

P U E R T A C O R T É S
MAR DE CORTÉS

ILUSTRACIÓN DE LINEAMIENTOS DE DISEÑO LA CIMA

ELABORADO POR:

ARISTA

Planeación / Diseño Urbano / Arquitectura / Paisaje

aristadesign.com

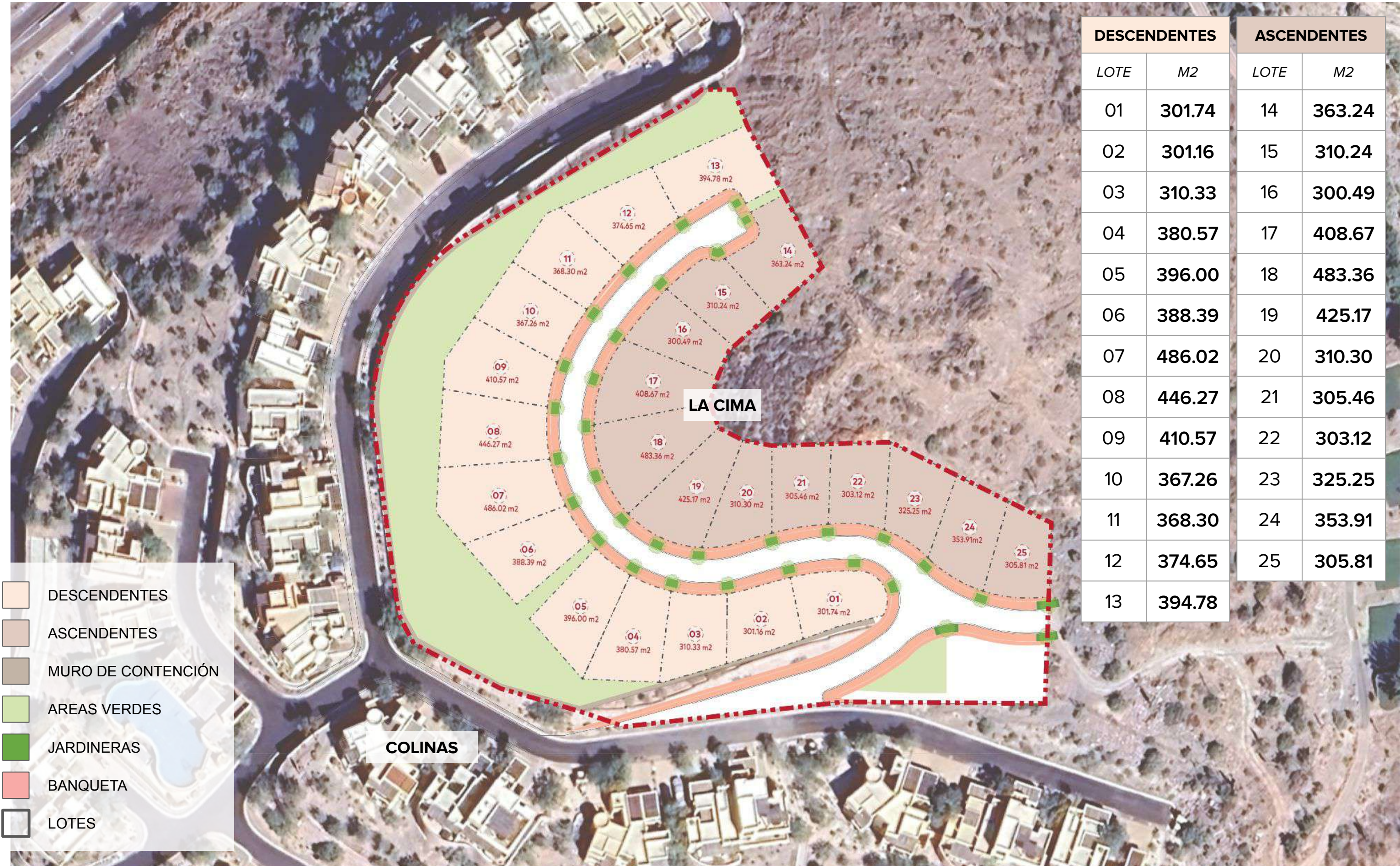
25.MARZO.2025



Los lineamientos de diseño para La Cima buscan los siguientes objetivos generales:

- **FORJAR UNA IDENTIDAD ARMÓNICA EN EL CONJUNTO**
- **CELEBRAR Y REFLEJAR LA IDENTIDAD PAISAJÍSTICA Y MATERIALIDAD DEL ENTORNO NATURAL**
- **PRESERVAR LAS VISTAS HACIA EL MAR**
- **PROMOVER RELACIONES ESPACIALES ADECUADAS ENTRE LAS EDIFICACIONES**
- **PROMOVER UNA IMAGEN DE ALTA CALIDAD, SOFISTICADA, SUSTENTABLE Y EXCLUSIVA**





LINEAMIENTOS DE DISEÑO

COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO APLICABLES A
LOS LOTES EN LA CIMA:

COS 65% MAX

LA EDIFICACIÓN NO DEBERÁ EXCEDER UNA
OCUPACIÓN MÁXIMA DEL LOTE DEL 65% DE LA
SUPERFICIE DEL LOTE.

