



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 mínimo del lote	Niveles máximos	Altura max. de entresijos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m)			
									Frente	Fondo	Laterales	
Habitacional Unifamiliar	HU	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	-	-
			150 - 299	7.50	3	3.5	65%	2 primeros niveles al 100% del COS, tercer nivel al 50 %	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%	2 primeros niveles al 100% del COS, tercer nivel al 50 %	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante	5	3	1 m de cada lado o 2m de un solo lado
Habitacional Multifamiliar	H1M	1 vivienda por cada 40m ² de predio	1,000 - 2,499	30.00	8	3.5	60%	COS x Niveles	5	5	3 m de cada lado	
			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	
H2M	1 vivienda por cada 40m ² de predio	601 - 900	15.00	6	3.5	60%	5	5	2 m de un 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			
H3M	1 vivienda por cada 40m ² de predio	mayor a 300	10.00	4	3.5	60%	5	3	1.5 de un lado			
		300 ctos/ha	mayor a 5,000	50.00	8	4.5	45%	COS x Niveles	10	5	5 de cada lado	
		300 ctos/ha	mayor a 5,000	50.00	6	4.5	55%					
300 ctos/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	50%							
CRU3a	1 cuarto por cada 40 m ² de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%	
		mayor a 5,000	50.00	8	4.5	45%	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	50%	
		mayor a 5,000	50.00	12	4.5	45%	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	45%	
MCP	1 vivienda por cada 40 m ² de predio	80 - 315	7.20	4	3.5	80%	COS x Niveles	5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	3	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.	
MCI	1 vivienda por cada 40 m ² de predio	mayor a 7,500	50.00	20	3.5	50%	COS x Niveles	5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	10	5	5 de cada lado	
		144 - 315	8.00	4	3.5	75%			3	2	-	
		316 - 480	16.00	4	3.5	65%			5	2	-	
MB	1 vivienda por cada 40m ² de predio	481 - 960	20.00	6	3.5	60%	COS x Niveles	5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	5	3	1.5 de un lado	
		961 a 5,000	24.00	8	3.5	50%			5	3	2 de cada lado	
		mayor a 5,000	50.00	10	3.5	50%			10	5	5 de cada lado	
RU2	1 vivienda por cada 20m ² de predio	entre 90 y hasta 110	6.00	4	3.5	80%	COS x Niveles	5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	-	2	-	
		111 a 160	7.20	4	3.5	80%			-	2	-	
		161 a 600	8.00	5	3.5	70%			5	3	2 de cada lado	
RU1	1 vivienda por cada 40m ² de predio	601 a 1,500	20.00	5	3.5	60%	COS x Niveles	5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	5	3	2 de cada lado	
		mayor a 1,500	30.00	8	3.5	50%			5	5	3 de cada lado	
		1500	20.00	16 m / 4 niveles	4	80%			0.30 del COS por nivel	5	3	-

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

NOTAS:

- Se respeten 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 RU2, en donde se pretenden 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 palmeras será de 5 metros.
- Las restricciones en las alturas para los distritos colindantes 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.

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.D18 Zonificación Secundaria Distrito 18

Escala Gráfica: Escala: 1:8,000

0 100 200 400 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- M/80 Reserva Intraurbana Mixto
- M/80 Mixto de Corredor Primario
- CRU Corredor Regional Urbano

NOTAS:

- MCP - Mixto de Corredor Primario y CRUZ - Corredor Regional Urbano 2: Alturas determinadas por las restricciones del Cono de Aproximación del Aeropuerto Internacional de Cancún, Dirección General de Aeronáutica Civil.

Destinos de Suelo

- AV - Área Verde
- ER - Espacios Recreativos
- ES - Servicios Turísticos Recreativos
- EA - Espacios Abiertos
- EQ - 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
- CA - Cementerio
- SS - Servicios de Salud
- EQP - 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

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024

LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. PAULINO JUSTAMANTE BELTRAN SECRETARIO MUNICIPAL C. LOURDES LATES CARDONA MUZA PRESIDENTE REGIDOR C. JORGE ARTURO SAINN CERVANTES REGIDOR REGIDOR C. MIRIAM NOBLES VÁZQUEZ REGIDOR REGIDOR LIC. JESSICA ALEXANDRA CAU DIAZ SECRETARIO REGIDOR C. MIGUEL RAMÍREZ CORTÉS SECRETARIO REGIDOR C. KARINA FÁBULA ESPINOSA PÉREZ SECRETARIO REGIDOR C. SAMUEL WOLFFENSO PORTILLA SECRETARIO REGIDOR	LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS SECRETARIO REGIDOR C. JESUS DE LOS ANGELES POOL MOO SECRETARIO REGIDOR C. REYNA EUSEBIO TAMAYO CARRILLO SECRETARIO REGIDOR C. OSCAR ALBERTO ROSA AGUILERA SECRETARIO REGIDOR C. AIMA ELENA REYNOSO ZAMBRANO SECRETARIO REGIDOR C. JORGE RODRÍGUEZ MENDOZA SECRETARIO REGIDOR C. EDUARDO JOSUE ROSALES SECRETARIO REGIDOR ING. ARMANDO LARA DE NEGROS SECRETARIO REGIDOR ING. CARLOS ANTONIO DIAZ CARRANZA SECRETARIO REGIDOR ING. CARLOS ANTONIO DIAZ CARRANZA SECRETARIO REGIDOR ING. CARLOS ANTONIO DIAZ CARRANZA SECRETARIO REGIDOR
--	---

QUINTANA ROO
ESTADO LIBRE ASOCIADO

SEDETUS
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN
Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipal Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 18