



JAFIIVI

The logo features a stylized white line drawing of a man in a suit pointing to the right, with a small dog sitting next to him. This illustration is integrated into the letter 'I' of the word 'JAFIIVI'.

Complejo de Vida Asistida con Animales para
Envejecientes en Desvanecimiento Cognitivo

Espacios de Sanación Emocional con
Compañía Animal para la Memoria y el Alma

Vinculos que Sanan

Complejo de Vida Asistida con Animales para
Envejecientes en Desvanecimiento Cognitivo

Agradecimientos

Primeramente, doy gracias a Dios, fuente de fortaleza, sabiduría y guía constante, por iluminar cada paso de este camino y sostenerme en los momentos de duda, brindándome paz, claridad y propósito.

Mi más profundo agradecimiento a mi abuelo, quien desde temprana edad me enseñó e inculcó el amor por el arte, sentándome en sus piernas para dibujar mis alrededores. Me enseñó a tener paciencia, a ser positiva y a perseverar ante todo, y me mostró cómo ver color en la vida. Si no fuera por su apoyo incondicional, no habría logrado llegar hasta aquí. Le agradezco por ser la inspiración de mi proyecto, haciéndolo aún más inmortal, tanto en mi corazón como en esta obra.

A mis profesores que dorjaron mi camino, arq. lissy rosari, arq william guzman, arq linval, arq melissa vargas, arq magaly caba, arq solange rodriguez.

A mi familia, especialmente a mi madre y mi hermana, quienes fueron mis mentores a lo largo de todo el proceso de mi carrera. Su amor y apoyo incondicional hicieron posible que alcanzara mis metas.

A mi novio Guillermo, por siempre acompañarme y apoyarme en esas largas noches, y por hacerme sentir que, si me caigo, te tengo para levantarme.

A mis asesores de tesis, Ángela y Esteban, por su paciencia y guía a lo largo de este camino, así como por su apoyo incondicional en mi formación profesional.

A mis demás profesores: A todos aquellos que formaron parte de mi camino, en especial a mis profesores que marcaron mi formación: Arq. Lissy Rosari, Arq. William Guzmán, Arq. Linval, Arq. Melissa Vargas, Arq. Magaly Caba y Arq. Solange Rodríguez. Gracias por sus enseñanzas, su guía y el impacto que dejaron en mi proceso como estudiante y futuro profesional.

Con todo mi corazón, muchas gracias..



Universidad Iberoamericana

UNIBE Facultad de Artes y
Humanidades Escuela de Arquitectura

Vinculos que Sanan: JAFI

Complejo Geriátrico de Terapia
Asistida con Animales para
Enfermedades Cognitivas

Sustenante

Amelia Forteza 22-0200

Asesores

Arq. Esteban González
Arq. Ángela Herrera

Santo Domingo, D.N. Agosto 2024

INDICE

Contenido incluido
en documento:

00 Introducción

01 General

- 1.1 Objetivos
- 1.2 Alcances
- 1.3 Motivación
- 1.4 Justificación

02 Descripción del Proyecto

- 2.1 Descripción del problema
- 2.2 Descripción del proyecto

03 El Lugar

- 3.1 Selección del lugar
- 3.2 Ubicación y localización
- 3.3 Uso de suelo
- 3.4 Nolli
- 3.5 Altimetría
- 3.6 Jerarquía vial
- 3.7 Dirección vial
- 3.8 Sección vial
- 3.9 Topografía
- 3.10 Vegetación
- 3.11 Trama Urbana
- 3.12 Clima
- 3.13 Hitos y Nodos
- 3.14 Normativas

04 Usuario

- 4.1 Perfil del usuario

05 Memoria Conceptual

- 5.1 Premisas del proyecto
- 5.2 Conceptualización

06 Programa Arquitectónico

- 6.1 Programa de área

07 Referentes

- 7.1 Análisis de referentes
- 7.2 Conclusión de referentes

08 Conclusiones

09 Anexos

10 Bibliografía



Introducción

La República Dominicana, al igual que muchos otros países de América Latina, enfrenta un acelerado proceso de envejecimiento poblacional. Este fenómeno ha puesto en evidencia la necesidad urgente de replantear los espacios dedicados al cuidado de los adultos mayores, especialmente aquellos que presentan enfermedades neurodegenerativas como el Alzheimer o el deterioro cognitivo leve. A esta realidad se suma otro reto silencioso, pero creciente: la sobrepoblación y el abandono de perros callejeros, situación que, además de representar un problema de salud pública, revela una desconexión humana con el entorno natural y afectivo.

En respuesta a esta doble problemática —el deterioro cognitivo en la vejez y el abandono animal—, surge la idea de un complejo que propicie un modelo de convivencia terapéutica entre envejecientes y animales rescatados. El proyecto se ubicará en Juan Dolio, una zona costera actualmente en desarrollo, que representa una oportunidad estratégica tanto por su tranquilidad natural como por su proximidad al Distrito Nacional. Un exhaustivo análisis territorial permitió identificar un nicho ideal para la implantación del complejo: un espacio lo suficientemente alejado para favorecer la calma necesaria para este tipo de intervención, pero lo bastante cercano para integrarse al creciente interés por el turismo de salud. Esta condición convierte al proyecto no solo en una respuesta social, sino también en un motor para el desarrollo sostenible de la zona, al no existir actualmente en el país propuestas similares.

Como posible solución, se plantea el diseño de un espacio arquitectónico especializado que integre la terapia asistida con animales como herramienta clave para el bienestar integral de los envejecientes. Esta propuesta busca no solo responder a sus necesidades físicas, sino también a sus condiciones cognitivas y emocionales, ofreciendo un entorno enriquecido que estimule sus sentidos, fomente la interacción afectiva y contribuya a preservar su dignidad.

Asimismo, este proyecto busca replantear el modelo actual de centros geriátricos presentes en el país, los cuales, en su mayoría, carecen de vida, calidez y soluciones arquitectónicas sensibles a las necesidades emocionales y recreativas de los envejecientes. Más allá de cuidar el cuerpo, se hace urgente diseñar espacios que también protejan la mente. De acuerdo con la Oficina Nacional de Estadística (ONE), en la República Dominicana, más del 23 % de las personas mayores de 65 años reportan síntomas de depresión o soledad crónica, lo que evidencia la falta de entornos que fomenten una vida plena en esta etapa. En ese mismo sentido, el proyecto también se propone mejorar la calidad de vida de los perros callejeros, brindándoles una segunda oportunidad y un nuevo hogar donde puedan recibir afecto y formar parte de un entorno funcional.

Como alguna vez se ha dicho, la arquitectura es el arte de crear hogares, y este proyecto busca exactamente eso: hogares donde la vida pueda continuar con dignidad, conexión y sentido.

El Complejo JAFI nace como una respuesta integral a las problemáticas planteadas, consolidándose como un espacio de cuidado emocional, estimulación sensorial y compañía mutua. Es un complejo de vida, donde tanto envejecientes como animales rescatados encuentran un nuevo propósito y una segunda oportunidad para habitar el mundo con alegría, calma y pertenencia. Este proyecto no solo edifica estructuras, sino vínculos, memorias y esperanzas compartidas.

01

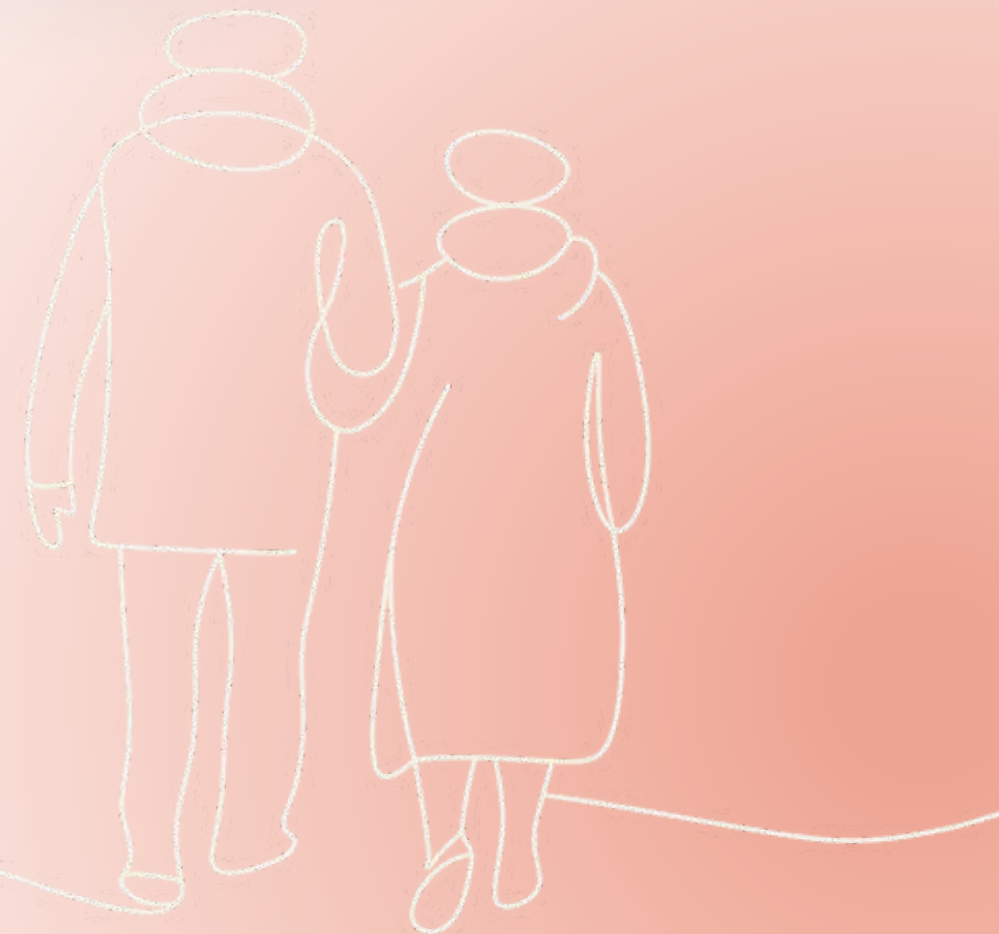
GENERAL

Objetivo General

Proyectar un complejo arquitectónico integral en Juan Dolio que incorpore la terapia asistida con animales como apoyo al bienestar físico, emocional y mental de envejecientes en proceso de deterioro cognitivo, mediante espacios seguros, estimulantes y diseñados bajo principios de neuroarquitectura.

Objetivos Específicos

- **Diseñar** un entorno espacial funcional que facilite la orientación, la movilidad y la autonomía de los envejecientes.
- **Integrar** un sistema de jardines terapéuticos con recorridos sensoriales y áreas verdes que estimulen la memoria, fomenten la conexión con la naturaleza y contribuyan a la mejora de la salud mental de los envejecientes.
- **Desarrollar** una configuración espacial que favorezca la interacción constante entre envejecientes y animales, mediante zonas compartidas que refuercen vínculos afectivos y experiencias significativas.





Alcances

Propuesta espacial que plantea una organización habitacional clara, con espacios orientados a la recreación y el bienestar de los envejecientes, incorporando un bosque de columnas como elemento arquitectónico y estructural distintivo.

Composición paisajística basada en principios de neuroarquitectura, con jardines y senderos sensoriales para la estimulación cognitiva y emocional.

Distribución funcional de zonas compartidas que promuevan la interacción entre envejecientes y animales en contextos terapéuticos.

Estrategias bioclimáticas aplicadas a fachadas y materialidades que reduzcan la incidencia solar y mejoren el confort ambiental.

Motivación

¿Por qué?

La motivación de este proyecto nace de una experiencia personal profundamente significativa. Un familiar cercano, poco antes de fallecer, expresó que, a pesar de las limitaciones impuestas por su enfermedad, no se sentía solo gracias a la compañía de un perro. Aunque no se trataba de un animal de asistencia, su simple presencia le brindaba afecto, consuelo y bienestar. Este momento reveló con claridad cómo el vínculo entre los seres humanos y los animales puede ir mucho más allá del cuidado físico: transformarse en un lazo emocional sanador, recíproco y profundamente humano.

Del mismo modo en que el perro aportaba alegría y compañía al envejeciente, también él encontraba en esa relación afecto y estabilidad, formando un vínculo de mutuo beneficio. Esta vivencia sembró el deseo de brindar un cuidado digno a ambos usuarios: los envejecientes, muchas veces marcados por el aislamiento, y los perros rescatados, que suelen arrastrar historias de abandono o maltrato.

Los adultos mayores, en muchos casos, atraviesan una etapa de la vida en la que la soledad se vuelve una constante, ya sea por la pérdida de sus seres queridos, por la distancia emocional con sus familias o por las limitaciones físicas que reducen sus oportunidades de socialización. Para ellos, la presencia de un animal puede transformar esa realidad, ofreciendo compañía, amor incondicional y estabilidad emocional. Al mismo tiempo, los animales rescatados encuentran en esta convivencia una nueva oportunidad: un entorno seguro, cuidado constante y una conexión afectiva que les devuelve la confianza y el sentido de pertenencia.

Es precisamente ese deseo de ofrecer dignidad, afecto y cuidado genuino a ambos — envejecientes y animales— lo que da vida a este proyecto: un espacio pensado no solo para albergar, sino para sanar, acompañar y dar propósito a través del encuentro entre dos seres que, aunque diferentes, comparten la misma necesidad esencial: ser amados y cuidados con respeto.



Dibujo de la imagen de la familia y la mascota.



Justificación

Relevancia y sus razones.

Ante esta situación, surge la necesidad de desarrollar un proyecto que responda de manera integral a ambos problemas. La creación de un complejo que implemente la terapia asistida con animales como estrategia para el acompañamiento de envejecientes con deterioro cognitivo representa una propuesta innovadora en el país. Este modelo permitirá, por un lado, mejorar la calidad de vida de los adultos mayores al fortalecer su bienestar físico, emocional y mental; y, por otro, brindará a los animales rescatados una nueva oportunidad de vida en un entorno seguro, afectivo y estructurado.

El proyecto, además de atender una necesidad concreta, ofrecerá aportes significativos en el ámbito social y de salud pública, al promover el envejecimiento activo, la rehabilitación emocional y el rescate animal. El beneficio será doble: humanos y animales construirán vínculos que fortalecerán la estabilidad emocional de ambos, evidenciando una simbiosis capaz de generar valor social y cultural.

La propuesta se concibe como factible en términos de tiempo y recursos disponibles, considerando la disponibilidad de terrenos en expansión en Juan Dolio —una zona en desarrollo estratégico— y la creciente tendencia del turismo de salud en el país. Este contexto ofrece una oportunidad real de implementación en plazos viables, tanto en la fase de construcción como en la operación del modelo.

Finalmente, este proyecto no solo plantea una solución arquitectónica contemporánea y sensible, sino que también se posiciona como una respuesta ética y social a dos de los retos silenciosos, pero urgentes, de la República Dominicana: el envejecimiento poblacional y el abandono animal.

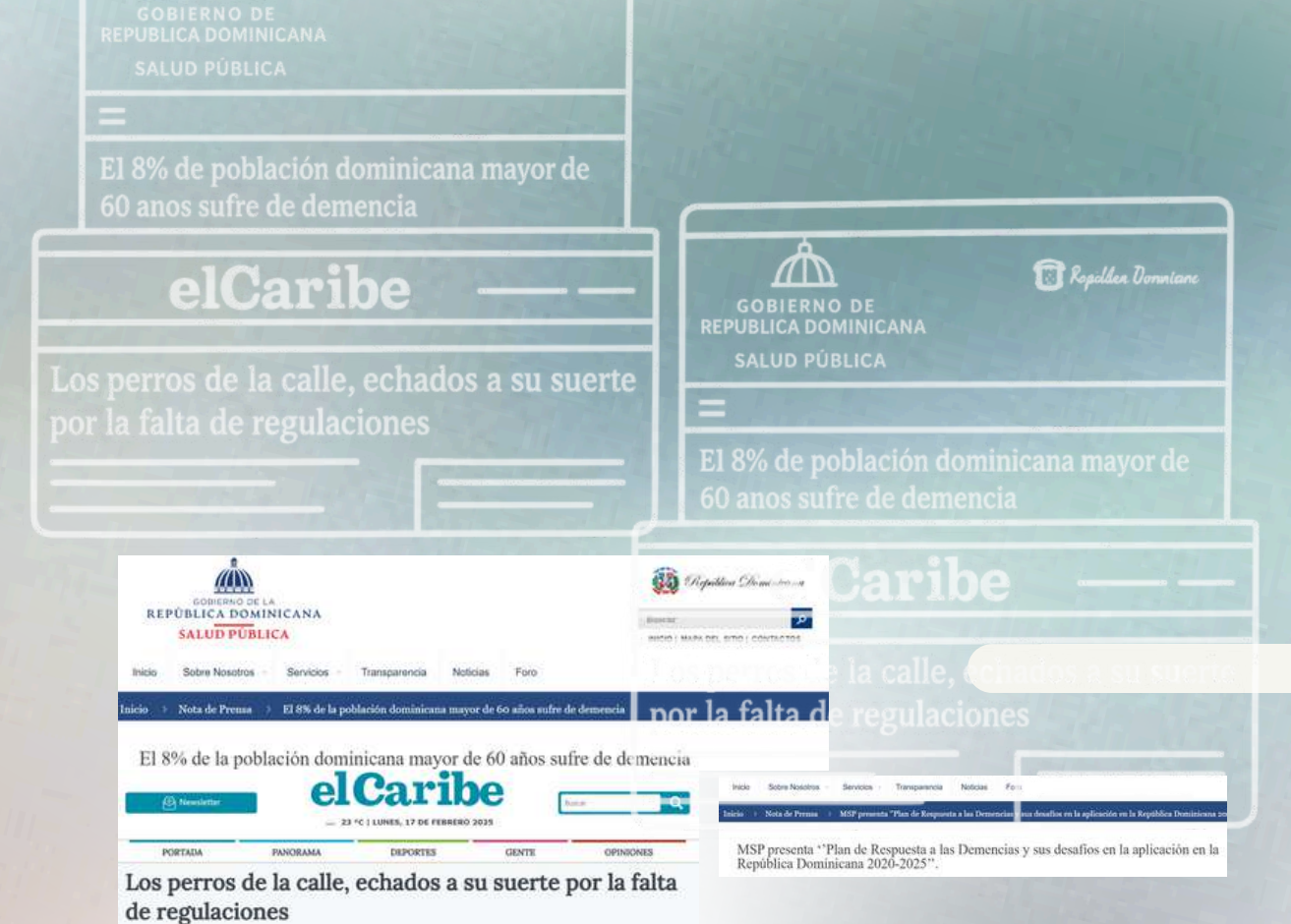
La República Dominicana enfrenta un escenario demográfico que exige atención urgente. Según datos de la Organización Mundial de la Salud y de la Oficina Nacional de Estadística (ONE), el 8 % de la población dominicana mayor de 60 años padece algún tipo de demencia, lo que representa aproximadamente 90,000 personas. Se proyecta que esta cifra aumente a 125,000 para el año 2030 y alcance los 250,000 para el 2050. Además, el porcentaje de adultos mayores dentro de la población total ha pasado de 4.5 % en 1935 a 13.2 % en 2022, y se estima que para el año 2100 llegará al 33 %. Estos datos reflejan un proceso de envejecimiento acelerado que está transformando las dinámicas sociales, urbanas y sanitarias del país.

