbano de la Ciudad Colonial.

- **Uso comercial asociado a la vivienda:** Las viviendas que combinan el uso residencial con actividad comercial en sus niveles inferiores son elementos clave para aportar vitalidad al entorno urbano. Este tipo de desarrollo genera un flujo constante de personas y contribuye a dinamizar la vida urbana. Sin embargo, se requiere un enfoque cuidadoso para evitar el conflicto de usos debido al aumento de las cargas funcionales derivadas del uso mixto.
- **Densidad habitacional y subdivisión predial:** El análisis de la densidad habitacional en la Ciudad Colonial evidencia que ésta está más relacionada con el tamaño predial que con la construcción en altura. Altas densidades están asociadas a predios pequeños, subdivididos, con viviendas unifamiliares o bifamiliares, y altos niveles de ocupación en viviendas originalmente diseñadas para albergar a una sola familia. Estas edificaciones han sido adaptadas para acomodar a múltiples núcleos familiares, lo que genera un aumento significativo en la densidad sin que necesariamente las características del inmueble, ni su infraestructura, estén preparadas para soportar dicha carga habitacional.
- **Estado de conservación deficiente:** Aproximadamente la mitad de las viviendas en la Ciudad Colonial se encuentran en estado regular, ruinoso o deficiente, lo cual pone de manifiesto la urgencia de implementar políticas de rehabilitación. Este deterioro afecta tanto la habitabilidad como la imagen urbana, y representa un riesgo para la sostenibilidad del entorno. Se recomienda priorizar la intervención en estas áreas a fin de mejorar las condiciones de vida de los residentes y preservar el valor patrimonial de la zona.
- **Despoblamiento como tendencia en sector norte:** Si bien se identifican zonas que tradicionalmente han desarrollado una vocación habitacional y que han sido reconocidas por el POT 2019 como Zonas Residenciales; en contraste, se resalta la tendencia actual de despoblamiento en la parte norte (Santa Bárbara, San Antón, San Miguel y San Lázaro) en donde se evidencia pérdida de población residente y además el decaimiento sostenido de la calidad físicas de las viviendas.

Dimensión	Pilar	Elemento por medir	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana	Vivienda y hábitat	Déficit cualitativo de vivienda	% de viviendas con estado de conservación regular, deficiente o ruinoso	40,15% estado regular 4,38% estado deficiente 3% estado ruinoso
Sostenibilidad urbana	Mixtura de usos	Convivencia de uso residencial con otros usos de suelo compatibles.	% de edificaciones con uso residencial y otro tipo de actividades (en relación con el total de edificios con uso residencial)	28.4%
Sostenibilidad urbana	Paisaje urbano	Tipologías de vivienda	% de vivienda por tipología arquitectónica	47% viviendas unifamiliares 25% viviendas bifamiliares

Dimensión	Pilar	Elemento por medir	Indicador	Medición
				28% viviendas multifamiliares

Tabla 9. Indicadores de línea base sobre vivienda en la CCSD

3.4 El espacio público en la CCSD

El espacio público constituye un elemento fundamental en el paisaje urbano de la CCSD y por su rol crucial en la calidad de vida de sus habitantes y en la experiencia de los visitantes. El presente análisis evalúa la condición actual de los espacios públicos, considerando su accesibilidad, funcionalidad y conexión con el entorno urbano.

Como fuente principal para el análisis del espacio público de la CCSD se incorporan los hallazgos del Plan Estratégico de Espacios Públicos (PE-EPCC) desarrollado en 2023 en el marco del Programa Integral de Desarrollo Turístico y Urbano de la Ciudad Colonial. En este contexto, y en cumplimiento de la Ordenanza 03-11, el espacio público considerado en este documento incorpora los espacios efectivos o de permanencia como calles peatonales, parques, plazas y jardines, el análisis de los espacios abiertos de calles y callejones asociados solo al tránsito serán abordados dentro de la Dimensión de Movilidad (Sección 4).

El PE-EPCC reconoce dentro del polígono 38 **espacios abiertos** que abarcan plazas, parques, plazoletas, muelle, fuertes y monumentos. Con base en dicho inventario del Plan Estratégico, se reconocen 120.293 m² de espacios públicos o espacios abiertos dentro de la CCSD, lo cual establece que el indicador de espacio público total es de 14m²/habitantes.

Sobre la escala o tamaño de los espacios públicos a nivel de la CCSD la información provista por el PE-EPCC indica que predominan los espacios abiertos pequeños (74%) asociados a pequeñas plazoletas y parques de escala local con superficies menores a 2000m². Por otro lado, los espacios públicos de escala urbana que cuentan con superficie superior a los 2000m² (ver Tabla 10) representan el 26%, y constituyen espacios abiertos de alto valor patrimonial y simbólico dentro de la CCSD.

Nº	Nombre	Vocación	Área
1	Fortaleza de Santo Domingo (Ozama)	Museográfico	18.900
2	Parque Ribera Ozama	Museográfico	13.300
3	Ruinas de San Francisco	Cultural	9.870
4	Plaza España	Encuentro	10.865
5	Parque San José	Encuentro y Cultural	8.250
6	Monumento Fray Antonio Montesinos	Encuentro y Cultural	7.150
7	Parque Colón	Encuentro	5.425
8	Conjunto Santa Bárbara	Descanso y Contemplación	3.445
9	Escalinata San Antón	Encuentro	2.600
10	Muelle Santo Domingo	Circulación	2.225

Tabla 10. Espacios abiertos de más de 2000 m². Extraído del PE-EPCC (2023)

La distribución espacial del sistema de espacios abiertos en la CCSD permite identificar una tendencia de agrupamiento de grandes espacios públicos en el polígono turístico del POT 2019, alojando el X% del espacio público total de la CCSD (ver Figura 40). Estos espacios abiertos están asociados a la actividad museográfica y cultural de los equipamientos institucionales que atraen grandes flujos de turistas diariamente.

En los sectores con vocación residencial (POT 2019) se emplaza el 27.5% del espacio público de la CCSD. Es decir, que en las zonas habitacionales se evidencia baja presencia de espacio público, particularmente en el sector 2 de Puerta de la Misericordia y San Lázaro.

Sobre los ejes comerciales resalta el espacio público del eje El Conde que representa casi el 18% del del sistema de espacio público de la CCSD, el cual conecta transversalmente desde el Parque La Independencia hasta el

borde fluvial del río Ozama. Por otro lado, el polígono turístico del damero Ovandino aloja solamente el 6.2% de los espacios abiertos de la Ciudad Colonial.

Es importante resaltar que el 18% del espacio público de la CCSD es representado por el borde costero y fluvial. No obstante, este gran espacio natural no se conecta eficientemente con la estructura urbana del centro histórico; en este sentido, este activo ambiental se perfila como un espacio potencial para mejorar el índice de espacio público efectivo dentro del área de estudio.

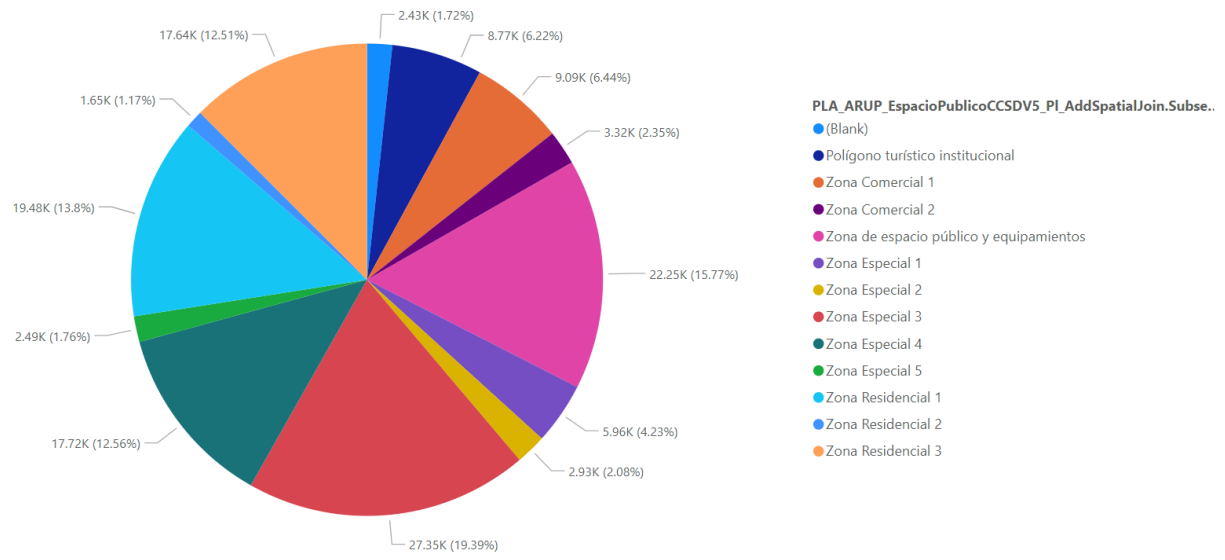


Figura 40. Porcentajes de espacios abiertos según zonificación POT. Arup (2024) con base en PE-EPCC (2023).

Además de los espacios abiertos intramuros, el PE-EPCC incorpora del de su análisis otros espacios públicos del ámbito de influencia de la CCSD (ver Figura 41) los cuales pertenecen al **sistema de espacios públicos** de la CCSD, tanto en paisaje como la memoria colectiva por su historia, cercanía, uso actual e hitos.



Figura 41. Espacios abiertos del ámbito de influencia de la CCSD. PE-EPCC (2023).

Para efectos del Plan Especial, se reconoce particularmente la relación directa del espacio abierto del Parque de la Independencia como: i) elemento urbano de origen/remate del eje comercial El Conde y del Parque Cervantes, y ii) como continuidad funcional del borde verde constituido por Parque Carlos Gardel y la Plaza Rubén Darío, la cual se relaciona funcionalmente con el Fuerte San Gil y el Letrero Turístico SD sobre el borde costero.



Fotografía 10. Borde verde de espacios abiertos asociados al borde costero. Fuente: Google Maps.

A lo largo del documento técnico del PE-EPCC, se evidencia que la CCSD cuenta con una amplia diversidad de espacios públicos, caracterizados no solo por su escala de servicio, sino por el tipo de actividad que alojan y la relación espacial que tienen con el entorno urbano inmediato.

En este sentido, a continuación, se sintetizan cuatro aspectos de los espacios públicos que resultan claves para el Plan Especial porque permiten comprender la funcionalidad de la red de espacios abiertos dentro de Ciudad Colonial: i) la clasificación por escala de servicio, ii) la vocación de los espacios, iii) su grado de permeabilidad y iv) la frecuencia de uso.

Estos factores son esenciales para comprender las potencialidades y los retos que enfrenta el sistema de espacios públicos efectivos o de permanencia dentro de la CCSD en su rol de articulador urbano. Con esto, se busca establecer una base sólida para la toma de decisiones del Plan Especial con el fin de asegurar su conservación, mejora y revitalización, respetando los valores patrimoniales y fomentando un uso sostenible y equitativo.

3.4.1 Escala de servicio.

Los espacios públicos en la Ciudad Colonial pueden clasificarse según su escala de servicio como resultado de su oferta en área, los servicios que prestan a sus visitantes y el nivel de equipamiento urbano que poseen. De igual manera, se considera su tamaño y la capacidad de atraer a usuarios tanto locales como visitantes.

En este contexto, los espacios públicos más grandes, como plazas y parques de relevancia histórica (Plaza España, Parque Colón), tienen una escala metropolitana, atrayendo a residentes de toda la ciudad y turistas internacionales.

Los espacios intermedios, como pequeñas plazoletas o patios, cumplen una función barrial, sirviendo a las necesidades de las comunidades locales para el esparcimiento o la socialización. Finalmente, microespacios, como bancos en aceras o jardines urbanos, operan a nivel de microescala, fomentando interacciones cotidianas en un entorno inmediato.

Con base en la categorización propuesta por el PE-EPCC, los espacios públicos de la CCSD se clasifican en 5 categorías según su área de influencia como expone la Figura 42:

Oferta alta influencia (DN)	Oferta influencia CCSD	Oferta influencia local (barrio)
E5 (12 kilómetros)	D4 (2,000 A 2,500 metros)	B2 (600 A 800 metros)
	C3 (800 A 1,200 metros)	A1 (400 A 500 metros)

Tabla 11. Equipamientos según su escala de servicio

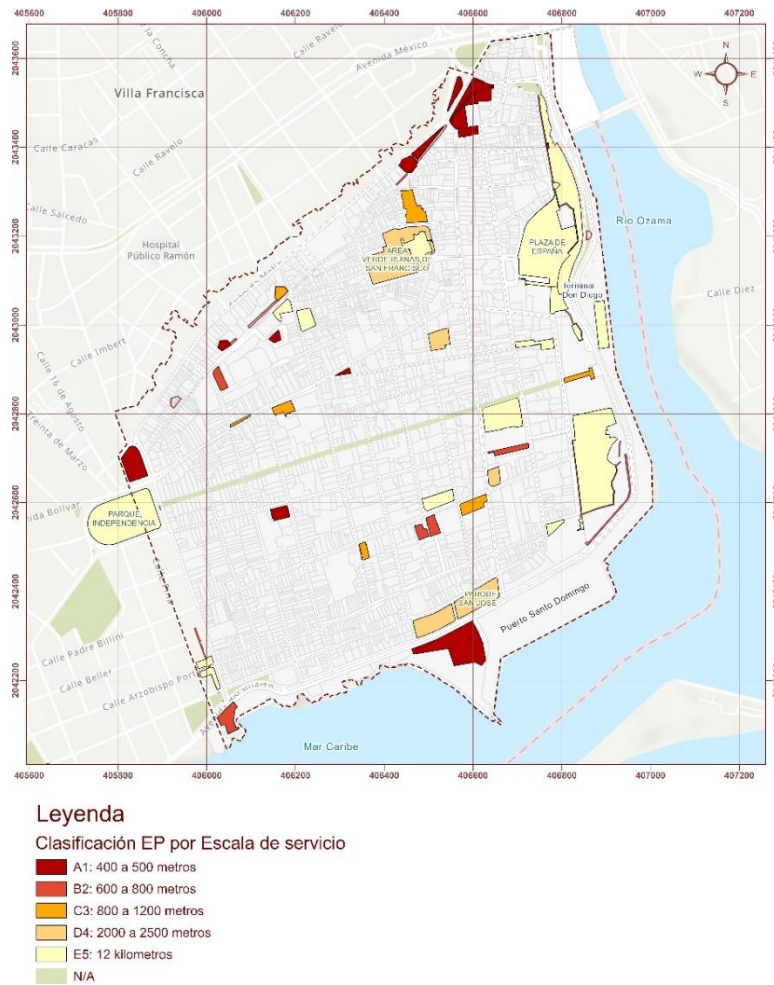


Figura 42. Clasificación de espacios abiertos por escala de servicio. Arup (2024) con base en PE-EPCC (2023).

Con base en esta clasificación, resaltan **espacios abiertos de gran superficie con amplia área de influencia** (E5) como Plaza España, Fortaleza Ozama, Parque Colón, Ruinas de San Francisco, Plaza de la Independencia y Parque Ribera Ozama, los cuales cuentan con un alto valor histórico y atraen a residentes y visitantes tanto locales como extranjeros. La mayoría de estos espacios con amplia escala de servicios se emplazan sobre el costado este de la CCSD (Polígono Institucional y Zona Residencial 1 del POT 2019) en relación directa con ejes viales principales como Isabel La Católica, Las Damas y las vías perimetrales del borde costero y fluvial,

Sobre la oferta de **espacios abiertos con influencia a escala de la CCSD** (D4 y C3), resaltan espacios como el Parque Billini, Parque San José, Jardines de San Francisco, Parque Regina y la Escalinata en San Antón, las cuales atraen usuarios de diferentes sectores de la Ciudad Colonial.

Por otro lado, sobre la oferta de **espacios abiertos con influencia más local** y barrial (B2 y A1) resaltan la Playa Montesinos, Plaza San Lázaro, Parque La Cangrejera y Plaza Santa Bárbara, las cuales por su pequeña escala acogen actividades más vecinales.



Fotografía 11 Plaza España (E5), Parque San José (C3), Plaza Tirso de Molina (A1). Fuente: Google Maps.

Reconocer la escala de servicio es fundamental para el Plan Especial, con el fin de asegurar que: i) los usos de suelo de la CCSD correspondan con la jerarquización y distribución de los espacios públicos, ii) los espacios de menor escala mantengan su función barrial y comunitaria y los espacios más monumentales se asocien a usos institucionales, turísticos y recreativos, y iii) una adecuada categorización de estos de acuerdo con su importancia simbólica y su funcionalidad

3.4.2 Vocación

Cada espacio público en la Ciudad Colonial tiene una vocación distinta asociada a su tipo de dotación y entorno urbano con el cual se interrelaciona, lo cual le permite alojar diferentes actividades y experiencias urbanas dentro de la CCSD.

En las zonas residenciales del POT 2019 se reconoce la predominancia de espacios públicos destinados al encuentro social, como las plazas vecinales que sirven como puntos de reunión y en algunos casos espacios de permanencia asociados a la recreación y descanso.

Otros espacios se enfocan en la circulación, como la calle peatonal El Conde, la cual facilita el tránsito peatonal y aloja flujos continuos asociados a la actividad comercial del eje. La zona comercial de Av. Mella (POT, 2019) no cuenta con espacios abiertos.

Los espacios con vocación de miradores, como la Puerta de San Diego, ofrecen vistas panorámicas de la ciudad y el río Ozama, o el parque San José el cual se relaciona directamente con el borde costero. Esta vocación se asocia predominantemente con espacios abiertos de escala media.

Por otro lado, la vocación museográfica se refleja en aquellos espacios abiertos que integran monumentos históricos y elementos patrimoniales; esta vocación suele asociarse a los grandes espacios abiertos con valor patrimonial predominantes en el polígono institucional del POT 2019.

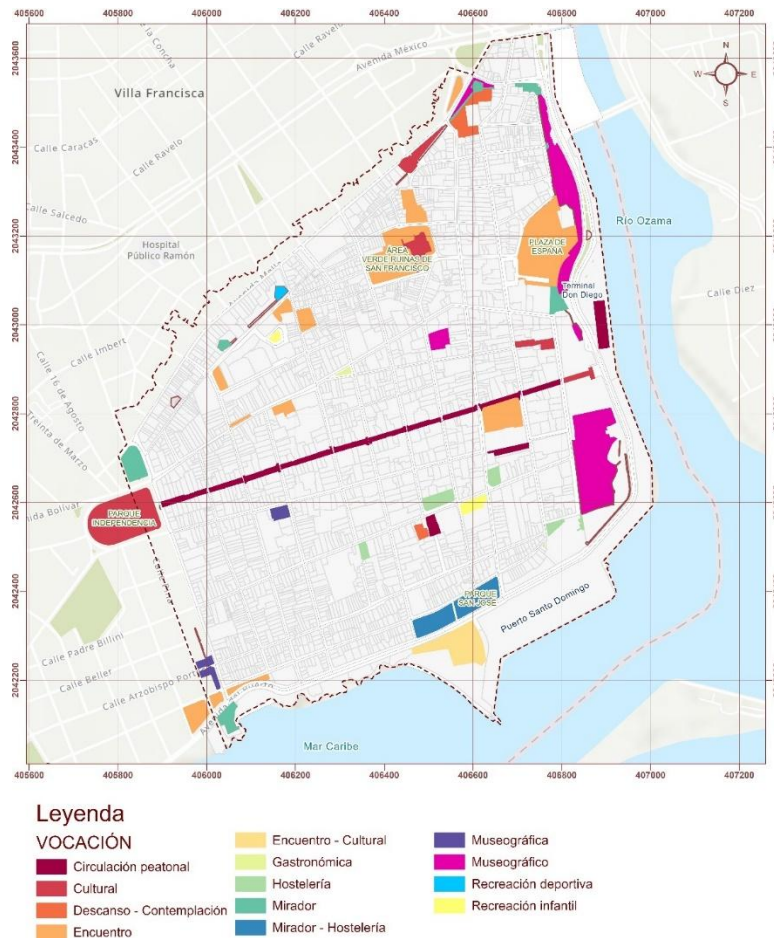


Figura 43. Vocación predominante de los espacios abiertos en CCSD. Arup (2024) con base en PE-EPCC (2023).



Fotografía 12. Fortaleza Ozama (museográfica), Ruinas de San Francisco (Cultural), Parque Jobo Bonito (Infantil). Fuente: Google Maps.

Reconocer la vocación tendencial de los espacios abiertos es fundamental para el Plan Especial, cuyas disposiciones urbanísticas guiarán las decisiones sobre actividades futuras que refuercen su carácter, ya sea como lugares de encuentro social, circulación, recreación o museografía, lo que es clave para fortalecer el tejido urbano y social de la CCSD y responder a las necesidades de la población residente y visitante.

3.4.3 Permeabilidad

La capacidad de filtración o permeabilidad es un factor ambiental clave para evaluar la funcionalidad de los espacios públicos particularmente la capacidad de mitigación de islas de calor. De acuerdo con el PE-EPCC (ver Figura 44) el 41% del sistema de espacios abiertos en la CCSD es permeable; espacios abiertos como la Fortaleza Ozama, Parque San José y espacios asociados a la muralla como la Puerta de la Misericordia, Fuerte

de San Antón y La Concepción, así como el borde costero que por su naturaleza cuenta con una gran capacidad de permeabilidad.

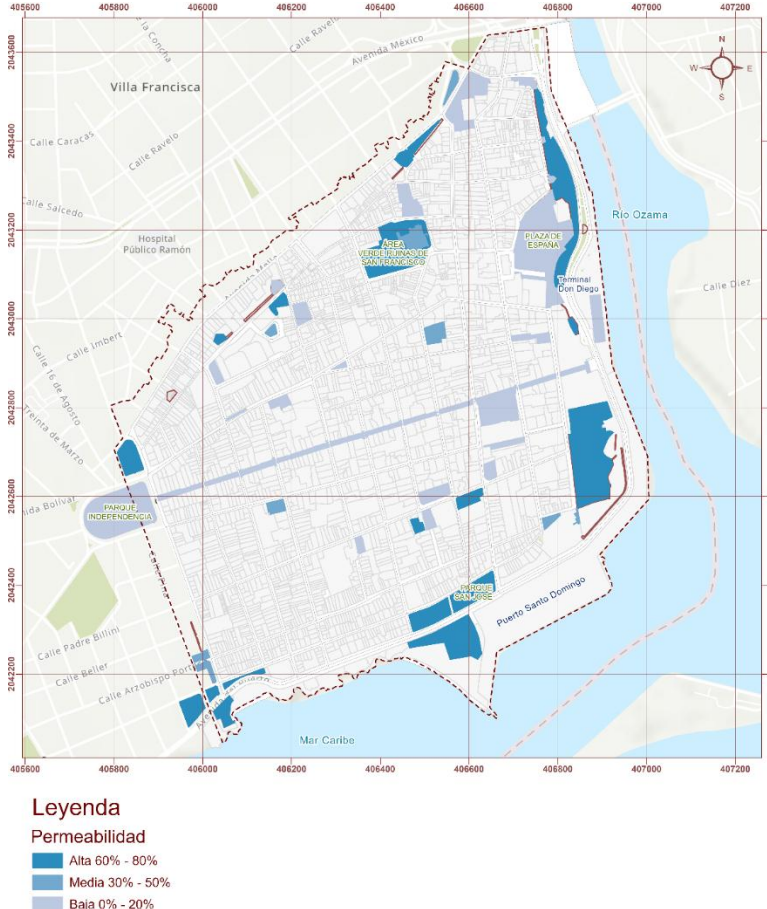


Figura 44. Permeabilidad de los espacios públicos de la CCSD. Arup (2024) con base en PE-EPCC (2023).

Por otro lado, algunos espacios públicos como Parque La Independencia, Plaza España, Plaza Santa Bárbara o Parque Colón son calificados por el PE-EPCC con permeabilidad baja principalmente porque presentan superficies de pisos duros que aumentan las temperaturas locales debido a la acumulación de calor en las superficies artificiales, como el asfalto o el concreto. Además, contribuyen a la escorrentía superficial, lo que aumenta el riesgo de inundaciones y la sobrecarga de los sistemas de drenaje pluvial en la CCSD



Fotografía 13. Monumento Fray Antonio de Montesinos (alta), Plaza Santa Bárbara (baja). Fuente: Google Maps.

En este sentido, los espacios abiertos que realmente cuentan con suelo permeable (nivel alto y medio) y/o incorporan arbolado urbano corresponden apenas al 38,5% del espacio público total de la CCSD (46.371 m2), es

decir, que el **indicador de áreas verdes es de 5,5 m2/Hab** (Censo 2023), mucho más bajo que el estándar recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) entre 10 y 15 metros cuadrados de zonas verdes por habitante en áreas urbanas.

3.4.4 Frecuencia de uso

En este sentido, reconocer la frecuencia de uso es clave para entender no solo la vitalidad de la ciudad, sino también los posibles desafíos asociados a la seguridad, iluminación, y la posible asociación con actividades nocturnas que impacten el entorno urbano de la CCSD.

Figura 45. Frecuencia de uso de los espacios abiertos en la CCSD. Arup (2024) con base en PE-EPCC (2023).

En contraste, los espacios abiertos asociados a la muralla, aunque cuentan con alto valor histórico son calificados como subutilizados, debido a su naturaleza de espacio residual con baja relación espacial con la estructura urbana de la CCSD.

Por otro lado, los espacios abiertos intermedios de escala más local como el Parque San José, Parque de La Independencia, Ruinas de San Francisco y Conjuntos de Santa Bárbara y San Miguel cuentan con frecuencia de uso intermedia, asociada principalmente a residentes que acuden a estos espacios para la recreación y contemplación. Los espacios asociados al borde costero son registrados por el PE-EPCC como áreas poco frecuentadas, principalmente por su baja dotación de mobiliario urbano lo cual lo constituye como un espacio de tránsito más no de permanencia.



Fotografía 14. Parque Colón (Muy frecuente), Parque de la Independencia (Frecuente), Fuerte La Concepción (Subutilizado). Fuente: Google Maps.

La información que entrega el PE-EPCC permite reconocer que durante las horas de la noche se activan espacios públicos de pequeña escala como la Plaza María de Toledo, Plaza Padre Billini, Plaza Tirso de Molina y Parque Juan María Fernández aumentan su frecuencia de uso, lo cual se relaciona directa e indirectamente con la actividad económica local de restaurantes y bares aledaños.

Finalmente, resulta relevante para el Plan Especial reconocer la tendencia de encerramiento de algunos pequeños espacios públicos que se encuentran vinculados a equipamientos religiosos lo cual impide completamente el paso o restringe el libre acceso y circulación de residentes y visitantes limitando el uso de dichos espacios públicos.

Reconocer las barreras espaciales que condicionan el sistema de espacios abiertos de la CCSD, es un factor crítico para asegurar que las directrices urbanísticas que se dispongan en el Plan Especial aborden la accesibilidad universal y garanticen el disfrute pleno de los espacios públicos, al tiempo que se garantiza el respeto por los valores patrimoniales.

3.4.5 Conclusiones de EP

El análisis del espacio público presentado anteriormente proporciona una base sólida para comprender las principales características, potencialidades y desafíos que afronta el sistema de espacios abiertos de la CCSD como componente fundamental de la estructura funcional del centro histórico. A continuación, se presentan cuatro grandes conclusiones de interés para el Plan Especial:

- **Bajo confort ambiental en el espacio público:** La escasa permeabilidad y la falta de áreas verdes en la CCSD incrementan el riesgo de escorrentías y calor urbano, afectando directamente la salud de la población residente y visitante. Asimismo, la baja presencia de arbolado urbano agrava este impacto. Esta situación subraya la necesidad de integrar suelos naturales y vegetación en la planificación del espacio público, mejorando así el confort ambiental y la resiliencia del territorio.
- **Alto impacto sobre espacios públicos de valor patrimonial:** Los espacios públicos de mayor escala en la Ciudad Colonial, ubicados en su mayoría en el sector este y algunos de ellos en relación con el río Ozama, juegan un papel clave en la estructura urbana debido a su fuerte relación con el turismo masivo y la presencia de elementos patrimoniales significativos, como museos y monumentos. Su vocación

cultural y museográfica, junto con su alta permeabilidad y uso frecuente, los posiciona como nodos estratégicos que deben ser preservados y potenciados dentro del sistema de espacios abiertos en la CCSD. Resulta esencial asegurar que, en estas áreas con alta atracción cultural y turística, se promueva la integración con el resto del tejido urbano y se garantice la conservación de su carácter patrimonial.

- **Áreas residenciales con escasos espacios abiertos:** Esta situación limita considerablemente las oportunidades de esparcimiento, encuentro, descanso, recreación infantil, o la socialización comunitaria. Los parques y plazoletas que existen en estas zonas se caracterizan por su reducido tamaño y por la ausencia de mobiliario urbano adecuado que pueda suplir las necesidades recreativas, de interacción social y contemplación. Sin perjuicio de lo anterior, son espacios abiertos que registran un uso frecuente.

Además, algunos espacios públicos de escala local están bajo una creciente presión debido a la expansión de actividades comerciales, especialmente vinculadas al sector turístico, como restaurantes y bares lo que restringe aún más el acceso y uso por parte de la comunidad local.

La formulación de directrices dentro del Plan Especial debe priorizar estrategias para una mejor articulación de espacios públicos de escala local en las áreas residenciales, con un enfoque en la protección de su carácter comunitario.

- **Encerramiento de espacios públicos:** Algunos espacios públicos en inmediaciones de equipamientos religiosos presentan enrejados perimetrales que limitan el acceso libre y continuo y restringe su potencial como conectores dentro del tejido urbano. La aparición de estas barreras físicas además de condicionar la accesibilidad del sistema de espacios públicos de la CCSD representa un impacto notable en la configuración del paisaje urbano por las barreras físicas que interrumpen la continuidad espacial y desarticulan la relación entre los elementos arquitectónicos y el entorno urbano.

Las directrices de espacio público del Plan Especial deben abordar esta compleja situación con la finalidad de establecer disposiciones sobre elementos de cerramiento que favorezcan una mayor permeabilidad y permitan la integración visual con el paisaje histórico de la CCSD.

- **Peatonal El Conde como espacio público efectivo:** El espacio peatonal de la Calle El Conde es uno de los elementos más representativos y estratégicos en la estructura urbana de la Ciudad Colonial de Santo Domingo. La Calle El Conde destaca por ser una vía exclusivamente peatonal, libre de barreras físicas y de libre circulación lo cual facilita la interacción continua y fluida. Esta calle peatonal no se restringe solamente al tránsito, sino que además aloja actividades de permanencia asocia a la diversidad de usos y funciones que potencia su dinamismo y vitalidad como punto neurálgico tanto para los residentes como para los visitantes.

No obstante, el carácter intensamente comercial, los grandes letreros publicitarios y elementos de exhibición, así como la presencia de vendedores estacionarios sobre este espacio público transversal plantea retos en términos de conservación de la calidad del espacio urbano. La planificación de la CCSD debe asegurar la permeabilidad y revitalización de este espacio público de alta importancia.

- **Revitalización del borde costero:** El borde costero de la Ciudad Colonial representa un espacio abierto de gran influencia que, a pesar de su enorme potencial, ha permanecido subutilizado y desconectado de la estructura urbana histórica. Este espacio se caracteriza por ser un área permeable, con una vocación recreativa inherente, y alto valor escénico que lo posiciona como un área con un atractivo natural que puede servir tanto para el disfrute de los residentes como de los turistas. Actualmente, el borde costero no se percibe como un destino en sí mismo, sino como un área periférica, desconectada de la dinámica urbana cotidiana.

La formulación del Plan Especial debe incluir directrices que impulsen la activación y renovación de este espacio costero, promoviendo su integración con la estructura urbana a través de nuevas conexiones peatonales, visuales y usos de suelo que dinamicen el litoral urbano.

Las conclusiones anteriores sirven de base para formular directrices urbanísticas y de espacio público, con el fin de que los espacios abiertos de la Ciudad Colonial se conviertan en un motor de cohesión social, revitalización económica y preservación del patrimonio, garantizando su sostenibilidad y calidad a largo plazo.

Dimensión	Pilar	Elemento por medir	Indicador	Medición
Sostenibilidad urbana	Acceso a espacio público de calidad	Aumento en la cantidad del espacio público	M2 de espacio público por habitante	14 m2/Hab
Sostenibilidad urbana	Paisaje Urbano	Permeabilidad de la superficie de espacios abiertos	% de espacios público con permeabilidad alta y media	41%
Sostenibilidad urbana	Acceso a espacio público de calidad	Aumento en la cantidad de áreas verdes o espacios abiertos permeables	M2 de área verde o espacio abierto permeable (alto y medio) por habitante	5,5 m2/Hab

Tabla 12. Indicadores de línea base sobre el espacio público de la CCSD

4. Dimensión de movilidad y conectividad

¿Cómo se mueven las personas dentro de la CCSD?

La CCSD es uno de los principales centros históricos y turísticos del Caribe, declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Esta área cuenta con una rica oferta cultural y patrimonial, lo que atrae tanto a residentes locales como a un flujo constante de turistas. Sin embargo, la movilidad hacia y dentro de la Ciudad Colonial presenta desafíos importantes relacionados con su estructura urbana histórica, la falta de infraestructura de transporte público eficiente y la congestión vehicular.

El presente diagnóstico tiene como objetivo evaluar las condiciones actuales de movilidad en la Ciudad Colonial y su entorno, así como identificar las áreas de oportunidad para mejorar la accesibilidad, la sostenibilidad del transporte y la preservación del patrimonio urbano. Este análisis se centrará en las características generales de movilidad, las relaciones urbanas y la conectividad entre la Ciudad Colonial y su entorno metropolitano, y las redes de transporte público, privado y no motorizado.

4.1 Características generales de la movilidad

La movilidad en la Ciudad Colonial es compleja debido a la coexistencia de un centro histórico con calles estrechas y una infraestructura limitada para soportar el tráfico vehicular moderno. La mayor parte de la infraestructura vial interna está compuesta por vías terciarias y residenciales, lo que limita la capacidad de circulación de vehículos de gran tamaño o alta capacidad. Estas características hacen que la movilidad en la Ciudad Colonial dependa en gran medida de medios de transporte no motorizados y del tránsito peatonal, aunque también se observa una alta dependencia del vehículo privado para los desplazamientos desde y hacia la zona.

El transporte público es limitado, con una sola parada formal de autobuses dentro de la Ciudad Colonial y varias estaciones de metro en las cercanías, pero ninguna dentro del área patrimonial. Esto obliga a los usuarios del transporte público a caminar desde las estaciones o utilizar vehículos privados para completar sus trayectos, lo que aumenta la congestión vehicular en las vías de acceso. A nivel de transporte de mercancías, las operaciones de carga y descarga se realizan sin una regulación específica, lo que genera interrupciones en el flujo vehicular.

La congestión y la falta de estacionamientos formales son problemas recurrentes, especialmente durante las horas pico y en la temporada alta de turismo. El predominio del vehículo privado genera presión sobre las infraestructuras viales, y la falta de espacios de estacionamiento formales contribuye a la ocupación desordenada de las calles por vehículos estacionados. Este problema afecta tanto a los residentes como a los visitantes y comerciantes que dependen del acceso vehicular.

4.2 Relaciones urbanas y conectividad de la CCSD (escala meso)

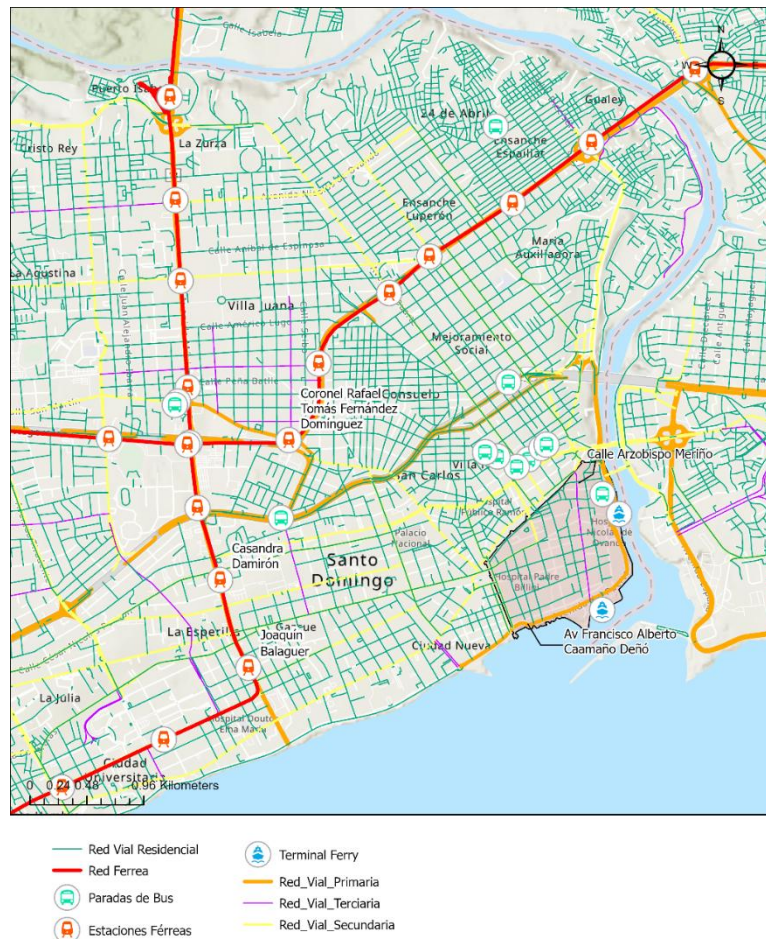


Figura 46. Movilidad Metropolitana – Red Vial, conexiones y flujos. (Red Carretera, Red Férrea, Estaciones de Transporte – Open Street Map 2014)

El análisis de la escala meso de la Ciudad Colonial se centra en la red de transporte que conecta esta zona con el resto de Santo Domingo. El mapa de conectividad muestra que las principales vías perimetrales, como la Avenida Francisco Alberto Camaño Deñó (que bordea la ciudad), son fundamentales para el acceso desde otras áreas de la ciudad. Estas vías primarias actúan como arterias de conexión con el entorno metropolitano, permitiendo que tanto residentes como turistas lleguen a la Ciudad Colonial desde zonas más alejadas de la capital.

El acceso por transporte público es limitado pero posible gracias a las estaciones de metro cercanas. Las estaciones Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (1.8 km), Joaquín Balaguer (2 km) y Casandra Damirón (2.1 km) permiten a los usuarios del metro llegar a la Ciudad Colonial utilizando rutas complementarias de autobuses o caminando. Sin embargo, esta distancia y la falta de transporte público dedicado dentro de la Ciudad Colonial dificultan el acceso rápido y directo.

Por otro lado, el acceso por transporte marítimo es una ventaja significativa para la Ciudad Colonial, gracias a su proximidad a dos terminales portuarias gestionadas por SANSOUCI. Estas terminales permiten la llegada de cruceros y ferris, atrayendo a un importante flujo de turistas. En caso de un funcionamiento pleno del puerto, se estima que cerca de 2,980 pasajeros podrían ingresar a la Ciudad Colonial a través de estos medios, lo que representa un componente esencial para el turismo en la zona.

Con base en la jerarquía vial establecida por el POT DN (2019), como expone la Figura 47, para la interconexión de la CCSD con su contexto inmediato son fundamentales ejes viales de jerarquía local como Santomé, 19 de marzo, Meriño e Isabel La Católica los cuales resuelven la conexión en sentido norte-sur, mientras que en

sentido este-oeste resaltan ejes como Av. Mella, Juan Isidro Perez, Padre Billini, Portes y José Gabriel García así como El Conde en su caracterización peatonal.

En este contexto, resulta importante resaltar la relevancia del eje vial 19 de marzo por su conectividad directa con la red vial arterial como la Av. México y la avenida principal Paseo Presidente Billini.

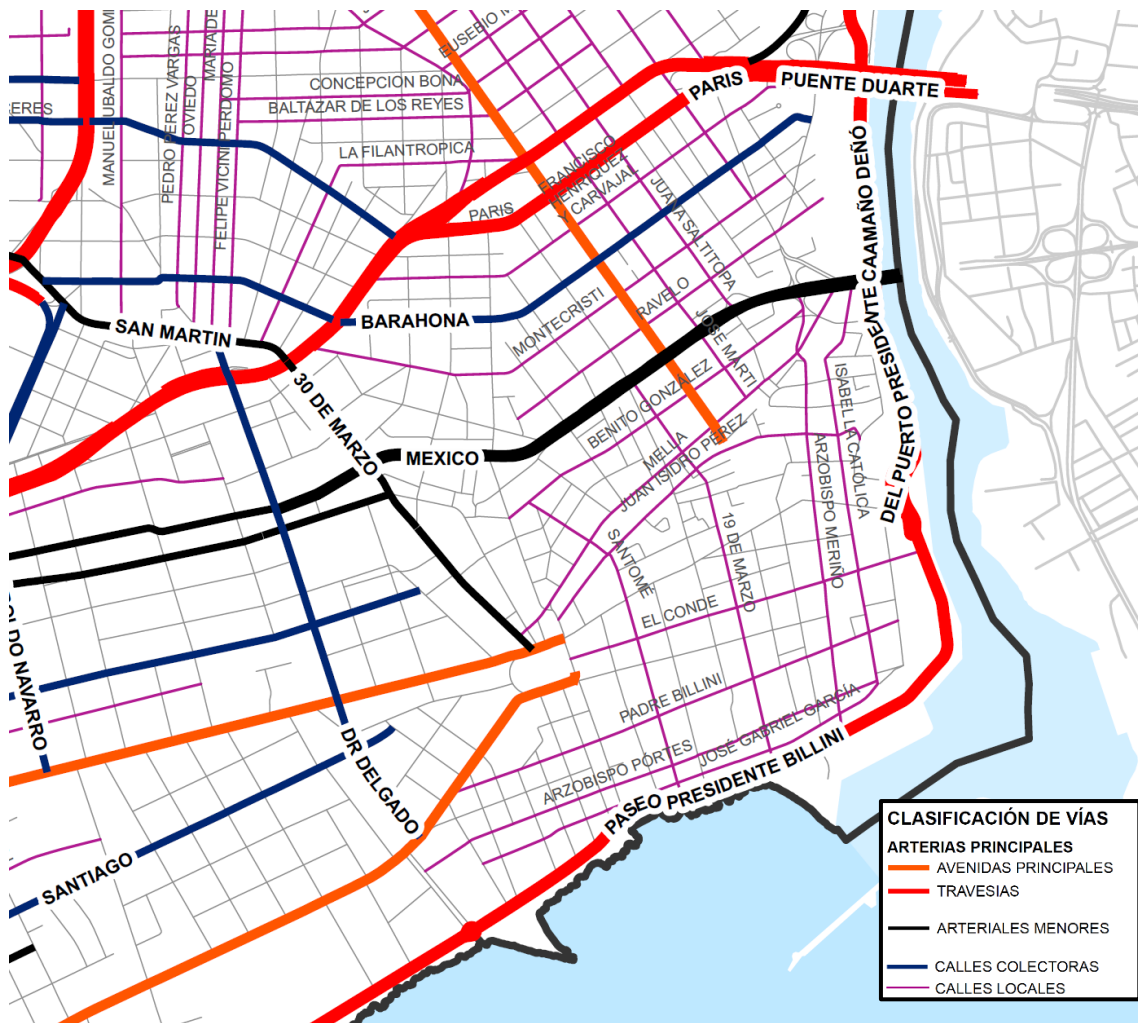


Figura 47 Jerarquía vial, mapa 6. POT (2019)

4.3 Análisis de transporte público

El transporte público en Santo Domingo, incluida la Ciudad Colonial, se organiza bajo el marco de la Ley No. 63-17 de Movilidad, Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial. Esta ley establece las bases para un sistema de movilidad integral, eficiente y seguro, orientado a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y reducir la congestión vehicular. El **Instituto Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre (INTRANT)** es el organismo responsable de planificar, coordinar y regular el transporte público, asegurándose de que se cumplan las normativas para un transporte público eficiente y que se dé prioridad a la movilidad colectiva sobre el transporte privado.

Dentro de las competencias del INTRANT se incluyen la planificación de rutas, la emisión de licencias a los operadores de transporte y la regulación de tarifas. Además, la **Dirección General de Seguridad de Tránsito y Transporte Terrestre (DIGESETT)** se encarga de supervisar la seguridad vial, fiscalizando el cumplimiento de las normas de tránsito. El enfoque de la Ley No. 63-17 es fomentar la intermodalidad del transporte, es decir,

que los usuarios puedan combinar diferentes medios de transporte (metro, autobús, bicicleta, entre otros) para desplazarse de manera eficiente.

Aunque el marco regulatorio es claro y el INTRANT tiene la responsabilidad de articular el sistema de transporte, el transporte público en la Ciudad Colonial enfrenta varios desafíos operativos. La infraestructura y cobertura del transporte público aún son insuficientes, con rutas de autobuses y taxis que, si bien son numerosas, no están adecuadamente organizadas ni distribuidas para satisfacer las necesidades de la población local y turística.

4.3.1 Infraestructura de transporte público actual en la Ciudad Colonial

La Ciudad Colonial carece de un sistema de transporte público interno, lo que genera una importante limitación en la movilidad de quienes residen o visitan la zona. Actualmente, las líneas de autobús solo llegan hasta los límites del área colonial, como el Parque Independencia y la Plaza de la Cangrejera, sin atravesar el núcleo de la Ciudad Colonial. Esta carencia implica que los usuarios de transporte público deben caminar desde las paradas perimetrales hasta sus destinos, lo que reduce la conectividad y hace que los desplazamientos internos sean inconvenientes, especialmente para aquellos con movilidad reducida.

La falta de opciones de transporte público interno ha incrementado significativamente la dependencia del automóvil en la Ciudad Colonial. Esto se traduce en varios problemas críticos:

- **Congestión vehicular:** Un 15.4% del tráfico en la zona corresponde a vehículos en tránsito, sin origen o destino en la Ciudad Colonial. Estos vehículos incrementan la presión sobre la infraestructura vial, aumentando la congestión en calles que ya son estrechas.
- **Impacto ambiental y patrimonial:** La gran cantidad de automóviles contribuye a una alta emisión de gases contaminantes en una zona especialmente sensible. Este problema ambiental no solo afecta la calidad del aire, sino también la conservación del patrimonio arquitectónico, que se ve expuesto a condiciones de contaminación continuas que podrían acelerar su deterioro.

A pesar de la escasez de servicios de transporte interno, estudios han demostrado una demanda insatisfecha significativa. Se estima que una futura línea de autobuses eléctricos en la Ciudad Colonial podría captar alrededor de 1,800 pasajeros diarios, entre turistas y usuarios locales, lo que revela una necesidad clara de transporte público eficiente que facilite el movimiento dentro de la zona histórica. Se anticipa que esta alternativa de movilidad sostenible potenciará la actividad económica y usos mixtos sobre los corredores asociados a la futura línea, tendencia que será tenida en cuenta durante la fase de formulación.

4.3.2 Proyecto de Electromovilidad: Solución de transporte sostenible

El proyecto de electromovilidad nace como una respuesta para abordar los desafíos de movilidad y sostenibilidad en la Ciudad Colonial. La iniciativa busca reducir drásticamente la dependencia del automóvil privado y, a su vez, mitigar las emisiones contaminantes que afectan la calidad del aire y la conservación del patrimonio arquitectónico de esta emblemática área histórica.

