

Clave predial: 03040210170000000

Predio: URBANO

Trámite N°: NO APLICA

UBICACIÓN DEL PREDIO

Coordenadas UTM - WGS84 17S
POS X: 561,269.37 POS Y: 9,881,893.02

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

Agua Potable: SI

Alcantarillado: SI

Aguas Lluvias: SI

Recolección de Basura: SI

Electricidad: SI



SECCIÓN GESTIÓN DE RIESGOS Y MEDIO AMBIENTE

CALIFICACIÓN TÉCNICA DE RIESGOS

TIPO	NIVEL	% REPRESENTACION	OBSERVACIÓN
NINGUNO	0 - Ninguno	100.00%	

GRAFICO PREDIAL Y NIVEL DE RIESGO



Si el predio posee Riesgo Medio, todo tipo de construcción será condicionada y no podrá edificarse hasta realizar el siguiente paso:

-El propietario del predio deberá presentar el Diseño de obras de mitigación a la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipales o quien haga sus veces, para su respectiva aprobación y ejecución.

NIVEL DE SISMICIDAD

El predio se encuentra en Microzona

M4, Suelo blando, $225 > Vs30 = 180$ m/s

	TIPO	RANGO	OBSERVACIONES
SISMICIDAD	M1, suelo rígido y roca, $Vs30=360$ m/s M2, suelo semi-rígido, $360 > Vs30= 270$ m/s M3, suelo intermedio, $270 > Vs30= 225$ m/s M3- Cr, suelo intermedio, $270 > Vs30= 225$ m/s M4, suelo blando, $225 > Vs30= 180$ m/s	M1 - M4	Se puede construir de acuerdo a Normativa Técnica NEC
	M5, suelo muy blando, $Vs30$ menor a 180 m/s M5, alto potencial de licuación M6, muy alto potencial de licuación	M5 - M6	Precaución: Se recomienda no construir

El grado de microzona es obtenido del Estudio de Microzonificación Sísmica del Cantón Portoviejo (2018). De conformidad a lo establecido en el estudio referido, los diseños estructurales deberán también acoger lo dispuesto en la Norma Ecuatoriana de Construcción NEC. El estudio de microzonificación presenta valores referenciales lo puede visualizar en internet, enlace: <http://microzonificacion.portoviejo.gob.ec/>. Cabe indicar que de acuerdo al proyecto a implantar en el predio, deberá presentar un estudio del suelo.