Paralelamente, el país enfrenta una crisis creciente de abandono animal. En 2006 se estimaba que alrededor de 90,000 perros deambulaban por las calles, de los cuales un 33 % se concentraba en Santo Domingo. Hoy, debido a la ausencia de políticas efectivas de control y protección animal, se calcula que la cifra de perros callejeros podría superar los dos millones a nivel nacional. Esta problemática no solo compromete el bienestar animal, sino que también genera riesgos sanitarios y sociales para las comunidades.

Actualmente, el Distrito Nacional presenta un 15.6 % de población envejeciente, mientras que San Pedro de Macorís cuenta con un 12.1 %, ubicándose entre las zonas con mayor concentración de adultos mayores en el país. A pesar de este panorama, las soluciones destinadas al cuidado de envejecientes siguen siendo escasas, poco adaptadas a las necesidades cognitivas específicas y carentes de propuestas arquitectónicas que promuevan el bienestar emocional, la interacción social y el acompañamiento digno. La mayoría de los centros geriátricos existentes se limita a atender las necesidades físicas básicas, sin abordar de manera integral la dimensión afectiva y mental de la vejez.

12

DESCRIPCIÓN DEL
PROYECTO



Problema

La República Dominicana atraviesa un proceso de envejecimiento poblacional acelerado que plantea nuevos desafíos en materia de salud, cuidado y planificación urbana. Según el Ministerio de Salud Pública (2021), un 8 % de la población mayor de 60 años vive con algún tipo de demencia, lo que equivale a unas 90,000 personas. Se proyecta que esta cifra aumente a 125,000 en 2030 y podría alcanzar los 250,000 para el año 2050. Esta situación se inscribe en un cambio profundo de la estructura etaria nacional: la edad mediana de la población ha pasado de 17.1 años en 1950 a 30 años en 2022, y se estima que llegará a 47.8 años en 2100 (Oficina Nacional de Estadística [ONE], 2022). Asimismo, el porcentaje de adultos mayores ha aumentado del 4.5 % en 1935 al 13.2 % en 2022, con una proyección del 33 % para finales de siglo (ONE, 2022).

Pese a esta transformación demográfica, el país aún carece de centros especializados que ofrezcan atención integral a personas con deterioro cognitivo. Actualmente, el 94 % de los cuidados recae en el entorno familiar, lo que genera una carga emocional, física y económica considerable (Ministerio de Salud Pública, 2021). La Organización Mundial de la Salud (OMS, 2017) advierte que los adultos mayores tienen un alto riesgo de padecer depresión y ansiedad, producto del aislamiento social, el deterioro de la salud física y la falta de servicios especializados. Esta realidad se ve agravada por la limitada disponibilidad de espacios diseñados para atender de forma específica las necesidades cognitivas y emocionales de esta población.

¿Por qué nace la problemática?

El Distrito Nacional concentra uno de los porcentajes más altos de envejecientes del país (15.6 %) (Oficina Nacional de Estadística [ONE], 2022). Sin embargo, su elevada densidad urbana y los altos niveles de contaminación dificultan la creación de entornos adecuados para el cuidado digno de adultos mayores. Por ello, se plantea desarrollar este proyecto en una zona con condiciones más favorables: menor contaminación, potencial de expansión y cercanía con la capital. En ese sentido, la provincia de San Pedro de Macorís, con un 12.1 % de población envejeciente (ONE, 2022), representa una alternativa viable. Su ubicación estratégica permite el acceso a familiares y servicios médicos, al tiempo que ofrece un entorno propicio para el desarrollo de infraestructura especializada en salud. Además, la implementación de este modelo podría contribuir al impulso del turismo médico, un sector con gran potencial de crecimiento en el país (Ministerio de Turismo, 2023).

A esta problemática se suma una crisis paralela: el abandono masivo de animales, especialmente perros. Según el Centro Antirrábico Nacional (2006), en ese año existían aproximadamente 90,000 perros callejeros en el país, de los cuales 29,000 se encontraban en Santo Domingo. Actualmente, organizaciones de protección animal estiman que esta cifra ha superado los dos millones (Fundación Protectora de Animales, 2023), debido a la ausencia de campañas eficaces de esterilización, educación ciudadana y control. Muchos de estos animales sobreviven en condiciones de desnutrición, maltrato y abandono, lo que representa tanto un problema de bienestar animal como una amenaza para la salud pública y la convivencia urbana.

Ambas realidades —la falta de atención especializada para envejecientes y el abandono animal— exigen un modelo que integre soluciones complementarias. La evidencia científica ha demostrado los beneficios de la terapia asistida con animales (TAA) en pacientes con demencia: mejora el bienestar emocional, reduce los niveles de ansiedad y estimula la socialización (Bernabei et al., 2013; Yakimicki et al., 2019). Sin embargo, el país aún no cuenta con centros que incorporen este enfoque de manera estructurada y sostenible.

Por tanto, se reconoce la necesidad urgente de implementar una infraestructura que ofrezca atención integral y digna a los adultos mayores, abordando no solo su condición física, sino también su salud mental y emocional. Al mismo tiempo, se plantea la oportunidad de rescatar y reinsertar a animales en situación de abandono, creando un vínculo terapéutico entre ambas poblaciones. Esta doble intervención no solo respondería a dos problemáticas vigentes, sino que generaría un impacto positivo en el bienestar social, la salud pública y la conciencia comunitaria.

Oportunidad

Descripción de la Oportunidad

¿Cuál es su importancia?

Este proyecto responde a una necesidad urgente de salud pública (Organización Mundial de la Salud [OMS], 2021), proponiendo al mismo tiempo un enfoque integral orientado al bienestar social y ambiental. Su implementación contribuirá a mejorar la calidad de vida de los envejecientes y sus familias mediante un modelo de atención terapéutica con fundamentos arquitectónicos sensibles a las condiciones cognitivas, emocionales y físicas (Alvarado & Suárez, 2020). Asimismo, representa una alternativa estructural frente al abandono animal, integrando su rehabilitación dentro de un entorno funcional y cuidado (Fundación Protectora de Animales, 2023).

La propuesta será desarrollada en Juan Dolio, una localidad con alto potencial para el turismo de salud, sector que ha mostrado un crecimiento anual superior al 15 % en la República Dominicana (Ministerio de Turismo, 2023). Esta ubicación estratégica ofrece condiciones ideales para la ejecución del proyecto, entre ellas:

- Proximidad a Santo Domingo (a 45 minutos) y al Aeropuerto Internacional de Las Américas (a 25 minutos), facilitando el acceso de familiares, visitantes y profesionales del área médica.
- Desarrollo urbanístico y turístico en expansión, con infraestructura consolidada y una oferta creciente de servicios complementarios (Oficina Nacional de Estadística [ONE], 2022).
- Disponibilidad de hoteles y recursos adecuados para recibir visitantes vinculados al turismo de salud (Ministerio de Turismo, 2023).
- Entorno natural con condiciones paisajísticas y climáticas favorables para actividades terapéuticas y procesos de rehabilitación (Pérez & Rodríguez, 2019).

Este modelo plantea un precedente para el desarrollo de infraestructuras orientadas al bienestar integral, incorporando principios de neuroarquitectura (Browning et al., 2014) y estrategias ambientales que favorezcan tanto la funcionalidad como la experiencia sensorial de sus usuarios. Su diseño contempla la creación de espacios que estimulen la orientación, la memoria y la interacción, bajo criterios arquitectónicos alineados con las necesidades específicas de personas con deterioro cognitivo (Bernabei et al., 2013).

Proyecto

Descripción del Proyecto

JAFI: Centro Integral de Terapia Asistida con Animales para Envejecientes, ubicado en Juan Dolio, nace del anhelo de crear un refugio sensible donde el paso del tiempo sea abrazado con dignidad, memoria y afecto. La propuesta responde a una necesidad urgente: acompañar a los adultos mayores en sus procesos de deterioro cognitivo, mientras se ofrece una segunda oportunidad a perros rescatados, hilando entre ambos un vínculo terapéutico profundo y transformador.

Aquí, la arquitectura no se limita a contener funciones; se convierte en lenguaje, en abrazo. Cada espacio ha sido concebido como un escenario donde la vida cotidiana se transforma en terapia: el gesto de caminar, de mirar un jardín, de acariciar un perro, de recordar un olor, un objeto o una canción. La propuesta prioriza la neuroarquitectura, la accesibilidad universal y el diseño emocional como medios activos para promover el bienestar, la autonomía y la seguridad.

Desde el ingreso, el centro se presenta como un pequeño mundo íntimo y reconfortante. En el primer nivel, un memory village recrea con sutileza escenas urbanas del pasado: una tienda, una cafetería, una plaza. No son solo réplicas, sino puertas a la memoria autobiográfica; detonadores de recuerdos, de historias, de identidad. Este paisaje simulado se entrelaza con espacios comunitarios destinados a terapias grupales, actividades recreativas y encuentros afectivos que fomentan la socialización y el sentido de pertenencia.

Los jardines terapéuticos no son meros espacios verdes: son recorridos sensoriales cargados de aromas, texturas, sombras y sonidos. Entre lavandas, piedras cálidas y hojas que susurran al viento, los residentes se reconectan con el presente. Por estos senderos fluye también la vida de los perros rescatados, que encuentran su propio proceso de sanación compartiendo caminatas, juegos y silencios con los habitantes del centro. Así, el paisaje deja de ser fondo para convertirse en protagonista emocional.

Cada detalle ha sido concebido desde la experiencia sensorial: la luz natural se tamiza a través de celosías que dibujan sombras móviles; la ventilación cruzada refresca el aire con aromas del entorno; los materiales, nobles y locales, invitan al tacto y evocan la tierra. Los puntos de descanso permiten contemplar sin prisas, mientras los límites visuales se disuelven para abrirse a lo natural, a lo tranquilo, a lo íntimo.

El programa arquitectónico incluye áreas médicas geriátricas, módulos terapéuticos, habitaciones adaptadas, comedores y unidades funcionales para el cuidado de los animales. Los perros rescatados cuentan con patios de adaptación, zonas de observación, módulos de juego controlado e interacción supervisada, priorizando siempre su bienestar físico y emocional.

El diseño no impone: acompaña. Responde al clima y al entorno natural de Juan Dolio, incorporando estrategias pasivas como la correcta orientación, la iluminación cenital, la ventilación natural y el uso de materiales de bajo impacto ambiental. Así, se configura un entorno sereno, coherente con las necesidades sensoriales y cognitivas de sus usuarios.

JAFI no es solo un centro terapéutico: es hogar, refugio y puente. Un lugar donde la arquitectura se convierte en contención emocional, donde cada espacio abraza, recuerda y escucha. Un lugar donde el tiempo no se detiene, pero sí se vuelve más amable. Donde humanos y animales encuentran consuelo mutuo, y donde la vida, incluso en su etapa más vulnerable, conserva sentido, belleza y propósito.

La elección de Juan Dolio como emplazamiento potencia esta experiencia: su cercanía a Santo Domingo y al Aeropuerto Internacional de Las Américas, sumada a sus condiciones ambientales y urbanas, facilita la conexión con el turismo de salud y bienestar. La zona ofrece un contexto tranquilo, accesible y fértil para proyectar una propuesta terapéutica innovadora, sostenible y con proyección a largo plazo.

Se busca crear un espacio que transmita paz y serenidad, donde cada trayecto —tanto interior como exterior— se transforme en una experiencia sensorial y emocional significativa. El complejo está concebido para celebrar la vida en todas sus expresiones, con dignidad, afecto y respeto, sin distinción de edad, condición física o especie. La arquitectura se concibe como un medio para propiciar encuentros humanos y vínculos afectivos, en un entorno que inspire contemplación, conexión emocional y bienestar integral.



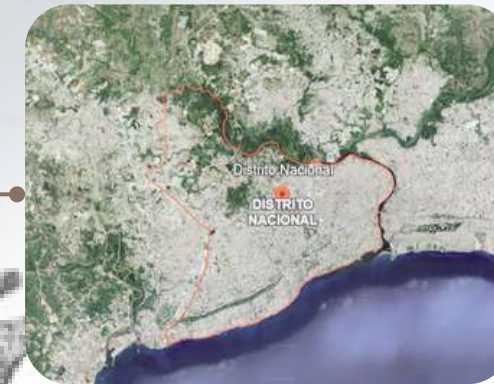
13

EL LUGAR

Selección del Lugar

El diseño del complejo prioriza la armonía con el entorno natural y la sostenibilidad, incorporando estrategias que maximizan la entrada de luz natural, favorecen la ventilación cruzada y emplean materiales de bajo impacto ambiental, creando espacios eficientes, saludables y respetuosos con el medio ambiente.

Distrito Nacional



Oportunidad

- Presencia de una elevada densidad de población envejeciente.
- Alta concentración de animales en situación de abandono.
- Proximidad a una red de centros de salud y servicios médicos especializados.

República Dominicana

Juan Dolio, San Pedro de Macoris

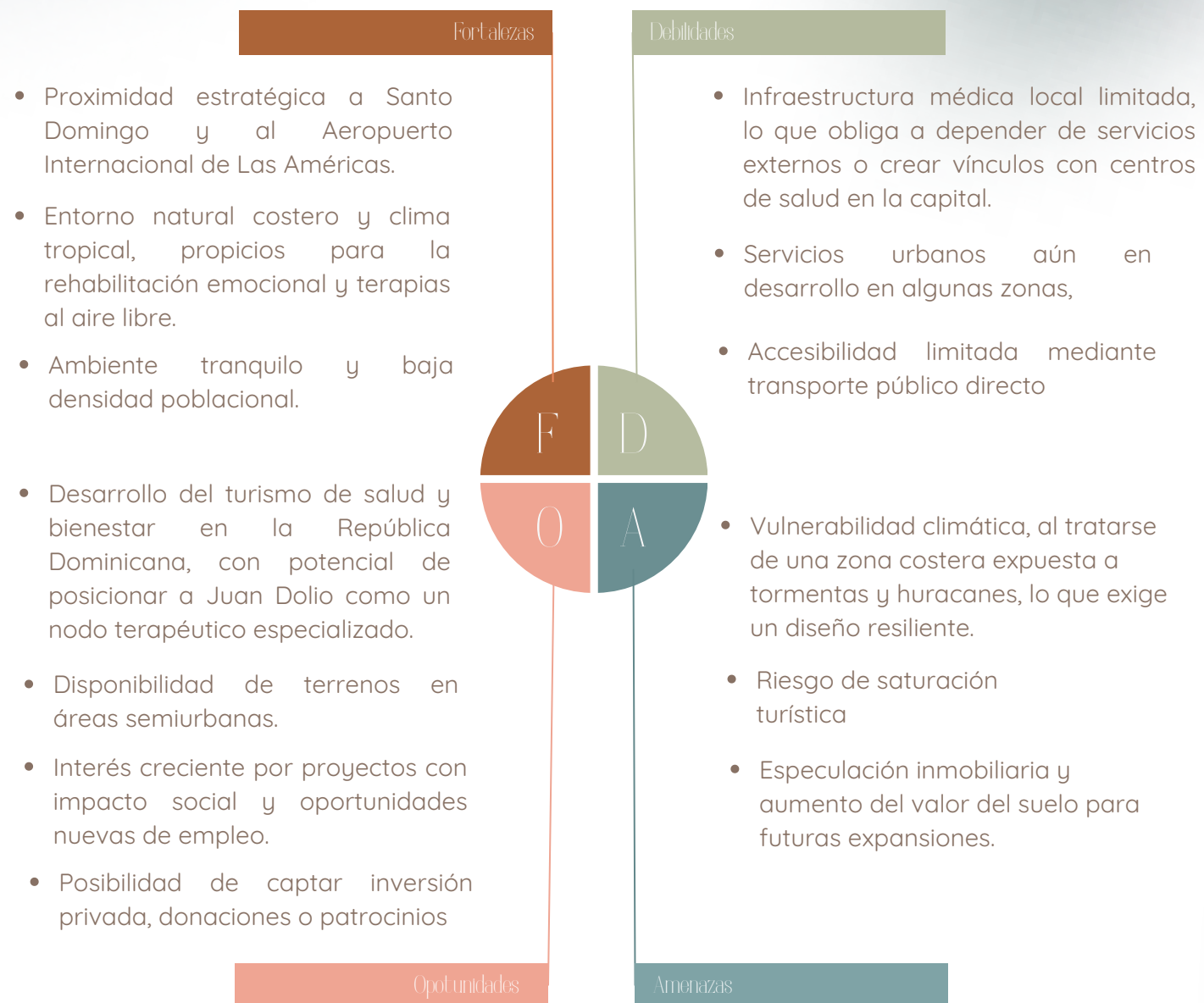


Oportunidad

- Potencial de expansión urbana y atracción de inversión turística.
- Carencia de instalaciones hospitalarias y de salud suficientes.
- Baja incidencia de contaminación ambiental.
- Ubicación estratégica por su cercanía al aeropuerto internacional.

Juan Dolio, San Pedro de Macorís

San Pedro de Macorís es una provincia costera ubicada al este del país, con potencial de desarrollo urbano y una ubicación estratégica cercana a Santo Domingo y al Aeropuerto Internacional de Las Américas. Su creciente población envejeciente y su entorno en expansión la convierten en un lugar idóneo para proyectos orientados a la salud, el bienestar y el desarrollo social.



Santo Domingo, Distrito Nacional

El Distrito Nacional, corazón político, económico y sanitario de la República Dominicana, concentra la mayor parte de los servicios médicos especializados, las infraestructuras urbanas y las redes profesionales del país. Su densa población envejeciente y su acceso inmediato a recursos institucionales lo convierten en un escenario clave para evaluar la implementación de proyectos orientados a la salud y el bienestar, aunque presenta desafíos propios de una ciudad saturada y altamente urbanizada.