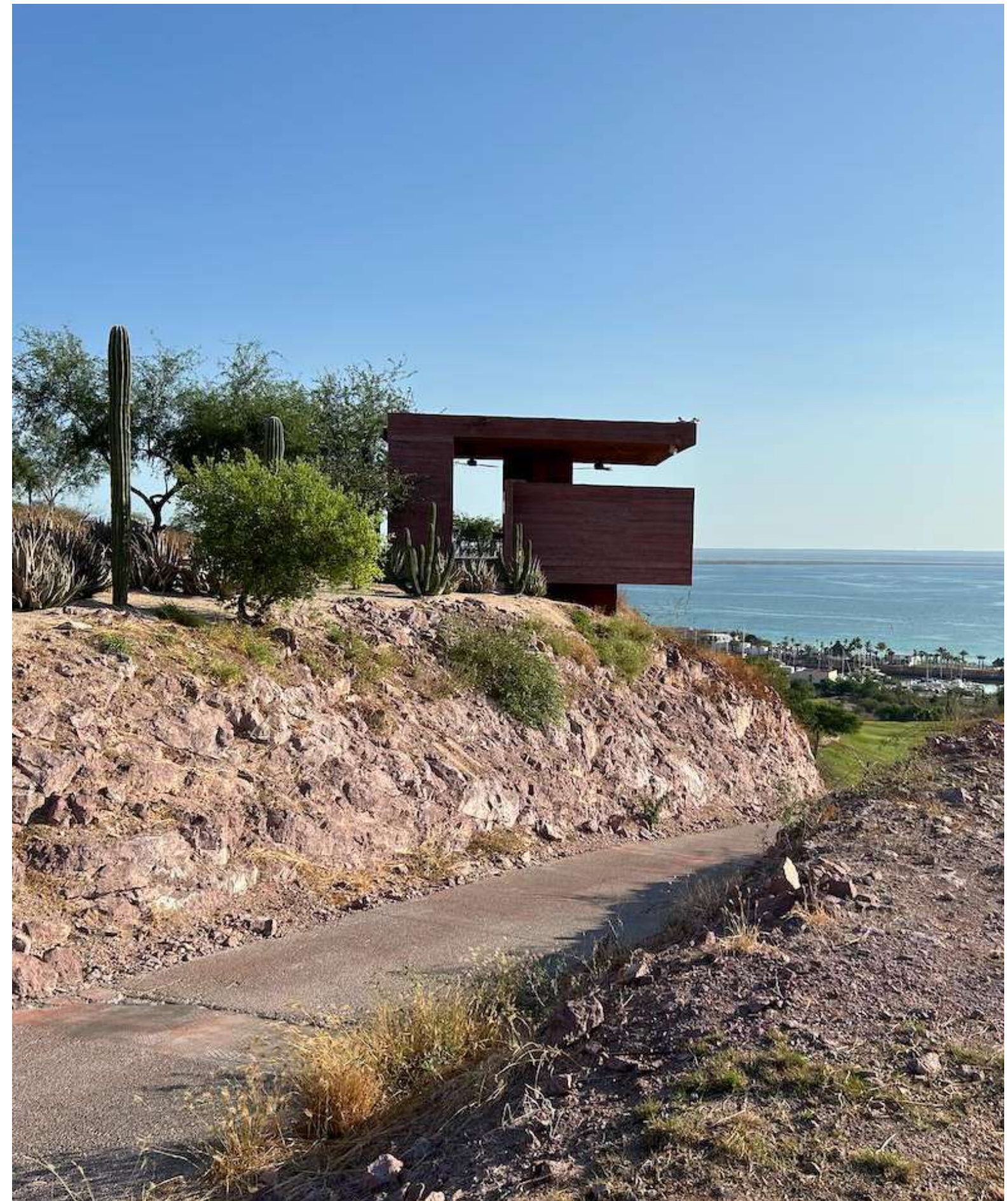
CAV 25% MIN

EL LOTE DEBERÁ MANTENER UNA SUPERFICIE DE POR
LO MENOS EL 25% DEL TERRENO COMO ÁREA VERDE.

CUS 1.50 MAX LOTES ASCENDENTES

CUS 1.25 MAX LOTES DESCENDENTES

LA SUPERFICIE CONSTRUIDA TECHADA MÁXIMA
PERMITIDA EN LOS LOTES ES 1.25 O 1.35 VECES LA
SUPERFICIE TOTAL DEL LOTE.