La propuesta plantea la introducción de una flota de autobuses eléctricos, diseñada especialmente para las necesidades y particularidades de la Ciudad Colonial. Al transitar calles estrechas y cuidadas, esta nueva alternativa de transporte no solo busca ofrecer un medio de traslado accesible y eficiente, sino también preservar la esencia del entorno colonial, evitando el deterioro causado por el tránsito vehicular tradicional. A continuación, se observa la ruta de la línea propuesta.



Figura 48. Ruta de la línea de la Ciudad Colonial, servida por autobuses eléctricos. (Consultoría Movilidad, IDB 2022)

Conservación Ambiental y Patrimonial

Una de las motivaciones clave del proyecto es la protección del medio ambiente y el resguardo del patrimonio. La implementación de autobuses eléctricos permitiría reducir considerablemente las emisiones de dióxido de carbono en la zona, con una proyección de disminución de aproximadamente 1,318 toneladas de CO2 al año. Esto no solo mejoraría la calidad del aire, sino que también contribuiría a la conservación de los edificios históricos, cuya arquitectura colonial resulta especialmente vulnerable a la contaminación.

Mejora de la Accesibilidad y Conectividad

El proyecto también tiene en cuenta la experiencia del usuario, tanto de los residentes como de los turistas. La introducción de autobuses eléctricos permitiría una conexión interna eficiente, reduciendo los tiempos de traslado dentro de la Ciudad Colonial. Este medio de transporte se convertiría en una opción accesible y práctica para quienes visitan la zona y para los residentes que requieren una alternativa sostenible para sus desplazamientos cotidianos, facilitando la conexión con otros sistemas de transporte en la ciudad, como el metro y las rutas de autobús.

Principales Componentes del Proyecto

La puesta en marcha de este sistema de electromovilidad contempla varios elementos esenciales:

- **Adquisición de autobuses eléctricos adaptados:** Se propone la incorporación de autobuses eléctricos compactos con un radio de giro diseñado específicamente para las estrechas calles coloniales. Esta configuración permitiría una circulación ágil y minimizaría la interferencia con el tráfico, facilitando la integración con la infraestructura urbana existente.
- **Establecimiento de una red de carga eficiente:** La propuesta contempla la instalación de un patio de carga en la periferia de la Ciudad Colonial, con el fin de optimizar la autonomía de los autobuses y asegurar una operación continua en rutas de alta demanda, evitando interrupciones.
- **Capacitación especializada para una operación sostenible:** El plan también sugiere la capacitación de conductores y personal técnico en el uso y mantenimiento de los autobuses eléctricos, con énfasis en las condiciones locales como el clima cálido y el uso intensivo de aire acondicionado, factores que podrían afectar la autonomía de las unidades.

Retos y Soluciones Propuestas

La propuesta de movilidad eléctrica en la Ciudad Colonial identifica varios desafíos y plantea soluciones específicas para abordarlos:

- **Desafíos técnicos de autonomía en climas cálidos:** Uno de los principales retos es la reducción en la autonomía de los autobuses debido al uso de aire acondicionado, especialmente en temperaturas elevadas. Como solución, la propuesta contempla la instalación de estaciones de carga rápida en puntos estratégicos para optimizar el tiempo de operación y minimizar interrupciones en el servicio.
- **Viabilidad económica y esquema tarifario:** Encontrar un balance entre una tarifa accesible para los usuarios y la sostenibilidad financiera del proyecto es otro reto clave. La propuesta sugiere un sistema tarifario asequible para residentes y visitantes, asegurando la cobertura de costos operativos para mantener la viabilidad a largo plazo.

4.3.3 Conclusión

En conclusión, el análisis del sistema de transporte público revela desafíos significativos y oportunidades clave para transformar la movilidad y sostenibilidad en esta área histórica. Actualmente, la dependencia excesiva en el automóvil particular ha generado problemas de congestión y contaminación, afectando la calidad del aire y poniendo en riesgo la preservación de su valioso patrimonio arquitectónico. Aunque el marco regulador y las competencias de INTRANT y DIGESETT brindan una estructura para gestionar el transporte, la infraestructura pública existente no satisface plenamente las necesidades de movilidad de residentes y turistas.

El proyecto de electromovilidad ofrece una solución, introduciendo autobuses eléctricos especialmente diseñados para las características de la Colonial. Este sistema no solo mejora la accesibilidad y conectividad internas, sino que también responde a las demandas de un transporte público sostenible, disminuyendo significativamente las emisiones contaminantes y contribuyendo a la conservación ambiental y patrimonial de la zona. Al incorporar elementos como estaciones de carga rápida, capacitación especializada y tarifas accesibles, el proyecto aborda los retos técnicos y económicos de forma integral, asegurando su viabilidad operativa a largo plazo.

4.4 Análisis de movilidad activa

La movilidad activa en la Ciudad Colonial de Santo Domingo es un componente fundamental para su desarrollo sostenible, considerando su carácter histórico y el alto tránsito peatonal que genera tanto por turistas como por residentes. Este capítulo aborda los principales aspectos de la movilidad peatonal, destacando la caminabilidad, la calidad de los andenes y los desafíos actuales para una movilidad activa efectiva. Además, se examinan los puntos de interés y accesibilidad peatonal en el contexto de la infraestructura urbana y la necesidad de proyectos complementarios para mejorar la seguridad y conectividad peatonal.

4.4.1 Caminabilidad

El estudio de la caminabilidad en la Ciudad Colonial se centró en la evaluación de accesibilidad peatonal a través de isócronas de 15 y 30 minutos, con el fin de determinar la capacidad de los peatones para desplazarse a pie de manera eficiente. Los análisis revelan que toda la Ciudad Colonial puede recorrerse a pie en aproximadamente 15 minutos, lo que indica una alta conectividad peatonal. Este nivel de conectividad es esencial para una ciudad que depende en gran medida del turismo y la movilidad activa, ya que los principales puntos de interés, como plazas, monumentos y áreas comerciales, son fácilmente accesibles a pie.

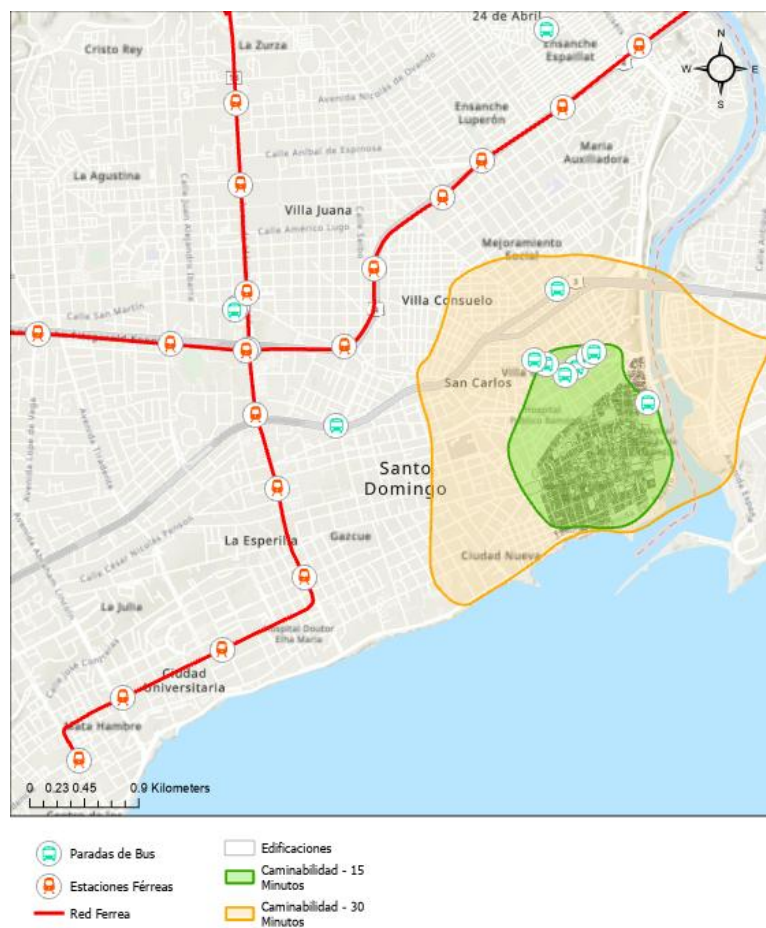


Figura 49. Isócronas de 15 y 30 minutos desde el centro de la ciudad colonial. (Isócronas – Google Maps 2024 | Paradas de buses y férreas y ruta férrea – Open Street Map 2024)

Dentro de un radio de 15 minutos caminando, los peatones pueden acceder a cinco paradas de buses estratégicamente ubicadas, lo que facilita la conexión entre la movilidad peatonal y el transporte público. En un radio de 30 minutos, se suman dos paradas adicionales, lo que amplía el alcance de la conectividad peatonal con el sistema de transporte público. Este análisis confirma que la Ciudad Colonial es altamente accesible a pie, lo que promueve una movilidad sostenible y reduce la necesidad de transporte motorizado interno.

Sin embargo, el acceso a otras infraestructuras de transporte, como las estaciones de metro o la red ferroviaria, requiere recorridos más largos a pie, ya que dichas infraestructuras no están ubicadas dentro de la Ciudad Colonial. Esto sugiere la necesidad de mejorar la conectividad entre el núcleo colonial y los medios de transporte de mayor capacidad, a fin de optimizar la movilidad general.

4.4.2 Calidad de Andenes

La movilidad peatonal en la Ciudad Colonial es un elemento clave para su funcionalidad diaria, tanto por su carácter turístico como por ser una zona residencial. Los andenes, o aceras, deben cumplir con ciertas características de ancho para garantizar la movilidad activa eficiente:

- Insuficiente: ≤ 0.9 metros
- Suficiente: ≤ 1.2 metros
- Bueno: ≤ 1.5 metros
- Óptimo: > 1.5 metros

A continuación, se analiza la calidad de los andenes en función del tipo de actividad que predomina en cada área.

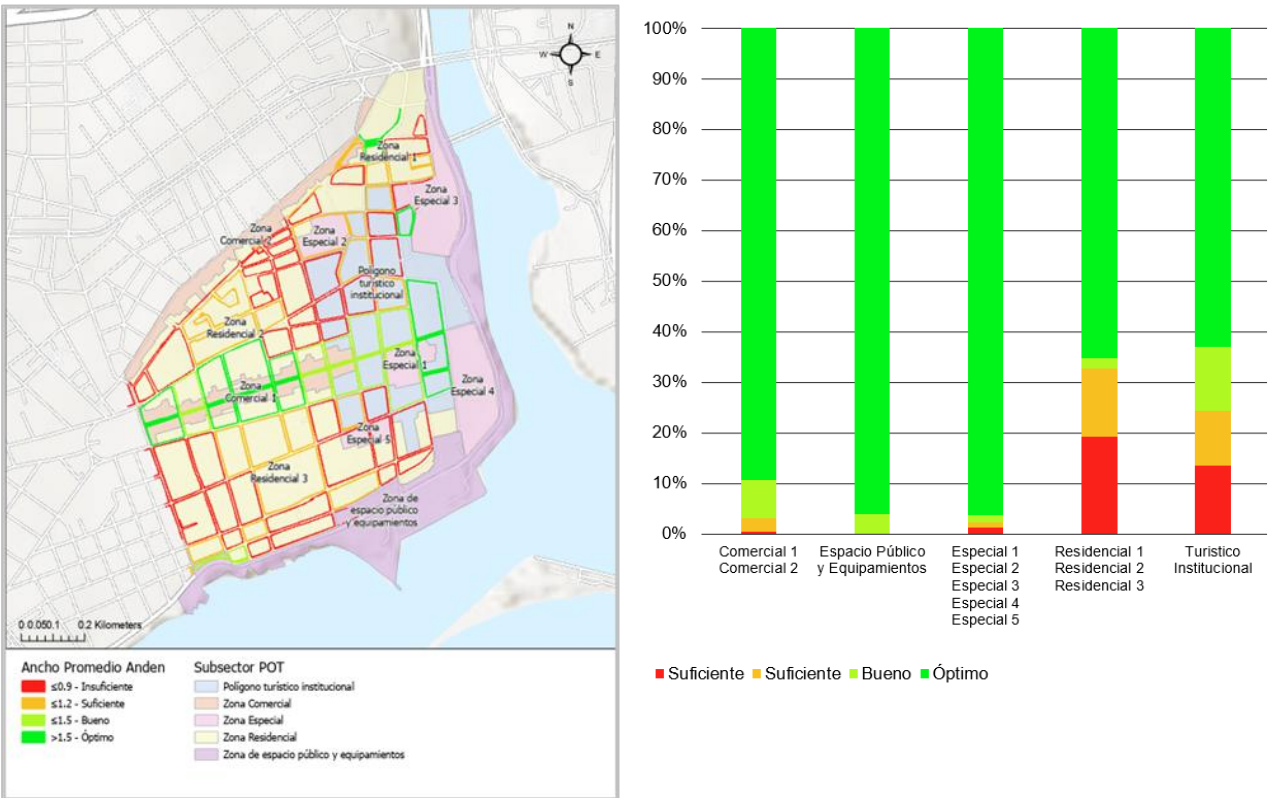


Figura 50. Ancho promedio de los andenes y uso subsectores del uso del suelo. (Andenes – Open Street Map 2024 | Usos del Suelo – POT 2019)

- **Sector Comercial (3.1 y 3.2): 66.89% de los andenes son clasificados como óptimos**, lo que indica que las zonas comerciales, especialmente alrededor de la **Calle El Conde**, cuentan con una infraestructura peatonal adecuada para el volumen de peatones que transita diariamente. Esto es crucial, ya que estas áreas son vitales para la actividad económica y turística de la ciudad.
- **Sector 4: Recreativo: 89.37% de los andenes son buenos**, lo que refleja una infraestructura sólida en áreas de esparcimiento y ocio. Aunque no se registran andenes óptimos, la proporción de aceras buenas asegura una experiencia peatonal cómoda para los usuarios de estas áreas.

- **Sector Residencial 1 y 2:** una proporción significativa de los andenes es insuficiente o apenas suficiente, lo que afecta a los residentes que necesitan desplazarse dentro del área. **47.53%** de los andenes siguen siendo insuficientes en estas zonas, lo que refleja que, aunque se han hecho esfuerzos, la situación en las áreas residenciales sigue siendo crítica.

4.4.3 Estrategias para la Mejora de Movilidad Peatonal

Como parte de las medidas para mejorar la movilidad peatonal, el BID (mejora de la movilidad en Ciudad Colonial de Santo Domingo. Plan de Acción, 2022) recomienda implementar un sistema de orientación peatonal (wayfinding) que facilite el desplazamiento de los visitantes y residentes en la Ciudad Colonial. Este sistema incluirá señalización informativa en puntos estratégicos con datos sobre tiempos de recorrido estimados y conexiones con el transporte público. La señalización permitirá a los peatones, en especial a los turistas, orientarse de manera más efectiva, promoviendo una mayor movilidad activa y el disfrute del espacio urbano.

4.4.4 Conclusiones sobre los Sectores Críticos de Movilidad Activa

Al analizar la situación de la movilidad activa en la Ciudad Colonial, se identifican áreas prioritarias para futuras intervenciones:

- Los sectores residenciales son una de las áreas más problemáticas en cuanto a la calidad de los andenes. La proporción de aceras insuficientes destaca como un desafío importante para la movilidad peatonal en la Ciudad Colonial. Se recomienda priorizar inversiones y esfuerzos de mejora en zonas residenciales y culturales para garantizar una infraestructura peatonal que promueva la movilidad activa y segura para residentes y turistas.
- Las áreas de uso mixto, que combinan funciones culturales y residenciales, requieren intervención urgente para mejorar su infraestructura peatonal.
- Las áreas comerciales han avanzado en la calidad de los andenes, y las zonas recreativas también muestran una infraestructura de aceras adecuada para el flujo de peatones, aunque pueden beneficiarse de una conectividad mejorada y alumbrado público renovado.
- Existe una clara disparidad en la calidad de los andenes entre zonas turísticas y residenciales. Las áreas turísticas cuentan con una proporción significativa de andenes suficientes o buenos, mientras que las áreas residenciales y culturales presentan una mayor proporción de andenes insuficientes, afectando tanto a los residentes como a los turistas.

4.5 Análisis de transporte privado

Para caracterizar el estado actual de los estacionamientos en la Ciudad Colonial, se actualizó la información previamente recopilada en el PMUS (2014) y el diagnóstico de Ezquiaga (2019), complementado con datos de campo del BID y el INTRANT en mayo de 2022. La infraestructura vial de la Ciudad Colonial, de estructura ortogonal y una extensión total de 24.41 km, está distribuida en 262 tramos dentro de un área de 1.3 km². La densidad vial es de 18.78 km de vías por km², contrastando con los 8.70 km por km² del Distrito Nacional.

Los accesos principales a la Ciudad Colonial son las calles Arzobispo Nouel, Padre Billini, 19 de Marzo y Arzobispo Meriño. Estos mismos ejes, junto con las calles Mercedes y Arzobispo Meriño, también se utilizan como salidas. El diagnóstico de movilidad identificó la falta de estacionamientos formales como uno de los problemas más críticos, lo que ha generado la ocupación irregular de las vías públicas y las aceras por parte de vehículos.

Entre los problemas más destacados con relación a los parqueaderos se encuentran:

- La alta demanda de estacionamiento por parte de conductores, no cubierta adecuadamente por los comercios.
- La falta de regulación y control sobre el uso del espacio público para aparcamiento.
- El uso prolongado de estacionamientos, lo que afecta la rotación de plazas y la circulación vial.
- El uso intensivo de algunas vías para aparcamiento en calzada, en su mayoría sin regulación, como es el caso de las calles Isabel la Católica, Arzobispo Meriño y Padre Billini.

4.5.1 Estacionamientos

Esta sección se realiza a partir del inventario de parqueaderos y datos de ocupación proporcionados por el BID, INTRANT, y fuentes adicionales de trabajo de campo en mayo de 2022. El análisis ofrece una visión detallada sobre la oferta y demanda actual de estacionamientos, los efectos esperados de futuras remodelaciones y una proyección de necesidades de estacionamiento hacia 2030.

La Ciudad Colonial de Santo Domingo, un área histórica y turística de alta densidad, enfrenta importantes desafíos en su sistema de estacionamiento. Las opciones de parqueo están divididas entre el estacionamiento en calzada (on-street) y parqueaderos fuera de la vía pública (off-street), ambos distribuidos en distintos puntos de la zona. Sin embargo, el crecimiento en el flujo de visitantes, así como la concentración de actividad económica y residencial, está ejerciendo presión en la infraestructura actual de estacionamiento.

Oferta Actual de Estacionamientos

La Ciudad Colonial cuenta con un total de **3,365 plazas de estacionamiento**, distribuidas entre espacios en la calzada (on-street) y parqueaderos fuera de la calzada (off-street), ambos necesarios para satisfacer la alta demanda de la zona:

- **Parqueaderos en Calzada (on-street):** Según el inventario realizado, existen aproximadamente 2,213 plazas de estacionamiento en calzada en la Ciudad Colonial, utilizadas principalmente en áreas con alta actividad comercial y residencial. Este tipo de estacionamiento se encuentra distribuido en calles clave, como José Gabriel García y Arzobispo Portes, donde la demanda tiende a ser alta, sobre todo en la noche debido al estacionamiento de residentes.

La figura presentada a continuación muestra los estacionamientos en calzada, categorizados según la oferta de plazas de parqueo. A su vez, la Tabla 13 presenta mayor detalle de los estacionamientos, incluyendo la fase de remodelación planteada por el estudio de movilidad del IDB

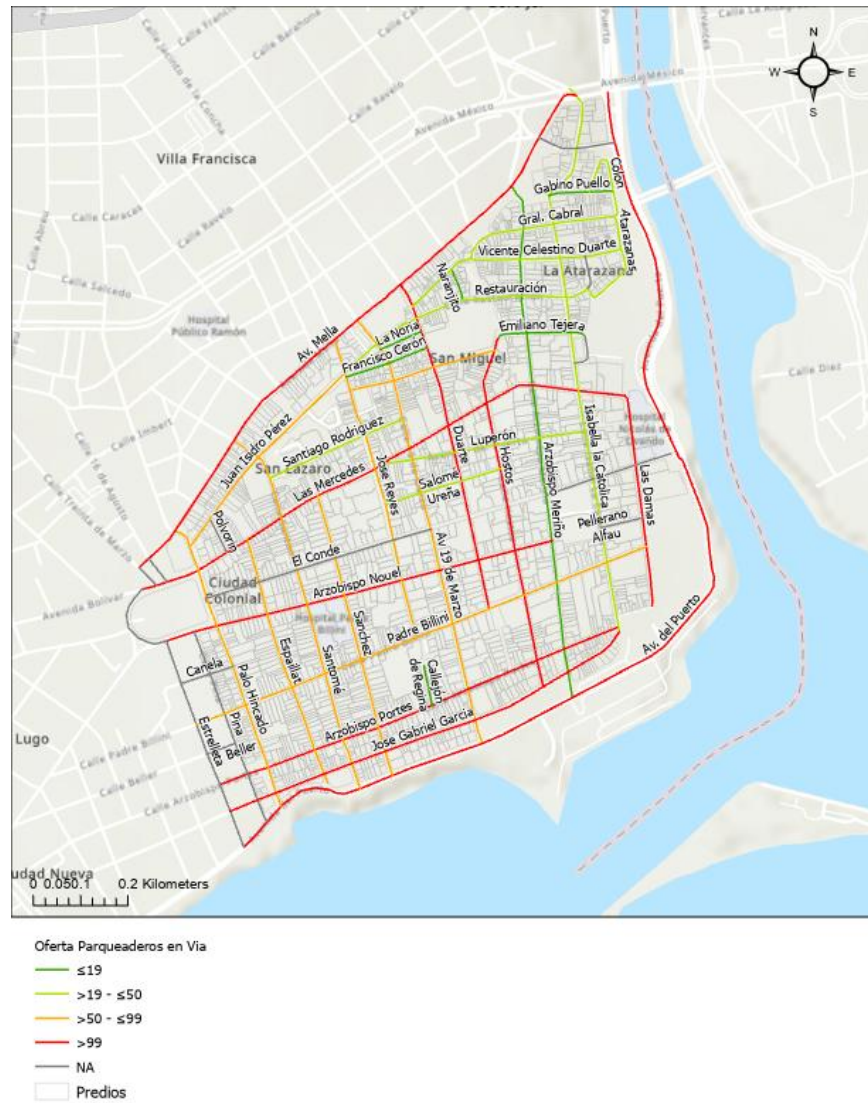


Figura 51. Estacionamientos en Parcela en la CCSD. (Consultoría Movilidad – Reporte Parqueaderos, IDB 2022)

Vía	Longitud (m)	Oferta Actual Parqueos en Calle	Fase de Remodelación
19 de Marzo	205	17	Sin Actuar
Arzobispo Meriño	238	5	Sin Actuar
Arzobispo Nouel	351	38	Sin Actuar
Arzobispo Portes	802	106	Sin Actuar
Atarazanas	366	50	Sin Actuar
Av. del Puerto	1,889	117	Sin Actuar
Callejón de Regina	144	12	Sin Actuar
Colón	206	29	Sin Actuar
Duarte	465	66	Sin Actuar
Emiliano Tejera	222	11	Sin Actuar
Espailat	544	62	Sin Actuar
Francisco Cerón	178	19	Sin Actuar
Gabino Puello	130	19	Sin Actuar
Gral. Cabral	346	41	Sin Actuar
Hostos	481	56	Sin Actuar
Isabel la Católica	480	19	Sin Actuar
José Gabriel García	824	118	Sin Actuar
José Reyes	318	35	Sin Actuar

Vía	Longitud (m)	Oferta Actual Parques en Calle	Fase de Remodelación
Juan Isidro Pérez	806	85	Sin Actuar
La Noria	95	7	Sin Actuar
Las Damas	196	28	Sin Actuar
Las Mercedes	483	69	Sin Actuar
Mella	1,003	121	Sin Actuar
Naranjito	74	5	Sin Actuar
Palo Hincado	636	68	Sin Actuar
Restauración	590	42	Sin Actuar
Sánchez	617	69	Sin Actuar
Santiago Rodríguez	311	28	Sin Actuar
Santomé	804	73	Sin Actuar
Vicente Celestino Duarte	448	28	Sin Actuar
Arzobispo Meriño (F1)	853	9	F1
Isabel la Católica (F1)	570	24	F1
Las Mercedes (F1)	201	16	F1
Padre Billini (F2)	89	0	F2
1 Las Damas (F2)	736	94	F2
2 Hostos (F2)	380	62	F2
3 Luperón (F2)	256	39	F2
4 Salomé Ureña (F2)	249	36	F2
5 Duarte (F2)	346	57	F2
6 19 de Marzo (F2)	342	56	F2
7 José Reyes (F2)	335	54	F2
8 Las Mercedes (F2)	716	114	F2
9 Arzobispo Nouel (F2)	712	110	F2
10 Padre Billini (F2)	641	99	F2
Total	20,677	2,213	

Tabla 13. Distribución de estacionamientos en calzada. (Consultoría Movilidad – Reporte Parqueaderos, IDB 2022)

- **Parqueaderos Fuera de la Calzada (off-street):** El inventario incluye 37 parqueaderos fuera de la calzada con un total de 1,152 plazas, de las cuales 656 están disponibles para rotación y el resto reservado para clientes específicos. Los estacionamientos off-street están mayormente ubicados en áreas periféricas, lo cual alivia la presión sobre el centro urbano, pero reduce la accesibilidad para quienes buscan estacionar cerca de las principales atracciones.

La siguiente figura muestra la ubicación y capacidad de los estacionamientos en parcelas (fuera de calzada), identificados mediante un ID.

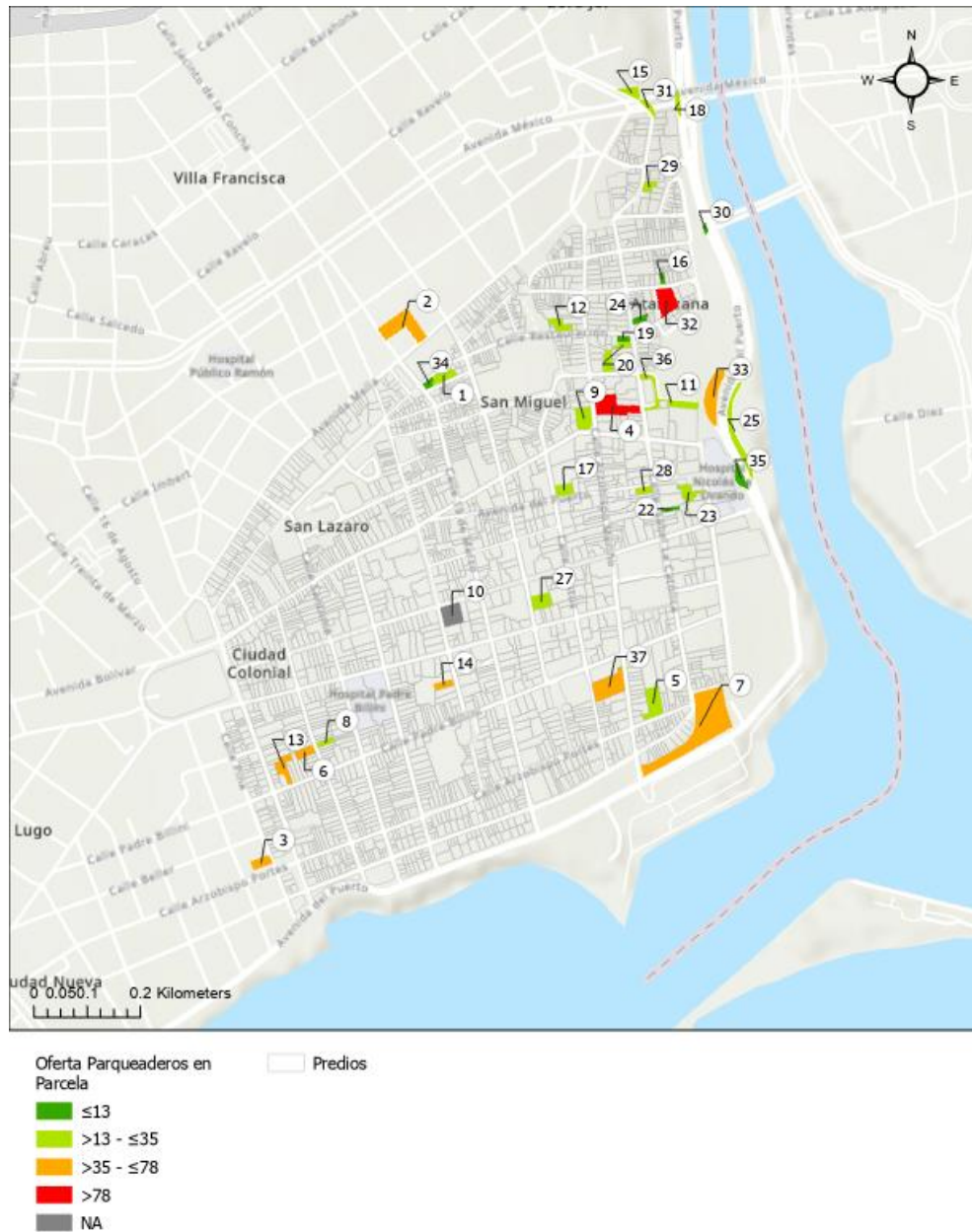


Figura 52. Estacionamientos en Parcela en la CCSD. (Consultoría Movilidad, Reporte Parquederos – IDB 2022)

ID	Parquederos	Número de Plazas Totales
Mixto		766
1	Estacionamiento La Sirena 1/2	18
2	Estacionamiento La Sirena 2/2	75
3	Garaje Larisa	45
4	Parqueo Banreservas	276
5	Parqueo CODIA	25
6	Parqueo Colonial	55
7	Parqueo DGA (Aduana)	67
8	Parqueo Espailat 175	15
9	Parqueo Merceriño (Las Mercedes)	20
10	Parqueo Municipal José Reyes	0
11	Parqueo Museo de las Casas Reales (Pza. España)	30
12	Parqueo Museo Mundo de Ámbar	17

ID	Parqueaderos	Número de Plazas Totales
13	Parqueo P. Billini	45
14	Parqueo Sabina (Casona Billini)	78
Privado		213
15	Estacionamiento EDEESTE	30
16	Estacionamiento Fiscalía Comunitaria CC	6
17	Estacionamiento MINC	20
18	Estacionamiento Seaboard	18
19	Parqueo Católica #284, Edif. Comercial-Residencial	4
20	Parqueo Católica #286, Solar (E. Tejera-Restauracion)	18
21	Parqueo Hotel Europa	14
22	Parqueo Hotel Hodelpa Colonial	5
23	Parqueo Hotel Nicolás de Ovando	19
24	Parqueo Kettle Sánchez	6
25	Parqueo Puerto Don Diego	28
26	Parqueo Sederias California (CERRADO)	0
27	Parqueo Superm Nacional (Duarte-Conde)	15
28	Parqueo VISANTO	15
29	Solar Católica esq. La Negreta	15
Público		405
30	Estacionamiento Destacamento Móvil P.N.	6
31	Estacionamiento en la calle EDEESTE	35
32	Parqueo Atarazanas Parquea TD	196
33	Parqueo de Autobuses Av. Del Puerto	60
34	Parqueo en calle detrás La Sirena	5
35	Parqueo en calle Hotel Nicolás de Ovando	13
36	Parqueo en calle INDOTEL	20
37	Parqueo Municipal Arz. Meriño	70
Total		1384

Tabla 14. Oferta de estacionamientos CC (Consultoría Movilidad – Reporte Parqueaderos, IDB 2022)

Condiciones de Infraestructura

Los estacionamientos presentan variaciones en términos de iluminación, seguridad y calidad del pavimento, aspectos que afectan la comodidad y seguridad de los usuarios.

- Iluminación: Un 50% de los parqueaderos tienen buena iluminación, mientras que un 13% carece completamente de esta.
- Seguridad: Un 27% de los parqueaderos carece de vigilancia, lo que disminuye la percepción de seguridad.
- Condición del Pavimento: El 65% de los parqueaderos tienen pavimento en buenas condiciones, mientras que el resto presentan problemas de deterioro.

Estos factores impactan la ocupación de los espacios, ya que los usuarios tienden a evitar aquellos lugares con deficiencias en iluminación y pavimento.

Efecto de la Remodelación Vial (Fase II)

La Fase II del Programa de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) incluye remodelaciones importantes en calles como Las Mercedes y Padre Billini, con el objetivo de priorizar a peatones y ciclistas. Se estima que esta remodelación reducirá el número de plazas en calzada en 491 espacios, afectando particularmente las áreas de alta demanda turística y comercial.

Vía	Oferta Actual Parques en Calle	Plazas que se Mantienen con Remodelación Fase 2	Plazas Perdidas Fase 2
1 Las Damas	94	81	13
2 Hostos	62	13	49
3 Luperón	39	36	3
4 Salomé Ureña	36	30	6
5 Duarte	57	20	37

Vía	Oferta Actual Parques en Calle	Plazas que se Mantienen con Remodelación Fase 2	Plazas Perdidas Fase 2
6 19 de Marzo	56	20	36
7 José Reyes	54	20	34
8 Las Mercedes	114	10	104
9 Arz. Nouel	110	0	110
10 Padre Billini	99	0	99
Total	721	230	491

Tabla 15. Modificación de los espacios de aparcamiento en el viario remodelado en la Fase II. (Consultoría Movilidad – Reporte Parqueaderos, IDB 2022)

A partir de esta estimación podemos ya establecer un escenario de oferta y demanda nocturna una vez terminada la Fase 2. La tabla adjunta indica la demanda nocturna y oferta de espacios de parqueo, una vez terminada la Fase 2 de remodelación.

Vía	Demanda Nocturna	Plazas que se Mantienen con Remodelación Fase 2	Demanda Nocturna Desplazada por Remodelación de Calles
1 Las Damas	19	81	62
2 Hostos	12	13	1
3 Luperón	11	36	25
4 Salomé Ureña	6	30	24
5 Duarte	30	20	-10
6 19 de Marzo	11	20	9
7 José Reyes	23	20	-3
8 Las Mercedes	29	10	-19
9 Arz. Nouel	13	0	-13
10 Padre Billini	30	0	-30
Total	184	230	46

Tabla 16. Oferta y demanda nocturna de aparcamiento una vez terminada la Fase 2 de remodelación de calles en CC. (Consultoría Movilidad – Reporte Parqueaderos, IDB 2022)

Análisis de parqueaderos y densidad poblacional en la Ciudad Colonial

Una vez mapeados los parqueaderos en la Ciudad Colonial, se procedió a un análisis comparativo con la densidad poblacional. A partir de este estudio, se obtuvieron las siguientes conclusiones:

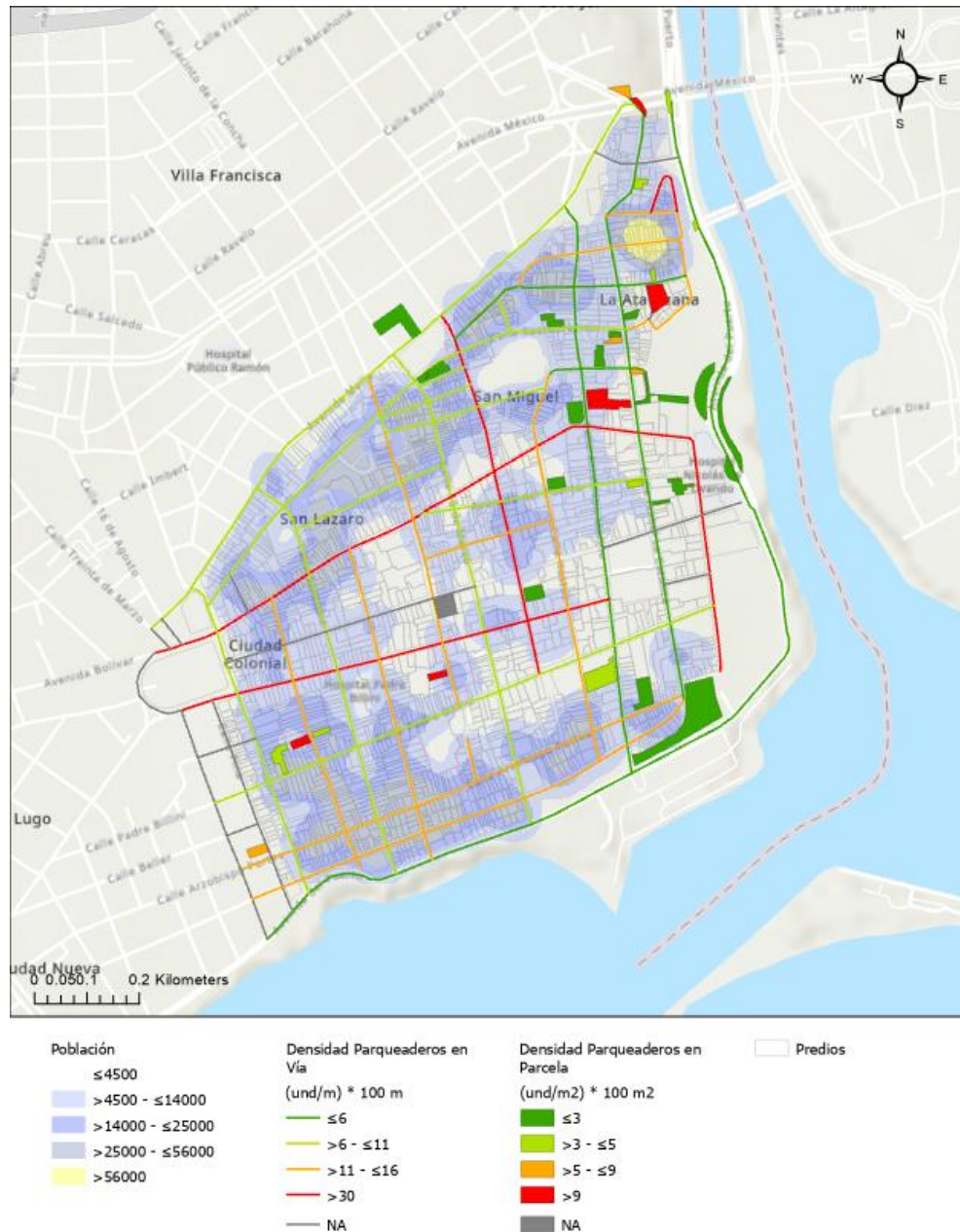


Figura 53. Estacionamientos y la densidad poblacional de la CCSD (Consultoría Movilidad, Reporte Parqueaderos – IDB 2022)

- **Zonas más densamente pobladas:** Las áreas con mayor densidad poblacional se concentran en el norte y sur de la Ciudad Colonial. Sin embargo, en la parte suroeste de la ciudad no hay una oferta significativa de parqueaderos, lo que obliga a residentes y visitantes a recurrir a la vía pública para estacionar. En estas áreas, las calles José Gabriel García y Arzobispo Portes registran una alta demanda de estacionamiento en vía. Situación similar al noreste de la ciudad colonial, en donde se observa que sobre la vía Gral. Cabral se presenta mayor cantidad de parqueo en vía debido a su vez a la alta cantidad de población.
- **Oferta de parqueaderos en el sector monumental:** A pesar de la existencia de algunos parqueaderos públicos cercanos al sector monumental, se sigue utilizando la vía pública para estacionar en calles como Isabel la Católica, Arzobispo Meriño y Las Damas. Estas vías, ubicadas en áreas turísticas y patrimoniales, tienen un alto uso para aparcamiento en calzada, lo que evidencia la insuficiencia de infraestructura formal para satisfacer la demanda, particularmente en zonas de alto flujo de turistas.

- **Calle Padre Billini:** Esta vía también presenta un uso intensivo para el estacionamiento en vía. Ubicada en una zona mixta, que incluye áreas residenciales, culturales y turísticas, la Calle Padre Billini es un punto clave para el aparcamiento. La alta demanda por parte de residentes y turistas ejerce una fuerte presión sobre el espacio vial, afectando potencialmente la fluidez del tránsito y la calidad de la experiencia urbana en esta área de alto valor turístico.

4.5.2 Congestión vehicular

El análisis de la distribución de parqueaderos y la densidad poblacional pone de manifiesto la necesidad de estudiar los niveles de congestión vehicular en diferentes momentos del día y la semana en la Ciudad Colonial. La congestión, intensificada por la falta de estacionamientos y el uso de la vía pública para aparcar, varía según el uso del suelo y las dinámicas urbanas. Por ejemplo, las áreas turísticas, como el sector monumental, pueden experimentar picos de congestión durante las horas de mayor afluencia de visitantes, mientras que las zonas residenciales pueden ver un incremento en el tráfico durante las noches y fines de semana.

Este análisis es crucial para entender cómo el uso del suelo afecta la movilidad. Identificar los sectores con mayor congestión en distintos momentos permitirá ajustar la infraestructura de estacionamiento y las políticas de movilidad para mejorar la circulación en la Ciudad Colonial, un espacio que combina una rica herencia histórica con las demandas de un entorno urbano moderno.

Para analizar la congestión, se utilizaron herramientas de Google Maps que permitieron evaluar el tráfico en momentos clave: lunes a las 9:00 a.m., 12:00 p.m., 5:00 p.m., y sábado a la 1:00 p.m. Los niveles de congestión se clasificaron en cuatro categorías: Baja, Media-Baja, Media-Alta y Alta. Con base en estos datos, se dividió la ciudad en sectores según su uso predominante del suelo (residencial, turístico, cultural y comercial) y se clasificaron según su nivel de congestión en los horarios y días analizados.

A continuación, se presentan mapas de congestión y gráficos que ilustran el comportamiento del tráfico en cada sector y horario. Estas visualizaciones muestran cómo varía la congestión en función del uso del suelo, el día y la hora, proporcionando una visión clara de las áreas más afectadas y los momentos críticos de congestión vehicular.

El análisis detallado de la congestión vehicular en la Ciudad Colonial reveló patrones significativos que varían según el uso del suelo y la hora del día. Destaca el sector del puerto y el borde costero y fluvial, atravesados por una vía primaria que se convierte en un punto clave de congestión. A continuación, se agrupan las conclusiones según los horarios analizados:

Congestión el Lunes a las 9 am

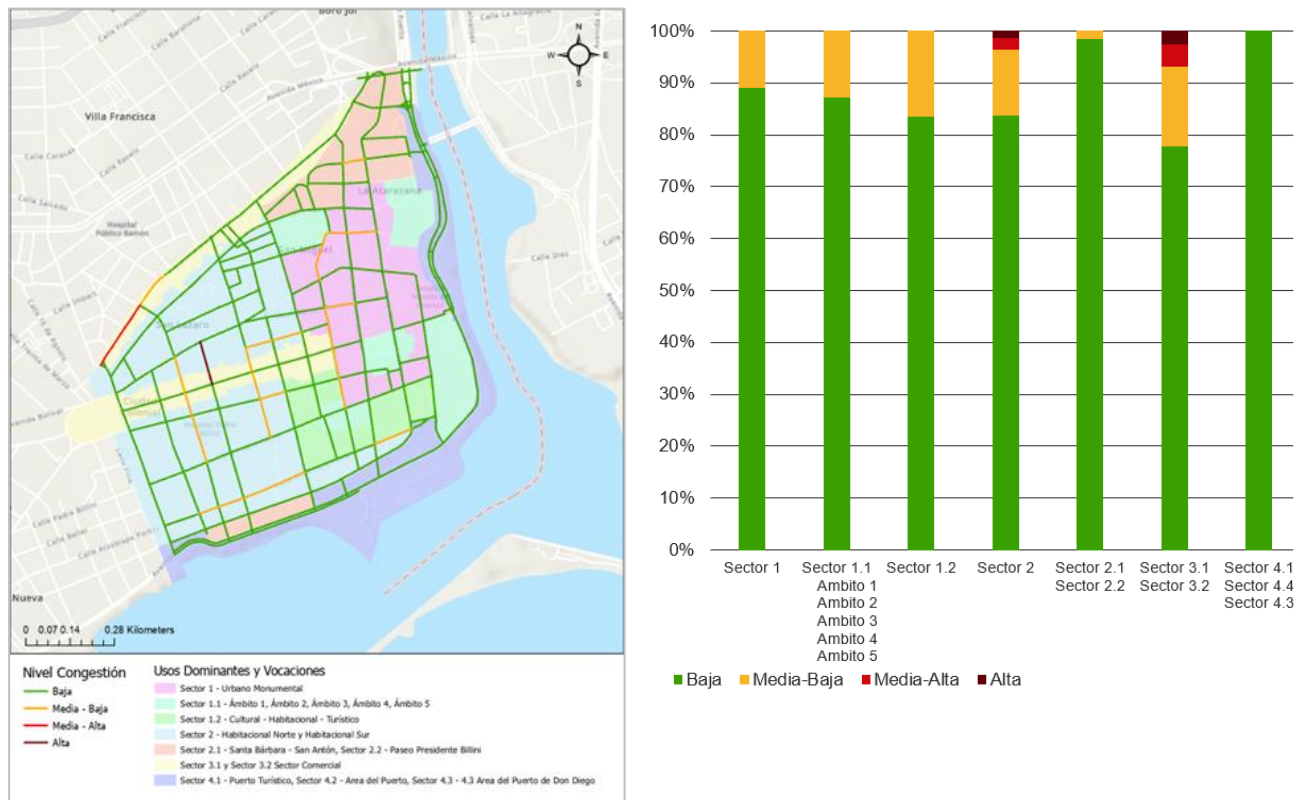


Figura 54. Congestión el Lunes a las 9 am. (Nivel de Congestión – Google Maps 2024 | Usos del Suelo – Ord. 03-11)

- **Sector 1 - Urbano Monumental:** En las primeras horas del día, la congestión es baja, reflejando que la actividad turística y comercial aún no ha comenzado a intensificarse. Este sector, aunque es un centro neurálgico para los turistas, no muestra grandes niveles de tráfico a esta hora.
- **Sector 1.1 - Ámbitos Habitacionales y Culturales:** Las áreas residenciales y culturales presentan niveles de congestión bajos. La actividad vehicular a esta hora es mínima, lo que refleja que los residentes ya han salido a sus trabajos y el turismo todavía no ha alcanzado su punto más álgido.
- **Sector 2 - Habitacional Norte y Sur:** El tráfico es también bajo en estas áreas predominantemente residenciales, ya que las actividades comerciales son escasas y la mayoría de los habitantes se encuentran fuera de casa durante las primeras horas del día.
- **Sector 3 - Sector Comercial:** Aunque esta es una zona de alta actividad económica, a las 9 a.m. el tráfico es relativamente bajo, lo que indica que la congestión vehicular aún no ha alcanzado niveles críticos. El sector comercial todavía no está completamente activo en esta franja horaria.
- **Sector 4.1, 4.2 y 4.3 - Área del Puerto y Puerto Don Diego:** La vía primaria que atraviesa estos sectores muestra niveles bajos de congestión a esta hora, ya que la actividad portuaria y turística aún no se ha intensificado. Sin embargo, su rol como conexión principal implica que esta vía se congestiona más tarde en el día.

