

CATEGORÍA			DESCRIPCIÓN DE NORMAS PARA EL DISTRITO DE PEDASÍ														
			LOTE									RETIROS			ESTACIONAMIENTOS		OBSERVACIONES
	CÓDIGO	ACTIVIDAD	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	FONDO MÍNIMO	ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	ÁREA LIBRE RESTANTE	ÁREA VERDE MÍNIMA	# DE PISOS	ALTURA MÁXIMA	DENSIDAD	FRONTAL	LATERAL	POSTERIOR	# AUTOS	# DE BICICLETA	
PATRIMONIAL	CHM1	CENTRO HISTÓRICO - MIXTO 1	450 m2	12 metros	Libre	80%	20%	20%	PB +1 alto*	7.50 metros	160 pers/Ha para vivienda 195 pers/Ha para hoteles, pensiones y hostales	Coincide con LP **	Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. 1.50 m con aberturas o ventanas. 1.0 m para lotes con 10.0 m o menos de frente	3 metros	No se exige	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio, hospedajes turísticos y usos institucionales	(3) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción * Predios con frente a la plaza principal sólo se permitirá altura de PB ** Ver guía de diseño arquitectónico Todas las edificaciones ubicadas en el Centro Histórico deberán seguir la Guía de Diseño Arquitectónico para el Distrito de Pedasí que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de preservar la imagen urbana histórica del centro histórico. Todas las construcciones, remodelaciones, restauraciones y ampliaciones ubicadas dentro del Centro Histórico y/o consideradas dentro de la normativa BIC (Bienes de Importancia Cultural) deberán cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos por la ley vigente (a la ficha de publicación del POT la vigente es la Ley 175 General de Cultura del 3 de noviembre de 2020). Además, deberá seguir todos los procesos estipulados en la ley vigente (a la ficha de publicación del POT la vigente es la Ley 14 del 5 de mayo de 1982 y sus modificaciones por la cual se dictan las medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación). El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas.
	CHM2	CENTRO HISTÓRICO - MIXTO LOTE ALARGADO	300 m2	10 metros	Libre	80%	20%	10%	PB + 1 alto *	7.50 metros	240 pers/Ha para vivienda 195 pers/Ha para hoteles, pensiones y hostales	Coincide con LP **	Adosada con pared ciega acabada hacia el vecino. 1.20 m con aberturas o ventanas. 1.0 m para lotes con 10.0 m o menos de frente	3 metros	No se exige	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio, hospedajes y usos institucionales	(3) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción * Predios con frente a la plaza principal sólo se permitirá altura de PB ** Ver guía de diseño arquitectónico Todas las edificaciones ubicadas en el Centro Histórico deberán seguir la Guía de Diseño Arquitectónico para el Distrito de Pedasí que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de preservar la imagen urbana histórica del centro histórico. Todas las construcciones, remodelaciones, restauraciones y ampliaciones ubicadas dentro del Centro Histórico y/o consideradas dentro de la normativa BIC (Bienes de Importancia Cultural) deberán cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos por la ley vigente (a la ficha de publicación del POT la vigente es la Ley 175 General de Cultura del 3 de noviembre de 2020). Además, deberá seguir todos los procesos estipulados en la ley vigente (a la ficha de publicación del POT la vigente es la Ley 14 del 5 de mayo de 1982 y sus modificaciones por la cual se dictan las medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación). El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas.
RESIDENCIAL	R1A R1A*	RESIDENCIAL DE BAJA ALTURA A	600 m2	15 metros	Libre	50%	50%	30%	PB + 1 alto	10 metros	90 pers/Ha para vivienda	5 metros	2 metros	5 metros	2 puesto por unidad de vivienda.	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio y pensiones, albergues y hoteles familiares	(3) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas. La Guía de Diseño Arquitectónico contiene parámetros de diseño adicionales que deberán ser adoptados para las nuevas construcciones, reformas y ampliaciones, con objeto de la conservación, rescate y puesta en valor de la imagen urbana de Pedasí. Los predios localizados en R1A* deberán conservar la vegetación asociada a los corredores fluviales existentes.