LOTES DESCENDENTES

13 LOTES

8 LOTES TIPO

5 LOTES REMET. ESPECIALES

**LOTES DESCENDENTES
CON REMETIMIENTOS
ESPECIALES**
(1, 2, 3, 12, 13)

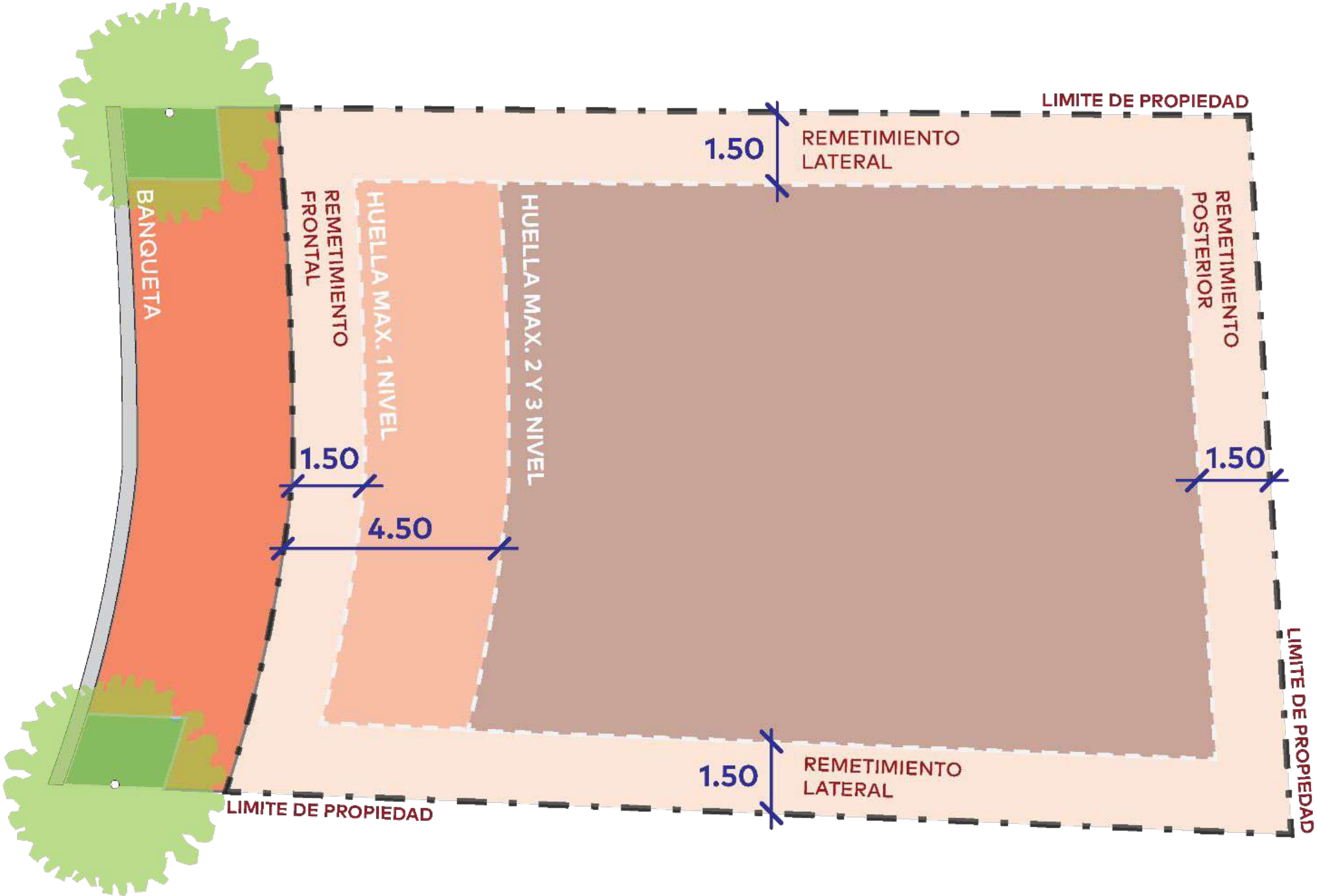
LOTES ASCENDENTES
12 LOTES

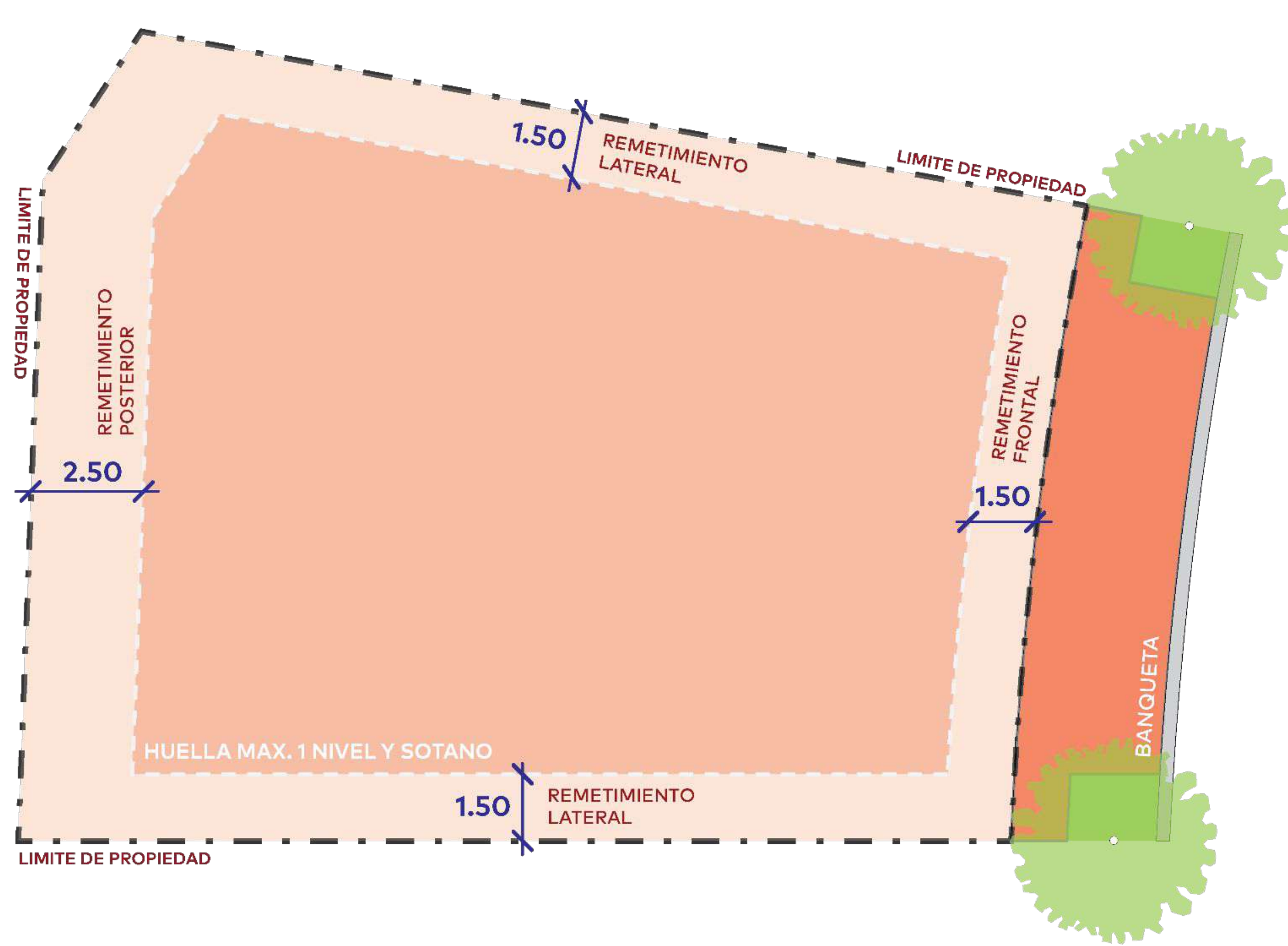
25 LOTES EN TOTAL

- LOTES ESPECIALES
- LOTES ASCENDENTES
- LOTES DESCENDENTES
- MURO DE CONTENCIÓN
- AREAS VERDES
- JARDINERAS
- BANQUETA

REMETIMIENTOS EN LOTES ASCENDENTES

APLICABLE AL 1er NIVEL	
FRONTAL:	1.5 m
LATERALES:	1.5 m
POSTERIOR:	1.5 m
APLICABLE AL 2do Y 3er NIVEL	
FRONTAL:	4.5 m



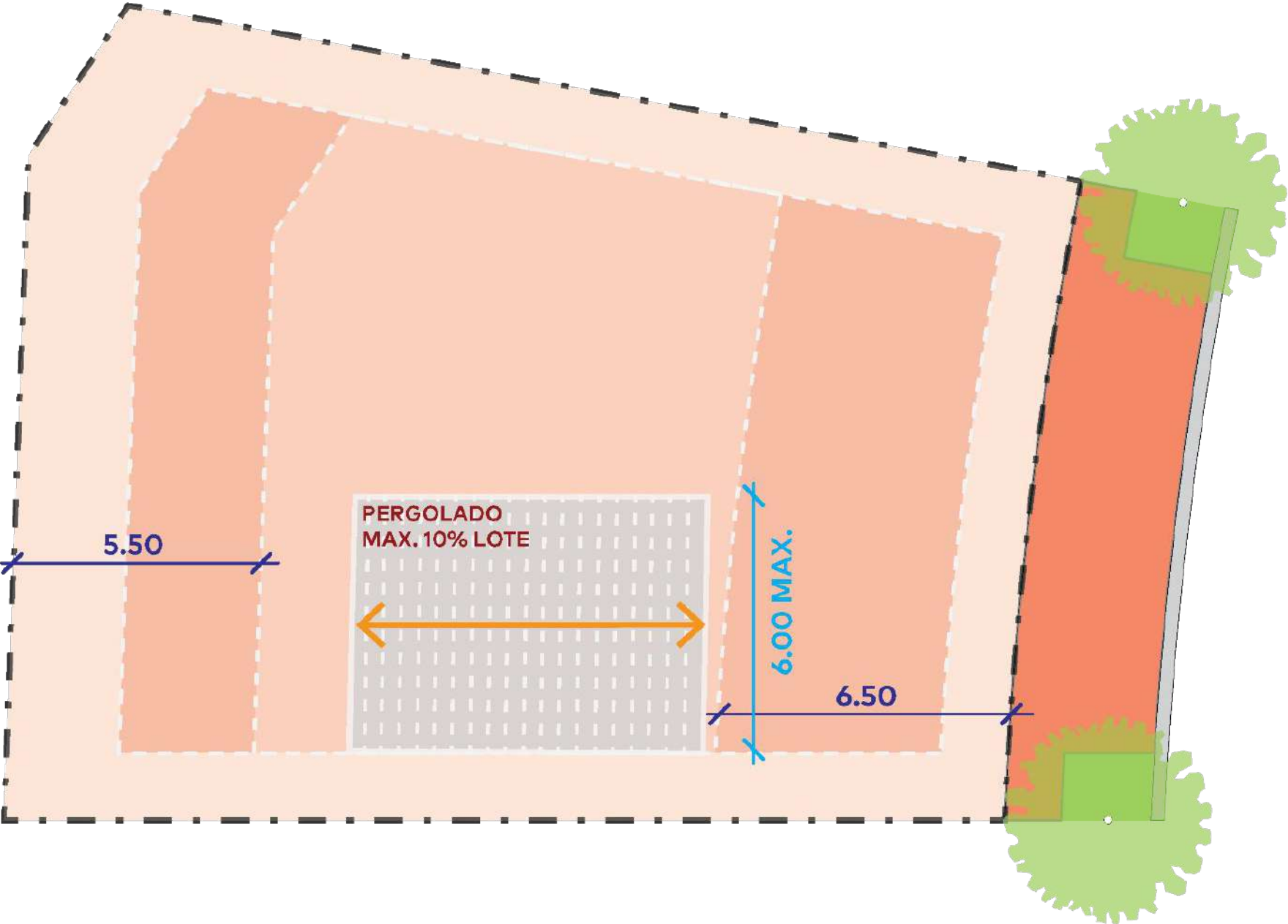


REMETIMIENTOS EN LOTES DESCENDENTES	
APLICABLE AL 1er NIVEL Y NIVEL INFERIOR	
LOTES TIPO:	
FRONTAL:	1.5 m
LATERALES:	1.5 m
POSTERIOR:	2.5 m
LOTES REMET. ESPECIALES:	
FRONTAL:	1.5 m
LATERALES:	1.5 m
POSTERIOR:	2.0 m

LINEAMIENTOS PARA PERGOLADO PERMITIDO EN 2do NIVEL (ROOF TOP) EN LOTES DESCENDENTES