Congestión el Lunes a las 12 pm

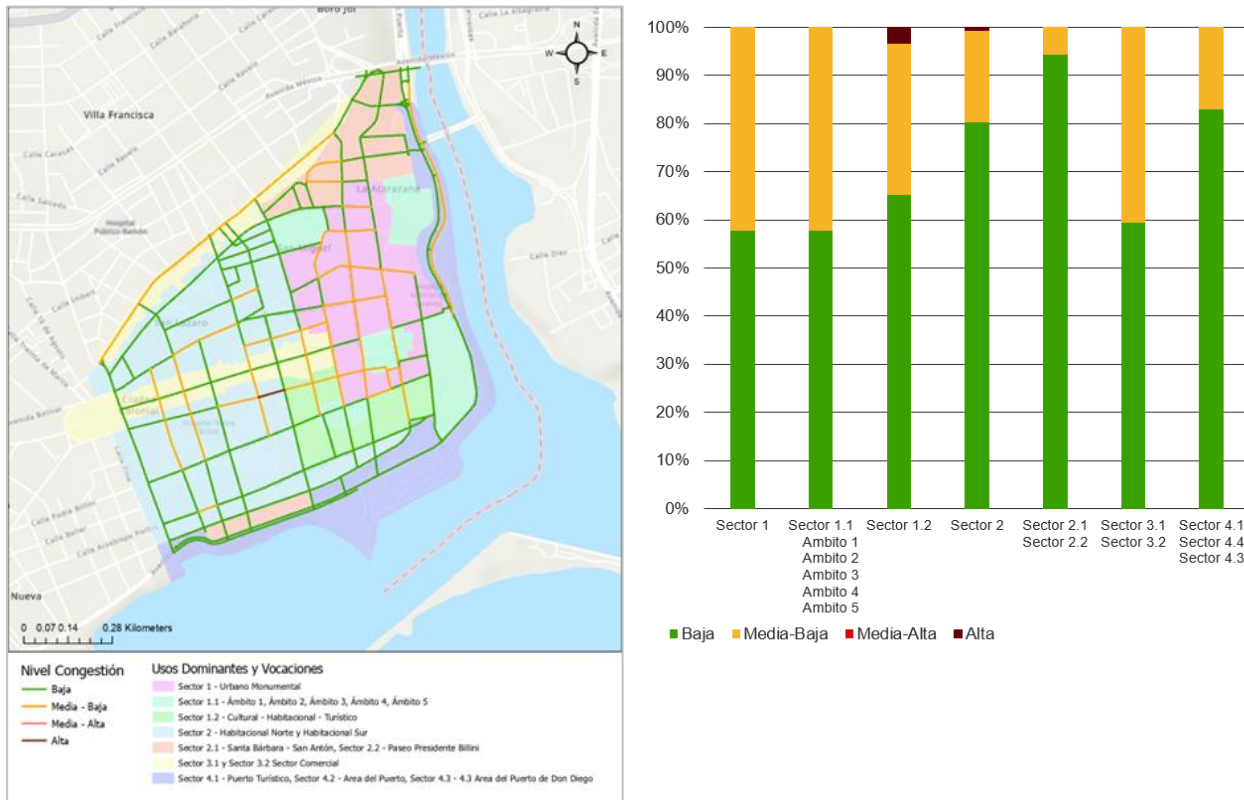


Figura 55. Congestión el Lunes a las 12 pm. (Nivel de Congestión – Google Maps 2024 | Usos del Suelo – Ordenanza 2011)

- Sector 1 - Urbano Monumental: A mediodía, la congestión comienza a incrementarse en este sector, principalmente por la llegada de turistas y el aumento de la actividad comercial y cultural. El tránsito vehicular es más notable en este momento del día.
- Sector 1.2 - Cultural, Habitacional y Turístico: Este sector también registra un aumento considerable en la congestión a las 12 p.m., a medida que residentes, turistas y trabajadores comienzan a interactuar más con las infraestructuras de transporte, ya sea para almorzar o realizar actividades turísticas.
- Sector 2.1 - Santa Bárbara y San Antón: En estos sectores residenciales históricos, la congestión se mantiene en niveles moderados, con un incremento leve debido a la mayor actividad comercial local, aunque sigue siendo menor en comparación con los sectores turísticos.
- Sector 3 - Sector Comercial: La congestión aumenta significativamente a esta hora en el sector comercial, lo que refleja la actividad diaria de compras, almuerzos y servicios. Este sector se convierte en un punto clave de congestión debido al tráfico de consumidores y empleados.
- Sector 4.1, 4.2 y 4.3 - Área del Puerto y Puerto Don Diego: La vía primaria que conecta estas áreas comienza a mostrar signos de mayor congestión al mediodía. Esto se debe al incremento de la actividad portuaria y la llegada de turistas en cruceros, así como a la logística asociada con el puerto.

Congestión el Lunes a las 5 pm

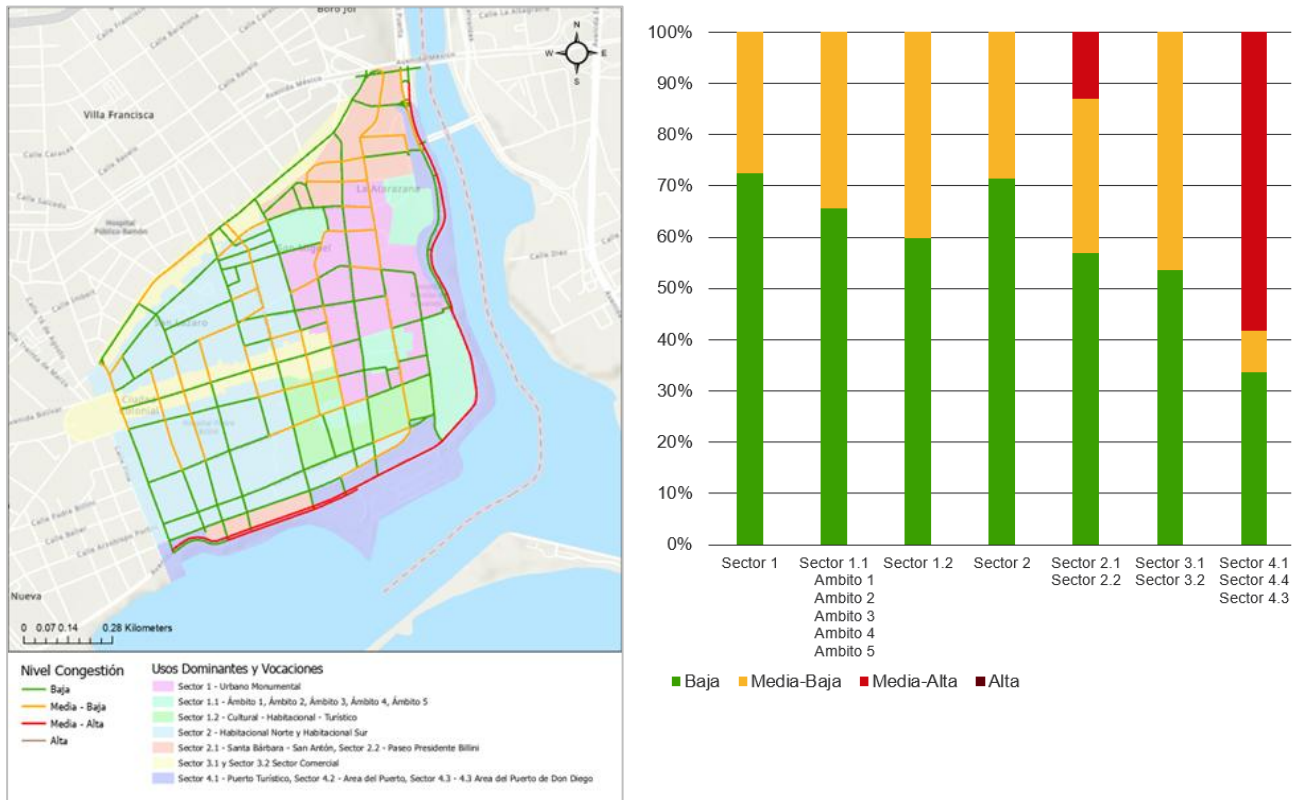


Figura 56. Congestión el Lunes a las 5 pm. (Nivel de Congestión – Google Maps 2024 | Usos del Suelo – Ordenanza 2011)

- **Sector 1 - Urbano Monumental:** Al final de la tarde, este sector experimenta altos niveles de congestión, ya que coincide con la salida de turistas y locales que culminan sus actividades diarias. Esto aumenta la cantidad de vehículos en circulación, tanto de residentes como de visitantes.
- **Sector 1.2 - Cultural, Habitacional y Turístico:** Este sector ve una mayor congestión a medida que los residentes regresan a sus hogares y los turistas continúan recorriendo la ciudad o participando en actividades nocturnas. El tráfico en esta área mixta es intenso durante las tardes.
- **Sector 2.2 - Paseo Presidente Billini:** La congestión es más intensa en esta vía principal hacia el final del día, ya que es utilizada tanto por locales como por turistas. El flujo vehicular en esta vía refleja su rol clave en la conexión entre diferentes sectores de la ciudad colonial.
- **Sector 3 - Sector Comercial:** La congestión alcanza su nivel máximo a esta hora, ya que el sector comercial cierra sus actividades y los empleados se dirigen a sus hogares. Este sector se convierte en un foco importante de tráfico a las 5 p.m., lo que indica la necesidad de mejorar la infraestructura para facilitar la circulación.
- **Sector 4.1, 4.2 y 4.3 - Área del Puerto y Puerto Don Diego:** La vía primaria que pasa por estos sectores presenta niveles altos de congestión en la tarde, debido al tráfico asociado con el puerto y el transporte turístico. Esta vía es crucial para el tránsito de personas y mercancías, lo que provoca una alta densidad vehicular en este momento del día.

Congestión el Sábado a la 1 pm

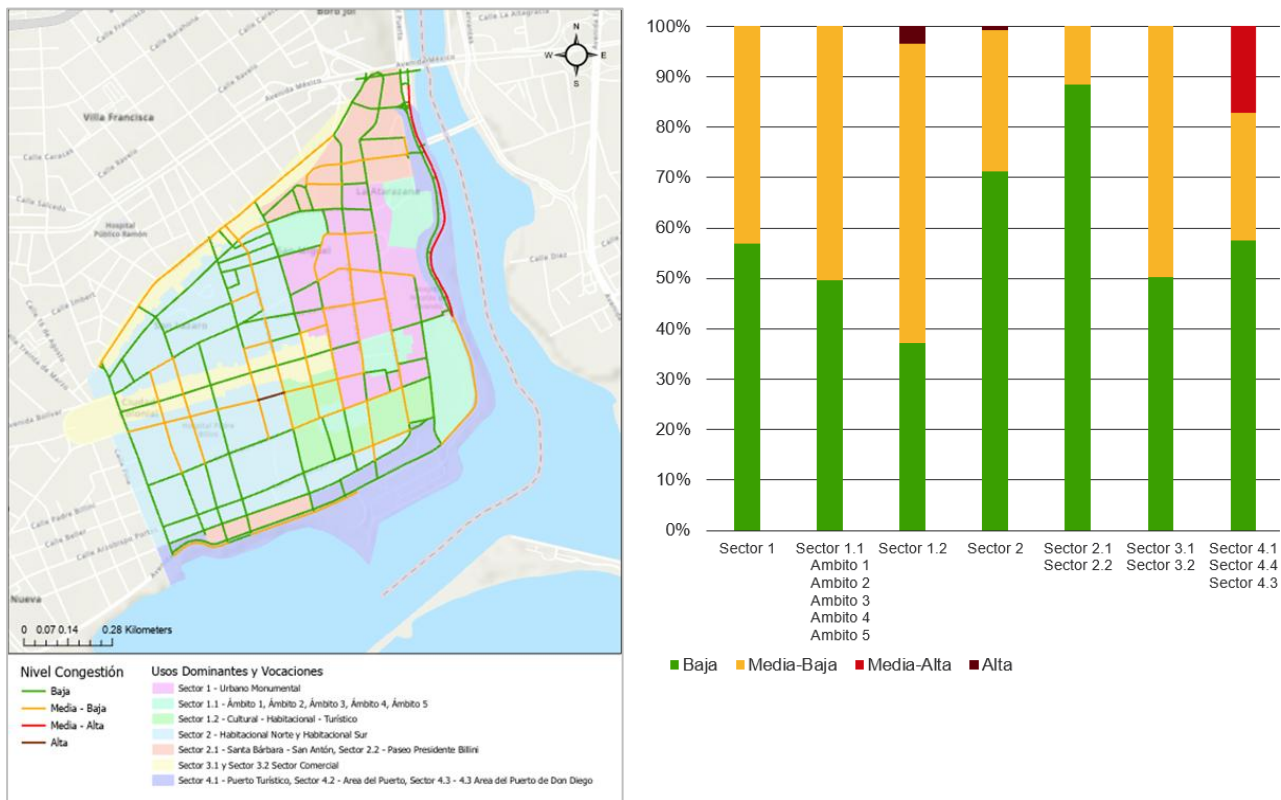


Figura 57. Congestión el Sábado a la 1 pm. (Nivel de Congestión – Google Maps 2024 | Usos del Suelo – Ordenanza 2011)

- **Sector 1 - Urbano Monumental:** Durante el sábado, la congestión en el sector urbano monumental es alta, impulsada por la afluencia de turistas. Este es un momento crítico para el tráfico, ya que coincide con las horas de mayor actividad turística, tanto en las calles como en los establecimientos comerciales.
- **Sector 1.2 - Cultural, Habitacional y Turístico:** Este sector presenta una alta congestión debido a la combinación de actividades turísticas, culturales y residenciales. Durante los fines de semana, la interacción entre locales y visitantes incrementa la presión sobre la infraestructura vial.
- **Sector 4.1, 4.2 y 4.3 - Puerto Turístico y Área del Puerto:** La vía primaria que atraviesa estas áreas portuarias registra una congestión alta debido a la llegada de cruceros y el aumento de la actividad turística. La saturación de esta vía principal refleja su importancia en la conexión entre el puerto y otras áreas clave de la ciudad, lo que provoca acumulación vehicular durante el fin de semana.
- **Sector 3 - Sector Comercial:** Como era de esperarse, el sector comercial también muestra altos niveles de congestión durante el sábado, ya que las compras y actividades comerciales se incrementan con el flujo de turistas. Este sector sigue siendo un punto crítico de congestión en los fines de semana.

Este análisis subraya cómo la vía primaria que bordea la ciudad colonial juega un papel fundamental en la congestión vehicular, especialmente en las horas de mayor actividad portuaria y turística. Además, los sectores más turísticos y comerciales, como el Sector 1 (Urbano Monumental) y el Sector 3 (Comercial), experimentan mayores picos de congestión en momentos clave del día, particularmente durante la tarde y los fines de semana.

Los sectores residenciales como Sector 2 y Sector 2.1 tienden a mantener niveles de congestión más bajos, lo que sugiere que las intervenciones de movilidad deben centrarse en las áreas de mayor actividad económica y turística, como el sector portuario y las áreas comerciales.

Para mitigar estos problemas, se requiere una mejora de la infraestructura vial y de estacionamiento, particularmente en la vía primaria que conecta los sectores portuarios, así como en las zonas de mayor tránsito turístico y comercial. La gestión de la congestión debe adaptarse a las particularidades de cada sector y momento del día, implementando soluciones que optimicen el flujo vehicular y garanticen una circulación eficiente en esta ciudad con una herencia histórica tan valiosa.

4.6 Análisis de logística

La distribución urbana de mercancías en la Ciudad Colonial de Santo Domingo es un aspecto clave para su funcionamiento económico, pero también representa uno de los principales retos en términos de movilidad y congestión. La Ciudad Colonial, con su valor patrimonial y turístico, requiere una planificación logística cuidadosa para garantizar que la carga y descarga de mercancías no afecte negativamente el flujo vehicular, la movilidad peatonal y la preservación del patrimonio.

Este capítulo se centra en el análisis de la infraestructura y operación de las zonas de carga y descarga, comparando propuestas anteriores como el **Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de 2014** con la implementación actual bajo el esquema del **BID** (Banco Interamericano de Desarrollo). Estas propuestas abordan la logística de "última milla", que implica el transporte y entrega de mercancías a comercios y establecimientos dentro de la Ciudad Colonial, teniendo en cuenta sus características únicas como un área histórica.

En 2014, el **PMUS** propuso la creación de 18 bahías de carga y descarga, con una cobertura relativamente amplia que respondía a la demanda comercial y logística de la Ciudad Colonial. En contraste, la propuesta del **BID**, implementada posteriormente, reduce el número de bahías a 8, ofreciendo un enfoque más limitado en términos de capacidad operativa. Este análisis comparativo se centrará en evaluar cómo estas propuestas afectan la distribución de mercancías y su relación con el uso del suelo en la Ciudad Colonial.



Figura 58. Propuesta BID, bahías de carga y descarga.
(Consultoría Movilidad, IDB 2022)

4.6.1 Cobertura de las Bahías de Carga y Descarga

El análisis de las propuestas del PMUS y del BID se realizó considerando la cobertura geográfica de las zonas de carga y descarga en cada sector de la Ciudad Colonial. A continuación, se presentan los resultados por sector, destacando las diferencias en términos de cobertura y capacidad operativa.

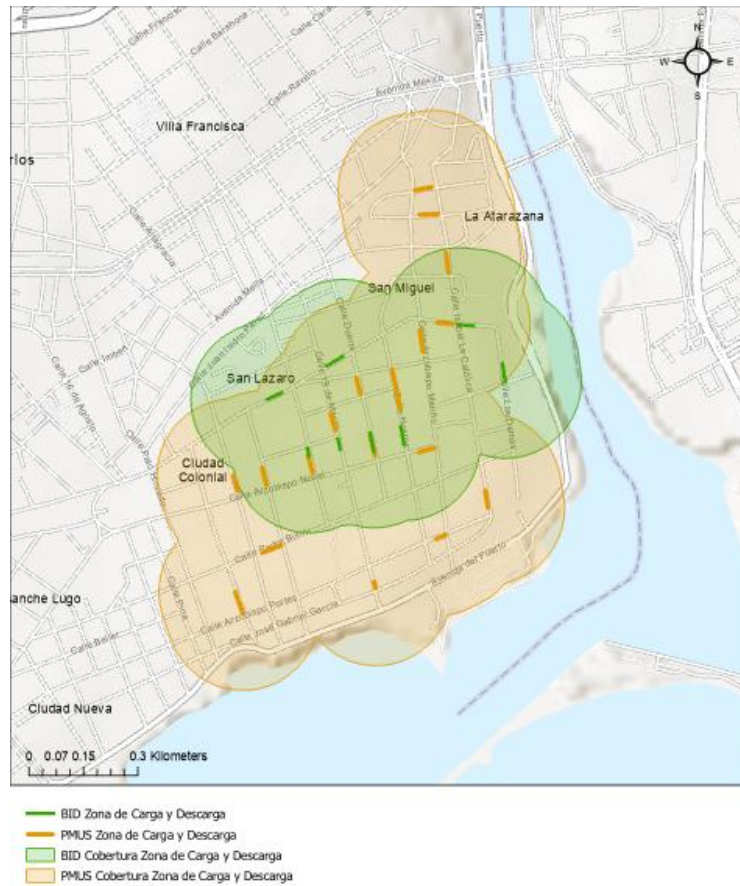


Figura 59. Zonas de carga y descarga y sus respectivas áreas de influencia. (Zonas Carga y Descarga (Verde) – BID 2024 | Zonas Carga y Descarga (Naranja) – PMUS 2014 | Usos del Suelo – Ordenanza 2011)

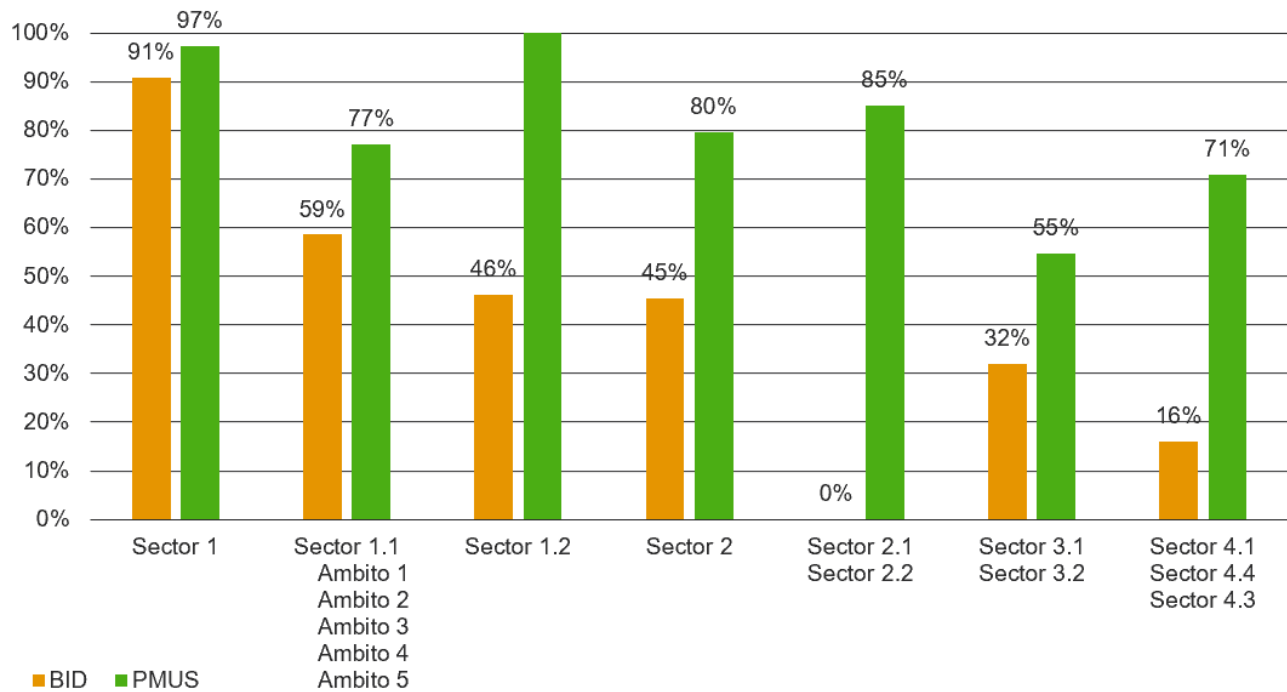


Figura 60. Porcentaje de Cobertura de las zonas de carga y descarga por sectores del BID y PMUS. (Zonas Carga y Descarga (Verde) – BID 2024 | Zonas Carga y Descarga (Naranja) – PMUS 2014 | Usos del Suelo – Ordenanza 2011)

Sector 1: Urbano Monumental

- PMUS (2014): Propone una cobertura del 97% en este sector, asegurando una distribución casi total de bahías para la carga y descarga. Esto es particularmente importante en un sector que alberga los principales puntos de interés turístico y comercial, donde la logística de abastecimiento es crítica para el funcionamiento diario de tiendas, restaurantes y atracciones.
- BID: La cobertura se reduce ligeramente al 91%, lo que sigue siendo adecuada, pero la disminución en el número de bahías podría causar dificultades durante las horas pico, generando una mayor concentración de vehículos de carga en menos espacios.

Sector 1.1: Ámbitos Habitacionales y Culturales

- PMUS: Proporciona una cobertura del 77%, lo que resulta en un servicio logístico eficiente para las actividades culturales y residenciales que se desarrollan en esta área. Las zonas habitacionales necesitan un flujo constante de mercancías para atender las necesidades de los residentes.
- BID: La cobertura se reduce drásticamente al 59%, lo que podría generar mayores problemas logísticos, especialmente en las horas de alta actividad comercial y cultural. La falta de suficientes bahías podría causar un aumento en la congestión, con vehículos de carga ocupando vías públicas no designadas para estas operaciones.

Sector 1.2: Cultural, Habitacional y Turístico

- PMUS: Este sector cuenta con una cobertura total (100%) bajo la propuesta de 2014, lo que garantiza que las actividades de carga y descarga se realicen de manera ordenada, sin afectar significativamente la movilidad en esta zona mixta.
- BID: La cobertura es mucho menor, con solo un 46% del área cubierta. Esta diferencia significativa podría resultar en mayores interrupciones del tráfico y problemas logísticos, particularmente en las zonas donde se combinan actividades turísticas y residenciales.

Sector 2: Habitacional Norte y Sur

- PMUS: Ofrece una cobertura del 80%, lo que asegura que las áreas residenciales, aunque con menor demanda logística que las zonas comerciales, tengan suficientes bahías para evitar que los vehículos de carga invadan las vías y generen congestión.
- BID: La cobertura se reduce al 45%, lo que podría ser insuficiente para manejar la distribución de mercancías en estas áreas, aumentando el riesgo de congestión en las vías residenciales y afectando la movilidad local.

Sector 2.1: Santa Bárbara y San Antón

- PMUS: Este sector histórico residencial cuenta con una cobertura del 85%, lo que es adecuado para las necesidades logísticas moderadas de la zona.
- BID: No se contempla cobertura alguna en este sector (0%). La falta de bahías de carga y descarga podría llevar a que los vehículos de carga utilicen las vías públicas y las aceras de manera desordenada, lo que afectaría negativamente la movilidad y la seguridad de los peatones.

Sector 3: Comercial

- PMUS: En el sector comercial, la propuesta de 2014 cubre el 55% del área, lo que permite una operatividad moderada para satisfacer las necesidades logísticas del sector. Sin embargo, este nivel de cobertura podría ser insuficiente en horas de alta actividad.

- **BID:** La cobertura es aún menor, alcanzando solo el 32%. Esto puede generar serios problemas logísticos en una zona que depende de la distribución constante de mercancías, contribuyendo a una mayor congestión y al mal uso de las vías públicas para carga y descarga.

Sector 4: Puerto Turístico y Área del Puerto

- **PMUS:** La cobertura en esta área es del 71%, lo que es adecuado para atender las necesidades logísticas del puerto, un punto clave para el comercio y el turismo.
- **BID:** La cobertura en este sector se reduce al 16%, lo que podría generar problemas importantes debido al gran volumen de mercancías y pasajeros que circulan en esta zona. Una cobertura tan limitada puede incrementar la congestión vehicular y afectar las operaciones logísticas del puerto y las actividades turísticas.

El análisis de la cobertura de las zonas de carga y descarga bajo las propuestas del **PMUS** y el **BID** revela diferencias significativas en términos de cobertura y capacidad operativa. A continuación, se resumen las principales observaciones:

- **Sector 1 (Urbano Monumental)** y **Sector 1.2 (Cultural, Habitacional y Turístico)** son áreas clave donde la propuesta del **PMUS** proporciona una cobertura mucho más amplia que la del **BID**, lo que garantiza una mayor operatividad logística en estas zonas de alto valor turístico y comercial. La reducción de la cobertura bajo el esquema del BID podría generar mayores niveles de congestión y dificultades logísticas en momentos críticos del día.
- **Sector 2 (Habitacional Norte y Sur)** y **Sector 2.1 (Santa Bárbara y San Antón)** presentan una disminución significativa en la cobertura bajo el esquema del **BID**, lo que puede afectar gravemente la distribución de mercancías en estas áreas residenciales. La falta de bahías de carga y descarga en estas zonas puede resultar en el uso inadecuado de las vías públicas, afectando tanto a la movilidad peatonal como vehicular.
- **Sector 3 (Comercial)**, con una alta demanda logística, es uno de los más afectados por la reducción de la cobertura en la propuesta del BID. La menor cantidad de bahías de carga y descarga podría derivar en serios problemas logísticos, especialmente en horas de alta actividad comercial.

4.7 Conclusiones generales sobre movilidad urbana en CCSD

- **Accesibilidad limitada y desigual al transporte público:** Aunque la Ciudad Colonial tiene una cobertura del 71.5% de paradas de autobuses, muchas áreas residenciales e institucionales carecen de suficiente acceso al transporte público. Las rutas de autobuses cubren solo el 28.4% del área, lo que restringe la movilidad eficiente en zonas clave, limitando tanto a residentes como a turistas.
- **Sector caminable, pero con infraestructuras peatonales deficientes:** la calidad de los andenes es deficiente en varias zonas, especialmente en áreas residenciales y culturales, donde hasta un 77% de los andenes se clasifican como insuficientes, afectando negativamente la movilidad peatonal.
- **Infraestructura de transporte vehicular inadecuada y problemas de estacionamiento:** La falta de estacionamientos formales en las áreas más densamente pobladas y turísticas ha llevado a la ocupación intensiva de las vías para aparcamiento, agravando la congestión vehicular. Esto afecta la fluidez del tránsito, especialmente en zonas comerciales y turísticas, donde la demanda de estacionamiento excede la oferta.
- **Desafíos logísticos en la distribución urbana de mercancías:** Las zonas de carga y descarga propuestas por el BID no cubren adecuadamente las áreas más comerciales y turísticas, con solo un 46% de cobertura en sectores clave. Esto podría incrementar la congestión vehicular y dificultar las operaciones logísticas, afectando el tráfico y la movilidad peatonal en el centro histórico.

Dimensión	Pilar	Elemento a medir	Indicador	
Sostenibilidad urbana	Infraestructura para la movilidad	Estacionamientos dentro de la CCSD incluyendo parqueo en vía	Cantidad de plazas de estacionamientos ofertados	Oferta de parqueo en vía: 2,213 Oferta de parqueo en parcela: 1,384 Oferta Total: 3,597
Sostenibilidad urbana	Infraestructura para la movilidad	Infraestructura para la movilidad peatonal	Porcentaje de aceras en estado óptimo (Ancho promedio de anden ≥ 1.50 m)	28.6%
Sostenibilidad urbana	Infraestructura para la movilidad	Espacios logísticos en la CCSD	Cantidad de plazas para carga y descarga propuestas por el BID	8

Tabla 17. Indicadores de línea base sobre movilidad urbana

Sección 2: Diagnóstico socioeconómico e institucional (Componente 3)

La Sección 2 presenta los resultados del diagnóstico socioeconómico e institucional (Componente 3), organizados en dos dimensiones: v) **Dimensión socio – económica**, que analiza quiénes habitan la CCSD y qué actividades productivas realizan; y vi) **Dimensión institucional**, que examina quiénes están gestionando la CCSD y cuáles son las acciones que se están llevando a cabo en la Ciudad Colonial.

5. Dimensión socioeconómica ¿Quiénes habitan la CCSD y qué actividades productivas realizan?

El presente análisis de las dinámicas poblacionales de los habitantes permanentes y los visitantes temporales, así como de las actividades productivas presentes en la CCSD tiene como objetivos:

- Entender la estructura población y tendencias demográficas para prever tendencias demográficas y planificar el desarrollo sostenible de la CCSD.
- Analizar las dinámicas de ocupación y uso del territorio, identificando zonas y grupos de población vulnerable para priorizar acciones del Plan Especial que mejoren sus condiciones de vida.
- Reconocer sectores claves de la economía local y su impacto en el espacio urbano para orientar las disposiciones del Plan hacia el fortalecimiento comercial y de servicios mientras se resguarda el paisaje urbano de la CCSD.
- Identificar las dinámicas del mercado inmobiliario, evaluando el estado de la oferta y la demanda de vivienda y locales comerciales para establecer costos y lugares estratégicos de desarrollo que pueden ser potenciados y gestionados adecuadamente a través de las disposiciones del Plan.
- Evaluar la capacidad de los servicios turísticos y su relación con el uso habitacional, con el fin de garantizar una infraestructura adecuada que equilibre las necesidades del sector turístico con las dinámicas de los espacios barriales.

5.1 Caracterización social

5.1.1 Habitantes permanentes y dinámicas de ocupación

La CCSD se consolidó como un centro de actividad comercial y turística hacia finales del siglo XX, debido a su importancia entre las políticas de turismo adoptadas (Bahar, 2018). Este cambio determinante provocó una pérdida del valor habitacional del territorio.

Desde 1980, la CCSD ha experimentado un decrecimiento sostenido de su población, como se observa en la Figura 61. Entre 1981 y 2015, la CCSD perdió alrededor de 8590 habitantes. No obstante, es importante notar que la tasa de decrecimiento promedio ha mostrado una desaceleración desde 2010, como expone la Figura 61.

Este cambio puede ser atribuido al marco normativo introducido por las Ordenanzas 3 y 8 de 2011, las cuales incentivaron la revitalización del uso habitacional para atracción y preservación de habitantes en el territorio. De hecho, para 2023 este número fue positivo, indicando un aumento de habitantes, pese a no ser significativo.

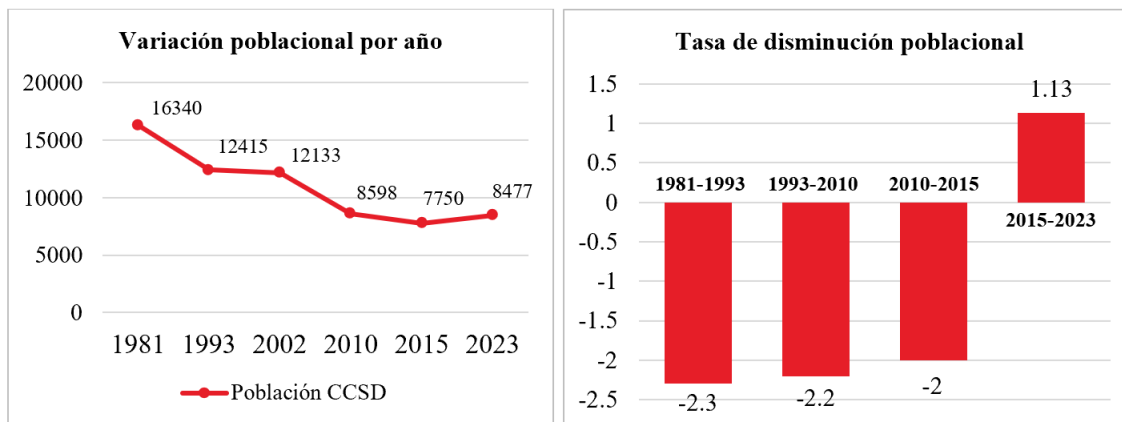


Figura 61. Variación población residente. Arup (2024) con base en Censos CCSD.

Esta tendencia de despoblamiento ha conducido al abandono o desuso de muchas viviendas. Según el Censo de 2015, el 23% de las viviendas en la CCSD estaban desocupadas, para un total de 857 propiedades, lo que representó un incremento del 3% respecto a 2010.

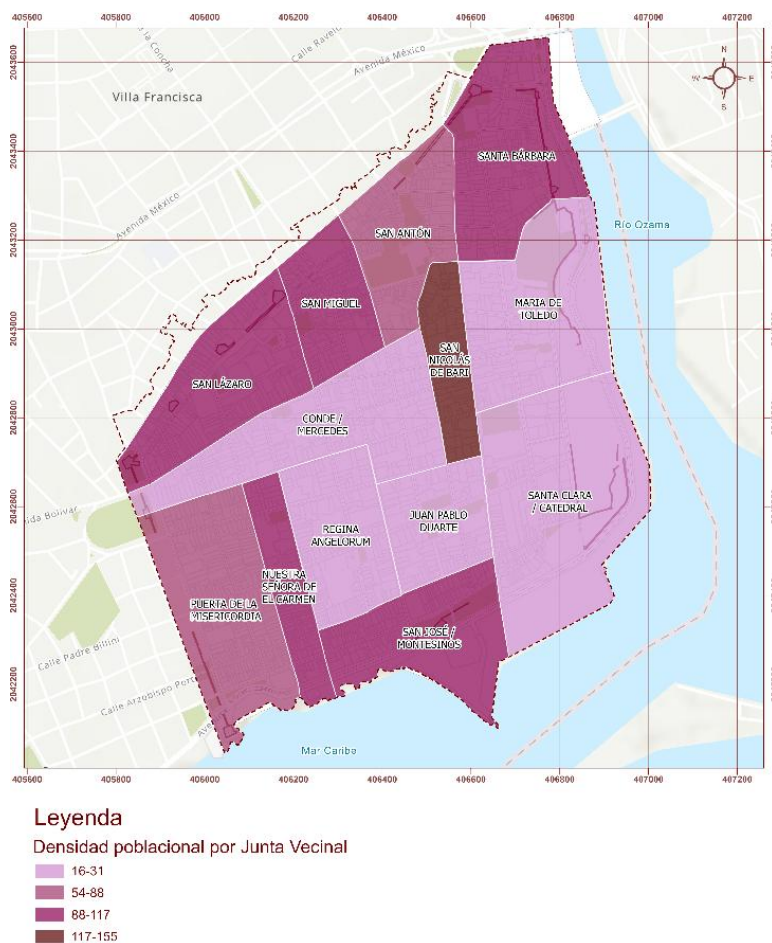


Figura 62. Densidad poblacional por Junta Vecinal. Arup (2024) con base en Censo 2023.

Este fenómeno implica un desafío para: i) la seguridad de la CCSD, ya que el aumento de espacios abandonados puede generar áreas deterioradas; ii) la protección y conservación de bienes patrimoniales, en particular los de tipologías 1, 2 y 3; y iii) la preservación del uso habitacional, indispensable para mantener a los habitantes tradicionales y fomentar la llegada de nuevos residentes.

Las dinámicas económicas que han tenido un crecimiento en el tiempo, particularmente asociadas al turismo han influenciado la concentración poblacional residencial de la CCSD. Actualmente la población se ubica mayormente hacia los bordes del territorio, con especial énfasis en el norte y sur oeste. Las zonas cubiertas por la Juntas vecinales de Santa Bárbara y San Lázaro concentran la mayor cantidad poblacional. No obstante, San Nicolás de Bari condensa un mayor número de habitantes por m².

5.1.2 Los hogares en la CCSD

En la CCSD se observa una tendencia hacia la disminución en el tamaño promedio de los hogares, aspecto que refleja transformaciones en la dinámica habitacional de la zona y tiene implicaciones en el mercado inmobiliario. De acuerdo con los datos del Censo poblacional (2010) y de la Encuesta de demanda turística (2023), entre 2010 y 2023, el tamaño promedio de los hogares pasó de 3.02 a 2.03 personas, manteniéndose y reforzándose la tendencia de hogares más reducidos respecto al promedio nacional hasta la actualidad.

Esta tendencia coincide con una disminución significativa en el número de hogares. Mientras que en el 2010 se registraron 2,838 hogares, en 2015 la cifra se redujo a 2,784, y en 2023 disminuyó considerablemente hasta los 1,700 hogares, fenómeno que coincide con la disminución de viviendas. Mientras que en 2015 habían 3,788, en 2023 este número pasó a 3,458.

Aproximadamente el 11% de la población vive en condiciones de hacinamiento, especialmente en las zonas del borde norte del territorio, como Santa Bárbara, San Antón, San Miguel y San Lázaro (PROMEVI, 2023). Estas áreas muestran una mayor vulnerabilidad en términos de espacio habitacional, en contraste con áreas hacia el centro o sur de la CCSD, en donde la densidad poblacional es menor y la demanda de espacios de vivienda ha cambiado debido al mercado turístico y comercial.

Por otro lado, la baja proporción de nuevos pobladores revela una tendencia de estabilidad en el perfil de sus habitantes actuales, pero resalta las dificultades que enfrentan los nuevos residentes para establecerse de manera permanente y duradera. Según el Censo de 2015, el 28% de los hogares había estado viviendo en la zona por menos 5 años, de los cuales solo el 10% había tenido la oportunidad de adquirir vivienda propia.

Lo anterior sugiere un bajo índice de llegada y posterior permanencia de nuevos habitantes en la CCSD principalmente por las dificultades para adquirir o alquilar vivienda debido a los precios elevados, la presencia de situaciones laborales temporales que atraen trabajadores y/o estudiantes con oportunidades o expectativas a corto plazo y la falta de financiamiento para la compra o renta de vivienda.

En contraste, del 30% de hogares que han residido por más de 20 años, aproximadamente el 64.7% han logrado adquirir vivienda propia, lo que fomenta su permanencia y contribuye a un entorno de mayor estabilidad.

5.1.3 La población temporal extranjera

Con base en el informe de sostenibilidad turística (2023) y la Encuesta de demanda turística (2023), se evidencia una tendencia reciente hacia el aumento sostenido de visitantes extranjeros de carácter turístico, como parte de la población flotante o temporal de la CCSD.

Como se observa en la Figura 63, a partir de 2021, el territorio demostró una rápida recuperación a la disminución drástica consecuencia de la pandemia por COVID-19, alcanzando alrededor de 600,000 visitantes adicionales para 2023 respecto a 2020.

Aproximadamente el 45% de estos visitantes tienen un nivel de renta medio-alto y alto lo que implica una capacidad de gasto para la adquisición de bienes y servicios asociados al turismo, como lo es el sector gastronómico, de esparcimiento y actividades de impacto. Esta inversión es beneficiosa para la economía local, pero presenta retos para la distribución de los usos destinados al turismo y la preservación de los usos habitacionales.

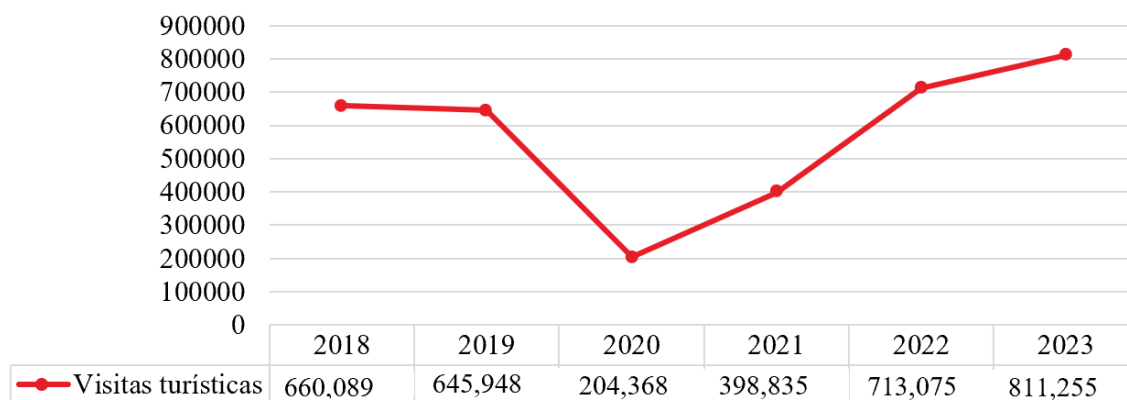


Figura 63. Cantidad de visitas turísticas internacionales por año. Arup (2024) con base en Encuesta de Demanda Turística (2023).

Dentro de la población flotante de carácter turístico que visita la CCSD, solo el 31% opta por pernoctar en el territorio, lo que corresponde a un total de 243,376 visitantes, aproximadamente 28 veces la población residente del territorio. Un aspecto preocupante de esta dinámica es la concentración de la población flotante en áreas donde residen los habitantes permanentes, como se observa en la Figura 64. Sectores mayormente poblados como san Lázaro, Puerta de la Misericordia, El Conde-Mercedes y Regina albergan una mayor cantidad de alojamientos temporales, poniendo en riesgo la sostenibilidad del uso habitacional.

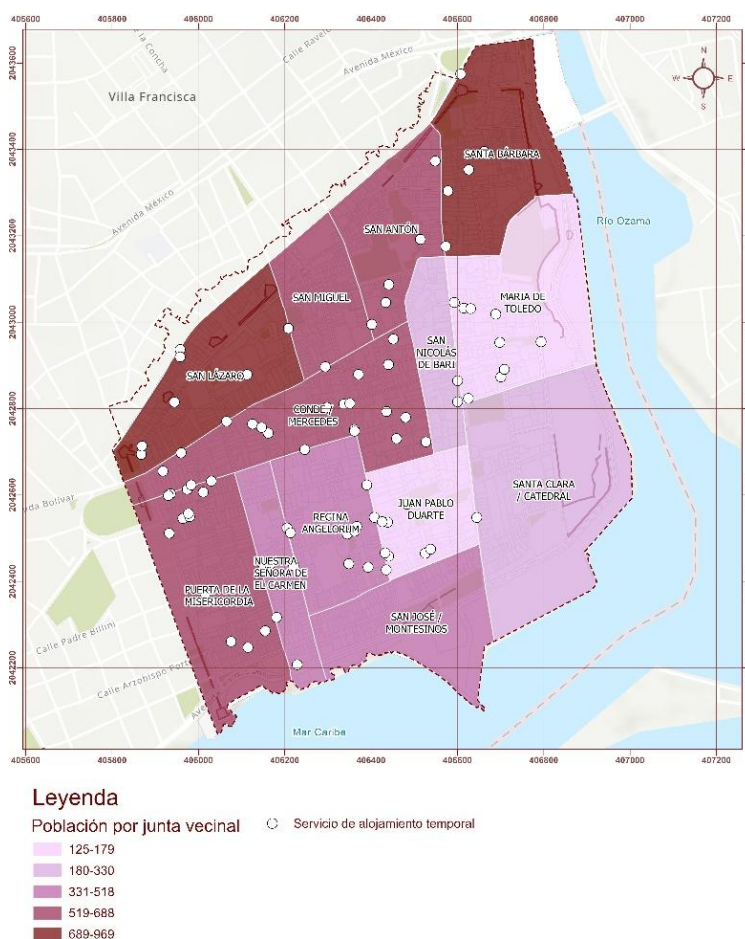


Figura 64. Relación de alojamientos temporales y áreas con menor población permanente. Arup (2024) con base en Idom (2022) y Censo Poblacional CCSD (2023).

A medida que la población local disminuye y la cantidad de turistas aumenta, existe un riesgo de desplazamiento de residentes debido al crecimiento de los servicios asociados al turismo. Este fenómeno puede generar gentrificación, ya que la transformación de estas áreas en espacios predominantemente productivos tiende a elevar los precios de las viviendas y servicios, lo que dificulta la permanencia de nuevos pobladores y puede llevar a la salida de los habitantes más antiguos, especialmente aquellos de menores ingresos.

La información disponible del censo no permite evaluar adecuadamente la capacidad económica de los hogares, lo que limita la comprensión de la vulnerabilidad de la población frente a este fenómeno.

5.1.4 Conclusiones

- **Protección del uso habitacional, gentrificación y entorno sociocultural:** se evidencia una presión del turismo sobre el uso habitacional, a partir de la instauración de inmuebles en alojamientos temporales, especialmente en zonas tradicionalmente residenciales como San Lázaro, Puerta de la Misericordia y sur de Regina. Esto propicia el desplazamiento de residentes y contribuye al fenómeno de gentrificación. Se debe dar continuidad a la normativa que preserva el uso residencial en los sectores establecidos.
- **Manejo del patrimonio y control de vivienda desocupadas:** el porcentaje de viviendas desocupadas y el consecuente deterioro de los inmuebles representan una amenaza para la seguridad, preservación del paisaje y la conservación de los inmuebles patrimoniales. Se debe considerar la rehabilitación de viviendas y su reutilización adaptativa.
- **Normativa urbana y gestión de la densidad poblacional:** la disminución en el tamaño de los hogares revela una transformación de las dinámicas habitacionales de la Ciudad Colonial, aspecto que se traduce en la oferta inmobiliaria y las dinámicas de subdivisión de las viviendas, así como la temporalidad de vivencia en la CCSD de los hogares. Por otra parte, el territorio tiene un desafío frente a los niveles de hacinamiento en sectores más vulnerables como Santa Bárbara, San Antón y San Miguel. Para ello, es fundamental el planteamiento de nuevas soluciones habitacionales asequibles, tanto para venta como para alquiler, y en áreas con menor densidad poblacional.