01



Terreno 01: 10,000m2

02



Terreno 02: 34,000 m2

03



Terreno 03: 20,000m2

Selección de Lugar Juan Dolio

Juan Dolio fue seleccionado como emplazamiento del proyecto debido a su ubicación estratégica entre Santo Domingo y San Pedro de Macorís, lo que permite un equilibrio entre accesibilidad, tranquilidad y potencial de desarrollo. Su cercanía al Aeropuerto Internacional de Las Américas facilita el acceso de visitantes nacionales e internacionales, mientras que su entorno natural costero ofrece condiciones ambientales ideales para la rehabilitación física y emocional de los envejecientes.

A diferencia del Distrito Nacional, Juan Dolio cuenta con disponibilidad de terrenos amplios, menor contaminación y un ritmo urbano más pausado, condiciones esenciales para el desarrollo de un complejo terapéutico con áreas verdes, recorridos sensoriales y zonas de interacción con animales rescatados. Estas características hacen de Juan Dolio un contexto idóneo para consolidar un espacio que promueva el bienestar, la dignidad y la calidad de vida.

Selección del Terreno Juan Dolio, San Pedro de Macoris

1-5 (1 siendo débil y 5 excelente)

Variables	S01	S02	S03
Acceso a vías primarias y carreteras.	4	5	5
Acceso a servicios de salud, hospitales y centros médicos.	4	4	3
Buen Metraje de Terreno	3	5	5
Cercanía y acceso a la playa.	4	5	5
Limpieza y espacio publico en buen estado	3	3	3
Acceso a servicios como agua, telecomunicaciones, entre otros.	5	5	5
Cercanía a área residencial y amenidades	4	5	5
TOTAL	27	32	31

El Terreno 2 fue seleccionado por cumplir con la mayoría de los criterios técnicos, funcionales y contextuales definidos para la implementación del proyecto.

Selección de Terreno



Para determinar la ubicación más adecuada para el desarrollo del proyecto, se realizó un análisis exhaustivo que consideró múltiples factores estratégicos y territoriales. Este estudio incluyó la evaluación comparativa de diversos terrenos en la región, tomando en cuenta aspectos como accesibilidad, conectividad vial, cercanía a zonas urbanas y turísticas, disponibilidad de servicios básicos, impacto ambiental, potencial de valorización inmobiliaria y compatibilidad con la visión del proyecto.

Se empleó tanto información cartográfica como visitas al sitio y consultas con autoridades locales y expertos del área, lo que permitió identificar el terreno con las condiciones óptimas para garantizar la viabilidad técnica, funcional y económica de la propuesta.

Se eligió el terreno número 2 debido a su amplio metraje y a las características que presenta, entre ellas una ubicación estratégica que permite acceso directo a la carretera y proximidad a diversas amenidades.

FORTALEZAS:

- Acceso directo desde la carretera.
- Proximidad a amenidades.
- Cercanía a una playa pública.
- Disponibilidad de servicios básicos como agua y electricidad.

OPORTUNIDADES

- Crecimiento continuo de la zona.
- Potencial para la diversificación del uso.
- Ubicación en una zona hotelera y turística.

DEBILIDADES:

- Crecimiento continuo de la zona.
- Potencial para la diversificación de usos.
- Ubicación en una zona hotelera y turística.

AMENAZAS

- Vulnerabilidad ante fenómenos climáticos.
- Desconocimiento sobre las condiciones exactas del suelo.
- Acceso vial estrecho y propenso a obstáculos.



Terreno Seleccionado



FORTALEZAS:

- Proximidad a diversas amenidades.
- Acceso a servicios básicos (agua, electricidad, etc.).
- Ubicación cercana a áreas residenciales.
- Acceso privado a la playa.
- Amplia superficie en metros cuadrados.



FORTALEZAS:

- Ubicado en boulevard turístico.
- Cercanía a las amenidades.
- Entorno natural propicio.
- Acceso a servicios básicos (agua, luz, etc.).
- Zona de poca concurrencia.



OPORTUNIDADES

- Desarrollo urbano creciente.
- Calles adyacentes en buen estado.
- Zona tranquila.
- Gran espacio de intervención.

DEBILIDADES:

- Aceras en mal estado.
- Estado del suelo desconocido.
- Restricciones ambientales y urbanísticas.

AMENAZAS

- Vulnerabilidad a fenómenos climáticos.
- Condiciones del suelo desconocidas.
- Ligera contaminación visual.

OPORTUNIDADES

- Desarrollo urbano creciente.
- Potencial para ampliar y embellecer urbanísticamente la manzana.
- Terreno con oportunidad de expansión.
- Área poco transitada.

DEBILIDADES:

- Ubicado en zona contaminada.
- Restricciones ambientales y urbanísticas.
- Aceras con daños.

AMENAZAS

- Vulnerabilidad a fenómenos climáticos.
- Condiciones del suelo desconocidas.
- Vía de acceso no construida.

Contexto Histórico

San Pedro de Macoris

San Pedro de Macoris tiene sus raíces en tiempos precolombinos como parte del cacicazgo de Higüey, gobernado por el cacique Cayacoa. Su poblamiento real comenzó tras la ocupación haitiana de 1822, cuando dominicanos huyeron de Santo Domingo y se establecieron en la desembocadura del río Higuamo. En sus inicios fue un caserío pesquero conocido como Mosquitisol. En 1846 fue declarado puesto militar y, en 1852, oficialmente reconocido bajo la jurisdicción de Hato Mayor. A partir de 1858 comenzó a utilizarse el nombre “San Pedro de Macoris” y en 1866 se estableció como común.

El gran impulso económico llegó con la industria azucarera a partir de 1848, atrayendo inversión extranjera, especialmente cubana, e inmigrantes de diversas islas caribeñas, lo que originó una mezcla cultural única. Ingenios como Angelina, Porvenir, Santa Fe y Consuelo marcaron el desarrollo económico, social y urbano de la ciudad. San Pedro fue pionera en avances como el béisbol, los bomberos, el alumbrado público, el turismo y la arquitectura moderna, convirtiéndose en una de las ciudades más dinámicas de la República Dominicana.

Durante el siglo XX sufrió un declive tras la crisis de 1929 y la dictadura de Trujillo, pero resurgió en la década de 1970 con la fundación de la Universidad Central del Este y el desarrollo de la Zona Franca. En la actualidad, San Pedro de Macoris es reconocida por su herencia cultural — como la tradición de Los Guloyas—, su historia azucarera y su papel protagónico en el desarrollo económico y deportivo del país.



Metro Country Club



Club Hemingway



Restaurante el ConCon



Metro Country Club



Banco Popular



Restaurante el Mesón

Juan Dolio

Juan Dolio, ubicado en el municipio de Guayacanes, tiene un origen precolombino con asentamientos indígenas como El Corral y un pasado heroico marcado por el Combate de Juan Dolio en 1864, donde soldados dominicanos, dirigidos por el general Antón Guzmán, enfrentaron con éxito a las tropas españolas durante la Guerra de la Restauración. Su costa protegida y rica en naufragios le otorgó importancia histórica y marítima desde tiempos coloniales.

En las décadas de 1980 y 1990, Juan Dolio alcanzó su esplendor turístico, con más de 4,000 habitaciones hoteleras y una fuerte afluencia de visitantes tanto locales como extranjeros. Sin embargo, a partir de 2004 sufrió un marcado declive, acentuado por el cierre de hoteles emblemáticos como el Barceló Capella y por la falta de inclusión en los beneficios de la Ley Confotur, que priorizó destinos como Punta Cana. Las crisis internacionales y la pandemia de COVID-19 profundizaron la caída del sector hotelero.

A pesar de ello, Juan Dolio mantiene un alto potencial de desarrollo. Su ubicación, a solo una hora de la capital y cerca del Aeropuerto Internacional de Las Américas, junto con su clima, más de 10 kilómetros de playas y un ambiente tranquilo, lo convierten en un lugar ideal para el turismo y la inversión. En los últimos años ha experimentado un renacer inmobiliario con proyectos como Hemingway, Marbella, Metro Country Club y diversos complejos residenciales, que han elevado la ocupación por encima del 80 %, especialmente impulsada por la industria cinematográfica.

Legal y Juridico

La representación del lindero establece de forma precisa los límites del terreno y el área destinada a intervención. Esta definición espacial permite evaluar la extensión disponible y su articulación con el entorno inmediato, optimizando el análisis y la planificación del proyecto.



Uso de Suelo Permitido



Residencial



Comercial



Hotelero



Hospitalario

Zona Sur (Metro Country Club) hasta intersección Autovía del Este con Boulevard (Villa del Mar).

Densidad bruta poblacional: 400 Hab./Ha.

Coefficiente de ocupación Máxima: 30%

Establecer un lindero mínimo lateral de 5.00 metros.

Requerir un mínimo de espacio de estacionamiento de:

1.5 vehículo/apartamento

2.0 vehículo/pent-house

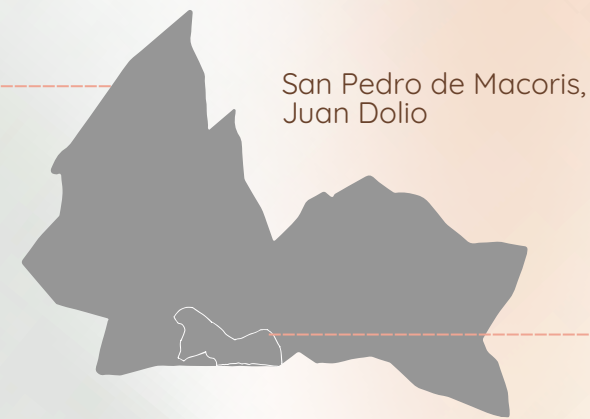
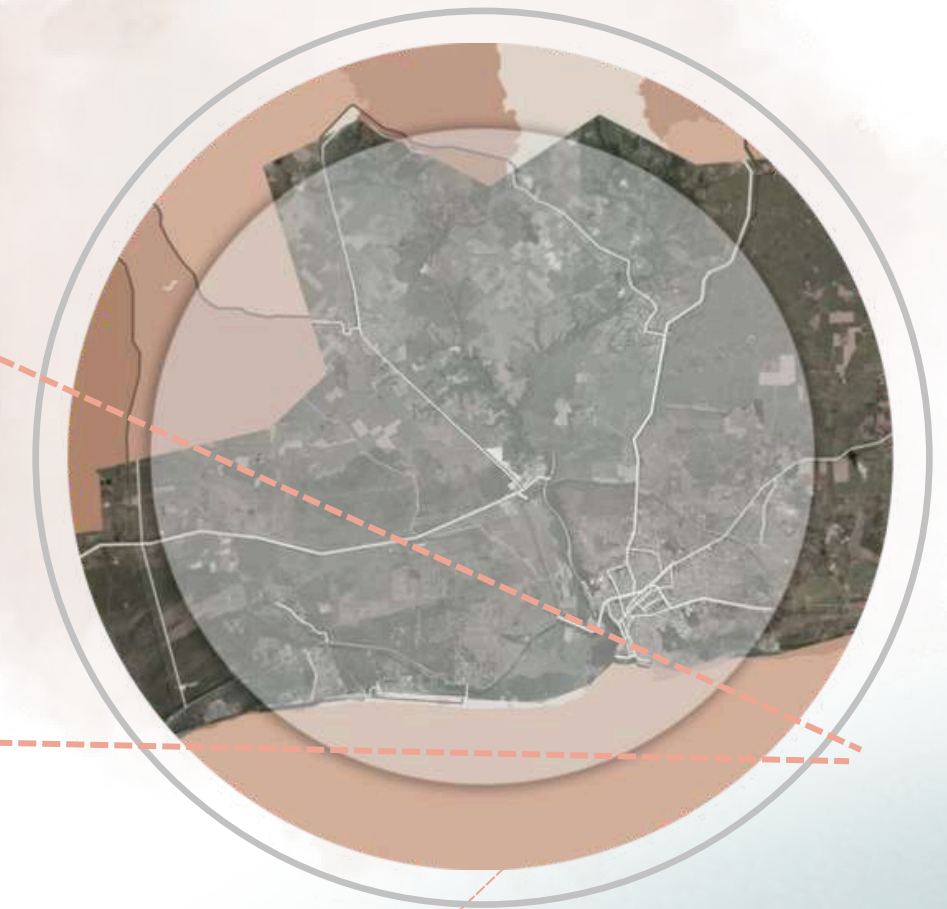
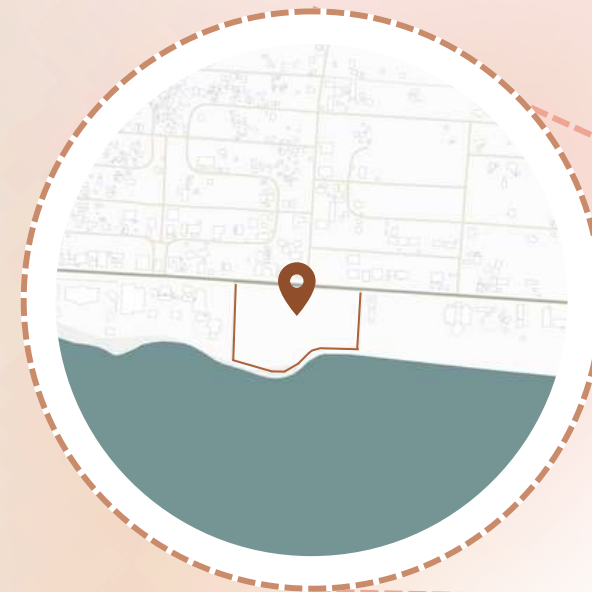
Los promotores de cada proyecto deberán realizar lo siguiente:

- **Paseo peatonal de 2.00 metros de ancho mínimo**, en madera tratada, frente a cada propiedad y de penetración a la playa, debidamente iluminado y aprobado por esta SECTUR.
- El **enrejado de las parcelas, será de una altura máxima de 1.20 m (4'-0")**, en setos vivos, como zonas divisorias entre parcelas. La verja frontal deberá mantener la misma altura, pudiendo usarse otros materiales.

Para determinar la cantidad de habitaciones soportadas en una parcela, se establece un área de construcción promedio de sesenta metros cuadrados (60 m²) por habitación” (Decreto 559-06, Art. 7).

Ubicación y Localización

Crecimiento continuo de la zona, potencial para la diversificación de usos y ubicación en un área hotelera y turística.



Jerarquización Vial

Vía Principal

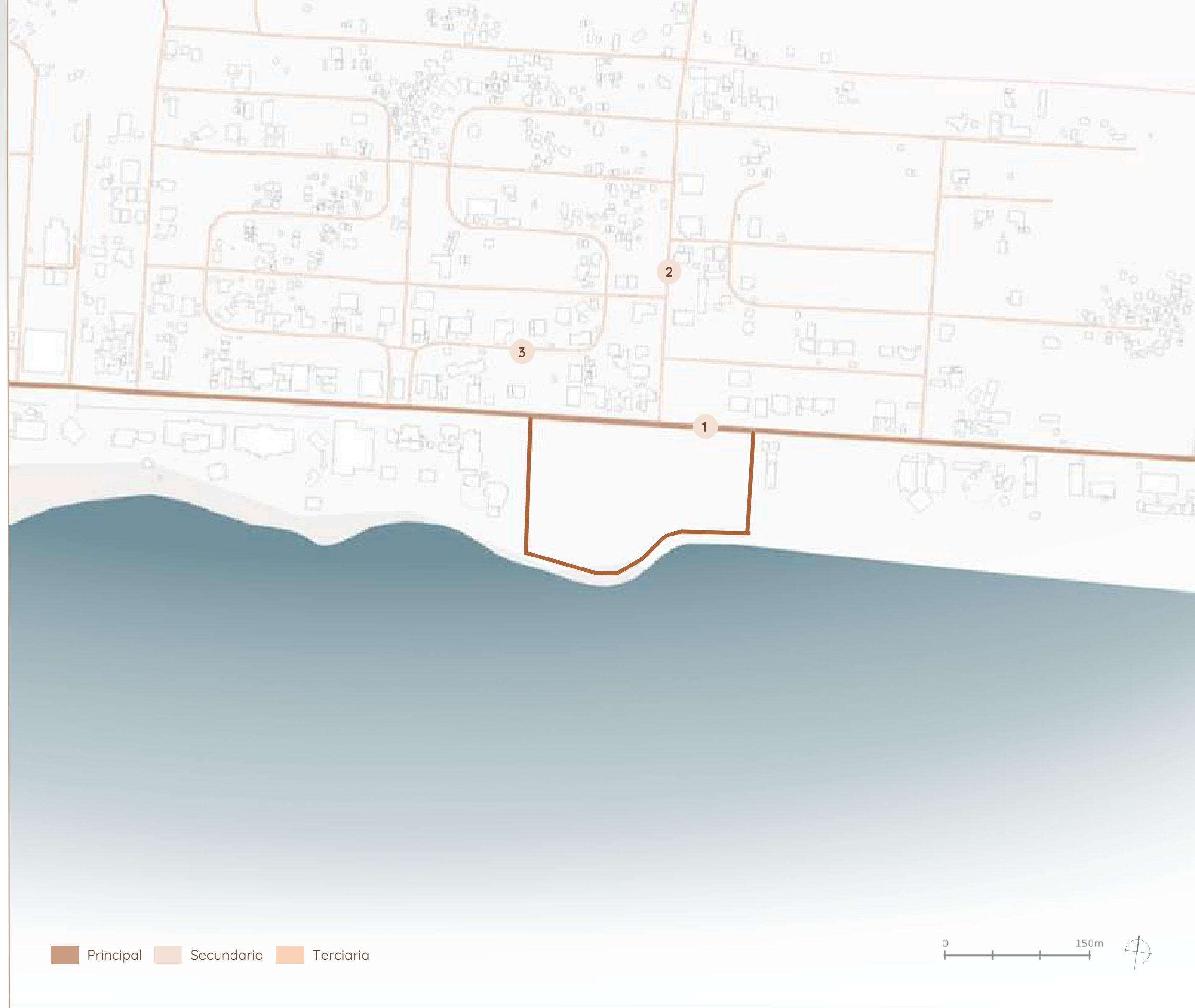
1. Carretera Nueva

Vías Secundaria

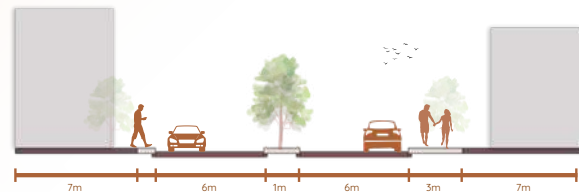
2. Calle El Tanque
3. Calle Ignacio Arias

La Avenida Turística, también conocida como Carretera Nueva de Juan Dolio, constituye la principal arteria vial de la zona. Esta vía corre paralela a la costa y actúa como eje estructurante que organiza la movilidad en el área. Desde esta avenida principal se ramifican múltiples vías secundarias que penetran hacia el interior del tejido urbano, conectando con zonas residenciales ubicadas más alejadas de la franja costera, tal como se observa en el mapa.