- 1. NO PODRÁ OCUPAR UN DESPLANTE (COS) SUPERIOR AL 10% DE LA SUPERFICIE DEL LOTE.
- 2. DEBERÁ ESTAR ORIENTADO EN EL SENTIDO DE LA PROFUNDIDAD DEL LOTE, ES DECIR, GENERALMENTE PERPENDICULAR A LA VIALIDAD.
- 3. ESTARÁ LIMITADO A UN ANCHO MÁXIMO DE 6 METROS EN SU LADO GENERALMENTE PARALELO A LA VIALIDAD.
- 4. DEBERÁ RESPETAR LOS SIGUIENTES REMETIMIENTOS:

LOTES TIPO:	
FRONTAL:	6.5 m
POSTERIOR:	5.5 m
LOTES ESPECIALES:	
FRONTAL:	4.5 m
POSTERIOR:	4.0 m



UBICACIÓN DE PERGOLADO

- 1. SE LIMITA LA UBICACIÓN DE PERGOLADO, CADA LOTE SE DEBERÁ ALINEAR CONFORME A COMO SE ILUSTRA EN EL GRÁFICO, EN BUSCA DE PRIVILEGIAR LAS VISTAS HACIA EL MAR DE LOTES ASCENDENTES.
- 2. PARA MAYOR PRIVACIDAD DE LOS RESIDENTES SE PODRÁ UTILIZAR UNA CELOSÍA SEMIPERMEABLE DE MATERIALES COMO CARRIZO ENTRE LÍMITES DE LOTES Y PERGOLADOS, EL DISEÑO DE ESTA DEBERÁ SER PRESENTADO AL COMITÉ DE DISEÑO PARA SU APROBACIÓN.

