



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
PROYECTO "MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN Y MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO"



AMBIENTE URBANO CALLE NUEVA BAJA (DESAMPARADOS- TORDO)



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
PROYECTO "MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN Y MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO"



SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
CVSCO



AMBIENTE URBANO – CALLE NUEVA BAJA

INFORMACION GENERAL:

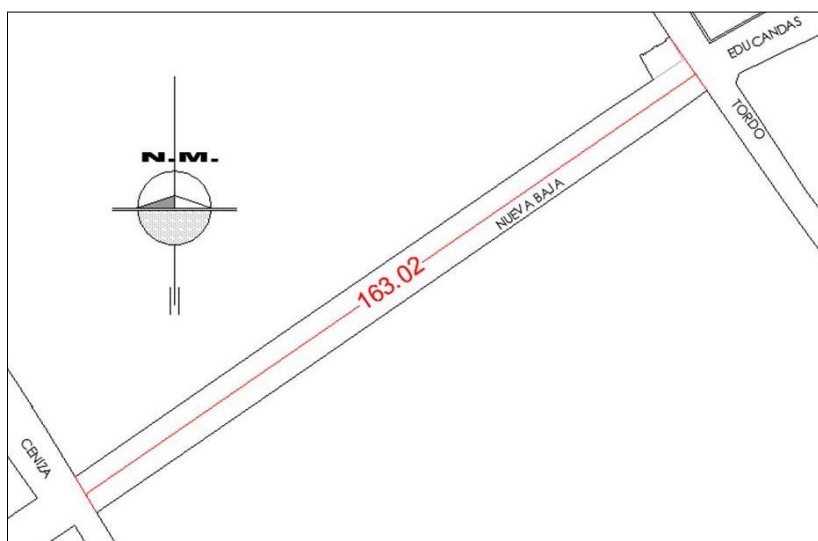
- **NOMBRE DEL AMBIENTE URBANO, DENOMINACIÓN (355):**

Tras la fundación de la parroquia de Nuestra Señora del hospital de Naturales se origino el proceso de urbanización del barrio, organizados por, calles, plazuelas, barrios, etc. en este momento se denomino barrio o asiento *Chaguaytrapa*, en muchos documentos de compraventa y distintas transacciones comerciales aparece también con el nombre del barrio de la calle Nueva por haber sido calles recién urbanizadas. El nombre de este ambiente urbano se debe al desnivel que esta presenta respecto a la calle paralela (nueva alta), según Ángel Carreño y Ramón Gutiérrez esta calle también fue denominada calle de la jeringa por alusión a su longitud de la calle.



DESCRIPCIÓN: Este ambiente urbano se ubica al Oeste del Centro Histórico del Cusco (referencia plaza de armas) límite entre dos sectores de parámetro, está limitado por:

- Hacia el Este con sus intersecciones con la esquina de la calle Arones y Tordo.
- Por el Oeste con la intersección de las calles Ceniza y Desamparados.
 - Longitud: 163.02 M. (aprox.) FTE: Plano base
 - Área: 1520.89 m².



Fuente: Plano Base del Centro Histórico- Catastro MPC.

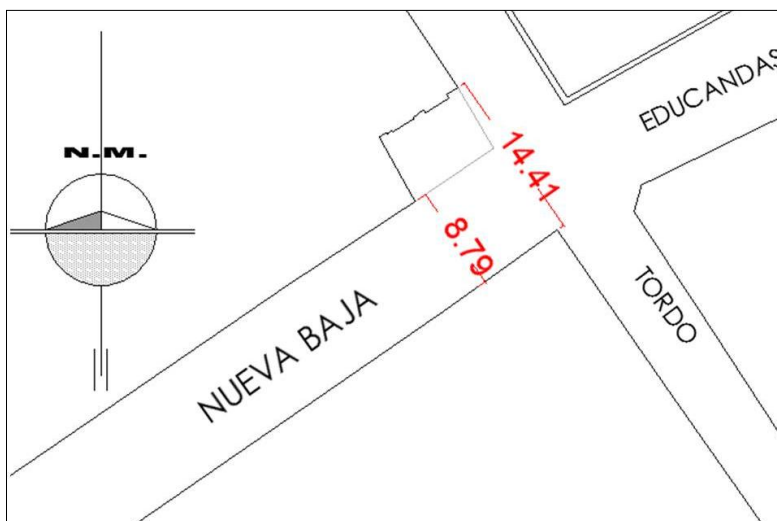


SECCIONES DE VÍAS: Determinados en dos cortes, al inicio y al final de la vía.

1.- PRIMER CORTE:

Primer corte delimitado en la intersección de las Calles Arones y Tordo de 8.79 m. (aprox.) ancho de vía con plataforma al inicio de la calle nueva baja 14.41 ml.

- Calles Arones y Tordo: 8.79 m.

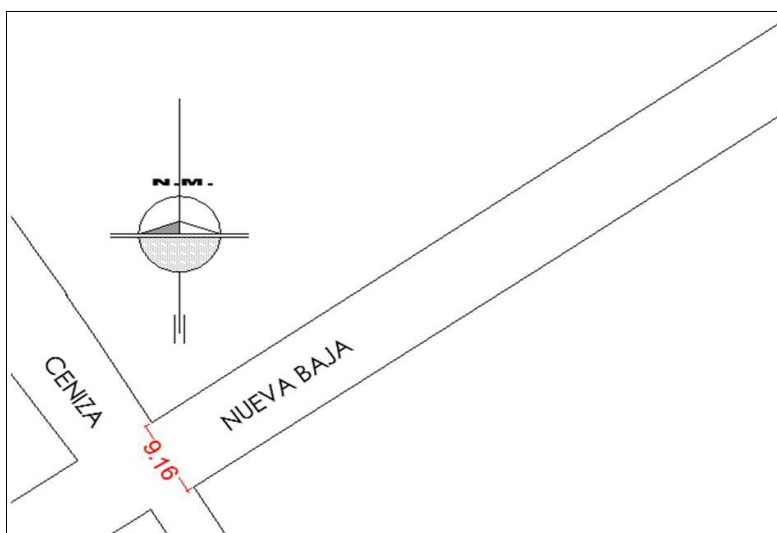


Fuente: Plano Base del Centro Histórico- Catastro MPC.

2.- SEGUNDO CORTE:

Limita con la intersección con las calles Ceniza y Desamparados:

- Ceniza y Desamparados: 9.16 m.