	R1B R1B*	RESIDENCIAL DE BAJA ALTURA B	450 m2	12 metros	Libre	60%	40%	20%	PB + 1 alto	10 metros	160 pers/Ha para vivienda 320 pers/Ha para hoteles, pensiones y hostales	2.5 metros	2.0 metros	5 metros	2 puesto por unidad de vivienda.	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio y pensiones, albergues y hoteles familiares	(3) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción. El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas. La Guía de Diseño Arquitectónico contiene parámetros de diseño adicionales que deberán ser adoptados para las nuevas construcciones, reformas y ampliaciones, con objeto de la conservación, rescate y puesta en valor de la imagen urbana de Pedasí. Estacionamientos: En los usos no residenciales, se debe contemplar el espacio de estacionamiento para uso de personas con discapacidad, de acuerdo a la legislación Senadis vigente. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para personas embarazadas de acuerdo a la legislación vigente. Los predios localizados en R1B* deberán conservar la vegetación asociada a los corredores fluviales existentes.
	R1C R1C*	RESIDENCIAL DE BAJA ALTURA C	250 m2	10 metros	Libre	60%	40%	30%	PB + 1 alto	10 metros	240 pers/Ha para vivienda	La establecida o 5 metros	Adosada con pared ciega acabada hacia el vecino. 1.20 metros con aberturas o ventanas.	5 metros	1 puesto por unidad de vivienda. 1 puesto por cada 40 m² de comercio vecinal. 1 puesto por cada 30 m² de oficinas . Ver observaciones	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio y pensiones, albergues y hoteles familiares	(3) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas. La Guía de Diseño Arquitectónico contiene parámetros de diseño adicionales que deberán ser adoptados para las nuevas construcciones, reformas y ampliaciones, con objeto de la conservación, rescate y puesta en valor de la imagen urbana de Pedasí. La superficie mínima de 300m2 aplica únicamente para predios existentes y áreas que cuentan con un sistema de alcantarillado, no se permitirá una superficie menor a los 450 m2 en áreas de expansión urbana o de nuevos desarrollos. Estacionamientos: En los usos no residenciales, se debe contemplar el espacio de estacionamiento para uso de personas con discapacidad, de acuerdo a la legislación Senadis vigente. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para personas embarazadas de acuerdo a la legislación vigente. Los predios localizados en R1C* deberán conservar la vegetación asociada a los corredores fluviales existentes.
COMERCIAL	C1	COMERCIO VECINAL	450 m2	15 metros	Libre	60%	40%	15%	PB + 1 alto *	10 metros	330 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales	5 metros	Adosada con pared ciega acabada hacia el vecino. 1.50 m con aberturas o ventanas.	5 metros	1 puesto por cada 40 m² de comercio vecinal, 1 puesto por cada 30 m² de oficinas, Alojamientos turísticos: 1 puesto por cada 5 habitaciones. Ver observaciones.	1 puesto por cada 100 m2 de construcción	(3) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción * Para parcelas con frente a la plaza principal sólo se permitirá altura de PB El uso comercial podrá estar mezclado con el uso residencial dentro del lote y se ubicará en Planta Baja. El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas. En caso que la parcela se ubique dentro del área Centro Histórico (CHM1, CHM2) deberá mantenerse una altura de PB. Estacionamientos: Se debe contemplar el espacio de estacionamiento para uso de personas con discapacidad, de acuerdo con la legislación Senadis vigentes. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para personas embarazadas de acuerdo con la legislación vigente. En los usos comerciales deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote
	C2	COMERCIO URBANO	800 m2	20 metros	Libre	70%	30%	15%	PB + 2 alto *	15 metros	585 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales	5 metros	Adosada con pared ciega acabada hacia el vecino. 2.50 metros con aberturas o ventanas.	5 metros	1 puesto por cada 35 m² de comercio, 1 puesto por cada 30 m² de oficinas, 1 puesto por cada 50 m² de servicios turísticos, Alojamientos turísticos: 1 puesto por cada 5 habitaciones. 1 puesto por cada 10.0 m² de construcción de bares, boltes, discotecas. 1 puesto por cada 15.0 m² de construcción de cafeterías, restaurantes. Ver observaciones.	1 puesto por cada 100 m2 de construcción	(2) Las gasolineras, lava autos y talleres de mecánica deberán solicitar Visto Bueno de localización ante la Junta Municipal de Planificación * Para parcelas con frente a la plaza principal sólo se permitirá altura de PB El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas. Estacionamientos: Se debe contemplar el espacio de estacionamiento para uso de personas con discapacidad, de acuerdo con la legislación Senadis vigentes. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para personas embarazadas de acuerdo con la legislación vigente. En los usos comerciales deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.
