



REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA

ADMINISTRACIÓN DEL ZOOT. NEXSAR ALEX CEVALLOS MEDINA
ALCALDE

PERÍODO 2023-2027
ORDENANZA No. 04-2026

La disposición legal que sustenta la creación de la "ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO "PUNTA JAMA". Entre otras está la determinada en el Artículo 21 de la: "ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA", la misma que establece en su parte pertinente "Los Planes Parciales serán elaborados por la Dirección de Planificación y Desarrollo Local, de manera directa o por contratación, quien realizará la aprobación técnica a través de informe preceptivo y obligatorio, previa aprobación por el Concejo Municipal mediante Ordenanza Municipal que se expida para el efecto.

Su vigencia será la que se determine en el mismo instrumento".

Lo que permite cumplir con los parámetros determinados en las normativas vigentes en el desarrollo de proyectos urbanísticos, como en el presente caso "PUNTA JAMA" que ha generado la creación de la ordenanza como parte esencial del trámite correspondiente. La "ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO "PUNTA JAMA" en XVII CAPITULOS 75 Artículos que determinan un documento del Plan Parcial, en donde se describen los documentos integrantes; Diagnósticos de las Condiciones Actuales, alcance del diagnóstico en donde analiza las condiciones físicas, ambientales, prediales, de infraestructura, riesgos y contexto territorial del área del Plan Parcial, conforme a la escala de intervención y a los contenidos mínimos establecidos en la normativa nacional. La ordenanza establece también, el cumplimiento de estructura física y ambiental, estructura predial. Infraestructura y servicios existentes, condiciones de amenaza y riesgo.

En cuanto al modelo de ocupación del suelo y delimitación territorial, la ordenanza se refiere en la compatibilidad con la subclasificación de suelo rural, lo que sustenta su localización del polígono de expansión urbana del cantón Jama, colindante con el suelo urbano del proyecto denominado Peñón de Jama;





La Delimitación Territorial del Plan Parcial, consta en la ordenanza que comprende un polígono de aproximadamente 17.69 hectáreas localizados en el sector Punta Prieta, cantón Jama Provincia de Manabí, siendo sus linderos Norte: Cementerio de Don Juan, Urbanización "El Peñón de Jama" y hnos. Ordoñez Larrea. Sur: Camino Público; Este: Ruta del Spondylus y Oeste: Océano Pacífico.

En la ordenanza se hace constar la información correspondiente del territorio del proyecto de aproximadamente de 176.912.34 m² (17.69 has.)

En la ordenanza consta la información del modelo de ocupación del suelo bajo un esquema de urbanización residencial planificada, con baja y media densidad, integración paisajística, jerarquización vial, provisión de áreas verdes, equipamientos comunales y preservación de áreas ambientales; así mismo, la Estructura Urbana del Plan Parcial distribuidas en áreas de lotes residenciales, sistemas vial interno y de acceso, áreas verdes y espacios públicos, áreas comunales y equipamientos, áreas de conservación ambiental y taludes.

Es necesario dejar establecido que el proyecto como tal, se rige en su contexto en base de la presente ordenanza de manera técnica y de viabilidad incluyendo la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial del Proyecto Urbanístico "PUNTA JAMA" en donde se refiere al Sistema de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario, biodigestores, afluentes, infiltración; alcantarillado pluvial, infraestructura con sus respectivos componentes; sistema de energía eléctrica y alumbrado público, se incluye en la presente ordenanza el tema de infraestructura técnica de diseño que contempla canalizaciones soterradas que cumplen con las normativas municipales y eléctricas vigentes; de igual manera se refiere al sistema vial interno, esto es conectividad, en base de análisis de demanda de flujo máximo y mínimo vehicular en temporadas altas y bajas.

La ordenanza está normada para el cumplimiento arquitectónica y paisajística, en base de régimen de gestión privada y coordinación institucional con el GAD Municipal con la aplicación de ordenanzas municipales, existiendo la normativa de margen de modificación y la potestad sancionadora municipal respecto a incumplimientos al Plan Parcial, a la normativa urbanística municipal y a la legislación nacional, sin perjuicio de las competencias de otras autoridades sectoriales.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce a los Gobiernos Autónomos Descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, regida por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a ejercer la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial;





- Que,** el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, regulando el uso y ocupación del suelo urbano y rural;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 7, faculta a los gobiernos municipales a expedir ordenanzas, acuerdos y resoluciones en el ámbito de sus competencias;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 25, establece que la edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial;
- Que,** la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su artículo 32, establece que Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana;
- Que,** el artículo 33 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone que, En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en esta Ley;
- Que,** el artículo 34 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece la obligatoriedad de los planes parciales en suelo de expansión urbana, disponiendo que estos deberán contener la selección de instrumentos de gestión del suelo, las determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias, siendo obligatorios en los casos de reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, reparto equitativo de cargas y beneficios, modificación de usos de suelo o autorización de mayor aprovechamiento del suelo;
- Que,** la Norma Técnica de Uso y Gestión de Suelo y Planes Urbanísticos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en su artículo 53, define a los planes parciales como instrumentos normativos y de planeamiento territorial destinados a regular de manera detallada el uso y gestión del suelo en polígonos de intervención en suelo urbano y rural de expansión urbana, incorporando normativa urbanística específica, instrumentos de gestión del suelo y mapas georreferenciados;
- Que,** el artículo 54 de la Norma Técnica de Uso y Gestión de Suelo y Planes Urbanísticos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados establece los contenidos mínimos obligatorios de los planes parciales, comprendiendo el diagnóstico de las condiciones actuales del área de intervención y su entorno inmediato; el análisis para la incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano conforme a los lineamientos del





Ministerio de Agricultura y Ganadería y del Ministerio del Ambiente; la identificación de mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales; la delimitación de las unidades de actuación urbana; la articulación con el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo; así como los mecanismos de planificación, ordenamiento y gestión del suelo, participación ciudadana, coordinación público-privada.

