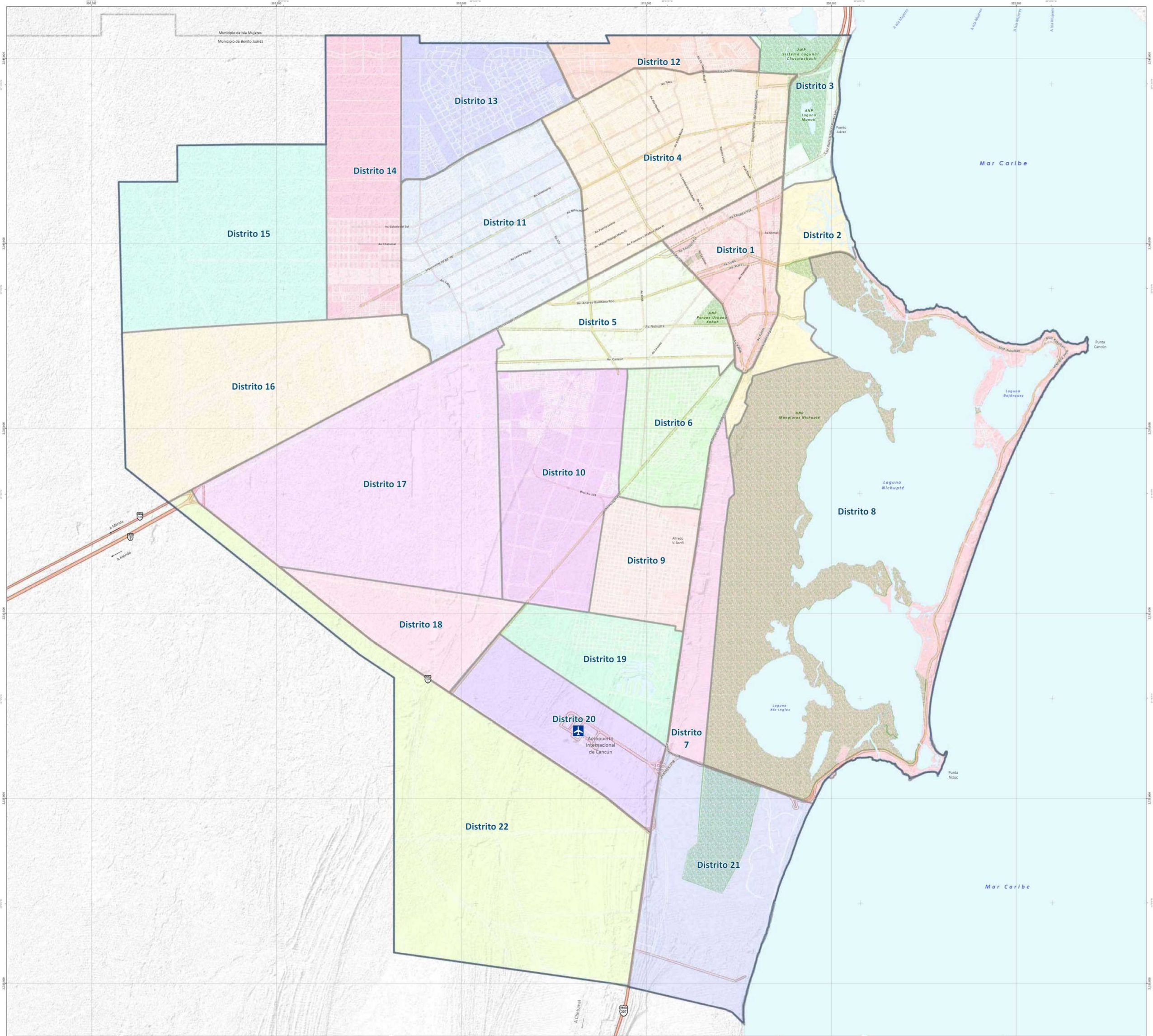


Fuente:
- IMPLAN Cancún 2022
- Conjunto de Datos Vectoriales, Esc 1:20,000 - 2017
- Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo. 6 de noviembre de 2015. 2

Elaboró: **Fecha:** septiembre de 2022

Especificaciones Cartográficas

Proyección ..... Universal Transversal de Mercator
Zona UTM 16N
Datum Horizontal ITRF2008
Equidistancia malla UTM 5,000m

Plano: Distritos Urbanos

Escala Gráfica **Escala: 1:35,000**

0 0.25 0.5 1 1.5 2 Km

N

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Distritos Urbanos

Distrito 1
Distrito 2
Distrito 3
Distrito 4
Distrito 5
Distrito 6
Distrito 7
Distrito 8
Distrito 9
Distrito 10
Distrito 11
Distrito 12
Distrito 13
Distrito 14
Distrito 15
Distrito 16
Distrito 17
Distrito 18
Distrito 19
Distrito 20
Distrito 21
Distrito 22

SIMBOLOGÍA BASE

Límites

Límites Municipales
Límites de Distritos
Polígonos de Actuación
Supermanzana
Zona Urbana

Sistema de Enlaces

Red de Carreteras
Aeropuerto Internacional

Hidrografía y ANP

Cuerpos de Agua
Áreas Naturales Protegidas ANP

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 SANEN 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 ZENTENO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

C. KARINA PAMELA ESPINOZA PÉREZ
SEPTIMO REGIDOR

C. SAMUEL MOLINEDO PORTILLA
OCTAVO REGIDOR

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

C. JESUS DE LOS ANGELES POOL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. REYNA LESLEY TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO REBORA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. ALMA ELENA REYNOSO ZAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

C. EDUARDO KUYOC RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

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

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

QUINTANA ROO
GOBIERNO DEL ESTADO
2016 - 2022

SEDETUS
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN

DISTRITOS URBANOS

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	-
			1 vivienda por cada 40m2 de predio	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	-
				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: 2022**

Especificaciones Cartográficas

Proyección ..... Universal Transversal de Mercator
Zona UTM 16N
Datum Horizontal ITRF2008
Equidistancia malla UTM 1,000m

Plano: Z5.D01 Zonificación Secundaria Distrito 01

Escala Gráfica **Escala: 1:7,000**

0 50 100 200 300 400 500 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- HU - Habitacional Unifamiliar
- HM - Habitacional Multifamiliar
- MB - Mixto de Barrio
- MCs - Mixto de Corredor Secundario
- MCp - Mixto de Corredor Primario

Zona de Hitos Urbanos

- ZHU - Zona de Hitos Urbanos

Destinos de Suelo

- ANP - Área Natural Protegida
- AV - Área Verde
- ER - Espacios 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
  - EDp - 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
PRESIDENTA MUNICIPAL

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

LUIS PABLO GUSTAVO ANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. JESÚS DE LOS ÁNGELES POOL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. LOURDES JULITH CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. REINA LÓPEZ TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. JORGE ARTURO OMAR QUINTANA CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO ZEPEDA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM MORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. ALMA FLOR HERNÁNDEZ ZAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

C. JORGE RODÍRGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CAU DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. EDUARDO ALFREDO RODÍRGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL CENTENO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

ING. ADM. ANDRÉS LARA DE MIGUEL
SECRETARIO MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO

C. KARINA DAMIRA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMO REGIDOR

ARQ. CARLOS ANTONIO DÍAZ CARVAJAL
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

C. SAMUEL MOQUINDEO PORRILLA
OCTAVO REGIDOR

QUINTANA ROO
GOBIERNO DEL ESTADO
2016 - 2022

SEDETUS
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN
Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano Municipal Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 01

