



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

| Usos de Suelo | Clave | Densidad neta | Superficie del lote (m ²) | Frente minimo del lote (m) | Niveles maximos | Altura max. de entrepisos (m) | COS | Restricciones Minimales (m) | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|---|---|----------------------------|-----------------|-------------------------------|---|-----------------------------|--|--------------------------------------|------------------|----------------|---------------|--|----|---|----------------|
| | | | | | | | | COS | Fronte | Fondo | Laterales | | | | | | |
| Habitacional Unifamiliar | HU | 1 viv/viote | 108 - 149 | 6.00 | 3 | 3.5 | 70% | COS x Niveles | 2 al 50% del frente y 5 al 50% restante | 2 | - | - | | | | | |
| | | 150 - 299 | 7.50 | 3 | 3.5 | 65% | 2 al 50% del frente y 5 al 50% restante | | 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 | | | | | | | |
| | | 1 vivienda por cada 40m ² de predio | 1,000 - 2,499 | 30.00 | 8 | 3.5 | 60% | | 5 | 5 | 3 m de cada lado | | | | | | |
| Habitacional Multifamiliar | HIM | 200 viv/ha | mayores a 5,001 | 50.00 | 15 | 4 | 50% | COS x Niveles | 10 | 5 | 3 m de cada lado | | | | | | |
| | | 1 vivienda por cada 40m ² de predio | 601 - 900 | 15.00 | 6 | 3.5 | 60% | | 5 | 5 | 2 m de cada lado | | | | | | |
| | | mayor a 901 | 30.00 | 6 | 3.5 | 60% | 5 | | 3 | 2 de cada lado | | | | | | | |
| | | mayor a 300 | 10.00 | 4 | 3.5 | 60% | 5 | | 3 | 1.5 de un lado | | | | | | | |
| Comercial | Corredor Regional Urbano | CRU1 | 1 cuarto por cada 40 m ² de predio | 3,000 - 4,999 | 40.00 | 6 | 4.5 | 50% | COS x Niveles | 10 | 5 | 5 de cada lado | | | | | |
| | | CRU2 | 1 cuarto por cada 40 m ² de predio | 3,000 - 4,999 | 40.00 | 6 | 4.5 | 50% | | | | | | | | | |
| | CRU3 | 1 cuarto por cada 40 m ² de predio | 3,000 - 4,999 | 40.00 | 6 | 4.5 | 55% | | | | | | | | | | |
| | | mayor a 5,000 | 50.00 | 8 | 4.5 | 45% | | | | | | | | | | | |
| | CRU3a | 1 cuarto por cada 40 m ² de predio | 3,000 - 4,999 | 40.00 | 6 | 4.5 | 50% | | | | | | | | | | |
| | | mayor a 5,000 | 50.00 | 12 | 4.5 | 45% | | | | | | | | | | | |
| | Mixto de Corredor Primario | MCp | 1 vivienda por cada 40 m ² de predio | 80 - 315 | 7.20 | 4 | 3.5 | 80% | | | | | COS x Niveles | 3 | 2 | - | |
| | | | mayor a 316 | 1,001 hasta 3,501 | 24.00 | 12 | 3.5 | 70% | | | | | | | | | |
| | Mixto de Corredor Secundario | MCs | 1 vivienda por cada 40 m ² de predio | 3,501 hasta 7,500 | 50.00 | 15 | 3.5 | 65% | | | | | COS x Niveles | 5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores | 10 | 5 | 5 de cada lado |
| | | | mayor a 7,500 | 50.00 | 20 | 3.5 | 50% | | | | | | | | | | |
| Mixto de Barrio | MB | 1 vivienda por cada 40 m ² de predio | 144 - 315 | 8.00 | 4 | 3.5 | 75% | COS x Niveles | 5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores | 10 | 5 | 5 de cada lado | | | | | |
| | | mayor a 316 | 1,001 hasta 3,501 | 24.00 | 12 | 3.5 | 60% | | | | | | | | | | |
| Industrial | Industria Ligera IL | 1 vivienda por cada 20m ² de predio | 111 a 160 | 7.20 | 4 | 3.5 | 80% | COS x Niveles | 5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores | 2 | - | - | | | | | |
| | | mayor a 161 | 600 | 8.00 | 5 | 3.5 | 70% | | | | | | | | | | |
| Reserva Intraurbana | Habitacional H/80 | 80 viv/ha | 601 a 1,500 | 20.00 | 5 | 3.5 | 60% | COS x Niveles | 5 | 3 | 2 de cada lado | | | | | | |
| Reserva Urbana | Habitacional/ Mixto RU1/ RU2 | 80 viv/ha | mayor a 1,500 | 30.00 | 8 | 3.5 | 50% | | | | | | | | | | |

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

NOTAS:
 Se respetar los derechos adquiridos vigentes.
 La densidad de cuartos por vivienda es de 1 vivienda = 2.5 cuartos.
 En el uso de suelo Habitacional Mixto con clave MCp, en donde se pretenda desarrollar campos de golf, la densidad de 40 viv/ha será neta.
 La modificación frontal en los usos Turístico Hotelero localizados frente a la zona de palmaras será de 5 metros.
 Las restricciones en la altura para los edificios colindantes al Aeropuerto Internacional de Cancun, quedará condicionada a las restricciones del cono de aproximación al aeropuerto establecidas por la DGAC. Ver plano Condiciones.
 La restricción lateral del 10% del frente podrá ser 10% de un solo lado o 5% en cada lado.