PERGOLADO

REMETIMIENTO UBICACIÓN ROOF TOP

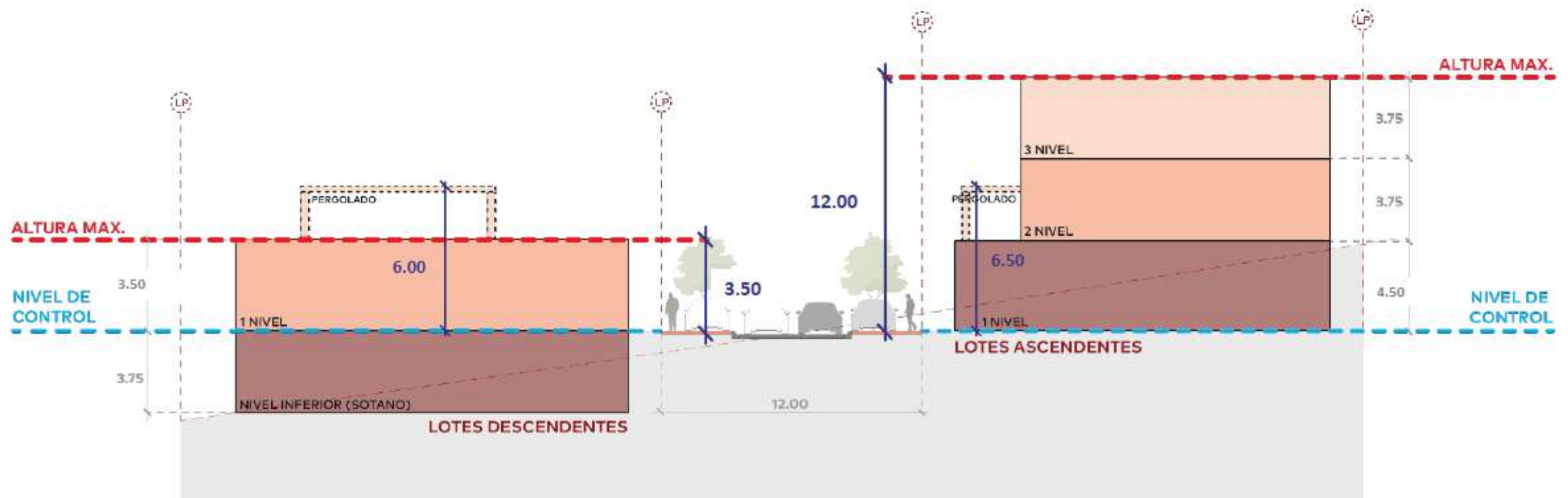
MURO DE CONTENCIÓN

AREAS VERDES

JARDINERAS

BANQUETA

LOTES



LOTES DESCENDENTES

2 NIVELES CONSTRUIBLES + PERGOLADO EN 2do NIVEL (ROOF TOP)

ALTURA MÁXIMA DE **3.5 M** INCLUYENDO BARANDALES, PRETILES Y CUALQUIER ESTRUCTURA

ALTURA MÁXIMA PERGOLADO EN 2do NIVEL 6.0 M

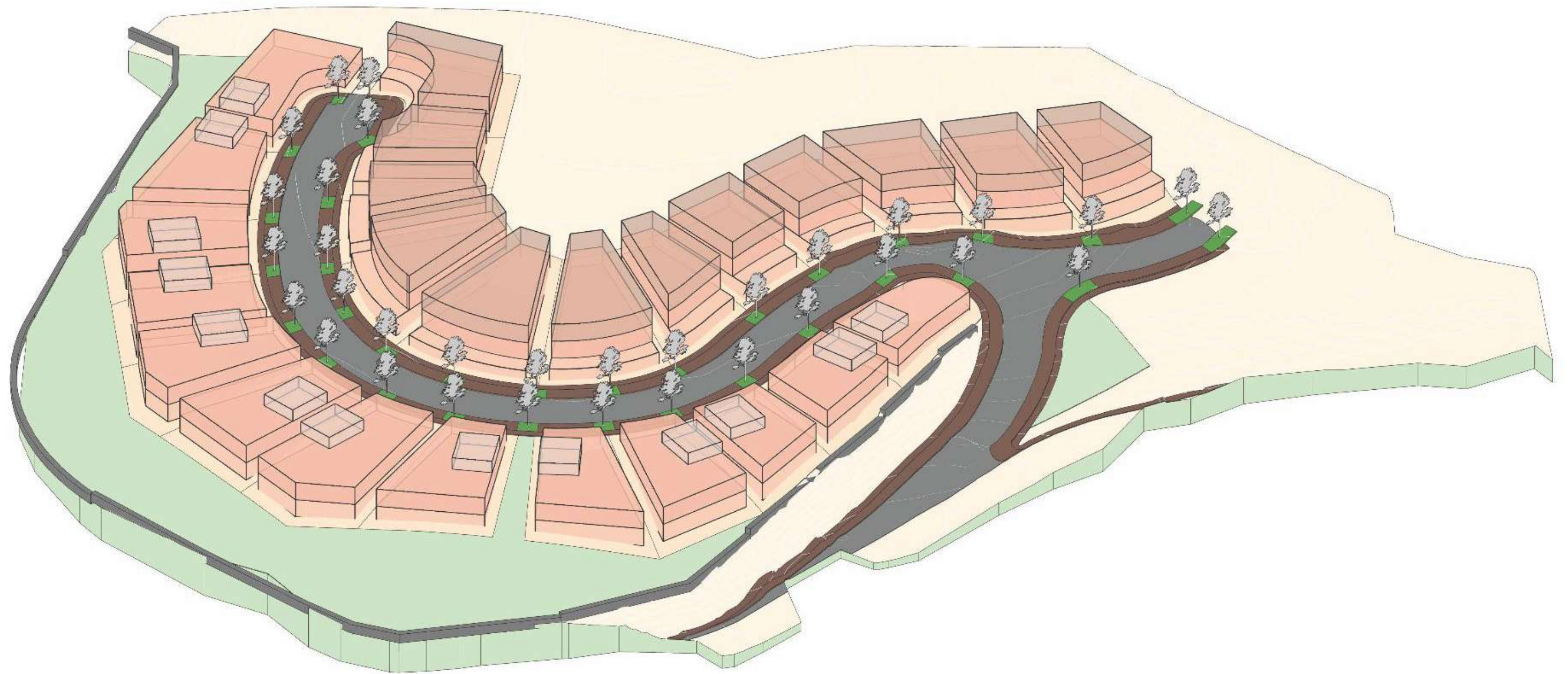
LOTES ASCENDENTES

3 NIVELES CONSTRUIBLES

ALTURA MÁXIMA DE **12.00 M**, INCLUYENDO BARANDALES, PRETILES Y CUALQUIER ESTRUCTURA

ALTURA MÁXIMA PERGOLADO EN REMETIMIENTO FRONTAL 2do NIVEL 6.5 M