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

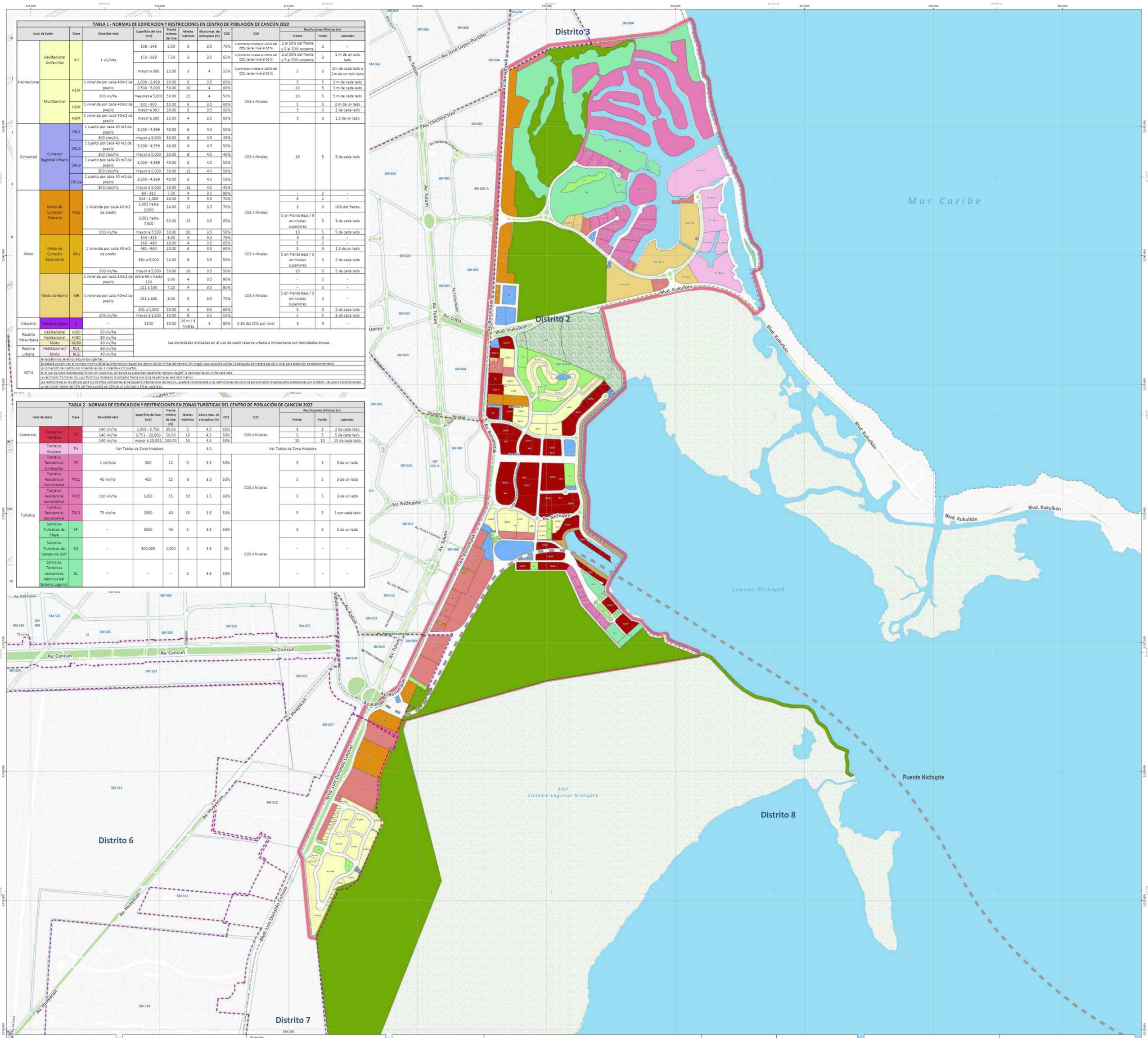
Usos de Suelo		Clave	Densidad neta	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote	Niveles máximos	Altura max. de entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m) Frente	Fondo	Laterales
Habitacional	Habitacional Unifamiliar	HU	1 viv/lote	108 - 149	6.00	3	3.5	70%	2 primeros niveles al 100% del COS, tercer 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	-
			1 vivienda por cada 40m2 de predio	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	-
				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/	RU1	80 viv/ha									
	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 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.

TABLA 2 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN ZONAS TURÍSTICAS DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

Usos de Suelo		Clave	Densidad neta	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo de lote (m)	Niveles máximos	Altura max. de entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m) Frente	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%		5	5	5 de cada lado
			140 viv/ha	mayor a 20,001	100.00	15	4.5	50%		10	10	15 de cada lado
Turístico	Turístico Hotelero	TH	Ver Tablas de Zona Hotelera				4.0		Ver Tablas de Zona Hotelera			
	Turístico Residencial Unifamiliar	TR	1 viv/lote	300	12	3	3.5	50%	COS x Niveles	5	3	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC1	45 viv/ha	450	15	6	3.5	50%		5	5	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC2	110 viv/ha	1250	15	10	3.5	60%		5	5	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC3	75 viv/ha	3500	40	15	3.5	50%		5	5	3 por cada lado
	Servicios Turísticos de Playa	SP	-	3500	40	1	3.5	50%		5	5	5 de un lado
	Servicios Turísticos de Campo de Golf	SG	-	300,000	1,000	2	3.5	2%	COS x Niveles	-	-	-
	Servicios Turísticos recreativos náuticos del Sistema Lagunar	SL	-	-	-	2	3.5	50%		-	-	-



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.D02 Zonificación Secundaria Distrito 02

Escala Gráfica Escala: 1:10,000

0 50 100 200 300 400 500 M

N

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- HU Habitacional Unifamiliar
- HM Habitacional Multifamiliar
- MB Mixto de Barrio
- MCs Mixto de Corredor Secundario
- MCp Mixto de Corredor Primario
- C3 Comercio de Barrio
- Comercial
- Comercio de Centro Urbano
- Comercio de Subcentro Urbano
- TR Turístico Residencial
- TH Turístico Hotelero

Parámetros y Restricciones en Función del Tamaño de los Lotes Turísticos Hoteleros

Rango Superficie (m2)	Frente Mínimo (m)	COS	Frente Principal	Frente Secundario	Restricciones (m) Posterior	Lateral
menos 1,000	25	40%	15	5	5	5 de un solo lado
1,001 - 2,000	40	45%	15	5	5	5 de un solo lado
2,001 - 5,000	40	50%	15	5	5	5 de un solo lado
5,001 - 10,000	45	45%	15	10	10	10 de un solo lado
10,001 - 15,000	60	45%	15	10	10	10 de un solo lado
15,001 - 30,000	100	40%	15	15	15	10 en ambos lados
arriba de 30,001	150	35%	15	15	15	10 en ambos lados

Criterio de Densidad de Habitantes de Viviendas del Sector (DUS) y Número de Niveles en Lotes Turísticos Hoteleros

Número	DUS	Niveles	CUS
1	1.5	1	1.5
2	3.0	2	3.0
3	4.5	3	4.5
4	6.0	4	6.0
5	7.5	5	7.5
6	9.0	6	9.0
7	10.5	7	10.5
8	12.0	8	12.0
9	13.5	9	13.5
10	15.0	10	15.0
11	16.5	11	16.5
12	18.0	12	18.0

Densidades Máximas de Habitantes en Unidades Turísticas Hoteleras

Clave	Densidad Neta Ch/Ha	Clave	Densidad Neta Ch/Ha
A	24	E	120
B	36	F	132
C	48	G	144
D	108	H	156
	120	I	168
	132	J	180
	144	K	192
	156	L	204
	168	M	216
	180		
	192		
	204		
	216		

Simbología de Zonificación Secundaria en Zona Hotelera

Número de Niveles — TH 7 / 8 / A — Densidad Neta Cuartos/ha

Uso de Suelo

Densidades máximas de las villas y apartamentos en lotes Turísticos Hoteleros

Uso	Área
Condominal	53 m2
Apartamento	69 m2
Villas/ Cuartos	75 m2

Destinos de Suelo

- ANP Área Natural Protegida
- AV Área Verde
- ER Espacios Recreativos
- CG 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

