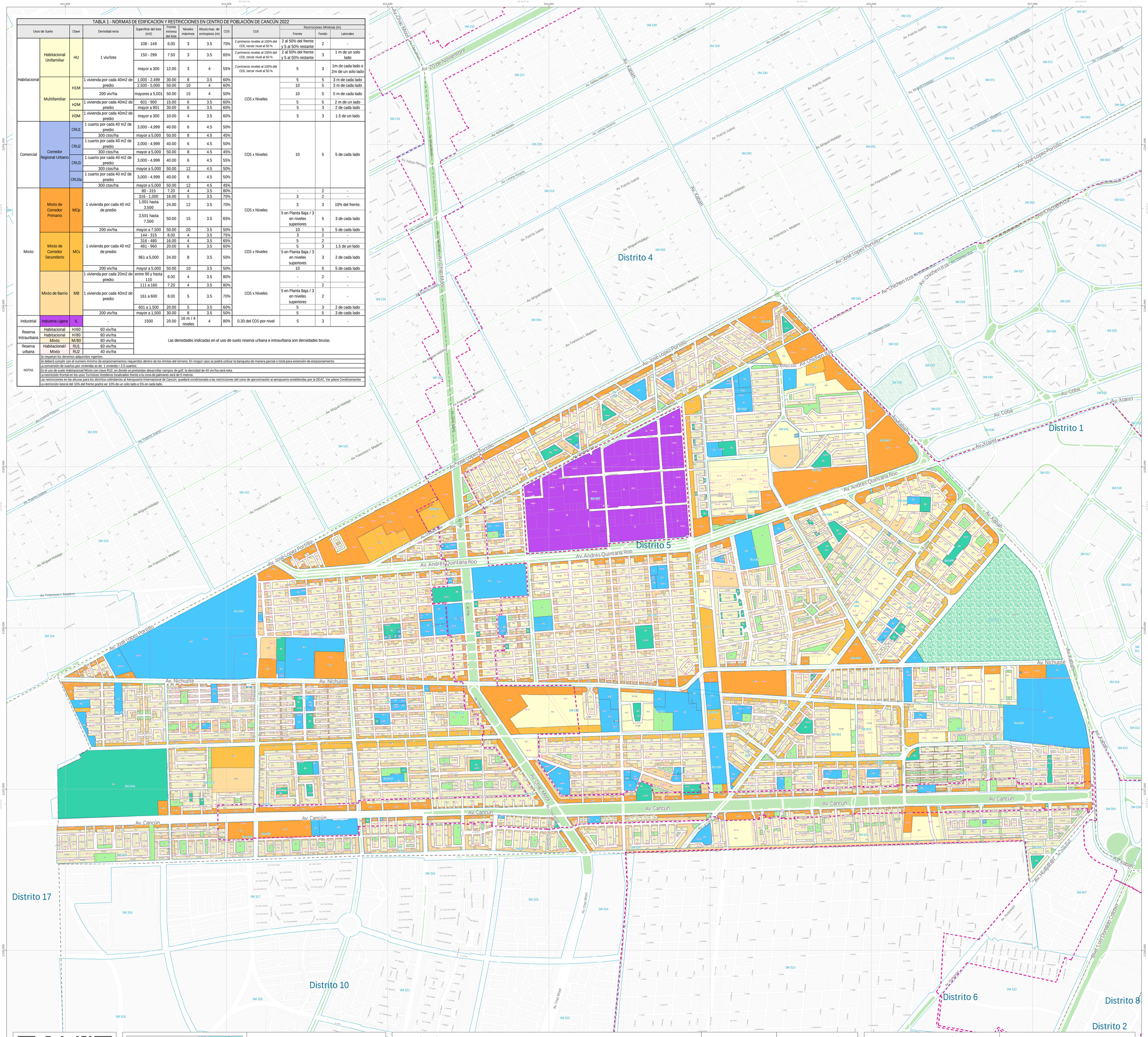
TABLA 1 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