*ALTURAS MÁXIMAS MEDIDAS DESDE EL NIVEL DE CONTROL DEL LOTE





DESPLANTE MÁXIMO
POR REMETIMIENTOS

ASCENDENTES:

APLICABLE AL 1er NIVEL
FRONTAL: 1.5 m
LATERALES: 1.5 m
POSTERIOR: 1.5 m

APLICABLE AL 2do Y 3er NIVEL
FRONTAL: 4.5 m

DESCENDENTES:

LOTES TIPO:
FRONTAL: 1.5 m
LATERALES: 1.5 m
POSTERIOR: 2.5 m

LOTES ESPECIALES
(1, 2, 3, 12, 13):
FRONTAL: 1.5 m
LATERALES: 1.5 m
POSTERIOR: 2.0 m

LOTES LA CIMA

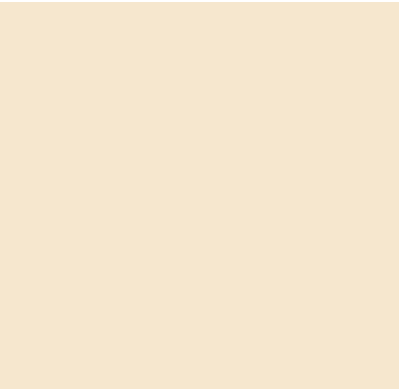
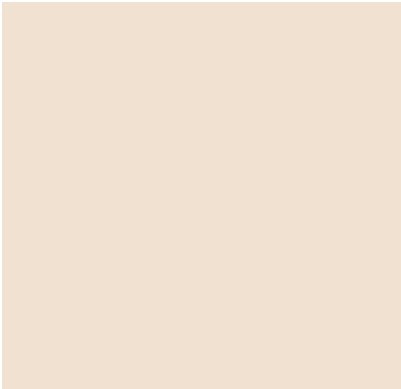
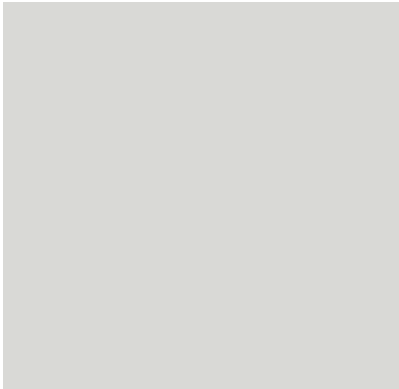
LINEAMIENTOS

