



TABLA 1 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN CENTRO DE POBLACION DE CANCUN 2022

Uso de Suelo	Clave	Densidad neta	Superficie del lote (m ²)	Fronte mínimo del lote	Niveles máximos	Altura máx. de entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m)			
									Fronte	Fondo	Laterales	
Habitacional	Unifamiliar	1 viv/lote	108 - 149	6.00	3	3.5	70%	2 primeros niveles al 100% del COS, tercer nivel al 50 % 2 al 50% del frente y 5 al 50% restante 2 primeros niveles al 100% del COS, tercer nivel al 50 % 2 primeros niveles al 100% del COS, tercer nivel al 50 %	3	2	-	
			150 - 299	7.50	3	3.5	65%		3	1 m de un solo lado		
			mayor a 300	12.00	3	4	55%		5	3	1m de cada lado o 2m de un solo lado	
	Multifamiliar	1 vivienda por cada 40m2 de predio	1,000 - 2,499	30.00	8	3.5	60%		5	5	3 m de cada lado	
		200 viv/ha	2,500 - 5,000	50.00	10	4	60%		10	5	3 m de cada lado	
		mayores a 5,001	50.00	15	4	50%	10		5	5 m de cada lado		
Comercial	Corredor Regional Urbano	1 vivienda por cada 40m2 de predio	601 - 900	15.00	6	3.5	60%	COS x Niveles	5	5	2 m de un lado	
		1 vivienda por cada 40m2 de predio	mayor a 901	30.00	6	3.5	60%		5	3	2 de cada lado	
		1 cuarto por cada 40 m2 de predio	mayor a 300	10.00	4	3.5	60%		5	3	1.5 de un lado	
		1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%		COS x Niveles	10	5	5 de cada lado
		300 cto/ha	mayor a 5,000	50.00	8	4.5	45%					
		1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	55%					
300 cto/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	50%							
1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	55%	COS x Niveles	3	3	10% del frente.			
300 cto/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	45%							
1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%							
Mixto	Mixto de Corredor Primario	1 vivienda por cada 40 m2 de predio	80 - 315	7.20	4	3.5	80%	COS x Niveles	-	2	-	
			316 - 1,000	16.00	5	3.5	70%		3	2	-	
			1,001 hasta 3,500	24.00	12	3.5	70%		3	3	10% del frente.	
	3,501 hasta 7,500	50.00	15	3.5	65%	5	en Planta Baja / 3 en niveles superiores		5	3 de cada lado		
	200 viv/ha	mayor a 7,500	50.00	20	3.5	50%	10		5	5 de cada lado		
	144 - 315	8.00	4	3.5	75%	3	2		-			
Mixto de Corredor Secundario	1 vivienda por cada 40 m2 de predio	316 - 480	16.00	4	3.5	65%	COS x Niveles	5	2	-		
		481 - 960	20.00	6	3.5	60%		5	3	1.5 de un lado		
		961 a 5,000	24.00	8	3.5	50%		5	en Planta Baja / 3 en niveles superiores	3	2 de cada lado	
Mixto de Barrio	200 viv/ha	entre 50 y hasta 110	50.00	10	3.5	50%	COS x Niveles	10	5	5 de cada lado		
		111 a 160	7.20	4	3.5	80%		-	2	-		
		161 a 600	8.00	5	3.5	70%		5	en Planta Baja / 3 en niveles superiores	2	-	
Industrial	Industria Ligera	IL	601 a 1,500	20.00	5	3.5	60%	0.30 del COS por nivel	5	3	2 de cada lado	
	Reserva Intraurbana	H/60	mayor a 1,500	30.00	8	3.5	50%		5	3	3 de cada lado	
Reserva Intraurbana	Habitacional	H/60	60 viv/ha									
Reserva Intraurbana	Habitacional	H/80	80 viv/ha									
Reserva Intraurbana	Habitacional/urbana	RU1	80 viv/ha									
Reserva Intraurbana	Mixto	RU2	40 viv/ha									

NOTAS

Se respetan los derechos adquiridos vigentes.

Se deberá cumplir con el número mínimo de estacionamientos requeridos dentro de los límites del terreno. En ningún caso se podrá utilizar la banqueta de manera parcial o total para extensión de estacionamiento.

La conversión de cuartos por viviendas es de: 1 vivienda = 2.5 cuartos.