Fuente: Plano Base del Centro Histórico- Catastro MPC.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

- Este ambiente urbano presenta las siguientes características:

SECTOR 1: FACHADA NOR OESTE:

- La pendiente empezando por el encuentro con la Calle Arones hasta el encuentro con la calle Ceniza.
 - PENDIENTE : 1°
 - ALTURA DE PENDIENTE : 2.47 m.
 - DISTANCIA : 159.61 m.



FACHADA NOR-OESTE (CALLE NUEVA BAJA)

SECTOR 2: FACHADA SUR-ESTE:

- La pendiente empezando por el encuentro con la Calle Tordo hasta el encuentro con la calle Desamparados.
 - PENDIENTE : 1°
 - ALTURA DE PENDIENTE : 3.20 m.
 - DISTANCIA : 166.32 m.



FACHADA SUR-ESTE (CALLE NUEVA BAJA)

- **CATEGORÍA DE CATALOGACIÓN (356):** Este ambiente urbano está catalogado como ambiente con valores particulares AMBIENTE URBANO MENOR.

- **SECTORIZACIÓN DE PARÁMETROS URBANOS (387):**

Este espacio público está dentro del sector como límite entre **C-SP-2** Sector con baja pendiente, edificaciones coloniales de casonas, predominio tipológico casa patio.

- **SECTOR DE GESTIÓN - BARRIOS TRADICIONALES (388):**

Este espacio público perteneciente al sector **S-SG-6**, determinado en el Plan maestro de centro Histórico.

- **FILIACIONES CULTURALES -CALLE NUEVA BAJA (200).**

ÉPOCA INCA:

En este ambiente urbano se emplazaban andenerías adaptadas a la topografía de la zona, estas terrazas de cultivo estaban delimitadas por el río Saphi que demarcaban la zona productiva de la ciudad nobiliaria, que conformaban parte del contexto urbano inca¹. Muchas de estas tierras fueron cultivadas y habitadas por mitmacunas², quienes conformaron el asentamiento *Chaguaytrapa* ubicado actualmente entre (Nueva Baja y

¹ AZEVEDO, Paulo DE AZEVEDO, Paulo, "CUSCO continuidad y cambio", municipalidad del Cusco, segunda edición 2009, pp. 31.

² Mitmacuna: poblaciones no originarias del Cusco destinadas a cumplir prestaciones estatales.



Nueva Alta), el cronista Bernabé Cobo también nos describe una guaca³ con la misma denominación *Chaguaytrapa*, que era la quinta guaca del noveno ceque, camino al Chinchaisuyo⁴.

ÉPOCA COLONIAL:

A inicios de la colonia se sufrió un proceso de reorganización de la población, muchas tierras fueron repartidas entre los invasores españoles, gracias a una descripción detallada el cronista Garcilaso de la Vega indica que las tierras ubicadas tras del convento San Francisco fueron dadas a Juan Rodríguez de Villalobos.

Posteriormente tras la fundación de la parroquia de Nuestra Señora del hospital de Naturales se origino el proceso urbano del barrio, organizados por, calles, plazuelas, barrios, etc. en este momento se denomino barrio o asiento *Chaguaytrapa*, en muchos documentos de compraventa y distintas transacciones comerciales aparece también con el nombre del barrio de la calle Nueva por haber sido calles recién urbanizadas porque hasta 1564 las tierras detrás del convento de San Francisco aun se utilizaban para sembrar⁵.

Gracias a un documento grafico de 1643 es posible conocer las edificaciones y el proceso urbano que sufrió la calle, se aprecia amplias casonas, los bloques de edificación se agrupan en torno a uno o varios patios, es importante mencionar que la calle contaba con una pila de agua que suministraba agua a los vecinos de la calle⁶.

El nombre de este ambiente urbano se debe al desnivel que esta presenta respecto a la calle paralela (nueva alta), según Ángel Carreño y Ramón Gutiérrez esta calle también fue denominada calle de la jeringa por alusión a su longitud.

ÉPOCA REPUBLICANA:

En el censo poblacional de 1862 se registraron once viviendas a lo largo de la calle y lleva el nombre de Nueva Baja en el padrón.

Comparando los distintos mapas desde el de Hohagen hasta (1861) hasta los planos mas recientes el trazo de la calle no tuvo modificaciones drásticas pero si las edificaciones de sus predios, en 1926 por ordenanza municipal se intento sacar la pila de agua que para entonces tenía uso ornamental, dos vecinos de la calle impidieron la destrucción de la pileta que actualmente podemos apreciar⁷, posteriormente no hubo cambios considerables hasta 1950 año que el terremoto azoto la ciudad y daño numerosos predios de la zona, durante los años 60 y hasta mitad de la década se inicio el uso intensivo de suelo, se crearon dos centros educativos a lo largo de la calle (San Francisco de Asís y Francisco Sivirichi) configurando nuevos espacios de equipamiento urbano en este actual ambiente urbano.

ÉPOCA CONTEMPORANEA:

Gracias al catastro realizado en 1987 y otro estudio comparativo de 1997 se constato que: Calles con casonas tradicionales como Nueva Baja son las más perceptibles para alojamientos, restaurants, agencias de turismo, etc. esta situación se complica por el hecho que las viviendas, son sometidas a reparaciones y modificaciones inadecuadas que debilitan y descaracterizan las edificaciones de la calle, sin olvidar el cambio de uso del suelo que hasta ese momento se registro como mixto⁸.

³ **Guaca:** Lugar de adoración.

⁴ COBO, Bernabé, Historia del Nuevo Mundo (1653), 1892.

⁵ Rostworoski Diez Canseco, María "Nuevos Datos sobre tenencia de tierras Reales en el Incanato "Ed. Lima Tomo XXXI p. 132. 1962.