Dimensión	Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Desarrollo social y cultural sostenible	Reconocimiento de la población de la CCSD	Población permanente	Total de habitantes residentes	8477

Tabla 18. Indicadores de línea base para la caracterización social

5.2 Vulnerabilidad y diversidad

5.2.1 Pobreza y calidad de vida

Con un 12,4% de la población en condiciones de pobreza extrema y moderada, los hogares afectados se concentran principalmente en áreas como San Lázaro y Santa Bárbara al norte, el eje El Conde, y la zona portuaria, lo que revela una segmentación geográfica de la pobreza dentro de la CCSD. Esta pobreza responde a múltiples dimensiones en donde se incluyen condiciones de la vivienda, abastecimiento de agua potable, hacinamiento, presencia de grupos vulnerables o minoritario, acceso a educación, equipamiento del hogar, y otros servicios básicos. Sin embargo, la CCSD se sitúa en el 10% de los barrios menos pobres del país.

El análisis de necesidades básicas insatisfechas (NBI) del 2010 refleja que, aunque el 9.2% de los hogares enfrenta carencias o privación de 6 o más bienes y servicios, recursos u oportunidades que posibilitan su subsistencia, la mayor deficiencia se concentra en el acceso y prestación del servicio de transporte, con una insatisfacción del 62.8% de los hogares, señalando una limitación significativa en la movilidad urbana y, como consecuencia, acceso a otros centros de oportunidades laborales o educativas.

Esta carencia contrasta con la satisfacción definida para otros servicios como la calidad de la vivienda, el acceso a agua potable y otros servicios básicos, el equipamiento del hogar y el nivel educativo, en los cuales menos del 10% de los hogares se encuentran insatisfechos. Esto evidencia un nivel de infraestructura aceptable para la mayor parte del territorio.

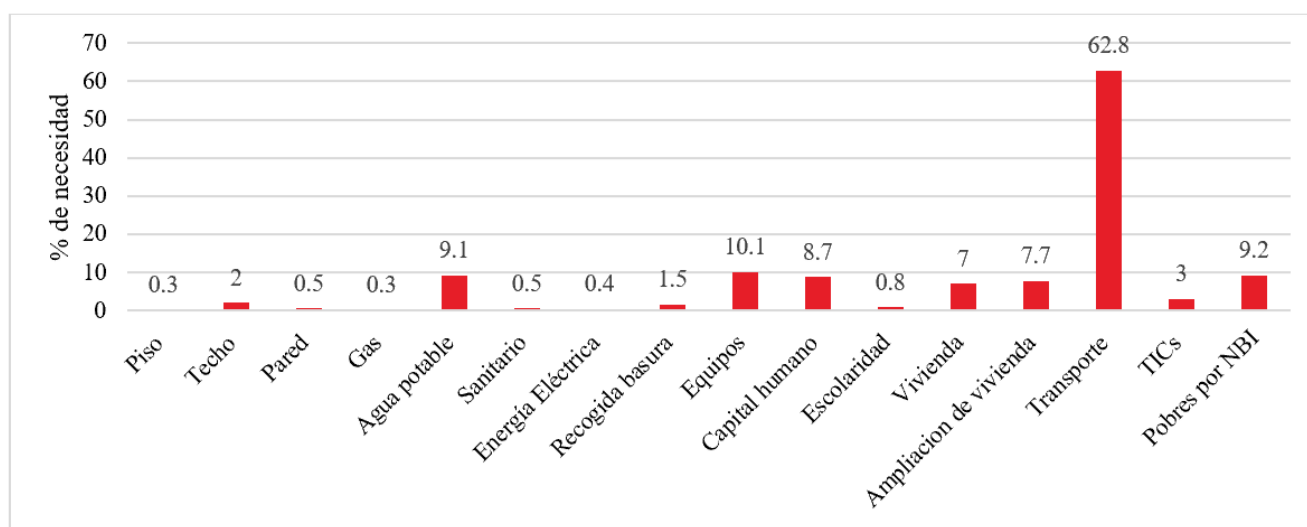


Figura 65. Porcentaje de insatisfacción en necesidades básicas (2010)

En cuanto a la infraestructura de las viviendas de la CCSD, la mayoría se encuentra construida con materiales adecuados y resistentes. Según el IX Censo de República Dominicana, 2010, el 94% de los hogares tienen paredes de block o concreto, 84% techo de concreto y el 98% dispone de inodoro, drenaje de aguas residuales y manejo de basuras por el ayuntamiento y el 83% tienen servicio de acueducto dentro de la vivienda, un indicador positivo en términos de calidad de vida y salud pública.

5.2.2 Grupos vulnerables, enfoque de género y presencia de minorías

5.2.2.1 Género

La violencia de género y el acoso sexual callejero son una problemática significativa en la Ciudad Colonial. La “Encuesta de Línea de Base Santo Domingo – Ciudad Segura y Espacios Públicos Seguros para Mujeres y Niños

de la Zona Colonial” reveló que el 62% de las mujeres han sido víctimas de acoso sexual callejero⁶, cifra muy superior al promedio nacional, donde el 39,2% de las mujeres han experimentado este tipo de violencia a lo largo de su vida. Los espacios donde ocurre con mayor frecuencia son las calles (48,3%), colmados (37,9%), parques (37,0%) y discotecas (36,5%), afectando sobre todo a mujeres jóvenes y adultas menores de 54 años.

El 80,5% de los acosadores son adultos mayores, aunque también se reportan casos de jóvenes, personas bajo efectos del alcohol y parqueadores de carros. A raíz de estos incidentes, muchas mujeres han cambiado su comportamiento, evitando ciertas calles, modificando su forma de vestir y dejando de frecuentar parques. Este contexto resalta la urgencia de fortalecer los mecanismos de protección y apoyo para las mujeres, como el Proyecto Ciudades Seguras y Espacios Públicos Seguros para mujeres y niñas, Zona colonial.

5.2.2.2 Representación de minorías

A nivel distrital, el territorio se caracteriza por ser diverso en términos de identidad étnica. De acuerdo con la Encuesta de Hogares (2021), la mayoría de la población se auto percibe como mestiza, india, morena o mulatas. Dentro de las minorías étnicas se encuentran comunidades más pequeñas, como los asiáticos, blancos y negros afrodescendientes, quienes también forman parte del tejido social de la CCSD.

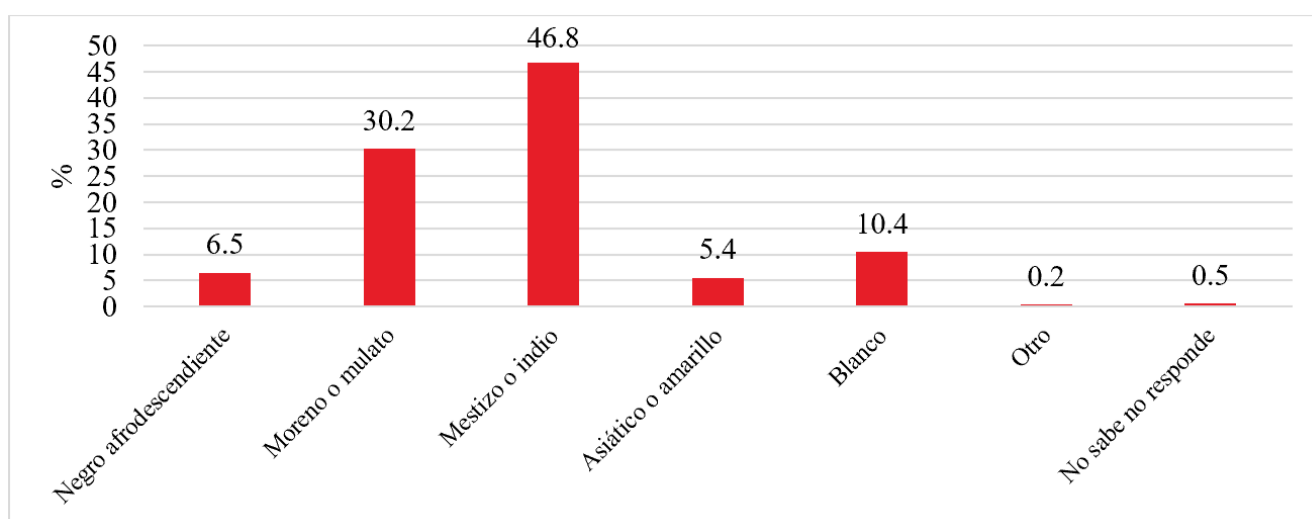


Figura 66. Porcentaje de autopercepción racial de población mayor de 15 años

5.2.3 Sobre la percepción de seguridad

La Ciudad Colonial es percibida como más segura que la totalidad de Santo Domingo de acuerdo con la Encuesta de Ciudad Segura y espacios públicos seguros para mujeres y niñas de PNUD (2022). Las mujeres en general sienten mayor inseguridad que los hombres.

En cuanto a grupo etario, las mujeres entre los 35 y 44 años, y los hombres de 45-54 años se sienten más inseguros en la CCSD. Las calles son los sitios en los que mayor inseguridad se percibe (50% de los encuestados), seguido de los terrenos baldíos (23%), parques (20%) y servicio de moto transporte (19%).

⁶ El acoso sexual callejero definido por actos de: tomar fotos o grabaciones al cuerpo sin consentimiento, silbar, decir cosas de índole sexual al oído, decir palabras obscenas, mirar el cuerpo morbosamente, tocar la bocina, golpes y agarrones del cuerpo, propuestas sexuales indeseadas, persecución con intención de atacar sexualmente, tocarse o mostrar a la víctima públicamente los genitales, hacer sentir miedo de un ataque o abuso sexual, obligar a tener relaciones sexuales.

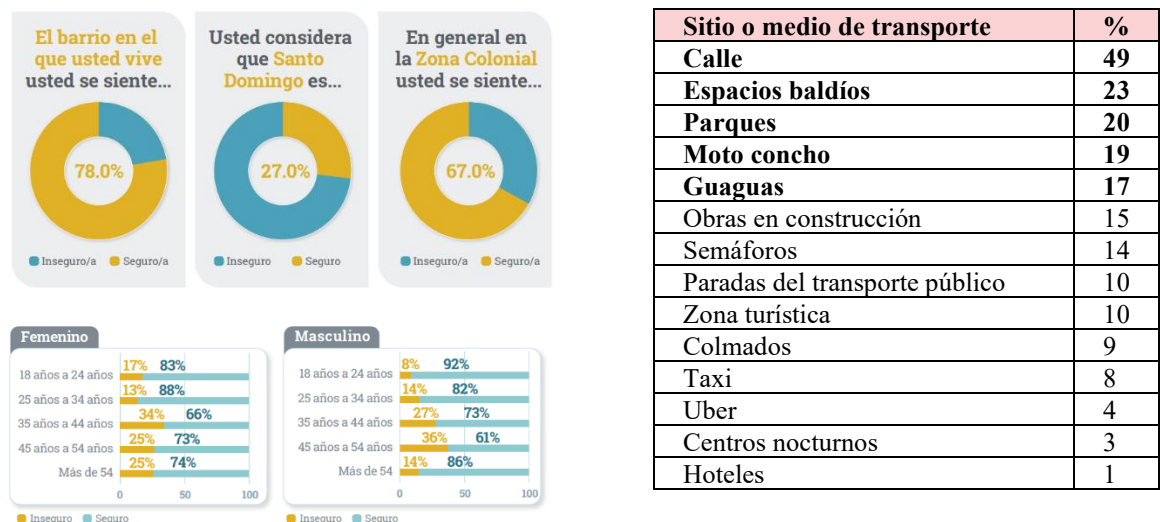


Figura 67. Percepción de inseguridad en CCSD. PNUD 2022.

5.2.4 Conclusiones

- **Desigualdad socioeconómica y zonas vulnerables:** el norte de la CCSD presenta problemáticas importantes relacionadas con condiciones de pobreza, y es, a su vez, un sector en donde se concentran mayores niveles de hacinamiento, deterioro de viviendas y frecuencias deficientes de la prestación de servicios de agua y energía. Esta situación afecta especialmente a comunidades como San Lázaro y Santa Bárbara. La instauración de equipamientos sociales y la continuidad al Programa de mejoramiento de vivienda es clave para fortalecer a las comunidades y generar entornos adecuados de hábitat.
- **Seguridad en el espacio público:** la percepción de inseguridad en calles, terrenos baldíos y parques, especialmente para mujeres y jóvenes, presenta la necesidad de atender estas áreas como espacios de transformación y revitalización con intervenciones físicas. La rehabilitación y el uso de inmuebles históricos en desuso para actividades culturales, educativas y de servicios, como corredores culturales barriales y el mejoramiento de fachadas pueden ser trabajados y continuados desde el Plan Especial para mejorar la percepción de inseguridad.

5.3 Economía local

De acuerdo con la información provista por el Censo de Establecimientos Comerciales (Gallup, 2022) y el diagnóstico de la Estrategia de Desarrollo Económico Local (Idom, 2022), la economía local de la CCSD presenta una estructura diversa, en la que sectores como la preparación de alimentos y bebidas, el comercio al por menor, el alojamiento temporal y las industrias de impresión, entre otros, tienen un rol fundamental en la dinámica económica y urbana del área.

La superposición de actividades comerciales, turísticas y residenciales en el entorno histórico de la Ciudad Colonial genera dinámicas que requieren una planificación cuidadosa para evitar la saturación del espacio público y para promover un desarrollo equilibrado que respete el valor patrimonial y la calidad de vida de los residentes. En este contexto, esta sección analiza la distribución espacial de los sectores económicos, con un enfoque en su impacto en el espacio público y los conflictos de uso que surgen cuando las actividades económicas entran en tensión con otros usos del suelo.

5.3.1 Sectores económicos predominantes

Según el registro general presentado en el Censo de Establecimientos Comerciales (2022), a nivel de la CCSD se localizan 1133 negocios activos asociados a 12 ramas de actividades económicas del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN). Como evidencia la Figura 68, los sectores económicos predominantes que aglomeran la mitad de la actividad económica en la CCSD corresponden a (15%) Servicios de preparación de alimentos y bebidas, (10%) Servicios personales, (10%) Impresión e industrias conexas, (8%) Comercio al por menor y (6%) Alojamiento temporal.

El comparativo intercensal (2017-2022) permite comprender tendencias de crecimiento en sectores económicos como Servicios Profesionales (53.57%), Preparación de Alimentos y Bebidas (21.43%) y Alojamiento temporal (19.72%) mayormente asociados a la actividad turística. Por otro lado, evidencia decrecimiento de actividades económicas como Impresión e industrias conexas (-6.2%) y Servicios Personales (-4.73%) relacionados principalmente con la oferta de servicios a población local.

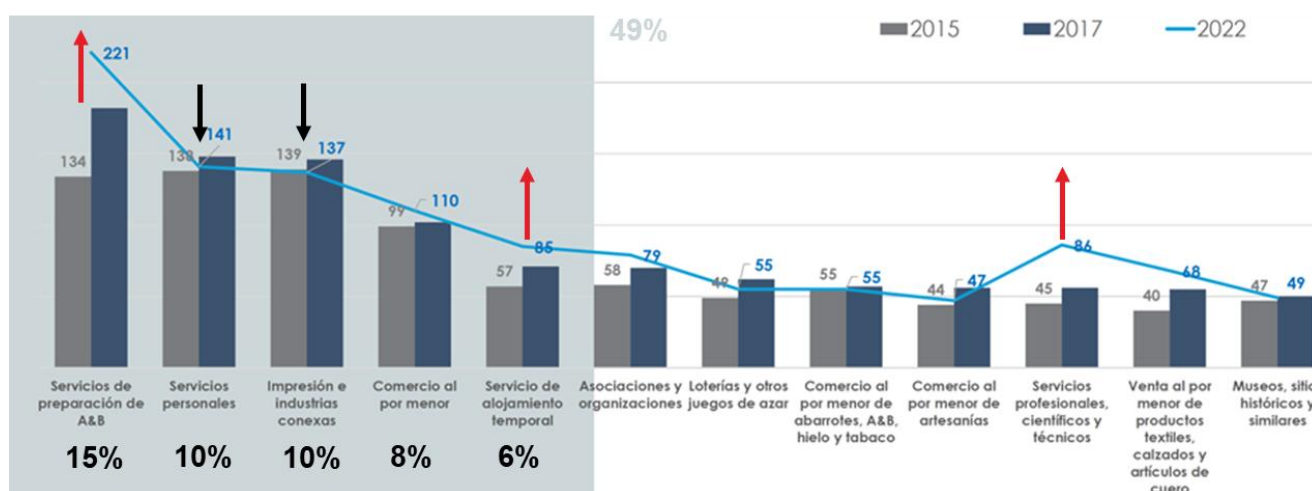
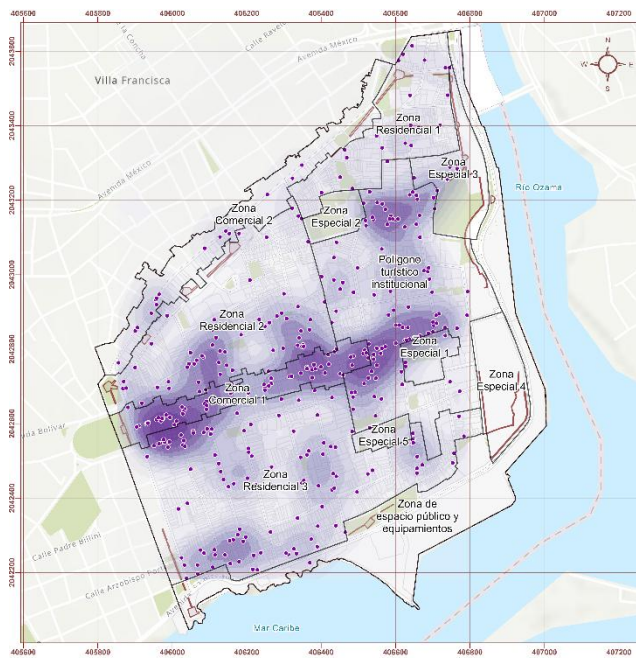


Figura 68. Sectores económicos predominantes. Idom (2022).

La distribución espacial provista por la Estrategia de Desarrollo Económico Local (Idom, 2022), en su desagregación por oferta según el público objetivo (Figura 69), evidencia la concentración de negocios asociados a servicios *turísticos* (377 establecimientos) a lo largo de la calle peatonal El Conde, en el sector de La Atarazana y Malecón; por otro lado, los establecimientos de servicios *residenciales* (516 establecimientos) se aglomeran en el sector más oeste del eje de El Conde y a lo largo de la Av. Mella.

Turismo



Leyenda

Área económica

• Turismo

Zonas POT 2019

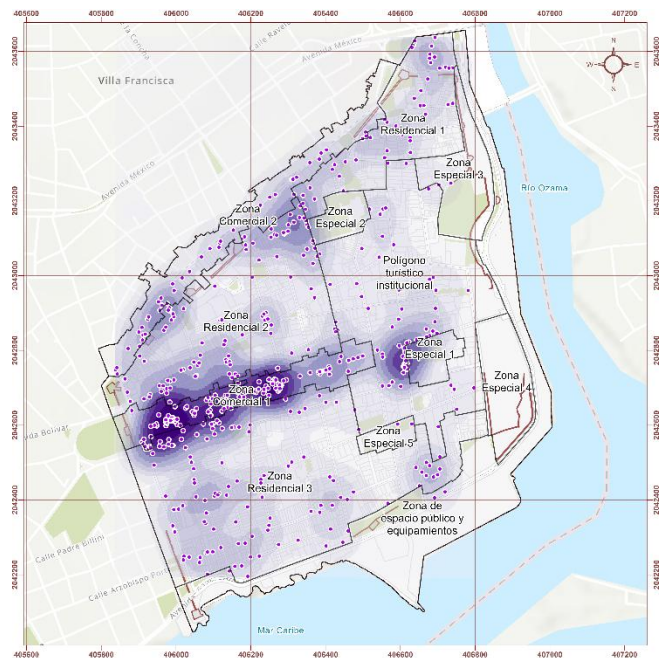
□ Zonas POT 2019

Concentración puntos de turismo

Alto

Bajo

Residencial



Leyenda

Área económica

• Residente

Zonas POT 2019

□ Zonas POT 2019

Concentración comercio asociado a la residencia

Alto

Bajo

Figura 69. Distribución espacial de servicios turísticos y residenciales en la CCSD. Arup (2024) con base en Idom (2022)

Esta concentración de la actividad comercial en sectores muy particulares de la estructura urbana de la CCSD corresponde con las zonas comerciales y turísticas predeterminadas por el POT 2019. Esta distribución permite mantener la vocación de las zonas residenciales hacia los sectores norte y sur, denominadas por el POT 2019 como zonas residenciales 1, 2 y 3.

A continuación, se analiza en mayor detalle los sectores económicos más predominantes dentro de la CCSD, ahondando en la distribución espacial particular de cada uno, su impacto en el entorno urbano y potenciales conflictos de uso con áreas residenciales y el espacio público.

5.3.1.1 Sector económico de preparación de alimentos y bebidas

Según lo referido por el Censo de establecimientos comerciales (2022) en la CCSD **predominan los negocios asociados al servicio de preparación de alimentos y bebidas**. Dentro de estos destacan los restaurantes y bares como uno de los pilares económicos más dinámicos de la CCSD, por su contribución a la economía local, y por su impacto directo en la estructura urbana, debido a las labores logísticas que acarrear y las tensiones con el entorno urbano en términos de ruido, saturación del espacio y alteración del carácter patrimonial de la zona.

Por un lado, la distribución espacial provista por Idom (2022) indica que los restaurantes actualmente se concentran a lo largo de ejes viales como El Conde, La Atarazana en cercanías de la plaza de la hispanidad, Arzobispo Meriño y Nouel, en asociación directa con la oferta de servicios a turistas.



Figura 70. Distribución espacial de restaurantes en la CCSD. Arup (2024) con base en Idom (2022)

Una de las fortalezas de los restaurantes es su capacidad para **dinamizar el espacio público**. Al atraer a turistas y residentes, generan una actividad constante que contribuye a la sensación de seguridad y a la animación de las calles, especialmente en áreas clave como la Calle El Conde o el entorno de las plazas históricas. Además, consolida una relación armónica entre la actividad comercial y el valor patrimonial de las edificaciones, en la medida en que muchos restaurantes buscan preservar el carácter histórico del entorno y el buen estado de los inmuebles.

Sin embargo, el impacto negativo de estos establecimientos abarca la **saturación del espacio público** por la expansión desmedida de mesas, sillas y terrazas y, como resultante, la reducción de la accesibilidad y la funcionalidad de calles y plazas.

Por otro lado, la información espacial provista por Idom (2022) demuestra que los negocios de bares y discotecas se relacionan principalmente con las vías de Arzobispo Nouel, Hostos y Mercedes, con una alta concentración en el polígono institucional, como oferta con un enfoque particular en visitantes de la CCSD. Además, se evidencia la concentración de bares en la zona residencial de Puerta de La Misericordia, situación que instala un **alto impacto respecto al uso residencial** por la contaminación sonora y visual asociada al auge de bares y discotecas, especialmente en horas nocturnas.

El **aumento del ruido, la acumulación de basura y el tráfico peatonal** elevado pueden alterar la tranquilidad de los espacios residenciales y patrimoniales cercanos, provocando conflictos entre los intereses comerciales de estos negocios y la preservación del carácter histórico y residencial de la Ciudad Colonial.

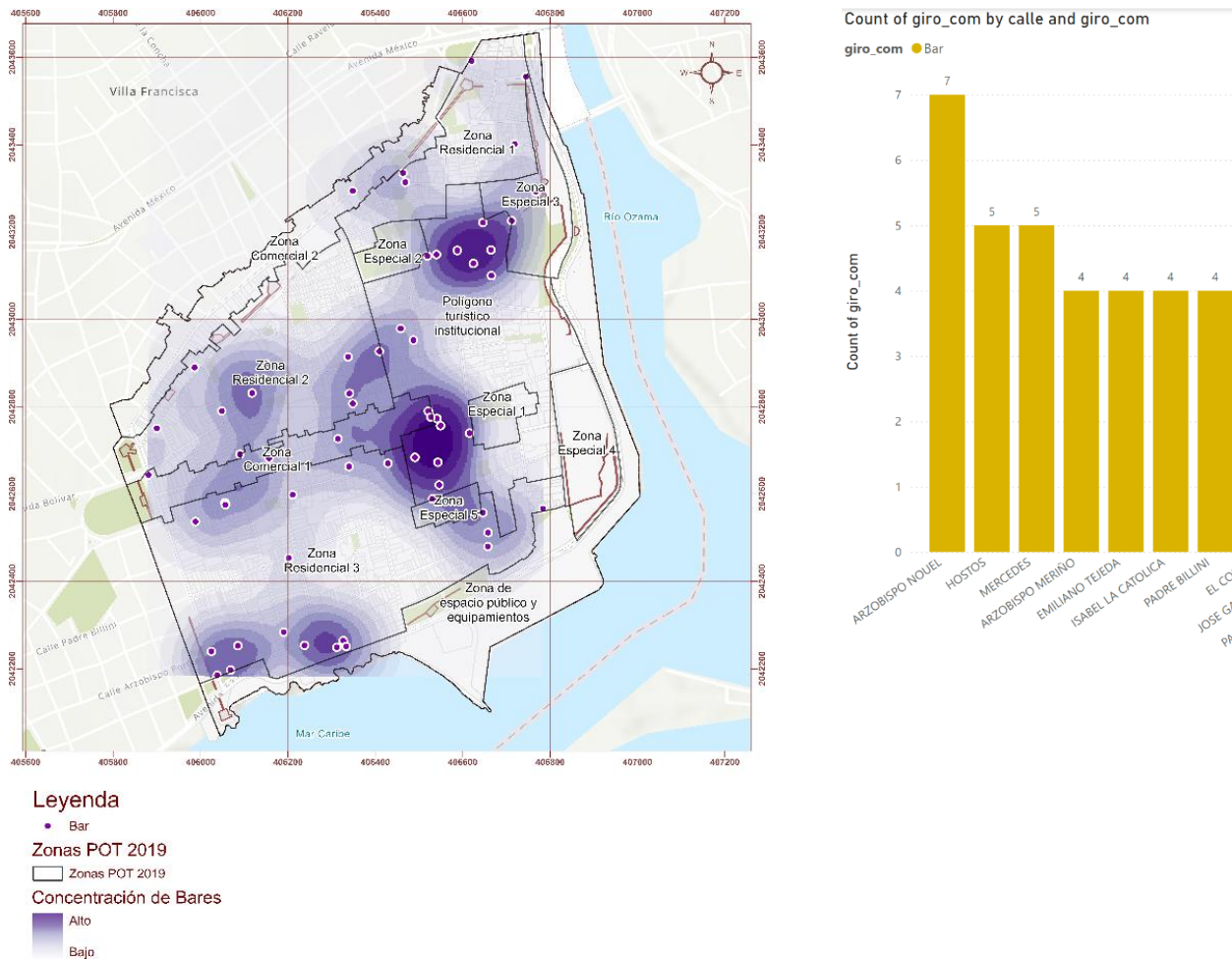


Figura 71. Distribución espacial de bares en la CCSD. Arup (2024) con base en Idom (2022)

5.3.1.2 Sector económico de comercio al por menor: Ropa y calzado

La información espacial de la Estrategia de Desarrollo Económico Local (2022) evidencia que los negocios de ropa y calzado, y venta de textiles como servicios relacionados en mayor medida con la población residente, se emplazan principalmente sobre los dos ejes comerciales de Av. Mella y El Conde. Este tipo de negocios se relaciona con el **uso intensivo** del espacio público para la exhibición de mercancías lo cual puede tener un **impacto negativo en la calidad del espacio urbano**.

La presencia de carteles publicitarios, maniqués y otros elementos externos asociados a los comercios no solo interfiere con la circulación peatonal, sino que también **altera el paisaje urbano**, generando una sobrecarga visual que afecta la apreciación del entorno patrimonial.

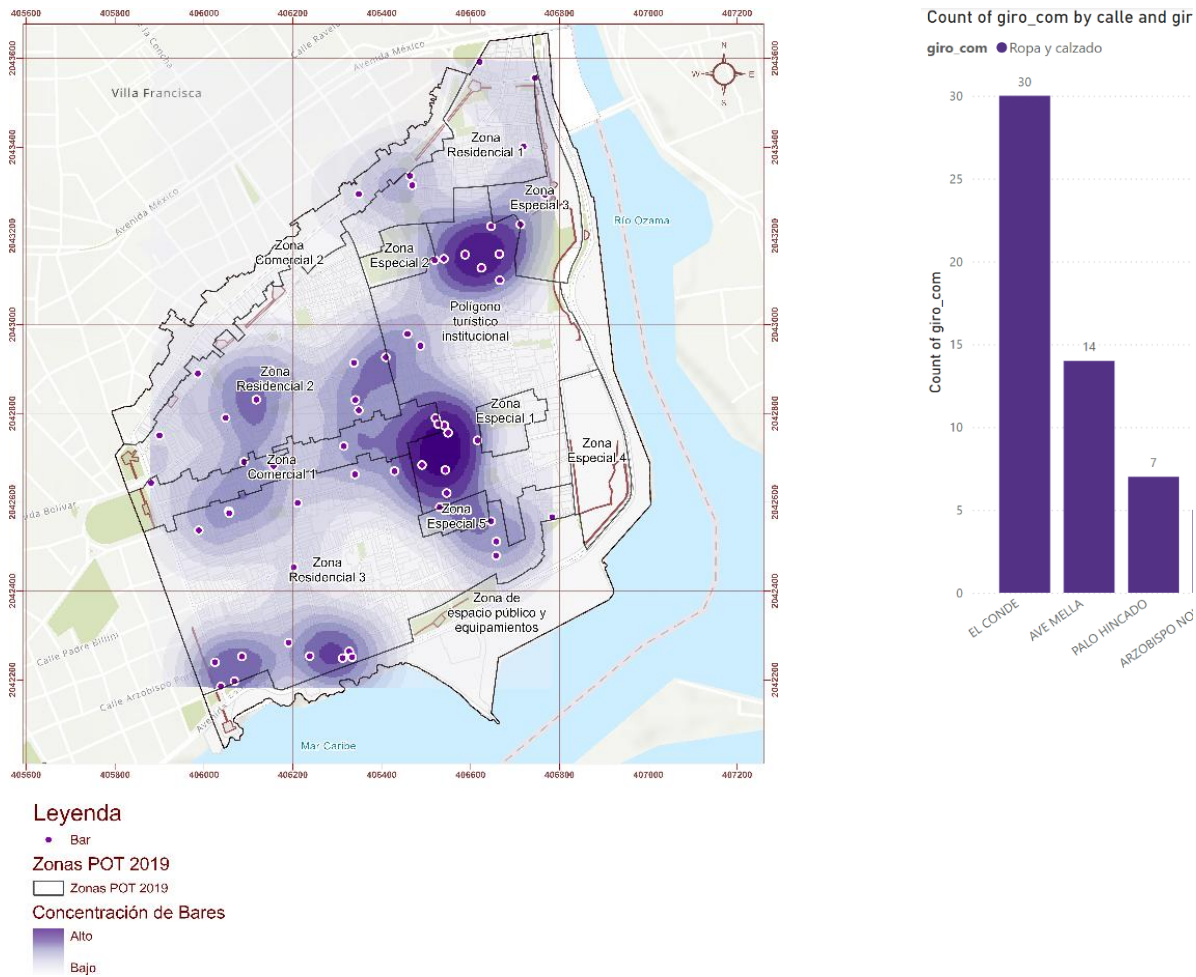


Figura 72. Distribución espacial de negocios de ropa y calzado en la CCSD. Arup (2024) con base en Idom (2022)

5.3.1.1 Sector económico de comercio al por menor: Venta de artesanías

La distribución espacial de artesanías (Idom, 2022) indica que estos puntos de venta se concentran sobre el eje vial de El Conde y puntualmente en el mercado Modelo en la Av. Mella. Estos comercios no solo generan una actividad económica que capitaliza el flujo turístico, sino que también tienen una **relación directa con la preservación y difusión del patrimonio inmaterial del territorio**, al ofrecer productos que representan la identidad y el saber tradicional de la cultura local. Este tipo de comercio ofrece a los turistas una conexión tangible con la cultura local, fortalece la identidad cultural y la apreciación del saber ancestral.

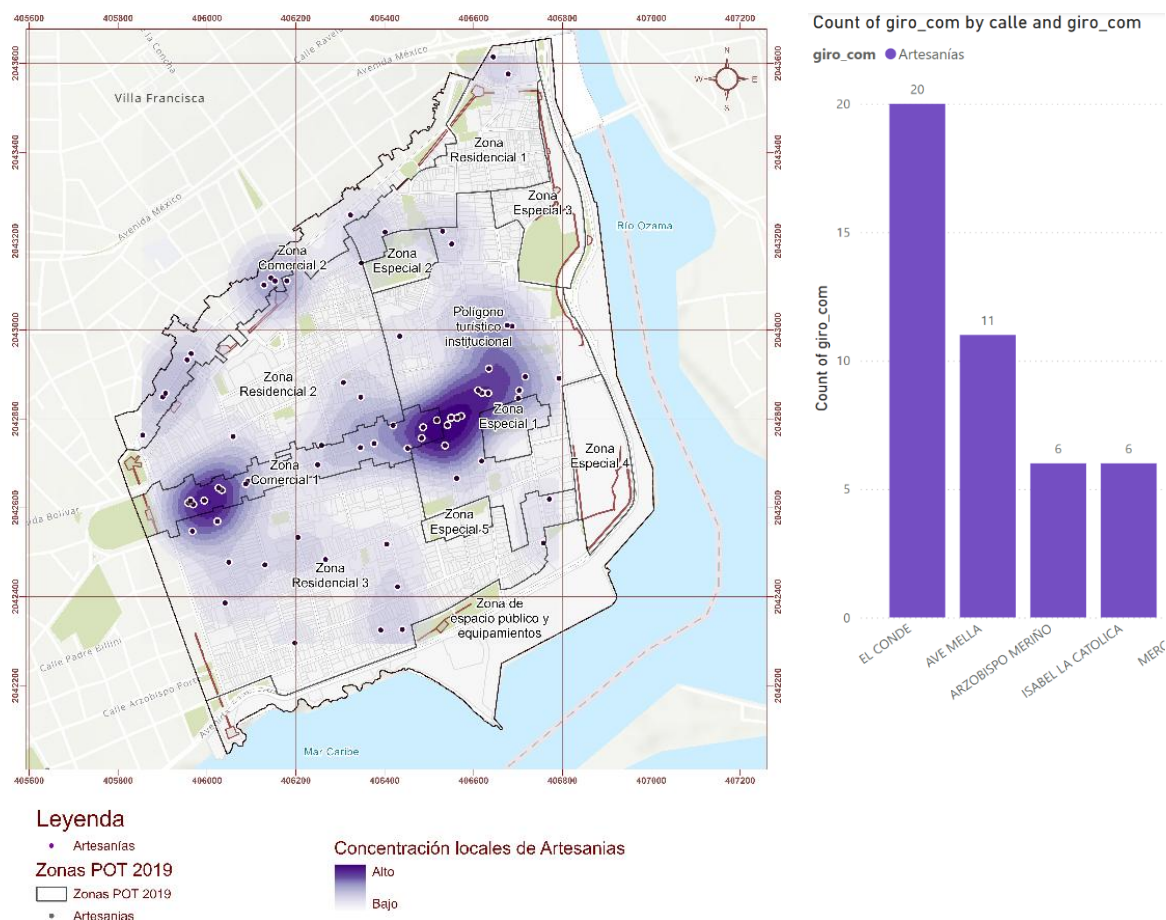


Figura 73. Distribución espacial de venta de artesanías en la CCSD. Arup (2024) con base en Idom (2022)

5.3.1.2 Sector económico de Alojamiento temporal: Hoteles y hoteles boutique

En respuesta a la demanda de turistas que pernoctan en la CCSD, la oferta de hoteles y alojamientos boutique se ha distribuido en sectores estratégicos con una concentración particular sobre ejes viales principales y secundarios como El Conde, Mercedes, 19 de Marzo y Duarte. La actividad hotelera más intensa se emplaza sobre el polígono institucional, pero también, se reconoce un nodo hotelero inscrito en la zona residencial de Duarte y Regina.

Esta concentración espacial contribuye a la **densificación funcional del área**, al atraer una mayor afluencia de turistas y actividades económicas complementarias, como restaurantes, tiendas y servicios; en consecuencia, la **saturación** en ciertos sectores por demanda de estacionamientos carga y descarga y con esto el equilibrio entre usos turísticos, comerciales y residenciales.

Es importante resaltar que, de acuerdo con los datos de Idom (2022) los hoteles y boutiques representan casi la mitad de la oferta (44%) de los alojamientos temporales en la CCSD. Mientras que la otra mitad (47%) corresponde a oferta de alojamientos más económicos como hostel, condo-hotel y casa de huéspedes.

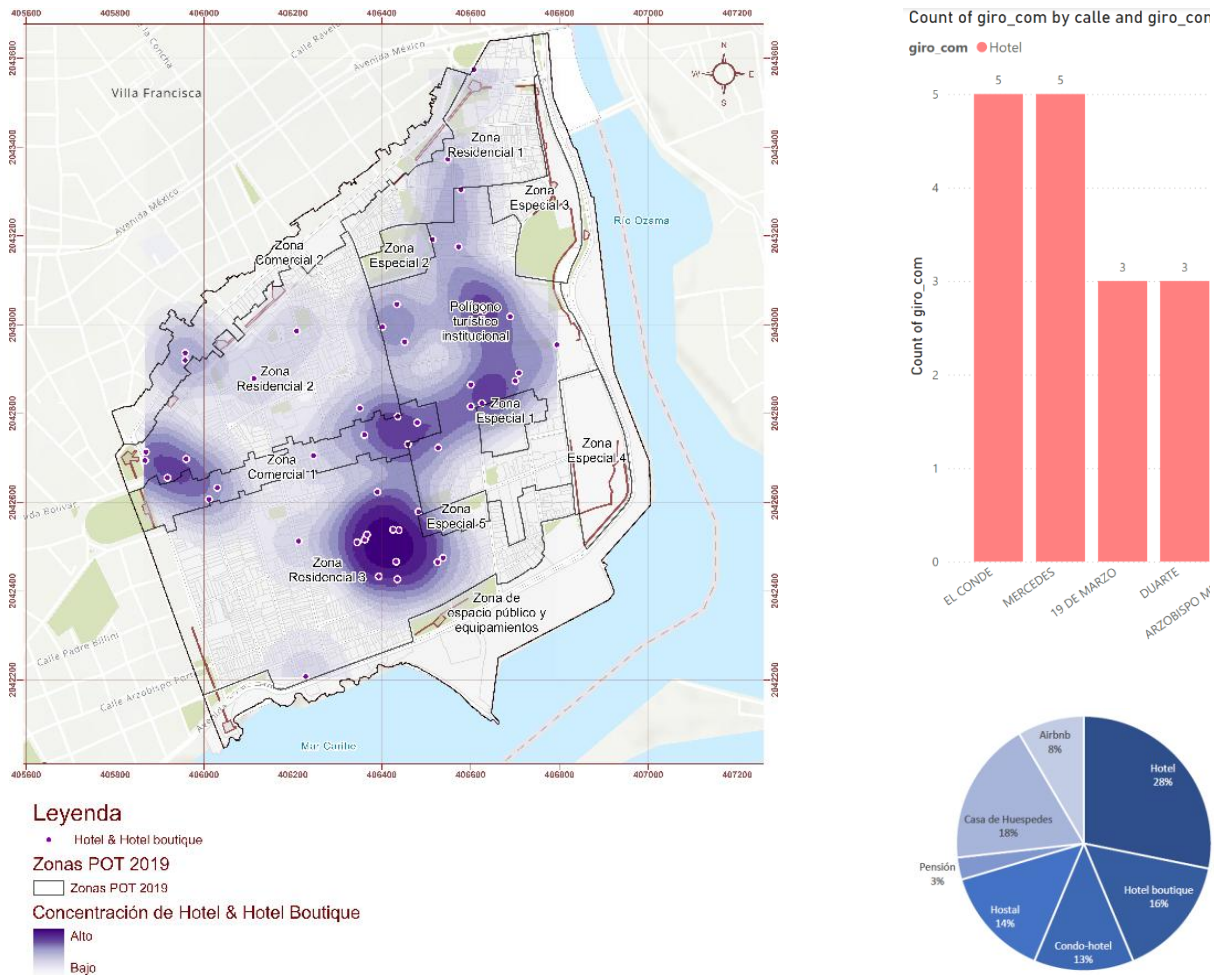


Figura 74. Distribución espacial de hoteles y boutiques en la CCSD. Arup (2024) con base en Idom (2022)

El desarrollo hotelero y de hoteles boutique usualmente se asocia a la **intervención en edificaciones históricas** lo cual acarrea la modificación del carácter de fachadas, alturas, y tipologías arquitectónicas, poniendo en riesgo el **valor simbólico** y cultural de ciertos inmuebles y del paisaje urbano de la CCSD.

5.3.1.1 Sector económico de Alojamiento temporal: Airbnb

El auge de las **plataformas de alquiler temporal** como **Airbnb** ha tenido un impacto creciente en la **estructura urbana** y la **economía local** de la Ciudad Colonial. De acuerdo con los datos provistos por AirDNA (2021), la oferta de alquiler online de alojamientos temporales de la plataforma Airbnb se distribuye a lo largo y ancho de la CCSD y se concentra particularmente en la zona residencial de San Lázaro y San Miguel (23%), Puerta de la Misericordia (40.6%) y polígono institucional (19%) como evidencia la Figura 75.

Esta oferta de hospedajes corresponde al 8% de la oferta total de alojamientos temporales según datos de Idom (2022). El crecimiento de este tipo de alojamiento se asocia al **desplazamiento de la población residente** hacia zonas más alejadas, al incrementar el precio de la vivienda y reducir la oferta habitacional disponible para los locales. Esto contribuye a la gentrificación de la Ciudad Colonial, alterando su composición demográfica y afectando la vida de barrio.

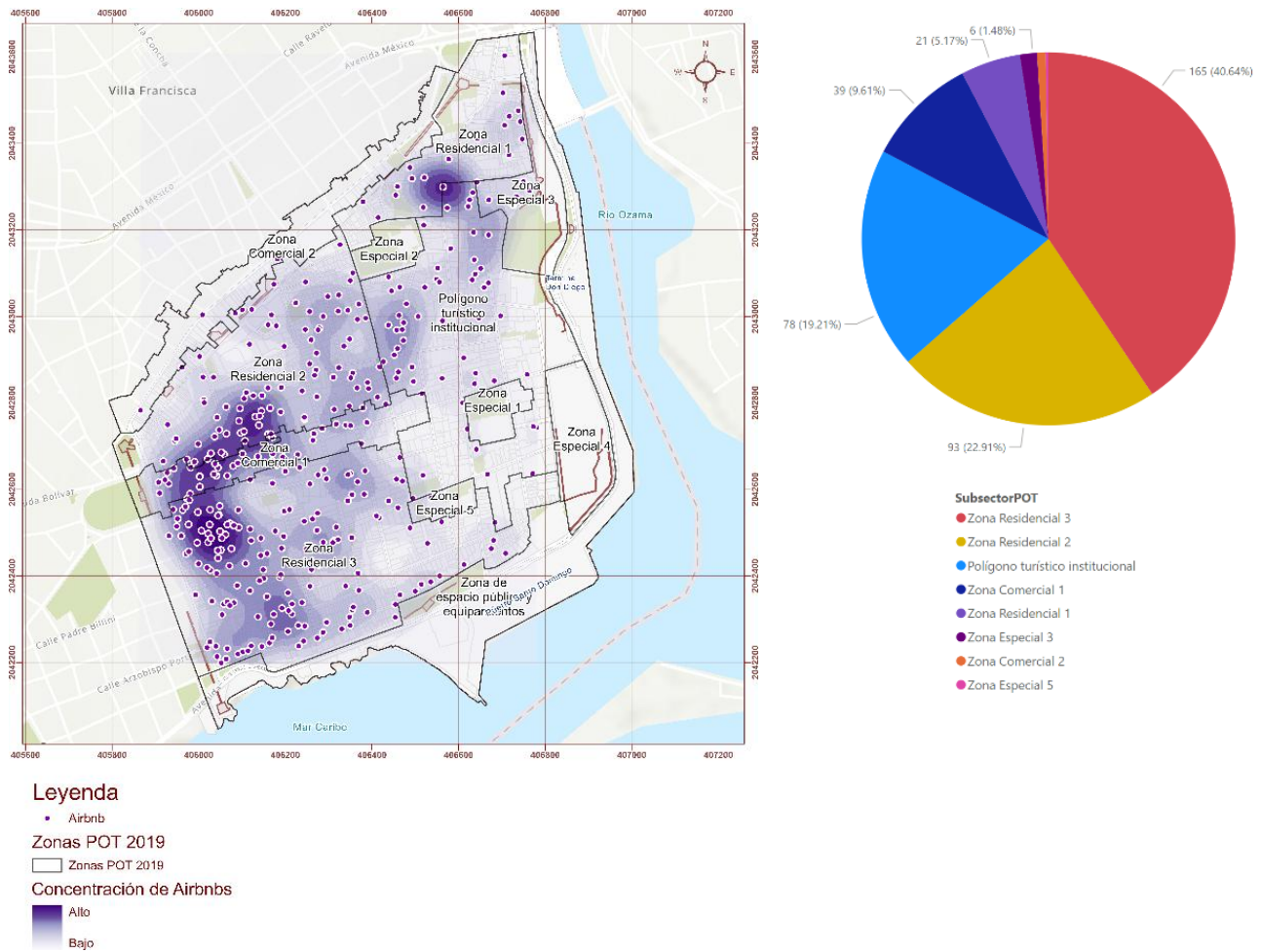


Figura 75. Distribución espacial de alojamiento Airbnb en la CCSD. Arup (2024) con base en AirDNA (2021)

5.3.1.2 Sector económico de industrias manufactureras: Industrias asociadas a la impresión.

Los **negocios de imprenta**, con una larga tradición en la Ciudad Colonial, desempeñan un papel clave en la economía local y en la preservación de ciertos aspectos del patrimonio cultural inmaterial de la ciudad.

Según la distribución espacial provista por Idom (2022), actualmente estos negocios se concentran en la zona norte de la calle Arzobispo Meriño, en el sector de Santa Bárbara, en donde históricamente se han emplazado este tipo de actividades gráficas.

Es importante resaltar que su ubicación en zona residencial y en cercanías del polígono institucional plantea **desafíos** relacionados con el uso del suelo y la convivencia **por contaminación química** por vertimiento de los productos utilizados. No obstante, esta actividad ha sufrido un proceso de transformación: desde medios impresos han evolucionado en algunos casos hacia servicios gráficos más modernos, manteniendo su importancia en la cadena de suministro de materiales gráficos.