REGULACIÓN GENERAL

CÓDIGO CZ-ZRE9

ZONA ZRE PD Cluster de Salud - H Especialid

USO DE SUELO GENERAL Comercial 1

USO DE SUELO ESPECIFICO Comercio Zonal

LOTE MINIMO 500.00

FRENTE MINIMO 15.00

GRAFICO PREDIAL Y CÓDIGO DE USO DE SUELO ESTABLECIDO



USO PRINCIPAL

Cristalerías, almacenes de artículos de arte, almacenes de ropa, venta de textiles, venta de muebles y puertas, venta de electrodomésticos, venta de instrumentos musicales, venta de colchones, venta de juguetes o juguetería, almacenes de ropa, venta de artículos para el hogar y decoraciones, venta de artículos para fiestas infantiles, tienda de bicicletas; venta de artículos de plásticos; ferias comerciales temporales; venta de juegos infantiles; venta de artículos deportivos; venta de artículos tecnológicos; venta de quipos y mantenimiento de purificación de agua; venta de pañales; venta de alfombras y tapices; venta de artículos contra incendios; venta de motos y bicicletas; venta de repuestos eléctricos y electrónicos; venta de artículos turísticos como carpas y afines; venta de artículos de colecciones y similares, procesamiento, distribución o venta de agua purificada no industrial. Cuando se implante este tipo de actividades, cuya superficie construida supere los ciento treinta metros cuadrados (130m²), esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo "Centros comerciales / supermercados" según la superficie construida que corresponda y cumplirá lo indicado en dicho manual. Se solicitará el respectivo cumplimiento de las acciones establecidas en las normas de diseño referidas. Bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, compañías de seguros, corredores de bienes raíces, cooperativas de ahorro y crédito, oficinas para transferencia de dinero, sucursales bancarias. Estaciones de taxis, garajes, estacionamientos, edificios de estacionamientos y similares, servicios de encomiendas, entregas a domicilio. Oficinas profesionales (arquitectos, ingenieros, abogados, contadores, etc.); oficinas de investigación y consultorías; laboratorios clínicos o médicos; ópticas, centros médicos especializados; servicios de seguridad; oficinas administrativas; agencias o servicios de publicidad; diseño y decoración de artículos; espacios de trabajo compartido; agencias de viaje; radiodifusoras; correos privados; estudios de grabación; estudios de televisión; centro veterinario; tiendas de mascotas autorizadas y sus accesorios; gabinete y adiestramiento de mascotas; servicios de capacitación; alquiler de baterías sanitarias; centros de cosmetología; venta de cosméticos; servicios de lavado, limpieza y planchado de prendas; servicios de jardinería; servicios de limpieza en general; servicios de enseñanza a domicilio; imprentas; cajeros automáticos; alquiler de ropa; servicio técnico de mantenimiento de computadoras y afines; ventas de ataúdes; oficinas de venta inmobiliaria; servicios o asistencia de enseñanza privada; academias; servicios de nivelación y asesoramiento; proveedores de internet y televisión pagada; venta de baterías de vehículos; alquiler de mesas, sillas, manteles; salones o estudio de fotografía; oficina de servicio de instalaciones a domicilio; servicios de organización de eventos artísticos y culturales, servicios de alimentación para eventos; venta de plásticos; servicios de tatuajes, mantenimiento de impresoras, servicios profesionales de agricultura; servicios de atención psicológica; venta artículos ortopédicos; venta de insumos odontológicos y médicos; y similares. Restaurantes, cafeterías, picanterías, pizzerías, asaderos; parrilladas (todo lo que antecede mayor a 30 usuarios o sillas) y similares. Bares, discotecas, bar-restaurant nocturno, salas de billar, cantinas, cerveceros, karaokes y similares de entretenimiento de consumo de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Centros comerciales, supermercados, hipermercados, comisarías, almacenes por departamentos, pasajes comerciales, salón de eventos; salones de fiestas; cines; clubes sociales; farmacias más artículos varios, plazas comerciales y similares. Hoteles, hostales, alquileres turísticos, posadas. Salas de masaje; gimnasios; spa; biomagnetismo; servicios holísticos; acupuntura; aeróbicos y similares. Ferreterías; venta de materiales de construcción (no incluye bloques, ladrillos, cerámica, gypsum, vidrio, hierro, material pétreo), venta de llantas a menor escala (no taller); venta de transformadores; venta de accesorios hidrosanitarios y de la agricultura; venta de químicos para limpieza; y similares. Canchas deportivas de cualquier índole (cualquier deporte); piscinas; canchas sintéticas; espacios deportivos en general; juegos de salón electrónicos y mecánicos acordes a la normativa nacional: salas de ping pong; muros de escalada y similares.