- Que,** el artículo 17 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que los planes parciales son obligatorios para los procesos de transformación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, debiendo contener, entre otros aspectos, la definición del sistema vial general y su integración a la malla urbana existente, las etapas de incorporación del suelo en función de la capacidad de provisión de servicios públicos, la previsión de infraestructura básica y sistemas públicos de soporte, la localización de áreas verdes y equipamientos, la normativa urbanística general aplicable, la identificación de instrumentos de gestión del suelo y la referencia económica de los costos de urbanización y su forma de financiamiento;
- Que,** la Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, en su artículo 21, define a los planes parciales como instrumentos de planificación intermedia entre la escala cantonal y la escala sectorial, destinados a la regulación urbanística y de gestión del suelo en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana, además de que deberán determinar la normativa urbanística específica, las reservas de suelo para equipamientos, el trazado vial, las redes de infraestructura y servicios, así como los programas y proyectos necesarios para su implementación.
- Que,** los artículos 22, 23 y 24 de Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, establecen el contenido, las fases, etapas y el carácter obligatorio del cumplimiento de los planes parciales, disponiendo que su elaboración corresponderá a la Dirección de Planificación y Desarrollo Local y su aprobación normativa al Concejo Municipal mediante ordenanza;
- Que,** el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Jama, aprobado mediante ordenanza municipal vigente, identifica áreas de suelo rural de expansión urbana susceptibles de desarrollo mediante la formulación y aprobación de planes parciales;
- Que,** el proyecto urbanístico denominado "Punta Jama" se localiza en suelo rural de expansión urbana del cantón Jama, y ha sido formulado con base en estudios técnicos, ambientales, urbanísticos y de infraestructura, garantizando la provisión de servicios básicos, áreas verdes, equipamientos, la distribución equitativa de cargas y beneficios y el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad;





Que, en cumplimiento del marco constitucional, legal, reglamentario y de planificación cantonal vigente, resulta necesario aprobar mediante ordenanza municipal el Plan Parcial del Proyecto Urbanístico "Punta Jama", a fin de viabilizar su desarrollo ordenado, sostenible y conforme al interés general;

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO "PUNTA JAMA"

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto. La presente ordenanza tiene por objeto aprobar y regular el Plan Parcial para el desarrollo del Proyecto Urbanístico "Punta Jama", estableciendo las determinaciones urbanísticas, el modelo de ocupación del suelo, la normativa específica, el régimen de gestión, ejecución y control, conforme al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Jama y a la normativa nacional vigente.

Artículo 2.- Naturaleza jurídica del Plan Parcial. El Plan Parcial constituye un plan urbanístico complementario, de carácter normativo y vinculante, que desarrolla las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo sin modificar su componente estructurante.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial corresponde al polígono del Proyecto Urbanístico "Punta Jama", ubicado en el cantón Jama, provincia de Manabí, conforme a la delimitación georreferenciada que consta en los planos y anexos técnicos que forman parte integrante de esta ordenanza.

CAPÍTULO II DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PLAN PARCIAL

Artículo 4.- Documentos integrantes. El Plan Parcial del Proyecto Urbanístico "Punta Jama" está integrado por los siguientes documentos, que constituyen su soporte técnico y normativo y forman parte inseparable de la presente ordenanza:

1. Documento técnico del Plan Parcial.





2. Diagnóstico de las condiciones actuales del área de intervención y su entorno inmediato.
3. Modelo de ocupación del suelo y normativa urbanística específica.
4. Planos urbanísticos, topográficos y de delimitación del polígono.
5. Estudios de infraestructura vial, eléctrica e hidrosanitaria.
6. Plan de manejo ambiental y de gestión de riesgos.
7. Cuadros de áreas, cesiones, equipamientos y cargas urbanísticas.
8. Cronograma de ejecución y etapas del desarrollo.

CAPÍTULO III

DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES ACTUALES

Artículo 5.- Alcance del diagnóstico. El diagnóstico analiza las condiciones físicas, ambientales, prediales, de infraestructura, riesgos y contexto territorial del área del Plan Parcial, conforme a la escala de intervención y a los contenidos mínimos establecidos en la normativa nacional.

Artículo 6.- Estructura física y ambiental. El área del proyecto presenta condiciones topográficas, ambientales y paisajísticas propias del perfil costero del cantón Jama, incorporando áreas de conservación, taludes naturales y zonas verdes que serán preservadas e integradas al diseño urbano.

Artículo 7.- Estructura predial. El ámbito del Plan Parcial se desarrolla sobre predios consolidados bajo un esquema integral de urbanización, conforme al levantamiento topográfico y a los cuadros de áreas aprobados.

Artículo 8.- Infraestructura y servicios existentes. El diagnóstico identifica la existencia y factibilidad de redes de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, movilidad y accesos, determinando la necesidad de soluciones técnicas autónomas y complementarias, las cuales han sido incorporadas en el diseño del Plan Parcial.

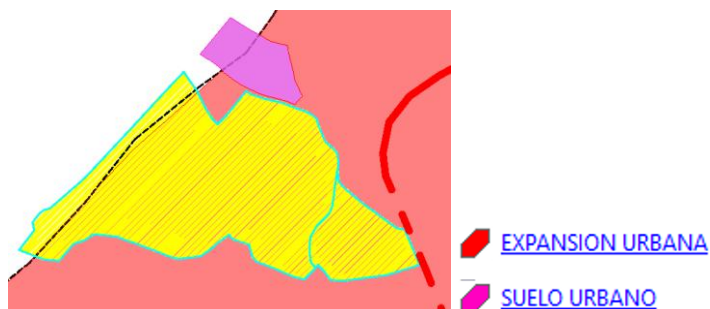
Artículo 9.- Condiciones de amenaza y riesgo. Se incorporan medidas de mitigación de riesgos naturales y antrópicos, garantizando la seguridad de la población y la resiliencia del proyecto, conforme a los informes técnicos correspondientes.

CAPÍTULO IV

MODELO DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y DELIMITACIÓN TERRITORIAL

Artículo 10.- Compatibilidad con la subclasificación de suelo rural. En concordancia con el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el proyecto de urbanización se localiza dentro del polígono de expansión urbana del cantón Jama, colindante con el suelo urbano del proyecto denominado Peñón de Jama. En virtud de lo expuesto, se determina que el proyecto de urbanización es compatible y cumple con la planificación territorial establecida.





Artículo 11.- Delimitación territorial del Plan Parcial. El ámbito del Plan Parcial "Punta Jama" comprende un polígono de aproximadamente 176.912.34 m² (17.69 ha), localizado en el sector Punta Prieta, cantón Jama, provincia de Manabí, cuyos linderos generales son:

- **Norte:** Cementerio de Don Juan, Urbanización "El Peñón de Jama" y Hnos. Ordoñez Larrea
- **Sur:** Camino público
- **Este:** Ruta del Spondylus
- **Oeste:** Océano Pacífico

Se detallan las coordenadas generales correspondientes al siguiente gráfico:





