



TABLA 1 - NORMAS DE EDIFICACION Y RESTRICCIONES EN CENTRO DE POBLACION DE CANCUN 2022												
Usos de Suelo	Clave	Densidad neta	Superficie del lote (m2)	Frente mínimo del lote	Niveles máximos	Altura max. de entresijos (m)	COS	COS	COS	Restricciones Mínimas (m)		
										Frente	Fondo	Laterales
Habitacional	Habitacional Unifamiliar	1 viv/lot	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	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	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	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	
			mayores a 5,001	50.00	15	4	50%		10	5	5 m de cada lado	
		1 vivienda por cada 40m2 de predio	601 - 900	15.00	6	3.5	60%	COS x Niveles	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	
	Comercial	Corredor Regional Urbano	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
mayor a 5,000				50.00	8	4.5	45%					
3,000 - 4,999				40.00	6	4.5	50%					
			300 cto/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5	50%				
				3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	55%				
				mayor a 5,000	50.00	12	4.5	50%				
Mixto de Corredor Primario		1 vivienda 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	
			3,000 - 4,999	40.00	6	4.5	55%					
			300 cto/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5					50%
			300 cto/ha	mayor a 5,000	50.00	12	4.5					45%
Mixto	Mixto de Corredor Secundario	1 vivienda por cada 40 m2 de predio	80 - 315	7.20	4	3.5	80%	COS x Niveles	10	5	5 de cada lado	
			316 - 1,000	16.00	5	3.5	70%					
			1,001 hasta 3,500	24.00	12	3.5	70%					
			3,501 hasta 7,500	50.00	15	3.5	65%					
			mayor a 7,500	50.00	20	3.5	50%					
			144 - 315	8.00	4	3.5	75%					
	Mixto de Barrio	1 vivienda por cada 40m2 de predio	316 - 480	16.00	4	3.5	65%	COS x Niveles	10	5	5 de cada lado	
			481 - 960	20.00	6	3.5	60%					
			961 a 5,000	24.00	8	3.5	50%					
			mayor a 5,000	50.00	10	3.5	50%					
Industrial	Industria Ligera	1 vivienda por cada 40m2 de predio	entre 90 y hasta 110	6.00	4	3.5	80%	COS x Niveles	10	5	5 de cada lado	
			111 a 160	7.20	4	3.5	80%					
			161 a 600	8.00	5	3.5	70%					
	Reserva Intraurbana	H/60	80 viv/ha	601 a 1,500	20.00	5	3.5	60%	COS x Niveles	10	5	5 de cada lado
				mayor a 1,500	30.00	8	3.5	50%				
				1500	20.00	16 m / 4 niveles	4	80%				
	Reserva urbana	Habitacional/ Mixto	RU1	80 viv/ha	-	-	-	COS x Niveles	10	5	5 de cada lado	
				80 viv/ha	-	-	-					
				80 viv/ha	-	-	-					
				80 viv/ha	-	-	-					
Las densidades indicadas en el uso de suelo reserva urbana e intraurbana son densidades brutas.												
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 RU1, en donde se pretenda 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 palmar es 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 Condicionantes.												
La restricción lateral del 10% del frente podrá ser 10% de un solo lado o 5% en cada lado.												



Fuente:
- IMPLAN Cancun 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: ITF92
Equidistancia malla UTM: 1,000m

Plano: ZS.D13 Zonificación Secundaria Distrito 13

Escala Gráfica: 0 100 200 400 M
Escala: 1:6,000

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA	
Normatividad Urbana - Usos de Suelo	
HU	Habitacional Unifamiliar
HM	Habitacional Multifamiliar
H/60	Reserva Intraurbana Habitacional
M/80	Reserva Intraurbana Mixto
RU1	Reserva Intraurbana Mixto
MB	Mixto de Barrio
MCs	Mixto de Corredor Secundario
MCp	Mixto de Corredor Primario
Destinos de Suelo	
AV	Área Verde
ER	Espacios Recreativos
GR	Espacios Recreativos
SA	Espacios Abiertos
EQ	Equipamiento
EB	Educación Básica
EM	Educación Media
ES	Educación Superior
IU	Infraestructura Urbana
OG	Oficina de Gobierno
CC	Equipamiento Cultural
AS	Asistencia Social
M	Mercado
B	Biblioteca
CM	Cementerio
SS	Servicios de Salud
EQ	Equipamiento Privado

SIMBOLOGÍA BASE	
Límites	
Límites Municipales	- - -
Límites de Distritos	- - -
Polygonos de Actuación	- - -
Supermanzana	- - -
Zona Urbana	- - -
Red de Carreteras	- - -
Aeropuerto Internacional	- - -
Hidrografía y ANP	- - -
Cuerpos de Agua	- - -
Áreas Naturales Protegidas	- - -

H. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ 2021 - 2024	
LIC. MARÍA ELENA L. LEZAMA ESPINOSA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	LIC. LORENA MARTÍNEZ BELLOS SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
LIC. PABLO BUSTAMANTE BELTRAN SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. JESUS DE LOS ANGELES POOL MOO SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
C. LOURDES LATTES CARDONA MUZA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. REYNA LESLEY TAMAYO CABALLERO SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
C. JORGE ARTURO HERNÁNDEZ CERVANTES SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. OSCAR ALBERTO ROSALES AGUILERA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
C. MIRIAM NOBLES VÁZQUEZ SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. AIMA ELENA REYNOLDO ZAMBRANO SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
C. PABLO GUTIERREZ HERNÁNDEZ SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. JORGE RODRÍGUEZ MENDOZA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
LIC. JESSICA ALEJANDRA GARCÍA DÍAZ SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. EDUARDO ALBERTO ROSALES AGUILERA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
C. MIGUEL ÁNGEL REYNOLDO CORTES SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. MIGUEL ÁNGEL REYNOLDO CORTES SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
C. KARIM RAMÍREZ HERNÁNDEZ PÉREZ SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. MIGUEL ÁNGEL REYNOLDO CORTES SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
C. SAMUEL MOLLINEDO PORTILLA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO	C. MIGUEL ÁNGEL REYNOLDO CORTES SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
DISTRITO 13