



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 entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m)					
									Frente	Fondo	Laterales			
Habitacional	Unifamiliar	HU	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	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%	COS x Niveles	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante	5	5	3 m de cada lado			
200 viv/ha	2,500 - 5,000	50.00	10	4	60%	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante		10	5	3 m de cada lado				
mayores a 5,001	50.00	15	4	50%	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante	10		5	5 m de cada lado					
Multifamiliar	H1M	1 vivienda por cada 40m ² de predio	601 - 900	15.00	6	3.5	60%	COS x Niveles	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante	5	5	2 m de un lado		
			mayor a 901	30.00	6	3.5	60%		2 al 50% del frente y 5 al 50% restante	5	3	2 de cada lado		
	1 vivienda por cada 40m ² de predio	mayor a 300	10.00	4	3.5	60%	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante		5	3	1.5 de un lado			
	mayor a 300	10.00	4	3.5	60%	2 al 50% del frente y 5 al 50% restante	5		3	1.5 de un lado				
Comercial	Corredor Regional Urbano	CRU	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		
			300 ctos/ha	mayor a 5,000	50.00	8	4.5	45%						
			1 cuarto por cada 40 m ² de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%						
			300 ctos/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	50%						
			1 cuarto por cada 40 m ² de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	55%						
			300 ctos/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	50%						
Mixto	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	-	2	-		
			200 viv/ha	mayor a 7,500	50.00	20	3.5	50%						
			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
			mayor a 7,500	50.00	20	3.5	50%	10					5	5 de cada lado
Mixto	Mixto de Corredor Secundario	MCs	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	3	1.5 de un lado		
			200 viv/ha	mayor a 5,000	50.00	10	3.5	50%						
			316 - 480	16.00	4	3.5	65%	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					3	2 de cada lado
			mayor a 5,000	50.00	10	3.5	50%	10					5	5 de cada lado
Mixto	Mixto de Barrio	MB	1 vivienda por cada 40m 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		
			200 viv/ha	mayor a 5,000	50.00	10	3.5	50%						
			111 a 160	7.20	4	3.5	80%	-					2	-
			161 a 400	8.00	5	3.5	70%	-					2	-
			401 a 1,500	20.00	5	3.5	60%	5					3	2 de cada lado
			mayor a 1,500	30.00	8	3.5	50%	5					5	3 de cada lado
Industrial	Industria Ligera	IL	-	-	1500	20.00	16 m ² / 4 niveles	4	80%	0.30 del COS por nivel	5	3	-	
Reserva Intraurbana	Habitacional	HVZO	60 viv/ha	Las densidades indicadas en el uso de suelo reserva urbana e intraurbana son densidades brutas.										
Reserva urbana	Habitacional	HVZO	80 viv/ha											
Reserva urbana	Mixto	HRZO	80 viv/ha											
Reserva urbana	Habitacional/ Mixto	RU1	80 viv/ha											
Reserva urbana	Mixto	RU2	40 viv/ha											

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 residencial Mixto con clase RU2, en donde se pretenda desarrollar campos de golf, la densidad de 40 viv/ha será meta.
- La restricción frontal en los usos: Turismo, Hoteles localizados frente a la zona de palmeras 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 plane Condicionantes.
- La restricción lateral del 10% del frente podrá ser 10% de un solo lado o 5% en cada lado.

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 Cartográficas

Proyección: Universal Transversal de Mercator

Zona UTM: 16N

Datum Horizontal: ITRF 2008

Equidistancia malla UTM: 1,000m

Plano: ZS.D22 Zonificación Secundaria Distrito 22

Escala Gráfica: Escala: 1:10,000

0 100 200 400 600 800 1,000 1,200 M

SIMBOLOGIA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- RU1 Reserva Intraurbana Mixto
- CRU Corredor Regional Urbano

NOTAS:

- CRU - Corredor Regional Urbano
- 2. 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

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 - Oficinas de Gobierno
- CC - Equipamiento Cultural
- AS - Asistencia Social
- M - Mercado
- B - Biblioteca
- CM - Comedor
- SS - Servicios de Salud
- EQP - Equipamiento Privado

SIMBOLOGIA BASE

- Límites
- Límites Municipales
- Límites de Distritos
- Polygonos de Actuación
- Supermanzana
- Zona Urbana
- Sistema de Enlaces
- Red de Carreteras
- Aeropuerto Internacional
- Hydrografía y ANP
- Cuerpos de Agua
- Áreas Naturales Protegidas

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024

LIC. MARÍA ELENA DE JERÓNIMO ESPINOSA	LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
LUIS PABLO BUSTAMANTE BELTRAN	C. JESUS DE LOS ANGELES BOOL MOO
C. LOURDES VILLALBA BELTRAN	C. RENATA ESCOBAR GARCÍA
C. JORGE ARRIOLA GARCÍA	C. OSCAR ALBERTO ROSALES AGUILERA
C. MIRIAM ANDRÉS ZANIZ	C. ALMA LILIA REYNOLDO ZAMBRANO
C. PABLO GUERRERO ZANIZ	C. JORGE ROBERTO FERNÁNDEZ
LIC. JESSICA ANDRÉS CHAU DRAZ	C. EDUARDO GUERRERO FERNÁNDEZ
C. MIGUEL ÁNGEL ESPINOSA	C. JORGE ANTONIO GARCÍA
C. SAMUEL ANDRÉS BORTALEA	C. CARLOS ANTONIO GARCÍA

QUINTANA ROO

SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

SEDETUS

SECRETARÍA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

IMPLAN

Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipal Benito Juárez

ZONIFICACION SECUNDARIA DISTRITO 22