TABLA 2 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN ZONAS TURISTICAS DEL CENTRO DE POBLACION DE CANCUN 2022

| Usos de Suelo | Clave | Densidad neta | Superficie del lote (m ²) | Frente minimo del lote (m) | Niveles maximos | Altura max. de entrepisos (m) | COS | Restricciones Minimales (m) | | | | | | | |
|---------------|--|--|---------------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|-----|-----------------------------|-----------------------------|-------|----------------|--------------|---------------|---|---|
| | | | | | | | | COS | Fronte | Fondo | Laterales | | | | |
| Comercial | Comercial Turístico CT | 140 viv/ha | 1,000 - 3,750 | 30.00 | 5 | 4.5 | 65% | COS x Niveles | 3 | 3 | 2 de cada lado | | | | |
| | | 140 viv/ha | 3,751 - 20,000 | 50.00 | 10 | 4.5 | 60% | | | | | | | | |
| Turístico | Turístico Hotelero TH | Ver Tablas de Zona Hotelera | | | | | | 4.0 | Ver Tablas de Zona Hotelera | | | | | | |
| | | Turístico Residencial Unifamiliar TR | 1 viv/viote | 300 | 12 | 3 | 3.5 | 50% | COS x Niveles | 5 | 3 | 3 de un lado | | | |
| | Turístico Residencial Condominial TRC1 | | 45 viv/ha | 450 | 15 | 6 | 3.5 | 50% | | | | | | | |
| | | Turístico Residencial Condominial TRC2 | 110 viv/ha | 1250 | 15 | 10 | 3.5 | 60% | | | | | | | |
| | Turístico Residencial Condominial TRC3 | | 75 viv/ha | 3500 | 40 | 15 | 3.5 | 50% | | | | | | | |
| | | Servicios Turísticos de Playa SP | - | 3500 | 40 | 1 | 3.5 | 50% | | | | | COS x Niveles | 5 | 5 |
| | Servicios Turísticos de Campo de Golf SG | | - | 300,000 | 1,000 | 2 | 3.5 | 2% | | | | | | | |
| | | Servicios Turísticos recreativos náuticos del Sistema Lagunar SL | - | - | - | 2 | 3.5 | 50% | | | | | COS x Niveles | - | - |
| | - | | - | - | 2 | 3.5 | 50% | | | | | | | | |



Fuente: IMPLAN Cancun 2022
 - Conjunto de Datos Vectoriales, Esc 1:20,000 - 2017
 - Periodico Oficial del Estado de Quintana Roo, 6 de noviembre de 2015, 2
 Elaboro: Fecha: septiembre de 2022

Especificaciones Cartograficas
 Proyección: Universal Transversal de Mercator
 Zona UTM: 18N
 Datum Horizontal: ITRF 2008
 Equidistancia malla UTM: 1,000m
 Plano: ZS.D21 Zonificación Secundaria Distrito 21
 Escala Gráfica: Escala: 1:10,000
 0 100 200 400 600 800 M

SIMBOLOGIA TEMÁTICA
 Normatividad Urbana - Usos de Suelo
 RU1 Reserva Intraurbana Mixto
 TR Turístico Residencial
 CRU Corredor Regional Urbano

NOTAS:
 CRU3a - Corredor Regional Urbano 3a: Alturas determinadas por las restricciones del Cono de Aproximación del Aeropuerto Internacional de Cancun, Dirección General de Aeronáutica Civil Consultar Anexo Cartográfico: 30.
 Condicionantes para el Desarrollo Urbano

Restricciones y Normatividad en función del uso de suelo turístico hotelero

| Superficie del lote (m ²) | Fronte (m) | Niveles | Altura max. de entrepisos (m) |
|---------------------------------------|------------|---------|-------------------------------|
| 100 - 149 | 6.00 | 3 | 3.5 |
| 150 - 299 | 7.50 | 3 | 3.5 |
| mayor a 300 | 12.00 | 3 | 4 |