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE

JAMA

Alcaldía

CUADRO DE CONSTRUCCION

VERTICE	LADO	DIST.	RUMBO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	7.90	N 15°19.2" O	586919.58	9985940.01
P2	P2 - P3	6.40	N 38°36'44.2" O	586917.53	9985947.65
P3	P3 - P4	22.80	N 49°11'6.0" O	586913.54	9985952.65
P4	P4 - P5	8.60	N 29°38'38.7" O	586896.28	9985967.55
P5	P5 - P6	15.90	N 20°50'44.9" O	586892.03	9985975.02
P6	P6 - P7	13.61	N 20°57'39.8" O	586886.37	9985989.88
P7	P7 - P8	13.57	N 20°44'37.7" O	586881.50	9986002.59
P8	P8 - P9	12.70	N 47°21'26.6" O	586876.69	9986015.29
P9	P9 - P10	15.68	N 61°14'31.3" O	586867.35	9986023.89
P10	P10 - P11	29.30	N 71°28'55.9" O	586853.60	9986031.44
P11	P11 - P12	23.49	N 68°28'41.1" O	586825.82	9986040.74
P12	P12 - P13	36.47	N 77°38'37.8" O	586803.97	9986049.36
P13	P13 - P14	26.55	N 71°49'28.1" O	586768.34	9986057.16
P14	P14 - P15	10.80	N 56°20'25.8" O	586743.11	9986065.45
P15	P15 - P16	22.71	S 39°30'21.2" O	586734.13	9986071.43
P16	P16 - P17	40.67	S 39°51'52.8" O	586719.68	9986053.90
P17	P17 - P18	25.39	S 42°58'44.9" O	586693.61	9986022.69
P18	P18 - P19	16.41	N 42°25'9.0" O	586676.30	9986004.11
P19	P19 - P20	22.63	N 33°53'10.2" O	586665.23	9986016.23
P20	P20 - P21	42.43	N 26°39'11.3" O	586652.61	9986035.02
P21	P21 - P22	25.80	N 34°28'20.1" O	586633.58	9986072.94
P22	P22 - P23	4.84	N 34°28'20.1" O	586618.98	9986094.20
P23	P23 - P24	15.81	N 35°21'1.2" O	586616.24	9986098.20
P24	P24 - P25	42.76	S 43°1'42.9" O	586607.09	9986111.09
P25	P25 - P26	78.06	S 43°1'42.9" O	586577.91	9986079.83
P26	P26 - P27	52.16	S 43°1'42.9" O	586524.65	9986022.77
P27	P27 - P28	122.58	S 43°1'42.9" O	586489.06	9985984.64
P28	P28 - P29	93.10	S 49°30'19.7" O	586405.41	9985895.04
P29	P29 - P30	10.28	S 71°5'28.5" O	586334.61	9985834.58
P30	P30 - P31	11.63	S 56°39'30.5" O	586324.88	9985831.24
P31	P31 - P32	22.70	S 38°29'0.8" O	586315.17	9985824.85
P32	P32 - P33	16.78	S 7°48'32.4" E	586301.04	9985807.08
P33	P33 - P34	50.27	S 36°0'55.5" O	586303.32	9985790.46
P34	P34 - P35	49.94	S 69°4'38.7" E	586273.76	9985749.80
P35	P35 - P36	3.71	S 80°1'11.1" E	586320.40	9985731.97
P36	P36 - P37	30.31	S 85°45'58.0" E	586324.06	9985731.32
P37	P37 - P38	44.03	N 41°0'40.9" E	586354.29	9985729.09
P38	P38 - P39	23.03	N 70°58'35.4" E	586383.18	9985762.31
P39	P39 - P40	20.29	N 60°0'42.1" E	586404.95	9985769.81
P40	P40 - P41	5.22	N 62°39'44.9" E	586422.53	9985779.96
P41	P41 - P42	43.04	S 84°36'57.3" E	586427.16	9985782.35
P42	P42 - P43	19.52	S 70°9'35.2" E	586470.01	9985778.32
P43	P43 - P44	28.61	S 70°3'47.3" E	586488.37	9985771.69
P44	P44 - P45	28.11	S 68°29'24.3" E	586515.27	9985761.93
P45	P45 - P46	9.44	S 70°38'23.4" E	586541.42	9985751.63
P46	P46 - P47	27.36	S 68°16'48.5" E	586550.33	9985748.50
P47	P47 - P48	14.60	S 70°5'48.6" E	586575.74	9985738.37
P48	P48 - P49	5.64	S 80°36'44.6" E	586589.47	9985733.40
P49	P49 - P50	3.85	N 82°0'22.5" E	586595.03	9985732.48
P50	P50 - P51	20.72	N 83°29'55.8" E	586598.85	9985733.02
P51	P51 - P52	15.07	N 83°1'52.7" E	586619.44	9985735.37
P52	P52 - P53	5.37	N 80°48'23.9" E	586634.40	9985737.19
P53	P53 - P54	2.44	N 74°46'3.2" E	586639.69	9985738.05
P54	P54 - P55	11.83	N 56°7'55.5" E	586642.05	9985738.69
P55	P55 - P56	15.82	N 54°29'54.0" E	586651.87	9985745.28
P56	P56 - P57	18.50	N 50°23'41.7" E	586664.75	9985754.47
P57	P57 - P58	23.77	N 54°20'29.1" E	586679.00	9985766.26
P58	P58 - P59	2.01	N 89°1'37.5" E	586698.31	9985780.12
P59	P59 - P60	3.39	S 27°19'10.0" E	586700.33	9985780.15
P60	P60 - P61	6.93	S 51°9'16.6" E	586701.88	9985777.14
P61	P61 - P62	11.99	S 70°5'24.3" E	586707.28	9985772.79
P62	P62 - P63	21.66	S 68°53'5.0" E	586718.55	9985768.71
P63	P63 - P64	1.70	S 69°3'36.8" E	586738.76	9985760.91

P64	P64 - P65	1.21	S 32°56'54.6" E	586740.34	9985760.30
P65	P65 - P66	17.23	S 13°37'17.5" E	586741.00	9985759.28
P66	P66 - P67	6.82	S 17°35'44.3" E	586745.06	9985742.54
P67	P67 - P68	11.16	S 39°9'54.6" E	586747.12	9985736.04
P68	P68 - P69	35.83	S 69°33'18.9" E	586754.17	9985727.38
P69	P69 - P70	45.03	S 66°58'37.5" E	586787.75	9985714.86
P70	P70 - P71	21.65	S 72°47'0.5" E	586829.20	9985697.25
P71	P71 - P72	2.29	N 78°24'14.4" E	586849.87	9985690.84
P72	P72 - P73	23.27	N 45°10'19.2" E	586852.12	9985691.30
P73	P73 - P74	10.17	N 44°46'14.6" E	586868.62	9985707.71
P74	P74 - P75	6.23	N 42°47'31.4" E	586875.78	9985714.93
P75	P75 - P76	18.81	S 47°24'27.6" E	586880.01	9985719.50
P76	P76 - P77	16.85	S 32°41'54.1" E	586893.86	9985706.77
P77	P77 - P78	3.77	S 57°11'6.1" E	586902.97	9985692.59
P78	P78 - P79	14.61	S 80°9'30.0" E	586906.13	9985690.54
P79	P79 - P80	14.61	N 88°9'43.6" E	586920.53	9985688.05
P80	P80 - P81	83.77	N 82°19'19.5" E	586935.13	9985688.52
P81	P81 - P82	71.31	N 73°12'19.2" E	587018.15	9985699.71
P82	P82 - P83	15.52	N 23°13'39.2" O	587086.42	9985720.31
P83	P83 - P84	31.07	N 23°17'21.8" O	587080.30	9985734.57
P84	P84 - P85	31.45	N 23°13'2.3" O	587068.02	9985763.11
P85	P85 - P86	14.85	N 78°33'36.0" O	587055.62	9985792.01
P86	P86 - P87	3.56	N 66°28'39.2" O	587041.06	9985794.96
P87	P87 - P88	81.50	N 54°23'42.3" O	587037.80	9985796.38
P88	P88 - P89	9.24	N 53°5'17.9" O	586971.54	9985843.82
P89	P89 - P90	30.22	N 49°4'9.4" O	586964.15	9985849.37
P90	P90 - P91	12.28	N 48°10'22.1" O	586941.32	9985869.18
P91	P91 - P92	14.79	N 40°40'32.1" O	586932.17	9985877.36
P92	P92 - P93	21.24	N 6°58'22.0" O	586922.53	9985888.58
P93	P93 - P94	1.15	N 71°10'21.7" O	586919.95	9985909.66
P94	P94 - P95	10.77	N 7°33'16.8" E	586918.86	9985910.04
P95	P95 - P96	9.36	N 1°31'5.0" E	586920.28	9985920.72
P96	P96 - P1	9.99	N 5°26'52.6" O	586920.53	9985930.07