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

LUIS PABLO BUSTAMANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. JESUS DE LOS ANGELES POOL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. LOURDES LATIFE CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. REYNA LESLEY TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. JORGE ARTURO SANEN CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO REBORA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM MORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. ALMA ELENA REYNOSO ZAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CIAU DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. EDUARDO KUYOC RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL ZENTENO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

ING. ARMANDO LARA DE NIGRIS,
SECRETARIO MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO

C. KARINA PAMELA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMA REGIDOR

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

C. SAMUEL MOLINEDO PORTILLA
OCTAVO REGIDOR

QUINTANA ROO GOBIERNO DEL ESTADO 2016 - 2022

SEDETUS SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 02

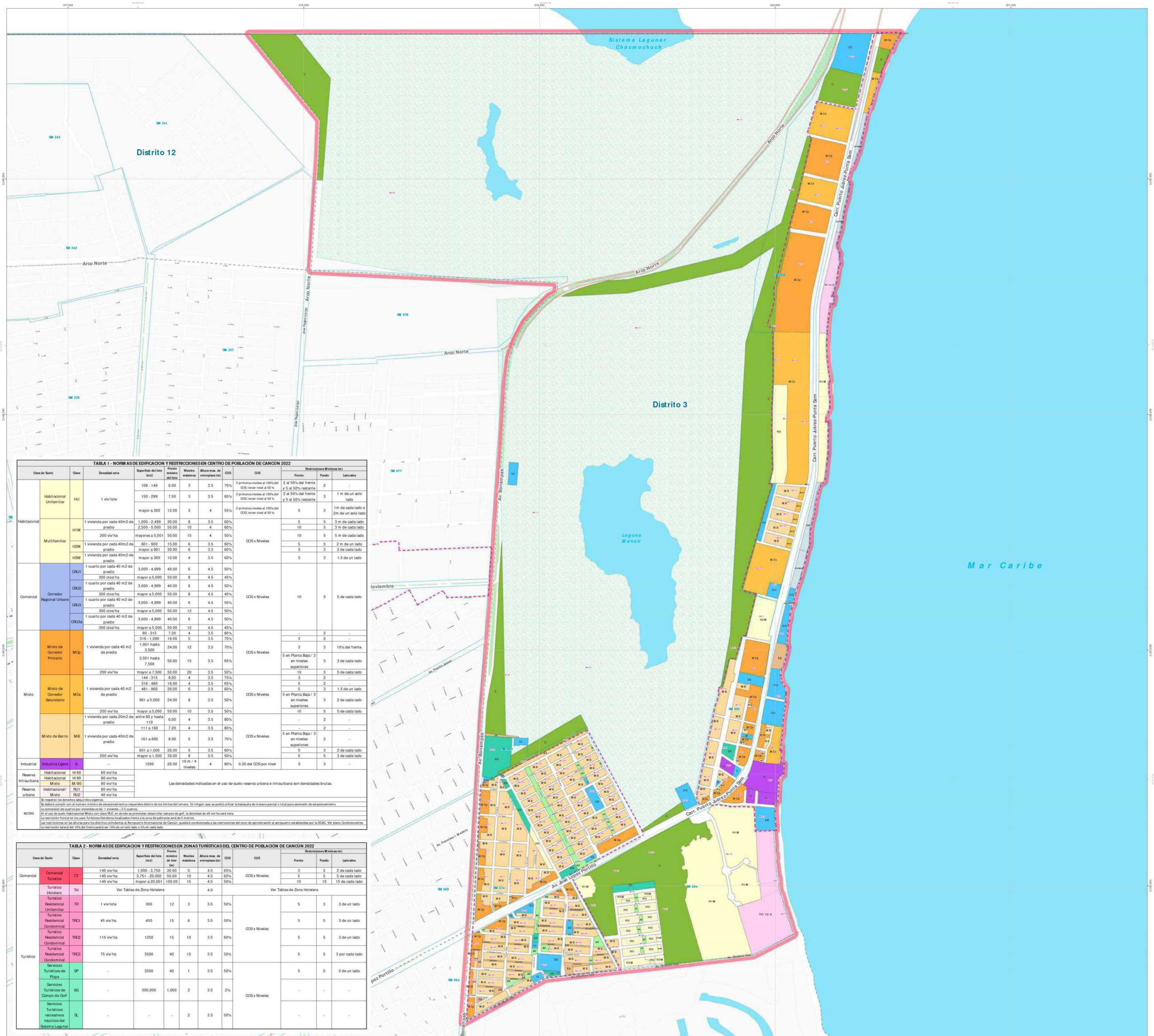


TABLA 1 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

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.

TABLA 2 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN ZONAS TURÍSTICAS DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

Usos de Suelo		Clave	Densidad neta	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo de lote (m)	Niveles máximos	Altura max. de entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m) Frente	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%		5	5	5 de cada lado
			140 viv/ ha	mayor a 20,001	100.00	15	4.5	50%		10	10	15 de cada lado
Turístico	Turístico Hotelero	TH	Ver Tablas de Zona Hotelera				4.0	Ver Tablas de Zona Hotelera				
	Turístico Residencial Unifamiliar	TR	1 viv/lote	300	12	3	3.5	50%	COS x Niveles	5	3	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC1	45 viv/ ha	450	15	6	3.5	50%		5	5	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC2	110 viv/ ha	1250	15	10	3.5	60%		5	5	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC3	75 viv/ ha	3500	40	15	3.5	50%		5	5	3 por cada lado
	Servicios Turísticos de Playa	SP	-	3500	40	1	3.5	50%	COS x Niveles	5	5	5 de un lado
	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%		-	-	-

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: Z5.D03 Zonificación Secundaria Distrito 03

Escala Gráfica — Escala: 1:5,500
0 50 100 200 300 400 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo
- HU Habitacional Unifamiliar
- HM Habitacional Multifamiliar
- MB Mixto de Barrio
- MCs Mixto de Corredor Secundario
- MCp Mixto de Corredor Primario
- TR Turístico Residencial
- TH Turístico Hotelero
- IL Industria Ligera

Parámetros y Restricciones en Función del Tamaño de los Lotes Turísticos Hoteleros

Rango Superficie (m2)	Frente Mínimo (m)	COS	Restricciones (m) Frente Principal	Frente Secundario	Fondo	Lateral
0 a 10,000	70	40%	10	5	5	5 de un solo lado
10,001 - 15,000	80	40%	10	5	5	5 de un solo lado
15,001 - 20,000	90	40%	10	5	10	5 de un solo lado
20,001 - 25,000	100	40%	10	5	10	5 de un solo lado
25,001 - 30,000	110	40%	15	5	15	10 de un solo lado
30,001 - 35,000	120	35%	15	5	15	10 de un solo lado
35,001 - 40,000	130	35%	15	5	15	10 de un solo lado
40,001 - 50,000	150	35%	15	5	15	10 de un solo lado

Cálculo de Densidad de Cuartos de Habitación del Sector (DCH) y Número de Habitaciones Turísticas Hoteleras

Número	CUS	Número	CUS
1	0.3	21	3.3
2	0.7	22	3.4
3	1.0	23	3.5
4	1.3	24	3.6
5	1.5	25	3.7
6	2.0	26	3.8
7	2.2	27	3.9
8	2.4	28	3.9
9	2.6	29	3.9
10	2.8	30	3.9
11	3.0	31	3.9

Densidades Máximas de Habitaciones por Zona Turística Hotelera

Clave	Densidad Media Cts/Ha	Clave	Densidad Media Cts/Ha
H	69	C	170
E	75	D	175
A	80	B	180
F	100	G	190
I	120	M	200
J	125	N	250
K	130	O	300
L	150	Q	350
P	160	R	400
T	165	S	450
U	170	V	500
W	175	X	550
Y	180	Z	600