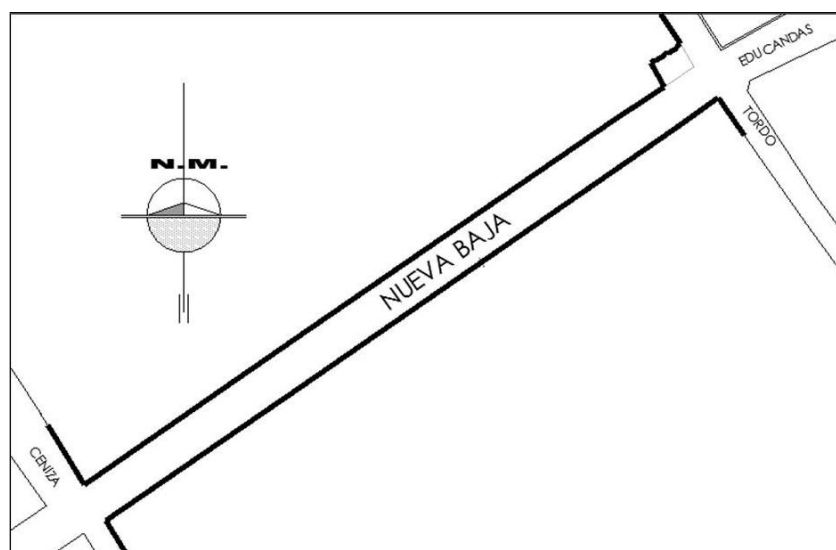
⁶ ESQUIVEL CORONADO, Jessica, "El uso del espacio en Nueva Alta", ene revista del Archivo Regional, 2002.

⁷ Municipalidad del Cusco, 1828, leg. 87.

⁸ ESTRADA IBERICO, Enrique "Cuzco en la encrucijada". En Revista crónicas urbanas, 1998, pp.7.



PLANO DE UBICACIÓN:



Fuente: plano base de catastro del centro histórico del cusco-MPC.

POR SU ACTIVIDAD:

- **RESIDENCIAL (390):**

- RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS:

El uso predominante del ambiente urbano presenta comercio y servicios así como residencia productiva, predomina el uso comercial hotelero.



ACTIVIDAD RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIO

- **COMERCIAL (392):**

- FIJO:

Como tiendas de venta de productos menores.

- COMERCIO EVENTUAL:

Venta de comida, golosinas y juegos infantiles) las cuales existen por tener en este sector la presencia del centro educativo Sivirichi de educación primaria así con el comercio itinerante. Se ve las tiendas comerciales tienda de abarrotes y los servicios de internet, call center etc.



- **POR SU USO (394):**

- **VÍA MIXTA:** Vía de doble sentido de alto flujo vehicular esta calle es usada como estacionamiento en toda su trayectoria al mismo sentido sin contar con una señalización correspondiente.



VIA MIXTA

- **ESCENA URBANA (398):**

Ambiente urbano caracterizado por su alta presencia de inmuebles coloniales que mantienen un perfil armónico en cuestión a su infraestructura ya que manteniendo el carácter tipológico se ve construcciones contemporáneas coloniales que dan una armonía adecuada a la época que correspondió.



ESCENA URBANA

FICHA DE CATALOGACIÓN DE AMBIENTES URBANOS

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

- **SECTORES (359):**

SECTOR 1: Fachada Nor-Oeste conformada por las unidades de catalogación dentro del límite de la Calle Ceniza y límite con la calle arones.

SECTOR 2: Fachada Sur-este conformada por las unidades de catalogación dentro del límite con la Chaparro y límite con la Calle Tordo.

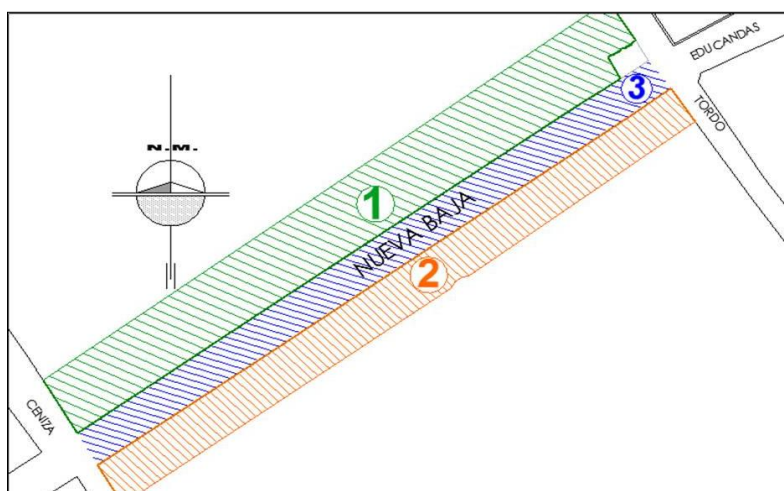
SECTOR 3: Determinado por la calzada.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

- **PLANO DE SECTORIZACIÓN (396):**

En este plano ubicamos e identificamos los sectores a catalogar.



Fuente: plano base de catastro del centro histórico del cusco-MPC.

- **CONDICIÓN (360):**

Este ítem nos proporciona la clase o condición del espacio público por sectores.

- SECTOR 01 CONDICIÓN: vereda y plataforma.
- SECTOR 02 CONDICIÓN: vereda.
- SECTOR 03 CONDICIÓN: calzada.

- **ÁREA POR SECTOR (361):**

- SECTOR 1 : 333.93 m².
- SECTOR 2 : 217.02 m².
- SECTOR 3 : 1006.36 m².

- **CARACTERIZACIÓN DE PISOS MATERIAL (360):**

- **SECTORES 1, 2:** Debido a su uso peatonal está conformado por laja de piedra regular.



VEREDAS CON LAJAS DE PIEDRA REGULAR



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

- **SECTOR 3:** Debido a su uso como calzada vehicular está conformado por un adoquinado de piedra labrada.



CALZADA CON ADOQUINES DE PIEDRA.

MOBILIARIO URBANO:

- **SEÑALIZACIÓN (363):**

Existen 4 unidades de señalización en los muros de identificación del ambiente urbano. En los siguientes sectores:

- Sector 1: 2 en muro.
- Sector 2: 2 en muro.



SECTOR 1



SECTOR 2



SECTOR 2

- **ILUMINACIÓN (365):**

Este espacio público cuenta con 7 unidades de iluminación distribuidos de la siguiente forma:

- Sector 2: 7 unidad consistente en poste.



POSTES DE ALUMBRADO PUBLICO



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

- **OTROS (370):**
 - Sector 1: 1 grifo contra incendios.
 - Sector 2: 1 baranda protectora de salida, 1 ornacina en esquina



SECTOR 1



SECTOR 2



SECTOR 2

- **FUENTES (372):**
 - Sector 1: 1 fuente ornamental.
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN (215):**
Este sector debido a que tiene el uso mixto se menciona lo siguiente:
 - Sector 1 : Regular.
 - Sector 2 : Regular.
 - Sector 3 : Regular.