ESCENARIOS DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

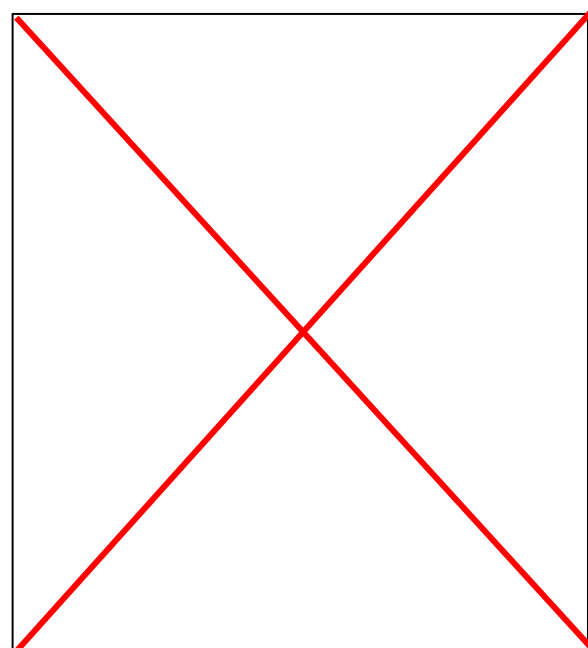
ID lote:	uso:	tipología:	Sup. lote (m2):	COS max:	COS max (m2):	CAV min:	CAV min (m2):	CUS max:	CUS const. max (m2):	huella max N1 (m2):	huella max N1 (%):	const. N1 @_% HMN1:	huella max @_% N2 (m2):	huella max N2 (%):	const. N2 @_% HMN2:	suma N1+N2:	CUS N1+N2:	const. N3 @_% N1:	suma const. N1+N2+N3:	CUS const. N1+N2+N3:
Lotes ASCENDENTES												65%			100%			100%		
Lotes DESCENDENTES												100%			100%			10%		
1	Lote 1	descendente	301.74	65.00%	196.13	25.00%	75.44	1.25	377.18	194.51	64.46%	194.51	194.51	64.46%	194.51	389.02	1.29	30.17	419.19	1.39
2	Lote 2	descendente	301.16	65.00%	195.75	25.00%	75.29	1.25	376.45	196.56	65.27%	196.56	196.56	65.27%	196.56	393.12	1.31	30.12	423.24	1.41
3	Lote 3	descendente	310.33	65.00%	201.71	25.00%	77.58	1.25	387.91	202.89	65.38%	202.89	202.89	65.38%	202.89	405.78	1.31	31.03	436.81	1.41
4	Lote 4	descendente	380.57	65.00%	247.37	25.00%	95.14	1.25	475.71	250.73	65.88%	250.73	227.89	59.88%	227.89	478.62	1.26	38.06	516.68	1.36
5	Lote 5	descendente	396.00	65.00%	257.40	25.00%	99.00	1.25	495.00	262.62	66.32%	262.62	238.68	60.27%	238.68	501.30	1.27	39.60	540.90	1.37
6	Lote 6	descendente	388.39	65.00%	252.45	25.00%	97.10	1.25	485.49	257.12	66.20%	257.12	233.18	60.04%	233.18	490.30	1.26	38.84	529.14	1.36
7	Lote 7	descendente	486.02	65.00%	315.91	25.00%	121.51	1.25	607.53	340.75	70.11%	340.75	313.98	64.60%	313.98	654.73	1.35	48.60	703.33	1.45
8	Lote 8	descendente	446.27	65.00%	290.08	25.00%	111.57	1.25	557.84	308.02	69.02%	308.02	283.81	63.60%	283.81	591.83	1.33	44.63	636.46	1.43
9	Lote 9	descendente	410.57	65.00%	266.87	25.00%	102.64	1.25	513.21	278.73	67.89%	278.73	254.31	61.94%	254.31	533.04	1.30	41.06	574.10	1.40
10	Lote 10	descendente	367.26	65.00%	238.72	25.00%	91.82	1.25	459.08	244.82	66.66%	244.82	224.13	61.03%	224.13	468.95	1.28	36.73	505.68	1.38
11	Lote 11	descendente	368.30	65.00%	239.40	25.00%	92.08	1.25	460.38	246.32	66.88%	246.32	223.67	60.73%	223.67	469.99	1.28	36.83	506.82	1.38
12	Lote 12	descendente	374.65	65.00%	243.52	25.00%	93.66	1.25	468.31	253.80	67.74%	253.80	243.19	64.91%	243.19	496.99	1.33	37.47	534.46	1.43
13	Lote 13	descendente	394.78	65.00%	256.61	25.00%	98.70	1.25	493.48	260.92	66.09%	260.92	248.88	63.04%	248.88	509.80	1.29	39.48	549.28	1.39
14	Lote 14	ascendente	363.24	65.00%	236.11	25.00%	90.81	1.50	544.86	250.27	68.90%	162.68	196.62	54.13%	196.62	359.30	0.99	196.62	555.92	1.53
15	Lote 15	ascendente	310.24	65.00%	201.66	25.00%	77.56	1.50	465.36	212.53	68.51%	138.14	170.17	54.85%	170.17	308.31	0.99	170.17	478.48	1.54
16	Lote 16	ascendente	300.49	65.00%	195.32	25.00%	75.12	1.50	450.74	199.61	66.43%	129.75	161.32	53.69%	161.32	291.07	0.97	161.32	452.39	1.51
17	Lote 17	ascendente	408.67	65.00%	265.64	25.00%	102.17	1.50	613.01	289.66	70.88%	188.28	234.34	57.34%	234.34	422.62	1.03	234.34	656.96	1.61
18	Lote 18	ascendente	483.36	65.00%	314.18	25.00%	120.84	1.50	725.04	345.79	71.54%	224.76	287.62	59.50%	287.62	512.38	1.06	287.62	800.00	1.66
19	Lote 19	ascendente	425.17	65.00%	276.36	25.00%	106.29	1.50	637.76	301.16	70.83%	195.75	251.45	59.14%	251.45	447.20	1.05	251.45	698.65	1.64
20	Lote 20	ascendente	310.30	65.00%	201.70	25.00%	77.58	1.50	465.45	203.27	65.51%	132.13	161.80	52.14%	161.80	293.93	0.95	161.80	455.73	1.47
21	Lote 21	ascendente	305.46	65.00%	198.55	25.00%	76.37	1.50	458.19	207.11	67.80%	134.62	172.62	56.51%	172.62	307.24	1.01	172.62	479.86	1.57
22	Lote 22	ascendente	303.12	65.00%	197.03	25.00%	75.78	1.50	454.68	204.48	67.46%	132.91	170.19	56.15%	170.19	303.10	1.00	170.19	473.29	1.56
23	Lote 23	ascendente	325.25	65.00%	211.41	25.00%	81.31	1.50	487.88	221.12	67.98%	143.73	189.09	58.14%	189.09	332.82	1.02	189.09	521.91	1.60
24	Lote 24	ascendente	353.91	65.00%	230.04	25.00%	88.48	1.50	530.87	247.88	70.04%	161.12	208.40	58.89%	208.40	369.52	1.04	208.40	577.92	1.63
25	Lote 25	ascendente	305.81	65.00%	198.78	25.00%	76.45	1.50	458.72	208.08	68.04%	135.25	168.86	55.22%	168.86	304.11	0.99	168.86	472.97	1.55

uso:	Sup. lote (m2):	COS max (m2):	CUS const. max (m2):	huella max N1 (m2):	huella max N1 (%):	CUS const. N1+N2+N3:
Lotes DESCENDENTES:						
Total de lotes:	14					
Valor mínimo:	301.16	195.75	376.45	194.51	64.59%	1.36
Valor promedio:	375.47	244.06	469.34	250.73	66.78%	1.39
Valor medio:	377.61	245.45	472.01	252.27	66.81%	1.39
Valor máximo:	486.02	315.91	607.53	340.75	70.11%	1.45
Lotes ASCENDENTES:						
Total de lotes:	12					
Valor mínimo:	300.49	195.32	450.74	199.61	66.43%	1.47
Valor promedio:	349.59	227.23	524.38	240.91	68.91%	1.57
Valor medio:	317.78	206.55	476.66	216.83	68.23%	1.57
Valor máximo:	483.36	314.18	725.04	345.79	71.54%	1.66