El terreno seleccionado se encuentra estratégicamente ubicado, ya que presenta frente tanto hacia la costa como hacia la vía principal, lo que le otorga una doble condición privilegiada. Esta posición garantiza un acceso directo y eficiente, tanto para visitantes como para operaciones logísticas, al tiempo que incrementa su valor como punto de conexión entre el frente marítimo y el entramado urbano de Juan Dolio. Esta característica lo convierte en una opción ideal para el desarrollo de un proyecto con vocación turística, residencial o mixta.



Sección vial actual - vía principal



Principal Secundaria Terciaria



Sentido Vial

Todas las vías del sector están diseñadas para tránsito en doble sentido, lo que permite una circulación fluida en ambas direcciones. Sin embargo, la vía principal, conocida como Carretera Nueva o Avenida Turística, presenta una configuración particular: mantiene el doble sentido de circulación, pero está dividida por una acera central de aproximadamente 1 metro de ancho, lo que organiza el flujo vehicular y mejora la seguridad peatonal. Esta división genera dos carriles independientes de 6 metros cada uno, orientados en dirección Este-Oeste y Oeste-Este, respectivamente, como se muestra en la Figura 1.

En contraste, las demás calles del entorno también cuentan con un ancho promedio de 6 metros, pero carecen de separación central, lo que les confiere una condición más simple, aunque igualmente funcional dentro del esquema vial de la zona. Esta disposición refleja una jerarquía vial en la que la Carretera Nueva actúa como eje estructurante del área, mientras que las calles secundarias facilitan el acceso a las zonas residenciales y al interior del trazado urbano.

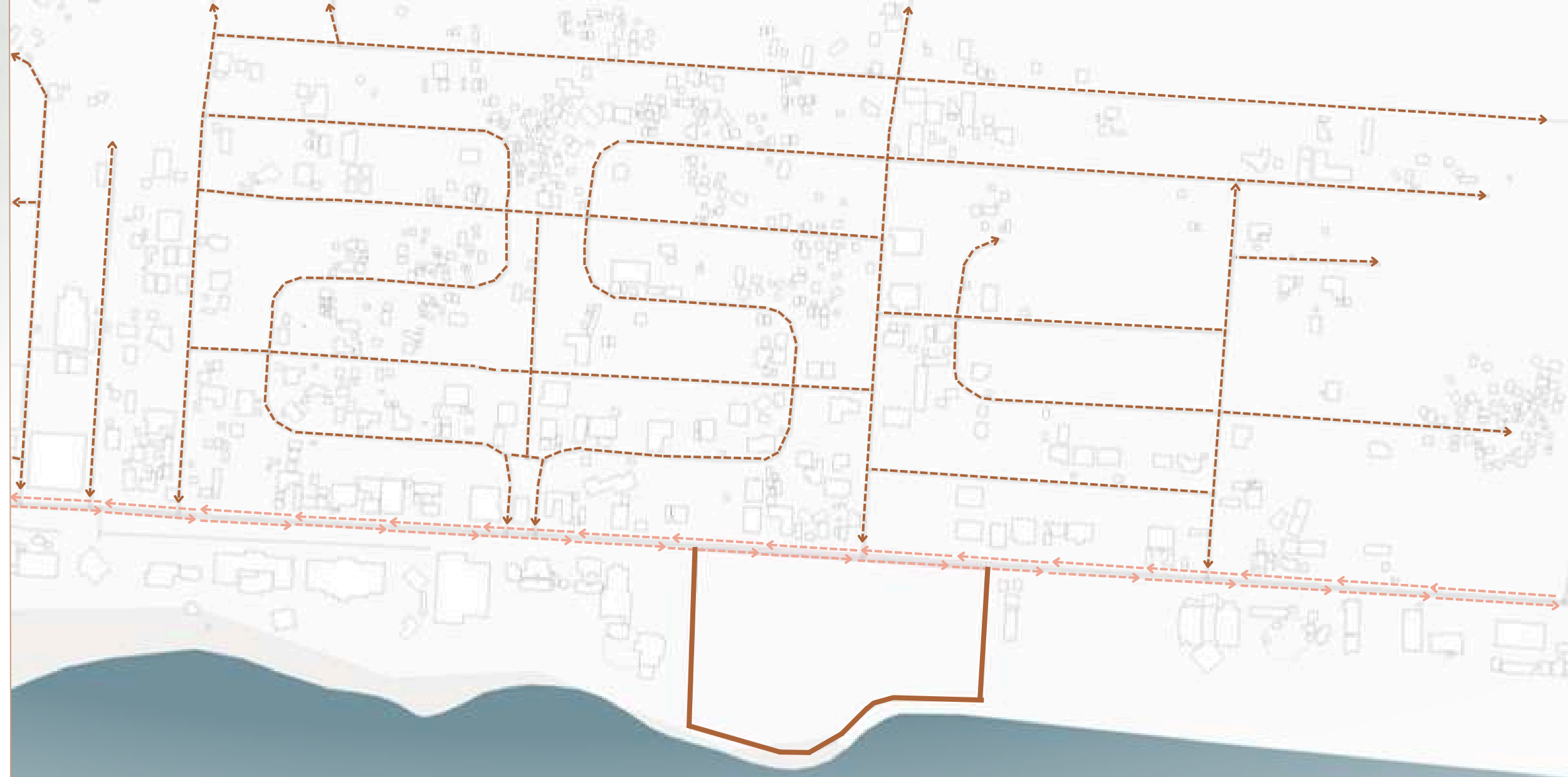


Figura 1 Vía Principal



Foto extraída de Google Earth

Figura 2 Vía Secundaria



Foto extraída de Google Earth

←---→ Doble Sentido ←--- Un Sentido

0 150m



Flujo Vehicular

El flujo vehicular en la zona se mantiene, en general, fluido y rápido, debido a que forma parte de una extensión de la Carretera de Las Américas, específicamente en el Boulevard de Juan Dolio. Esta vía, diseñada para conectar de manera eficiente los destinos turísticos del litoral Este, atraviesa un área de baja densidad poblacional, lo que reduce significativamente la carga vehicular habitual y favorece la movilidad tanto de residentes como de visitantes.

No obstante, de forma ocasional se presentan obstrucciones en la vía principal, especialmente por la presencia de vehículos estacionados en la calle y por el tránsito constante de peatones que cruzan de un lado a otro, particularmente en áreas cercanas a la playa, comercios y zonas residenciales. Estas situaciones pueden disminuir temporalmente la fluidez del tráfico y generar cuellos de botella, sobre todo en horas pico, fines de semana y temporadas turísticas.



Figura 3

Vías utilizadas como estacionamiento



Uso de Suelo

El 90 % del suelo en la zona corresponde a uso residencial, incluyendo tanto desarrollos formales como asentamientos informales. Esta alta concentración de viviendas se complementa con una notable presencia de comercios locales, tales como restaurantes, colmados, minimarkets, cafeterías y otros negocios de servicios, especialmente alineados a lo largo de la Avenida Turística (Carretera Nueva), que actúa como eje económico y social del área.

Un aspecto particularmente interesante del tejido urbano es la coexistencia armónica de sectores con distintos niveles socioeconómicos. Es común encontrar zonas residenciales modernas, con construcciones planificadas, contiguas a áreas de ocupación informal, sin una delimitación física ni una ruptura abrupta entre ambas. Esta convivencia espontánea revela una dinámica urbana inclusiva, donde diferentes grupos sociales comparten el espacio, generando una mezcla heterogénea que, lejos de provocar conflictos, se interrelaciona y se adapta funcionalmente dentro del entorno turístico y residencial.

Este patrón mixto representa tanto un desafío como una oportunidad para el desarrollo urbano planificado, al abrir la posibilidad de implementar estrategias que fortalezcan la cohesión social y mejoren la calidad del entorno construido sin desplazar a las comunidades existentes.



Legenda

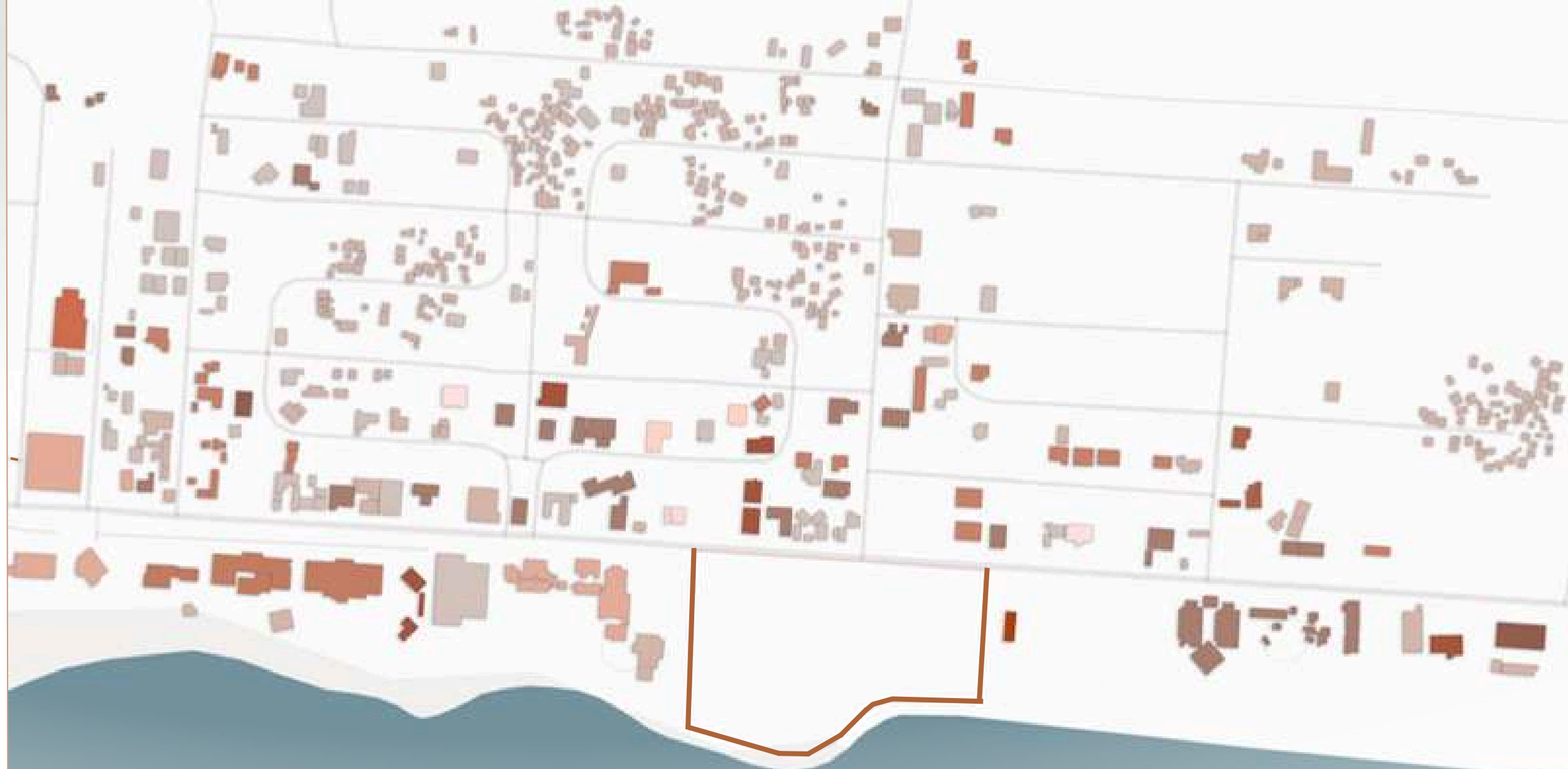
■ Residencial ■ Residencial Uso Informal ■ Comercial ■ Servicios ■ Médico ■ Hotel ■ Mixto



Altimetría

A lo largo del eje de la calle principal (Carretera Nueva o Avenida Turística), más del 70 % de las edificaciones superan los cuatro niveles de altura, lo que equivale a construcciones de 12 metros o más. Esta tendencia vertical responde a la demanda de mayor densidad en una zona con alta vocación turística y residencial. En muchos casos, se observan edificios que alcanzan la altura máxima permitida de 45 metros, lo que corresponde aproximadamente a 12 o más niveles, según el uso y diseño arquitectónico.

Cabe destacar que prácticamente la totalidad de las construcciones ubicadas directamente sobre la vía principal siguen esta lógica de verticalidad, consolidando un perfil urbano de alta densidad y aprovechamiento intensivo del suelo. Esta característica convierte al eje vial en un corredor estructural clave para la dinámica inmobiliaria y turística del área, favoreciendo la concentración de servicios, comercios y viviendas en un mismo entorno urbano.



Fotos extraída de Google Earth

Leyenda

- Un Nivel
- Dos Niveles
- Tres Niveles
- Cuatro Niveles
- Cinco Niveles
- Seis Niveles
- Siete Niveles
- Ocho Niveles
- Diez o más Niveles

0 150m

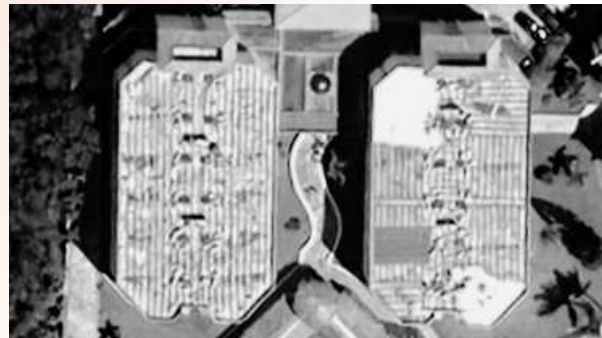


Materialidad

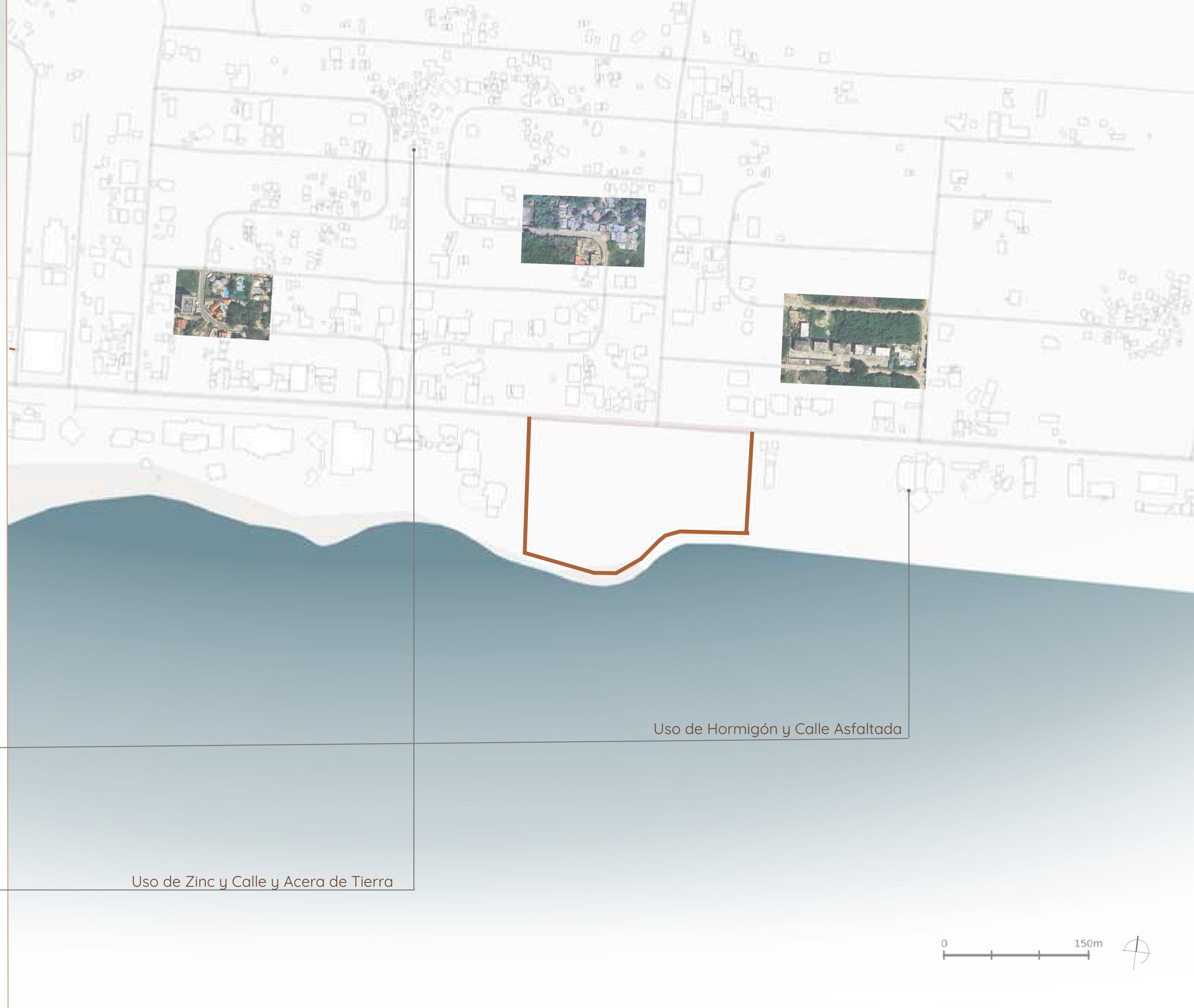
En la zona predominan tres materiales principales: zinc, hormigón y paja. El zinc se utiliza principalmente en viviendas informales, tanto en techos como en paredes, debido a su bajo costo. El hormigón armado es el material dominante en edificaciones formales y de varios niveles, mientras que la madera y la paja se emplean en locales turísticos para aportar un estilo caribeño y tropical. Esta combinación refleja la diversidad y la capacidad de adaptación del entorno construido a las necesidades funcionales, económicas y estéticas del lugar.



