



**CAPÍTULO**

## **CONTENIDO**

### **Anexo VI.**

1.1 TABLA.- DE CONSIDERACIÓN PARA LA PLANEACIÓN, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS.

**1.1. Tabla.- Aspectos de Consideración para la Planeación, Diseño y Construcción de Fraccionamientos.**

Aspecto de diseño	Descripción y aplicabilidad
Definición legal	“Cualquier terreno o parte de él, que se divida en 3 o más fracciones, ya sea para su venta en lotes, o bien para construcciones habitacionales, hoteleros agropecuaria, y demás aprovechamientos y usos <sup>1</sup> ”.
Tipos de fraccionamiento	<p>La LF establece doce categorías de fraccionamientos :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Habitacional urbano residencial</li> <li>2) Habitacional urbano tipo medio</li> <li>3) Habitacional urbano de interés social y/o popular</li> <li>4) Habitacional suburbano o rural residencial</li> <li>5) Habitacional suburbano o rural de explotación agropecuaria</li> <li>6) Turístico hotelero</li> <li>7) Turístico mixto hotelero-habitacional</li> <li>8) Comercial de venta al detalle</li> <li>9) Comercial al mayoreo y/o bodegas</li> <li>10) Industrial contaminante</li> <li>11) Industrial no contaminante</li> <li>12) De servicio funerario</li> </ol> <p>De todos estos tipos, se destacarán los fraccionamientos suburbanos que se localizan fuera de los límites de los centros de población establecidos por los PDU, los restantes tipos se deberán localizar dentro del centro de población y en conformidad a la zonificación contenida por el PDU correspondiente.</p> <p>Los fraccionamientos turísticos son los tipos más apropiados al tema central de la Guía, cuya orientación principal es el hospedaje temporal.</p>
Lotes tipo	La LF establece para cada tipo de fraccionamiento un lote tipo indicando su superficie mínima, frente mínimo a la vía pública, la superficie mínima destinada a área libre y las restricciones aplicables.
Vialidades	<p>Se establece los tipos de vialidades, indicándose su anchura entre alineamientos, dimensiones de banquetas y camellones, comprendiendo, y la proporción de su longitud dentro de los fraccionamientos. Los tipos de vialidades son:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Calzadas, avenidas y bulevares (mayores de 22 metros<sup>2</sup>)</li> <li>2) Calles primarias (mínimo 22 metros)</li> <li>3) Calles secundarias (rango mínimos entre 12 y 19 metros según el tipo de fraccionamiento)</li> <li>4) Andadores, solamente para tránsito peatonal (8 metros mínimo)</li> </ol> <p>Incluye las regulaciones para calles en retorno, y otros complementarios (por ejemplo que toda prolongación de una vialidad existente no puede ser con un ancho inferior).</p>

<sup>1</sup> Gobierno del estado de Quintana Roo. **Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo.** Capítulo I, Artículo 3. Publicado en el POE el 31 de diciembre de 1992.

<sup>2</sup> Las anchuras de las vialidades siempre se miden o se refieren a la distancia entre los paramentos.

Aspecto de diseño	Descripción y aplicabilidad
Áreas de donación	<p>Las donaciones son espacios que se ceden gratuitamente al municipio, y que tienen la función de albergar el equipamiento urbano que requerirá la población.</p> <p>El cálculo del área de donación corresponde con porcentajes<sup>3</sup> distintos según el tipo de fraccionamiento: 15% y 10% del área neta en los fraccionamientos habitacionales y turísticos respectivamente.</p> <p>El área neta se calcula a su vez de la forma siguiente: a la superficie total del fraccionamiento se le resta la superficie ocupada por las vialidades.</p>
Obras de urbanización	<p>Las obras mínimas de urbanización que se exigen son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Red de agua potable</li> <li>• Red de alcantarillado sanitario</li> <li>• Red de electrificación y alumbrado público</li> <li>• Guarniciones</li> <li>• Pavimentos en banquetas y calles</li> <li>• Nomenclatura vial</li> <li>• Arbolado, jardinería y ornato en áreas verdes</li> <li>• Las obras de infraestructura primaria para incorporar al fraccionamiento al área urbana del centro de población</li> </ul> <p>Se incluyen las especificaciones técnicas constructivas para las obras viales.</p>
Restricciones de ubicación y concordancia con el PDU	<p>Entre las restricciones o limitaciones que establece la LF se encuentran:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concordancia y congruencia con el PDU de la localidad, donde el uso del suelo debe coincidir con el tipo de fraccionamiento</li> <li>• Los tipos de fraccionamiento urbanos y suburbanos deben guardar concordancia con la delimitación del centro de población</li> <li>• En general, la ubicación, tipo de fraccionamiento, características, usos del suelo, estructura vial del fraccionamiento, entre otros deben coincidir con el PDU de la localidad</li> <li>• Prohibiciones de afectación o alteración en zonas de valor o patrimonio natural y/o cultural</li> <li>• Prohibiciones de ubicación en sitios insalubres, inundables, inapropiados, inseguros y riesgosos</li> <li>• Prohibiciones de ubicación en sitios que no cuenten con ninguna posibilidad de dotación de servicios públicos</li> </ul>

*Elaboró: CI.*

<sup>3</sup> Para conocer los porcentajes de donación que corresponden a los otros tipos de fraccionamientos, consultar la LF.