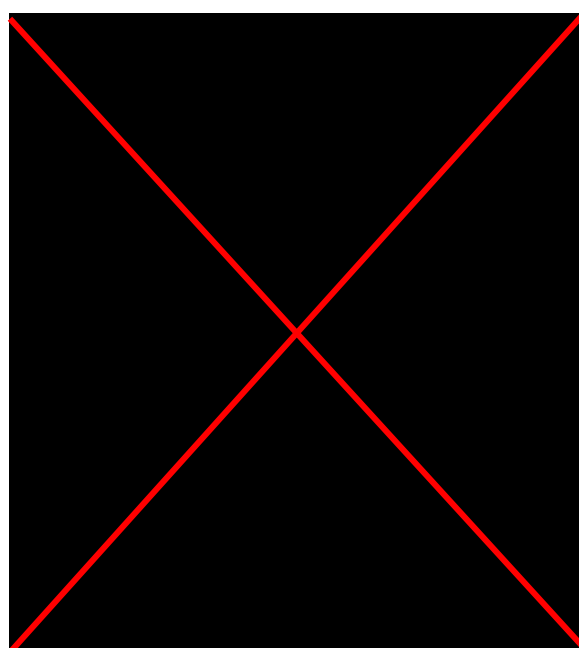
PALETAS DE COLORES Y MATERIALES

			
PANTONE P 14-1 C	PANTONE P 24-9 C	PANTONE P 23-1 C	PANTONE Cool Gray 1 C
RGB 246 231 206 HEX #F6E7CE	RGB 241 225 208 HEX #F1E1D0	RGB 213 199 182 HEX #D5C7B6	RGB 217 217 214 HEX #D9D9D6

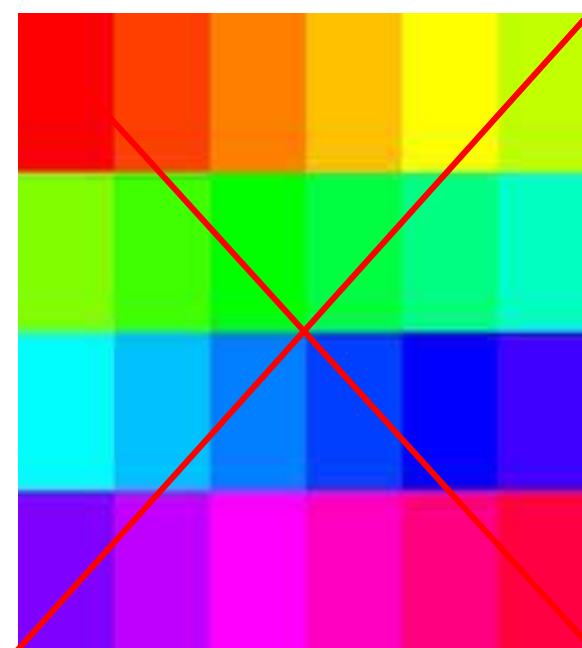
La paleta de colores muestra los colores permitidos en superficies exteriores. Propuestas de otros tonos deberán ser presentadas y evaluadas por el comité de diseño.



Blanco



Negro



Colores neones
(En cualquiera de sus
tonalidades)



Colores metálicos
(En cualquiera de sus
tonalidades)

Se prohíbe el uso de los colores blanco y negro sobre muros, losas, cubiertas o cualquier otra superficie exterior. Se permite usar el color blanco y negro en exteriores solo en elementos pequeños y/o de acento como herrerías, cancelerías, luminarias o elementos pequeños similares.

Adicionalmente, se prohíbe el uso de colores altamente brillantes en superficies exteriores como colores neón, tonos metálicos (dorado, plateado, etc), y colores altamente saturados o brillantes.



Piedra Irregular



Piedra Laja



Piedra Rectangular

Se permitirá en los muros exteriores únicamente los siguientes tipos de piedra, con los acomodos y texturas que se muestran a continuación.

Los recubrimientos de piedra en muros exteriores deberán seguir los tonos de la paleta de colores. El uso de piedras y/o texturas diferentes deberán ser presentadas y evaluadas por el comité de diseño.



Adoquín



Piedra



Piedra



Concreto lavado



Loseta de barro



Piedra



Piedra



Concreto lavado

Se permitirá en pisos exteriores los siguientes materiales y texturas que se muestran a continuación. Los cuales deberán respetar los tonos de la paleta de colores.

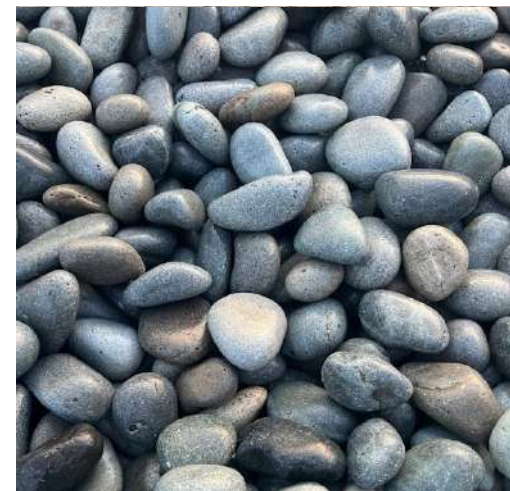
El uso de materiales y/o texturas diferentes deberán ser presentadas y evaluadas por el comité de diseño.



Grava



Gravilla



Piedra Canto Rodado



Piedras Grandes de Sitio

Se permitirá para uso en paisajismo la siguiente paleta de gravillas para uso en áreas exteriores o jardines.

PALETA VEGETAL

ARBOLES



Torote



Copal



Tabachin



Palo Blanco



Palo Verde



Jacaloxóchitl



Palo de arco

ARBUSTOS



Agave de Kanji



Agave mezcalero



Agave Sisalana



Sábila



Barba de gallo



Barril dorado



Encelia

ARBUSTOS



Candelilla



Firesticks



Palo Adán



Matacora



Nopal



Yucca criolla



Yucca rostrata

CUBRESUELOS



San Miguelito



Viejitos



Viejito espina larga

ARBOLES



Cacalosúchil Ciruelo Copal Palo adán Palo de arco Palo blanco Palo verde Tabachín Torote

ARBUSTOS



Barba de gallo Candelilla Encelia Matacora Nopal Pitaya Dulce

ARBUSTOS



Ocotillo Cenizo Salvia greggii Lantana naranja Lantana morada Lantana amarilla

CUBRESUELOS



Damiana Hierba del rosario Lippia nodiflora