Fotos extraída de Google Earth



Fotos extraída de Google Earth



Uso de Hormigón y Calle Asfaltada

Uso de Zinc y Calle y Acera de Tierra

0 150m



Llenos y Vacíos

Gracias a la uniformidad del color gris en el plano, se distingue con mayor claridad la diferencia tanto en escala como en la organización espacial de las edificaciones dentro de la zona. Esta representación permite apreciar la transición desde sectores informales, donde predominan construcciones pequeñas, sin linderos definidos y con viviendas de no más de dos metros lineales de frente, hasta áreas más estructuradas, donde se respetan los linderos y se desarrollan edificaciones de hasta 100 metros lineales o más en extensión.

En la zona norte, las huellas edificadas tienden a ser más modestas y desorganizadas, lo que refleja un patrón de ocupación informal o con bajo control urbanístico, tal como se ha señalado anteriormente. En contraste, hacia el sur del área se evidencian construcciones de mayor escala y regularidad, con edificaciones más extensas y alineadas, lo que indica un mayor nivel de formalidad, inversión y planificación.

Asimismo, se identifican numerosos terrenos clasificados como baldíos o designados como áreas verdes, muchos de los cuales permanecen sin desarrollar. Esta condición revela un alto potencial de crecimiento, tanto para usos residenciales como turísticos o mixtos. La existencia de estos espacios vacantes representa una oportunidad estratégica para el desarrollo urbano ordenado, permitiendo la implementación de proyectos sostenibles que respondan a las necesidades actuales y futuras del entorno.



□ Vacíos ■ LLenos

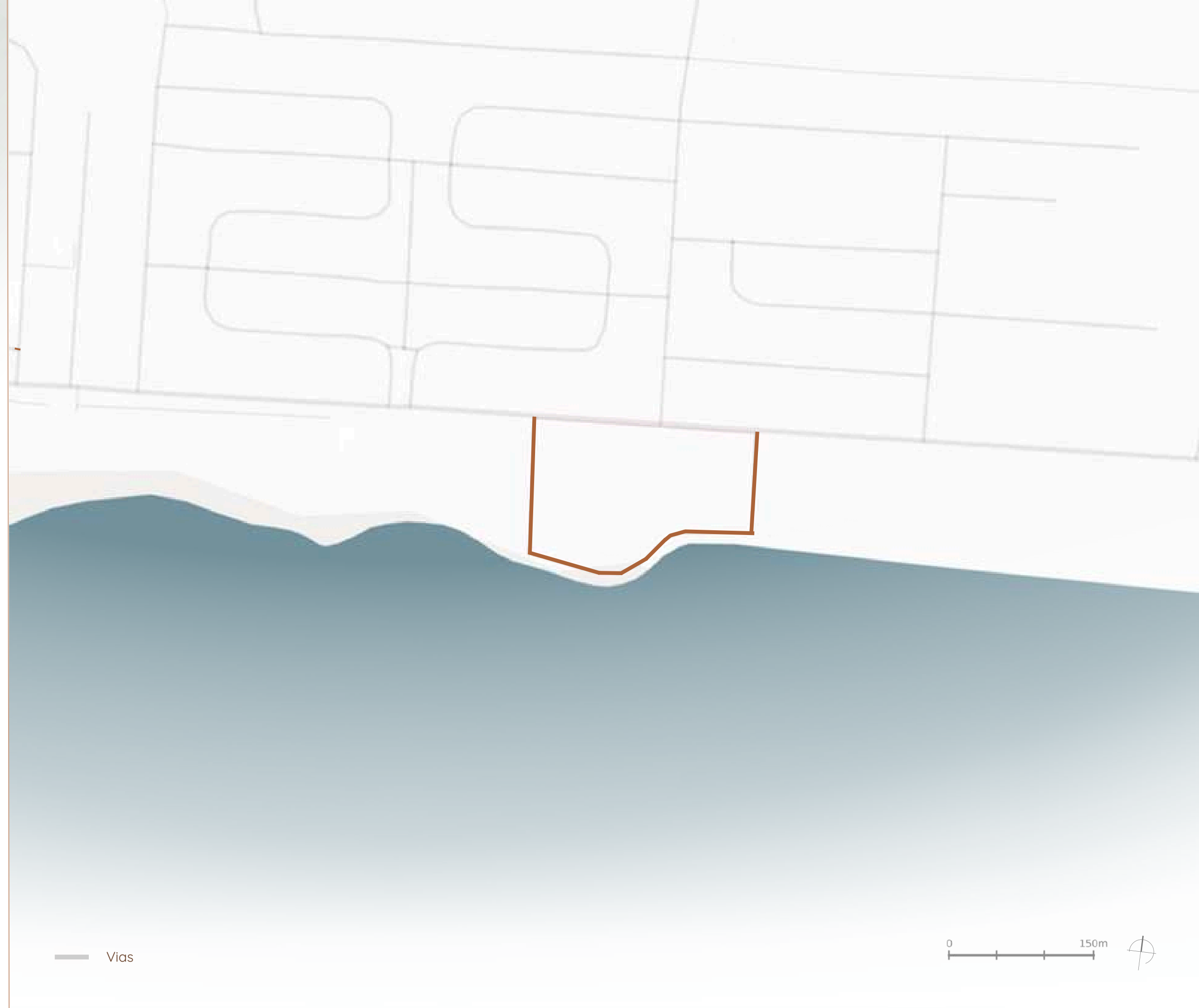
0 150m



Trama Urbana

Se observa una trama urbana bastante regular y ortogonal, compuesta por calles rectas y bien definidas, lo que evidencia cierto nivel de planificación en su diseño. Esta organización se articula a partir de un eje central longitudinal, correspondiente a la vía principal (Carretera Nueva o Avenida Turística), del cual se desprenden vías secundarias dispuestas de forma perpendicular, principalmente en dirección norte-sur. Estas calles transversales funcionan como conexiones entre la vía principal y las áreas residenciales interiores, facilitando la accesibilidad y la distribución del tráfico.

Dentro del proyecto, estas vías secundarias en sentido norte-sur han sido consideradas como ejes estructurantes, ya que ofrecen una base clara para la implantación de los principales recorridos, accesos y zonificaciones del diseño. Aprovechar esta trama regular permite integrar de manera más eficiente el nuevo desarrollo con el entorno existente, fomentando la continuidad urbana y reforzando la conectividad interna del área.

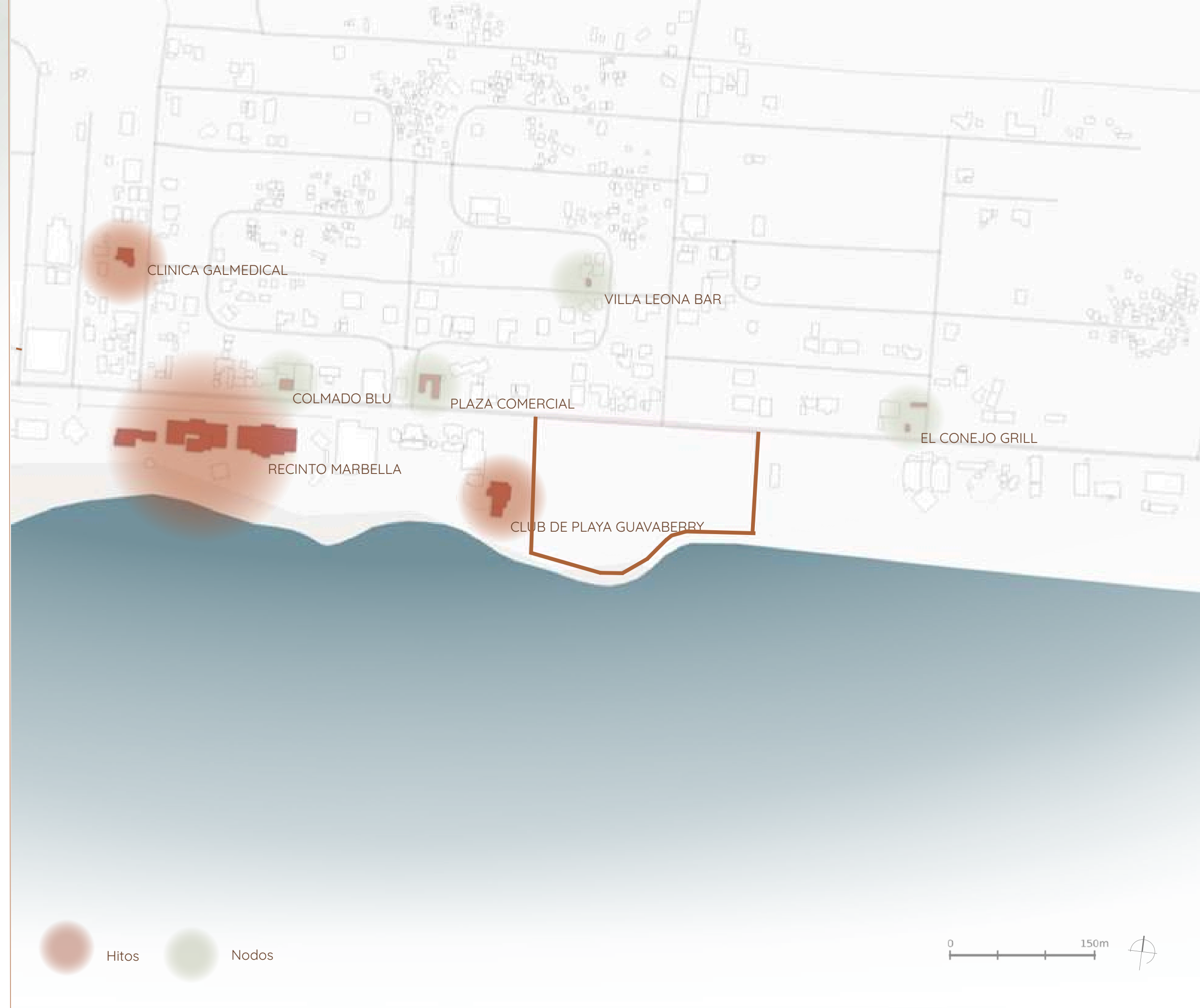


Hitos y Nodos

Juan Dolio cuenta con más nodos que hitos dentro de su estructura urbana. Las intersecciones de calles, zonas comerciales y puntos de encuentro —como colmados, minimarkets, bares, restaurantes y espacios recreativos— conforman una red activa de nodos funcionales que dinamizan la vida cotidiana de la zona. Sin embargo, entre los hitos más destacados se encuentran los complejos Marbella y Hemingway, edificaciones emblemáticas que no solo resaltan por su escala y diseño, sino también por su valor simbólico dentro del paisaje turístico y residencial de Juan Dolio.

A estos hitos contemporáneos se suman los antiguos hoteles desalojados y abandonados que, aunque inactivos, permanecen como testigos del auge turístico pasado y forman parte del patrimonio urbano e histórico del área. Su presencia refuerza el carácter de un lugar en constante transformación.

En este contexto, el proyecto busca establecerse como un nuevo hito, tanto hospitalario como turístico, articulándose visual y funcionalmente con Marbella y Hemingway. La propuesta aspira a convertirse en un punto de referencia icónico que no solo eleve la calidad del entorno construido, sino que también actúe como catalizador del desarrollo y la revitalización de Juan Dolio, contribuyendo a su posicionamiento en el mapa turístico y de salud del país.



Topografía

La topografía del terreno presenta condiciones favorables para el desarrollo del proyecto, caracterizándose por su baja pendiente y la ausencia de accidentes geográficos significativos. Se mantiene en un rango de hasta 5 metros sobre el nivel del mar, con una variación mínima de apenas 2 metros a lo largo de 100 metros lineales, lo que indica una superficie mayormente plana. Esta condición permite una implantación eficiente del conjunto arquitectónico, minimizando la necesidad de movimientos de tierra o nivelaciones complejas, optimizando recursos y preservando la integridad del terreno.

Asimismo, esta topografía suave resulta especialmente adecuada para el diseño de espacios accesibles y seguros para adultos mayores, ya que facilita la circulación, reduce el riesgo de caídas y mejora la conexión continua entre los diferentes módulos del complejo. Igualmente, favorece la integración de senderos terapéuticos, jardines, plazas y zonas verdes, garantizando que la experiencia espacial sea fluida, coherente y adaptada a las necesidades de sus usuarios.



Vegetación

La zona presenta áreas verdes con abundante vegetación tropical, propias del entorno costero, incluyendo especies como uva de playa, coco enano, grigrí, acacia, palma real y palma de coco. El terreno en estudio se encuentra mayormente despejado, con algunos árboles cercanos a la costa que pueden integrarse o reubicarse dentro del diseño del proyecto, aportando sombra, frescura y valor ecológico, al tiempo que refuerzan su identidad tropical.

Uva de Playa



GoogleEarth 2025

Plantula de GriGri



GoogleEarth 2025

Vegetación Actual Terreno

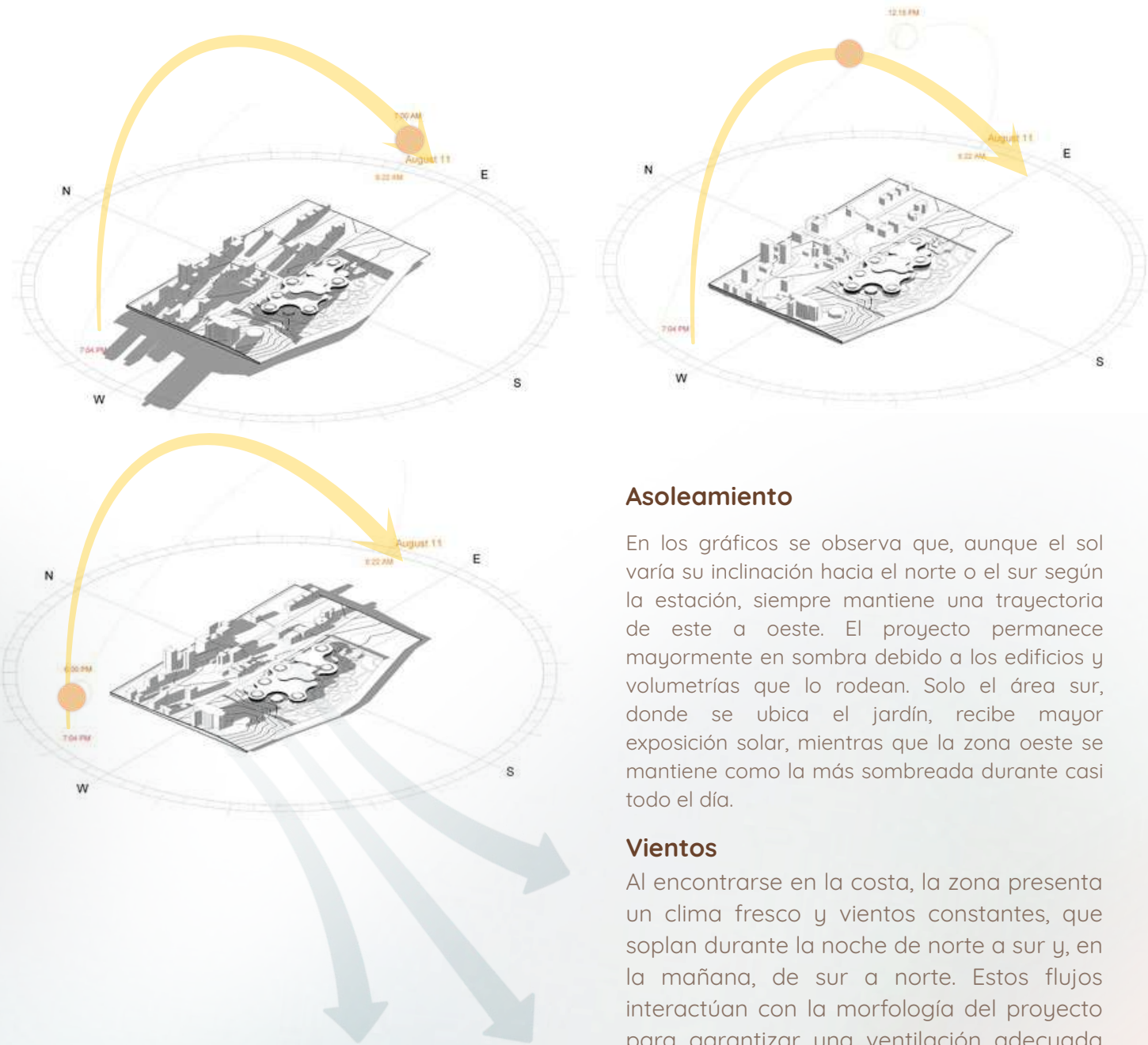


GoogleEarth 2025



Clima

¿Cómo afecta la temperatura y clima al proyecto?



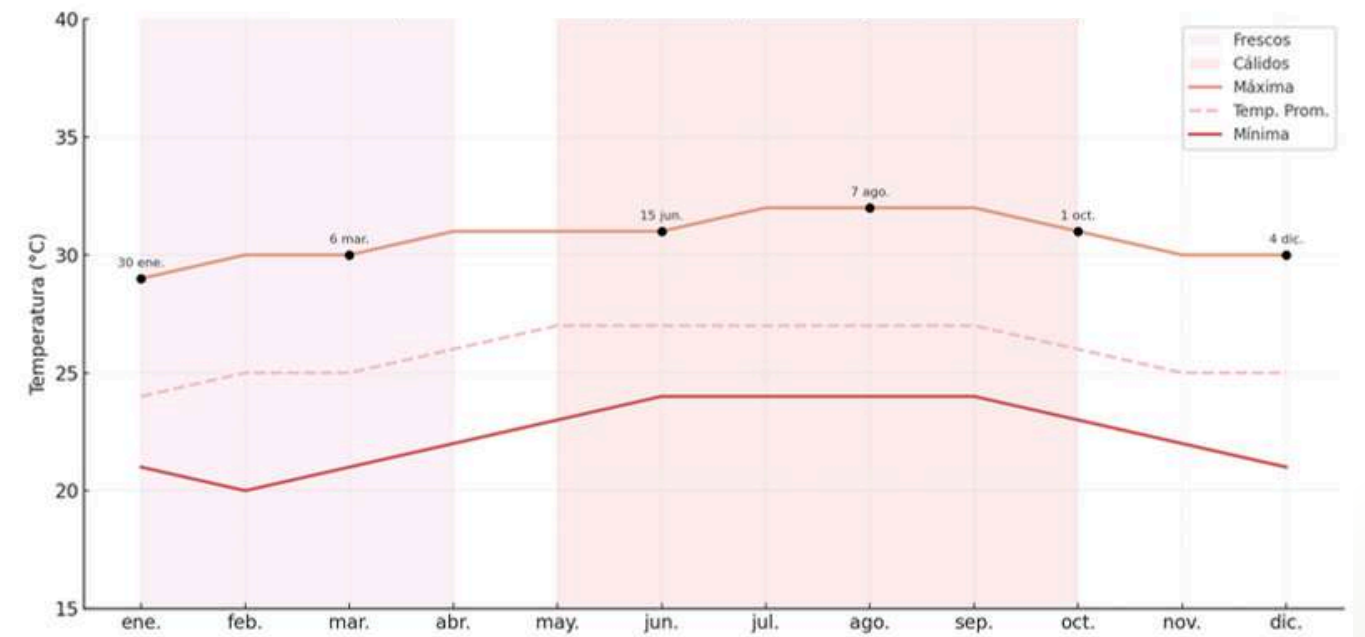
Asoleamiento

En los gráficos se observa que, aunque el sol varía su inclinación hacia el norte o el sur según la estación, siempre mantiene una trayectoria de este a oeste. El proyecto permanece mayormente en sombra debido a los edificios y volumetrías que lo rodean. Solo el área sur, donde se ubica el jardín, recibe mayor exposición solar, mientras que la zona oeste se mantiene como la más sombreada durante casi todo el día.