CONTAMINACIÓN:

- **SÓLIDOS (383):** Debido a que es un ambiente de uso mixto, la contaminación es baja.
 - Sector 1 : Bajo.
 - Sector 2 : Bajo.
 - Sector 3 : Bajo.
- **GASES TÓXICOS (384):** Debido al tránsito vehicular es considerado medio.
 - Sector 1 : Medio.
 - Sector 2 : Medio.
 - Sector 3 : Medio.
- **ACÚSTICO (385):**
 - Parque automotor:
 - Sector 1 : Medio.
 - Sector 1 : Medio.
 - Sector 1 : Medio.
- **VISUAL (386):**
 - Instalaciones Aéreas:
 - Sector 1 : Medio.
 - Sector 2 : Medio.
 - Avisaje:
 - Sector 1 : Medio.
 - Sector 2 : Bajo.



PARÁMETROS URBANOS PARTICULARES

Las posibles ampliaciones, modificaciones o remodelaciones de edificios que se permitan en el ambiente urbano - **Calle Nueva Baja** deben seguir los siguientes parámetros arquitectónicos, recogidos mediante la ficha de catalogación y registro de elementos de composición de fachadas pertenecientes a este Ambiente Urbano.

FICHA DE CATALOGACIÓN DE AMBIENTES URBANOS

CARACTERÍSTICAS DE FACHADAS

- **SECTORIZACIÓN:**

La sectorización corresponde a las fachadas, y la calzada que delimitan dicho espacio público, conformadas por:

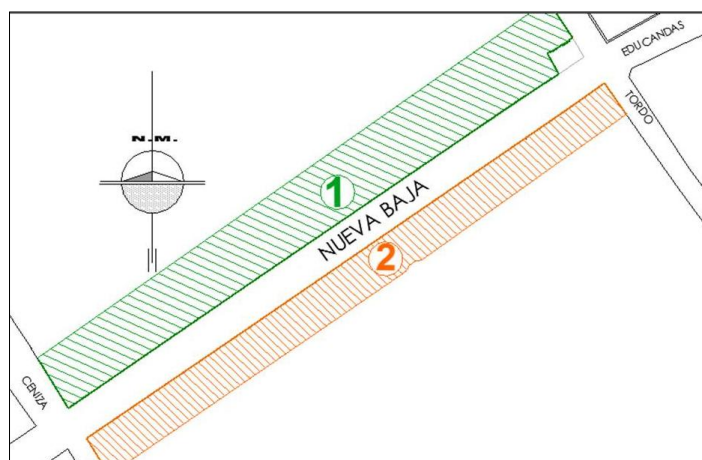
SECTOR 1:

Fachada que comprende desde el límite con la Calle Ceniza hasta su intersección con la calle Arones.

SECTOR 2:

Fachada que comprende desde el límite con la intersección con la calle Tordo, hasta la intersección con la calle Desamparados.

- **PLANO SECTORIZADO (356):**



Fuente: Plano Base del Centro Histórico- Catastro MPC.

SECTOR 1

- **NÚMERO DE UNIDADES DE CATALOGACIÓN (303):**

- 09 Unidades de Catalogación.

- **CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS:**

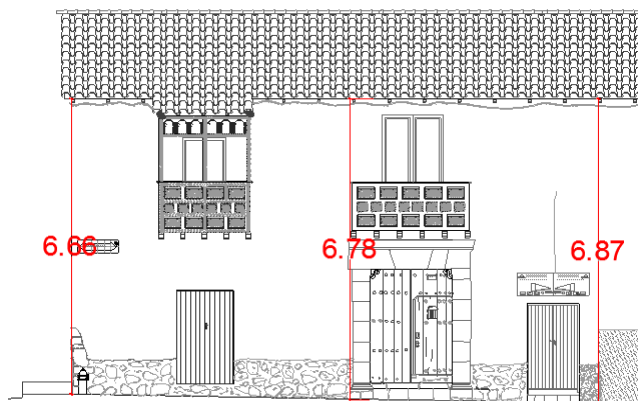
- Nivel máximo de edificación (327): 02 niveles.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

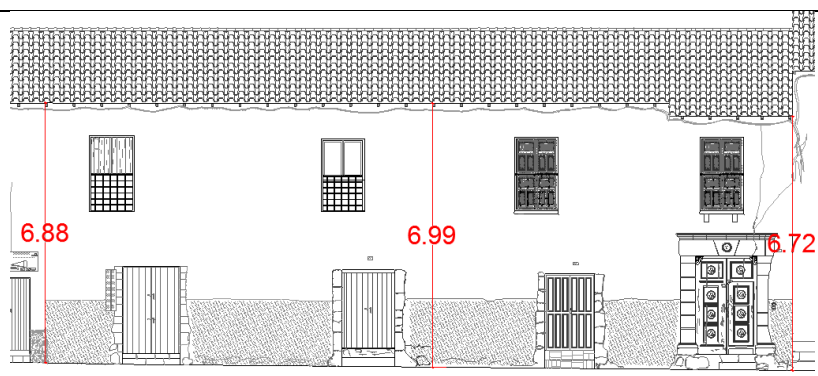
U.C. 01:

- ALTURA MÍNIMA: 6.66 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.78 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 6.87 Ms.



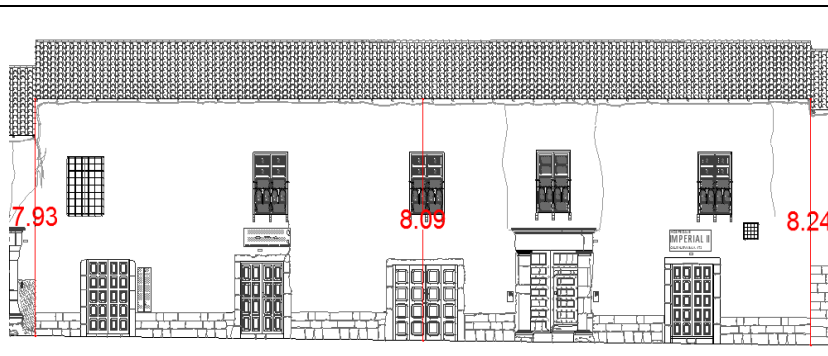
U.C. 02:

- ALTURA MÍNIMA: 6.72 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.99 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 6.88 Ms.