Area: 176912.34 m²

Area: 17.69124 ha

Perimetro: 2180.30 ml





Artículo 12.- Modelo de ocupación del suelo. El modelo de ocupación del suelo se estructura bajo un esquema de urbanización residencial planificada, con baja y media densidad, integración paisajística, jerarquización vial, provisión de áreas verdes, equipamientos comunales y preservación de áreas ambientales.

Artículo 13.- Estructura urbana. La estructura urbana del Plan Parcial se compone de:

1. Áreas de lotes residenciales.
2. Sistema vial interno y de acceso.
3. Áreas verdes y espacios públicos.
4. Áreas comunales y equipamientos.
5. Áreas de conservación ambiental y taludes.

CAPÍTULO V

CUADROS DE ÁREAS, SISTEMAS Y CESIONES

Artículo 14.- Cuadro general de áreas. El Plan Parcial establece la siguiente distribución de áreas:

CLAVE CATASTRAL	AREAS (M2)	HA	%
132050510300-1070000	176912,34	17,69	100,00

DATOS GENERALES DEL PROYECTO			
DESCRIPCION	AREAS (M2)	HA	%
AREA DE PROTECCION QUEBRADAS Y ACANTILADOS	55739,41	5,57	31,51
AREAS DE LOTES	62965,42	6,30	35,59
AREAS DE CLUB Y CANCHAS	12541,55	1,25	7,09
AREAS DE VIAS Y ACERAS	24174,10	2,42	13,66
AREAS VERDES Y COMUNITARIAS	21491,86	2,15	12,15
LOTE 1 (PROYECTO)	176912,34	17,69	100,00

Artículo 15.- Cumplimiento de estándares de cesión. Las áreas verdes y comunales superan el mínimo del 15% del área útil exigido por la normativa nacional y cantonal, cumpliendo con la función social y ambiental de la propiedad.

Artículo 16.- Áreas verdes y comunales. Las áreas verdes y comunales se identifican mediante códigos AV y AC, conforme a los planos y cuadros técnicos anexos, destinados a recreación, paisaje, equipamientos deportivos y sociales.

CAPÍTULO VI

NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA





Artículo 17.- Uso del suelo. Se establece el uso residencial como uso principal. Se permiten usos complementarios recreativos, turísticos de baja intensidad y equipamientos comunales, compatibles con el entorno.

Artículo 18.- Parámetros urbanísticos. Los parámetros urbanísticos generales aplicables al Plan Parcial son los siguientes:

PARÁMETRO	VALOR
Lote mínimo	300,00 m ²
Frente mínimo	10,00 m
COS	40%
CUS	80%
Nro. de pisos	2
Altura de entrepiso	3,60 m
Retiro frontal	5,00 m
Retiro lateral	2,00 m
Retiro posterior	4,00 m

Los parámetros específicos para cada lote son los siguientes:





PUNTA ALTA				
N. LOTE	# DE PISOS	COS%	CUS%	TIPO DE VIVIENDA
PA-01	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-02	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-03	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-04	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-05	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-06	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-07	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-08	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-09	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-10	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-11	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-12	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-13	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-14	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-15	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-16	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-17	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-18	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-19	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-20	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PA-21	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-22	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-23	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-24	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-25	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-26	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-27	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-28	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-29	2	40%	80%	BIFAMILIAR
PA-30	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-31	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-32	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-33	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-34	2	40%	80%	UNIFAMILIAR





PA-35	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-36	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-37	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-38	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-38b	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-39	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-40	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-41	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-42	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-43	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-44	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PA-45	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-46	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-47	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-48	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-49	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-50	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-51	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-52	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-53	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-54	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-55	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-56	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-57	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-58	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-59	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-60	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PA-61	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PUNTA SUR				
N. LOTE	# DE PISOS	COS%	CUS%	TIPO DE VIVIENDA
PS-01a	2	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-01b	2	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-01c	2	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-01d	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-01e	2	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-02	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-03	2	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-04	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-05	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-06	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-07	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-08	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-09	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-10	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-11	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-12	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR





GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE

JAMA

Alcaldía

PS-13	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-14	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-15	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-16	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-17	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-18	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-19	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-20	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-21	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-22	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-23	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-24	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-25	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-26	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-27	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PS-29	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-30	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-31	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-32	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-33	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-34	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-35	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-36	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-37	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-38	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-39	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-40	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PS-41	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PUNTA MAR				
N. LOTE	# PISOS	COS%	CUS%	TIPO DE VIVIENDA
PM-01	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-02	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-03	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-04	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-05	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-06	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-07	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-08	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-09	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-10	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-11	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-12	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-13	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-14	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-15	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-16	2	40%	80%	UNIFAMILIAR

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

municipiojama@hotmail.com



Edificio Municipal, Av 20
de marzo y Pacifico Centeno



**CUANDO DIOS CREÓ EL EDÉN, PRIMERO PENSÓ EN TI
JAMA QUERIDO**



PM-17	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-18	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-19	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-20	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-20b	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-21	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-22	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-23	2+S1	40%	80%	BIFAMILIAR
PM-24	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-25	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-26	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-27	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-28	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-29	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-30	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-31	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-32	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-33	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-34	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-35	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-36	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-36b	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-37	2+S1	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-38	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-39	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-40	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-41	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-42	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-43	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-44	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-45	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-46	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-47	2	40%	80%	UNIFAMILIAR
PM-48	2	40%	80%	UNIFAMILIAR

No se podrán adosar las construcciones de un lote con otro, al menos que el propietario sea dueño de ambos lotes.