Vientos

Al encontrarse en la costa, la zona presenta un clima fresco y vientos constantes, que soplan durante la noche de norte a sur y, en la mañana, de sur a norte. Estos flujos interactúan con la morfología del proyecto para garantizar una ventilación adecuada en todo momento, sin interrumpir su funcionamiento ni alterar su dinámica espacial.

Temperatura



El gráfico muestra la variación promedio mensual de las temperaturas máximas, mínimas y medias a lo largo del año. Se distinguen dos periodos principales: los meses frescos (enero a marzo) y los cálidos (mayo a octubre), representados con colores pasteles en tono rosado. Las temperaturas máximas alcanzan su punto más alto en agosto (32 °C), mientras que las mínimas más bajas se registran en febrero (20 °C). Este patrón refleja un clima cálido y estable, con ligeras fluctuaciones térmicas a lo largo del año.

Tabla Resumen

Mes	Temp. media (°C)	Temp. mín. (°C)	Temp. máx. (°C)	Precipitación (mm)	Prob. lluvia (%)	Días lluviosos	Horas de sol	Viento (kph)
Enero	24	21	29	24.6	13	3.4	11.2	17.3
Febrero	25	20	30	22.3	10	2.5	11.6	17.1
Marzo	25	21	30	19.0	7	2.5	12.1	17.0
Abril	26	22	31	32.9	14	3.7	12.6	16.4
Mayo	27	23	31	63.4	19	5.8	13.0	15.2
Junio	27	24	31	46.8	17	4.1	13.2	15.0
Julio	27	24	32	42.3	17	4.5	13.1	14.6
Agosto	27	24	32	48.8	17	5.2	12.7	14.0
Septiembre	27	24	32	54.2	18	5.3	12.2	14.2
Octubre	26	23	31	53.9	22	5.8	11.7	15.6
Noviembre	25	22	30	49.3	20	5.6	11.3	16.9
Diciembre	25	21	30	28.1	13	3.7	11.0	17.5

La tabla presenta un resumen del clima en San Pedro de Macorís a lo largo del año, evidenciando un ambiente cálido y estable, con temperaturas medias que oscilan entre 24 °C y 27 °C. Las lluvias son más frecuentes entre mayo y octubre, siendo mayo el mes más lluvioso, con 63.4 mm y un promedio de 5.8 días de precipitación. Las horas de sol aumentan en verano, alcanzando su máximo en junio (13.2 h), mientras que los vientos soplan con mayor intensidad en los meses frescos, especialmente en diciembre (17.5 kph). En conjunto, estas condiciones favorecen la realización de actividades al aire libre durante prácticamente todo el año.



USUARIO

Usuario

JAFI está concebido como un centro integral dirigido a adultos mayores con deterioro cognitivo leve a moderado y a perros rescatados en situación de abandono, generando una sinergia terapéutica entre dos poblaciones vulnerables. Además, contará con el apoyo y la presencia constante de familiares, voluntarios y profesionales de la salud, quienes complementarán la experiencia del usuario dentro del entorno.



Pacientes



Perros Callejeros



Terapeutas



Enfermeros



Doctores

Usuario Permanente

A. DATOS GENERALES

13.4%

Poblacion Censada de En:vejecientes Boletín Demográfico y Social (ONE, 2024)



TOTAL

1,418,735



MUJERES

754,506



HOMBRES

664,229

El 8% de la población dominicana mayor de 60 años sufre de demencia (Ministerio de Salud Pública. (2021).. República Dominicana.)

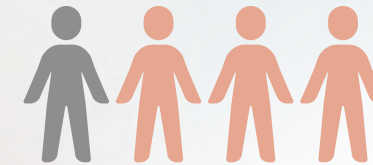
=113,498.8

Según el Boletín Demográfico y Social (ONE, 2024), la República Dominicana cuenta con 1,418,735 personas mayores de 60 años, de las cuales el 13.4 % reside en zonas urbanas de manera censada. Se estima que el 8 % de esta población presenta algún grado de deterioro cognitivo o demencia, lo que equivale a 113,498 personas a nivel nacional.

En el caso específico de San Pedro de Macorís, donde se ubica Juan Dolio, la población envejeciente representa el 12.4 % de los habitantes, con un total estimado de 175,922 personas mayores de 60 años. De estas, se proyecta que alrededor del 8 % —aproximadamente 14,074 personas— podrían requerir atención especializada similar a la que propone el centro JAFI.

El proyecto está diseñado con 50 habitaciones individuales, garantizando que cada residente disponga de un espacio propio y adaptado a su condición física, cognitiva y emocional. Esto permite alojar de manera permanente a 50 envejecientes de forma simultánea, lo que representa un 0.35 % de la población potencialmente beneficiaria en la provincia.

El modelo no se limita al alojamiento fijo, ya que también contempla una modalidad de estancias temporales o rotativas (programas de 1, 3 o 6 meses), lo que permitiría atender hasta 200 usuarios al año. De esta manera, se multiplica su impacto territorial en la región Este y en la zona metropolitana de Santo Domingo, aprovechando su localización estratégica.



1 cuidador = 3 residentes

Organización Panamericana de la Salud. (s.f.). Manual de cuidados generales. [PDF]. Se recomienda un cuidador por cada tres residentes para garantizar una atención adecuada y de calidad.

Basado en la experiencia de terapias asistidas con animales y el análisis del entorno, el centro contará con un perro por cada residente, integrando un total de 50 perros rescatados en proceso de rehabilitación. Estos animales no solo recibirán cuidados, sino que participarán activamente en los programas terapéuticos junto a los adultos mayores, fomentando la empatía, la motivación emocional y el apego seguro.

Usuario Itinerante

Visitantes

- Familiares: Participan activamente en el proceso terapéutico y en las actividades del Memory Village, fortaleciendo los vínculos afectivos.
- Voluntarios locales e internacionales: Apoyan en actividades recreativas, educativas y de cuidado, enriqueciendo la experiencia de los residentes.
- Turistas de salud: Asisten a talleres, sesiones de observación de la metodología y actividades terapéuticas como parte de experiencias integrales de bienestar.

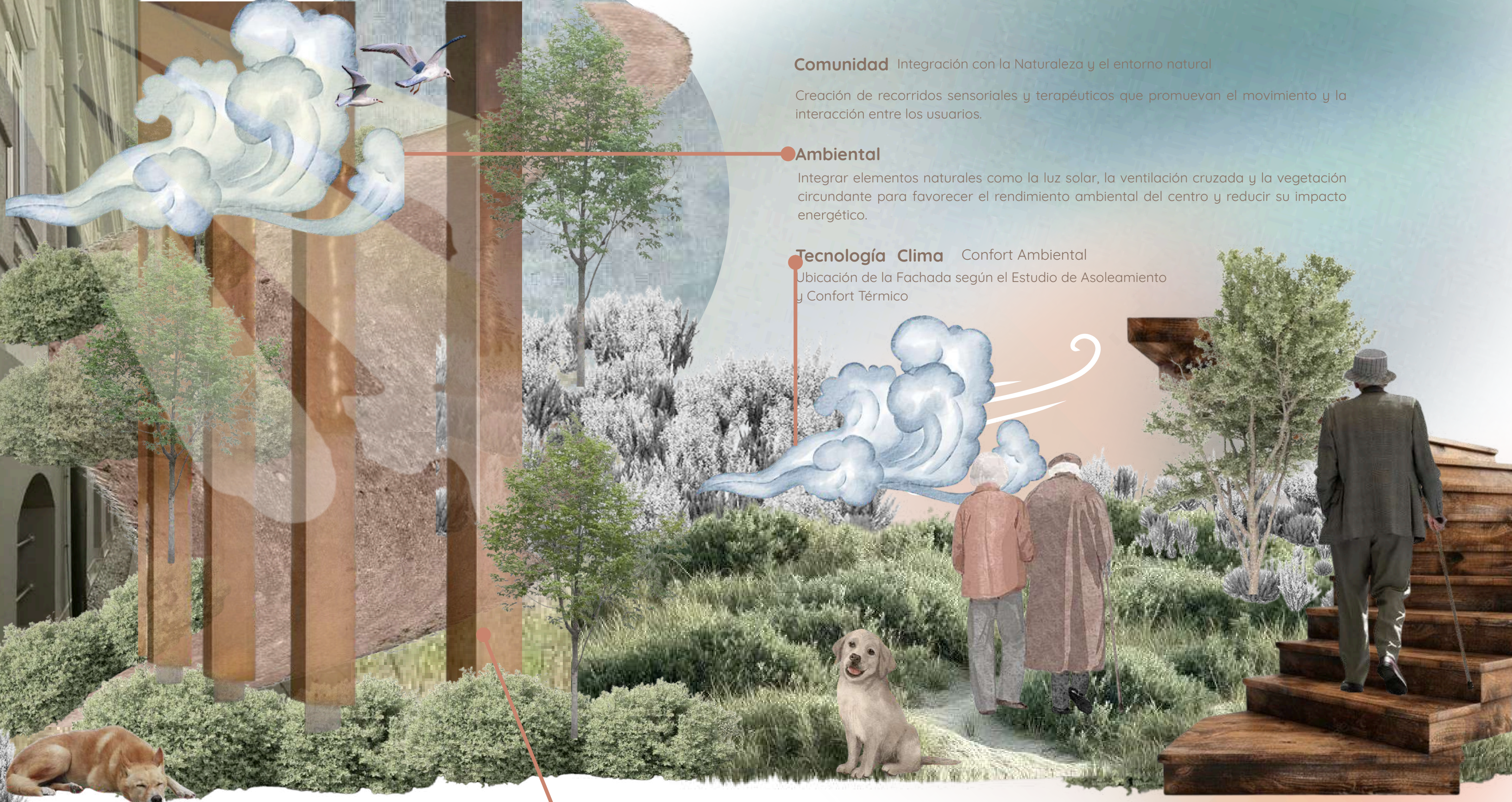
Profesionales y Personal Fijo

- Cuidadores: 17 profesionales, manteniendo la proporción de 1 cuidador por cada 3 residentes para garantizar atención personalizada y de calidad.
- Personal de limpieza: 6 empleados distribuidos estratégicamente por bloques para mantener la higiene y el orden.
- Consultorios veterinarios: 5 módulos con atención rotativa para garantizar el bienestar de los animales.
- Consultorios de salud física y mental: 10 espacios con un enfoque interdisciplinario.
- Médicos rotativos: 8 especialistas (geriatría, medicina general, neurología), considerando que un geriatra puede atender entre 6 y 12 pacientes al día.

Total estimado de personal fijo: 46 personas.

MB

MEMORIA CONCEPTUAL



Comunidad Integración con la Naturaleza y el entorno natural

Creación de recorridos sensoriales y terapéuticos que promuevan el movimiento y la interacción entre los usuarios.

Ambiental

Integrar elementos naturales como la luz solar, la ventilación cruzada y la vegetación circundante para favorecer el rendimiento ambiental del centro y reducir su impacto energético.

Tecnología Clima Confort Ambiental

Ubicación de la Fachada según el Estudio de Asoleamiento y Confort Térmico

Materialidad y Fachada

Implementación de materiales apropiados para climas tropicales y uso de una fachada diseñada para mitigar el impacto del sol en la zona costera donde se localiza el proyecto.

Premisas de diseño

Conceptualización

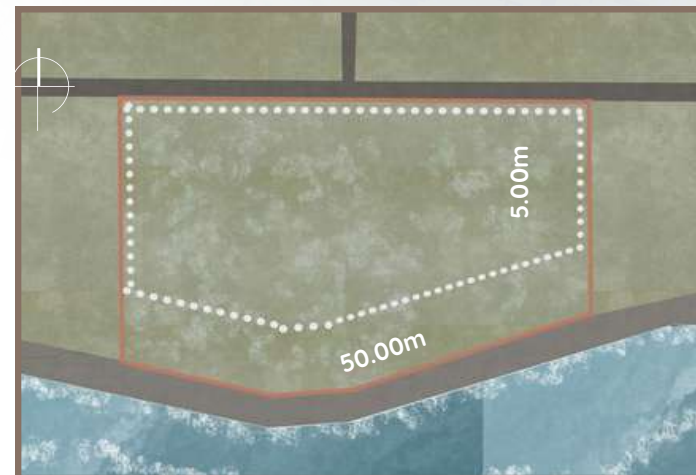
01. Terreno Elegido

El terreno está ubicado en Juan Dolio, San Pedro de Macorís, una zona costera con acceso directo al mar y rodeada de naturaleza. Su ubicación estratégica entre Santo Domingo y La Romana la convierte en un lugar ideal para desarrollar un proyecto enfocado en el bienestar y la atención especializada de envejecientes.



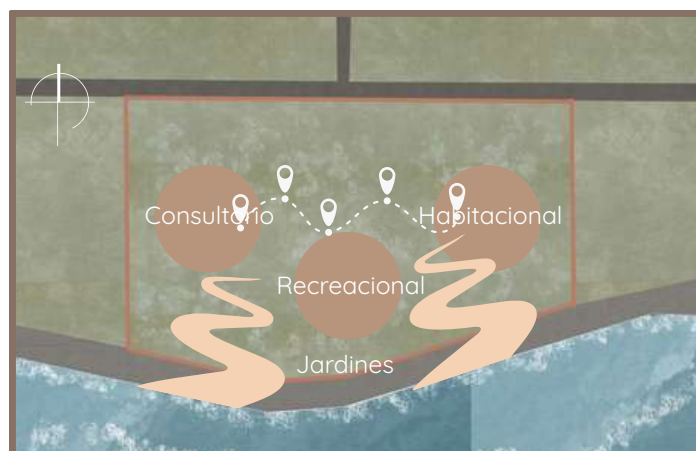
02. Normativas y Linderos

Se aplicaron los linderos exigidos por la normativa dominicana para terrenos costeros. Desde la línea de pleamar se dejó un retiro de 50 metros, asegurando la protección ambiental y el acceso público a la playa. También se respetaron los linderos mínimos de 5 metros en los laterales y en el frente del terreno, cumpliendo con las regulaciones urbanísticas.



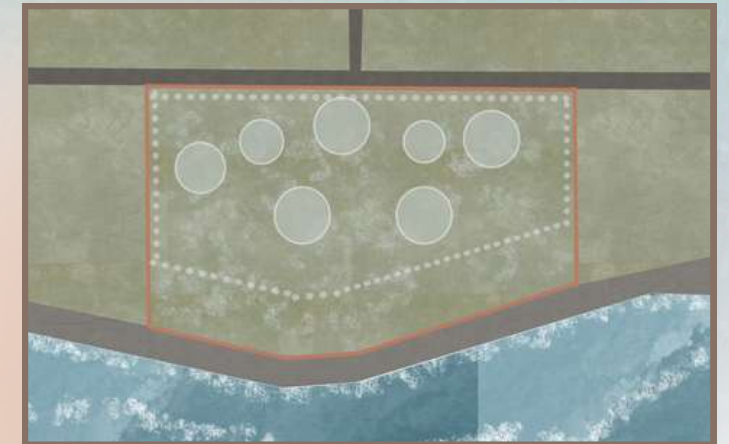
03. Zonificación

Se tomó la iniciativa, siguiendo las normativas, de aprovechar el gran retiro de 50 metros que establece el lindero para desarrollar jardines en esa franja. Debido a la incidencia solar, se decidió ubicar las habitaciones y consultorios hacia la zona norte, mientras que las áreas recreativas se colocaron en el centro del proyecto, donde estarán mejor protegidas del sol y contarán con mayor confort térmico.



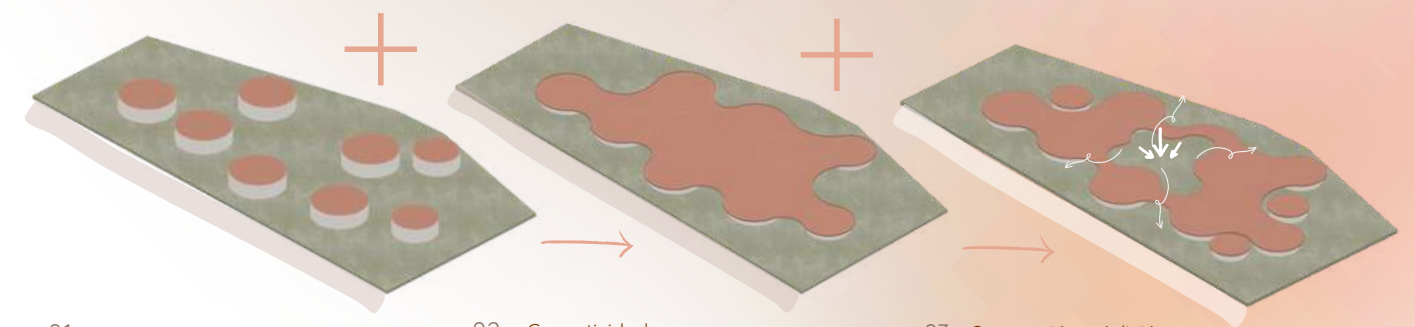
04. Morfología

Para respetar y maximizar el aprovechamiento del terreno, así como mantener una morfología arquitectónica dinámica, se optó por la distribución del proyecto en distintos módulos que permiten cumplir con el 30% de huella estipulada. Esta configuración facilita la creación de una plaza urbana central, promoviendo la ventilación cruzada y la incorporación de senderos interiores que enriquecen la experiencia del usuario.