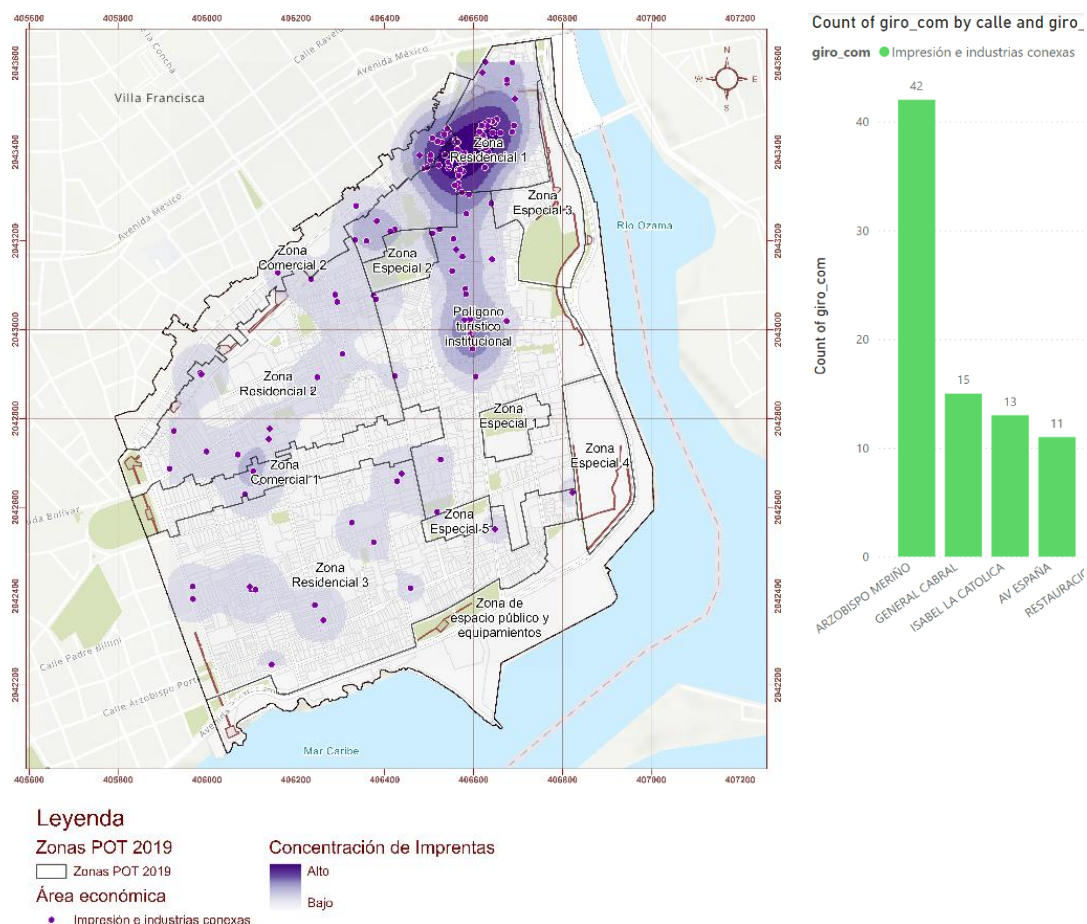


Figura 76. Distribución espacial de imprentas en la CCSD. Arup (2024) con base en Idom (2022)

Se localizan en predios pequeños en donde conviven más de un punto industrial de imprenta, lo cual exacerba las bajas condiciones en las que se desarrolla esta actividad industrial. Grandes máquinas de imprenta, focos de calor, vertimientos de tintas y productos químicos, carga y descarga de implementos, así como alta demanda de zonas de almacenamiento representan grandes desafíos para la continuidad de esta actividad en la CCSD.

Sin perjuicio de lo anterior, la Estrategia de Desarrollo Local (Idom, 2022) ha proyectado conceptualmente el Distrito de Industrias Creativas en el sector de Santa Bárbara con el fin de aprovechar la vocación de las artes gráficas y revitalizar este sistema económico local con una perspectiva armónica con el paisaje urbano de la CCSD. En este contexto, previendo la importancia histórica y el alto impacto de la imprenta, el Plan Especial determinará a través de la calificación de usos de suelo la ubicación idónea para este uso industrial.

5.3.2 Ocupación del espacio público

El censo de establecimientos comerciales (Gallup, 2022) informa que el 10% de los negocios formales de la CCSD hace uso del espacio público, principalmente aquellos relacionados con la oferta de alimentos y bebidas (37%), servicios personales (11%) y tiendas de artesanías (8%) sobre el eje peatonal de El Conde.

Este tipo de ocupación transforma significativamente el uso y la percepción del espacio público, si bien aportan vitalidad a la zona, el uso permanente del espacio público desencadena **desafíos de accesibilidad y visibilidad**.

La extensión de sus áreas de servicio hacia el exterior, con mesas, sillas y sombrillas promueve la pérdida del carácter colectivo y público, lo que puede excluir a quienes no consumen en estos negocios limitando la función original de estos lugares como áreas de encuentro y esparcimiento para la comunidad residente. Además, los elementos dispuestos irrumpen el paisaje urbano de la CCSD y sobrecarga la infraestructura pública.



Figura 77. Ocupación del espacio público por establecimientos comerciales. Arup (2024) con base en Gallup (2022)

5.3.2.1 Buhoneros

Los vendedores estacionarios juegan un papel importante en la economía local de carácter informal, su presencia aporta **vitalidad** a las calles, haciendo que sectores clave de la ciudad, como la **Calle El Conde**, la **Avenida Mella** y las plazas cercanas a monumentos históricos, se mantengan **activas** y concurridas. Además, estos vendedores informales contribuyen a la oferta de productos de **bajo costo**, accesibles tanto para turistas como para los residentes locales.

De acuerdo con el Censo de Buhoneros (2023), se identifican 94 personas con empleo informal callejero sobre el eje de El Conde, incluyendo ocupaciones como: buhoneros, vendedores ambulantes, músicos y limpiabotas, de los cuales el 86% lleva más de 20 años en este tipo de trabajo informal. Algunas de estas ocupaciones cumplen una función relevante al difundir aspectos del **patrimonio inmaterial** de la ciudad por su conexión directa con la producción cultural dominicana y actúan como puentes entre el turismo y las tradiciones locales.

El Censo de establecimientos comerciales (Gallup, 2023) indica que solo el 28,8% de los negocios de la CCSD consideran que sus actividades han sido afectadas por la actividad comercial informal de los buhoneros y el 35% aducen que son una amenaza para la competitividad. Desde la perspectiva espacial, esta actividad representa amplios desafíos para el ordenamiento del espacio público, la movilidad peatonal y el paisaje urbano de la Ciudad Colonial aspecto que podrá ser abordado desde las pautas urbanísticas del espacio público.

5.3.3 Ejes comerciales

La distribución espacial de los establecimientos comerciales y su asociación directa con los ejes viales que otorgan accesibilidad y conectividad con la estructura urbana permite revalidar la consolidación de corredores urbanos de desarrollo económico previstos por la Estrategia de Desarrollo Económico Local (2022), los cuales por sus características históricas y funcionales han desarrollado una **vocación comercial** predominante.

Como expone la Figura 78 la actividad comercial de la Ciudad Colonial se concentra principalmente en torno a 7 ejes viales (El Conde, Meriño, Av. Mella, Mercedes, Isabel La Católica, Nouel y Santomé) los cuales alojan el 80% de la actividad comercial. Entender la vocación comercial de estas vías es crucial para el Plan Especial, ya que permitirá guiar la calificación de usos del suelo en la CCSD.

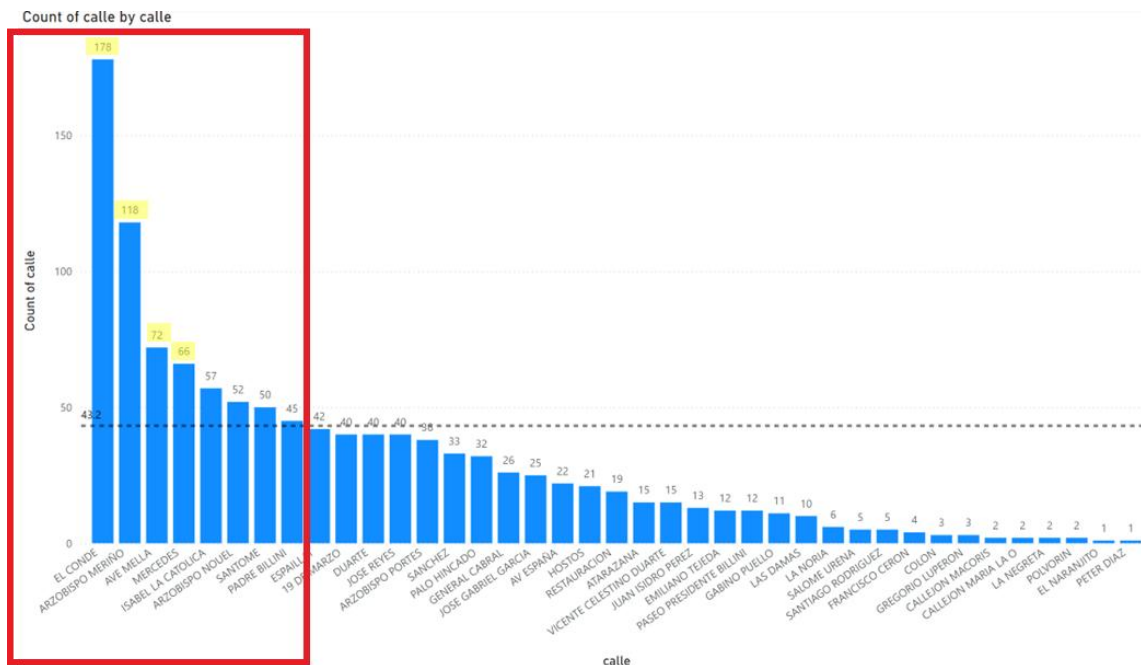


Figura 78. Asociación de negocios con ejes viales de la CCSD. Arup (2024) con base en Idom (2022).

El eje comercial por excelencia es El Conde, el cual aloja a lo largo 1.04 km el **15%** de toda la actividad comercial de la Ciudad Colonial. Su naturaleza peatonal lo convierte en un espacio abierto estratégico para la estructura urbana de la CCSD. En complemento, la calle Mercedes se encuentra en proceso de consolidación como eje comercial intermedio.

El eje comercial de Av. Meriño aloja a lo largo de 1.08 km el **10%** del total de la actividad comercial de la Ciudad Colonial, con un enfoque en establecimientos comerciales de alto impacto como venta de muebles, textiles, venta al por mayor y tecnología; con alta demanda de zonas de carga y descarga y estacionamientos.

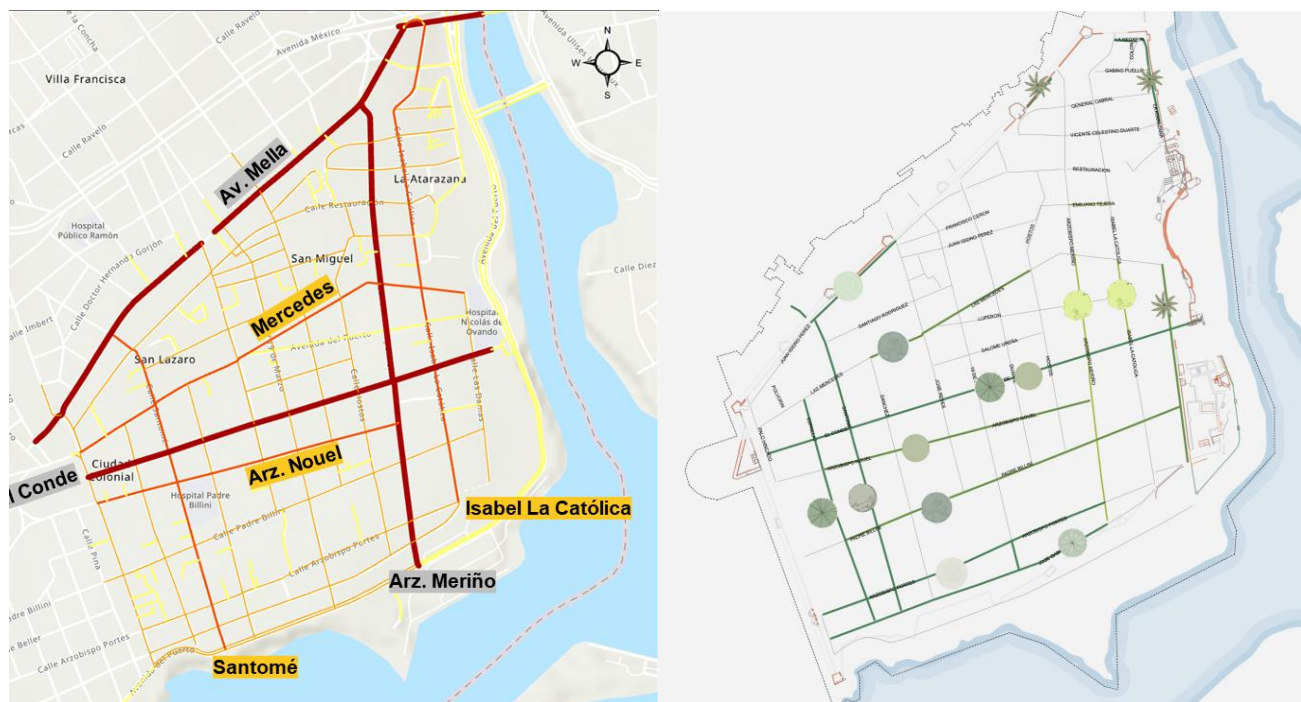


Figura 79. Espacialización de ejes comerciales. Arup (2024) - Asociación con corredores verdes PE-EPCC (2023).

Los ejes comerciales de la calle Arzobispo Meriño e Isabel La Católica, funcionan como un par vial que conecta longitudinalmente el polígono institucional del trazado Ovandino. Por otro lado, hacia el extremo oeste, sobre el eje comercial de Santomé se consolida una oferta comercial de intensidad media la cual se abre paso entre las zonas residenciales de Puerta de la Misericordia y San Lázaro.

La red de ejes con vocación comercial descrita anteriormente se relaciona con la propuesta de ejes verdes del PE-EPCC, la cual reconoce una red de corredores urbanos: Nouel, Mercedes, El Conde, Santomé, Meriño e Isabel La Católica) que por su sección vial admiten intervención paisajística para convertirse en ejes verdes como estrategia para aumentar la calidad del espacio de circulación peatonal, mitigar los efectos de isla de calor e incentivar la economía local y reactivación de nuevos usos.

En este sentido, la consolidación del espacio urbano de ejes comerciales con valores ambientales dentro de la CCSD se reconoce como una estrategia de alta relevancia para el Plan Especial como entornos urbanos propicios para el fortalecimiento del comercio, el turismo y la movilidad activa.

5.3.4 Conclusiones

El análisis de la economía local en la Ciudad Colonial de Santo Domingo ha permitido identificar los principales sectores económicos y su distribución espacial, así como su impacto en el espacio público y las dinámicas sociales. A lo largo de esta sección, se ha evaluado cómo los negocios de restaurantes y bares, el comercio al por menor, las industrias de impresión, las artesanías y el alojamiento temporal interactúan con el tejido urbano, generando oportunidades económicas y desafíos para el uso equilibrado del espacio público.

A continuación, se sintetizan los hallazgos clave, destacando las oportunidades para fortalecer los sectores económicos en armonía con el patrimonio histórico y el bienestar de la comunidad residente. Además, proporcionan un marco esencial para la formulación de directrices dentro del Plan Especial, que deberá abordar los conflictos de uso y proponer estrategias para potenciar una economía local vibrante y compatible con la preservación del paisaje urbano y la calidad de vida en la Ciudad Colonial.

- **Actividad comercial de alto impacto:** Los establecimientos asociados a bares y restaurantes impactan fuertemente el espacio público inmediato por la demanda de estacionamiento, carga y descarga y la extensión del área de servicios, además genera otros conflictos como contaminación acústica en zonas residenciales.
- **Reemplazo de sectores económicos:** La tendencia al decrecimiento de negocios de imprenta y servicios personales se contrarresta con el aumento intercensal de servicios de turistas como el alojamiento temporal y la preparación de alimentos y bebidas. La regulación del uso del suelo debe propender por la consolidación del Distrito Creativo de Santa Bárbara y la reconversión del terminal Don Diego hacia un espacio integrador de actividades institucionales, recreativas, turísticas y de servicios en el marco del POT 2019.
- **Concentración económica y red de ejes comerciales:** Entender la vocación comercial de la red de corredores de alta y mediana intensidad es crucial para orientar las directrices de ordenamiento del uso del suelo, asegurando la ubicación adecuada del comercio en un contexto urbano de alto valor patrimonial y áreas residenciales susceptibles a conflictos de uso. Esta concentración crea oportunidades de revitalización urbana, pero requiere una gestión cuidadosa para evitar la saturación del espacio público y el desequilibrio en la oferta de servicios de la ciudad.
- **Comercio asociado al patrimonio inmaterial:** Los negocios de artesanías y buhoneros contribuyen significativamente al patrimonio cultural inmaterial de la Ciudad Colonial. Regular y fomentar espacios de forma ordenada para estas actividades permitirá potenciar sus aportes culturales. Las pautas urbanísticas sobre espacio público deben considerar condicionantes asociadas.
- **Ocupación permanente del espacio público:** La extensión de áreas de servicio de restaurantes, bares y otros negocios hacia el espacio público impacta la accesibilidad peatonal, limita el uso colectivo de los

espacios abiertos y afecta el paisaje urbano de la CCSD. Es relevante regular este tipo de ocupación para garantizar la funcionalidad del entorno urbano.

Dimensión	Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Crecimiento económico y desarrollo local sostenible	Actividades productivas	Distribución de negocios por actividad económica	Porcentaje de negocios según sector económicos predominantes	15% sector económico de preparación de alimentos y bebidas 10% sector económico de servicios personales 10% sector económico de impresión e industrias conexas 8% sector económico de comercio al por menor 6% sector económico de servicios de alojamiento temporal
Crecimiento económico y desarrollo local sostenible	Turismo sostenible	Oferta de actividades y servicios turísticos	Porcentaje de negocios asociados a servicios turísticos	37,6%
Crecimiento económico y desarrollo local sostenible	Servicios locales	Oferta de actividades y servicios a residentes	Porcentaje de negocios asociados a residentes	51,4%

Tabla 19. Indicadores de línea base sobre economía local

5.4 Actividad inmobiliaria

En esta sección se examinan las dinámicas del mercado de bienes raíces, tanto de carácter residencial como comercial, y su impacto en la configuración urbana y social del territorio. En la medida en la que la CCSD ha ganado relevancia como área de gran valor cultural, histórico y turístico, el mercado inmobiliario ha respondido a estas dinámicas, generando una transformación en la oferta de vivienda y locales comerciales en sus precios de alquiler y venta.

Para el análisis se revisaron portales de oferta en venta y alquiler de inmuebles residenciales y comerciales para extraer la ubicación aproximada de cada uno de ellos, así como su información de precio en Pesos Dominicanos (DOP), metraje en M2 y cantidad de habitaciones. Entre estos portales se incluyen:

- IN Colonial Real Estate
- Mercado Libre Inmuebles
- Plusval Inmobiliaria
- Bienes Raíces Roxana
- Corotos
- Mis Casas RD

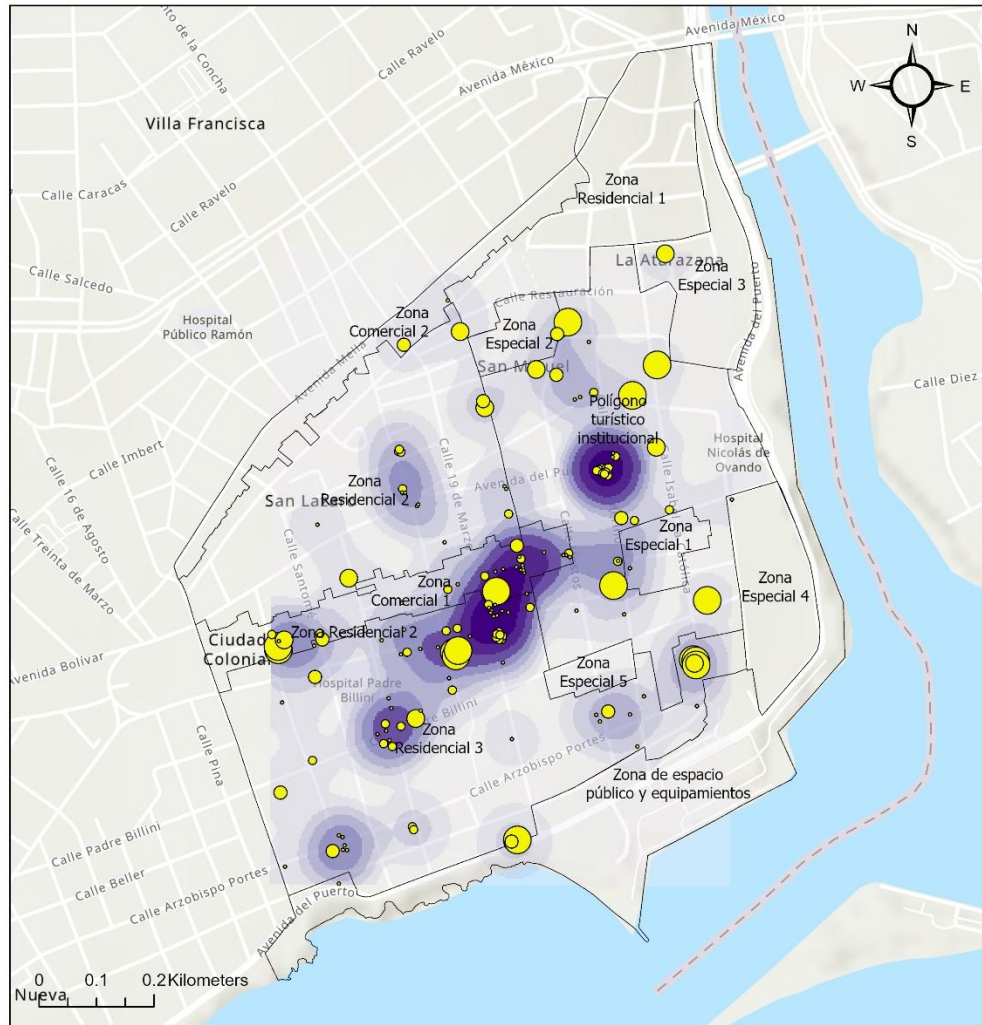
A partir de la información disponible, se determinó el valor por M2 de cada una de las propiedades. Por otra parte, con la ubicación de los inmuebles fue posible realizar un ejercicio de densidades para evidenciar la concentración de aquellos de mayor y menor costo dentro de la CCSD. Se consideró la variabilidad de la información de los inmuebles para realizar un análisis aproximado de las dinámicas inmobiliarias del territorio.

5.4.1 Oferta Inmobiliaria General

Como se observa en la Figura 80 la oferta inmobiliaria general tiene 3 puntos clave de concentración y desarrollos más aislados, pero con importancia para comprender la dinámica:

- Polígono turístico institucional:** al norte de la Ciudad Colonial, sobre la zona correspondiente a San Nicolás de Bari, en donde, como ya se analizó con anterioridad, hay una alta densidad poblacional considerando la extensión de la superficie y no existe mayor oportunidad de desarrollo adicional. De hecho, la oferta se concentra en inmuebles existentes, y otros que han sido recuperados para su subdivisión y posterior venta o alquiler. En este sector, el valor por m2 no es alto, comparado con el resto de la CCSD y la oferta ofrece metrajes más altos que el promedio, esto es, alrededor de 160m2 a 300 m2 respecto a 136m2.
- Zona comercial 1 y Zona residencial 3:** hacia la parte central de la CCSD, coincidiendo con el eje El Conde, Regina. Si bien sobre El Conde las oportunidades de desarrollo están limitadas, en Regina se evidencian más oportunidades de desarrollo, lo que puede incrementar la concentración de la oferta en estos sectores hacia la venta o alquiler, especialmente de vivienda nueva con posible uso comercial en primera planta. En este sector, especialmente sobre los ejes El Conde y Arzobispo Nouel el precio del m2 es más elevado que en otros sectores de la Ciudad Colonial. No obstante, los metrajes oscilan entre los 65m2 y los 300m2, siendo la mayoría menor al promedio.
- Zona residencial 3:** hacia el sur de la Ciudad Colonial, especialmente en el sector de Nuestra Señora del Carmen y Puerta de la Misericordia, en donde hay más oportunidades de desarrollo respecto a otras zonas de la CCSD. En este sector el metraje es uno de los más bajos del territorio, indicando viviendas más pequeñas y locales comerciales de menor escala. En este sentido, el valor por m2 es bajo en comparación con el resto de la Ciudad Colonial. Esto es esencial para un posible desarrollo de vivienda asequible para hogares pequeños.

- iv) Se evidencian desarrollos más aislados hacia los bordes de la Ciudad Colonial, coincidiendo especialmente con la **Zona residencial 2**, en los sectores de San Lázaro y San Miguel. Allí existen oportunidades adicionales de desarrollo y el valor del m² se encuentra por debajo del promedio, siendo de aproximadamente 1,700 DOP respecto a 48,550 DOP. No obstante, la oferta no considera metrajes altos. De igual manera, en la Zona residencial 3, hacia el sur del polígono turístico institucional. En este caso, el valor por m² es más alto al promedio, situándose entre los 120,000 DOP y 240,000 DOP para metrajes promedio, es decir alrededor de los 136m².



Sectores normativos

□ Sectores normativos

Valor del M2 de los inmuebles

Precio en Peso Dominicano (DOP)

- 28 - 1050
- 1051 - 2164
- 2165 - 120370
- 120371 - 224586
- 224587 - 420687

Concentración de la oferta inmobiliaria

VALUE

- 0.001 - 52.567
- 52.568 - 146.018
- 146.019 - 262.833
- 262.834 - 403.011
- 403.012 - 589.915
- 589.916 - 852.748
- 852.749 - 1,156.466
- 1,156.467 - 1,489.388

Figura 80. Concentración y Valor por m² de la oferta inmobiliaria. Arup (2024) con base en bases de datos inmobiliarias locales

5.4.2 Oferta de inmuebles residenciales

5.4.2.1 Alquiler

Dentro de la Ciudad Colonial es más común la oferta inmobiliaria de vivienda en la modalidad de alquiler. Las viviendas que se ofertan se encuentran entre los 8m² y los 521m², con un promedio de metraje de 88m², compuestas por 1 o 2 habitaciones en su mayoría. El costo medio por m² de este tipo de viviendas es de 1000 DOP mensual, para un total de 12000 DOP anuales. Como es posible evidenciar en la Figura 81, hay una oferta específica para los sectores calles El Conde- Arzobispo Nouel, Regina, Puerta de la Misericordia, San Miguel-San Lázaro y San Nicolás de Bari.

- Sobre la **calle El Conde**, el alquiler de vivienda oscila entre los 800 y 1100 DOP por m² ubicándose por debajo y sobre el costo promedio. No obstante, el metraje de los inmuebles se encuentra entre los 15m² y los 50m², siendo mucho menor al promedio, pues responden a pequeños aparta-estudios en pisos superiores de las edificaciones.
- Hacia la **calle Arzobispo Nouel**, sobre el sector residencial de Regina, los precios por m² se encuentran entre los 700 y los 2100 DOP. La diferencia radica en el tipo de vivienda que se ubica en este sector. Además de aparta-estudios con un metraje superior y de mayor atractivo, se ofertan apartamentos de 2 habitaciones y con superficies superiores a los 100m², que, además, son de lujo. Es importante aclarar que a mayor cantidad de m², menor es el valor por m², exceptuando los casos de las viviendas de lujo.
- Al **sur del sector de Regina**, la oferta incluye apartamentos de 3 habitaciones y con un metraje superior a los 200m², siendo estos los que menor valor por m² tienen (de 700 a 900 DOP).
- Sobre **Puerta de la Misericordia**, se encuentran parte de los metrajes más reducidos de la Ciudad Colonial, respondiendo a una oferta de aparta-estudios de 1 habitación y pequeños apartamentos de 2 y 3 en menor medida. No obstante, el valor por m² no es tan alto como en los demás sectores mencionados. En este caso, se alquilan propiedades entre los 200 y los 1000 DOP por m², ubicándose por debajo del promedio de la CCSD.
- En el sector **San Miguel-San Lázaro** la oferta se concentra en estudios de 1 habitación o habitaciones dentro de casas uni o bifamiliares. Al igual que Puerta de la Misericordia, el valor por m² es bajo, exceptuando los casos de estudios de mayor atractivo. En promedio, el metraje es de 15m² y los precios oscilan entre los 700 y 1400 DOP por m².
- **San Nicolás de Bari** concentra una cantidad considerable de viviendas de lujo, las cuales, en su mayoría tienen de 3 a 4 habitaciones con metrajes de 200 a 500 m², incluyendo apartamentos en vivienda multifamiliar, hasta vivienda unifamiliar. En este caso, los precios superan el promedio, ubicándose entre los 1200 y 1300 DOP por m² en general.

En conjunto, lo anterior refleja una segmentación significativa dentro del mercado de alquiler de la Ciudad Colonial con una clara concentración de viviendas de lujo y mayor costo en zonas históricas y turísticas de alto atractivo, mientras que sectores con menor exposición al turismo, como Puerta de la Misericordia, ofrecen opciones de alquiler más asequibles. Esto también sugiere un mercado que adapta sus valores y tipos de oferta según la ubicación, el perfil de los inmuebles y la cercanía a ejes comerciales y puntos de interés histórico.

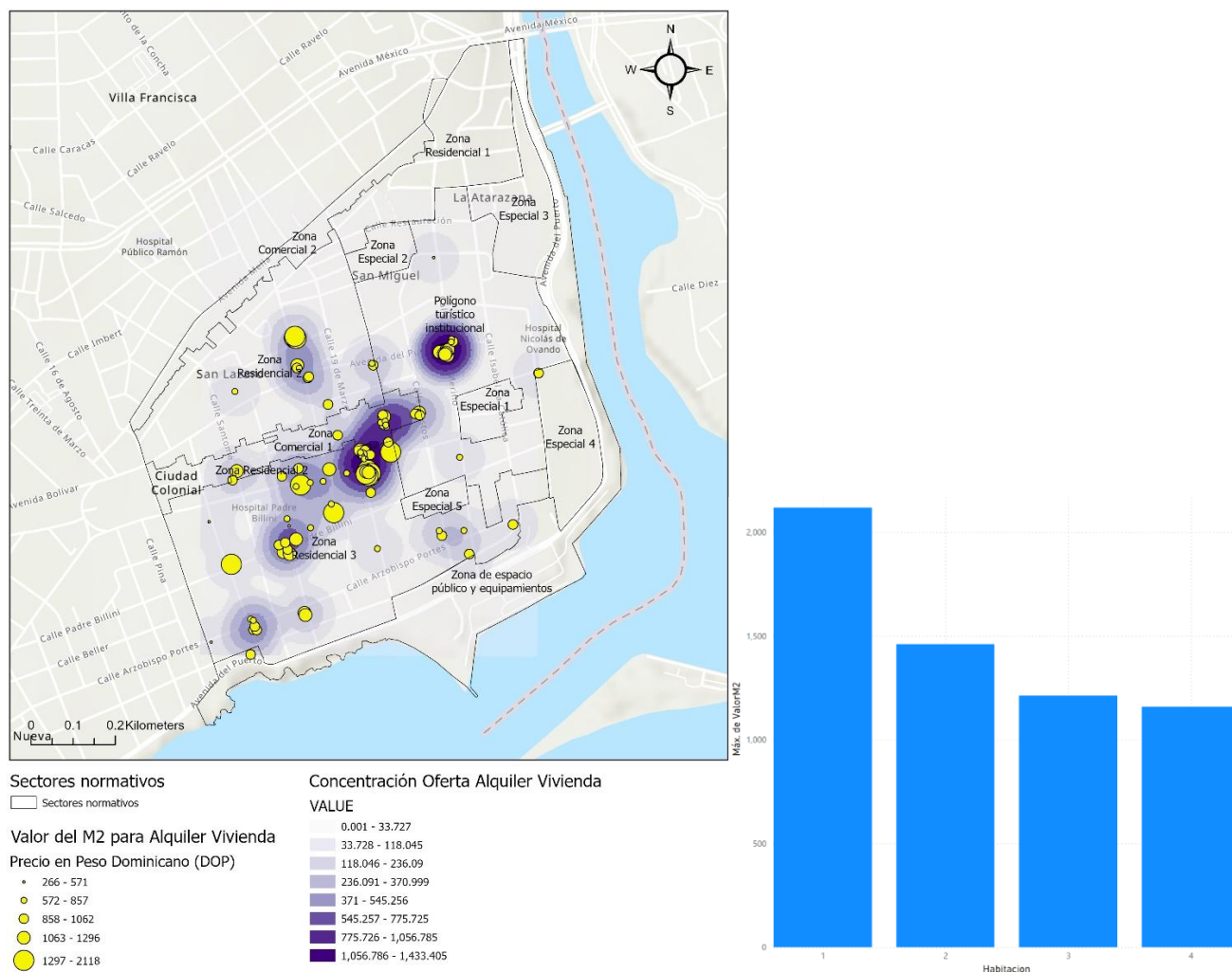


Figura 81. Concentración y valor m2 del alquiler residencial. Arup (2024) con base en bases de datos inmobiliarias locales

5.4.2.2 Venta

Las viviendas ofertadas en venta en la CCSD se caracterizan por ser apartamentos de tamaño promedio de 116 m² con dos o tres habitaciones, lo que les da un valor promedio de 211,000 DOP por m². Esto contrasta notablemente con los valores de alquiler, que se sitúan significativamente más bajos en términos de precio por metro cuadrado, señalando una marcada diferencia entre la demanda de compra y alquiler. Este alto valor sugiere un mercado orientado hacia un perfil de residentes o inversionistas con una capacidad económica elevada y una oferta de propiedades limitada.

El valor por m² tiende a ser más bajo en propiedades de mayor tamaño, mientras que las viviendas de una habitación alcanzan el valor más alto en promedio. Según se muestra en la Figura 82, este tipo de oferta residencial se concentra en zonas específicas, tales como el área al sur de la CCSD en Santa Clara-La Catedral, el sector Regina, el borde oeste sobre la calle El Conde y el área de San Antón. Esta distribución responde a una segmentación del mercado en áreas de alto valor patrimonial y paisajístico, lo cual incrementa el atractivo para la compra frente a opciones de alquiler.

- Las viviendas en venta en **Santa Clara-La Catedral** corresponden a apartamentos de lujo, ubicados en complejos coloniales con características paisajísticas de valor. Estos suelen tener de 2 a 3 habitaciones con metrajés que oscilan entre los 130m² y 230m² con valores ligeramente superiores al promedio. Tienen buena accesibilidad a espacio público y sitios de interés religioso y turístico.

- En el sector de **Regina**, la venta se concentra en aparta-estudios de mayor atractivo o de lujo de 1 habitación con un promedio de 75m². Esta es la zona más costosa de la Ciudad Colonial con valores por m² que ascienden los 270000 DOP. Lo anterior se relaciona directamente con edificaciones que destacan por su valor patrimonial y arquitectónico. Adicionalmente tienen cercanía con las calles El Conde y Arzobispo Nouel, ejes comerciales de importancia para la CCSD.
- Sobre el **borde este** de la Ciudad Colonial se ubican ofertas que comprenden apartamentos de 1 o 2 habitaciones, pero que se encuentran atados a espacios comerciales, por ello se evidencia un alto valor por m². Para un metraje de 70m² a 160m² los precios oscilan entre los 60000 y los 420000 DOP.
- En la zona de **San Antón** la oferta de inmuebles es la más económica de la CCSD, con precios entre los 90000 y 110000 DOP por m². Aquí la oferta es variada con pequeños apartamentos de 2 a 3 habitaciones y aparta estudios. Los metrajes no superan los 145m². Si bien las edificaciones ofertadas se encuentran en un entorno de tipologías 2 y 3, no corresponden en su mayoría a edificios patrimoniales, aspecto que impacta en los precios de venta.

En general, el precio elevado por m² en la modalidad de venta frente al alquiler indica un mercado orientado a la inversión, con mayor dificultad de acceso para nuevos residentes, especialmente en propiedades de lujo o con un valor cultural notable. Este contraste no solo destaca la preferencia por la venta en zonas de mayor valor patrimonial, sino que también sugiere una tendencia a que los espacios residenciales más deseados sigan limitados a un segmento específico, limitando el acceso de nuevos compradores a los sectores de lujo en la CCSD.

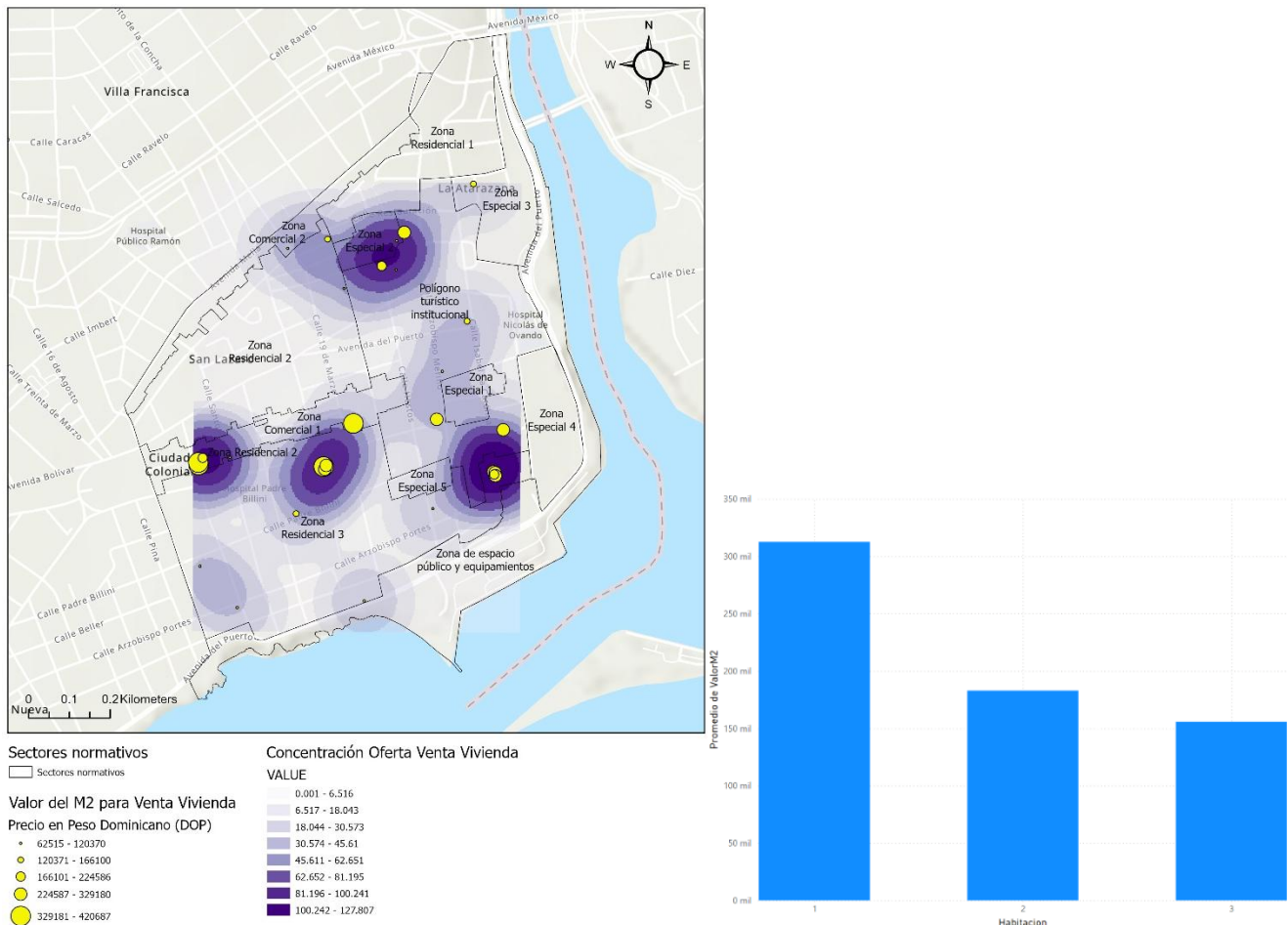


Figura 82. Concentración y valor m2 venta residencial. Arup (2024) con base en bases de datos inmobiliarias locales

5.4.3 Oferta de alquiler y venta de inmuebles comerciales

5.4.3.1 Alquiler

El valor promedio de alquiler de los inmuebles comerciales se sitúa en 1000 DOP por m2 con superficies que varían ampliamente entre los 12m2 y los 900m2. La mayoría de estos locales están orientados a la venta de bienes, con una proporción significativamente menor de espacios destinados a oficinas o bodegas, aspecto que sugiera un mercado altamente orientado al comercio minorista y turístico.

Los inmuebles comerciales se concentran a lo largo del eje El Conde entre las calles Duarte y José Reyes y a la altura del Parque Colon, y la intersección entre la calle Mercedes y la Arzobispo Meriño. Este patrón de localización destaca la importancia de estos ejes como centros de actividad económica, en los cuales el flujo constante de visitantes y residentes impulsa una oferta comercial específica, como se ha mencionado con anterioridad.

- El tramo del eje **El Conde** que se encuentra entre las calles Duarte y José Reyes es una zona de alta demanda, clasificada como Zona Comercial 1. Aquí se concentran locales comerciales con superficies que van desde 230m2 hasta 410m2 y precios de alquiler que superan el promedio, con valores que oscilan entre 1100 y 1700 DOP por m2. La mayoría de estos locales cuenta con espacios múltiples para la organización del comercio al por menor y de servicios asociados al turismo como restaurantes.
- Dentro del polígono turístico institucional, especialmente en la **Zona especial 1**, el mercado inmobiliario responde a la vocación turística del eje El Conde. Aquí se encuentran locales con superficies de mayor tamaño (entre 350m2 a 900m2), que, en su mayoría, están destinados al comercio de bienes al por menor

- En la intersección de la **calle Mercedes y la Arzobispo Meriño** se observa una especialización comercial orientada al comercio de ropa y calzado, con locales de 300m2 a 500 m2. Los precios de alquiler se encuentran en un rango intermedio-alto, entre 1000 y 1600 DOP por m2.

En este contexto, se permiten las demás plantas para usos como el residencial y el turístico con alojamientos temporales. Esto refleja la dinámica económica de la CCSD, en donde la demanda de espacios de mayor tamaño y mejor ubicación para el comercio y la oferta de servicios asociados al turismo han impulsado precios más altos en sectores específicos, consolidando un mercado inmobiliario adaptado a las características y necesidades de los negocios.



5.4.3.2 Venta

Los inmuebles comerciales en venta corresponden a hoteles o edificaciones que han sido subdivididas para su adecuación en apartamentos y aparta-estudios. Este tipo de propiedades representan inversiones a largo plazo. Los inmuebles no tienen una concentración en el territorio de la Ciudad Colonial. No obstante, siguen un patrón de ubicación sobre áreas de atractivo turístico y/o comercial, así como ejes que facilitan su accesibilidad.

Las propiedades ubicadas en zonas de alto valor turístico como la Plaza España y la Playa Montesinos son las más costosas. Al respecto, el valor total por m² es de 217,760 DOP, para un valor anual de 11,997 DOP/m² con superficies que ascienden a los 1600m².

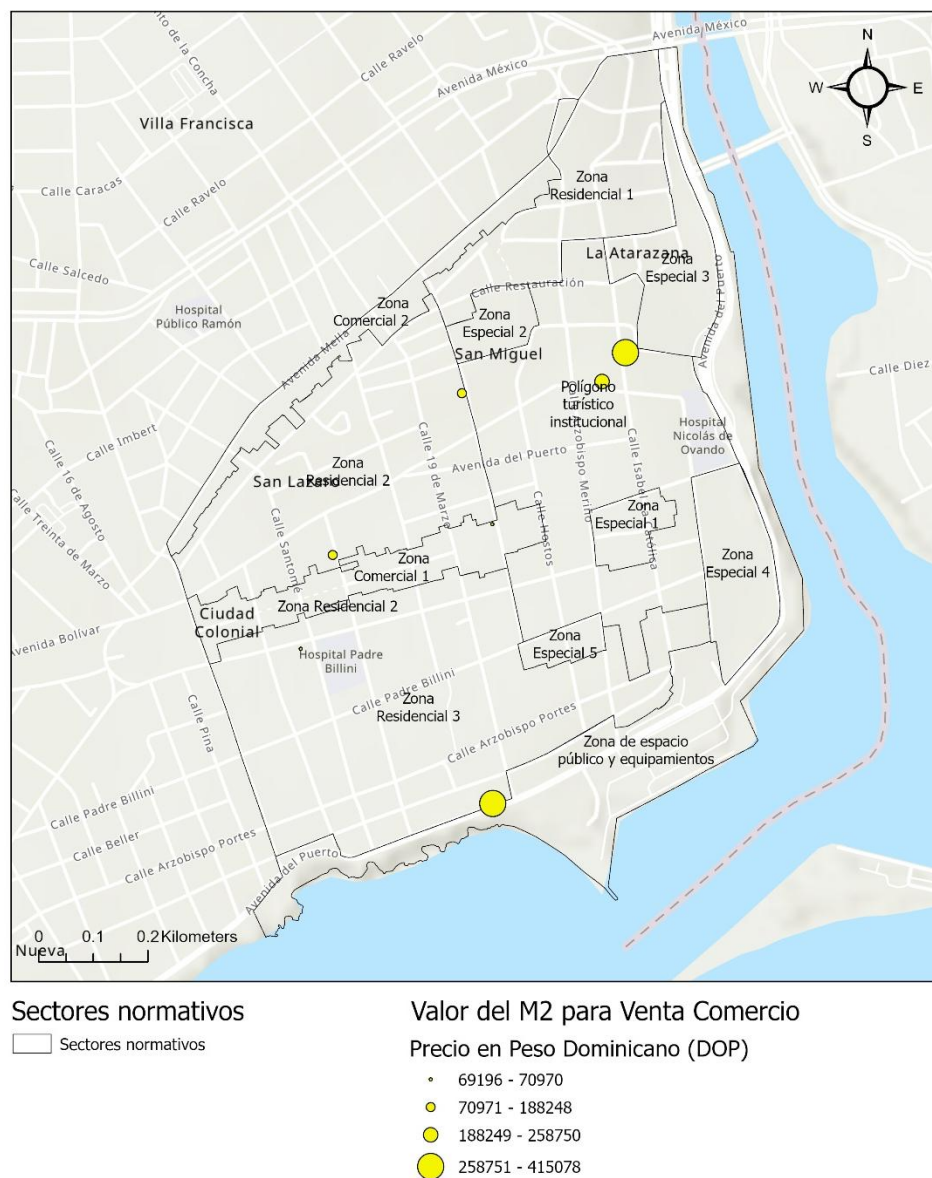


Figura 84. Valor m² venta comercial. Arup (2024) con base en bases de datos inmobiliarias locales

5.4.4 Conclusiones

- **Modalidad de la oferta:** el alquiler de vivienda es el tipo de oferta más común en la Ciudad Colonial. Sectores como Puerta de la Misericordia, San Lázaro y la zona residencial de Santa Clara representan zonas de oportunidad para incentivar programas de alquiler de vivienda más asequible orientada a un

perfil demográfico de hogares unipersonales o de 2 personas. En este sentido, existe un reto en la atracción de hogares de ingresos medios o bajos de 3 personas o más, pues la vivienda en alquiler ofertada con mayor cantidad de habitaciones es, generalmente, de lujo.