En el uso de suelo Habitacional/Mixto con clave RU1, en donde se pretenda desarrollar campos de golf la densidad de 40 viv/ha será neta.

La restricción frontal en los usos Turísticos Hoteleros localizados frente a la zona de palmaras será de 5 metros.

Las restricciones en la altura para los edificios adyacentes al Aeropuerto Internacional de Cancún, quedará condicionada a las restricciones del cono de aproximación al aeropuerto establecidas por la DGAC. Ver plano Condicionantes.

La restricción lateral del 10% del frente podrá ser 10% de un solo lado o 5% en cada lado.

Las densidades indicadas en el uso de suelo reserva urbana e intraurbana son densidades brutas.

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024

LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA PRESIDENTE MUNICIPAL	LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS SECRETARÍA MUNICIPAL
LUIS PABLO RUIZ MONTAÑEZ BELTRÁN SECRETARÍA MUNICIPAL	C. JESUS DE LOS ANGELES POOL MOO SECRETARÍA MUNICIPAL
C. LOURDES LAFITE CARDONA MUJICA SECRETARÍA MUNICIPAL	C. REVINA EUSEBIO TAMAYO CARRILLO SECRETARÍA MUNICIPAL
C. JORGE ARTURO SANNI CERVANTES SECRETARÍA MUNICIPAL	C. OSCAR ALBERTO ROSA AGUILERA SECRETARÍA MUNICIPAL
C. MIRIAM NOVALES VÁZQUEZ SECRETARÍA MUNICIPAL	C. AIMA ELENA REYNOLDO ZAMBRANO SECRETARÍA MUNICIPAL
C. PABLO GUTIÉRREZ BERNÁNDEZ SECRETARÍA MUNICIPAL	C. JORGE RODRÍGUEZ MENDOZA SECRETARÍA MUNICIPAL
LIC. JESSICA ALEJANDRA CHA DÍAZ SECRETARÍA MUNICIPAL	C. ESTUARDO OLIVERO RODRÍGUEZ SECRETARÍA MUNICIPAL
C. MIGUEL RAMÍREZ ZENTENO CORTES SECRETARÍA MUNICIPAL	ING. ARMANDO JARA DE NEGROS SECRETARÍA MUNICIPAL
C. KARINA PAMELA ESPINOSA SECRETARÍA MUNICIPAL	SECRETARÍA MUNICIPAL DE EDUCACIÓN Y DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN
C. SAMUEL MOLLINEDO PORTILLA SECRETARÍA MUNICIPAL	ING. CARLOS ANTONIO DÍAZ CARRANZA SECRETARÍA MUNICIPAL

SEDETUS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

QUINTANA ROO
ESTADO LIBRE ASOCIADO

IMPLAN
INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN DEL GOBIERNO MUNICIPAL

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DISTRITO 15

Fuente:

- IMPLAN Cancún 2022
- Conjunto de Datos Vectoriales, Esc 1:20,000 - 2017
- Período Oficial del Estado de Quintana Roo, 6 de noviembre de 2015. 2

Elaboró: Fecha: septiembre de 2022

Especificaciones Cartográficas

Proyección Universal Transversal de Mercator

Zona UTM 16N

Datum Horizontal ITRF2008

Equidistancia malla UTM 1,000m

Plano: ZS.D15 Zonificación Secundaria Distrito 15

Escala Gráfica Escala: 1:10,000

0 100 200 400 600 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

RU1 Reserva Intraurbana Mixto

Destinos de Suelo

- Área Verde
- Espacios Recreativos
- Servicios Turísticos Recreativos
- Espacios Abiertos
- Equipamiento
- EB - Educación Básica
- EM - Educación Media
- ES - Educación Superior
- IU - Infraestructura Urbana
- T - Templo
- OG - Oficina de Gobierno
- CC - Equipamiento Cultural
- AS - Asistencia Social
- M - Mercado
- B - Biblioteca
- CM - Cementerio
- SS - Servicios de Salud
- EQ - Equipamiento Privado

SIMBOLOGÍA BASE

Límites

- Límites Municipales
- Límites de Distritos
- Polígonos de Actuación
- Supermanzana
- Zona Urbana

Sistema de Enlaces

- Red de Carreteras
- Aeropuerto Internacional
- Cuerpos de Agua
- Áreas Naturales Protegidas

Hidrografía y ANP