USO COMPATIBLE

Tiendas de abarrotos; despensas; panaderías y pastelerías; heladerías; venta de productos helados comestibles; farmacias; venta de frutas-verduras-hortalizas; venta de chifles; centros de copiado; cybers ; bazar; venta de flores- plantas- semillas- arreglos florales; papelerías; alojamiento doméstico (pensión); boutique; librería; venta de periódicos y revistas; salón de belleza; peluquería; lavanderías y tintorerías; bancos de barrio; locales de transferencia de dinero; tienda de productos naturalistas o medicina tradicional; oficinas; servicios o centros de internet; restaurante barrial (menor a 50m² construidos); local de comida rápida o alimentos preparados (menor a 50m² construidos); venta de artesanías y antigüedades; joyerías y relojerías; venta de insumos de ópticas; perfumerías; cosméticos; venta de calzados; servicios de telefonía móvil; artículos de cuero; almacenes de artesanías; licorerías o venta de licor (no consumo); venta de repuestos de vehículos y motos (no servicio automotriz), bicicletas y similares; venta de bebidas no alcohólicas; elaboración y venta de productos lácteos, harina, trigo, almidones y similares; elaboración y venta de hielo artesanal; elaboración y venta de chifle artesanal y similares. Cuando se implante cualquier actividad de Comercio barrial (CB-1), cuya superficie construida supere los ciento treinta metros cuadrados (130m²), esta se considerará a la primera categoría del Manual de Arquitectura y Urbanismo de Portoviejo, del grupo "Centros comerciales / supermercados" según la superficie construida que corresponda y cumplirá lo indicado en dicha norma; excepto el restaurante barrial y local de comidas rápidas, que adoptará las normas de la primera categoría del grupo "Servicios de alimentación". Confecciones; talleres fotográficos; marquerías; alfarerías; talleres de bicicletas (no motocicletas); reparación de calzado; sastrerías; talleres de costura; bordado y tejido; confección de ropa (con excepción de la actividad de prelavado); sombrererías; talabarterías; talleres de producción de artículos de paja; sogas y similares; talleres de encuadernación; talleres de relojeros; cerrajería (mantenimiento y copiado de llaves); taller de joyas y similares. Casa comunal, infocentro, bibliotecas barriales. Bibliotecas, galerías públicas de arte, salas de exposiciones, teatros, auditorios y cines de hasta 150 puestos. Centros infantiles, guarderías y casas cuna. Asistencia social, aldeas educativas, centros juveniles y familiares. Unidad de

control del medio ambiente. Retenes y UPC. Cuarteles policiales, estaciones de bomberos y Unidad de Vigilancia Comunitaria. Agencias, sedes de gremios y federaciones profesionales. Palacio Municipal y empresas públicas municipales. Sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales y distritales. Paradas de buses. Tanques y estaciones de bombeo de agua.

USO RESTRINGIDO

Venta de vehículos, salas de exhibición de vehículos, locales de arrendamiento de vehículos. Viviendas unifamiliares; viviendas multifamiliares; urbanizaciones; conjuntos residenciales; edificios de departamentos; departamentos de alquiler; pensiones; residencias. Centros educativos inicial, preescolar y general básico. Unidades de educación general, básica y bachillerato. Centros de educación especial, técnica, artesanal, laboral, ocupacional, investigación, experimentación, escuela – taller, sedes universitarias. Campus universitario, centros tecnológicos, centros de educación superior y escuelas politécnicas superiores. Puestos de salud, subcentros de salud, consultorios médicos, dentales, centros radiológicos de radiografía, de ecografía, rayos X y similares. Centros de salud, clínicas (15 camas), consultorios (20 u), hospital del día, unidades de emergencia, centros radiológicos, de radiografía, de ecografía, rayos X y similares. Hospital general, clínicas- hospital, consultorios (>20 camas), hospital del día. Hospital de Especialidades (>20 camas), centros de reposo y rehabilitación. Centros de promoción, centros culturales, museos escénicos. Casa de la Cultura, Hemeroteca, Cinemateca mayor a 150 puestos. Albergues de asistencia social (>50 camas), centros gerontológicos residenciales, orfanatos. Centro de Protección de Menores. Canchas deportivas (básquet, voleibol, fútbol sala). Piscinas, complejos deportivos, centros deportivos. Coliseos (500 plazas), polideportivos especiales y de espectáculos. Estadios, coliseos (>500 plazas), zoológico. Capillas, grutas (hasta 200 puestos). Templos e iglesias (hasta 500 puestos). Catedrales, monasterios, conventos (> 500 puestos). Terminal de buses urbanos, taxis y camionetas, centro de revisión, parqueaderos públicos motorizados y no motorizados. Estaciones de transporte inter parroquial, de transferencia y de carga. Terminal interprovincial, aeropuertos. Mercado minorista, centro de acopio. Mercado mayorista, camal municipal. Terminal pesquero. campos feriales (agropecuarios CIAL. Subestaciones eléctricas.