- **Subdivisión de las viviendas y el predio:** se evidencia la adecuación, tanto en el interior como a nivel predial, de las edificaciones de carácter unifamiliar o bifamiliar destinada a la incorporación de espacios adicionales para alquiler. Esto sugiere la necesidad por instrumentos de gestión del suelo que promuevan un desarrollo más ordenado y beneficioso a nivel predial para propietarios, arrendadores y arrendatarios.
- **Protección del patrimonio y valoración inmobiliaria:** el valor patrimonial incide directamente en el costo de las propiedades y en el comportamiento orientado hacia el alquiler del mercado inmobiliario. Mecanismos como incentivos fiscales y subsidios especiales a los propietarios incentivarían la compra de vivienda, considerando las cargas de restauración y conservación que esto supone.
- **Sectores de interés:** Regina es una zona con una variedad en la oferta inmobiliaria con alquiler y venta de vivienda, aspecto que indica su vocación territorial como residencial orientada a diversos grupos poblacionales, especialmente de ingresos medios a altos; y con alquiler de inmuebles comerciales de bajo impacto, especialmente sobre la calle Arzobispo Nouel. De igual manera, San Nicolás de Bari comparte esta vocación, principalmente sobre el eje de Isabel la Católica.

Dimensión	Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Crecimiento económico y desarrollo local sostenible	Mercado inmobiliario	Proporción de viviendas desocupadas sobre la oferta total	Porcentaje de unidades de vivienda desocupadas	23%

Tabla 20. Indicadores de línea base sobre actividad inmobiliaria

5.5 Turismo

En esta sección se analiza la capacidad máxima que puede soportar la Ciudad Colonial en términos de visitantes en función de la infraestructura de bienes y servicios existente y la preservación de su entorno patrimonial. Se examinan aspectos clave como el espacio público, monumentos históricos y servicios públicos. El análisis contempla la infraestructura portuaria presente en la CCSD, así como en su zona de amortiguamiento, la cual es calve en el flujo de visitantes, especialmente desde la llegada de cruceros.

5.5.1 Capacidad de carga del sector turismo

5.5.1.1 Patrones de afluencia y demanda turística

La cantidad de flujos turísticos que presenta la Ciudad Colonial se concentran principalmente sobre los recursos turísticos y el espacio público. De acuerdo con la Encuesta de Demanda Turística (2023) y el Informe de Sostenibilidad Turística (2023), para el año 2023 el total de visitas diarias en la CCSD fue de 2,513 personas en promedio con un crecimiento del 16% respecto a 2022, un rango de recepción y crecimiento moderado considerando el tamaño y capacidad del territorio. Esto representa una oportunidad para regular con mayor facilidad la capacidad de afluencia y el ajuste a la infraestructura y oferta de servicios turísticos, especialmente aquellos asociados al alojamiento, transporte y recreación.

Los meses de mayor afluencia corresponden a diciembre, febrero y marzo, seguidos de enero y julio, mientras que septiembre y octubre reciben una menor cantidad de visitantes diarios. De la cantidad total de visitantes diarios, el 42% pernocta en la CCSD, siendo julio y marzo los meses que mayor carga suponen para los servicios asociados al alojamiento temporal lo que implica una carga significativa para la infraestructura hotelera y los servicios turísticos de la zona en estos meses.

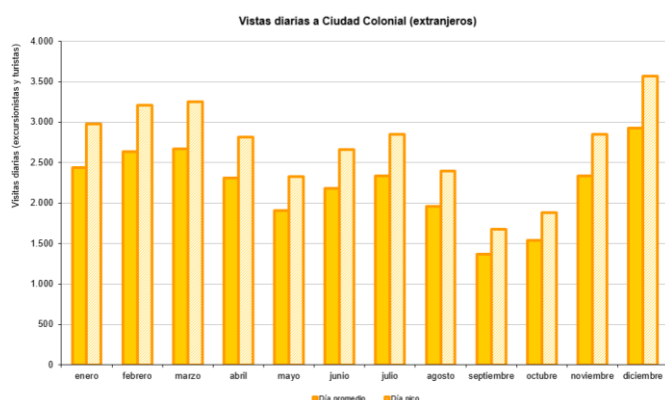


Figura 85. Visitas diarias CCSD. Encuesta de Demanda Turística (2023)

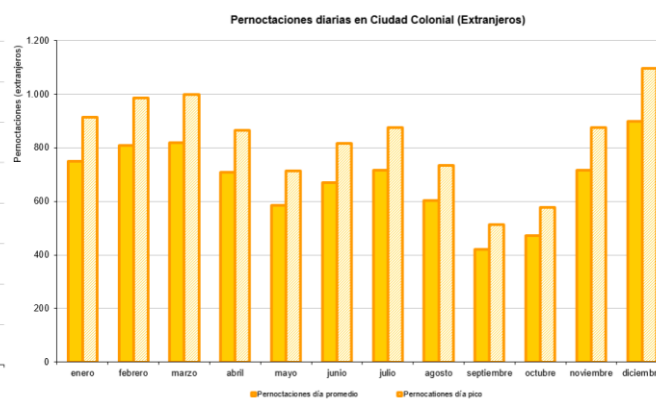


Figura 86. Pernoctaciones diarias CCSD. Encuesta de Demanda Turística (2023)

5.5.1.1.1 Afluencia en recursos turísticos

Los recursos turísticos de la CCSD incluyen monumentos que ofrecen servicios recreativos y culturales. En 2023, los meses con mayor cantidad de visitas diarias fueron enero, febrero y marzo, con un total de entre 2,043 y 2,073 personas. De estas visitas, el 16% correspondieron a residentes, siendo marzo, mayo y agosto los meses de mayor afluencia. En general, la primera mitad del año registró un alto flujo de turistas en estos atractivos, mientras que en el segundo semestre las visitas disminuyeron significativamente. Esto se debe a las obras iniciadas en el Alcázar de Colón y la falta de datos concretos para este atractivo, así como para la Catedral Primada.

El Panteón Nacional, el Museo Casas Reales, así como la Catedral Primada son los 3 atractivos de mayor afluencia turística, representando el 35%, 23% y 22% de las visitas diarias totales respectivamente. El Alcázar de

Colón y el Museo Armas de la Fortaleza tiene la oportunidad de mejorar su oferta para atraer una mayor cantidad de visitantes.

5.5.1.1.2 Afluencia en el espacio público

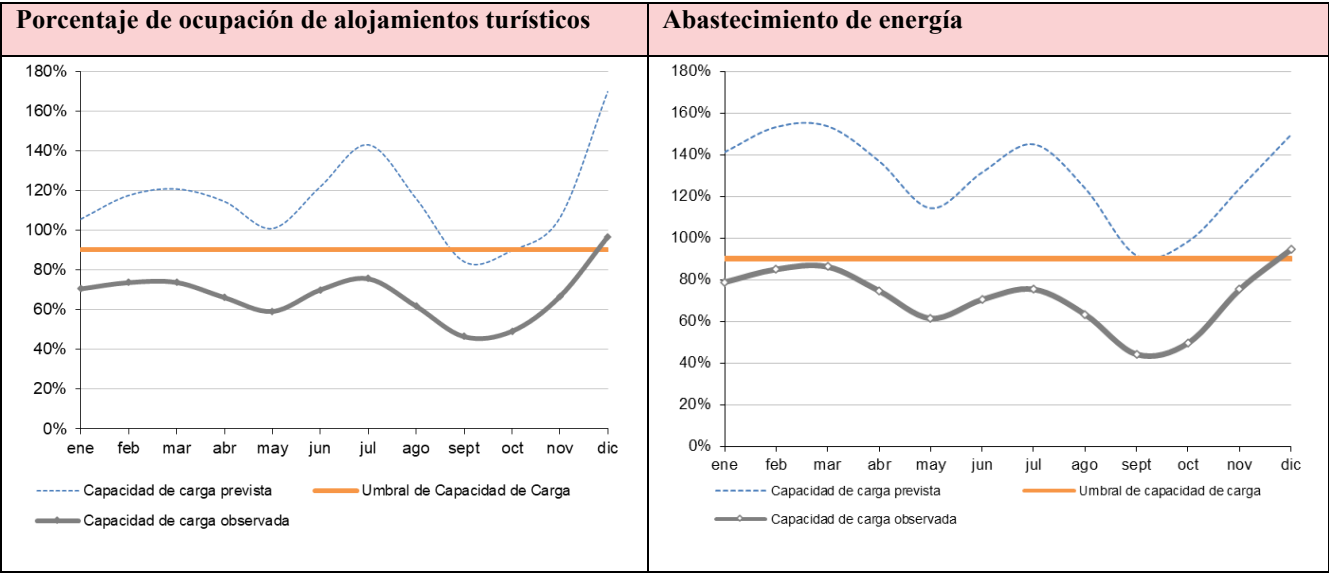
El espacio público en la CCSD abarca las vías de mayor concurrencia y relevancia, impulsadas por su importancia económica e histórica, así como plazas y parques de alto valor simbólico para el PUH. En 2023, los meses de mayor afluencia en estos espacios fueron febrero, marzo y diciembre, alcanzando entre 9,397 y 10,311 visitantes diarios. En contraste, mayo, septiembre y octubre registraron menor concurrencia, con un flujo de entre 4,831 y 6,706 personas.

Las calles El Conde y Las Damas se destacaron como los ejes más transitados, concentrando cada una el 23% del total de visitas a los espacios públicos de la zona. Mientras tanto, lugares emblemáticos como el Parque Colón y la Fortaleza Ozama, aunque ya cuentan con un flujo constante, presentan una oportunidad para atraer una mayor cantidad de visitantes, especialmente a través de mejoras en infraestructura y programación de actividades culturales y turísticas.

5.5.1.2 Generalidades de la oferta y carga del sector

Según las previsiones de capacidad de carga física y social para 2023, en un día promedio, la ocupación de alojamientos turísticos, la capacidad del Panteón Nacional, el suministro de energía y las plazas del autobús turístico no solo superarían los umbrales establecidos, sino que también excedían el tope máximo (100%). Además, la capacidad de la calle Las Damas se encontró en riesgo de alcanzar su límite.

Si bien la demanda diaria promedio no alcanzó el nivel previsto a lo largo del año, sí se superaron los umbrales de ocupación en los alojamientos turísticos y en el abastecimiento de energía, con niveles que se acercaron al límite máximo, particularmente en el mes de diciembre.



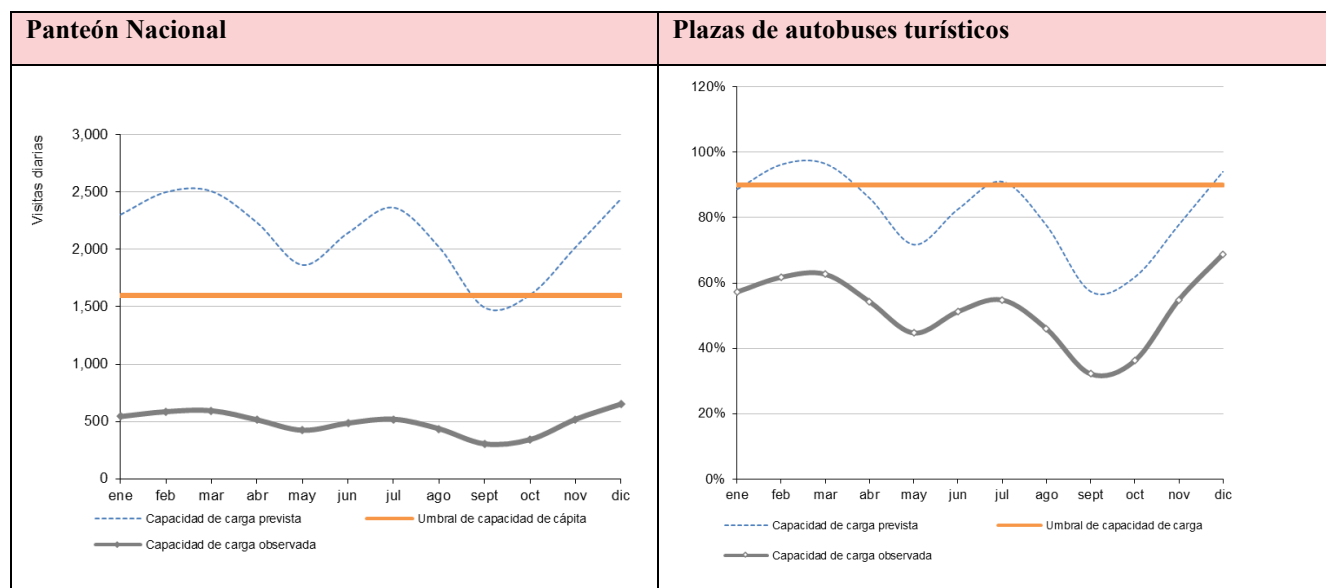


Tabla 21. Capacidad de carga. Encuesta de turismo (2022)

De acuerdo con las previsiones y la demanda observada, la sobrecarga y ocupación de estos servicios y atractivos turísticos indican que, en temporadas altas, como diciembre, marzo, febrero y julio hay un mayor riesgo de superar el umbral de capacidad e incluso alcanzar el límite. Esto es aún más crítico en días pico en donde se ha observado que se cruza el umbral y se alcanza el límite, como es el caso del abastecimiento de energía en día pico durante los meses enero a marzo, julio, noviembre y diciembre; y los alojamientos turísticos en febrero, marzo, julio y diciembre.

5.5.2 Sobre el puerto y su infraestructura turística

El Puerto de Santo Domingo cuenta con dos terminales para la recepción de visitantes por turismo. La terminal Sans Souci, situada en la zona de amortiguamiento de la Ciudad Colonial, y la terminal Don Diego, que se localiza en el borde este del territorio. En 2023, ambas terminales recibieron aproximadamente el 2,9% del total de cruceristas a nivel nacional, con la llegada de 17 cruceros: 9 entre los meses de enero a marzo y 8 entre octubre y diciembre. Este flujo representó solo el 3,1% del total de cruceros que arribaron a los distintos puertos del país (Autoridad Portuaria Nacional, 2024).

En cuanto al volumen de pasajeros, la terminal Sans Souci acogió a 19,615 cruceristas en 2023, mientras que la terminal Don Diego recibió 51,267 visitantes (Encuesta Demanda Turística, 2023). La llegada de esta cantidad de visitantes concentrada de 2 épocas del año sugiere: i) la generación de una conexión más directa entre la terminal Sans Souci y la Ciudad Colonial, aspecto que requiere de una articulación institucional intermunicipal entre el ADN y el Ayuntamiento de Santo Domingo del Este; ii) el mejoramiento de la relación zona urbana-puerto sobre el borde ribereño.

5.5.3 Conclusiones

- **Capacidad de carga y gestión de afluencia turística:** la demanda turística en picos de temporada, como diciembre, febrero, marzo y julio, frecuentemente supera o se acerca a umbrales de capacidad establecidos, particularmente en sectores clave para el turismo. Se evidencia un reto en la adaptación de los servicios de alojamiento para atender la demanda, considerando el conflicto de usos que puede generar con la residencia; así como del servicio de energía, el cual requiere el desarrollo de infraestructura resiliente y sostenible. Por otra parte, hay una oportunidad para considerar el diseño de circuitos y puntos de interés que incluyan espacios menos concurridos, de modo que se distribuya la afluencia y se alivie la carga sobre puntos de atracción monumental.
- **Usos del suelo y regulación de alojamiento:** se resalta la necesidad de regular servicios hoteleros en zonas que cuentan con el soporte urbano suficiente y no impacten la dinámica vecinal de las zonas

tradicionalmente residenciales. Se anticipan zonas de uso mixto que integren actividades comerciales, culturales y de servicios para diversificar la oferta en la CCSD enfocada en el visitante y en el residente.

- **Infraestructura y conectividad urbana:** las terminales de Sans Souci y Don Diego requieren de un fortalecimiento en la conectividad con la Ciudad Colonial, a través de conexiones de transporte e infraestructura de movilidad sostenible para mejorar el acceso. Por su parte, las calles El Conde y Las Damas concentra la mayor afluencia de turistas en espacio público, aspecto que sugiere proyectos de adecuación del espacio público. La infraestructura de estos espacios debe ser adaptada para garantizar la fluidez peatonal, la seguridad, y la conservación del patrimonio, especialmente en periodos de alta ocupación.

Dimensión	Pilar	Elemento a medir	Indicador	
Crecimiento económico y desarrollo local sostenible	Turismo sostenible	Ocupación de alojamientos turísticos	Porcentaje promedio de ocupación hotelera efectiva	82%
Crecimiento económico y desarrollo local sostenible	Turismo sostenible	Cantidad de visitantes por motivos de turismo en el año	Número de turistas anualmente	811255

Tabla 22. Indicadores de línea base sobre actividad turística

6. Dimensión institucional

¿Quiénes y qué se está gestionando en la CCSD?

6.1 Mapa de actores

Esta sección presenta el inventario detallado de las partes interesadas que se consideran relevantes para el desarrollo del Plan Especial, de acuerdo con sus competencias e intereses, tanto en los procesos de toma de decisiones para la formulación del Plan Especial, como en la estructura de gestión para su implementación. La identificación de estos actores permite comprender sus potenciales aportes y facilita el diseño de un esquema de gestión colaborativo que respalde la sostenibilidad del Plan.

El objetivo del análisis es establecer una base clara y fundamentada sobre los roles, responsabilidades y áreas de influencia de las distintas partes interesadas para el Plan Especial. El mapeo de actores y sus competencias, busca evaluar su impacto e interés potencial en el proceso, identificando las organizaciones clave de diversos ámbitos que contribuirán en mayor medida a la formulación de estrategias, acciones y proyectos que atiendan las realidades del territorio y faciliten su implementación efectiva, asegurando la sostenibilidad de las propuestas.

6.1.1 Proceso de identificación

La construcción del inventario general de potenciales actores a involucrar en el proceso de formulación y posterior implementación del Plan Especial para la CCSD se realizó principalmente a través de las siguientes actividades:

1. **Incorporación de los hallazgos previos:** Se consideraron los resultados del “Diagnóstico sobre la gobernanza de la Ciudad Colonial”, elaborado por el subconsultor del BID en el marco del proyecto “Apoyo para el fortalecimiento de la gestión turística, cultural y urbana de la CCSD”. Es importante resaltar que el

esquema de gestión que se formulará para el Plan se realizará en el marco de los futuros resultados finales del estudio mencionado.

2. **Revisión del marco legal existente sobre competencias:** se analizaron los roles, responsabilidades y competencias de los actores públicos que velan por la protección del patrimonio y el desarrollo de la norma urbana, tanto del orden nacional como local. Para ello se tuvieron en cuenta los Manuales de Organización y Funciones actualizados a 2023 de entidades como MINC, MITUR, MEPyD y ADN; así como las disposiciones contempladas en documentos normativos como: Ley 84-79 y Resolución 154-05 (MITUR), Ley 41/00 (MINC), Decreto 56-10 (MEPyD) Ley 176/07 (ADN).
3. **Revisión de estudios anteriores:** se consultaron análisis de actores de estudios previos como el Plan Estratégico de Espacio Público (2023), el Programa de Mejoramiento de Vivienda (2023), la Estrategia de Desarrollo Económico (2023) y el Plan Ezquiaga (2019).
4. **Entrevistas y consultas:** se realizaron conversaciones presenciales y virtuales con representantes de actores públicos como el MITUR, ADN y MINC, para recabar información específica sobre la función pública actores y los tipos de vínculos que los caracterizan.
5. **Mesas Interinstitucionales:** en el marco de la etapa de diagnóstico, se llevaron a cabo sesiones de trabajo interinstitucionales, lo que permitió profundizar en las funciones, relaciones y mecanismos de coordinación existentes y potenciales entre las distintas entidades.

6.1.2 Sectores identificados

La CCSD se compone de una red de actores relevantes a nivel local, nacional e internacional, los cuales juegan un rol vital en la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio cultural, y en la gestión urbana del territorio. Estos actores fueron categorizados con base en su afiliación al sector público, privado o civil, y fueron mapeados con sus respectivas interrelaciones, según el grado de interés e influencia en la formulación y posterior implementación del Plan Especial.

Con base en el nivel de influencia e interés de cada actor interesado, así como las relaciones potenciales entre ellos, durante el proceso de formulación e implementación, se realizó una matriz de clasificación y un diagrama por niveles y sector en donde se establecieron los niveles de implicación por proceso de formulación e implementación. El resultado de esto se evidencia a continuación.

El detalle de esta información se evidencia en el Anexo 3. Mapeo de actores

Etapa de Formulación

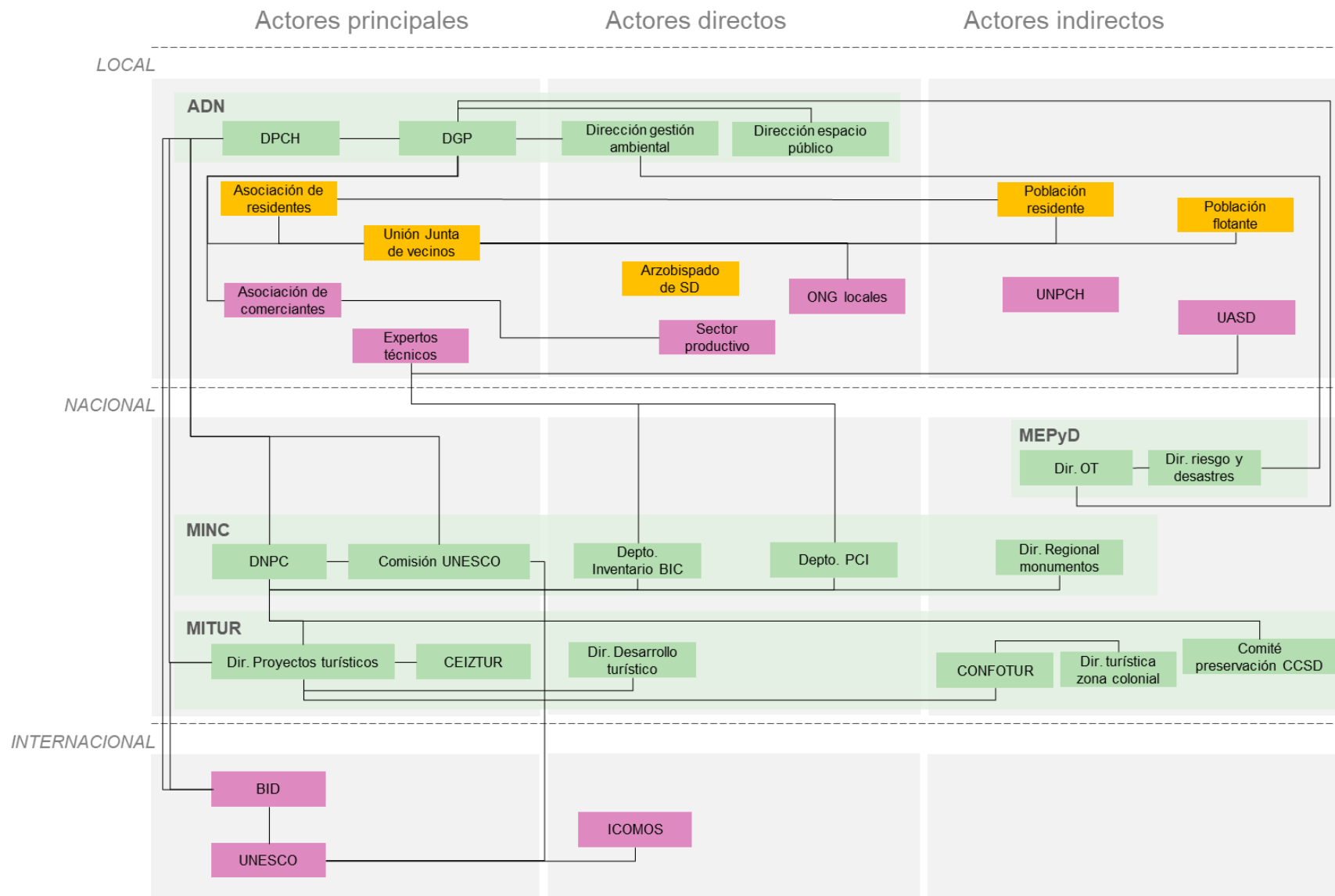


Figura 87 Actores claves para el proceso de formulación del Plan Especial

Etapa de Implementación

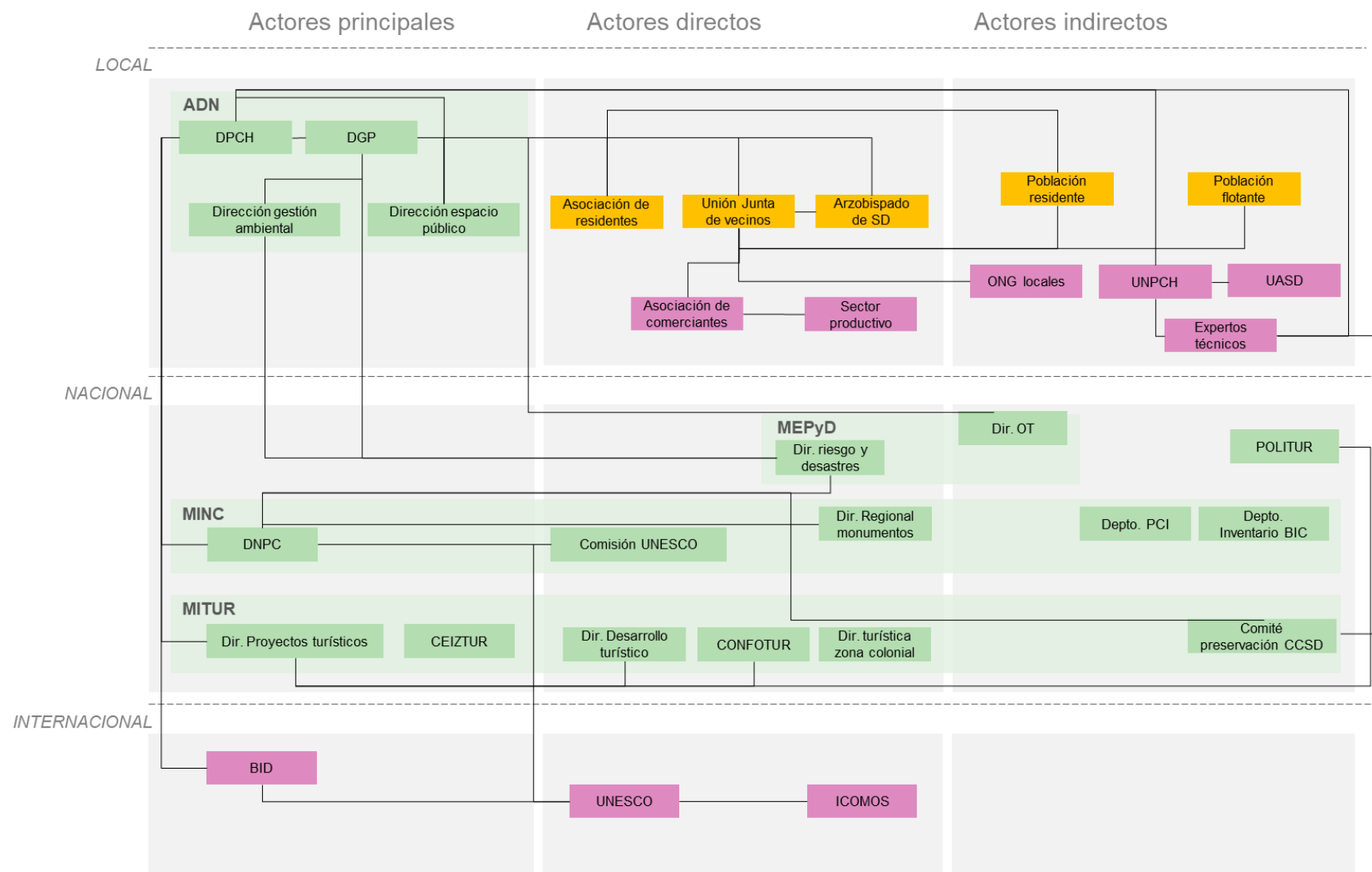


Figura 88 Actores claves para el proceso de implementación del Plan Especial

6.1.2.1 Nivel de Actores Clave o Principales

La participación de los actores clave es crucial para asegurar la efectividad del Plan Especial. Este grupo de actores comprende tanto organizaciones como grupos poblacionales quienes por sus competencias o roles ejercen una mayor influencia sobre el territorio. Su involucramiento es decisivo, ya que su nivel de compromiso y capacidad para articular conocimientos y recursos puede impactar significativamente, tanto en la formulación, como en la implementación del Plan Especial. El sector público es determinante en este grupo, especialmente las entidades de carácter local como la DPCCH y la DGP. A nivel nacional destacan la DNPC, así como CEIZTUR y la Dirección de planificación y proyectos turísticos.

Sector Público	Organización	Rol y competencia
Local	Ayuntamiento del Distrito Nacional	
	Dirección de Patrimonio Cultural y Centro Histórico (DPCH)	<u>Centro de poder:</u> encargado del manejo patrimonial y la normativa urbana específica. Ha construido una red de relaciones estratégicas con otros actores con competencia en el manejo de la CCSD. <u>Apoyo Técnico:</u> maneja la información relacionada con el patrimonio existente, las dinámicas socioeconómicas de la población y la vocación territorial de la CCSD.
	Dirección de Planeamiento Urbano	<u>Centro de poder:</u> encargado de la formulación de proyectos y planes reguladores urbanísticos para zonificación, edificaciones, espacio público y vialidad. A nivel local se encargan del ordenamiento territorial, siendo claves para el seguimiento de las disposiciones del POT.
	Asociaciones	
	Unión de juntas de vecinos	<u>Rol social:</u> han construido relaciones de afinidad con los sectores de menor poder. Conocen directamente las dinámicas socioeconómicas de la población y su organización les permite tener mayor alcance respecto a la toma de decisiones.
	Asociación de residentes	
	Asociación de comerciantes	
	Expertos técnicos	<u>Apoyo técnico secundario:</u> contribuyen significativamente al diagnóstico preciso del territorio y permiten una formulación más acorde a las necesidades funcionales, sociales y económicas de la CCSD.
Nacional	Ministerio de Cultura	
	Dirección Nacional de Patrimonio Cultural (DNPC)	<u>Centro de poder:</u> encargado del manejo y reglamentación de los monumentos patrimoniales declarados y potenciales a declarar. Orienta la incorporación de las disposiciones patrimoniales en el Plan.
	Comisión Nacional para la UNESCO	<u>Apoyo técnico:</u> pone en conocimiento de las entidades las disposiciones normativas frente al manejo del conjunto patrimonial declaradas por la UNESCO. Permite la articulación con otros actores como asociaciones profesionales, universidades y otros centros de enseñanza e investigación.
	Ministerio de Turismo	
	Dirección de planificación y proyectos turísticos	<u>Apoyo técnico secundario:</u> encargado de la planificación de infraestructura asociada al turismo como actividad de importancia en la CCSD. Ostenta conocimiento sobre parámetros de diseño y usos de suelo para proyectos turísticos.

	CEIZTUR	<u>Apoyo técnico secundario</u> : define recursos a invertirse en la infraestructura turística.
Internacional	BID	<u>Centro de poder</u> : ha construido una red de relaciones estratégicas con las organizaciones nacionales y locales de mayor relevancia para el manejo de la CCSD. Es poseedor de la gestión de conocimiento sobre la gestión del territorio.
	UNESCO	<u>Apoyo técnico</u> : brinda orientación sobre el marco normativo, las metodologías de intervención y buenas prácticas de intervención que aseguren preservación del patrimonio.

Tabla 23. Actores clave para el proceso de formulación

Sector Público	Organización	Rol y competencia
Local	Ayuntamiento del Distrito Nacional	
	Dirección de Patrimonio Cultural y Centro Histórico	<u>Centro de poder</u> : encargado de coordinar el mantenimiento y la protección desde la norma urbana del patrimonio existente en la CCSD. A través de la red de relaciones estratégicas le otorga control y monitoreo al cumplimiento del Plan.
	Dirección de Planeamiento Urbano	<u>Centro de poder secundario</u> : función de control y revisión de los aspectos funcionales de proyectos de edificaciones y urbanizaciones. Clave para otorgar sostenibilidad en el tiempo al Plan.
	Dirección de gestión ambiental	<u>Centro de poder secundario</u> : encargado de difundir y aplicar las medidas establecidas en materia de preservación del medio ambiente y recursos naturales. Deben ser involucrados en esta etapa como parte del equipo central.
	Dirección de uso del espacio público	<u>Centro de poder secundario</u> : otorga sostenibilidad del Plan en el tiempo en lo relacionado con la defensa, protección y control del espacio público general y de gran valor para el conjunto patrimonial. Dado que son los únicos con competencia en el manejo del espacio público deben ser involucrados en esta etapa como parte del equipo central.
Nacional	Ministerio de Cultura	
	Dirección Nacional de Patrimonio Cultural	<u>Centro de poder</u> : a través de la articulación con actores de otros niveles gubernamentales y la esfera privada y civil puede otorgarle sostenibilidad en el tiempo al Plan. Es encargado de vigilar la protección, conservación y restauración de bienes declarados patrimonio. Otorga autorizaciones a reformas o modificaciones.
	Ministerio de Turismo	
	Dirección de planificación y proyectos turísticos	<u>Apoyo técnico</u> : encargado del diseño y construcción de la infraestructura turística resultado de la formulación del Plan. Tiene como función el control de proyectos y la gestión de la información relacionada.
	CEIZTUR	<u>Centro de poder secundario</u> : supervisa y administra fondos y recursos para el desarrollo de obras de infraestructura turística.
Internacional	BID	<u>Centro de poder</u> : fuente de financiación para proyectos de intervención en la CCSD a través de subvenciones.

Tabla 24. Actores clave para el proceso de formulación

6.1.2.2 Nivel de Actores Directos

En este grupo de actores se destacan las partes interesadas que, debido a su compromiso directo con el Plan Especial, desempeñan un papel clave para su formulación e implementación. Su contribución, tanto técnica, como financiera, resulta de gran impacto para el éxito del proceso.

Actores Directos para el proceso de formulación

- A nivel local se identifican instituciones académicas y asociaciones comunitarias con nivel medio de influencia en la formulación del Plan y un alto grado de interés, debido a su impacto en el fortalecimiento de la relación entre la academia y los tomadores de decisiones, así como en la organización del sector civil para impulsar proyectos desde una perspectiva *bottom up*.

Entre los actores clave se destacan la **Asociación de Junta de Vecinos** y la **Asociación de residentes** de la CCSD, cuyas contribuciones son esenciales para la co-creación de soluciones participativas y adaptadas a las necesidades locales. De igual manera, la **Dirección de Gestión Ambiental** del ADN es importante para la asesoría técnica y legal sobre modelos existentes de planificación ambiental en el marco de la clasificación y calificación del suelo.

- Entre las organizaciones gubernamentales que tienen un alto nivel de interés y un nivel medio de influencia en la formulación del Plan por sus competencias relacionadas con el manejo del patrimonio se identifican los **Departamentos de Inventario de Bienes Culturales y de Patrimonio Cultural Inmaterial** a nivel nacional, los cuales son relevantes para el proceso de validación de los bienes tangibles e intangibles declarados Patrimonio. Son clave en el asesoramiento de sobre prácticas y medidas de intervención que salvaguarden el patrimonio material e inmaterial.
- Con un nivel de influencia medio y un grado de interés medio se identifican organizaciones del sector público como la **Defensoría de Espacios Público** a nivel local, con un rol fundamental para la categorización del espacio público, especialmente aquellos que cuentan con un valor patrimonial.
- En la esfera civil y privada, el **Arzobispado de Santo Domingo** y el **sector productivo** respectivamente son actores con nivel medio de influencia e interés en la formulación del Plan. Su relación con el proceso es clave considerando su amplia presencia en el territorio y las dinámicas de usos y ocupación del espacio que se han generado en torno a sus actividades.

Actores Directos para el proceso de implementación

- Los actores gubernamentales con un rol directo en la implementación del Plan hacen parte del nivel nacional. Aquellos con un grado de interés medio pero que cuentan con una gran influencia en la implementación corresponden a la **Dirección de riesgos, desastres y cambio climático**, debido a su competencia de monitoreo, seguimiento y evaluación a las medidas relacionadas con la gestión del riesgo y posible apoyo financiero para emergencias; la **Dirección de desarrollo turístico**, la cual es clave para la articulación con actores del sector privado para mejorar y consolidar la oferta turística y la atracción de inversión en el campo; y el **Viceministerio de gestión de destinos turísticos**, quien está encargado de garantizar las regulaciones de establecimientos con vocaciones turísticas, importante para evitar conflictos de usos, y promocionar la inversión pública y privada para el desarrollo turístico.
- La **Comisión Nacional para la UNESCO** es relevante para los mecanismos de cooperación internacional que puedan atraer subvenciones o recursos de inversión para los proyectos de patrimonio.
- En la esfera civil y privada, a nivel local, el **Arzobispado de Santo Domingo**, las **Asociaciones de Juntas de Vecinos y de residentes**, así como las **asociaciones de comerciantes y el sector productivo** tienen un gran nivel de interés en la implementación del Plan. Estos son claves para otorgar sostenibilidad en el tiempo al Plan, a través del monitoreo al cumplimiento de la norma urbana y su

participación en la gestión y administración patrimonial resultado de un modelo de gestión inclusivo propuesto por el Plan.

- Organizaciones internacionales como la **UNESCO e ICOMOS**, así como académicas como la **Universidad Nacional Pedro Henríquez** y **APEC** son relevantes para la realización de estudios sobre la efectividad o impacto de las medidas establecidas por el Plan y la generación de capacidades en la gestión del patrimonio, y las actividades turísticas y comerciales.

6.1.2.3 Nivel de Actores Indirectos

En este nivel se identificaron los actores cuya participación es eventual y está vinculada a proyectos específicos dentro del Plan. Estos actores intervienen en momentos concretos del proceso, siendo informados de los principales hallazgos y decisiones que sean tomadas.

Actores Indirectos para el proceso de formulación

- En la esfera privada, el sector académico desde las **universidades**, y las **ONG locales** son fuente de información relevante para el proceso de formulación.
- Otras organizaciones con competencia en la planificación y designación de obras a realizar en infraestructura patrimonial, en el manejo del conocimiento sobre industria artesanal y en el inventario de actividad turística en el CCSD son la **Dirección Regional de monumentos**, la **Dirección de Desarrollo Turístico**, la **Dirección Turística Zona Colonial** y **CONFOTUR**.
- La **Dirección de Ordenamiento Territorial** a nivel nacional, es importante para la verificación de la clasificación y calificación del suelo, de acuerdo con la normativa actual.

Actores Indirectos para el proceso de implementación

- Las competencias de los actores gubernamentales como el **Viceministerio de desarrollo y fomento turístico, de gestión de destinos turísticos y el Comité para la preservación de la CCSD** desde el proceso de implementación del Plan comprenden la articulación con otros sectores del ámbito nacional y regional para llevar a cabo proyectos de corte turístico, y la visibilización del Plan. Por su parte, los **departamentos de inventario de bienes culturales y de patrimonio inmaterial** pueden otorgarle sostenibilidad al Plan desde el control al inventario de patrimonio y la preservación de tradiciones y representaciones inmateriales.
- La **Dirección de ordenamiento territorial** tiene grados de interés e influencia medios, dado el enfoque del Plan. Su importancia radica en la sostenibilidad que le puede otorgar al Plan en el tiempo desde la verificación de su articulación con los futuros planes de ordenamiento y demás instrumentos de gestión del suelo.
- **POLITUR** puede ser incluido en la etapa de implementación, especialmente de los proyectos específicos del Plan, para otorgarle sostenibilidad al Plan desde la evaluación y el monitoreo a la seguridad de los turistas.

6.1.3 Hallazgos

- El ADN cuenta con dependencias que le permiten articular acciones y estrategias en torno al manejo de la CCSD desde sus dimensiones patrimonial, urbana-funcional y ambiental. De acuerdo con la normativa existente y las funciones establecidas por el marco legal del municipio la **DPCH**, la **DGP**, la **Dirección de gestión ambiental** y la **Dirección de espacios públicos** tienen la competencia para coordinar la formulación y ejecución de los programas, planes y/o proyectos, siendo fundamentales para permitir su sostenibilidad. Por ende, deben ser considerados como actores centrales durante la formulación e implementación del Plan, de tal manera que se garantice: i) precisión en el régimen de usos y norma edificatoria; ii) la protección, conservación y gestión del patrimonio cultural mueble e

inmueble, iii) el manejo adecuado del borde costero-marino, y iv) la categorización de espacios públicos con valor simbólico, histórico y patrimonial.

- Si bien Santo Domingo cuenta con capacidades institucionales que se han venido fortaleciendo con el tiempo, entidades del orden nacional como el MINC, con la **DNPC** y la **Comisión Nacional para la UNESCO**; el MITUR, a través de **CEIZTUR** y la **Dirección de planificación y proyectos turísticos**; y el MEPYD, mediante el **Viceministerio de ordenamiento territorial** pueden apoyar la formulación e implementación del Plan teniendo en cuenta su experiencia técnica y legal para la vigilancia del patrimonio nacional, las intervenciones en bienes culturales o monumentos nacionales, la planificación de infraestructura de proyectos asociados al turismo y la generación de capacidades para el manejo de la norma urbana en conjuntos patrimoniales. También pueden respaldar la asignación de presupuesto específico.
- Se evidencia que MINC, MITUR y ADN conservan un rol social secundario en cuanto a su relación con los sectores poblacionales de la CCSD. No obstante, las **asociaciones de residentes, comerciantes y juntas de vecinos** emergen como actores importantes, especialmente para el proceso de formulación del Plan. Su conocimiento profundo y directo del territorio les permite ofrecer una perspectiva más precisa y contextualizada sobre las dinámicas locales, lo cual es esencial para garantizar que las estrategias y proyectos del Plan respondan adecuadamente a las necesidades y realidades del territorio.
- Involucrar al sector académico es crucial, especialmente a la **UASD** y la **UNPHU**, dado su trabajo de investigación en la CCSD. Los estudios desarrollados por estas instituciones proporcionan una base sólida para el proceso de formulación del Plan. Es importante que mejorar la coordinación entre estos actores y el sector público, tanto a nivel local y nacional, para la etapa de implementación. Esta colaboración permitiría la elaboración de estudios de impacto y evaluación del Plan, facilitando un proceso iterativo de monitoreo que identifique los avances, posibles obstáculos, logros y aciertos y lecciones aprendidas.
- El **BID** y la **UNESCO** resultan ser actores internacionales clave para la formulación e implementación del Plan. Por un lado, el BID con su capacidad de financiamiento y experiencia en proyectos de manejo patrimonial y desarrollo urbano en el país y en la CCSD, puede proporcionar recursos técnicos y financieros para llevar a cabo el Plan de manera efectiva. Por su parte, la UNESCO, al acoger los estándares internacionales en la gestión del patrimonio, ofrece asesoría técnica especializada y es primordial para el proceso de monitoreo y evaluación.

Dimensión	Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Gobernabilidad y gestión urbana sostenible	Gestión Pública participativa	Existencia de Organizaciones Comunitarias Base que se articulan con los procesos propios de la CCSD	Cantidad de OCB constituidos oficialmente en la CCSD	13 juntas vecinales

Tabla 25. Indicadores de línea base sobre gobernanza

6.2 Antecedentes sobre mecanismos de gestión en la CCSD

La presente sección se centra en el análisis de las estructuras y procesos existentes que facilitan la coordinación y administración de la CCSD, desde su dimensión urbana, patrimonial y socioeconómica. Este análisis se fundamenta, principalmente, en los hallazgos de la consultoría “Diagnóstico sobre la gobernanza de la CCSD”, el cual es un referente clave para comprender la dinámica gestión del territorio y los avances en la propuesta de coordinación para mejorar la gobernanza territorial.

A través de esta sección, se examinan, de manera general, los mecanismos de coordinación anteriores, su efectividad y los desafíos enfrentados, así como las entidades más relevantes involucradas en la administración de la CCSD, y la propuesta macro para una instancia de coordinación multisectorial para darle mayor especificidad.

6.2.1 Precedentes en la coordinación multisectorial

A partir del establecimiento normativo de competencias y roles a las diferentes entidades implicadas en la administración y gestión del patrimonio, en el manejo ambiental y en la disposición de la norma urbana de la CCSD, se han conformado diferentes mecanismos de gestión para coordinar esfuerzos en torno a la aplicación de diversos planes, programas y proyectos diseñados en materia. De acuerdo con la consultoría “Diagnóstico sobre la gobernanza de la CCSD”, estos mecanismos han sido incipientes, en su mayoría, para abordar la gestión urbana y patrimonial de la CCSD, haciendo necesaria una propuesta de una instancia de coordinación multisectorial que comparta una visión medible a mediano y largo plazo. A continuación, se presenta una línea del tiempo síntesis de los mecanismos conformados y propuestos con su respectiva función y competencia.

Mecanismo	Año	Vigencia	Función/competencia	Tipo de implementación
Fondo para la protección de la CCSD	1991	No Vigente	Restauración y mantenimiento de inmuebles patrimoniales. Primer instrumento de captación de recursos.	Funcionamiento efectivo pero limitado
Patronato de la CCSD	1993	No Vigente	Diseño y coordinación de un programa educativo y de incentivo turístico. Primer mecanismo de coordinación interinstitucional.	Sin implementación efectiva
Comisión Rectora de la CCSD	2005	No Vigente	Formulación y ejecución de programas, planes y proyectos para el desarrollo de la CCSD. Segundo mecanismo de coordinación interinstitucional.	Sin implementación efectiva
Clúster Turístico SD	2008	Vigente	Mejoramiento de la cadena de valor del turismo. Primer mecanismo de coordinación multisectorial. Aplica al ámbito municipal.	Funcionamiento efectivo pero limitado al ámbito de aplicación
Comité para ejecución del PIDTUCCSD	2019	Vigente	Coordinación y ejecución de proyectos de turismo, espacio público, vivienda, desarrollo económico y patrimonio. Segundo mecanismo de coordinación multisectorial.	Funcionamiento efectivo pero limitado al Programa
Comité para la preservación de la CCSD	2021	Vigente	Administración del patrimonio. Tercer mecanismo de coordinación interinstitucional.	Funcionamiento incipiente y limitado al ámbito de aplicación
Propuesta instancia de coordinación multisectorial	2023	En formulación	Coordinación, ejecución y financiamiento de proyectos estratégicos en todas las dimensiones de desarrollo	No aplica

Tabla 26. Precedentes de la coordinación multisectorial

Los mecanismos mencionados han estado conformados y/o precedidos principalmente por MINC, MITUR y ADN. Como se concluyó anteriormente, estas entidades hacen parte del grupo de actores clave, cada uno con

dependencias específicas para el desarrollo de funciones. Si bien existe un grado de superposición de responsabilidades, especialmente sobre el manejo del patrimonio en la CCSD, se concluye que:

- **ADN** tiene competencia sobre: i) la gestión del espacio público y áreas verdes, y el establecimiento de la norma, mediante la Dirección de espacios públicos; ii) el ordenamiento de su territorio, incluyendo la norma urbana general y específica, a través de la DGP; iii) el saneamiento ambiental, las evaluaciones de impacto ambiental y de riesgos y la sostenibilidad ambiental, a cargo de la Dirección de gestión ambiental; y iv) la preservación del patrimonio cultural y el otorgamiento de permisos en materia, como competencia de la DPCH (Ley 176-07, Manual de organización y funciones).
- **MINC** tiene competencia sobre: i) la coordinación de planes en materia de patrimonio monumental, las autorizaciones de intervención del patrimonio de la nación y la declaración de patrimonio, a través de la DNPC; y ii) la regulación al cumplimiento de las decisiones de la UNESCO sobre la conservación del patrimonio en la CCSD, a cargo de la Comisión dominicana para la UNESCO. (Ley 41-00, Manual de organización y funciones)
- **MITUR** tiene competencia sobre: i) la orientación, coordinación y ejecución de obras de infraestructura turística, mediante CEIZTUR; ii) la supervisión de la implementación de proyectos turísticos, el diseño de infraestructura turística, y la coordinación de principios y prácticos para el manejo costero y su relación el desarrollo turístico, a cargo de la DPPT.