La integración de 2 lotes forma un solo cuerpo; y eliminando la franja de retiro laterales. Por lo que se podrán construir:

- 1 sola vivienda, respetando el resto de los retiros y porcentajes de COS y CUS.
- Hasta 2 viviendas pareadas, respetando el resto de los retiros y porcentajes de COS y CUS.

Artículo 19.- Tipología edificatoria. Se permiten viviendas unifamiliares y bifamiliares, conforme a las tipologías establecidas en los planos normativos.





CAPÍTULO VII DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 20.- Principio de distribución equitativa. La ejecución del Plan Parcial del Proyecto Urbanístico "Punta Jama" se rige por el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 47, 48, 49 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, garantizando que los aprovechamientos urbanísticos otorgados se correspondan proporcionalmente con las obligaciones asumidas por los propietarios y promotores del desarrollo.

Artículo 21.- Definición de cargas urbanísticas. Para efectos del presente Plan Parcial, se entenderán como cargas urbanísticas todas aquellas obligaciones de carácter territorial, urbanístico, ambiental, económico y de gestión que deben ser asumidas por los propietarios, promotores o desarrolladores del suelo, como condición para acceder a los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico autorizado.

Artículo 22.- Cargas urbanísticas obligatorias de cesión de suelo. Constituyen cargas urbanísticas obligatorias de cesión gratuita y libre de gravámenes a favor del uso colectivo o comunitario, las siguientes:

- a) Cesión de suelo para áreas verdes y espacio público, equivalente al porcentaje establecido en la normativa nacional y cantonal vigente, el cual, en el caso del Proyecto Punta Jama, supera el mínimo legal exigido.
- b) Cesión de suelo para áreas comunales y equipamientos, destinados a usos recreativos, deportivos, sociales y de control de accesos.
- c) Cesión de suelo para el sistema vial interno, incluyendo calzadas, aceras, bordillos, cunetas, derecho de vía y áreas de maniobra.

Las áreas cedidas se encuentran debidamente delimitadas, cuantificadas y representadas en los planos y cuadros técnicos que forman parte integrante del Plan Parcial.

Artículo 23.- Cargas urbanísticas de infraestructura y servicios básicos. Constituyen cargas urbanísticas obligatorias de infraestructura y servicios básicos, que deberán ser ejecutadas y financiadas íntegramente por el promotor del proyecto, las siguientes:

a) Sistema de agua potable. –

Fuente y Almacenamiento: El agua se captará de la red pública mediante un collarín de 110mm a 50mm. Cada lote de la urbanización contará con una reserva independiente de a partir de 6000 litros para asegurar la continuidad del recurso hídrico. Existirá un almacenamiento general de 80.000 litros para el reguío de áreas verdes y la dotación a las áreas comunales.

Red de Distribución: Utiliza tuberías de PVC de alta presión (1.2 MPa) con diámetros de 100mm a 40mm. La presión dinámica mínima será de 5 M.C.A. y la estática máxima de 60 M.C.A.





Cisternas Privadas: Por reglamento, cada lote debe construir una cisterna unifamiliar de 6 m³ con su propio sistema de bombeo para regular presiones internas.

Protección Contra Incendios: El sistema incluye 15 bocas de fuego de 1 1/2" estratégicamente ubicadas y una toma siamesa de 110mm en el ingreso.

b) Sistema de Alcantarillado Sanitario.-

Tratamiento Individual (Biodigestores): Ante la falta de alcantarillado público, cada vivienda instalará biodigestores (capacidades de 600 a 3000 litros). Estos utilizan procesos anaeróbicos con microorganismos para descomponer la materia orgánica y generar líquidos inocuos.

Disposición de Efluentes: Los líquidos tratados (digestato) se dirigirán por redes terciarias hacia quebradas naturales para su infiltración. En zonas de niveles bajos, el efluente se almacenará y bombeará hacia niveles altos para permitir la irrigación.

Campos de Infiltración: Se emplearán tuberías de PVC perforadas de 110mm instaladas en zanjas rellenas de piedra y protegidas con geomalla para evitar la mezcla de materiales.

c) Alcantarillado Pluvial.-

Infraestructura: El diseño contempla colectores principales con una pendiente mínima del 1% para garantizar el flujo adecuado de aguas lluvias.

Componentes: El sistema incluye una red de sumideros (rejillas) y pozos de revisión (PT) de diferentes diámetros (250 mm a 400 mm) para conducir el agua hacia los puntos de descarga final.

d) Ejecución del sistema de energía eléctrica y alumbrado público. –

Descripción General y Demanda: El proyecto eléctrico está diseñado para una urbanización de aproximadamente 17.69 hectáreas que comprende 160 lotes destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares de clase media alta. Se ha proyectado una carga de nivel socioeconómico clase A, con una demanda máxima unitaria (DMU) inicial de 7.1 Kva., la cual se estima en 7.5 Kva. tras una proyección de crecimiento a 10 años.

Red de Media Tensión y Transformación: El sistema contará con una distribución totalmente soterrada. La energía se captará de la red pública tangente a la urbanización en un voltaje de 34.5 kV. La infraestructura de transformación incluye:

- Capacidad de Transformación: Se ha planificado la instalación de varios centros de transformación trifásicos tipo frente muerto con capacidades específicas de 100 Kva. (CT1, CT2, CT4) y 75 Kva. (CT3).





- Protección: Las cámaras de transformación estarán equipadas con celdas de desconexión y protección mediante fusibles tipo bayoneta.

Red de Baja Tensión y Alumbrado Público:

- Distribución: Al igual que la media tensión, la red de bajo voltaje será soterrada para minimizar el impacto visual y mejorar la seguridad.
- Alumbrado Público: El sistema integra una red de iluminación con luminarias proyectadas para las vías y áreas comunes. Por ejemplo, en sectores específicos se han cuantificado grupos de luminarias de 12W y 100W, sumando cargas de alumbrado público que varían según la zona (ej. 0.32 Kva. a 2.83 Kva).

Infraestructura Técnica:

- El diseño contempla canalizaciones soterradas que cumplen con las normativas municipales y eléctricas vigentes. La ubicación exacta de los equipos de transformación y seccionamiento se realizará de forma específica como se detalla en los planos aprobados bajo la responsabilidad técnica de un especialista.

e) Ejecución del sistema vial interno. –

Conectividad: Su principal ventaja competitiva es la conectividad directa con la **Vía Spondylus** (Troncal del Pacífico), lo que facilita el acceso desde Quito y ciudades aledañas, tanto en transporte privado como público.

Análisis de Demanda Vehicular: Al ser un proyecto de carácter vacacional, el sistema está diseñado para absorber fluctuaciones significativas de tráfico. Se estima un flujo máximo de 350 vehículos en temporada alta (feriados y vacaciones) y un mínimo de 50 vehículos en temporada baja, garantizando que la infraestructura no colapse en momentos de máxima ocupación de los 160 lotes.