USO PROHIBIDO

Producción de materiales de construcción; fabricación y armado de materiales de construcción; elaboración de alfarerías; elaboración de cerámicas; depósitos de productos duraderos; depósito de abarrotados; depósito de aparatos eléctricos; depósitos de materiales de construcción; depósitos de maquinarias; tratamiento de productos pesqueros; industria manufacturera (tabaco, fibras y aglutinados, maderas, palma, mimbre, ratán, corcho, celulosa); manufacturas textiles (fibras, hilados, tejidos, estambres, alfombras, algodón, gasa, tela natural o sintética, pañales); industria a gran escala del calzado; producción de artículos de joyería; orfebrería, producción de artículos de limpieza; tratamiento de envasado y distribución de agua purificada industrial; producción y venta de hielo industrial; y similares. Procesamiento de: ácidos; alcoholes; curtiembres; fundiciones; explosivos; pinturas; productos químicos inflamables; almacenamiento de combustibles y pequeña industria contaminante; fabricación de productos plásticos; producción de papel y cartón; depósito de productos inflamables y explosivos (gas; combustible; pinturas; solventes; productos químicos y explosivos en general); fundición y moldeo de piezas metálicas; calderas industriales; trabajos de herrería; ensamble o fabricación de maquinaria en general; elaboración o procesamiento de cemento (hormigoneras); cal; yeso; fundición primaria de hierro – acero – metales no ferrosos; manufacturas de sustancias químicas productos derivados del carbón industrias de petroquímicos; fertilizantes; insecticidas; plaguicidas; fibras artificiales; farmacéuticos; barnices; laca; jabones; detergentes; perfumes; cosméticos; impermeabilizantes; adhesivos; laminados de plástico y similares. Industria dedicada a la producción y procesamiento de productos agropecuarios; comercio de intercambio mayorista; biotecnología de la producción; mercados de transferencias; servicios logísticos varios; procesamiento y/o tratamiento de alimentos; preparación y almacenamiento de balanceados; embotellamiento de bebidas no alcohólicas; industria manufacturera (carne; pescados; mariscos; lácteos; conservas alimenticias; productos agrícolas y semillas; embotelladoras de bebidas alimenticias; producción de hielo), procesamiento de aceites. Actividades veterinarias; zootecnia; **fabricación industrial de chifles y similares.** Zonas en la cabecera cantonal destinadas para el tratamiento de mejoramiento integral de asentamientos en riesgo. Comprende la implementación de equipamientos, infraestructura civil de mitigación, conservación y recuperación paisajística, entre otros. Zonas en las cuales se prevé aprovechar suelos edificables de priorización para uso residencial y comercial, en equilibrio con el entorno natural, beneficiándose e incorporándose al corredor del Río Portoviejo. Producción de derivados de la silvicultura y agricultura, por ejemplo: cultivos de legumbres, hortalizas, frutales y forrajes, y demás actividades relacionadas a la producción agrícola. Protección de zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal a preservar o zonas de amortiguamiento. Actividades ecoturísticas como hotelería, residencia de manera sostenible aplicando las mitigaciones estructurales a las edificaciones y al entorno. Zonas destinadas para equipamiento público ecoturístico; incluye parques del corredor del Río y