05. Accesibilidad

Implementación de tramos peatonales y jardines terapéuticos integrados al proyecto, respetando tanto la normativa vigente como la morfología del terreno. Estos espacios fomentan la conexión con la naturaleza y favorecen la movilidad segura de los usuarios, especialmente de los envejecientes. Además, actúan como elementos de transición entre áreas funcionales, promoviendo recorridos sensoriales y momentos de contemplación.



01 Huella

Se estableció, en el primer nivel, una ocupación del 30 %, construyendo una plaza urbana y creando ventilación cruzada.

02 Conectividad

En los niveles siguientes se estableció una morfología más consolidada para cerrar el proyecto y garantizar su privacidad.

03 Sustracción y Adición

Para mejorar la ventilación y la circulación en la morfología, se diseñaron huecos en los techos que facilitan el escape del aire y la creación de sombra.



PROGRAMA
ARQUITECTÓNICO

Resumen Ejecutivo de Áreas

Nivel 1 – Plaza urbana y comercial

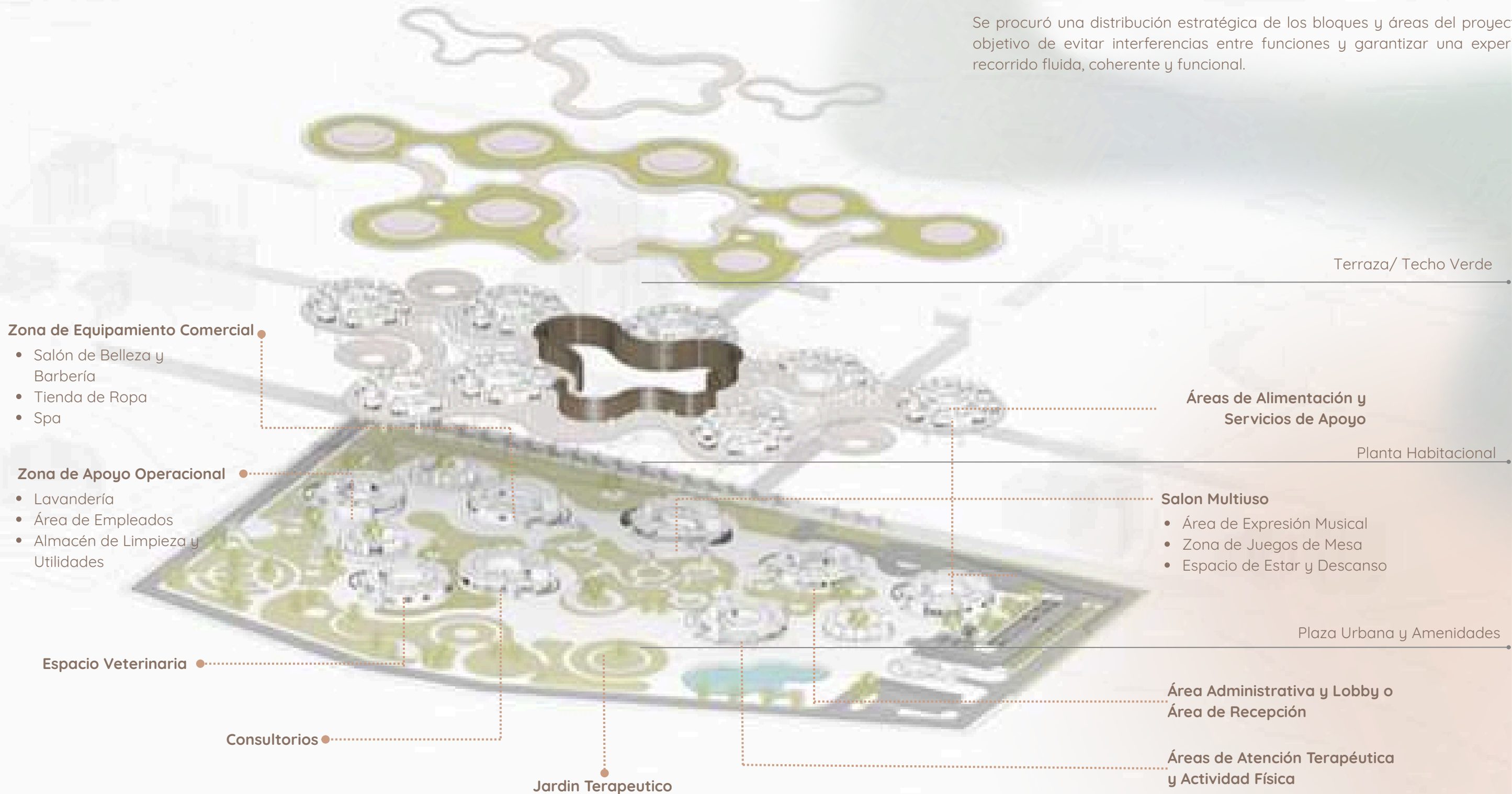
Nivel 2 – Área habitacional y recorridos internos

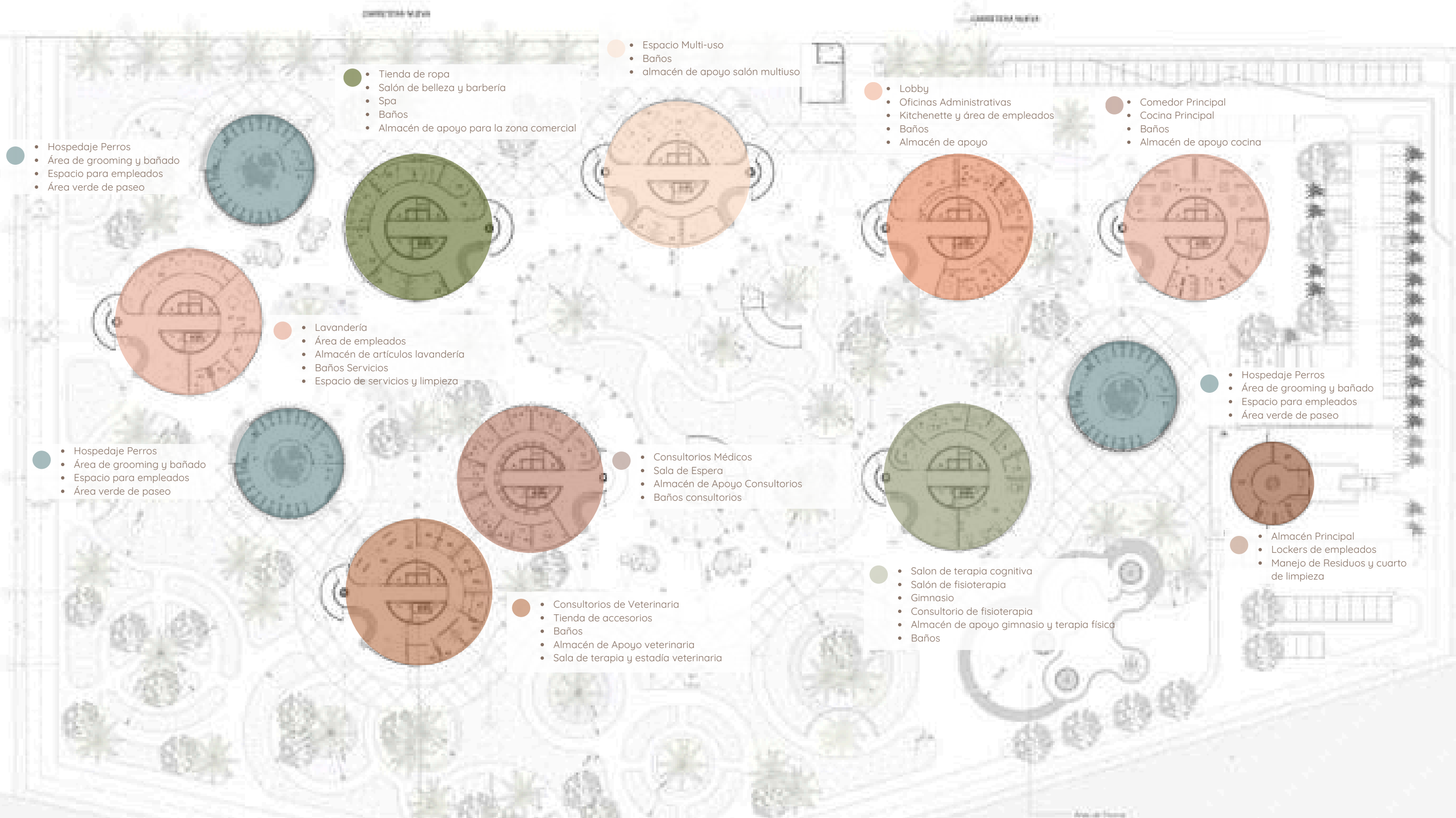
Nivel 3 – Terraza abierta con experiencia sensorial (green roof)

Ver Anexo 3 para un desglose más detallado.

Programa de Áreas

Se procuró una distribución estratégica de los bloques y áreas del proyecto, con el objetivo de evitar interferencias entre funciones y garantizar una experiencia de recorrido fluida, coherente y funcional.





Consultar los planos AP1-001 y AP1-002 para las medidas detalladas de cada módulo.

Ver Anexo 3 para un desglose más detallado.

Zonificación de Áreas



REFERENTES

Imágenes recuperadas de ArchDaily

Maggie's Oldham / dRMM

Centro de Rehabilitación, Interiores de Salud • Oldham, Reino Unido
Arquitectos: dRMM
Área: 260 m²
Año: 2017
Fotografías: Alex de Rijke, Tony Barwel, Jasmin Sohi

El centro busca proveer y restablecer la "esperanza en la arquitectura". En este espacio se crea un lazo de soporte emocional para ayudar a pacientes con cáncer. Para generar esta sensación de bienvenida y fortaleza, se emplea abundante vegetación y se mantiene el espacio abierto.



Imágenes recuperadas de ArchDaily

El uso de materialidad noble, como la madera, refuerza la sensación de conexión con la naturaleza, mientras que el uso predominante de vidrio aporta amplitud al complejo, creando un paisaje y una relación, tanto directa como indirecta, con el entorno natural.

Materialidad

Imágenes recuperadas de ArchDaily

El uso de materialidad noble, como la madera, refuerza la sensación de conexión con la naturaleza, mientras que el uso predominante de vidrio aporta amplitud al complejo, creando un paisaje y una relación directa e indirecta con el entorno natural.



Imágenes recuperadas de ArchDaily

Relación entorno, materialidad y usuario



Santa Rita Geriatric Center / Manuel Ocaña

Asylum • Menorca, España
Arquitecto: Manuel Ocaña
Superficie: 5900 m²
Año: 2003

La propuesta busca crear un ambiente característico en un espacio vital donde el tiempo libre predomina y donde los residentes pasan sus últimos años o meses. Se plantea un diseño sin pasillos ni barreras arquitectónicas, en una sola planta, con habitaciones que tienen acceso directo a un jardín que funciona como vestíbulo y conector hacia los espacios colectivos.



Imágenes recuperadas de ArchDaily



Se puede observar la clara relación que posee el proyecto con la naturaleza y la necesidad de crear espacios adecuados para envejecientes, evitando el uso excesivo de pasillos.



Imágenes recuperadas de ArchDaily



Jardines sensoriales y terapéuticos.

El objetivo es garantizar accesibilidad total, autonomía física, seguridad psicológica y respeto a la privacidad individual, facilitando la visita de familiares y amigos. Entre la zona residencial y el perímetro del edificio surge un espacio abierto, fluido e interconectado, sin puertas ni pasillos tradicionales, permitiendo una circulación flexible y estimulante que evita la monotonía y la desorientación típica de estos centros.

Recursos

Imágenes recuperadas de ArchDaily

Se toma como referente por su integración de la naturaleza como parte esencial de la arquitectura y del proceso terapéutico dirigido a envejecientes dentro del proyecto.

PETS & HUMAN - Positive House / Studio ruiz velázquez

Arquitectos: Studio Ruiz
Velázquez
Superficie: 291 ft²
Año: 2023
Fotografías: Nacho Uribe
Salazar
Arquitecto Principal: Héctor
Ruiz Velázquez



Imágenes recuperadas de ArchDaily



Imágenes recuperadas de ArchDaily

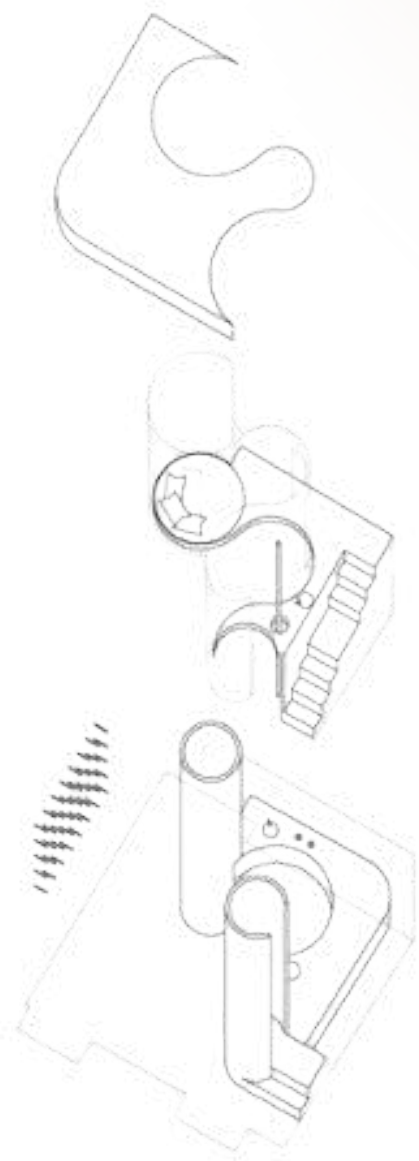
Recursos

Imágenes recuperadas de ArchDaily

Se puede observar la clara relación que posee el proyecto con la naturaleza y la necesidad de crear espacios adecuados para envejecientes, evitando el uso excesivo de pasillos.



Imágenes recuperadas de ArchDaily



● Diseño de espacios optimizado

Este proyecto busca una conexión profunda con la vida del planeta, integrando a humanos y animales en un mismo hogar, donde comparten no solo el espacio, sino también hábitos y funcionalidades. Inspirado en la naturaleza, el diseño propone maximizar las posibilidades dimensionales del entorno para favorecer la libertad de movimiento. A través de juegos de alturas, niveles y estructuras interiores creativas, el espacio se expande y se interconecta de manera fluida.

La manera en que el proyecto fomenta la convivencia entre ambos usuarios, manteniendo un espacio óptimo para su bienestar compartido.

Plaza Urbana y Hospedaje



Relacion con entorno y naturaleza

Centro para la Tercera Edad

Arquitectos: Champagnat & Gregoire Architects, NORD Architects
Área: 10700 m²
Año: 2020

La capacidad de reconocer el entorno favorece la continuidad espacial y fortalece el sentido de pertenencia. La Villa del Alzheimer en Dax ha sido concebida para ofrecer un espacio seguro que promueva el bienestar tanto de los residentes como de sus familiares y del personal médico, condición esencial para garantizar una atención de calidad.

Contar con un entorno familiar y libre de elementos que generen confusión es fundamental para preservar una vida significativa. La Villa del Alzheimer incorpora funciones cotidianas como una tienda, una peluquería, un restaurante y una plaza de mercado, evocando experiencias del pasado y reforzando la memoria afectiva de los residentes.

Se puede observar cómo la plaza funciona como un memory village, concepto que recrea entornos cotidianos para estimular la memoria a largo plazo. Su integración con la naturaleza y la arquitectura contribuye a generar un proyecto inclusivo, adaptado a las necesidades de un usuario universal.



Imágenes recuperadas de ArchDaily

Tipología y Uso

Se toma como referente por la relación funcional entre las áreas necesarias en un centro de rehabilitación, especialmente dirigido a envejecientes con Alzheimer. Destaca el uso del memory village como recurso espacial para estimular la memoria y reforzar la orientación cognitiva.

Imágenes recuperadas de ArchDaily

Conclusion de Referentes

Integración con la naturaleza



Orificios para la entrada de iluminación natural y jardines sensoriales.



Plaza Urbana Primer Nivel



Uso de material como la madera.



Integración con Animales





CONCLUSIONES



Arquitectura adaptativa

Bosque de Columnas e Integración con la Naturaleza

Se plantea la creación de espacios recreativos integrados con jardines sensoriales que promuevan la estimulación física y emocional de los usuarios. La accesibilidad se garantiza mediante el uso de rampas distribuidas estratégicamente a lo largo del proyecto, facilitando el desplazamiento autónomo. Todo el entorno se enriquece con una vegetación abundante que no solo aporta frescura y sombra, sino que también refuerza la conexión con la naturaleza, generando un ambiente terapéutico, inclusivo y armónico.



Fachada diseñada para la mitigación del sol.

El proyecto promueve la interacción directa con la naturaleza a través de sus espacios compartidos, integrando elementos vegetales y visuales naturales como parte esencial del entorno construido. Se propone la creación de un “bosque de columnas”, donde la estructura no solo cumple una función portante, sino que también se convierte en un recurso arquitectónico expresivo, uniendo así lo estructural con lo sensorial y lo estético, y reforzando la experiencia espacial del usuario.

JAFI

Complejo de Vida Asistida con Animales para Envejecientes en Desvanecimiento Cognitivo



Espejo de agua como solución bioclimática para combatir el calor, complementado con madera.

Creación de mobiliario integrado al site planning, diseñado específicamente para ofrecer puntos de descanso a los envejecientes y, al mismo tiempo, fomentar su movilidad. Esta estrategia permite que el proyecto pueda ser recorrido sin preocupaciones, brindando seguridad, confort y autonomía a los usuarios a través de una distribución pensada para acompañar cada trayecto.



Implementación en armonía con la naturaleza



Vista desde la fachada sur del
proyecto, con perspectiva
hacia el mar.

MAR CARIBE



Creación de espacio para mascotas y espacio interactivo.

Vuelos para generar sombras

Vista desde el jardín interior del proyecto, que representa el corazón de la iniciativa.

Implementación de fachada

La fachada fue diseñada con el objetivo de minimizar el impacto directo del sol en su orientación sur, mejorando el confort térmico interior y reduciendo la carga energética del edificio. Además, se seleccionó la madera como material principal por sus propiedades térmicas, su relación con el entorno tropical y su valor estético, aportando calidez visual y coherencia con el lenguaje arquitectónico del proyecto.

