

CAPITULO 2

2.0.0 .- FRACCIONAMIENTOS

2.1.0 .- ¿ QUE ES UN FRACCIONAMIENTO ?

2.2.0 .- CLASIFICACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

2.2.1 .- FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES

A.- DEL TIPO RESIDENCIAL

B.- DEL TIPO RESIDENCIAL DE INTERES SOCIAL

C.- DEL TIPO COLONIA POPULAR

2.2.2 .- FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES

2.1.0 .- ¿ QUE ES UN FRACCIONAMIENTO ?

La ley No.101 de Desarrollo Urbano para el Estado de Sonora, - en su artículo 91 fracción IV, define un fraccionamiento como:

" La división de un terreno en manzanas, lotes y calles, para uso habitacional o comercial, dentro de los centros de población, debiendo tener - todos los lotes acceso a la vía pública. "

2.2.0 .- CLASIFICACION DE LOS FRACCIONAMIENTOS

La ley No.101, clasifica a los fraccionamientos de la siguiente manera:

- 1.- Fraccionamientos habitacionales
- 2.- Fraccionamientos comerciales

2.2.1 .- FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES

Son aquellos en los que los tipos de lotes se destinan a la -- construcción de vivienda y son de los siguientes tipos:

- A.- Residenciales
- B.- Residenciales para vivienda de interes social
- C.- Colonia popular

De acuerdo con la citada ley, a los tipos de fraccionamientos -- antes citados se les deberá de dotar de infraestructura basica, de distintos tipos de calles con su derecho de vía, de lotes dimensionados y de donaciones para equipamiento urbano y parque-jardín, para cada uno de los -- fraccionamientos habitacionales señalados, se tienen dotaciones distintas -- esto es:

**A.- FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO
RESIDENCIAL**

I.- INFRAESTRUCTURA BASICA:

Red de agua potable y tomas domiciliarias
Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
Red de electrificación
Red telefónica
Red de alumbrado público
Nomenclatura y señalamientos de tránsito
Hidratantes contra incendios
Guarniciones
Banquetas
Pavimentos
Arbolado y equipamiento urbano en parques y jardines públicos

II.- TIPOS DE CALLES:

Calles colectoras de 11.00 mts. de arroyo y 2.00 mts. de banqueta.
Calles locales de 11.00 mts. de arroyo y 1.50 mts. de banqueta.

III.- TIPOS DE LOTES:

En calles colectoras, tendrán un frente mínimo de 14.00 mts. y una superficie mínima de 300.00 m².

En calles locales, tendrán un frente mínimo de 12.00 mts. y una superficie mínima de 250.00 m².

IV.- DONACIONES:

Será del 14% de la superficie total vendible, correspondiéndole el 3% para parque--jardín y el 11% para equipamiento urbano.

B.- FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL DE TIPO RESIDENCIAL DE INTERES SOCIAL

1.- INFRAESTRUCTURA BASICA:

Red de agua potable y tomas domiciliarias
Red de alcantarillado y descargas domiciliarias

Red de electrificación

Red de alumbrado público

Nomenclatura y señalamientos de tránsito

Guarniciones

Banquetas

Pavimentos

Arbolado y equipamiento urbano en parques y jardines públicos

11.- TIPOS DE CALLES:

Calles colectoras de 11.00 mts de arroyo--doble circulación y tendrán 1.50 mts. de--banqueta.

Calles locales de 8.00 mts. de arroyo, --circulación en un solo sentido y 1.50 mts de banqueta.

III.- TIPOS DE LOTES:

En calles colectoras, tendrán un frente mínimo de 7.50 mts. y una superficie mínima de 135.00 m².

En calles locales, tendrán un frente mínimo de 6.50 mts. y una superficie mínima de 117.00 m².

IV.- DONACIONES:

Será del 12% de la superficie total vendible, correspondiéndole el 3% a parque-jardín y el 9% a equipamiento urbano.

V.- AREA COMERCIAL:

Será del 2% del area vendible.

Cabe señalar que el pavimento será exigible cuando el fraccionador no pretenda edificar y cuando se trate de calles o avenidas de alta velocidad.

CC.-FRACCIONAMIENTO DEL TIPO COLONIA POPULAR

1.- INFRAESTRUCTURA BASICA:

Red de agua potable y tomas domiciliarias
Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
Red de electrificación
Red de alumbrado público
Nomenclatura y señalamientos de tránsito
Guarniciones
Arbolado y equipamiento urbano en parques y jardines públicos

11.- TIPOS DE CALLES:

Calles colectoras de 11.00 mts. de arroyo doble circulación y tendrán 1.50 mts. de banqueta.

Calles locales de 8.00 mts. de arroyo, -- circulación en un solo sentido y 1.50 mts de banqueta.

111.- TIPOS DE LOTES:

En calles colectoras, tendrán un frente mínimo de 7.50 mts. y una superficie mínima de 135.00 m².

En calles locales, tendrán un frente mínimo de 6.50 mts. y una superficie mínima de 117.00 m².

IV.- DONACIONES:

Será del 10% de la superficie total vendible, correspondiéndole el 2% a parque-jardín y el 8% a equipamiento urbano.

V.- AREA COMERCIAL:

Será del 2% del area vendible.

Cabe señalar que en la práctica se autorizan este tipo de fraccionamientos aun que no cumplan con el punto número 1 (uno), debido a que generalmente estos se promueven y constituyen a través de movimientos sociales o bien su construcción es solicitada al H. Ayuntamiento por personas - de escasos recursos.

Los tipos de calles antes mencionados, según la Ley No.101, se definen de la siguiente manera:

1.- CALLES COLECTORAS:

Son aquellas que se destinan a conducir el tránsito de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento, de la ciudad o a las arterias de alta velocidad.

2.- CALLES LOCALES:

Son aquellas que se destinan principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento.

3.- CALLES O AVENIDAS DE ALTA VELOCIDAD:

Son las destinadas a conducir tránsito de volúmenes considerables, son para toda clase de vehículos y se construirán en los fraccionamientos cuando sea justificable.

2.2.2 .- FRACCIONAMIENTO COMERCIAL

Son aquellos en que sus lotes se destinan a la construcción de edificios donde se realicen actividades propias de giro comercial. De acuerdo con la citada ley, a este tipo de fraccionamientos se deberán de dotar de la infraestructura básica y características obligatorias siguientes

1.- INFRAESTRUCTURA BASICA:

Red de agua potable y tomas domiciliarias
Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
Red de electrificación
Red telefónica
Red de alumbrado público
Nomenclatura y señalamientos de tránsito
Guarniciones
Pavimentos
Banquetas
Arbolado y equipamiento urbano en parques y jardines públicos.

11.- DONACIONES:

Será del 10% de la superficie total vendible, correspondiéndole el 2% a parque-jardín y el 8% a equipamiento urbano.