Simbología de Zonificación Secundaria en Zona Hotelera

Número de Niveles — TH / 8 / A — Densidad Neta Cuartos/ha — Uso de Suelo

Dimensiones mínimas de los villas o apartamentos en lotes Turísticos Hoteleros

Uso	Área
Condominal	70 m2
Apartamento	60 m2
Villas/Cabañas	75 m2

Destinos de Suelo
- AV Área Verde
- ER Espacios Recreativos
- CG Servicios Turísticos Recreativos
- PP Playa Pública
- 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 — ANP

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024

LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA
PRESIDENTA MUNICIPAL

LUIS PABLO GUSTAVO ANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LOURDES LETICIA CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. JORGE ARTURO CABRERA CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM MORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CAU DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL CENTENO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

C. KARINA DAMIRA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMO REGIDOR

C. SAMUEL MGUINDEO DORILLA
OCTAVO REGIDOR

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

C. JESÚS DE LOS ÁNGELES DOOL MOGO
DÉCIMO REGIDOR

C. REINA LÓPEZ TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMER REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO ZEPEDA BOLETERIA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. ALMA FLORA HERNÁNDEZ SAN BRIANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

C. EDUARDO XUYOC RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

ING. ASIM ARDID LARA DE NIGRIS
SECRETARIO MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO

ARQ. CARLOS ANTONIO DÍAZ CARVAJAL
DIRECTOR GENERAL DE INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO IMPLAN

QUINTANA ROO — GOBIERNO DEL ESTADO — 2016 - 2022

SEDETUS — SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN — Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano Municipal Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 03

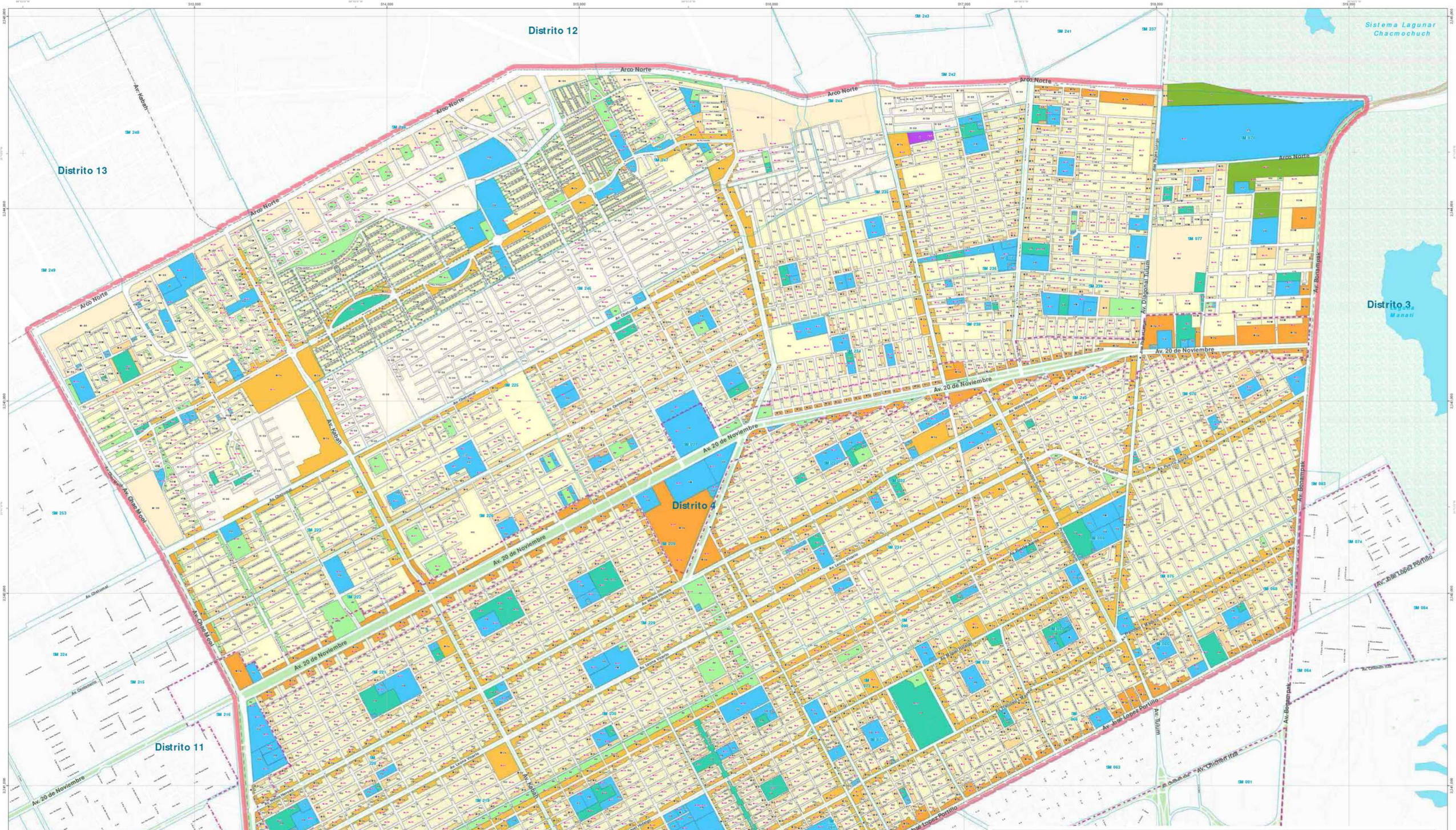


TABLA 1 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

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	-
			1 vivienda por cada 40m2 de predio	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	-
				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 R/2, 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.D04 Zonificación Secundaria Distrito 04

Escala Gráfica **Escala: 1:8,500**

0 50 100 200 300 400 500 600 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- HU - Habitacional Unifamiliar
- 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
- ER - Espacios Recreativos
- CG - 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 - Camenterio
- 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 (ANP)

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024

LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA
PRESIDENTA MUNICIPAL

LIC. LOREINA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

LUIS PABLO BUSTAMANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. JESÚS DE LOS ÁNGELES POOL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. LOURDES LISTHE CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. REINA URSULY TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. JORGE ANTONIO CHAMIZ CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO ZEPEDA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM MORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. ALMA ELENA REYNOSO ZAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CHAU DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. EDUARDO KUYOC RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL ZINZUNTO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

ING. JUAN ARDO LARA DE NIGRIS
SECRETARIO MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO

C. KARINA DAMIRA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMO REGIDOR

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

C. SAMUEL MANQUINEO QUINTILLA
OCTAVO REGIDOR

QUINTANA ROO GOBIERNO DEL ESTADO 2016 - 2022

SEDETUS
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN
Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipio Benito Juárez