sus respectivos tramos. En el área de posible construcción se permiten construcciones ecológicas de iniciativa pública o mixta como: infraestructura recreativa, como senderos y miradores, puentes, estaciones de bombeo, pequeñas edificaciones de apoyo a actividades recreativas y de servicios, cuerpos de agua, playas artificiales y canchas deportivas, acampado, investigación, viveros, jardín botánico, zoológico, huertos urbanos, ciclismo, actividades lúdicas, agrícolas, previa una aprobación técnica que considere criterios hidrológicos, geológicos, geotécnicos, ecológicos y paisajísticos. Zonas en las cuales se prevé el desarrollo de planes urbanísticos complementarios para realizar acciones que permitan el ordenamiento predial y desarrollo de proyectos ecológicos – turísticos y residenciales, que permita aprovechar el potencial de los recursos naturales existentes. Centro de tolerancia y sus derivados: Establecimientos en que se desarrollan actividades de servicio sexual en horarios vespertinos y nocturnos, tales como espectáculos para adultos que incluyen canto, baile y nudismo, y otros; con o sin venta y consumo de alcohol. Se consideran establecimientos de igual magnitud a burdeles, casas de cita, casas de tolerancia, prostíbulos, cabarets o cualquiera que sea la denominación comercial del trabajo sexual. Cuarteles militares, centros de rehabilitación penitenciarias. Funerarias, cementerio parroquial, salas de velación, osario. Parque cementerio, camposantos, fosas, nichos, criptas, osarios y columnarios adscritos al cementerio, crematorios. Plantas de tratamiento y estaciones eléctricas. Depósitos de desechos. Plantas de tratamiento de desechos, lagunas de oxidación, relleno sanitario, gasoductos, oleoductos, envasadoras de gas. Bodegas, centros de acopio, venta de materiales de construcción en general, materiales pétreos de construcción, venta de llantas a gran escala, acopio de material de reciclaje, distribuidoras de productos al por mayor o comercio de intercambio mayorista, servicios de empaque y mudanza, centro de distribución de gas; venta de maquinaria pesada; almacenes de o depósitos de madera y caña; depósito de alimentos y bebidas; patio de máquinas y vehículos de construcción; distribuidora de plásticos, oficina de servicios de transporte; provisión de baterías sanitarias, alquiler de andamios; y similares; venta de laminados. Gasolineras y Estaciones de servicio. Moteles. Venta de productos agropecuarios, agroquímicos y de silvicultura (fertilizantes, pesticidas, plaguicidas, y similares); servicios de exterminación de plagas. Talleres de reparación de vehículos; mecánicas en general; taller de vidriería automotriz; taller de electricidad automotriz (electromecánicas); taller de pintura automotriz; tecnicentros; cambios de aceite-fabricación-enderezamiento y colocación de fibras; talleres de metales y vidrio; talleres de electrodomésticos; vulcanizadoras; lubricadoras; reparación de motos; talleres de fibra de vidrio; taller de hojalatería; taller de rectificación (rectificadora); metalmecánica; lavadoras de autos; taller de refrigeración automotriz; láminas de pintura y publicidad en vehículos; elaboración y mantenimiento de transformadores; talleres de tornería y alineación; taller de radiadores; taller de remaches o remachadora; astilleros o talleres de creación v reparación de barcos v relacionados a la pesca: v similares.