6.2.2 Propuesta en curso: Instancia de coordinación multisectorial

La propuesta en formulación de la consultoría “Diagnóstico sobre la gobernanza de la CCSD” parte del Comité del PIDTUCCSD, un mecanismo que ha demostrado ser efectivo, al fortalecer la coordinación entre las entidades clave con injerencia en la CCSD e incluir otras instituciones de gran importancia, así como al sector productivo y a las organizaciones comunitarias, aunque en menor medida. Sin embargo, para asegurar su efectividad a largo plazo, se requiere que este Comité trascienda en el tiempo, adoptando una visión conjunta y estable que perdure más allá de la vigencia del PIDTUCCSD. A continuación, se presenta un gráfico síntesis del mecanismo de coordinación propuesto.

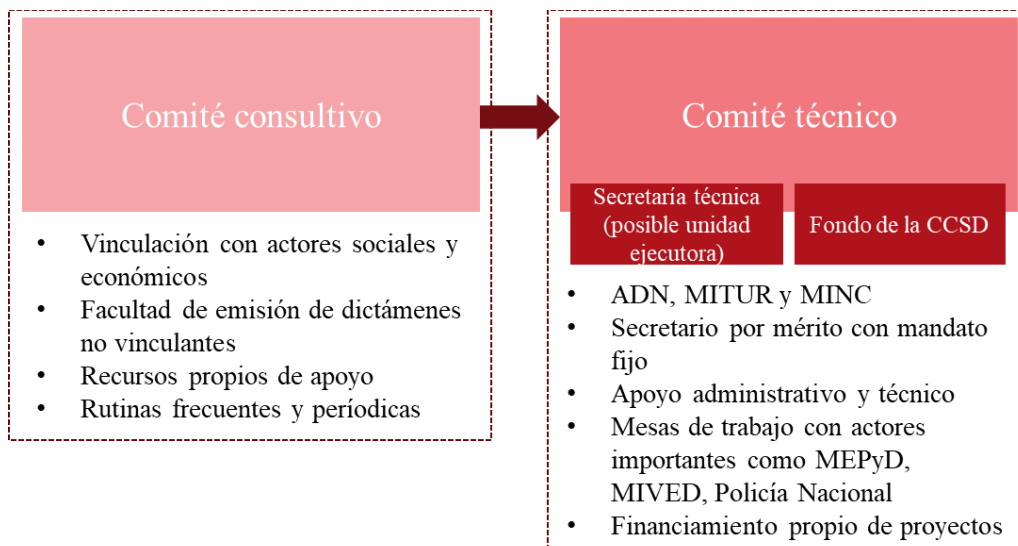


Figura 89. Síntesis propuesta institucional. Arup (2024) con base en BID (2023)

Para la gestión del Plan Especial, resulta pertinente el mecanismo en formulación, siempre que la propuesta incluya, de manera específica, las dependencias que por sus competencias y grado de influencia en la gestión de la CCSD son clave tanto en el comité consultivo, como en el comité técnico. Esta identificación se sustenta en el análisis de actores realizado en la sección anterior. En las siguientes tablas se organizan las entidades y/o organizaciones particulares que podrían integrar cada comité.

Comité Técnico		Comité Consultivo	
ADN	DPOCH	Sector productivo	Asociación de comerciantes
	DGP		Asociación de bares de la CCSD
MINC	DNPC	Organizaciones comunitarias	Juntas de vecinos
	Comisión Nacional UNESCO		Asociación de residentes
MITUR	DPPT	Grupos de interés	Arzobispado de Santo Domingo
	CEIZTUR	Sector académico	Expertos técnicos
Mesas de trabajo			
MEPyD	Dirección de Ordenamiento Territorial		
	Dirección de riesgo y desastres		
MIVED	Dirección de Mejoramiento y Desarrollo del Habitat		
	Dirección de proyectos de viviendas y edificaciones		
MOPC	Planificación y desarrollo		

Tabla 27. Actores involucrados en el comité técnico y consultivo

De igual manera, es fundamental analizar el rol del comité técnico como una entidad autónoma en la gestión específica del Plan Especial, orientada a garantizar la sostenibilidad futura del mismo y el cumplimiento de sus metas. Este enfoque permitiría establecer una visión compartida a mediano y largo plazo, que, para concretarse, demanda una asignación precisa de objetivos, funciones y responsabilidades entre los actores involucrados.

Dimensión	Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Gobernabilidad y gestión urbana sostenible	Mecanismos adecuados de gobierno	Existencia de alianzas o estructuras interinstitucionales encargadas de manejar los asuntos urbanos de la CCSD	No. de alianzas o estructuras entre instituciones para la gestión urbana de la CCSD	2

Tabla 28. Indicadores de línea base sobre gobernanza

6.3 Proyectos en la CCSD

Esta sección ofrece un panorama de las principales iniciativas en curso y planificadas en la CCSD, permitiendo analizar cómo cada banco de proyectos existente contribuye a la revitalización, preservación y desarrollo sostenible del territorio. A través de este análisis, se examina la manera en la cual el Plan Especial puede: i) alinear sus disposiciones con los proyectos actualmente en ejecución, y ii) otorgar respaldo y viabilidad a proyectos contemplados en otros instrumentos que aún no cuentan con validación normativa.

6.3.1 Proyectos vinculantes

Actualmente, la CCSD cuenta con dos (2) bancos de proyectos en ejecución en el territorio. Por un lado, como parte del PIDTUCCSD de 2017 se están realizando siete (7) proyectos orientados al mejoramiento del espacio público, la restauración patrimonial, la recuperación de los activos ambientales, el mejoramiento de vivienda y la movilidad sostenible. Por otra parte, desde CEIZTUR se están ejecutando 4 proyectos enfocados en restauración de monumentos patrimoniales y fachadas de inmuebles patrimoniales, además de iniciativas para mejorar el espacio público y optimizar la movilidad. A continuación, se presenta una síntesis de los proyectos en curso y su avance.

Proyecto		Estado
1	Rehabilitación Integral de Espacios Públicos en Calles Priorizadas (Padre Billini, Las Mercedes, Arzobispo Nouel, Duarte, Hostos, Las Damas, Gregorio Luperón, El Conde)	En curso <u>Avance:</u> 1.7 km de calles rehabilitadas (Las Damas, Salomé Ureña, Luperón, Arz. Nouel, Las Mercedes), 780 m en ejecución. Calle El Conde en diseños.
2	Recuperación de la Ribera del Ozama (ronda de la muralla) y restauración de ruinas arqueológicas (San Francisco)	En curso <u>Avance:</u> obras de protección/estabilización temporal San Francisco, no recuperación.
3	Recuperación de espacios públicos comunitarios, plazas y fuertes (San Lázaro, San Miguel, Parque Colón, Fuertes San Miguel, San Antón, Santa Barbara, Tarazana, Don Diego)	En curso <u>Avance:</u> anteproyectos concluidos. Se priorizaron San Lázaro, Callejón Bacafar, Plaza y parque San Miguel, Callejón sal si puedes.
4	Programa de mejoramiento de vivienda (El Conde, Zona Norte y Sur)	En curso <u>Avance:</u> en proceso de licitación (38 viviendas), identificación inmuebles zona sur.
5	Restauración de museos (Alcázar de Colón, Casas reales)	En curso <u>Avance:</u> rehabilitación Museo de la Fortaleza y Museo de La Catedral, museografía Alcázar de Colón en ejecución
6	Recuperación de fachadas e incentivos a vivienda asequible	En curso <u>Avance:</u> inicio recuperación en 60 inmuebles y de “pinta tu fachada”
7	Plan Piloto de Electro buses	En curso <u>Avances:</u> en proceso de licitación

Tabla 29. Proyectos del programa de Desarrollo Turístico y Urbano

De los proyectos vinculantes del PIDTUCCSD se deben considerar aspectos en los siguientes ámbitos:

- **Mejoramiento del espacio público:** Quedan pendientes ciertos tramos en las vías propuestas, como Luperón, Las Damas y El Conde, este último se encuentra en la etapa inicial de diseño. Es fundamental considerar estos tramos para la propuesta de proyectos estructurantes del Plan Especial, garantizando así la continuidad del Programa. Asimismo, es crucial priorizar la recuperación de cinco espacios públicos que aún no han sido abordados, entre ellos el Parque Colón y los Fuertes San Miguel, San Antón, Santa Bárbara, Tarazana y Don Diego.
- **Manejo ambiental del borde costero y ribereño:** la recuperación de la ribera del Ozama es primordial para generar una relación urbana activa y sostenible entre la CCSD y el río. Esta recuperación se ha contemplado desde el mejoramiento del espacio público existente, un aspecto que el Plan debe integrar de manera prioritaria.
- **Mejoramiento de vivienda:** es importante que el Plan Especial establezca pautas claras en el manejo de los índices de ocupación y edificación para la continuación del PROMEVI, con un especial énfasis en las zonas de El Conde y Sur.

Proyecto		Estado
1	Restauración del Alcázar de Colón	En curso
2	Restauración Puerta de la Misericordia	Entregado
3	Restauración de Fachadas de Patrimonios	En curso.

Proyecto		Estado
		<u>Avance:</u> Se han recuperado 7 de 15 fachadas.
4	Reconstrucción y acondicionamiento de aceras, contenes, calles y drenajes de la CCSD	En curso

Tabla 30. Proyectos a cargo del CEIZTUR

En cuanto a los proyectos en ejecución de CEIZTUR, se deben tener en cuenta los tramos no intervenidos en la **reconstrucción y acondicionamiento de aceras, contenes y calles**, los cuales hacen parte de las calles Polvorín, Juan Isidro Pérez, Santiago Rodríguez, Santomé, José Reyes, 19 de Marzo, Duarte, Sánchez, Padre Billini, Arz. Portes, e Isabel La Católica.

6.3.2 Proyectos potenciales

El Plan Estratégico de Espacio Público (2023) y la propuesta de Desarrollo Integral y Resiliente, que tomó como base la Estrategia de Desarrollo Local (2023) constituyen los dos bancos con un total de 19 proyectos que han sido planificados, pero que no cuentan con una adopción definitiva. Estos se enfocan principalmente en el mejoramiento del espacio público, la movilidad de medios motorizados y peatonal, el mejoramiento de vivienda e inmuebles, el mantenimiento del patrimonio monumental y la sostenibilidad ambiental. En la siguiente tabla se presenta la síntesis de los proyectos potenciales en el marco del desarrollo del Plan Especial y su alcance.

Plan Estratégico de Espacio Público (propuestas de temas que deben abordarse)	Desarrollo Integral y Resiliente (propuesta sin selección definitiva)
Proyectos	Proyectos
Gestión de aseo urbano y disposición de residuos sólidos	Ruinas de San Francisco y entorno
Garantizar cantidad y calidad de árboles	Ruinas Hospital San Nicolás de Bari
Plan director de Muralla	Intervención de espacios públicos (Calle El Conde, Parque Colón, Plaza España)
Regular y planificar mantenimiento de monumentos, sitios patrimoniales	Calles e infraestructura peatonal con enfoque en cambio climático (Puerta de la Misericordia-Malecón, San Lázaro-Av. Mella, Santa Bárbara – San Antón)
Gestión de habitabilidad de residentes y visitantes	Infraestructura de parqueo
Instrumento legal de ordenamiento del espacio público	Programa de mejoramiento de vivienda
Circuitos peatonales interactivos	
Definición y administración de la vocación de los espacios y sus usos complementarios	Desarrollo Económico Local (propuestas físicas para el mejoramiento integral del territorio)
Red de parqueos integrada	Proyectos
Orientación integral de las vías	Revitalización integral de Puerta de la Misericordia: corredor de usos mixtos y mejoramiento integral
Prevención de desastres	Creación del Distrito de Economía Creativa Santa Bárbara
Rescate de inmuebles	
Estructura de gestión de la CCSD	

Tabla 31. Otros proyectos urbanos de interés para el Plan Especial

Estos proyectos pueden ser integrados en el Plan Especial a través de un enfoque coordinado que priorice la adopción de estas iniciativas, asegurando que se alineen con la visión y los objetivos del Plan. Para ello es

fundamental establecer un proceso de priorización que considere el impacto de los proyectos propuestos, así como la posibilidad de unificar algunos de ellos para general proyectos estructurantes integrales.

6.3.3 Hallazgos

- Los proyectos propuestos tienen un enfoque claro en la recuperación del espacio público para la movilidad en conexión con el mejoramiento del paisaje patrimonial, mediante el soterramiento de cables, la nivelación de la vía motorizada con los andenes y la arborización. De igual manera, se evidencia que la recuperación de fachadas, especialmente de los monumentos y bienes patrimoniales es un elemento fundamental, tanto de los proyectos en curso, como de los potenciales.
- Por el contrario, no se evidencia un desarrollo significativo en proyectos de carácter ambiental que integren el borde costero y el borde ribereño a la CCSD. No obstante, se ha considerado la recuperación del espacio público como catalizador de la recuperación ambiental. Es importante que desde la formulación del Plan se le otorgue un énfasis a la interacción entre el entorno urbano y estos espacios naturales para fomentar la sostenibilidad y resiliencia de las zonas.
- Se evidencia una necesidad de coordinación para generar una visión conjunta de la CCSD y evitar que se dupliquen esfuerzos desde las diferentes entidades en la formulación de proyectos de diferente tipo. En este contexto, el Plan puede integrar desde su componente estratégico esa visión compartida con una priorización clara de las actividades por su relevancia e impacto en el contexto local de la CCSD y la asignación clara de responsables para su ejecución.

Dimensión	Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Gobernabilidad y gestión urbana sostenible	Mecanismos adecuados de gobierno	Implementación de proyectos urbanos que mejoren el paisaje de la CCSD	No. de proyectos en curso	Espacio Público: 4 Movilidad: 1 Patrimonio: 3 Vivienda y habitabilidad: 2 Sostenibilidad y cambio climático: 1 Total: 11

Tabla 32. Indicadores de línea base sobre gobernanza

Sección 3: Síntesis valorativa

La Sección 3 presenta la Matriz DOFA que sintetiza los hallazgos principales encontrados durante el diagnóstico integral de la CCSD.

7. Análisis DOFA

En esta sección se presenta una síntesis de los factores críticos que inciden directamente en la gestión de usos del suelo, las directrices generales para las edificaciones y el espacio público, así como en proyectos estructurantes del ámbito físico. Los elementos se distribuyen de acuerdo con las dimensiones gestión del riesgo y ambiental, patrimonio cultural, funcional, movilidad y conectividad, socioeconómica e institucional. Este análisis permite identificar y priorizar áreas de intervención estratégicas para la Ciudad Colonial.

7.1 Análisis por dimensiones

7.1.1 Dimensión ambiental y de gestión del riesgo

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	FORTALEZAS - Existencia de Programa para el mejoramiento estructural de las viviendas que prioriza intervenciones en áreas de mayor vulnerabilidad. - Plan de gestión del riesgo en formulación para la reducción de riesgos climáticos y adaptabilidad urbana. - Implementación de acciones para el cuidado del río Ozama.	DEBILIDADES - Escasa arborización e insuficiencia de áreas verdes que contribuyen a la limitada calidad ambiental. - Sistemas constructivos en estado de vulnerabilidad dado el estado de conservación y estructura de los inmuebles. - Contaminación del aire asociada a la movilidad urbana. - Contaminación del río Ozama por vertederos locales del puerto y las viviendas. - Contaminación de la playa montesinos, única en la CCSD. - Salinización del agua por deficiencias en el proceso de tratamiento de aguas.

Origen externo	OPORTUNIDADES • La elevación del borde costero respecto al nivel del mar que permite mayor protección ante fenómenos naturales. • Ubicación estratégica para integración del borde ribereño y costero con la zona urbana.	AMENAZAS • Predisposición a desastres naturales como sismos y vientos huracanados. • Impacto del cambio climático en riesgo por inundaciones y aumento del nivel del mar. • Estrés hídrico y problemas de abastecimiento de agua, especialmente en zonas vulnerables. • Contaminación de la cuenca hídrica del río Ozama sobre la CCSD y en sectores de mayor altitud. • Baja capacidad del vertedero de la CCSD.
	Ámbito de aplicación	
El Plan Especial: 1. Incluirá medidas para la adaptabilidad del entorno urbano y las edificaciones a desastres y cambio climático. 2. Incorporará el enfoque de corredores verdes para mitigar efecto isla de calor. 3. Fortalecerá la conexión del territorio con su borde natural		

7.1.2 Dimensión Patrimonio Cultural

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	FORTALEZAS - Existencia de normativa específica para el manejo de bienes patrimoniales y monumentales. - PUH enriquecido por variedad de estilos arquitectónicos de diferentes períodos. - Diversidad de inmuebles con valor patrimonial monumental. - Reconocimiento a nivel interno de múltiples expresiones PCI en el espacio físico. - Asociación del PCI a expresiones afro e indígenas. - Capacidad de inmuebles categoría 1, monumentos y plazas de valor simbólico para alojar eventos culturales. - Trama Ovandina en su estado original.	DEBILIDADES - Falta de capacidad local para implementación de norma tipológica de bienes patrimoniales. - La mitad de los bienes patrimoniales en estado regular, deficiente y ruinoso. - Incentivo mayor a preservación de bienes patrimoniales en el polígono turístico institucional por adopción de enfoque turístico. - Ausencia de marco normativo para manejo del PCI en el espacio físico. - Ausencia de norma específica para regulación de la zona de amortiguamiento. - Falta de especificidad de la normativa para la intervención patrimonial.

Origen externo	OPORTUNIDADES • Aprobación UNESCO de límites de la zona de amortiguamiento para su protección. • Proyectos de intervenciones en fachadas y de	AMENAZAS • Coordinación institucional incipiente entre Ayuntamientos para manejo de la zona de amortiguamiento. • Alto impacto del desplazamiento de residentes locales en la conservación de expresiones locales tradicionales. • Cargas elevadas en la conservación del patrimonio por especulación inmobiliaria.
	Ámbito de aplicación	
El Plan Especial: 1. Definirá la norma urbanística de intervención en bienes patrimoniales para su protección y conservación. 2. Fortalecerá la valoración del patrimonio material e inmaterial para su sostenibilidad. 3. Incorporará incentivos e instrumentos para el mantenimiento de inmuebles patrimoniales.		

7.1.3 Dimensión Funcional

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	FORTALEZAS - Tendencia hacia aparición de servicios locales en áreas residenciales. - Actividad económica consolidada en torno a 2 corredores comerciales. - Uso institucional en bienes patrimoniales garantiza su conservación adecuada. - Tendencia hacia la preservación de la tipología unifamiliar con impacto positivo en el PUH. - Permanencia de zonas residenciales consolidadas en sectores históricamente ligados a procesos habitacionales. - Alta importancia representativa y simbólica de la calle El Conde como espacio público.	DEBILIDADES - Ruptura del paisaje por alta volumetría de equipamientos de gran escala, especialmente educativos, de salud y recreativos. - Equipamientos recreativos no logran satisfacer demanda de población residente. - Ruptura continuidad del PUH por construcción de vivienda multifamiliar. - Tendencia hacia la subdivisión predial, lo que incrementa la densidad poblacional. - Más de la mitad de las viviendas en estado regular, deficiente y ruinoso. - Baja cobertura del espacio público en áreas residenciales. - Cerramiento de ciertos espacios públicos, con alto impacto en el PUH y en el acceso libre. - Permeabilidad del espacio público de menos del 50%, afectando calidad y confort urbanos.

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen externo	OPORTUNIDADES Vocación recreativa y valor escénico inherentes al borde costero.	AMENAZAS - Tendencia hacia el despoblamiento del sector norte, históricamente de carácter habitacional. - Alto impacto del turismo masivo en el espacio público de valor patrimonial. - Afectación de la calidad del espacio urbano por ventas estacionarias. - Falta de normativa específica que clasifique y regule intervención del espacio público.
Ámbito de aplicación		
El Plan Especial: - Incorporará el enfoque de comercio y servicio de proximidad en áreas residenciales. - Definirá una normativa para el control de la volumetría. - Incluirá incentivos para la conservación del uso habitacional en áreas tradicionales y la atracción de nuevos residentes. - Definirá una norma para clasificar y regular el espacio público. - Fomentará la adecuada convivencia entre actividades residenciales, comerciales y turísticas.		

7.1.4 Dimensión movilidad y conectividad urbana

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	FORTALEZAS - Relación territorial directa con terminales de cruceros. - Altos niveles de caminabilidad dentro de la CCSD.	DEBILIDADES - Acceso a transporte público limitado y desigual. - Infraestructura deficiente para la accesibilidad peatonal. - Calles estrechas que disminuyen la capacidad vial. - Dificultades en la distribución de mercancías por falta de planeación logística. - Parqueo en vía y en bahías de carga por falta de plazas disponibles para residentes y visitantes, con afectación en movilidad y el PUH. - Ausencia de cruces seguros para acceder al borde costero. - Alta congestión vial por exceso de vehículos motorizados.

Origen externo	OPORTUNIDADES	AMENAZAS
	• Proyectos en curso para ampliación de vías y mejoramiento de aceras. • Proyecto en curso de electromovilidad para mejorar niveles de contaminación.	• Alta dependencia al automóvil. • Falta de puntos de acceso en vías principales a la CCSD.
Ámbito de aplicación		
El Plan Especial:		
1. Incorporará el enfoque de accesibilidad y cruces seguros para consolidar caminabilidad. 2. Definirá una propuesta de gestión de estacionamientos. 3. Fortalecerá la conectividad entre la CCSD y su zona de amortiguamiento. 4. Fomentará el uso de alternativas de movilidad sostenibles. 5. Propondrá la mejora de puntos de acceso y conectividad.		

7.1.5 Dimensión socioeconómica

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	FORTALEZAS - Incremento sostenido de visitantes turísticos que beneficia la economía local. - Amplia oferta de servicios enfocados en turismo. - Consolidación de 4 corredores comerciales con una vocación diferente. - Alta capacidad de acogida de atracciones turísticas.	DEBILIDADES - Decrecimiento tendencial de la población residente, con consecuencia en el abandono de vivienda. - Hacinamiento poblacional en la zona norte. - Tendencia hacia la disminución de la oferta de bienes y servicios para residentes. - Alto impacto de bares y discotecas en el uso residencial. - Dificultad en la movilidad de visitantes desde el puerto de Sans Souci hasta la CCSD. - Superación de capacidad de carga en servicios de alojamiento y abastecimiento de energía en temporada alta (febrero, marzo y diciembre) y días pico. - Situación de pobreza moderada y extrema en el sector norte de la CCSD. - Calles, parques, discotecas y colmados como espacios de miedo, especialmente para mujeres. - Dificultades para la conservación de inmuebles por altos costos de mantenimiento.

Origen externo	OPORTUNIDADES • El programa de mejoramiento de vivienda beneficiará a habitantes hacinados y con viviendas en mal estado. • Compra de inmuebles comerciales en estado deficiente y ruinoso para renovación y posterior utilización. • Intención hacia la consolidación de oferta de artesanías y elementos locales como marca de la CCSD. • Potencial del puerto Don Diego para su utilización como atracadero de cruceros.	AMENAZAS • Servicios de alojamiento y abastecimiento de energía en riesgo de superar capacidad de carga en día promedio. • Capacidad de carga del Panteón y plazas de autobuses turísticos con proyección a ser superadas. • Desplazamiento del uso residencial por alojamientos temporales con impacto en subida de precios de vivienda. • Desarrollos inmobiliarios asociados a la subdivisión de la vivienda y/o el predio. • Tendencia hacia hogares unipersonales o parejas con perfil de trabajadores temporales, lo que incentiva rotación de residentes. • Inquilinato o alquiler como la modalidad más común de la oferta inmobiliaria residencial.
	Ámbito de aplicación	
El Plan Especial: 1. Se orientará hacia el fortalecimiento de la economía local y tradicional. 2. Definirá una norma de usos para controlar actividades de impacto. 3. Incluirá incentivos para la rehabilitación y mantenimiento de inmuebles. 4. Promoverá soluciones habitacionales adecuadas y asequibles.		

7.1.6 Dimensión institucional

	Ayuda para alcanzar los objetivos	Perjudicial para alcanzar los objetivos
Origen interno	FORTALEZAS - Articulación institucional a nivel local en torno a conservación patrimonial, funcionalidad urbana y gestión ambiental. - Dependencia dedicada exclusivamente al manejo patrimonial (DPCH) con apoyo del nivel nacional. - Mejora en el PUH por proyectos de espacio público en curso	DEBILIDADES - Falta de visión conjunta entre entidades involucradas, coordinación limitada y duplicación de esfuerzos. - Falta de capacidad local para administración y control de la norma urbanística y patrimonial. - Proyectos ambientales o de integración ambiental sin desarrollo significativo.

Origen externo	OPORTUNIDADES • Potencial financiamiento y asesoría técnica para garantizar implementación por organismos como el BID y UNESCO. • Amplia experiencia de entidades nacionales para reforzar implementación. • Potencial integración del sector académico para estudios de impacto y monitoreo del Plan. • Propuesta de gobernanza con Comité Técnico como potencial órgano gestor del Plan.	AMENAZAS • Falta de un marco normativo de instrumentos de gestión y financiación del suelo. • Falta de coordinación efectiva y fragmentación de la acción institucional.
Ámbito de aplicación		
El Plan Especial: 1. Establecerá un esquema de gestión para mejorar la coordinación en torno a su implementación. 2. Entregará un sistema de indicadores para el monitoreo del cumplimiento del plan.		

7.2 Síntesis: Factores claves

Para abordar de forma integral las problemáticas diagnosticadas en la CCDS, se realizó un ejercicio de síntesis enfocado en identificar y definir concretamente los temas centrales que definen de manera precisa las condiciones actuales del PUH. Este análisis tiene como objetivo fundamentar la visión general del Plan Especial, sus objetivos a corto, mediano y largo plazo, así como los lineamientos estratégicos.

Vivienda y vulnerabilidad

1. **Áreas residenciales tradicionales altamente vulnerables** enfrentan hacinamiento, deterioro de vivienda y falta de recursos para su mantenimiento, lo que limita su resiliencia ante fenómenos climáticos y amenaza su permanencia en el territorio, afectando la preservación del patrimonio material. Sin embargo, en áreas históricamente residenciales donde permanecen habitantes locales, es posible fortalecer el uso habitacional y disponer servicios y equipamientos urbanos de escala vecinal que incentiven la permanencia de estos habitantes y atraigan nuevos residentes, promoviendo la revitalización de las zonas residenciales.
2. **Desplazamiento de habitantes tradicionales** y disminución de la actividad residencial debido al crecimiento sostenido de usos orientados al turismo y comercio de alto impacto, lo que incrementa los valores de renta y alquiler volviéndolos poco asequibles para residentes. Estas circunstancias inmobiliarias intensifican el fenómeno de gentrificación y ponen en riesgo la sostenibilidad del uso residencial en la CCSD.

Usos del suelo y conflictos funcionales

3. **Impacto en el entorno urbano por actividades económicas de alta intensidad**, como hoteles, restaurantes y bares relacionados con la actividad turística y alta demanda logística, prácticas industriales como la imprenta, grandes equipamientos urbanos como el hospital Padre Billini o servicios asociados a las zonas residenciales como los colmados, repercuten en conflicto de usos por afectación en la tranquilidad, contaminación auditiva, y superación de los umbrales de capacidad de carga de infraestructuras, áreas de estacionamiento y servicios esenciales en momentos de mayor afluencia.
4. **Ejes comerciales específicos con alta intensidad** de actividad económica local formal e informal, que aprovechan los flujos de visitantes turísticos y representan una oportunidad para reforzar la imagen de la CCSD mediante la venta de artesanías, gastronomía y elementos distintivos.

Patrimonio natural y cultural (material e inmaterial)

5. **Paisaje natural de borde costero y ribereño actualmente está desarticulado** del conjunto patrimonial urbano, muestra signos de deterioro en sus espacios públicos y calidad ambiental debido a la contaminación de la cuenca hídrica y la costa marina. Sin embargo, su ubicación estratégica y valores ambientales ofrecen un gran potencial desde su espacio público efectivo, potenciales nodos recreativos y atractivos turísticos en armonía con el valor estético y cultural del patrimonio urbano de la CCSD.
6. **Riqueza y diversidad cultural del Paisaje Urbano Histórico** como principal atractivo turístico de la CCSD, con un amplio conjunto de elementos culturales tangibles e intangibles de carácter colonial, indígena y afrodescendiente. Sin embargo, el bajo nivel de conservación en el interior de muchos inmuebles patrimoniales compromete la integridad y autenticidad de este entorno urbano. En contraste resaltan los diversos proyectos de mejora de calles y de restauración de fachadas que promueven la revitalización y la conservación del espacio público.

Movilidad activa

7. **Entorno urbano altamente caminable** por las cortas distancias que facilitan el desplazamiento peatonal a lo largo y ancho de la CCSD. Sin embargo, la calidad ambiental y el confort del espacio público presentan importantes deficiencias que exacerban las islas de calor. Factores como la falta de

sombra, insuficiente mobiliario urbano y escasas áreas verdes permeables afectan negativamente la experiencia peatonal, limitando el atractivo del entorno y desincentivando la movilidad activa.

Institucional

8. **Limitada capacidad institucional** para la aplicación del marco normativo vigente y la generación de instrumentos específicos de gestión del suelo, superposición entre entidades de competencias, especialmente en procedimientos de conservación del conjunto patrimonial; y falta de coordinación interinstitucional e intersectorial, derivada de la ausencia de un mecanismo de coordinación con una visión compartida a largo plazo.

Sección 4: Espacios de participación

La Sección 4 resume los espacios de participación realizados durante el diagnóstico integral de la CCSD. Estas instancias se realizaron en el marco de la Plataforma para la Involucración y Activación de Actores (PIAA), la cual enfatiza la necesidad de integrar el conocimiento local y las aspiraciones comunitarias en la formulación del plan.

Asimismo, se consideró un enfoque poblacional diferencial que incorpora diversas voces y reconoce las diversas necesidades de la comunidad para la planificación del Centro Colonial. Los talleres participativos contaron con enfoque de género, metodologías específicas para niñas, niños y adolescentes y sesiones con juntas de vecinos e instituciones públicas.

Estos talleres permitieron un diagnóstico participativo y holístico que refleja la complejidad social, económica y cultural de la Ciudad Colonial. Facilitan la construcción de una base sólida de información, generada a partir de las experiencias y saberes de los actores locales, y fortalecen la legitimidad del Plan Especial al haber sido concebido con una visión compartida y representativa.

8. Percepciones ciudadanas

Durante la formulación del diagnóstico integral, se realizaron cinco espacios de participación: i) la consulta pública #1, que incluyó 3 talleres, ii) la mesa con expertos sobre el PCM, iii) la mesa con expertos sobre el PCI, iv) dos caminatas exploratorias para la definición de las Unidades de Paisaje (UP), y v) la mesa interinstitucional #2.

Estos espacios contaron con la participación de más de 100 personas, entre ellas funcionarios de instituciones clave, expertos en patrimonio, universidades, asociaciones, juntas de vecinos, residentes, sector privado y colectivos estratégicos. Como resultado, se sistematizó la información y se integraron los hallazgos y percepciones ciudadanas en el diagnóstico de manera integral. Esta información fue fundamental para asegurar que el diagnóstico refleje las realidades actuales de la población, basándose en los aportes de expertos y en las necesidades y aspiraciones de la comunidad en la construcción prospectiva de la CCSD.

A continuación, se presentan tablas que resumen los cinco espacios de participación, indicando sus objetivos, los participantes involucrados y los temas principales abordados. Además, se incluyen los hallazgos, las conclusiones y el registro fotográfico correspondiente.

8.1 Consulta pública #1.

Descripción	Temas y puntos principales abordados	Registro fotográfico
Taller 1: Retos y oportunidades de la CCSD. Se realizó en 2 momentos: <i>Momento 1:</i> ejercicio sobre los retos y oportunidades diarios de un visitante y residente. Este se realizó para las siguientes dimensiones: uso del suelo, ambientales, sociales, económicos e institucionales.	Retos: - Necesidad de zonificación para proteger áreas residenciales y controlar usos no autorizados. - Control de ventas informales en espacios públicos y estacionamiento no autorizado. - Problemas de contaminación del aire y ruido, falta de gestión de residuos sólidos y reciclaje. - Estrategias insuficientes para el control de plagas y preservación de la vegetación. - Falta de oportunidades laborales para residentes y aumento de precios de vivienda.	

Descripción	Temas y puntos principales abordados	Registro fotográfico
• <u>Momento 2:</u> ejercicio prospectivo sobre el día ideal de un visitante y de un residente en el 2050. <u>Audiencia:</u> se contó con 13 participantes de: i) universidades, ii) asociaciones, iii) juntas de vecinos, iv) ONG, v) colectivos claves interesados en el patrimonio de la ciudad, y v) sectores privados. Este taller complementó principalmente el diagnóstico funcional, socioeconómico y ambiental.	• Carencia de fiscalización adecuada y gobernanza en el área. • Impacto social de la revitalización, desplazamiento de residentes y falta de integración social en nuevos proyectos. Oportunidades: • Propuestas de peatonalización, mayor conexión al metro y fomento de transporte eléctrico. • Iniciativas de sostenibilidad como pintar techos en blanco y fomentar el turismo verde. • Propuestas para la revitalización económica mediante capital social local y vivienda social. • Creación de una ventanilla única de trámites y fortalecimiento de la autoridad en el centro histórico. • Capacitación de funcionarios en gestión turística y mejora de los procesos administrativos. • Programas de inclusión social y participación ciudadana en decisiones locales.	
Taller 2: Expresiones y manifestaciones del PCI de la CCSD. Se realizó en 3 momentos: • <u>Momento 1:</u> Presentación de las expresiones materiales e inmateriales previamente identificadas para los 5 ámbitos del PCI. • <u>Momento 2:</u> Ejercicio colectivo para complementar estas manifestaciones y ubicarlas en el contexto de la CCSD. • <u>Momento 3:</u> Identificación de retos y oportunidades para la conservación de estas expresiones. <u>Audiencia:</u> se contó con 9 participantes. Este taller complementó principalmente el análisis del PCI.	Retos: • Pérdida de la población nativa y expresiones orales tradicionales como los “pregoneros”. • Falta de transferencia de herencia cultural en las artes del espectáculo a nuevas generaciones; necesidad de control del ruido en áreas públicas como el Parque Colón. • Falta de pertenencia cultural, reflejada en la disminución de interés y presupuesto para desfiles y procesiones. • Desaparición de dulceros ambulantes y prácticas comerciales tradicionales. • Desaparición de la serigrafía debido a la falta de practicantes, continuidad en nuevas generaciones y altos costos. Oportunidades: • Organizar y formalizar oficios tradicionales, además de crear programas de inclusión social y capacitación para vendedores tradicionales. • Regular la amplificación y organizar actividades asociadas a las artes del espectáculo para preservar las tradiciones culturales. • Promoción de movilizaciones y tradiciones culturales; adecuación de espacios para mejorar el tránsito y formalización de las prácticas. • Reactivar negocios tradicionales mediante exposiciones y atracción de nuevas ofertas. • Establecimiento de programas de distrito creativo en diseño y producción textil para fomentar la transferencia de saberes artesanales entre generaciones.	 

Descripción	Temas y puntos principales abordados	Registro fotográfico
Taller 3: Percepciones ciudadanas • <u>Momento</u> 1: Retos y oportunidades en el día a día de un residente • <u>Momento</u> 2: Ejercicio prospectivo • <u>Momento</u> 3: Ejercicio con NNA <u>Audiencia:</u> se contó con 30 participantes, incluyendo: niños, niñas y adolescentes (NNA), minorías, personas envejecientes y género. Este taller complementó principalmente el diagnóstico funcional, socioeconómico y ambiental.	Retos: • Uso indebido del espacio público para parqueo en vía y ventas informales. • Falta de iluminación, accesibilidad y arborización, así como contaminación auditiva. • Deterioro del patrimonio cultural material e inmaterial • Falta de espacios seguros y libres de alcohol. • Aumento del costo en la canasta básica y precios de vivienda, junto con carencia de programas de ayuda social. • Falta de fiscalización y regulación del comercio, demoras burocráticas en los trámites y falta de articulación en las juntas vecinales. • Ausencia de parques infantiles. Oportunidades: • Promoción de la gestión adecuada de residuos y arborización de vías públicas. • Creación de parques para niños y mejora de espacios culturales y educativos para preservar la identidad cultural a través de eventos. • Implementación de programas para el mejoramiento de vivienda, ferias comerciales con artesanos y oportunidades laborales. • Establecimiento de una ventanilla única de trámites, mayor transparencia y capacitación para los funcionarios públicos. • En el futuro, se visualizan mejoras en el espacio público, con nuevos espacios, limpieza y más arborización. • Aumento de espacios dedicados a la exposición del arte.	
Para mayor detalle sobre los hallazgos, retos y oportunidades recolectados durante la Consulta Pública #1, ver Anexo 1. Consulta Pública #1		

Tabla 33. Resumen de la Consulta Pública #1

8.2 Mesa de expertos sobre el PCM

En este espacio, participaron 20 expertos de diversos sectores (público, privado, académicos e independientes), incluyendo la representación de las siguientes instituciones:

- **Dirección Nacional de Patrimonio Monumental (DNPM)**, con la participación de su director nacional, Juan Mubarak.
- **Ministerio de Cultura (MINC)**.
- **Dirección de Patrimonio Cultural y Centro Histórico (DPCC)** del ADN, con su directora, Diana Martínez.
- **Ministerio de Turismo (MITUR)**.
- **ICOMOS**.
- **Delegación permanente de la UNESCO ante la República Dominicana**.

A continuación, se presentan en dos secciones los hallazgos y comentarios obtenidos durante este encuentro: i) identificación de retos, amenazas y acciones del PCM y ii) consideraciones para la intervención y tratamiento del PCM.

8.2.1 Identificación de retos y acciones del PCM

Durante un primer momento, se llevó a cabo un ejercicio participativo con los expertos para identificar los principales retos, amenazas y acciones del PCM, organizados en torno a seis temáticas y sistematizado en la **Mesa de expertos sobre el PCM**

- a) Conservación y estado físico del patrimonio
- b) Uso y funcionalidad del patrimonio material
- c) Marco normativo y gestión institucional
- d) Intervenciones previas y necesidades de restauración
- e) Participación comunitaria y percepción social
- f) Impacto del turismo en el patrimonio

Principales retos y amenazas del PCM	Principales acciones y estrategias sugeridas
• Visión limitada de la CCSD como distrito turístico: Enfocar la CCSD únicamente como un destino turístico es una amenaza para el PCM. Se necesita un equilibrio que también considere las necesidades de los residentes. • Calidad de vida de los residentes: Es fundamental garantizar que los residentes puedan convivir con el patrimonio sin que su calidad de vida se vea afectada. • Derechos de los inquilinos: Los residentes tradicionales, que son mayoritariamente inquilinos, enfrentan inseguridad jurídica en cuanto a sus derechos, titularidad y condiciones habitacionales. • Falta de parqueaderos a gran escala: La falta de estacionamientos hace que la CCSD sea incómoda tanto para residentes como para visitantes.	• Simplificación de procesos: Es necesario simplificar los trámites de conservación y crear incentivos que faciliten las intervenciones en el patrimonio. • Ley de defensa del patrimonio: Proponer la creación de una ley que incluya incentivos para la conservación del patrimonio y un régimen claro de consecuencias para quienes incumplan. • Clínicas de asesoramiento patrimonial: Establecer consultorios especializados para asesorar de manera eficiente las intervenciones en el patrimonio. • Incentivos económicos: Crear incentivos que promuevan la inversión en la conservación del patrimonio y el desarrollo de infraestructuras clave, como estacionamientos. • Mejora de estacionamientos: Desarrollar y mejorar los estacionamientos para hacerlos útiles tanto para residentes

• Problemas de titularidad: La falta de claridad sobre la titularidad de ciertos inmuebles obstaculiza la intervención y gestión adecuada del patrimonio. • Debate sobre peatonalización vs. vehículos: Aún no se ha definido si la CCSD debe ser predominantemente peatonal o si debe permitir la circulación de vehículos, lo que afecta la planificación del espacio. • Recursos institucionales insuficientes: Las instituciones encargadas de la conservación del patrimonio carecen de recursos suficientes y supervisores, lo que ralentiza los procesos y dificulta un mejor desempeño.	como para visitantes, y evitar que la CCSD se vuelva inaccesible. • Establecimiento de normativas claras: Tomar decisiones firmes sobre las normativas urbanísticas y de conservación, con un enfoque en el monitoreo y seguimiento efectivo para garantizar su cumplimiento. • Apoyo institucional: Fortalecer las instituciones encargadas del patrimonio, proporcionando más recursos y personal para agilizar los procesos y mejorar la conservación.
--	---

Registro de la actividad



Tabla 34. Retos y acciones del PCM. Arup, 2024

8.2.2 Consideraciones para la intervención y tratamiento del PCM

Durante un segundo momento, se realizó un ejercicio sobre la norma actual para la intervención y tratamiento del patrimonio a partir de 3 preguntas principales:

- ¿Cómo generar un balance entre la conservación del patrimonio y el desarrollo?
- ¿Cómo mejorar la norma urbana general para facilitar la intervención y protección del PCM?
- ¿Cómo mejorar y adecuar la intervención del patrimonio para cada tipología?

En la siguiente tabla se destacan las principales consideraciones sugeridas.

Retos para la intervención y tratamiento del PCM	Acciones propuestas
• Usos del PCM no definidos: Actualmente, no está claro cómo se deben definir los usos, actividades y zonas en los monumentos y espacios públicos. • Normativa rígida y general: Las normativas actuales son rígidas y demasiado generales, lo que desalienta o dificulta las intervenciones en el patrimonio.	• Definición clara de usos y actividades: Definir de manera clara y precisa los usos, actividades y zonas en los espacios patrimoniales, garantizando una planificación sostenible y diferenciada. • Manual de intervención por categoría: Desarrollar un manual de intervención sencillo y específico para cada categoría de patrimonio, con el fin de facilitar las intervenciones. • Folleto ilustrativos de intervención por tipología: Elaborar folletos ilustrativos que expliquen las intervenciones recomendadas según la tipología patrimonial. • Establecimiento de un protocolo de visitas: Crear un protocolo claro para la visita a monumentos y otros sitios patrimoniales.

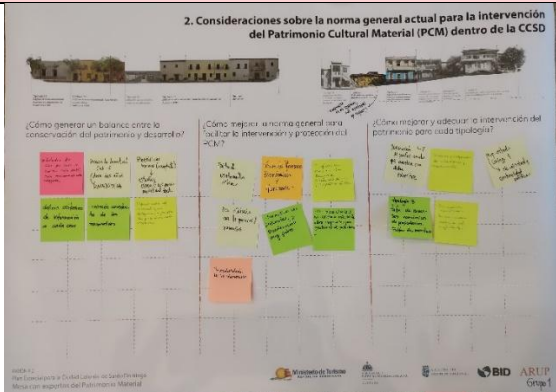
Retos para la intervención y tratamiento del PCM	Acciones propuestas
• Intervenciones por tipología no claras: Las intervenciones específicas según las distintas tipologías de patrimonio no están bien definidas en las normativas vigentes. • Zonificación: Existe la necesidad de una zonificación adecuada y claramente determinada por la normativa para garantizar la protección y uso adecuado de las áreas patrimoniales. • Capacitación insuficiente: Tanto los residentes como los profesionales requieren una mejor capacitación en cuanto a las intervenciones en el patrimonio y su correcta gestión.	• Normativa de espacios públicos: Formular y aprobar una normativa específica para la gestión e intervención de los espacios públicos. • Capacitación de residentes: Capacitar a los residentes en cada intervención para que puedan comprender y apoyar las acciones de conservación en su entorno. • Capacitación de profesionales: Organizar capacitaciones para profesionales sobre el tratamiento adecuado del patrimonio y cómo intervenirlo. • Evaluación y monitoreo: Implementar un sistema de evaluación y monitoreo continuo del estado del patrimonio, asegurando el cumplimiento de las normativas. • Programa de mantenimiento y conservación: Establecer un programa de mantenimiento regular y conservación de los monumentos y edificios históricos. • Financiamiento e inversión en tecnología: Asegurar el financiamiento necesario para las instituciones responsables del patrimonio, incluyendo la incorporación de nuevas tecnologías y asesorías especializadas. • Oficina conjunta entre ADN y Dirección de Patrimonio: Crear una oficina conjunta entre la ADN y la DNPM para ofrecer consultas y orientación a los inversores interesados en intervenciones patrimoniales.
Registro de la actividad	
	

Tabla 35. Acciones para la intervención del PCM. Arup, 2024

8.3 Mesa de expertos sobre el PCI

Espacio de participación	Descripción y agenda
Mesa con expertos del PCI <i>Durante este espacio se contó con la participación de 25 expertos del PCI, incluyendo:</i> <i>antropólogos, gestores sociales, sociólogos, investigadores, académicos, expertos de instituciones públicas (DPCH, MINC, UNESCO), y de ONG como ICOMOS.</i>	Este encuentro se desarrolló en 2 sesiones, de acuerdo con la siguiente agenda: Sesión 1: Presentación sobre las expresiones y manifestaciones del PCI previamente identificadas. Ejercicio colectivo para la identificación de expresiones adicionales por ámbitos. Sesión 2: Se identificaron, i) los principales conflictos y desafíos para conservar las tradiciones, expresiones culturales y manifestaciones del PCI, ii) las potenciales causas y consecuencias, así como, iii) las oportunidades para su futuro.
Registro de la actividad	
	

Tabla 36. Mesa con expertos del PCI y consulta pública. Arup, 2024

8.3.1 Retos y oportunidades sobre el PCI

A partir de los hallazgos encontrados en los espacios de participación, se presentan en la siguiente tabla: i) los principales desafíos/ amenazas para la preservación y conservación del patrimonio inmaterial, así como ii) las acciones sugeridas para garantizar su futuro, para cada uno de los 5 ámbitos del PCI.

Identificación de retos y acciones que permitan la conservación del PCI CCSD		
Ámbito del PCI	i) Desafíos o amenazas para su preservación y conservación	ii) Acciones y oportunidades para garantizar su futuro
1. Tradiciones y expresiones orales	• Gentrificación, desplazamientos de actores locales frente al privado. • Pérdida de la población nativa y las expresiones orales como “pregoneros”. • Grupos radicales de ultraderecha con la “Antigua orden dominicana”. • Represión de población vulnerable y militarización. • Falta de reconocimiento a las expresiones afro-dominicanas.	• Integración de los residentes de ciudad colonial. • Eventos y promoción de la identidad cultural e investigaciones de manera incluyente y accesible. • Tecnicificar a los guías turísticos y expertos en patrimonio cultural inmaterial. • Organizar y formalizar oficios tradicionales. • Programas de inclusión social y capacitación a vendedores tradicionales.