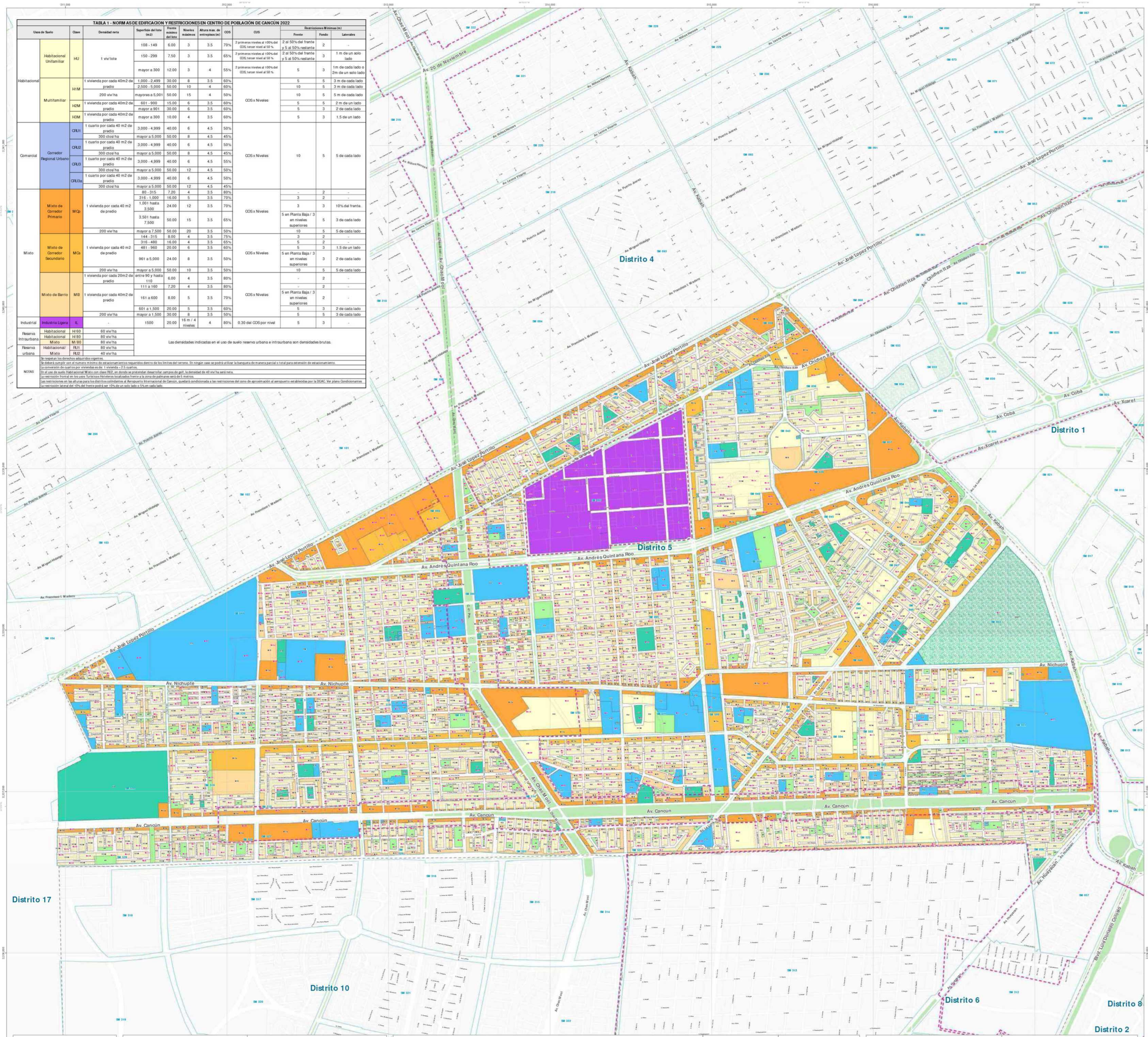
ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 04

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/	RU1	80 viv/ ha									
	Mixto	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 Unifamiliar
- 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
- ER - Espacios Recreativos
- CQ - 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

Limites

- Supermanzana
- Número de Manzana
- Polígonos de Actuación
- Limites de Distritos
- Zona Urbana

Sistema de Enlaces

- Red de Carreteras
- Aeropuerto Internacional

Hidrografía y ANP

- Cuerpos de Agua
- Áreas Naturales Protegidas - ANP

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024

LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA
PRESIDENTA MUNICIPAL

LUIS PABLO BUSTAMANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LOURDES LATIFE CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. JORGE ANTONIO RAMÓN CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM M ORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CHAU DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL ZETINO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

C. KARINA DAMIRA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMO REGIDOR

C. SAMUEL M QUINTERO BERTILLA
OCTAVO REGIDOR

LIC. LORENA M MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

C. JESÚS DE LOS ANGELES POOL MICO
DÉCIMO REGIDOR

C. REINA URSULY TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO ESPINOSA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. ALMA ELENA REYNOSO ZAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

C. EDUARDO KUYOC RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

ING. JUAN ARDO LARA CERVANTES
SECRETARIO MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO

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

QUINTANA ROO
GOBIERNO DEL ESTADO
2016 - 2022

SEDETUS
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

IMPLAN
Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipal Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 05

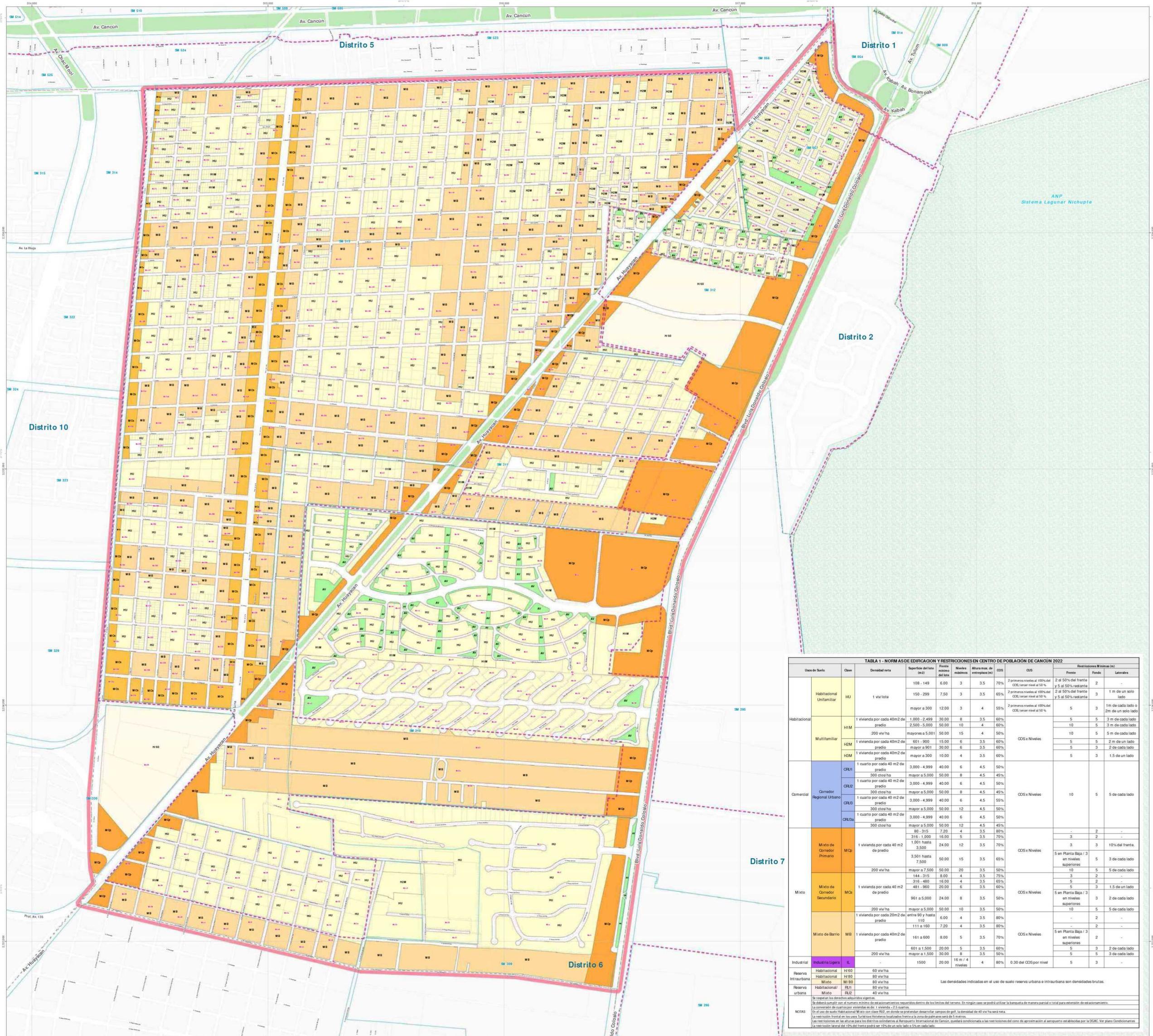


TABLA 1 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

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	-
			1 vivienda por cada 40m2 de predio	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	-
				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: ZSD06 Zonificación Secundaria Distrito 06