MIXTO	M1A	MIXTO DE MEDIA DENSIDAD A	600 m2	15 metros	Libre	60% vivienda 70% para comercio	40% vivienda 30% para comercio	20% vivienda 15% para comercio	PB + 2 altos	15 metros	735 pers/ha para vivienda 500 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales	5.0 metros	2.5 metros	5.0 metros	1 puesto por cada vivienda. 1 puesto por cada 35 m² de comercio, 1 puesto por cada 30 m² de oficinas, 1 puesto por cada 50 m² de servicios turísticos, Alojamientos turísticos: 1 puesto por cada 5 habitaciones. 1 puesto por cada 10.0 m² de construcción de bares, boltes, discotecas. 1 puesto por cada 15.0 m² de construcción de restaurantes Ver observaciones.	1 puesto por cada 100 m2 de construcción	El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas. La Guía de Diseño Arquitectónico contiene parámetros de diseño adicionales que deberán ser adoptados para las nuevas construcciones, reformas y ampliaciones, con objeto de la conservación, rescate y puesta en valor de la imagen urbana de Pedasí. Estacionamientos: En los usos no residenciales, se debe contemplar el espacio de estacionamiento para uso de personas con discapacidad, de acuerdo a la legislación Senadis vigente. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para personas embarazadas de acuerdo a la legislación vigente. En los usos comerciales deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote
	M1B	MIXTO DE MEDIA DENSIDAD B	450 m2	15 metros	Libre	60% vivienda 70% para comercio	40% vivienda 30% para comercio	20% vivienda 15% para comercio	PB + 1 alto	10 metros	160 pers/Ha para vivienda 320 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales	2.5 metros	2.5 metros	5.0 metros	1 puesto por cada vivienda. 1 puesto por cada 35 m² de comercio, 1 puesto por cada 30 m² de oficinas, 1 puesto por cada 50 m² de servicios turísticos, Alojamientos turísticos: 1 puesto por cada 5 habitaciones. 1 puesto por cada 10.0 m² de construcción de bares, boltes, discotecas. 1 puesto por cada 15.0 m² de construcción de restaurantes En los usos comerciales deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.	1 puesto por cada 100 m2 de construcción	El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas. La Guía de Diseño Arquitectónico contiene parámetros de diseño adicionales que deberán ser adoptados para las nuevas construcciones, reformas y ampliaciones, con objeto de la conservación, rescate y puesta en valor de la imagen urbana de Pedasí. Estacionamientos: En los usos no residenciales, se debe contemplar el espacio de estacionamiento para uso de personas con discapacidad, de acuerdo a la legislación Senadis vigente. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para personas embarazadas de acuerdo a la legislación vigente.
	UECT1	ECOTURÍSTICO DE MEDIA DENSIDAD	1000 m2	20 metros	Libre	60%	40%	30% *	PB + 3 altos	20 metros	735 pers/ha para vivienda 670 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales	5 m	2.5 m	5 m	1 puesto por cada vivienda. 1 puesto por cada 35 m² de comercio. 1 puesto por cada 30 m² de oficinas. 1 puesto por cada 50 m² de servicios turísticos, Alojamientos turísticos: 1 puesto por cada 5 habitaciones. 1 puesto por cada 10.0 m² de construcción de bares, boltes, discotecas. 1 puesto por cada 15.0 m² de construcción de restaurantes. En los usos comerciales deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote. Ver observaciones.	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio, hospedajes turísticos y usos institucionales	* En predios colindantes con la R.V.S Pablo A. Barrios, el área verde mínima deberá mantenerse hacia la reserva de tal manera que se promueva la integración y se genere un área de amortiguamiento con las actividades del lote. El área verde deberá ser preferentemente con paisajismo con especies nativas. La Guía de Diseño Arquitectónico contiene parámetros de diseño adicionales que deberán ser adoptados para las nuevas construcciones, reformas y ampliaciones, con objeto de la conservación, rescate y puesta en valor de la imagen urbana de Pedasí. Los hoteles, pensiones y hostales a los que se refiere este código deben cumplir con la legislación vigente para urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, que a la aprobación de la presente norma es el Decreto Ejecutivo 150/2020 que en su artículo 28 y 29 establece los derechos de vía para el desarrollo de áreas urbanas y rurales de densidad e intensidad alta. Los predios colindantes con las zonas marino-costeras y de los recursos marino-costeros deberán cumplir con las áreas de amortiguamiento establecidos en la legislación vigente que al momento de aprobación de este PLOT corresponden con el Código Agrario 1962 (Artículo 116) y el Decreto Ejecutivo No. 228 de 2006 (Artículo 09). Estacionamientos: En los usos comerciales se debe contemplar el espacio de estacionamiento para uso de personas con discapacidad, de acuerdo con la legislación Senadis vigentes. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para personas embarazadas de acuerdo con la legislación vigente.