Usos de Suelo		Clave	Densidad neta	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote	Niveles máximos	Altura max. de entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m) Frente	Fondo	Laterales
Habitacional	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 %	5	3	1m de cada lado o 2m de un solo lado
	Multifamiliar	H1M	1 vivienda por cada 40m2 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
			200 viv/ha	mayores a 5,001	50.00	15	4	50%		10	5	5 m de cada lado
		H2M	1 vivienda por cada 40m2 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
		H3M	1 vivienda por cada 40m2 de predio	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 m2 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%				
		CRU2	1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%				
			300 ctos/ha	mayor a 5,000	50.00	8	4.5	45%				
		CRU3	1 cuarto por cada 40 m2 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%				
		CRU3a	1 cuarto por cada 40 m2 de predio	3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	50%				
			300 ctos/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	45%				
Mixto	Mixto de Corredor Primario	MCp	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
	Mixto de Corredor Secundario	MCs	1 vivienda por cada 40 m2 de predio	144 - 315	8.00	4	3.5	75%	COS x Niveles	3	2	-
				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 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	3	2 de cada lado
			200 viv/ha	mayor a 5,000	50.00	10	3.5	50%		10	5	5 de cada lado
	Mixto de Barrio	MB	1 vivienda por cada 20m2 de predio	entre 90 y hasta 110	6.00	4	3.5	80%	COS x Niveles	-	2	-
				111 a 160	7.20	4	3.5	80%		-	2	-
			1 vivienda por cada 40m2 de predio	161 a 600	8.00	5	3.5	70%		5 en Planta Baja / 3 en niveles superiores	2	-
				601 a 1,500	20.00	5	3.5	60%		5	3	2 de cada lado
			200 viv/ha	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 / 4 niveles	4	80%	0.30 del COS por nivel	5	3	-
Reserva Intraurbana	Habitacional	H/60	60 viv/ha	Las densidades indicadas en el uso de suelo reserva urbana e intraurbana son densidades brutas.								
	Habitacional	H/80	80 viv/ha									
	Mixto	M/80	80 viv/ha									
Reserva urbana	Habitacional/ Mixto	RU1	80 viv/ha									
		RU2	40 viv/ha									

NOTAS

- Se respetan los derechos adquiridos vigentes.
- Se deberá cumplir con el numero mínimo de estacionamientos requeridos dentro de los limites 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 pretendan 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 palmares 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
- Periódico 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.D05 Zonificación Secundaria Distrito 05

Escala Gráfica Escala: 1:8,000

0 50 100 200 300 400 500 600 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- HU Habitacional Unifamilar
- HM Habitacional Multifamiliar
- H/60 Reserva Intraurbana Habitacional
- M/80 Reserva Intraurbana Mixto
- MB Mixto de Barrio
- MCs Mixto de Corredor Secundario
- MCp Mixto de Corredor Primario
- IL Industria Ligera

Destinos de Suelo

- AV Área Verde
- EB Espacios Recreativos
- CC 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
CM - Cementerio
SS - Servicios de Salud
EQp - Equipamiento Privado

SIMBOLOGÍA BASE

Límites
- 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

LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA
PRESIDENTE MUNICIPAL

LUIS PABLO BUSTAMANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LOURDES LATIFE CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. JORGE ARTURO SAMEN CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM MORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CIAU DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL TENTENDO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

C. KARINA PAMELA ESPINOZA PEREZ
SEPTIMO REGIDOR

C. SAMUEL MOLINEDO PORTILLA
OCTAVO REGIDOR

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

C. JESUS DE LOS ANGELES ROOL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. REYNA LESLEY TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. OSCAR ALBERTO RIBEROA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. ALMA ELENA BEVINDO ZAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

C. EDUARDO KUYOC RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

ING. ARMANDO LARA DE INSIRIS
SECRETARIO MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO

ARQ. CARLOS ANTONIO DÍAZ CARVAJAL
DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO DE PLANEACIÓN DE DESARROLLO URBANO (IMPLAN)

QUINTANA ROO
GOBIERNO DEL ESTADO
2016 - 2022

SEDETUS
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ
QUINTANA ROO

SECRETARÍA MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO

IMPLAN
Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano
Municipio Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 05