Escala Gráfica **Escala: 1:5,500**

0 50 100 200 300 400 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- HU - Habitacional Unifamiliar
- HM - Habitacional Multifamiliar
- H/60 - Reserva Intraurbana Habitacional
- MB - Mixto de Barrio
- MCs - Mixto de Corredor Secundario
- MCp - Mixto de Corredor Primario

Destinos de Suelo

- ANP - Área Natural Protegida
- AV - Área Verde
- ER - Espacios 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

Limites

- Supermanzana
- Número de Manzana
- Polígonos de Actuación
- Limites 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. UZAM A ESPINOSA
PRESIDENTE MUNICIPAL

LUIS PABLO BUSTAMANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LOURDES LATIFE CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. JORGE ARTURO RAMON CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM MORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CHAU DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL ZENTENO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

C. KARINA PAMELA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMO REGIDOR

C. SAMUEL MARQUEZ ZORRILLA
OCTAVO REGIDOR

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

C. JESÚS SEJUL LOS ANGELES POOL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. REYNA TONILE TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERA REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO ZEPEDA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. ALMA ELENA REYNOSO ZAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

C. EDUARDO ROYOC RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

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

ARQ. CARLOS ANTONIO DÍAZ CARVAJAL
DIRECTOR GENERAL
INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

QUINTANA ROO
GOBIERNO DEL ESTADO
2016 - 2022

SEDETUS
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN
Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipal Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 06

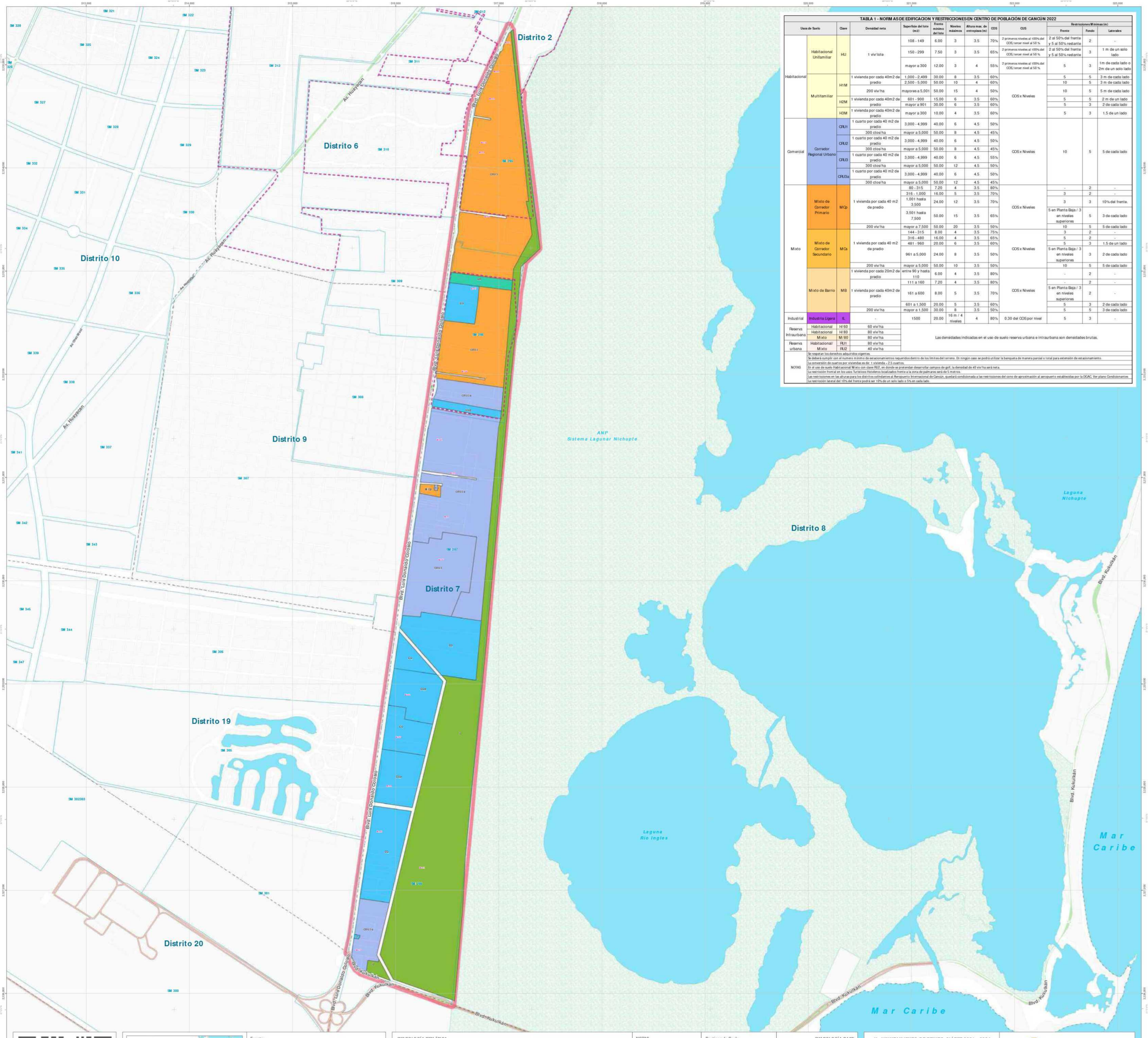


TABLA 1 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

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.D07 Zonificación Secundaria Distrito 07

Escala Gráfica **Escala: 1:12,500**

0 100 200 400 600 800 1,000 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- MCp Mixto de Corredor Primario
- CRU Corredor Regional Urbano

NOTAS:

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

Destinos de Suelo

- AV Área Verde
- CR Espacios Recreativos
- CG 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 ANP

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024

LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA
PRESIDENTA MUNICIPAL

LUIS PABLO BUSTAMANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LOURDES ADRIANA MUZA IMAM
PRIMER REGIDOR

C. JORGE ARTURO RAMÓN CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM MORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CHAU DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL ZENTENO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

C. KARINA DANIELA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMO REGIDOR

C. SAMUEL MGUINDEO PORTILLA
OCTAVO REGIDOR

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

C. JESÚS DE LOS ÁNGELES DZUL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. REYNA LISBETH TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO PEROZA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. ALMA FLORA HERNÁNDEZ ZAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

C. FERNANDO BUSTOS RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

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

ING. ABIMAEL ARIO LARA DE NIGRIS
SECRETARIO MUNICIPAL DE ECOLOGÍA Y DESARROLLO URBANO

QUINTANA ROO
GOBIERNO DEL ESTADO
2016 - 2022

SEDETUS
SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN
Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipal Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 07