Jerarquización y Diseño de Vías: El sistema vial se clasifica para optimizar la movilidad interna y la seguridad:

- Vías Principales: Con un ancho de 8 metros de calzada, permiten una circulación fluida y conectan los puntos estratégicos de las tres etapas del proyecto.
- Vías Secundarias y Terciarias: Con un ancho de 7.3 metros de calzada respectivamente, están diseñadas para el acceso local a los lotes, priorizando la baja velocidad y la privacidad.
- Geometría: El diseño sigue las normas de la AASHTO, utilizando una velocidad de diseño de 30 km/h, radios de giro adecuados para vehículos livianos y de emergencia, y pendientes que se adaptan a la topografía natural del terreno.





Infraestructura Peatonal y Áreas Complementarias: El sistema no solo se enfoca en el vehículo, sino en la accesibilidad universal:

- Aceras y Caminerías: Se integran aceras que conectan con senderos en las zonas de conservación de bosque, promoviendo el paseo social y el encuentro.
- Estacionamientos: Se incluyen áreas de parqueo comunal estratégicamente ubicadas para visitantes y usuarios de las áreas de recreación, evitando el congestionamiento de las vías principales.
- Seguridad y Paisajismo: El diseño vial prioriza la preservación del entorno natural, utilizando señalización clara e iluminación adecuada para garantizar un entorno seguro y estéticamente atractivo.

Artículo 24.- Cargas urbanísticas ambientales y de gestión del riesgo. Son cargas urbanísticas de carácter ambiental y de gestión del riesgo las siguientes:

- a) Conservación y protección de áreas ambientales sensibles, taludes, quebradas, bordes costeros y zonas de protección ecológica.
- b) Implementación de medidas de mitigación y adaptación al riesgo, conforme a los estudios técnicos aprobados.
- c) Ejecución del Plan de Manejo Ambiental, incluyendo programas de prevención, control, seguimiento y restauración ambiental.
- d) Restricciones al derecho de edificación en áreas afectadas por riesgos naturales, plenamente identificadas en el proyecto.

Artículo 25.- Cargas urbanísticas económicas y de gestión. Constituyen cargas urbanísticas de carácter económico y administrativo:

- a) El financiamiento de los costos de urbanización, conforme a las etapas de ejecución del Plan Parcial.
- b) La asunción de los costos derivados de la planificación, estudios técnicos, aprobación y control del Plan Parcial.
- c) La implementación de los instrumentos de gestión del suelo que resulten aplicables, incluyendo unidades de actuación urbanística y mecanismos de reparto equitativo.
- d) El mantenimiento inicial de las obras y servicios hasta su recepción definitiva por la administración competente o la entidad de gestión privada.

Artículo 26.- Definición de beneficios urbanísticos. Se entenderán como beneficios urbanísticos los derechos y aprovechamientos derivados de la





aprobación del Plan Parcial, otorgados a los propietarios y promotores del Proyecto Punta Jama, en correspondencia con las cargas asumidas.

Artículo 27.- Beneficios urbanísticos de aprovechamiento del suelo. Constituyen beneficios urbanísticos directos:

- a) La habilitación legal del suelo rural de expansión urbana para su desarrollo urbanístico.
- b) El aprovechamiento urbanístico autorizado, conforme a los parámetros de uso, ocupación, edificabilidad y densidad establecidos en el Plan Parcial.
- c) La autorización para la subdivisión y edificación de los predios conforme a la normativa específica.

Artículo 28.- Beneficios urbanísticos económicos y patrimoniales. Constituyen beneficios urbanísticos indirectos:

- a) La generación de plusvalía derivada de la incorporación del suelo al proceso urbanístico planificado.
- b) La valorización del suelo y de las edificaciones producto de la dotación de infraestructura, servicios y equipamientos.
- c) La consolidación de un entorno urbano ordenado, seguro y ambientalmente sostenible.

Artículo 29.- Correspondencia entre cargas y beneficios. El aprovechamiento urbanístico reconocido en el presente Plan Parcial se encuentra directamente condicionado al cumplimiento íntegro de las cargas urbanísticas establecidas. El incumplimiento total o parcial de dichas cargas dará lugar a la aplicación de las medidas administrativas, sancionatorias o correctivas previstas en la normativa vigente.

Artículo 30.- Instrumentos de gestión aplicables. Para garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios, el Plan Parcial prevé la aplicación de los siguientes instrumentos de gestión del suelo:

- a) Unidad de Actuación Urbanística.
- b) Cooperación entre partícipes.
- c) Cesiones obligatorias.
- d) Regulación específica del aprovechamiento urbanístico.

Artículo 31.- Carácter vinculante. Las disposiciones relativas a cargas y beneficios contenidas en este capítulo tienen carácter obligatorio y vinculante,





y serán exigibles como condición previa y permanente para la ejecución del Plan Parcial y el otorgamiento de licencias urbanísticas.

CAPÍTULO VIII NORMATIVA URBANÍSTICA ESPECÍFICA

Artículo 32.- Uso del suelo. Se establece el uso de suelo residencial como uso principal, permitiéndose usos complementarios compatibles conforme al PUGS vigente.

Artículo 33.- Densidad y edificabilidad. La densidad, índices de ocupación y parámetros de edificabilidad se ajustarán a lo determinado en el PUGS y a la normativa específica definida en los planos y cuadros normativos del Plan Parcial.

Artículo 34.- Parcelación y edificación. Las normas de parcelación, retiros, alturas máximas y tipologías edificatorias serán las establecidas en el Plan Parcial y sus anexos.

CAPÍTULO IX SISTEMA PÚBLICO DE SOPORTE

Artículo 35.- Sistema vial. El sistema vial interno y su articulación con la red cantonal se desarrollará conforme a los planos aprobados, garantizando accesibilidad y movilidad segura.

Artículo 36.- Espacios públicos y áreas verdes. Se garantizan áreas verdes y espacios públicos que superan los estándares mínimos exigidos por la normativa vigente.

Artículo 37.- Equipamientos. El proyecto incorpora equipamientos comunales y recreativos destinados al servicio de los residentes.

Artículo 38.- Infraestructura de servicios básicos. La provisión de agua potable, saneamiento, energía eléctrica y manejo de residuos se realizará conforme a los proyectos técnicos aprobados.

CAPÍTULO X GESTIÓN AMBIENTAL Y DE RIESGOS

Artículo 39.- Gestión ambiental. El desarrollo del proyecto se sujetará al Plan de Manejo Ambiental aprobado y a la normativa ambiental vigente.

Artículo 40.- Gestión de riesgos. Se implementarán medidas de prevención, mitigación y adaptación al riesgo conforme a los informes técnicos.

CAPÍTULO XI RÉGIMEN DE GESTIÓN, EJECUCIÓN Y FINANCIAMIENTO





Artículo 41.- Unidad de actuación urbanística. El Plan Parcial se ejecutará como una unidad de actuación urbanística integral.