Identificación de restricciones en zona turística

| Clave | Densidad Neta (vivi/ha) | Clave | Densidad Neta (vivi/ha) |
|-------|-------------------------|-------|-------------------------|
| 1 | 1.0 | 11 | 11.0 |
| 2 | 1.2 | 12 | 12.0 |
| 3 | 1.4 | 13 | 13.0 |
| 4 | 1.6 | 14 | 14.0 |
| 5 | 1.8 | 15 | 15.0 |
| 6 | 2.0 | 16 | 16.0 |
| 7 | 2.2 | 17 | 17.0 |
| 8 | 2.4 | 18 | 18.0 |
| 9 | 2.6 | 19 | 19.0 |
| 10 | 2.8 | 20 | 20.0 |
| 11 | 3.0 | 21 | 21.0 |
| 12 | 3.2 | 22 | 22.0 |
| 13 | 3.4 | 23 | 23.0 |
| 14 | 3.6 | 24 | 24.0 |
| 15 | 3.8 | 25 | 25.0 |
| 16 | 4.0 | 26 | 26.0 |
| 17 | 4.2 | 27 | 27.0 |
| 18 | 4.4 | 28 | 28.0 |
| 19 | 4.6 | 29 | 29.0 |
| 20 | 4.8 | 30 | 30.0 |

Simbología de Zonificación Secundaria en Zona Hotelera

TH / B / A Densidad Neta Cuadrantes

Restricciones mínimas de los villeros apartamentos en zona turística hotelera

| Clave | Densidad Neta (vivi/ha) | Clave | Densidad Neta (vivi/ha) |
|-------|-------------------------|-------|-------------------------|
| 1 | 1.0 | 11 | 11.0 |
| 2 | 1.2 | 12 | 12.0 |
| 3 | 1.4 | 13 | 13.0 |
| 4 | 1.6 | 14 | 14.0 |
| 5 | 1.8 | 15 | 15.0 |
| 6 | 2.0 | 16 | 16.0 |
| 7 | 2.2 | 17 | 17.0 |
| 8 | 2.4 | 18 | 18.0 |
| 9 | 2.6 | 19 | 19.0 |
| 10 | 2.8 | 20 | 20.0 |
| 11 | 3.0 | 21 | 21.0 |
| 12 | 3.2 | 22 | 22.0 |
| 13 | 3.4 | 23 | 23.0 |
| 14 | 3.6 | 24 | 24.0 |
| 15 | 3.8 | 25 | 25.0 |
| 16 | 4.0 | 26 | 26.0 |
| 17 | 4.2 | 27 | 27.0 |
| 18 | 4.4 | 28 | 28.0 |
| 19 | 4.6 | 29 | 29.0 |
| 20 | 4.8 | 30 | 30.0 |

Destinos de Suelo

- AR: Área Verde
- ER: Espacios Recreativos
- SR: Servicios Turísticos Recreativos
- PA: Playa Pública
- EA: Espacios Abiertos
- EB: Equipamiento
- EB: Educación Básica
- EM: Educación Media
- ES: Educación Superior
- RI: Infraestructura Urbana
- T: Templo
- OC: Oficina del Gobierno
- CC: Equipamiento Cultural
- AS: Asistencia Social
- M: Mercado
- B: Biblioteca
- CA: Cementerio
- SS: Servicios de Salud
- ECP: Equipamiento Privado

SIMBOLOGIA BASE

Limites Supermanzana
 Número de Manzana
 Polígonos de Actuación
 Límites de Distritos
 Zona Urbana
 Sistema de Enlaces
 Red de Carreteras
 Aeropuerto Internacional
 Hidrografía y ANP
 Cuerpos de Agua
 Áreas Naturales Protegidas

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024

UC: URBANIZACIÓN DE LA ZONA DE LA ESPERANZA
 LUIS PABLO BUSTAMANTE BELTRAN
 RAFAEL MORALES
 C. LOURDES ALTE CAROLINA MUÑOZ
 C. ORGEL ABELLO HERNANDEZ
 C. MIRIAM VIOLETA GONZALEZ
 C. PABLO GUERRERO GONZALEZ
 UC: JESSICA ALONSO VILLALBA DIAZ
 C. MICHAIL VIKTOROVICH KORTES
 C. FABIAN RAFAEL ESPINOSA PEREZ
 C. SAMUEL VILLANUEVA BORTALEA

UC: LORENA MARTINEZ BELLOS
 C. JESUS DE LOS ANGELES SOLORMO
 C. REGINA DE LOS ANGELES CARBALLO
 C. OSCAR ALBERTO ESPINOSA AGUIRRE
 C. ALMA ELIZABETH ZAMBRANO
 C. JORGE CARLOS PEREZ
 UC: JESSICA ALONSO VILLALBA DIAZ
 C. MICHAIL VIKTOROVICH KORTES
 C. FABIAN RAFAEL ESPINOSA PEREZ
 C. SAMUEL VILLANUEVA BORTALEA

AR: CARLOS ANTONIO DIAZ CARVALLO
 OSWALDO ALBERTO BORTALEA