Materialidad para la Adaptación Climática

La madera fue utilizada como solución climática inspirada en la arquitectura tradicional caribeña, permitiendo una ventilación cruzada eficiente y una mejor regulación térmica en el interior. Su aplicación en elementos como celosías y aleros no solo mejora el confort pasivo, sino que también refuerza la identidad tropical del proyecto.



Vista desde los senderos sensoriales en el jardín exterior.



Rampa para mejorar el acceso a espacios vitales y en emergencias

Fachada de perfiles de madera para mitigar efecto solar en madera, confort visual e integración estética y natural.

VISTA DESDE RAMPA PARQUE INTERIOR



Creación de senderos terapéuticos

19

ANEXOS

Vínculos que Sanan: Espacio de Terapia Asistida por Animales para Envejecientes con Enfermedades Cognitivas

El proyecto identifica la falta de espacios que brinden una atención integral y especializada a envejecientes con enfermedades cognitivas, como Alzheimer y demencia, así como la problemática de la sobrepoblación de perros callejeros y la alta tasa de mortalidad de estos animales. Propone una solución mediante la interacción con perros rescatados, creando un vínculo simbiótico donde los envejecientes obtienen compañía y estimulación cognitiva, mientras los animales se rehabilitan en un entorno seguro y adecuado.

Se escogió el tema debido a la experiencia personal sobre cómo la relación de un animal y un envejeciente que padece de una enfermedad cognitiva puede ser beneficiosa para ambos, respaldado por investigaciones y estudios realizados. El proyecto responde a la necesidad de soluciones integrales que aborden el envejecimiento poblacional y el abandono animal, problemáticas de importancia significativa. El diseño incluye áreas habitacionales accesibles para envejecientes, espacios terapéuticos, jardines sensoriales, consultorios médicos y refugios para perros rescatados. Además, se desarrollarán actividades productivas y talleres terapéuticos para fomentar la autogestión y la integración social de los usuarios.

La ubicación seleccionada, Juan Dolio, ofrece un entorno natural relajante que favorece las actividades terapéuticas y la interacción con la naturaleza, además de su cercanía a centros urbanos para facilitar el acceso a servicios médicos y logísticos. Por igual su cercanía al aeropuerto para hacer del centro un spot turístico para pacientes que deseen instalarse desde un aspecto internacional.

Juan Dolio combina tradiciones dominicanas con influencias turísticas internacionales, por igual que es una zona con potencial de desarrollo sostenible y se encuentra cercano a la región Ozama que se encuentra con la mayor densidad de envejecientes en el país. El proyecto responde a las necesidades de una población envejeciente en aumento, que carece de acceso a servicios especializados, y al creciente movimiento hacia la protección animal en el país. Este modelo combina lo mejor de ambas disciplinas para proporcionar una solución humana, viable y necesaria. El proyecto se alinea con las tendencias globales en neuroarquitectura y sostenibilidad, encajando con las futuras y necesarias tendencias arquitectónicas a largo plazo.

Se incorporarán sistemas de energía renovable, gestión sostenible del agua y materiales ecológicos en el diseño como visualbricks creados en base a textiles reciclados. Los principios de neuroarquitectura serán clave para optimizar la luz natural, reducir estímulos estresantes y crear espacios que promuevan el bienestar físico y emocional. Incorporación de ventilación natural cruzada y

manejo de iluminación natural. Por igual, se considera la automatización de los espacios para la facilidad del acceso y uso para los usuarios.

Las fuentes de referencia incluyen estudios sobre Terapias Asistidas por Animales y neuroarquitectura, como los realizados por la Fundación Affinity y la Universidad de Purdue, junto con datos de organizaciones de bienestar animal. Algunos referentes arquitectónicos a tomar en consideración se encuentran: Centro Integral de Alzheimer y Neurodegeneración, Monterrey, México este centro utiliza principios de neuroarquitectura para reducir la ansiedad y mejorar las funciones cognitivas de sus usuarios, integrando espacios verdes y actividades terapéuticas personalizadas, Hogar de ancianos Nenzing / Dietger Wissounig Architects Proyecto que combina ventilación cruzada, jardines sensoriales y diseño bioclimático para mejorar la calidad de vida de los residentes por igual a su uso de material noble como madera, Santa Rita Geriatric Center / Manuel Ocaña reconocido por su enfoque en terapias no farmacológicas, incluyendo la integración de jardines terapéuticos y programas personalizados para el bienestar físico y cognitivo de los adultos mayores.

Se utilizará una combinación de revisión documental, entrevistas con expertos en gerontología y neuroarquitectura, encuestas a usuarios potenciales, y visitas a proyectos similares para analizar las mejores prácticas, identificando lo que funciona y lo que no.

Preguntas de investigación:

¿Qué impacto tienen las terapias asistidas por animales en la calidad de vida de los envejecientes con enfermedades cognitivas?

¿Cómo optimizar la interacción humano-animal desde el diseño arquitectónico?

¿Cómo la neuroarquitectura mejora la calidad de vida?

Referencias

ArchDaily. (n.d.). Neuroarquitectura: ¿Cómo responde tu cerebro a los espacios?. Recuperado el [fecha de acceso], de <https://www.archdaily.cl/cl/982249/neuroarquitectura-como-responde-tu-cerebro-a-los-espacios>

ArchDaily. (n.d.). Residencias para adultos mayores: Ejemplos de independencia y vida en comunidad. Recuperado el [fecha de acceso], de <https://www.archdaily.cl/cl/941690/residencias-para-adultos-mayores-ejemplos-de-independencia-y-vida-en-comunidad>

Información Bibliográfica

Actualmente trabajando. Completando Asignaturas del pensum, en total cuatro materias extra.

Anejo 1

Propuesta de Proyecto

Anexo 2

Programa de Áreas

Listado de Espacios y Áreas por Categoría

NÚCLEO		
A. Área de Servicio y Ascensor de Carga	13.00	m2
B. Cuarto de Limpieza	7.10	m2
C. Baño Común	12.20	m2
D. Escalera de Emergencia	19.25	m2
1. Comedor Principal	214.36	m2
2. Baños del Comedor	56.18	m2
3. Cocina Principal	70.28	m2
4. Almacén de Cocina	23.56	m2
5. Recepción de Terapia	45.00	m2
6. Sala de Estimulación Cognitiva	49.23	m2
7. Sala de Consulta Fisiátrica	32.74	m2
8. Almacén de Terapia	24.50	m2
9. Baño de Terapia	20.00	m2
10. Espacio de Terapia y Gym	102.00	m2
11. Consultorio	31.72	m2
12. Recepción Consultorios	15.00	m2
13. Baño Consultorios	32.00	m2
14. Espacio de Archivo y Revisión	29.10	m2
15. Espacio Multiuso y de Convivencia	213.28	m2
16. Baño de Uso Común	47.68	m2
17. Almacén para Espacio Multiuso	38.22	m2
COMERCIAL		
18. Área de Circulación y Descanso	106.12	m2
19. Almacén General	26.73	m2
20. Tienda de Ropa y Accesorios	64.10	m2
21. Salón de Belleza y Barbería	41.76	m2
22. Área de Spa y Bienestar	40.60	m2
23. Baños Espacio Comercial	66.10	m2

ÁREA DE ACCESO Y ADMINISTRACIÓN

Listado de Espacios y Áreas por Categoría

24. Lobby y Sala de Espera	85.51	m2
25. Recepción	20.20	m2
26. Oficina de Mercadeo y Recursos Humanos	43.63	m2
27. Baño del Área Administrativa	47.54	m2
28. Kitchenette y Espacio de Descanso para Empleados	48.92	m2
29. Secretaría	6.00	m2
30. Trabajadores Sociales	17.60	m2
31. Almacén de Documentos y Gerente	13.10	m2
32. Oficina de Contabilidad y Finanzas	20.00	m2

SERVICIOS

33. Almacén Principal	60.00	m2
34. Área de Lockers y Estar para Empleados	37.83	m2
35. Manejo de Residuos y Área de Limpieza	24.76	m2
36. Planta Eléctrica y Contadores	40.00	m2
37. Tanque de Gas y Medidores	40.00	m2
38. Tapa de Entrada a Fosa Séptica	5.00	m2
39. Tapa de Entrada a Cisterna	5.00	m2
40. Lavandería General	109.00	m2
41. Kitchenette y Área de Estar para Empleados	73.18	m2
42. Almacén de Limpieza y Lavandería	29.26	m2
43. Baños de Servicios	38.82	m2

VETERINARIA

44. Tienda de Accesorios para Mascotas	90.00	m2
45. Recepción de Veterinaria	16.44	m2
46. Consultorios Veterinarios	19.47	m2
47. Cirugía Liviana	20.00	m2
48. Baño del Área Veterinaria	41.56	m2
49. Almacén de Apoyo para Veterinaria	20.46	m2
50. Dormitorio para Animales	3.55	m2
51. Área de Grooming para Animales	49.58	m2

HOSPEDAJE

46. Dormitorios (TOTAL 58)	30.00	
47. Baño Dormitorio	9.89	m2

Normativas



RESOLUCIÓN No. 01/2007

01 MAR 2007

0780

MODIFICACION DE PARAMETROS URBANISTICOS EN LAS ZONAS BOCA CHICA, TRAMO ESTE, JUAN DOLIO Y GUAYACANES

- VISTA: La Ley No. 041 Orgánica de Turismo, de fecha 31 de Diciembre de 1979;
- VISTA: La Ley No. 84 de fecha 26 de Diciembre de 1979, que modifica a la Ley Orgánica de Turismo;
- VISTO: El Decreto No. 3133 de fecha 24 de Diciembre de 1973, que establece como Demarcación Turística Prioritaria la llamada Costa Caribe, en el litoral sureste del país;
- VISTOS: El Plan Nacional de Ordenamiento Territorial turístico de la República Dominicana del año 1991, y los planes locales de Ordenación, elaborados mediante el acuerdo BID-SECTUR, y los estudios realizados para su reformulación;
- VISTA: La Resolución No. 02/99 de fecha 1 de Marzo de 1999 (Oficio No. 2003) de esta Secretaría de Estado de Turismo, que estableció para las Unidades o Centros Turísticos Guayacanes, Juan Dolio y Villas del Mar, de la Provincia de San Pedro de Macorís, una densidad bruta poblacional de 120 plazas/hectárea, equivalente a 72.00 habitaciones/hectárea;
- VISTA: La Resolución No. 02/2000 de fecha 2 de Abril del 2000 (Oficio No. 03213) de esta Secretaría de Estado de Turismo, que estableció para las Unidades o Centros Turísticos Guayacanes, Juan Dolio y Villas del Mar, de la Provincia de San Pedro de Macorís, una densidad bruta poblacional de 100 plazas por hectáreas, equivalente a 70 habitaciones por hectárea;
- VISTA: La Resolución No. 02/2000 de fecha 2 de Junio del 2000 (Oficio No. 0803) de esta Secretaría de Estado de Turismo, que estableció para la Unidad o Centro Turístico de Villa del Mar, de la Provincia de San Pedro de Macorís, una densidad bruta poblacional de 200 plazas/hectáreas, equivalente a 120 habitaciones/hectárea, manteniéndose vigente la altura máxima en las edificaciones en seis (6) niveles;

CONSIDERANDO: Que ha sido necesario hacer estudios adicionales en dichas zonas, con el fin de adecuarlo a la demanda de nuevas habitaciones y servicios;

Av. México, esq. Av. 20 de Marzo - Bloque "D", Oficinas Gubernamentales. Tels.: 809-221-1110 / 1111 • Fax: 809-221-3811 • P.O. Box 449 • Santo Domingo, D. N. República Dominicana • www.godominicanarepublic.com • www.sectur.gob.do • sectur@verizon.net.do



AÑO DEL LIBRO Y LA LECTURA

RESOLUCIÓN No. 01/2007

01 MAR 2007

0780

CONSIDERANDO: Que como consecuencia de dichos estudios, fueron recomendados y modificados los parámetros urbanísticos en dichas Unidades o Centros

CONSIDERANDO: Que la SECTUR, a través del Comité Ejecutor de Infraestructura de Zonas Turísticas (CEIZTUR), a ejecutado en la zona de Juan Dolio (1ra. Fase), los trabajos de regeneración de playa, lo cual ha permitido organizar los usos de suelo, de acuerdo a los beneficios aprobados;

CONSIDERANDO: Que como consecuencia de dichos trabajos, el sector privado de la zona se ha incentivado, por lo cual están en la disposición de contribuir con el desarrollo a la solución del sistema sanitario;

CONSIDERANDO: Que es competencia de la SECTUR, regular la construcción, operación de establecimientos y servicios turísticos, dictando las normas y parámetros a las diversas topologías de desarrollo y su ordenación armónica, de acuerdo a los estudios y recomendaciones;

CONSIDERANDO: La comunicación de la Asociación para el Desarrollo Turístico de Juan Dolio y Guayacanes, de fecha 20 de Diciembre del 2006, La Secretaría de Estado de Turismo, en virtud de las atribuciones que le confiere la citada Ley No. 041 y la No. 84 que la modifica.

RESUELVE

- PRIMERO: Establecer los siguientes parámetros urbanísticos, al Sur de la carretera Boca Chica-Boulevard-hasta el Río Higüamo:
- Zona Sur cruce Boca Chica-Carretera Mella hasta el lindero Oeste de Playa Caribe.
 - Densidad bruta poblacional: 50 Hab/Ha.
 - Coefficiente de ocupación máximo de la Parcela: 40% y no más de 2 niveles de altura en las edificaciones.
 - Desde Playa Caribe hasta La Cabuya (Club Cabamar).
 - Densidad bruta poblacional: 200 Hab/Ha.
 - Coefficiente de ocupación máximo de la Parcela: 40%.

Av. México, esq. Av. 20 de Marzo - Bloque "D", Oficinas Gubernamentales. Tels.: 809-221-1110 / 1111 • Fax: 809-221-3811 • P.O. Box 449 • Santo Domingo, D. N. República Dominicana • www.godominicanarepublic.com • www.sectur.gob.do • sectur@verizon.net.do







10

Referencias

Referencias

- AccuWeather. (n.d.). Pronóstico diario del clima en Juan Dolio, República Dominicana. <https://www.accuweather.com/es/do/juan-dolio/125632/daily-weather-forecast/125632>
- Antigua, H. (2024, 15 de julio). Residuos sólidos y sobrepoblación animal: combinación que reta la gestión ambiental. *elDinero*. <https://eldinero.com.do/286797/residuos-solidos-y-sobrepoblacion-animal-combinacion-que-reta-la-gestion-ambiental/>
- ArchDaily. (n.d.). Maggie's Oldham / dRMM. Recuperado el 30 de enero de 2025, de <https://www.archdaily.com/874795/maggies-oldham-drmm>
- ArchDaily. (n.d.). Pets & Human Positive House / Studio Ruiz Velázquez. Recuperado el 30 de enero de 2025, de <https://www.archdaily.com/1023787/pets-and-human-positive-house-studio-ruizvelazquez>
- ArchDaily. (n.d.). Santa Rita Geriatric Center / Manuel Ocaña. Recuperado el 30 de enero de 2025, de <https://www.archdaily.com/24725/santa-rita-geriatric-center-manuel-ocana/5010491428ba0d4222001652-santa-rita-geriatric-center-manuel-ocana-image>
- Diario Libre. (2024, 30 de diciembre). Juan Dolio sigue sumergido en la decadencia. Recuperado el 30 de enero de 2025, de <https://www.diariolibre.com/economia/turismo/2024/12/30/juan-dolio-sigue-sumergido-en-la-decadencia/2954514>
- El Nacional. (n.d.). Indigentes y perros callejeros: Una realidad a la vista de todos, pero que nadie ve. <https://elnacional.com.do/indigentes-y-perros-callejeros-una-realidad-a-la-vista-de-todos-pero-que-nadie-ve/>
- Gobierno de la República Dominicana. (2006). Decreto No. 559-06 sobre certificación de uso de suelo para turismo. <https://dpp.mitur.gob.do/wp-content/uploads/2022/06/Decreto-559-06-sobre-certificacion-uso-suelos-por-turismo.pdf>
- Moneo, B. (2017). *Neuroarquitectura – Neurociencia*. *Ingeniería Hoy*, 4, 44-46.
- Ministerio de Salud Pública. (n.d.). Dirección General de Salud Mental. <https://www.msp.gob.do/web/?p=13286>
- Nord Architects. (n.d.). Villa para personas con Alzheimer. *ArchDaily*. <https://www.archdaily.cl/cl/974406/villa-para-personas-con-alzheimer-nord-architects>
- Registro Social de Hogares. (n.d.). Sistema Nacional de Apoyos y Cuidados. <https://registrosocial.gob.cl/cuidados#:~:text=Actualmente%2C%20se%20pueden%20ingresar%20tres%20personas%20por%20cada%20persona%20cuidadora.>
- República Dominicana. (2017). Decreto No. 333-17 que deroga el Art. 1 del Decreto No. 730-10. *Gaceta Oficial* No. 10895. <https://do.vlex.com/vid/decreto-n-333-17-840898589>
- Revista Mercado. (n.d.). Impacto económico del turismo de salud en República Dominicana. <https://revistamercado.do/turismo/impacto-economico-del-turismo-de-salud-en-republica-dominicana/>
- Secretaría de Estado de Turismo. (2007). Resolución No. 01/2007: Modificación de parámetros urbanísticos en las zonas Boca Chica, tramo este, Juan Dolio y Guayacanes. <https://dpp.mitur.gob.do/wp-content/uploads/2022/07/Resolucion-01-2007.pdf>
- Weather Spark. (n.d.). Clima promedio en San Pedro de Macorís, República Dominicana durante todo el año. <https://es.weatherspark.com/y/27170/Clima-promedio-en-San-Pedro-de-Macor%C3%ADs-Rep%C3%ABlica-Dominicana-durante-todo-el-a%C3%B1o>
- Malato Agüera, M. (2020). *Neuroarquitectura: La neurociencia como herramienta de proyecto* (Trabajo de Fin de Grado). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, *Universidad Politécnica de Madrid*
- Rodríguez, E., & Quintanilla, A. L. (2019). *Relación ser humano-naturaleza: Desarrollo, adaptabilidad y posicionamiento hacia la búsqueda de bienestar subjetivo*. *Avances en Investigación Agropecuaria*, 23(3), 7-22. *Universidad de Colima*