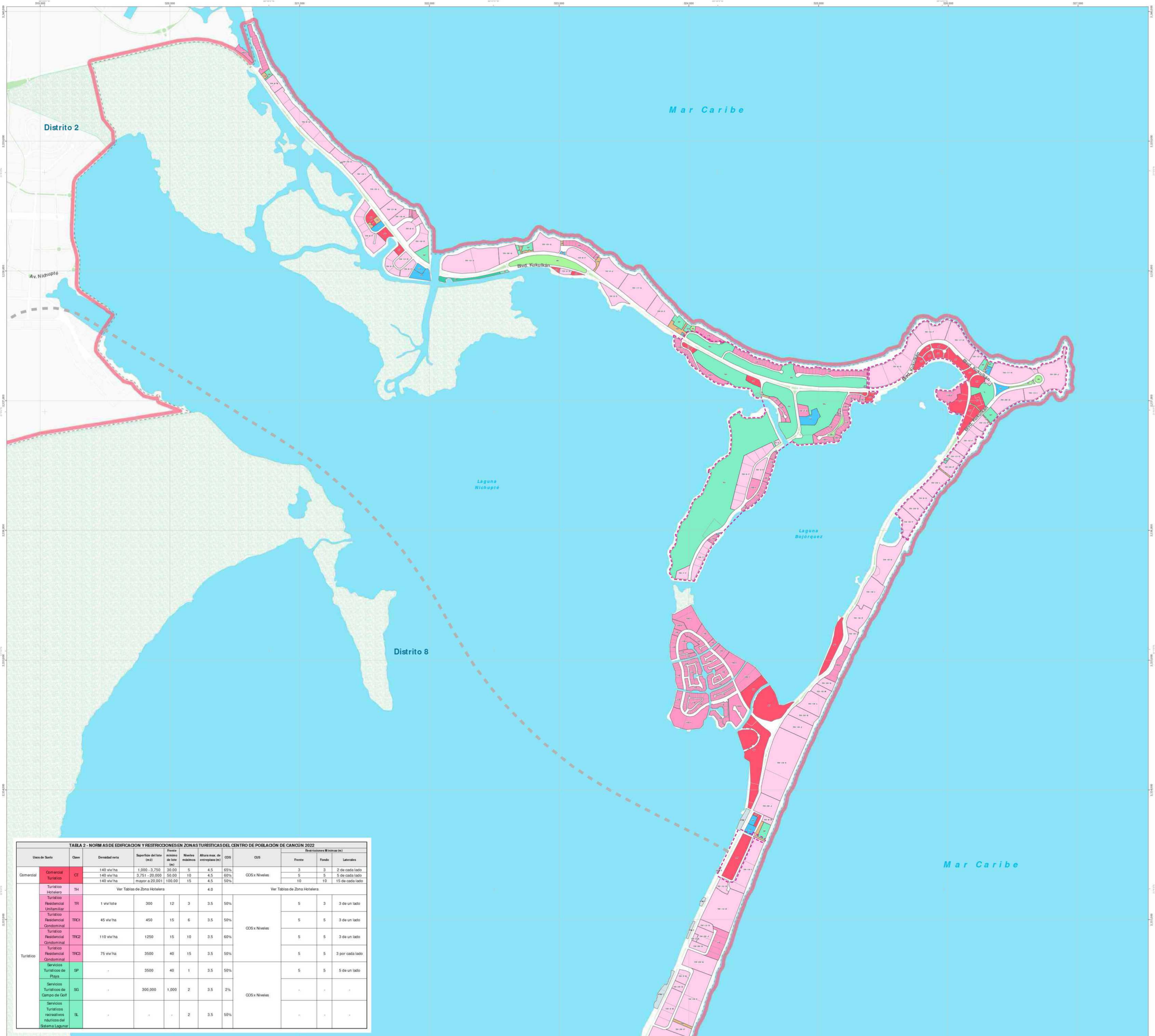


TABLA 2 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN ZONAS TURÍSTICAS DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

Usos de Suelo		Clave	Densidad neta	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo de lote (m)	Niveles máximos	Altura max. de entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m) Frente	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%		5	5	5 de cada lado
			140 viv/ha	mayor a 20,001	100.00	15	4.5	50%		10	10	15 de cada lado
Turístico	Turístico Hotelero	TH	Ver Tablas de Zona Hotelera				4.0	Ver Tablas de Zona Hotelera				
	Turístico Residencial Unifamiliar	TR	1 viv/lote	300	12	3	3.5	50%	COS x Niveles	5	3	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC1	45 viv/ha	450	15	6	3.5	50%		5	5	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC2	110 viv/ha	1250	15	10	3.5	60%		5	5	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC3	75 viv/ha	3500	40	15	3.5	50%		5	5	3 por cada lado
	Servicios Turísticos de Playa	SP	-	3500	40	1	3.5	50%	COS x Niveles	5	5	5 de un lado
	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%		-	-	-

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: ZSD08-A Zonificación Secundaria Distrito 08-A

Escala Gráfica **Escala: 1:10,000**

0 50 100 200 300 400 500 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo

- CT Comercial Turístico
- TR Turístico Residencial
- TH Turístico Hotelero

Parámetros y Restricciones en Función del Tamaño de los Lotes Turísticos Hoteleros

Rango Superficie (m2)	Densidad Máxima (ha)	COS	Frente Principal	Frente Secundario	Restricciones (m) Posterior	Lateral
[illegible]	[illegible]	40%	13	5	5	5 de un lado y 3 de otro lado
[illegible]	40	40%	12	4	5	5 de un lado y 3 de otro lado
[illegible]	40	50%	13	5	10	5 de un lado y 3 de otro lado
[illegible]	45	45%	15	10	10	10 de un lado y 3 de otro lado
[illegible]	60	40%	15	10	10	10 de un lado y 3 de otro lado
[illegible]	104	40%	15	10	15	10 de un lado y 3 de otro lado
[illegible]	130	35%	15	10	15	10 de un lado y 3 de otro lado

Límite de Intensidad de Construcción de Utilización del Suelo (CUS) y Número de Niveles en Lotes Turísticos Hoteleros

Niveles	CUS	Niveles	CUS
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Densidades y Densidades en uso Turístico Hotelero

Clave	Densidad Neta Cto./Ha	Clave	Densidad Neta Cto./Ha
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Dimensiones mínimas de los villas y apartamentos en lotes Turísticos Hoteleros

Uso	Área
Condoterral	55 m2
Apartamento	60 m2
Urbanización	75 m2

Simbología de Zonificación Secundaria en Zona Hotelera

Número de Niveles — TH / 8 / A — Densidad Neta Cuartos/ha — Uso de Suelo

Destinos de Suelo

- AV Área Verde
- ER Espacios Recreativos
- CS Servicios Turísticos Recreativos
- PP Playa Pública
- 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 GUSTAVO ANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LOURDES LETICIA CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. JORGE ANTONIO RAMÓN CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM RODRÍGUEZ VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA CHAI DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL ZENTENO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

C. KARINA ESMERALDA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMO REGIDOR

C. SAMUEL MOLINERO PORTILLA
OCTAVO REGIDOR

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

C. JESÚS DE LOS ÁNGELES DZUL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. IRONA LIZBETH TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO TEROSA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. ALMA ELENA RODRÍGUEZ ZAMUDIANO
DÉCIMO TERCERO REGIDOR

C. JORGE RODRÍGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

C. EDUARDO ALVIDO RODRÍGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

ING. ARIMADO LARA DE NIGRIS
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

IMPLAN Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano Municipio Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 08-A