Artículo 42.- Distribución de cargas y beneficios. Las cargas urbanísticas y beneficios se distribuirán equitativamente conforme a la LOOTUGS.

Artículo 43.- Etapas de ejecución. La ejecución del Plan Parcial se realizará por etapas conforme al cronograma aprobado.

Artículo 44.- Financiamiento. El financiamiento del proyecto será asumido por el promotor, sin perjuicio de los mecanismos previstos en la ley, incluyendo por obligación la totalidad de las obras de infraestructura, servicios básicos y equipamientos.

CAPÍTULO XII

NORMATIVA INTERNA COMPLEMENTARIA Y RÉGIMEN DE CONVIVENCIA

Artículo 45.- Integración de la normativa interna privada. El Plan Parcial del Proyecto Urbanístico "Punta Jama" reconoce e integra, como normativa interna complementaria de carácter obligatorio para los propietarios, promotores, constructores, residentes, arrendatarios y usuarios, los siguientes instrumentos:

1. Reglamento Interno de Construcción y Convivencia de la Urbanización Privada "Punta Jama – Beach Front Community".
2. Manual de Procedimientos para Alquileres Temporales.
3. Estatutos de la Asociación de Propietarios de la Urbanización Punta Jama – Beach Front Community.

Estos instrumentos no sustituyen la normativa urbanística municipal, sino que la desarrollan y complementan en el ámbito privado, siendo exigibles sin perjuicio del control municipal.

Artículo 46.- Carácter vinculante. Las disposiciones contenidas en los instrumentos señalados en el artículo anterior serán de cumplimiento obligatorio y se aplicarán de manera supletoria y complementaria a la normativa urbanística del presente Plan Parcial. En caso de contradicción, prevalecerá la normativa constitucional, legal y municipal.

Artículo 47.- Normas internas de edificación. Las edificaciones dentro del Plan Parcial deberán sujetarse, además de los parámetros urbanísticos municipales, a las normas internas de ocupación del suelo, edificación, diseño arquitectónico, sistemas constructivos, fachadas, cubiertas, cerramientos y control de obras establecidas en el Reglamento Interno de Construcción y Convivencia.

Artículo 48.- Estilos arquitectónicos obligatorios. Se establece como obligatoria la adopción exclusiva de estilos arquitectónicos contemporáneos tropicales definidos como: Club de Playa, Wellness Center y Sports Club, conforme a lo dispuesto en la normativa interna, con el objeto de preservar la armonía paisajística, la identidad urbana y la plusvalía del proyecto.





Artículo 49.- Control y aprobación interna de proyectos. Todo proyecto arquitectónico deberá contar con aprobación previa de la administración de la urbanización o del órgano que haga sus veces, como condición obligatoria previa a la obtención de permisos municipales de construcción.

Artículo 50.- Alquileres temporales. El uso de las viviendas para alquileres temporales se permitirá únicamente bajo las condiciones, procedimientos, límites de ocupación, controles de seguridad y sanciones establecidas en el Manual interno de Procedimientos para Alquileres Temporales.

Artículo 51.- Organización y administración. La administración, mantenimiento, control de áreas comunes y aplicación del régimen interno corresponderá a la Asociación de Propietarios de la Urbanización Punta Jama, conforme a sus estatutos y reglamentos internos.

Artículo 52.- Alícuotas. La adecuación y el mantenimiento de las áreas verdes detallados en el proyecto urbanístico serán de responsabilidad y de común acuerdo con los residentes, tributos que se darán por medio de alícuotas, supervisados por la administración general.

CAPÍTULO XIII NORMATIVA URBANÍSTICA AVANZADA POR SECTORES

Artículo 53.- Sectorización interna del Plan Parcial. Para efectos de aplicación normativa, el Proyecto Urbanístico Punta Jama se organiza en los siguientes sectores funcionales:

1. Sector Punta Alta.
2. Sector Punta Sur.
3. Sector Punta Mar.

Cada sector responde a condiciones topográficas, paisajísticas y funcionales diferenciadas, por lo que se aplican parámetros urbanísticos específicos.

Artículo 54.- Cuadro normativo por sector.

SECTOR	TIPOLOGÍA		LOTE MÍNIMO (m²)	COS	CUS	ALTURA	RETIROS (F/L/P)
Punta Alta	Unifamiliar Bifamiliar	Y	300,00	40%	80%	2 pisos (3.60m)	5,00 / 2,00 / 4,00
Punta Sur	Unifamiliar Bifamiliar	Y	300,00	40%	80%	2 pisos (3.60m)	5,00 / 2,00 / 4,00
Punta Mar	Unifamiliar Bifamiliar	Y	300,00	40%	80%	2 pisos (3.60m)	5,00 / 2,00 / 4,00

CAPÍTULO XIV





NORMAS CONSTRUCTIVAS Y DE EDIFICACIÓN

Artículo 55.- Definiciones constructivas. Para efectos de esta ordenanza se entenderá por planta baja, subsuelo, terrazas, cubiertas, cuerpos salientes y voladizos, lo establecido en el Reglamento Interno de Construcción y Convivencia, el cual se incorpora por remisión expresa.

Artículo 56.- Movimiento de tierras. Los cortes y rellenos deberán minimizarse, **respetar** la topografía natural y cumplir con las pendientes máximas permitidas. Se prohíben movimientos que afecten áreas de conservación y taludes.

Artículo 57.- Cerramientos. Los cerramientos deberán ser permeables visualmente, con una altura máxima de 1,20 m en frente y 1,80 m en laterales y posteriores, privilegiando cercos vivos.

CAPÍTULO XV NORMATIVA ARQUITECTÓNICA Y PAISAJÍSTICA

Artículo 58.- Estilo arquitectónico obligatorio. Se establece como obligatorio el uso de lenguaje arquitectónico contemporáneo tropical, conforme a los lineamientos de Club de Playa, Wellness Center y Sports Club definidos en la normativa interna.

Artículo 59.- Materiales y fachadas. Se priorizará el uso de materiales naturales, colores neutros y acabados que armonicen con el paisaje costero.

Artículo 60.- Paisajismo. Las áreas privadas deberán incorporar especies nativas y sistemas de riego eficientes.

CAPÍTULO XVI RÉGIMEN DE GESTIÓN PRIVADA Y COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

Artículo 61.- Rol de la Asociación de Propietarios. La Asociación ejercerá la administración interna, mantenimiento, control y aplicación del régimen privado, sin perjuicio de las competencias municipales.

Artículo 62.- Coordinación con el GAD Municipal. La Administración de la urbanización coordinará con el GAD Municipal para la recepción de obras, control urbanístico y cumplimiento del Plan Parcial.