Talleres de muebles metálicos – maderables – etc.; ebanistería; tapicerías; hojalaterías; cerrajerías (reparación y fabricación); talleres de arte que generan ruido y olores; taller metalmeccánico; taller de corte y ensamblado de metales; taller de todo tipo de soldaduras; talleres de aire acondicionado v similares.

*Si el predio se encuentra dentro de una Zona de Regulación Especial o Plan Urbanístico Complementario, se deberá revisar las restricciones, condicionantes y prohibiciones de uso y ocupación del suelo entre otras, que establece la normativa aprobada por ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

** Cuando un predio se encuentre dentro de un plan urbanístico complementario, el uso del suelo general, uso de suelo específico, lote mínimo y frente mínimo, no se encuentran en este informe por cuanto el sector está condicionado a ser desarrollado de forma especial y específica, visualice la Ordenanza Plan Portoviejo 2035 en el link <http://portoviejo2035.gob.ec>

SECCIÓN DE CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO CONSTRUCTIVO

REGULACIÓN PRIORITARIA Y CONSTRUCCIÓN PATRIMONIAL

POLIGONO DE REGULACION PRIORITARIA:

No

CONSTRUCCIÓN PATRIMONIAL:

NO

CONDICIONES DE ALTURA / COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS), Y COEFICIENTES DE USO DEL SUELO (CUS)

Altura máxima:
(N° de Pisos)

6

Altura básica:
(N° de Pisos)

4

COS

0.60

CUS

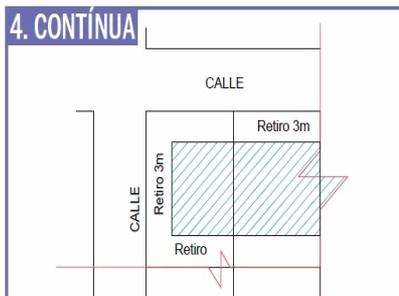
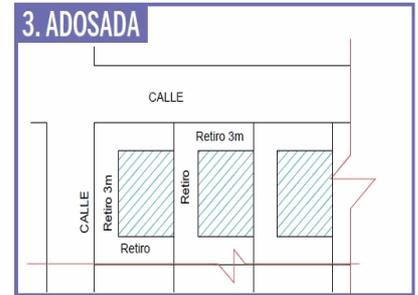
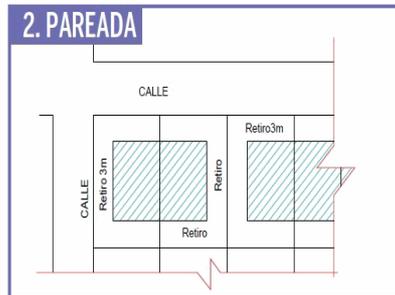
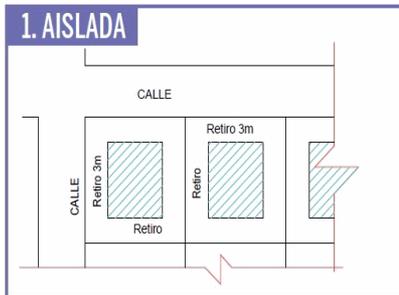
3.60

Tipología de la ocupación:

Con Retiros

Si su predio se encuentra en zona de construcción prioritaria, deberá urbanizar o construir conforme lo indica la normativa vigente del Plan de Uso y Gestión del Suelo de Portoviejo; con base a la disposición establecida por la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo vigente.

* Tiempo que empieza la notificación de la construcción prioritaria a los predios baldíos. La fecha es definida por los años establecidos a partir de la fecha de aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La respectiva notificación hará constar el plazo para que el propietario tiene para construir una edificación acorde al uso del suelo



Si la tipología de ocupación es "CON RETIROS" escoger los modelos de ocupación del Nro. 1 al 4 y deberá cumplir con los retiros mínimos.

Si la ocupación es "CON PORTAL", el modelo de ocupación es solamente el Nro. 5 y deberá cumplir con los retiros mínimos.

EN TODOS LOS CASOS DE TIPOLOGIA DE OCUPACIÓN Y DE RETIROS QUE CORRESPONDE, EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES NO PODRÁ SUPERAR EL COS INDICADO ANTERIORMENTE.

NOTA:

- Este informe es emitido en base a las ordenanzas establecidas y los mapas técnicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Portoviejo.
- Este documento tiene 2 meses de validez y no autoriza ningún trámite.
- Cualquier alteración o enmendadura del presente documento, lo anulará
- Este informe es un documento netamente informativo en el territorio del cantón Portoviejo, y no significa título legal que pueda hacerse valer contra terceros ni que vaya en su contra.
- Las normas aquí establecidas son de carácter municipal, para otro tipo de regulaciones será necesario dirigirse a entidades como CNEL, CNT, PORTOAGUAS, etc. sobre información de intervención territorial de sus respectivas competencias.
- Este Informe puede estar sujeto a cambios por caso fortuito, fuerza mayor asociada a actualización u aprobación de nuevas ordenanzas territoriales, o eventos de naturaleza que pueda modificar las amenazas