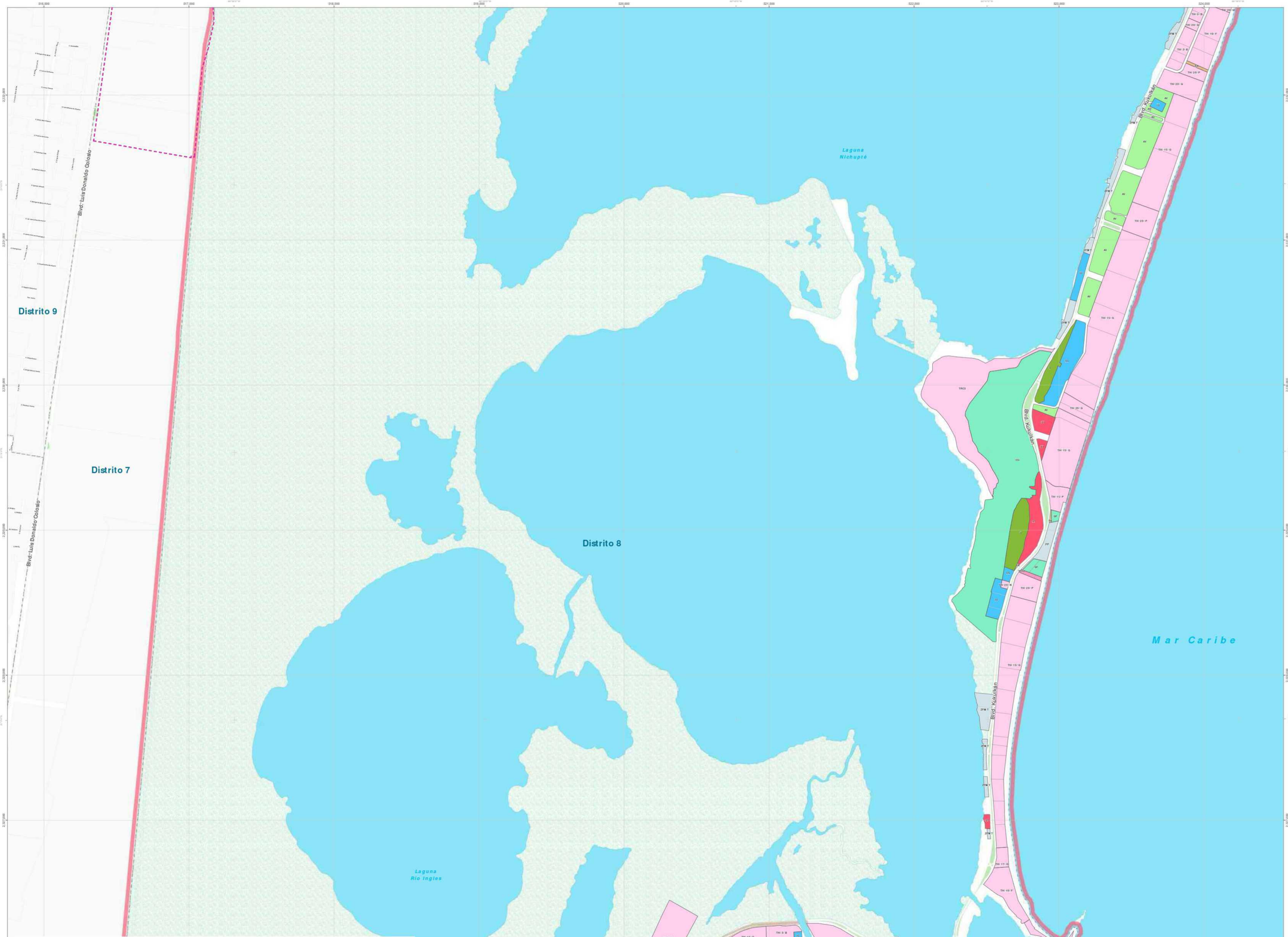


TABLA 2 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN ZONAS TURÍSTICAS DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CANCÚN 2022

Usos de Suelo		Clave	Densidad neta	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo de lote (m)	Niveles máximos	Altura max. de entrepisos (m)	COS	CUS	Restricciones Mínimas (m) Frente	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%		5	5	5 de cada lado
			140 viv/ ha	mayor a 20,001	100.00	15	4.5	50%		10	10	15 de cada lado
Turístico	Turístico Hotelero	TH	Ver Tablas de Zona Hotelera				4.0	Ver Tablas de Zona Hotelera				
	Turístico Residencial Unifamiliar	TR	1 viv/lote	300	12	3	3.5	50%	COS x Niveles	5	3	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC1	45 viv/ ha	450	15	6	3.5	50%		5	5	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC2	110 viv/ ha	1250	15	10	3.5	60%		5	5	3 de un lado
	Turístico Residencial Condominal	TRC3	75 viv/ ha	3500	40	15	3.5	50%		5	5	3 por cada lado
	Servicios Turísticos de Playa	SP	-	3500	40	1	3.5	50%	COS x Niveles	5	5	5 de un lado
	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%		-	-	-

Fuente:
- IMPLAN Cancún 2021
- 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 ITRF92
Equidistancia malla UTM 1,000m

Plano: ZSD08-B Zonificación Secundaria Distrito 08-B

Escala Gráfica — Escala: 1:10,000

0 50 100 200 300 400 500 M

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Normatividad Urbana - Usos de Suelo
- CT Comercial Turístico
- TR Turístico Residencial
- TH Turístico Hotelero

Parámetros y Densidades en Función del Tamaño de los Lotes Turísticos Hoteleros

Rango Superficie (m2)	Frente Mínimo (m)	COS	Restricciones (m) Frente Principal	Frente Secundario	Posterior	Lateral
menos 5,000	25	40%	10	5	5	5 de un solo lado
5,001 - 10,000	40	40%	10	5	5	5 de un solo lado
10,001 - 15,000	40	50%	10	5	10	5 de un solo lado
15,001 - 19,999	40	40%	15	10	10	10 de un solo lado
20,000 - 25,000	40	40%	15	10	15	10 de un solo lado
25,001 - 30,000	100	40%	15	10	15	10 de un solo lado
más de 30,000	120	35%	15	10	15	10 de un solo lado

Cálculo de Densidad de Construcción de Unidades del Sector (CUS) y Número de Niveles en Lotes Turísticos Hoteleros

Niveles	CUS	Niveles	CUS
1	1.0	11	4.4
2	1.7	12	4.7
3	2.3	13	5.0
4	2.8	14	5.3
5	3.3	15	5.5
6	3.7	16	5.7
7	4.1	17	6.0
8	4.4	18	6.2
9	4.7	19	6.4
10	5.0	20	6.6

Modalidades de Densidades en Lotes Turísticos Hoteleros

Clave	Densidad Neta Cto./ha	Clave	Densidad Neta Cto./ha
A	45	J	170
B	75	K	175
C	85	L	200
D	130	M	230
E	135	N	250
F	140	O	260
G	150	P	265
H	160	Q	270
I	165		

Simbología de Zonificación Secundaria en Zona Hotelera

Número de Niveles — TH / 8 / A — Densidad Neta Cuartos/ha — Uso de Suelo

Dimensiones mínimas de los años y apartamentos en lotes Turísticos Hoteleros

Uso	Área
Condominal	50 m2
Apartamento	60 m2
Villas/Cabañas	75 m2

Destinos de Suelo
- AV Área Verde
- ER Espacios Recreativos
- CG Servicios Turísticos Recreativos
- PP Playa Pública
- 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 - Bibliotecas
  - 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
PRESIDENTA MUNICIPAL

LUIS PABLO GUSTAVO ANTE BELTRÁN
SÍNDICO MUNICIPAL

C. LOURDES LASTRE CARDONA MUZA
PRIMER REGIDOR

C. JORGE ANTONIO INAREN CERVANTES
SEGUNDO REGIDOR

C. MIRIAM MORALES VÁZQUEZ
TERCER REGIDOR

C. PABLO GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ
CUARTO REGIDOR

LIC. JESSICA ALEJANDRA DÁVI DÍAZ
QUINTO REGIDOR

C. MIGUEL ÁNGEL ZENTENO CORTÉS
SEXTO REGIDOR

C. KARINA DAMIA ESPINOZA PÉREZ
SÉPTIMO REGIDOR

C. SAMUEL MQUINDEO DORILLA
OCTAVO REGIDOR

LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS
NOVENO REGIDOR

C. JESÚS DE LOS ANGELES DOOL MOO
DÉCIMO REGIDOR

C. REINA LÓPEZ TAMAYO CARBALLO
DÉCIMO PRIMERO REGIDOR

C. ÓSCAR ALBERTO PEROZA AGUILERA
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

C. ALMA ELENA BERNICIO CAMBRANO
DÉCIMO TERCER REGIDOR

C. JORGE RODÍRGUEZ MÉNDEZ
DÉCIMO CUARTO REGIDOR

C. EDUARDO ROYOC RODÍRGUEZ
DÉCIMO QUINTO REGIDOR

ING. JOSÉ ANDÉS LARA DE NIGOIS
SECRETARIO DE DESARROLLO ECONÓMICO Y DESARROLLO URBANO

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

QUINTANA ROO — GOBIERNO DEL ESTADO

SEDETUS — SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO SUSTENTABLE

IMPLAN — Instituto de Planeación de Desarrollo Urbano Municipal Benito Juárez

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 08-B