2. Artes del espectáculo	• Permisos selectivos y falta de apoyo institucional a los actores locales. • Falta de acceso a los espacios culturales, la demanda es limitada. • Falta de transferencia de la herencia cultural a nuevas generaciones. • Control del ruido en Parque Colón y asociado a lugares como “colmados”.	• Políticas públicas para el apoyo a arte. • Formación en las capacidades de los funcionarios públicos y comunidades. • Protección de minorías étnicas. Organizar y regular la amplificación.
3. Manifestaciones relacionadas con prácticas culturales desarrolladas en un contexto espacial y temporal	• Discriminación y falta de reconocimientos a las identidades a través del clasismo y racismo. • Problemas en la accesibilidad, logística y capacidad para la asistencia de personas. Falta de pertenencia cultural asociada a pérdida de interés y presupuesto en desfiles y procesiones.	• Regulación y organización de actividades oficiales a través de las instituciones competentes e interesadas. • Parqueaderos satélites para suplir la demanda de grandes eventos y espectáculos. • Estrategias digitales para la difusión del PCI. • Promoción de movilizaciones y tradiciones culturales. • Adecuación de los espacios para mejorar el tránsito de los circuitos y formalización de las prácticas.
4. Conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo	• Falta de visibilidad y promoción adecuada del patrimonio cultural inmaterial (riqueza musical y diversidad de instrumentos). • Falta de bosques y recursos naturales. • Desaparición de “dulceros” ambulantes	• Exposiciones y reactivación a negocios tradicionales. • Atracción de nueva oferta.
5. Técnicas artesanales tradicionales	• Falta de regulación a productos importados y capacitación a artesanos. • Desaparición de la serigrafía tradicional por falta de una continuidad en nuevas generaciones y costos elevados.	• Ley de protección para los artesanos asociado al fortalecimiento de capacidades y preservación de técnicas tradicionales. • Programas de distrito creativo asociado al diseño y producción textil con una transferencia intergeneracional de saberes.
Registro fotográfico		

Tabla 37. Retos y acciones del PCI. Arup, 2024

8.4 Mesa interinstitucional #2: Diagnóstico urbano

v) Mesa interinstitucional #2		
Descripción	Temas principales abordados	Registro fotográfico
Se realizó una socialización de los avances del diagnóstico y se complementó de acuerdo con los comentarios de cada institución. <u>Audiencia:</u> Se contó con 14 participantes, los cuales representantes a las instituciones del Comité Técnico: ADN, MITUR, BID y MINC. Esta mesa contribuyó transversalmente al desarrollo del diagnóstico integral y a la identificación de las unidades de paisaje.	• Se discutieron colectivamente las UP preliminarmente identificadas, destacando: la integración de áreas clave en la delimitación de cada UP y la necesidad de normativas específicas. • Se analizó el estado de las edificaciones y el impacto de las inversiones en el PCM. • Se identificaron desafíos en la funcionalidad del espacio público y movilidad. • Se subrayaron cuestiones sociales y socioeconómicas, como: la regulación del comercio y la identificación de viviendas vulnerables. • Este diálogo se complementó con los comentarios de cada institución a cada dimensión, buscando contribuir al desarrollo del diagnóstico de la CCSD.	

Tabla 38. Resumen de la Mesa Interinstitucional #2

9. Pasos por seguir

La Parte 3 del diagnóstico integral de la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD) presenta la definición de las Unidades de Paisaje (UP) y las correspondientes fichas de valoración. Este documento constituye la tercera y última parte del diagnóstico, enmarcado como el resultado de la Etapa 3: construcción de la línea base para la formulación del Plan Especial para la CCSD.

Este documento explica qué es una UP y su relevancia para el desarrollo del Plan Especial. Además, se detalla el proceso para la delimitación de las UP de la CCSD, que incluye la selección de criterios, la identificación de capas relevantes, el cruce de capas y el análisis multicriterio, así como el proceso de socialización y validación de las UP. Finalmente, se presenta la definición y categorías de las UP, junto con las fichas de valoración de cada una.

Estos elementos son fundamentales para las siguientes etapas del Plan Especial, asegurando que las UP se integren adecuadamente a la calificación y clasificación del suelo, así como para la gestión y desarrollo de la Ciudad Colonial.

10. Anexos

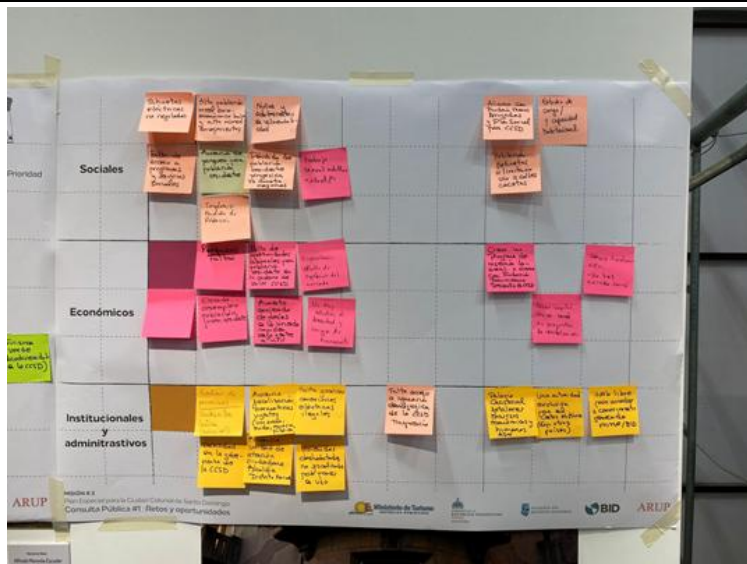
10.1 Anexo 1. Consulta Pública #1

Consulta Pública #1: Taller 1: Retos y oportunidades de la CCSD - Audiencia selectiva				
Momento 1: Retos y oportunidades en el día a día de un visitante y residente				
Dimensión	Sistematización de comentarios principales realizados por la comunidad			
	Residentes		Visitantes	
	Retos	Oportunidades	Retos	Oportunidades
Uso del suelo	• Carencia de zonificación de zonas residenciales, falta de protección a uso residencial. • Ocupación de los espacios públicos, por ventas informales. • Parqueo en zonas no autorizadas. • Ausencia de parque infantiles. • Viviendas deshabitadas no fiscalizadas. • Falta de fiscalización a suelo de uso comercial.	• Peatonalización. • Mayor conexión al metro. • Medios de transporte eléctricos. • Restringir el tráfico vehicular. • Parqueo preferencial a residentes. • Estudios de carga y capacidad habitacional.	• Parqueaderos • Bares y discotecas al lado de vivienda • Ventas informales • Retos en capacidades de los bares y discotecas por sobreocupación y sus efectos asociados al ruido.	• Ley de usos para viviendas desocupadas.
Ambientales	• Contaminación del aire. • Aumentos de temperatura. • Contaminación auditiva. • Gestión de residuos sólidos asociado a los establecimientos y falta de reciclaje. • Perros sin hogar. • Pérdida progresiva de arbolado y vegetación. • Plagas (palomas y ratas)	• Pintar cubiertas y techos con blanco con pintura impermeable. • Alcantarillado adecuado al cambio climático. • Experiencia congestión APRECC/ADN Parque Rosado. • Turismo verde (biodiversidad del CCSD) • Experiencia del programa de reciclaje REVIME y Dosley. • Mapa de ruido UNPMU y APRECC.	• Reto sanitario de aguas sobre borde costero • Alcantarillado deficiente • Control de plagas • Abastecimiento de agua potable, tubería vieja. • Gestión de residuos sólidos. • Ruido.	• Política de gestión de residuos para la CCSD. • Capacitación de personal de recolección de basuras. • Clasificación de desechos por parte de los establecimientos por uso. • Horarios para gestionar residuos por categoría. • Plan Integral de Gestión del Ruido. • Economía circular residuos orgánicos para abonos de jardines. • Resiliencia energética cambio de transformadores a mayor potencial.
Sociales	• Población en proceso de envejecimiento. • Niños y adolescentes en condiciones vulnerables. • Patinetas eléctricas no reguladas. • Falta de acceso a programas y servicios sociales.	• Alianzas con fundaciones, planes sociales. • Prohibición o limitación de patinetas eléctricas.	• Habitabilidad de calle. • Percepción de inseguridad. • Población en proceso de envejecimiento. • Amenaza a las tradiciones locales.	• Museo interactivo de la historia de CCSD. • Red de escuelas de música, artes y danza. • Más trabajadores sociales. • Clubes de lectura desde los colegios. • Lugares para la atención a población en habitabilidad de calle.

Consulta Pública #1: Taller 1: Retos y oportunidades de la CCSD - Audiencia selectiva				
Momento 1: Retos y oportunidades en el día a día de un visitante y residente				
	• Pérdida de población residente frente a los negocios. • Trabajo sexual infantil. • Falta de información demográfica.			• Museos temáticos de ciencias y gastronomía continental. • Transformación de edificios abandonados en escuelas y centros culturales. • Más casas culturales.
Económicos	• Falta de oportunidades laborales para población residente que fortalezca la cadena de valor. • Falta de regulación del mercado. • Elevado desempleo en población joven residente. • Aumento exagerado de precios en las viviendas que impide a los residentes originales vivir. • Falta de estudios de densidad poblacional y de carga de transporte.	• Programas de inserción laboral. • Alianzas con fundación dominicana de Desarrollo. • Vivienda social. • Mejoras en la fiscalización. • Usar capital social local para proyectos de revitalización.	• Impactos en negocios por obras de revitalización de calles. • Falta de innovación sobre el desarrollo turístico e inteligencia de mercados.	• Centro de pensamiento para desarrollo turístico. • Potencial de recaudo fiscal en parqueaderos y baños públicos.
Institucionales	• Gestión de permisos. • Ausencia de fiscalización con la normativa vigente. • Falta de gobernanza. • Ausencia de unidad para la atención a la ciudadanía.	• Ventanilla única de trámites. • Fortalecer recursos económicos y humanos. • Página web para acceder a conocimiento asociado a MITUR/BID, transparencia.	• Procesos administrativos lentos para desarrollar inversión, cambio, etc.	• Que los funcionarios de MITUR tengan mayor especialización en la gestión del turismo. • Establecer una autoridad exclusiva para el centro histórico a partir de experiencia de otros países.

Momento 2: Ejercicio prospectivo			
Ejercicio de roles de un visitante y residente en el 2050		Actividades ideales propuestas	
a) “Un día ideal en la vida de un <u>residente</u> en el 2050”	Perfil colectivo imaginado:	Mañana	Salir al supermercado caminando y comprando buenos productos. Acompañar a los niños al colegio caminando. Asistir a escuelas culturales.
	Raquel	Tarde	Caminar por el malecón en buen estado, seguro y conectado. Ir al parque con los niños. Tomar un baño en el borde costero por la playa Montesinos. Participar activamente de los planes de desarrollo turístico con acceso a la información del CCSD. Hacer deporte en las antiguas edificaciones abandonadas. Visitar el museo de los pueblos del Caribe.
	40 años	Noche	Cenar en algún lugar económicamente asequible. Acceso a un parqueadero. Asistir al teatro español, tipo Almagro Corral de Teatro. Caminar por la calle y la muralla del oeste segura. Tener un parqueadero asequible para residentes. Ver en Netflix series de la historia dominicana. Dormir apaciblemente sin ruido.
b) “Un día ideal en la vida de un	Consultora		
	Perfil colectivo imaginado:	Mañana	Ir a la oficina de información en la que le dan un mapa interactivo impreso detallado. Accede a guías turísticos profesionalizados. Asiste al museo de la gastronomía del continente. Asiste a los ensayos filarmónicos en los parques. Va a una librería o biblioteca pública.
	Samuel		

<u>visitante en el 2050"</u>	30 a 40 años Turista	Tarde	Museo del Pirata Caribeño. Las personas acceden a todas las calles y facilidades. Asiste a un restaurante típico. Asiste al museo de la ciudad de CCSD. Visita talleres de diversos artistas locales. Se sienta en un parque a la sombra de un árbol y escucha. No hay ningún vendedor informal en el parque. Se sienta en un "colmado" (tienda) a tomar una cerveza. Visita el museo de ciencias. Se transporta en autobús eléctrico.
		Noche	Asiste a una teatralización de periodos históricos. Asiste a un museo interactivo. Hace un curso corto de gastronomía o baile. Va a bailar merengue y salsa en un negocio que respeta las normas. Interactúa con los residentes. Da un paseo entre las murallas (colonial y Trujillo), trata a todos como iguales.
Registro fotográfico	 		



Listado de asistencia

    			
Listado de asistencia			
Proyecto		Formulación Plan Maestro para la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD)	
Nº proyecto		299682-00	
Nombre y Nº de reunión		Consulta pública #1 (Taller 1 – retos y oportunidades). Misión 2.	
Ref. proyecto		DR-T1263-P001	
Hora y fecha		17:30 – 20:00 2 de octubre	
Asistente	Organización	Email	Número
1. Mireiam N Namolejo's	Torcasol Restaurant	mireia@torcasol.com	9176423414
2. Solomon Robasin D.	Ristorante Angelo	solomon770@gmail.com	809-352-3262
3. Wideska Benue D.	Ristorante Angelo	wideska73@gmail.com	809-2243842
4. Samuel Beasne	UNICEF	s.beasne@unicef.org	809-610-1115
5. MERCEDES ALVAREZ	UNICEF	mercedes.alvarez@unicef.org	809-610-1115
6. Anderson Salgado	Gran Hotel Europa	anderson@grahotel.europa.com	809-707-3283
7. Hilda Nolasco	W. El Carmen	hildanolasco1955@gmail.com	809-963-3299
8. Yamile Eusebio Paulino	Fund. Lileon	yamileeusebiopaulino@yahoo.com	809-715-1702
9. JUAN CARLOS MESA	CENTRO LEON	jmesa@centroleon.org.do	809-4037005
10. Marijani Elna	Fund. Leon Pule	marijani@fundacionleonpule.org	809-3574335
11. FRANCISCA MARQUEL RODRIGUEZ LOPEZ	ATRECC	francisca.lopez@gmail.com	(809) 810-1171
12. CARLOTTA PESSARA RODONNA PEWICER	RATA SAN ANTON, APRECC	carlotta.pessara@pewicer.com	809-423-4298
13. RAQUEL CASARES	APRECC	aprecc@pewicer.com	809-7795377

Consulta Pública #1 Taller 2: Percepciones ciudadanas sobre el PCI de la CCSD - Audiencia selectiva (Momento 2: Retos y acciones)		
Ámbitos del PCI	Desafíos o amenazas para su preservación y conservación	Acciones y oportunidades para garantizar su futuro
1. Tradiciones y expresiones orales	• Pérdida de la población nativa y las expresiones orales como “pregoneros”.	• Organizar y formalizar oficios tradicionales. • Programas de inclusión social y capacitación a vendedores tradicionales. •
2. Artes del espectáculo	• Falta de transferencia de la herencia cultural a nuevas generaciones. • Control del ruido en Parque Colón. • Asociación a lugares como colmados.	• Organizar y regular la amplificación.
3. Manifestaciones relacionadas con prácticas culturales	• Falta de pertenencia cultural asociada a pérdida de interés y presupuesto en desfiles y procesiones.	• Promoción de movilizaciones y tradiciones culturales. • Adecuación de los espacios para mejorar el tránsito de los circuitos y formalización de las prácticas.
4. Conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo	• Desaparición de dulceros ambulantes	• Exposiciones y reactivación a negocios tradicionales. • Atracción de nueva oferta.
5. Técnicas artesanales tradicionales	• Desaparición de la serigrafía para falta de practicantes y la continuidad en nuevas generaciones y costos.	• Programas de distrito creativo asociado al diseño y producción textil con una transferencia intergeneracional de saberes.
Registro fotográfico	 	

Listado de asistencia



Ministerio de Turismo
República Dominicana



REPÚBLICA DOMINICANA



INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA



BID



ARUP

Listado de asistencia

Proyecto

N° proyecto

Nombre y N° de reunión

Ref. proyecto

Hora y fecha

Formulación Plan Maestro para la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD)

299082-00

Consulta pública #1 (Taller 2 – percepciones, valoración subjetiva). Misión 2.

DB-T1263-P001

17:30 – 20:00

4 de octubre

Asistente	Organización	Email	Número
1 JUAN CARLOS MESA	COPILO LEON	JMESIN@COPILOLEON	809 423 7005
2 Eliana Dumortier	Junta de vecinos Barrio de la Chorrera	edumortier@chorrera.gob.do	809 357 4355
3 Hilda Arias	Asociación de Vecinos del Barrio de la Chorrera	harias@chorrera.gob.do	809 357 4355
4 Mónica H. Lora S.	UNPHU	monica.h.lora@unphu.gob.do	809 257 4144
5 MISES ALVAREZ	UNPHU	MISES.ALVAREZ@unphu.gob.do	809 858 3063
6 Celso Rodríguez	UNPHU	celso.rodriguez@unphu.gob.do	809 357 4355
7 CELIO MORA	BDN/DRCH	celio.mora@bdn.gob.do	801 461 9450
8 Jairo Rosal Ortega	UCR/MTUR	j.rosal@mtur.gob.do	809 961 4266
9 Mónica Arias	UCR/MTUR	monica.arias@mtur.gob.do	809 357 4355
10			
11			
12			
13			

Consulta Pública #1 Taller 3: Percepciones ciudadanas con enfoque en: <i>NNA, minorías, personas envejecientes y género</i>		
Momento 1: Retos y oportunidades en el día a día de un residente		
Dimensión	Sistematización de comentarios principales realizados por la comunidad	
	Retos	Oportunidades
En el uso de los espacios en la ciudad	- Parqueaderos en el espacio público asociado al comercio. - Ventas informales en el espacio público que aumentan percepción de inseguridad. - Falta de iluminación y accesibilidad.	- Capacitación a la Policía de Turismo. - Aumento y mantenimiento de los espacios asociados a exposición del arte.
En el medio ambiente	- Contaminación auditiva, del suelo y Gestión de residuos. - Falta de arborización.	Divulgación sobre la gestión adecuada de residuos y arborización de vías.
Para nuestro desarrollo social	- Deterioro del patrimonio cultural material e inmaterial. - Falta de espacios seguros y eventos especialmente para población vulnerable (NNA y adultos mayores). - Desaparición de espacios comerciales libres de alcohol. - Presencia de población de condición de calle.	- Parques para niños. - Preservación y divulgación de la identidad cultural a través de eventos y programas. - Mejoramiento de los espacios culturales y educativos. - Mayor presencia institucional para brindar seguridad y orden.

En nuestra economía	• Aumento del costo en la canasta básica y precios asociados a la vivienda. • Falta de programas de ayuda social.	• Programas para el mejoramiento de vivienda. • Ferias comerciales con artesanos y oportunidades laborales.
Para la administración de la ciudad	• Falta de fiscalización y regulación del comercio. • Demoras burocráticas para los trámites. • Falta de articulación en las juntas vecinales.	• Ventanilla única de trámites. • Mayor transparencia y capacitación de los funcionarios públicos.

Momento 2: Ejercicio prospectivo			
Ejercicio de roles de un residente en el 2050		Actividades ideales propuestas	
“Un día ideal en la vida de un <u>residente</u> en el 2050”	<i>Perfil colectivo imaginado:</i> Maria Pérez Ama de casa y peluquera 45 años	Mañana	Se desplaza a pie para acompañar a sus hijos hasta sus clases de inglés, realizar actividades asociadas a museos, clubes culturales y sus compras en el supermercado.
		Tarde	Visita los parques locales y el malecón acompañada de otras personas. Va a su lugar de trabajo y va con sus hijos a eventos culturales.
		Noche	En fines de semana, disfruta de la vida nocturna y gastronomía de Santo Domingo.
“Un día ideal en la vida de un <u>residente</u> en el 2050”	<i>Perfil colectivo imaginado:</i> Magdalena Bióloga Marina 45 años	Mañana	Caminar por los parques y contemplar el océano. Uso de transporte sostenible para desplazamientos y herramientas digitales para el trabajo.
		Tarde	Participa activamente en la lucha por el medio ambiente a través de su trabajo en campo, conferencias y espacios de divulgación científica.
		Noche	Realiza ejercicio con otros seres queridos y disfruta de tiempo de calidad. Sale con sus hijos a espacios culturales de manera segura.

Momento 3: Ejercicio con NNA		
Preguntas	Comentarios	Registro fotográfico /dibujos
¿Qué me gusta de la ciudad colonial?	• La conexión con la naturaleza a través del paisaje, los parques y plazas. • Espacios culturales y patrimoniales. • La gastronomía local y el turismo.	

Momento 3: Ejercicio con NNA	
------------------------------	--

¿Qué no me gusta de la ciudad colonial?

- No hay parques con juegos infantiles.
- Falta de árboles y sombra.
- Cableado eléctrico mal distribuido.



**¿Qué me hace
falta en
ciudad
colonial?**

- Estacionamiento de vehículos (porque dan vueltas mucho tiempo para parqu岸).
- Cafeterías y restaurantes cerca de la escuela y falta de colegios.
- Mejoras en la gestión de residuos e iluminación.

**¿Cómo me
imagino la
ciudad
colonial en el
futuro?**

- Mejoras en el espacio público a través de nuevos espacios, limpieza y arborización.



Momento 3: Ejercicio con NNA

Registro
fotográfico



Momento 3: Ejercicio con NNA

Listado de asistencia

Listado de asistencia

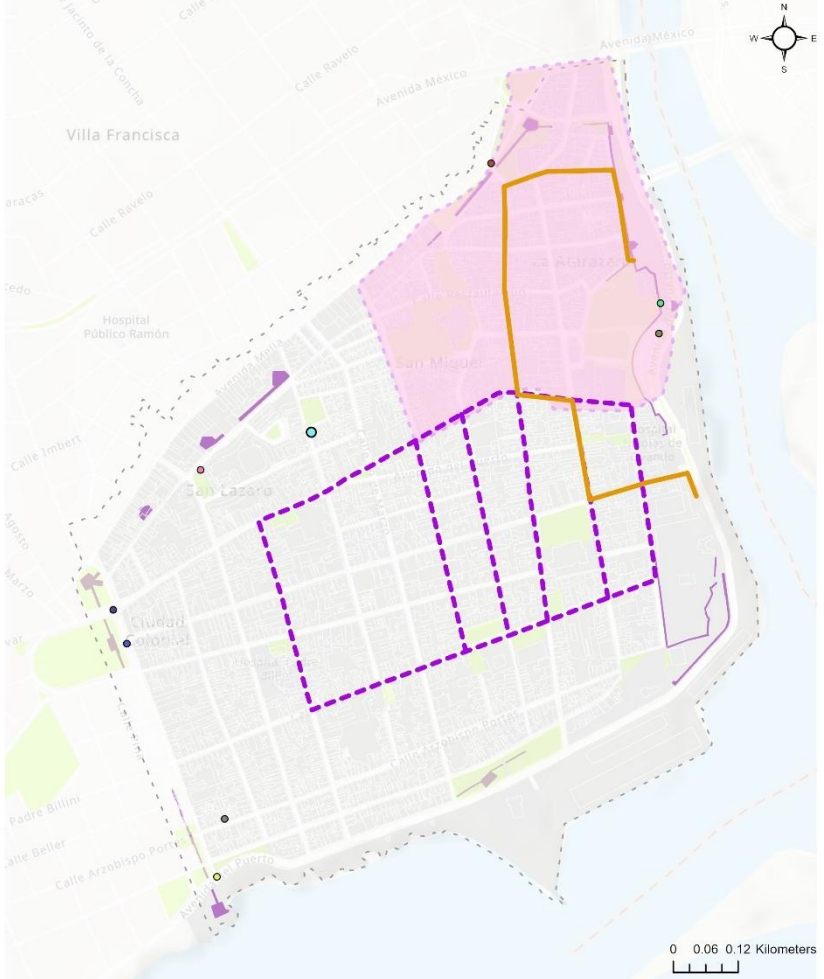
Proyecto: Formulación Plan Maestro para la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD)
 N° proyecto: 29983-06
 Nombre y N° de reunión: Consulta pública #1 (Fase 3: comunidad - valoración objetiva y subjetiva). Misión 2.
 Ref. proyecto: DR-11261-P001
 Hora y fecha: 10:00 - 12:00 5 de octubre

Asistente	Organización	Nombre	Email	Número
1	ZONA COLONIAL	David Compe		829-317-2307
2		Alfonso Gil		829-380-4821
3	Zona Colonial	Andrés Flóres		829-912-5962
4	Subculturas	Andrés Flóres		(809) 928-2858
5	Subculturas	Andrés Flóres		827-546-445
6	Zona Colonial	Andrés Flóres		829-907-0858
7	Subculturas	Andrés Flóres		(809) 904-1958
8	Ciudad Colonial	Andrés Flóres		829-937-1155
9	Ciudad Colonial	Andrés Flóres		829-937-1155
10	Ciudad Colonial	Andrés Flóres		829-937-1155
11	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-515-7539
12	Zona Colonial	Andrés Flóres		
13	Zona Colonial	Andrés Flóres		

14	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-458-2942
15	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-471-2679
16	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-862-3261
17	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-477-7370
18	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-456-8415
19	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-886-4547
20	Zona Colonial	Andrés Flóres		829-878-7271
21	Zona Colonial	Andrés Flóres		
22	Zona Colonial	Andrés Flóres		
23	Zona Colonial	Andrés Flóres		
24	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-618-9769
25	Zona Colonial	Andrés Flóres		829-510-0592
26	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-408-3838
27	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-484-0213
28	Zona Colonial	Andrés Flóres		
29	Zona Colonial	Andrés Flóres		
30	Zona Colonial	Andrés Flóres		809-3907920
31				
32				
33				
34				

10.2 Anexo 2. Inventario preliminar del PCI por ámbito

En la siguiente tabla, se enlistan por ámbito las expresiones reconocidas como resultado de este inventario preliminar. Adicionalmente, se presentan una identificación georreferenciada de estas manifestaciones culturales del PCI para cada uno de los 5 ámbitos.

Ámbito	Inventario	Identificación georreferenciada
1. Tradiciones y expresiones orales <i>(Memoria local vinculada a acontecimientos históricos y leyendas)</i>	Leyendas de la CCSD: • La leyenda de la casa del diablo • La leyenda que narra la Av. Del puerto • La leyenda de la Ceiba de Colon • La leyenda “se escuchan voces de los esclavos” • La leyenda en los juegos infantiles de Santa Barbara • Leyenda sobre festividades vinculadas sobre la espiritualidad del sector (fueron desapareciendo desde la intervención de la iglesia Santa Barbara) • “El hombre del tapado”, “El Aljibe”, “La ventana y el amante” • “Guía emocional de la ciudad romántica”, Joaquín Balaguer (Texto fundacional de la urbanidad dominicana del siglo XX) • “Guía de anécdotas, cuentos, crónicas y leyendas de la ciudad colonial de Santo Domingo”, Kin Sánchez Acontecimientos históricos: • Herencia colonial hispana • Ruta de la afro descendencia (Puerta de las Atarazanas, Santa Bárbara, La Negreta, Parque Colón, Academia de las Ciencias y la Plaza Patriótica Coronel Caamaño) • Las 7 puertas de la ciudad • El Juego del palo encebado - Chu chu colonial	 CCSD_PatrimonioInmaterial_Ln Ámbito 1 Categoría,Nombre: - Memoria local,Chu chu Colonial - Ruta de la Afrodescendencia,Ruta de la Afrodescendencia - <all other values> CCSD_PatrimonioInmaterial_Pt ámbito1 Categoría,Nombre: - Acontecimiento histórico,Construcción de Iglesia San Miguel por personas esclavizadas Músicos y concentración popular,Grupo Bonyé - Puertas de la ciudad,La Puertecita, Puerta de Galindo o Puerta de Santa Bárbara - Puertas de la ciudad,Puerta Grande, Portón de la Misericordia o Puerta de la Sabana - Puertas de la ciudad,Puerta de Lemba - Puertas de la ciudad,Puerta de San Diego o Puerta Frente al Mar - Puertas de la ciudad,Puerta de San Lázaro Puertas de la ciudad,Puerta de las Atarazanas - Puertas de la ciudad,Puerta el Conde - <all other values> CCSD_PatrimonioInmaterial_Pi Ámbito1 Categoría,Nombre: - Narración Oral,Leyendas de Santa Bárbara - <all other values> BMA_ARUP_Construcciones_Pi - BMA_ARUP_EspacioPublico_Pi - BMA_ARUP_Muralla_Pi - BMA_ARUP_PrediosONE_Pi BMA_ARUP_AreaEstudioCCSD_Pi

2) Artes del espectáculo

(Músicos, teatreros, juegos de azar, etc., quienes suele ocupar lugares de concentración popular)

Espacios teatrales y museos:

- **Espacios teatrales:** Atrio del Convento de los Dominicos, Casa de Teatro, Club de la Juventud, La Casona, Teatro Apolo, Teatro las Máscaras, Iglesia Regina Angelorum, Parque Colón, El Atrio de la Catedral, entre otros.
- **Noche Larga de los Museos:** Museo Fortaleza, de la Familia Dominicana, de las Atarazanas Reales, de las Casas Reales.

Músicos y concentración popular:

- Música y baile de Merengue – (Músicos del parque Colon, plaza España y EP)
- Música y baile de Bachata
- Grupo Bonyé en la CCSD
- Noches de Jazz en la escalinata del Conde (extintas desde 2020)
- Fiesta de la música (Fete de la Music, Alianza francesa, Junio, sucede en la Calle el Conde)

Juegos de azar.

- Calle el Conde: Juego de ajedrez, dominó (“es una forma de vida”) o damas



3. Manifestaciones relacionadas con prácticas culturales desarrolladas en un contexto espacial y temporal

(Fiestas o ceremonias religiosas y profanas, prácticas comunitarias tradicionales y oficios típicos; barberos, sastres, etc.)

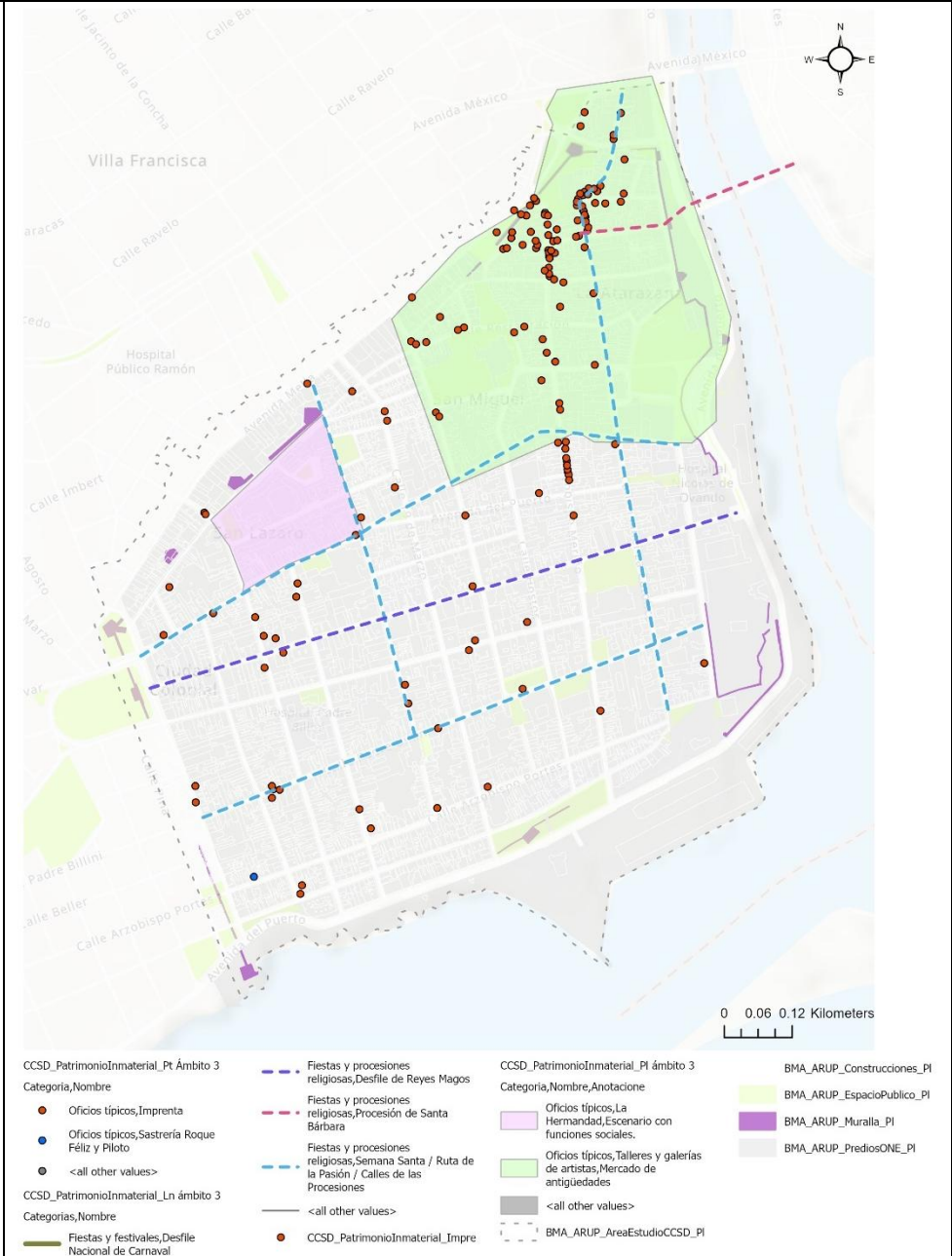
Fiestas y festivales

- El gran desfile del carnaval dominicano y el de la Ciudad Colonial
- Expresiones del Carnaval Dominicano (jóvenes de Santa Barbara)
- Comparsas del carnaval: Los diablos negros de Santa Barbara (se ha ido perdiendo)
- Festival de la Negreta (Ruta de la afro descendencia) (En Santa Barbara, no se realiza desde el 2012)

Fiestas y procesiones religiosas:

- Fiesta navideña del Callejón Regina
- Fiesta de las Mercedes (24 de septiembre: Procesión desde la Iglesia de las Mercedes)
- Procesión de nuestra señora de Altagracia, 21 de enero)
- Procesión de San Francisco de Asís – 4 de octubre)
- Desfile de San Andres (30 de noviembre, Calle el Conde y termina en la Capilla de San Andrés)
- Fiesta San Miguel (29 de septiembre Calles: José Reyes y Juan Isidro)
- Coronación de la reina de San Andres
- Actividades religiosas de Semana Santa como procesiones, representaciones y rituales: (Lavatorio de pies, ej. Catedral Primada)
- Desfile del día de reyes (5 de enero): (estación de bomberos, calle el Conde, y sube por la Meriño)
- Procesión de la Virgen por el río (Iglesia Santa Barbara hasta villa duarte)

Oficios típicos:



Ámbito	Inventario	Identificación georreferenciada
	• Sastrería de Roque Félix (Arzobispo /portes) y Piloto (áreas: Calle Sanchez, Meriño) • Talleres y galerías de artistas (Santa Barbara) • Imprenta y pequeñas empresas afines a esta, se han identificado 111 imprentas en el área de la ciudad colonial. • Salones de belleza de peinados afro Practicas comunitarias tradicionales • Ferias artesanales que se hacen en el Conde en la plaza frente al parque Duarte (mercado de antigüedades) • Grupo Bonye (Ruinas de San Francisco, cada domingo) • Pregoneros (Las Marchantas: mujeres venden productos, verduras, en zonas residenciales) – en extinción • La Hermandad (Funciones sociales) (se encuentra en la calle las mercedes y Altagracia) • Los “limpiabotas”	

Ámbito	Inventario	Identificación georreferenciada
4. Conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo <i>(gastronomía, medicina tradicional, espacios simbólicos, técnicas productivas y conocimientos ecológicos tradicionales)</i>	Gastronomía tradicional y espacios simbólicos • Comida tradicional dominicana, ej.: “Mimosa”, Mesón de Bari, restaurantes de la Calle el Conde. • Casa de los dulces • Zona Pesquera en el borde riverero de la CCSD • Dulces criollos tradicional (La malarrabia, la canquiña, memelo, palito de coco) • Tradición de terminar las procesiones de Semana Santa comiendo dulces dominicanos en “María la Turca”, ubicada en la calle José Reyes. • Fundación Sabores Dominicanos: “receta colonial del S. XXI” (<i>Ejercicio para determinar e identificar los platos típicos con conocedoras de comidas tradicionales domesticas</i>) • Festival de la Arepa (zona de amortiguamiento, San Carlos) • Elaboración de puros a mano • Museo del Ron Medicina tradicional • Botánicas del Mercado Modelo: a) medicina tradicional (religión sincrética o vudú dominicano) y b) venta de productos naturales	 CCSD_PatrimonioInmaterial_Pt ámbito 4 Categoría,Nombre - Gastronomía tradicional y espacios simbólicos,Casa de los dulces - Gastronomía tradicional y espacios simbólicos,Fabricación de puros - Gastronomía tradicional y espacios simbólicos,María La Turca - Gastronomía tradicional y espacios simbólicos,Museo del Ron CCSD_PatrimonioInmaterial_Ln ámbito 4 Categorías,Nombre - Medicina tradicional,Botánicas del Mercado Modelo <all other values> - Gastronomía tradicional y espacios simbólicos,Comida tradicional dominicana de la Calle El Conde - Gastronomía tradicional y espacios simbólicos,Zone Pesquera en el borde riverero de la CCSD BMA_ARUP_AreaEstudioCCSD_PI BMA_ARUP_Construcciones_PI BMA_ARUP_EspacioPublico_PI BMA_ARUP_Muralla_PI BMA_ARUP_PrediosONE_PI 0 0.06 0.12 Kilometers

Ámbito	Inventario	Identificación georreferenciada
5. Técnicas artesanales tradicionales (objetos producidos, conocimientos y saberes – alfarería, hojalatería, herrería, imaginería, peletería, producción textil).	Objetos producidos y orfebrería • Puros dominicanos, máscaras de carnaval, objetos de madera, vendedores de libros viejos. (Calle el Conde) • Orfebrería de Plata. (Joyerías) Artesanía dominicana tradicional • Talleres y fabricantes artesanales de las Mercedes, dónde se hace joyería. • Creación de Muñecas de trapo, calle arzobispo /portes • Fabricación y venta de Tabaco (Mercado Modelo y Calle el Conde) • Confección de la Chacabana (Guayaberas). En la calle Mercedes y talleres.	 CCSD_PatrimonioInmaterial_Pt ámbito 5 Categorías,Nombre - Artesanía dominicana tradicional,Taller de alta costura - Objetos producidos y orfebrería,Escuela de Orfebrería Juan Pablo Duarte <all other values> CCSD_PatrimonioInmaterial_Ln ámbito5 Categorías,Nombre - Artesanía dominicana tradicional,Talleres y fabricantes artesanales - Objetos producidos y orfebrería,Puros dominicanos, máscaras de carnaval, objetos de madera, vendedores de libros viejos: Calle El Conde <all other values> BMA_ARUP_AreaEstudioCCSD_PI BMA_ARUP_Construcciones_PI BMA_ARUP_EspacioPublico_PI BMA_ARUP_Muralla_PI BMA_ARUP_PrediosONE_PI

10.3 Anexo 3. Mapeo de actores

A continuación, se presenta el listado de actores mapeados con mayor relevancia para la formulación e implementación del Plan Especial, cada uno con su correspondiente nivel de interés e influencia en el proyecto.

10.3.1 Sector Público

Actores		Etapa de formulación		Etapa de implementación	
		Nivel de interés	Nivel de influencia	Nivel de interés	Nivel de influencia
<i>Nivel local</i>					
ADN	Dirección de Patrimonio Cultural y Centro Histórico	Alto	Alto	Alto	Alto
	Dirección de Planeamiento Urbano	Alto	Alto	Alto	Medio
	Dirección de gestión ambiental	Alto	Medio	Alto	Alto
	Dirección defensoría y uso espacios públicos	Medio	Medio	Medio	Medio
Academia	UASD	Alto	Medio	Medio	Bajo
<i>Nivel Nacional</i>					
MITUR	Dirección de Desarrollo Turístico	Alto	Medio	Medio	Alto
	Dirección de Planificación y Proyectos Turísticos	Alto	Medio	Alto	Alto
	Dirección Turística Zona Colonial	Alto	Medio	Alto	Medio
	Consejo de Fomento Turístico (CONFOTUR)	Medio	Medio	Alto	Alto
	Comité para la Preservación de la Ciudad Colonial de Santo Domingo	Alto	Medio	Medio	Bajo
MINC	Viceministerio de Patrimonio Monumental	Alto	Alto	Alto	Alto
	Departamento de Inventario de BC	Alto	Medio	Alto	Bajo
	Departamento de Patrimonio Cultural Inmaterial	Alto	Alto	Alto	Bajo
	Dirección Nacional de Patrimonio Cultural Dirección Regional de Monumentos	Alto	Alto	Alto	Alto
	Comisión Nacional Dominicana para la UNESCO	Alto	Alto	Medio	Medio
MEPyD	Viceministerio de Ordenamiento Territorial	Medio	Alto	Medio	Bajo

Actores		Etapa de formulación		Etapa de implementación	
		Nivel de interés	Nivel de influencia	Nivel de interés	Nivel de influencia
	Dirección de ordenamiento territorial	Medio	Medio	Medio	Medio
	Dirección de riesgos, desastres y cambio climático	Bajo	Bajo	Medio	Alto
Policía Nacional	POLITUR	Bajo	Bajo	Medio	Medio

10.3.2 Sector Privado

Actores		Etapa de formulación		Etapa de implementación	
		Nivel de interés	Nivel de influencia	Nivel de interés	Nivel de influencia
<i>Nivel Local</i>					
Sector productivo	Asociación de buhoneros	Medio	Medio	Medio	Medio
	Gremios de empresarios	Medio	Medio	Medio	Medio
	Gremios de turismo	Medio	Medio	Medio	Medio
	Asociación Ciudad de Ovando	Medio	Medio	Medio	Medio
	Asociación de hoteles de SD	Medio	Medio	Medio	Medio
	Asociación de guía turísticos	Medio	Medio	Medio	Medio
	Asociación de restaurantes de SD (ADERES)	Medio	Medio	Medio	Medio
	Asociación de bares de la CCSD (ABZOCOL)	Medio	Medio	Medio	Medio
	Asociación de comerciantes de la Av. Mella	Medio	Medio	Medio	Medio
	Asociación de empresarios gráficos o afines de la CCSD	Medio	Medio	Medio	Medio
	Asociación de taxis	Medio	Medio	Medio	Medio
ONG locales	Fundación del desarrollo	Bajo	Bajo	Medio	Medio
Academia	Universidad Nacional Pedro Henríquez	Medio	Alto	Medio	Alto
	Universidad APEC	Medio	Medio	Medio	Medio
Expertos técnicos	Académicos y técnicos	Alto	Alto	Bajo	Bajo
<i>Nivel Internacional</i>					
BID		Alto	Alto	Alto	Alto
UNESCO		Alto	Alto	Alto	Medio

Actores	Etapa de formulación		Etapa de implementación	
	Nivel de interés	Nivel de influencia	Nivel de interés	Nivel de influencia
ICOMOS	Alto	Medio	Medio	Medio

10.3.3 Sector Civil

Actores		Etapa de formulación		Etapa de implementación	
		Nivel de interés	Nivel de influencia	Nivel de interés	Nivel de influencia
<i>Nivel local</i>					
Individuos	Población residente	Alto	Medio	Alto	Medio
	Población flotante	Bajo	Bajo	Medio	Medio
Org. Comunitarias	Junta de vecinos	Alto	Medio	Alto	Medio
	Asociación de propietarios y residentes	Alto	Medio	Alto	Medio
Grupos de interés	Arzobispado de SD	Medio	Medio	Bajo	Bajo

10.4 Anexo 4. Compilación de indicadores

Dimensión Sostenibilidad Urbana			
Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Área urbana protegida	Estado de conservación de inmuebles con valor patrimonial	% de bienes inmuebles patrimoniales con estado de conservación regular, deficiente o ruinoso.	40% estado regular 6% estado deficiente 4% estado ruinoso
Vivienda y hábitat	Oferta de vivienda en la CCSD	% de predios con uso residencial	48,3% Uso residencial
Paisaje Urbano	Permeabilidad de la superficie de espacios abiertos	% de espacios público con permeabilidad alta y media	41%
Acceso a espacio público de calidad	Aumento en la cantidad del espacio público	M2 de espacio público por habitante	14 m2/Hab
	Aumento en la cantidad de áreas verdes o espacios abiertos permeables	M2 de área verde o espacio abierto permeable (alto y medio) por habitante	5,5 m2/Hab
Infraestructura para la movilidad	Estacionamientos dentro de la CCSD incluyendo parqueo en vía	Cantidad de plazas de estacionamientos ofertados	Oferta de parqueo en vía: 2,213 Oferta de parqueo en parcela: 1,384 Oferta Total: 3,597
	Infraestructura para la movilidad peatonal	Porcentaje de aceras en estado óptimo (Ancho promedio de andén ≥ 1.50 m)	28.6%
	Espacios logísticos en la CCSD	Cantidad de plazas para carga y descarga propuestas por el BID	8

Dimensión Desarrollo Social y Cultural Sostenible			
Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Reconocimiento de la población de la CCSD	Población permanente	Total de habitantes residentes	8477

Dimensión Crecimiento económico y desarrollo local sostenible			
Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Uso del suelo	Presencia del uso comercial, mixto, e institucional en la CCSD	Porcentaje de predios con uso comercial y mixto	23,5% Uso comercial 17,41% Uso mixto 5,05% Uso institucional
Actividades productivas	Distribución de negocios por actividad económica	Porcentaje de negocios según sector económicos predominantes	15% sector económico de preparación de alimentos y bebidas 10% sector económico de servicios personales 10% sector económico de impresión e industrias conexas 8% sector económico de comercio al por menor 6% sector económico de servicios de alojamiento temporal
Servicios locales	Oferta de actividades y servicios a residentes	Porcentaje de negocios asociados a residentes	51,4%
Mercado inmobiliario	Proporción de viviendas desocupadas sobre la oferta total	Porcentaje de unidades de vivienda desocupadas	23%
Turismo sostenible	Oferta de actividades y servicios turísticos	Porcentaje de negocios asociados a servicios turísticos	37,6%
	Ocupación de alojamientos turísticos	Porcentaje promedio de ocupación hotelera efectiva	82%
	Cantidad de visitantes por motivos de turismo en el año	Número de turistas anualmente	811255

Dimensión Gobernabilidad y gestión urbana sostenible			
Pilar	Elemento a medir	Indicador	Medición
Gestión Pública participativa	Existencia de Organizaciones Comunitarias Base que se articulan con los procesos propios de la CCSD	Cantidad de OCB constituidos oficialmente en la CCSD	13 juntas vecinales
Gestión del territorio	Existencia de instrumentos de planificación para la CCSD	Cantidad de instrumentos normativos vigentes que regulan parte o la totalidad de la CCSD y su área de amortiguamiento	1 instrumento de planificación a escala del DN (POT 2019) 1 instrumento de planificación a escala de la CCSD (Ord. 03-11) 1 instrumento reglamentario para área de amortiguamiento Gazcue
Mecanismos adecuados de gobierno	Existencia de alianzas o estructuras interinstitucionales encargadas de manejar los asuntos urbanos de la CCSD	No. de alianzas o estructuras entre instituciones para la gestión urbana de la CCSD	2
	Implementación de proyectos urbanos que mejoren el paisaje de la CCSD	No. de proyectos en curso	Espacio Público: 4 Movilidad: 1 Patrimonio: 3 Vivienda y habitabilidad: 2 Sostenibilidad y cambio climático: 1 Total: 11