

UNIVERSIDAD DEL SURESTE

Tipos de fraccionamientos existen en la ley

Ley de fraccionamientos del estado de Chiapas

Introducción

1. Tipos de Fraccionamiento:

Los tipos de fraccionamiento más comunes son:

- Fraccionamiento Habitacional: Dividido principalmente en lotes para viviendas.
- Fraccionamiento Comercial: Dividido en lotes para comercios o negocios.
- Fraccionamiento Mixto: Combina usos habitacionales, comerciales y/o industriales.

Cada tipo de fraccionamiento tiene normativas que determinan el porcentaje de área que debe ser destinada a espacios públicos, equipamientos o áreas de donación.

Cálculo del Área de Donación:

En muchos países, los fraccionamientos urbanos deben destinar un porcentaje del área total para equipamiento urbano, espacios verdes y vías públicas. Este porcentaje varía según la normativa local, pero comúnmente oscila entre el 10% y 15% del total del terreno.

- Área de Donación: Es el espacio que se cede al municipio o a la comunidad para la creación de parques, jardines, escuelas, centros de salud, o calles.
- Porcentaje de Donación: Este porcentaje se calcula sobre el total del terreno urbanizado, antes de que se divida en lotes.

DONACION

Fórmula para calcular el porcentaje de área de donación:

$$\text{Porcentaje de donación} = \frac{\text{Área de donación}}{\text{Área total del fraccionamiento}} \times 100$$

Ejemplo: Si el área total del fraccionamiento es de 10,000 m² y se debe donar el 12% para áreas públicas, el área de donación será:

$$\text{Área de donación} = 10,000 \text{ m}^2 \times 0.12 = 1,200 \text{ m}^2$$

EJEMPLO

Ejemplo de Croquis:

Imagina que tienes un terreno de 10,000 m² que se divide en 80 lotes residenciales, cada uno de 100 m². Además, debes destinar un 12% para áreas públicas y de donación.

1. Área total: 10,000 m².
2. Área de donación (12%): 1,200 m².
3. Área restante para lotes: 10,000 m² - 1,200 m² = 8,800 m².

El croquis podría mostrar los 80 lotes de 100 m² (con un diseño regular o irregular según el caso), y dentro de esos 10,000 m², indicar las áreas de calles, parques, y otras instalaciones como áreas de recreación o equipamiento urbano, que sumen el 12% del área total.

5. Cálculo del porcentaje de área de donación:

En el ejemplo anterior, el porcentaje de donación es:

$$\frac{1,200 \text{ m}^2}{10,000 \text{ m}^2} \times 100 = 12\%$$


Este 12% se destina a áreas de donación como calles, parques o equipamientos urbanos.



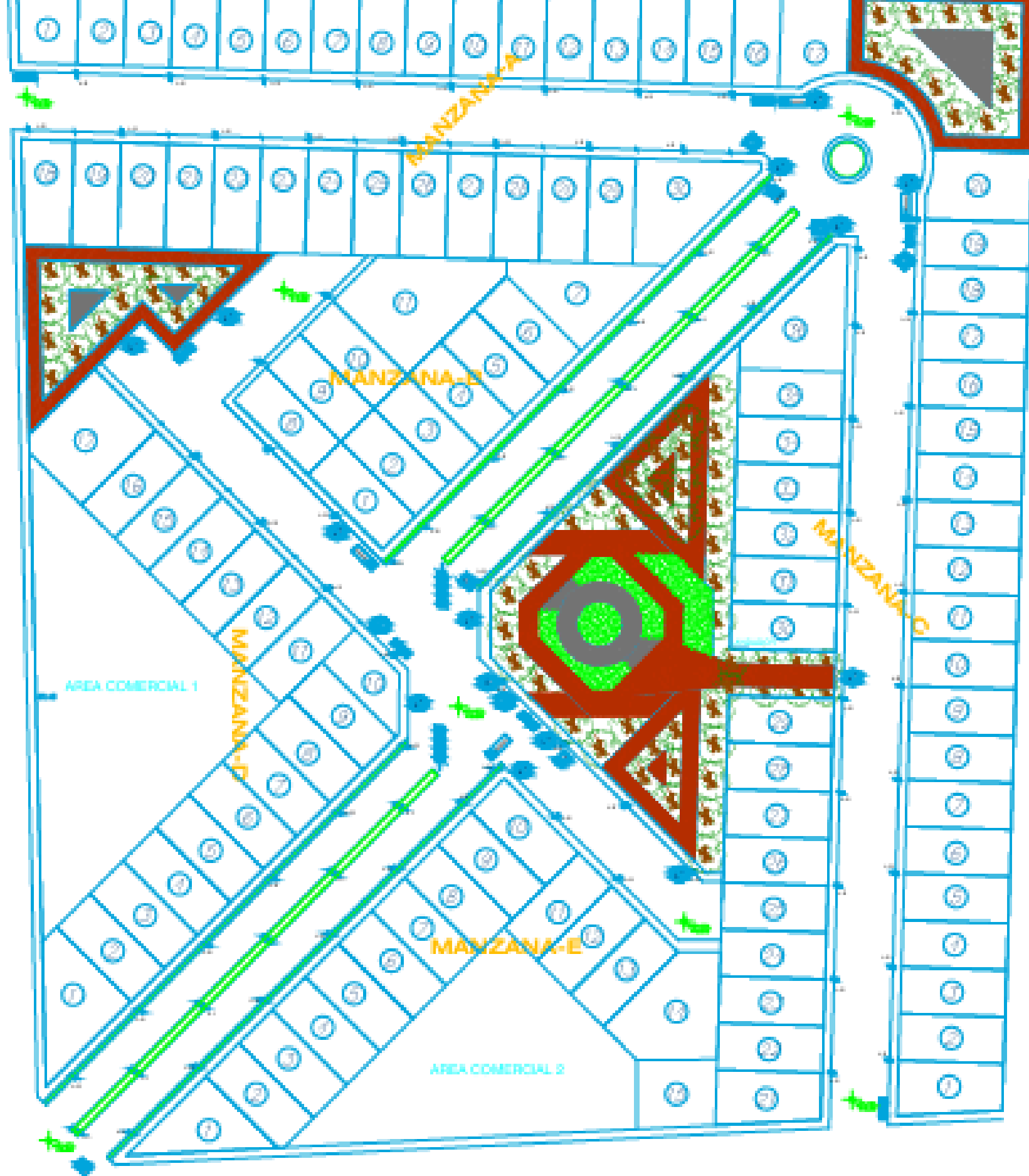
Realización del Croquis:

El croquis debe representar gráficamente la distribución de los lotes, las áreas de donación, las calles, los parques, y cualquier otro equipamiento urbano. Aquí te dejo las directrices básicas para el croquis:

- Escala: Determina una escala adecuada (por ejemplo, 1:1000 o 1:5000) para representar el tamaño del terreno y los lotes.
- Dibujar el contorno del terreno: Esquema del terreno total disponible para el fraccionamiento.
- Dividir en lotes: Distribuir los lotes según el tipo de fraccionamiento y las normativas.
- Marcar las áreas de donación: Designa el área que se destinará a espacios públicos y de servicio, y marca estas áreas claramente en el croquis.
- Anotar las dimensiones: Indicar las dimensiones de cada lote y la proporción de área destinada a donación.



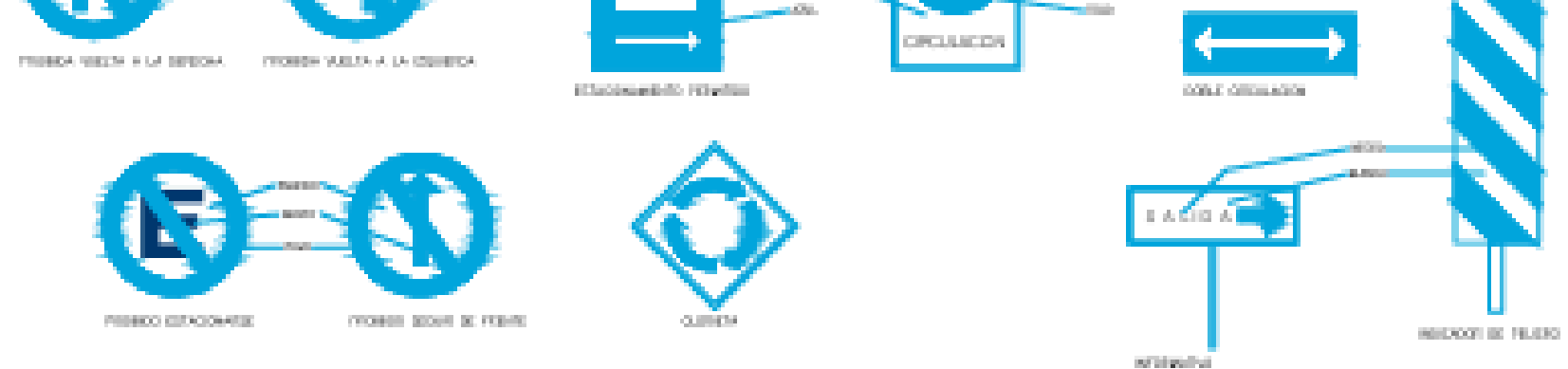
CROQUIS



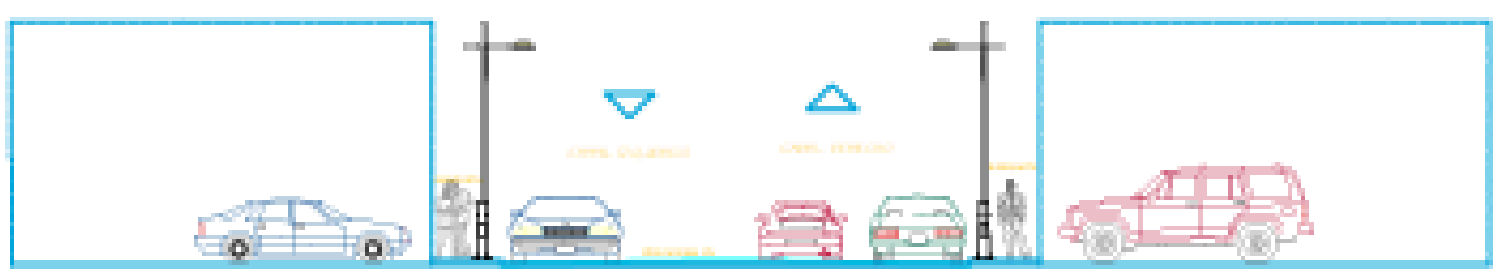
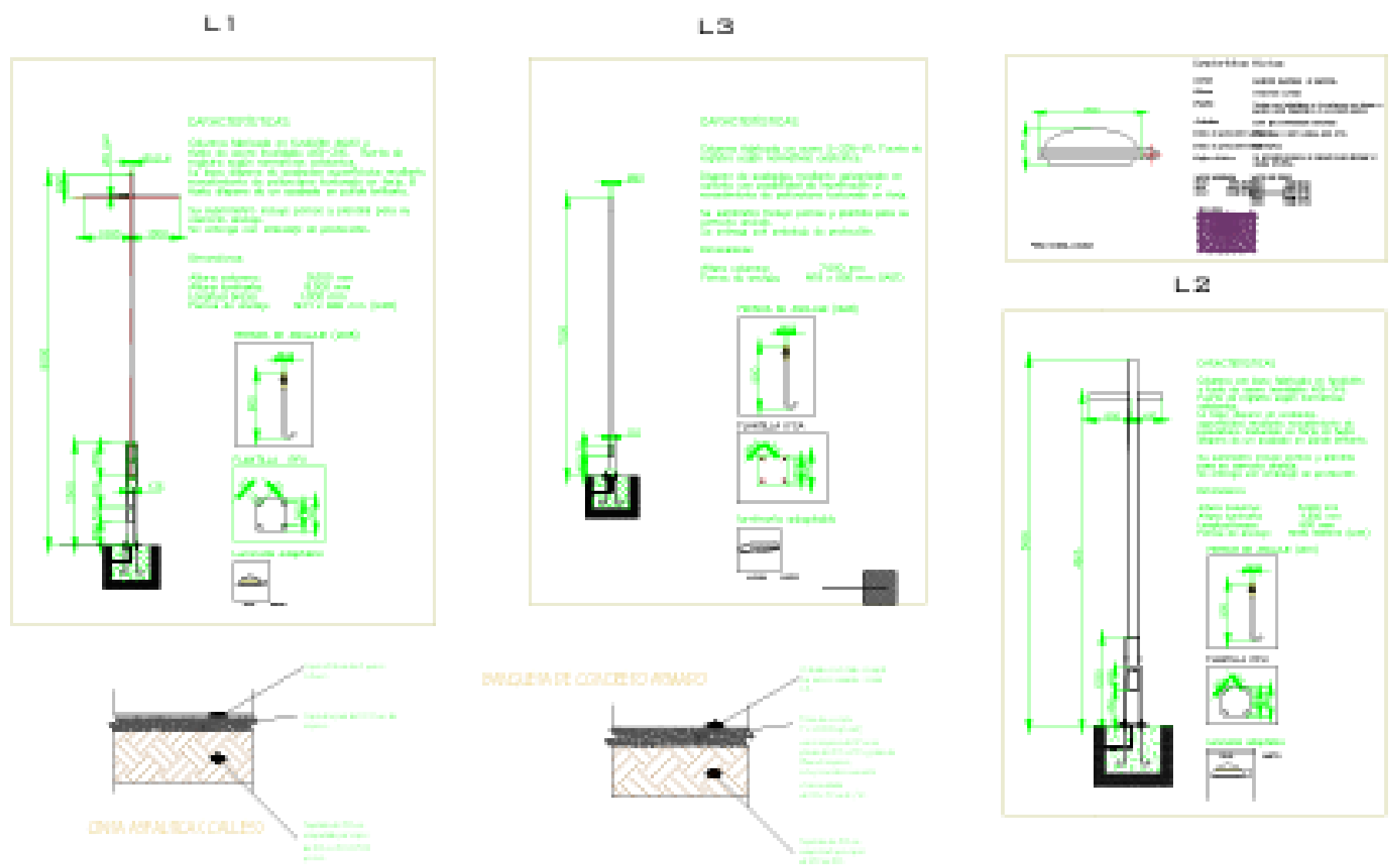
PLANO DE MOBILIARIO URBANO

FRACCIONAMIENTO

ESCALA GRAFICA 1:100



MOBILIARIO URBANO



CORTE DE CALLE SECUNDARIA



ESCALA GRAFICA 1:100



¡Gracias!

UNIVERSIDAD DEL SURESTE

#SOYUDSMIUNIVERSIDAD