Artículo 63. Aplicación de las ordenanzas municipales. La urbanización, al formar parte de la jurisdicción de control municipal, estará sujeta a la aplicación de todas las ordenanzas, resoluciones y leyes que resulten pertinentes, incluyendo la Ordenanza que regula el procedimiento para la obtención de actualización y revalúo, permisos de construcción, uso y ocupación del suelo de los predios urbanos y rurales del cantón Jama.

CAPÍTULO XVII MODIFICATORIAS Y SANCIONES





Artículo 64.- Margen de modificación. Una vez aprobado el proyecto de urbanización, se permite únicamente la modificación del proyecto en un 5% en relación a su área general útil. Para cada modificatoria, se debe presentar los planos y justificaciones necesarias, las cuales serán revisadas y aprobadas por las Dirección de Planificación y el Consejo Cantonal.

Toda modificación debe respetar los porcentajes establecidos en el artículo 424 del COOTAD respecto a las vías, áreas verdes, comunales y área útil de lotes.

Artículo 65.- Potestad sancionadora municipal. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama ejercerá la potestad sancionadora respecto de los incumplimientos al Plan Parcial, a la normativa urbanística municipal y a la legislación nacional, sin perjuicio de las competencias de otras autoridades sectoriales.

Artículo 66.- Infracciones urbanísticas municipales. Constituyen infracciones urbanísticas sujetas a sanción municipal, entre otras:

- a) Ejecutar obras de urbanización o edificación sin la aprobación del Plan Parcial o en contravención a sus disposiciones.
- b) Incumplir los parámetros urbanísticos de uso, ocupación, edificabilidad, altura, retiros o tipologías.
- c) Omitir la ejecución de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Parcial.
- d) Modificar áreas verdes, áreas comunales, áreas de conservación o el sistema vial aprobado.
- e) Cambiar el uso del suelo autorizado o incrementar el aprovechamiento urbanístico sin autorización.
- f) Iniciar obras sin licencias municipales o sin haber cumplido las condiciones previas establecidas.

Artículo 67.- Sanciones administrativas municipales. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas por el GAD Municipal, conforme a la gravedad de la infracción, con una o varias de las siguientes medidas:

- a) Multas económicas conforme a la ordenanza municipal vigente.
- b) Suspensión temporal de obras.
- c) Clausura administrativa de la obra o actividad.
- d) Revocatoria de licencias, permisos o autorizaciones.





e) Orden de restitución del estado original del suelo o de las áreas afectadas.

f) Ejecución subsidiaria de obras correctivas a costa del infractor.

Artículo 68.- Medidas correctivas y cautelares. El GAD Municipal podrá adoptar medidas cautelares inmediatas cuando se identifiquen riesgos para la seguridad, el ambiente o el interés público, incluyendo la paralización inmediata de obras y la imposición de sellos de clausura.

Artículo 69.- Independencia de responsabilidades. La imposición de sanciones municipales es independiente de las responsabilidades civiles, penales o ambientales que pudieran derivarse del mismo hecho.

Artículo 70.- Potestad sancionadora privada. La Asociación de Propietarios y la Administración de la Urbanización Punta Jama ejercerán la potestad sancionadora interna respecto de los incumplimientos al Reglamento Interno de Construcción y Convivencia, al Manual de Procedimientos para Alquileres Temporales y a los Estatutos, conforme a su naturaleza privada.

Artículo 71.- Infracciones al régimen interno. Constituyen infracciones al régimen interno, entre otras:

a) Incumplir las normas internas de edificación, diseño arquitectónico o aprobación de proyectos.

b) Ejecutar obras sin autorización de la Administración de la urbanización.

c) Incumplir normas de convivencia, uso de áreas comunes y control de accesos.

d) Realizar alquileres temporales sin registro o en contravención al manual respectivo.

e) Dañar áreas verdes, equipamientos o bienes comunes.

f) Incumplir obligaciones económicas con la Asociación.

Artículo 72.- Sanciones internas aplicables. Las infracciones internas podrán ser sancionadas por la Administración de la urbanización con una o varias de las siguientes medidas, conforme a la gravedad y reincidencia:

a) Amonestación escrita.

b) Multas internas conforme a los reglamentos aprobados.

c) Suspensión temporal del uso de áreas y servicios comunales.





- d) Suspensión temporal del derecho a realizar alquileres temporales.
- e) Reparación obligatoria de daños ocasionados a bienes comunes.

Artículo 73.- Procedimiento sancionatorio interno. El procedimiento sancionatorio interno garantizará el derecho a la defensa y al debido proceso, e incluirá, como mínimo:

- a) Notificación formal de la infracción.
- b) Plazo razonable para descargos.
- c) Resolución motivada de la Administración o del Directorio.
- d) Posibilidad de apelación ante la Asamblea General, conforme a los Estatutos.

Artículo 74.- Concurrencia de sanciones. La aplicación de sanciones internas no excluye ni sustituye la aplicación de sanciones municipales u otras responsabilidades legales, cuando el hecho constituya infracción urbanística o legal.

Artículo 75.- Carácter vinculante. Las sanciones internas son obligatorias para todos los propietarios, usuarios y ocupantes del Proyecto Urbanístico Punta Jama, en virtud de la aceptación expresa de los Estatutos y Reglamentos Internos al adquirir, ocupar o usar los inmuebles.

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de su ejecución inmediata, hasta que se encuentre en vigencia el actual Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, a los 24 días del mes de junio del año dos mil veintiséis.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**NEKSAR ALEX
CEVALLOS MEDINA**

Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MERCEDES SINFOROSA
CHICA CHICA**

Ab. Mercedes Chica Chica
SECRETARIA (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL





CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Jama, 25 de junio de 2026.- **CERTIFICO.-** que la **“LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO “PUNTA JAMA”**”; fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jama, en dos sesiones extraordinarias de Concejo realizadas los días miércoles 10 de junio de 2026 y miércoles 17 de junio de 2026, en primer y segundo debate, respectivamente.



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
**MERCEDES SINFOROSA
CHICA CHICA**

Abg. Mercedes Chica Chica
SECRETARIA (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Jama, 26 de junio de 2026, a las 12:00 horas.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización del cantón Jama, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama la **“LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO “PUNTA JAMA”**”, para la sanción respectiva de conformidad con la ley.



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
**MERCEDES SINFOROSA
CHICA CHICA**

Abg. Mercedes Chica Chica
SECRETARIA (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Jama, 29 de junio de 2026, a las 14:00 horas.- De conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 322 y artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y conforme establece la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **“LA ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLAN PARCIAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANÍSTICO “PUNTA JAMA”**”, Cúmplase y Ejecútase.-



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
**NEXSAR ALEX
CEVALLOS MEDINA**

Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA





SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Señor Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, el 29 de junio de 2026.- Lo certifico.-



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MERCEDES SINFOROSA
CHICA CHICA**

Abg. Mercedes Chica Chica
SECRETARIA (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL