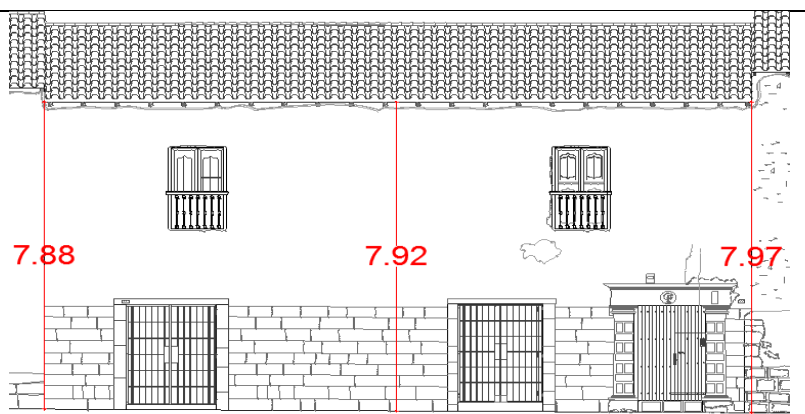
U.C. 03:

- ALTURA MÍNIMA: 7.93 Ms.
- ALTURA MEDIA : 8.09 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 8.24 Ms.



U.C. 04:

- ALTURA MÍNIMA: 7.88 Ms.
- ALTURA MEDIA : 7.92 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 7.97 Ms.

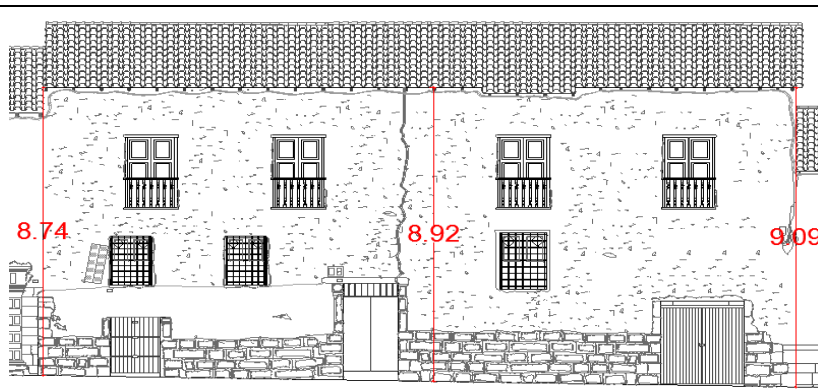




MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

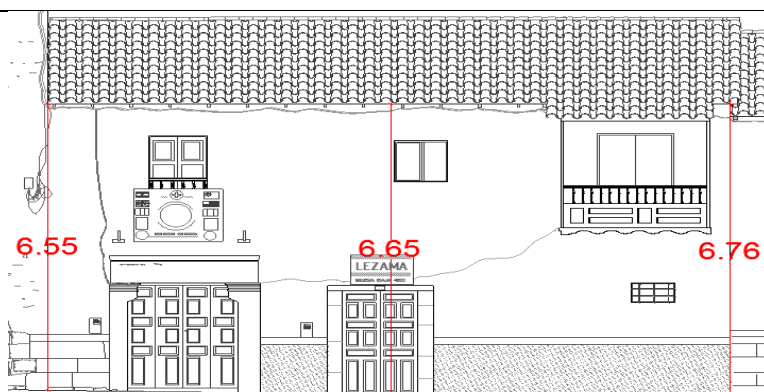
U.C. 05:

- ALTURA MÍNIMA: 8.74 Ms.
- ALTURA MEDIA : 8.92 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 9.09 Ms.



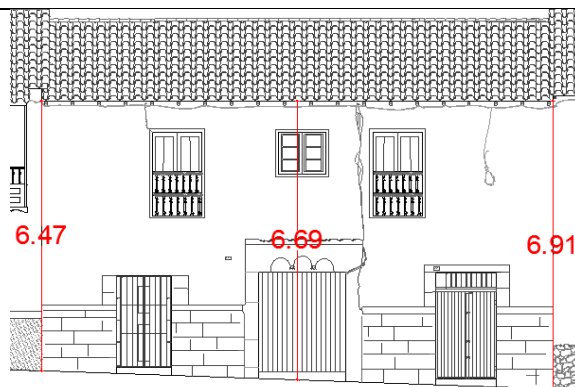
U.C. 06:

- ALTURA MÍNIMA: 6.55 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.65 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 6.76 Ms.



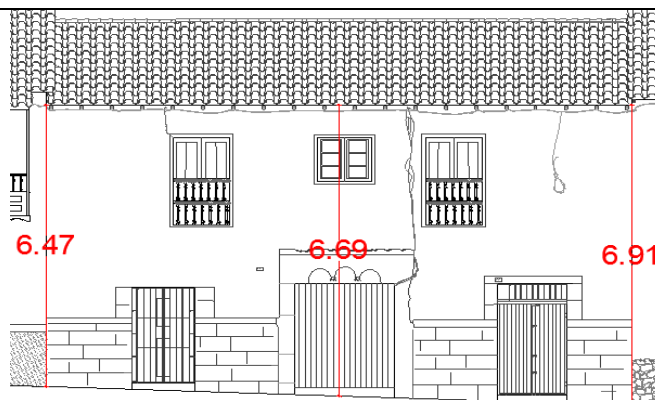
U.C. 07:

- ALTURA MÍNIMA: 6.47 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.69 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 6.91 Ms.



U.C. 08:

- ALTURA MÍNIMA: 6.47 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.69 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 6.91 Ms.

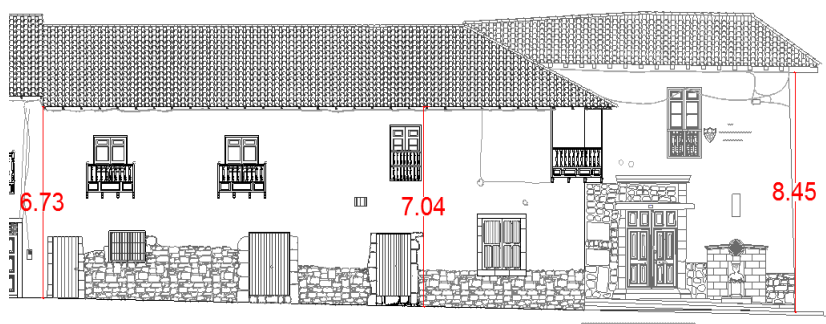




MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

U.C. 09:

- ALTURA MÍNIMA: 6.73 Ms.
- ALTURA MEDIA : 7.04 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 8.45 Ms.



MATERIALES:

■ ELEMENTOS ESTRUCTURALES:

- Muros : 8 de Adobe, 1 adobe con piedra.
- Cubiertas : 1 con planchas de zinc, 8 viviendas con teja.
- Tejaros : 5 tejaros.

■ ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:

- Revestimiento : 5 enlucido, 4 embarres.
- Puertas : 27 de madera, 2 de metal.
- Ventanas : 11 de madera, 1 de metal.
- Puerta ventana : 30 de madera.
- Potada de piedra : 7 portadas de piedra.
- Balcones : 8 de madera, 6 de metal.
- Balconcillo : 10 de madera, 3 de metal.
- Rejas de seguridad : 4 de metal.

● ELEMENTOS ORNAMENTALES:

- Zócalos : 6 unidades.
- Blasones : 2 unidades.

TIPOS:

■ ELEMENTOS ESTRUCTURALES:

- Tejaros : 5 continuos.

■ ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:

- Puertas : 3 decoradas, 26 simples.
- Ventanas : 4 con reja, 8 sin reja.
- Puerta ventana : 20 simples, 8 decoradas.
- Portada : 7 simples.
- Balcones : 6 abiertas, 7 semi abiertas y 1 cerradas.
- Balconcillos : 13 abalaustradas.
- Rejas de seguridad : 4 simples.
- Zócalos : 6 con otro revestimiento.

COLORES:

■ ELEMENTOS ESTRUCTURALES:

- Muros : 5 crema, 1 blancos, 2 blanco humo, 1 otros.
- Cubiertas : 8 ocre, y 1 plomo.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

■ ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:

- Puertas : 16 azul añil, 8 verdes, 5 marrones.
- Ventanas : 8 azul añil, 3 verdes, 1 otros.
- Puerta ventana : 15 azul añil, 6 verdes, 9 marrones.
- Balcones : 8 azul añil, 2 marrones, 4 otros.
- Balconcillos : 7 azul añil, 2 verdes, 4 marrones.
- Rejas de seguridad : 4 negros.

SECTOR 2

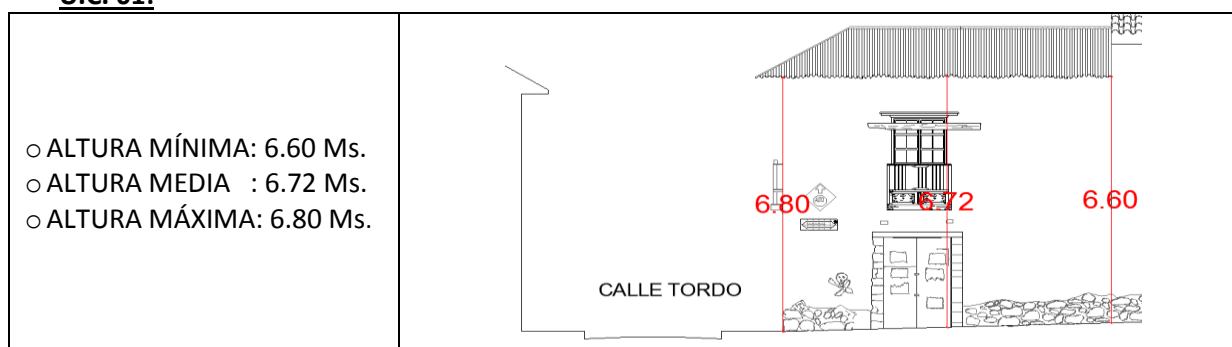
• **NÚMERO DE UNIDADES DE CATALOGACIÓN (303):**

- 02 Unidades de Catalogación.

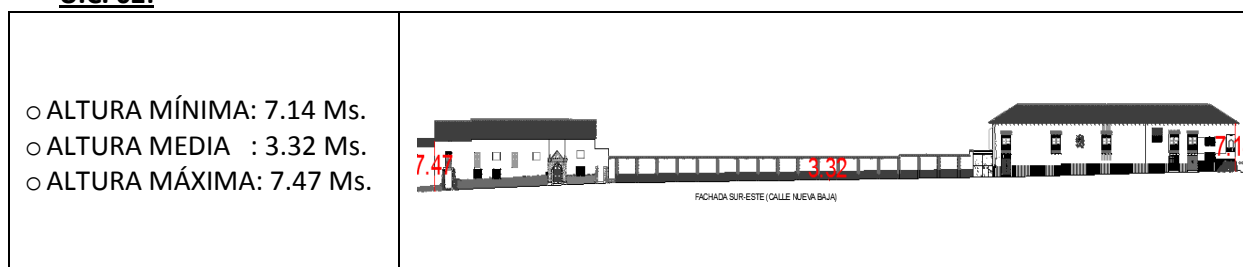
• **CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS:**

- Nivel máximo de edificación (327): 02 niveles

U.C. 01:



U.C. 02:



MATERIALES:

■ ELEMENTOS ESTRUCTURALES:

- Muros : 1 de concreto, 1 en adobe.
- Cubiertas : 1 planchas de zinc, 1 teja.
- Tejaroz : 5 tejaroz.

■ ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:

- Revestimiento : 1 embarrado, 1 enlucido.
- Puertas : 5 de madera, 1 de metal.
- Ventanas : 8 de madera.
- Puerta ventana : 10 de madera
- Portada de piedra : 1 portada.
- Balcones : 7 de madera.
- Balconcillo : 3 en madera.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
PROYECTO "MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN Y MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO"



- ELEMENTOS ORNAMENTALES:
 - Zócalo : 1 vivienda.
 - Nicho : 1 unidad.

TIPOS:

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES:
 - Tejaroz : 5 adosado al muro.
- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
 - Puertas : 6 simples.
 - Ventanas : 5 con reja, 3 sin reja.
 - Puerta ventana : 10 simples.
 - Portada : 1 decoradas.
 - Balcones : 1 semi abiertas, 6 cerradas.
 - Balconcillo : 3 abalaustrado.
 - Zócalos : 1 enchapado.

COLORES:

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES:
 - Muros : 2 cremas.
 - Cubiertas : 2 ocre.
- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
 - Puertas : 1 azul añil, 1 plomo, 4 naturales.
 - Ventanas : 8 natural.
 - Puerta ventana : 1 azul añil, 9 natural.
 - Balcones : 1 azul añil, 6 naturales.
 - Balconcillo : 3 naturales.

CARACTERÍSTICAS

Ambiente que presenta edificaciones que guardan relación con la tipología del centro histórico, tanto a nivel de materiales, como de características arquitectónicas, y dentro de los principales aspectos del ambiente son los siguientes:

- ✚ En el sector 1 se encuentra un inmueble que expresa una gran altura que llega a tener 3 niveles construido en adobe
- ✚ En el sector 2 existe el edificio del colegio san francisco que está muy bien adaptada a la configuración de la calle sabiendo que este ambiente es una construcción moderna que respeta el diseño arquitectónico de la época
- ✚ En esta calle de nueva baja se ve que el colegio es casi la totalidad de una de las caras de esta calle.
- ✚ En todos los sectores se observa una homogeneidad de colores de muros, ventanas y puertas de acuerdo a los parámetros del reglamento del centro histórico que guardan relación en toda la configuración de la calle.

Las alturas predominantes del ambiente son las siguientes:

ALTURA PREDOMINANTE:

- ✚ SECTOR 1 : 8.92 Ms.
- ✚ SECTOR 2 : 6.72 Ms.

**OBJETIVO:**

Mantener las características singulares de la calle como:

- Conservación de la volumetría tradicional del Centro Histórico.

PARÁMETROS URBANO PARTICULARES:

Cualquier intervención en los inmuebles de este ambiente urbano, ya sea ampliación, remodelación u obra nueva deberán seguir los siguientes parámetros urbanísticos edificatorios.

SECTOR	ALTURA MÍNIMA		ALTURA MÁXIMA	
SECTOR C-SP-3 SECTOR 1	PISOS	METROS	PISOS	METROS
	01	3.00	02	6.70
SECTOR C-SP-2 SECTOR 2	Respetar las alturas y niveles originales.			

Fuente: Plano Base del Centro Histórico-Catastro. MPC.

Además deberán cumplir con lo siguiente:

- Predominio del plano lleno sobre los vacíos.
- Verticalidad de vanos.
- Acabado con pintura mate, preferentemente blanco o color de la paleta de colores del Reglamento.
- Alero 0.80 Ms. máximo, con canes.
- Zócalo de piedra ordinaria irregular, aparejo poligonal cara vista, evitar imitaciones o simulaciones de aparejos prehispánicos, etc.
- Los inmuebles que hayan sido declarados patrimonio, o tengan algún tipo de valor ya sea, contextual, monumental, individual, o algún elemento artístico, deberán respetar las alturas originales, manteniendo la volumetría original, sin alterar el perfil actual.
- Deberá considerar balcones en carpintería de madera.
- Cualquier intervención deberán estar sustentadas con la siguiente información: estudio volumétrico sustentado con antecedentes históricos y registros fotográficos.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
PROYECTO "MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN Y MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO"



AMBIENTE URBANO CALLE NUEVA BAJA (CALLE FIERRO- CALLE DESAMPARADOS)



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
PROYECTO "MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN Y MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO"



AMBIENTE URBANO – CALLE NUEVA BAJA

INFORMACIÓN GENERAL:

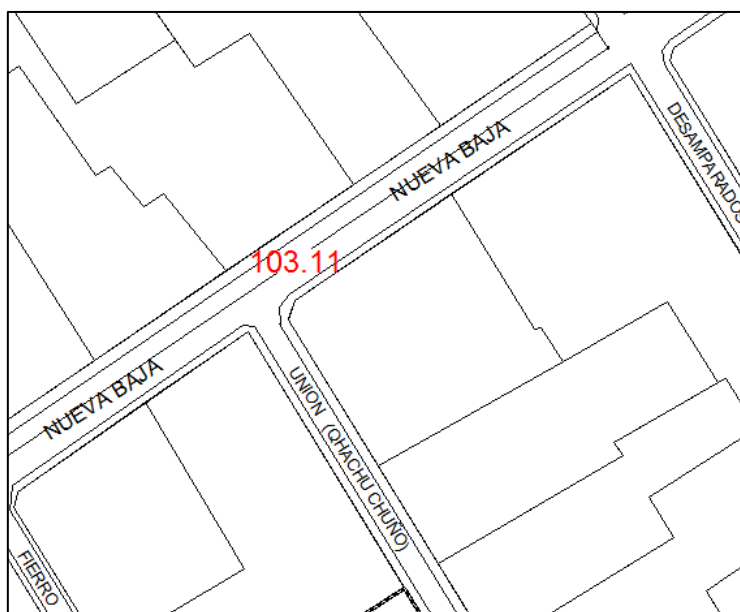
- **NOMBRE DEL AMBIENTE URBANO, DENOMINACIÓN (355):**

El nombre de este ambiente urbano se debe al desnivel que esta presenta respecto a su paralela (nueva alta), según Ángel Carreño y Ramón Gutiérrez esta calle también fue denominada calle de la jeringa por alusión a su demasiada longitud.



DESCRIPCIÓN: Este ambiente urbano se ubica hacia el Nor-Oeste del Centro Histórico del Cusco, está limitado hacia el sector Norte-Este con sus intersecciones con la Calles Ceniza y Desamparados, por el Sur-Oeste con la intersección con las Calles Fierro y Chaparro, este espacio público se caracteriza por tener actividades residenciales y en mayor proporción comercial.

- Longitud : 88.78 m.
- Área : 931.91 m².



Fuente: Plano Base del Centro Histórico-Catastro. MPC

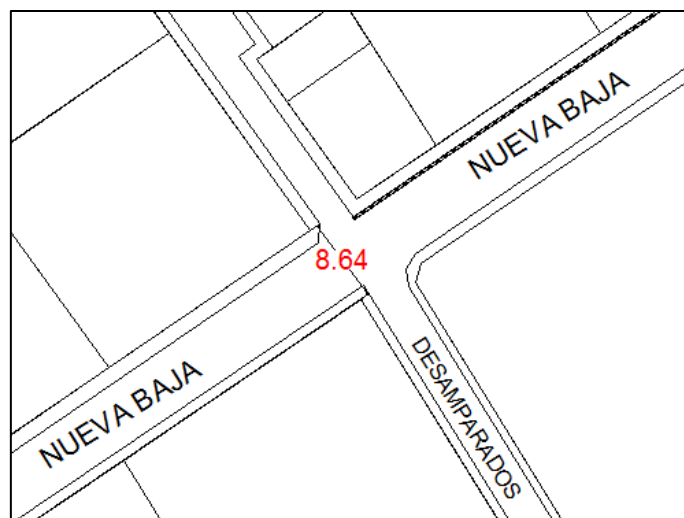


SECCIONES DE VÍAS: Determinados en dos cortes, al inicio y al final de la vía.

1.- PRIMER CORTE:

Limita con la intersección con la Calle Desamparados:

- Calle Desamparados: 8.64 m

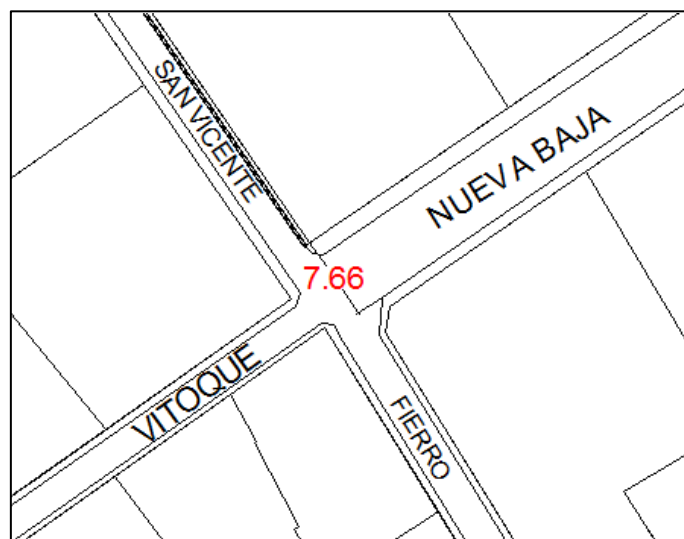


Fuente: Plano Base del Centro Histórico-Catastro. MPC.

2.- SEGUNDO CORTE:

Limita con la intersección con las Calles San Vicente y Chaparro:

- Calles San Vicente y Chaparro: 7.66 m



Fuente: Plano Base del Centro Histórico-Catastro. MPC.



- Este ambiente urbano presenta las siguientes características:

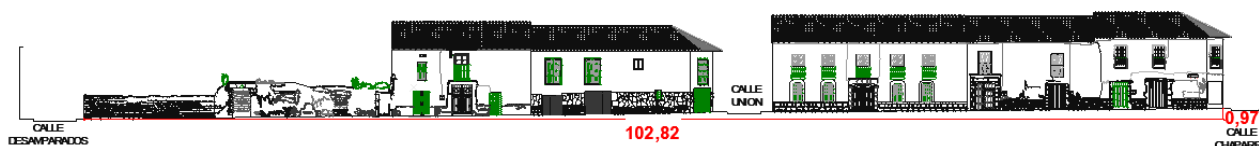
SECTOR 1: FACHADA NOR-ESTE:

- La pendiente empezando por el encuentro con la Calle Ceniza hasta la intersección con la Calle Fierro.
 - PENDIENTE : 2°
 - ALTURA DE PENDIENTE : 1.85 m.
 - DISTANCIA : 102.30 m.



SECTOR 2: FACHADA SUR-OESTE:

- La pendiente empezando por el encuentro con la Calle Desamparados hasta la intersección con la Calle Chaparro.
 - PENDIENTE : 1°
 - ALTURA DE PENDIENTE : 0.97 m.
 - DISTANCIA : 102.82 m.



- **CATEGORÍA DE CATALOGACIÓN (356):**
Está catalogada como AMBIENTE URBANO MENOR, Son ambientes que al no poseer un paisaje con dominio de monumento o de vistas privilegiadas a la ciudad, se caracterizan por el contenido de homogeneidad en sus fachadas y que por lo general caracterizan a algunos barrios o sectores de la ciudad.
- **SECTORIZACIÓN DE PARÁMETROS URBANOS (387):**
Este ambiente urbano está dentro del sector **C-SP-2** sector con baja pendiente, edificaciones modestas y pequeñas. Mayor densidad habitacional, tugurización, y hacinamiento, predominio tipológico casa patio, carencia de espacios públicos.
- **SECTOR DE GESTIÓN - BARRIOS TRADICIONALES (388):**
Este ambiente urbano perteneciente al sector **S-SG-6**, determinado en el Plan maestro de centro Histórico.
- **FILIACIONES CULTURALES CALLE NUEVA BAJA (200):**

PERÍODO PREHISPÁNICO:

En este actual ambiente urbano se emplazaban andenerías adaptadas a la topografía de la zona, estas terrazas de cultivo estaban delimitadas por el río Saphi que demarcaban la zona productiva de la ciudad nobiliaria, que conformaban parte del contexto urbano inca¹. Muchas de estas tierras fueron cultivadas y habitadas por mitmacunas², quienes conformaron el asentamiento Chaguaytrapa ubicado actualmente entre (Nueva Baja y Nueva Alta), el

¹ AZEVEDO, Paulo DE AZEVEDO, Paulo, "CUSCO continuidad y cambio", municipalidad del Cusco, segunda edición 2009, pp. 31.

² Mitmacuna: poblaciones no originarias del Cusco destinadas a cumplir prestaciones estatales.



cronista Bernabé Cobo también nos describe una guaca³ con la misma denominación Chaguaytrapa, que era la quinta guaca del noveno ceque, camino al Chinchaisuyo⁴.

ÉPOCA COLONIAL:

A inicios de la colonia se sufrió un proceso de reorganización de la población, muchas tierras fueron repartidas entre los invasores españoles, gracias a una descripción detallada el cronista Garcilaso de la Vega indica que las tierras ubicadas tras del convento San Francisco fueron dadas a Juan Rodríguez de Villalobos.

Posteriormente tras la fundación de la parroquia de Nuestra Señora del hospital de Naturales se origino el proceso urbano del barrio, organizados por, calles, plazuelas, barrios, etc. en este momento se denomino barrio o asiento Chaguaytrapa, en muchos documentos de compraventa y distintas transacciones comerciales aparece también con el nombre del barrio de la calle Nueva por haber sido calles recién urbanizadas porque hasta 1564 las tierras detrás del convento de San francisco aun se utilizaban para sembrar⁵.

Gracias a un documento grafico de 1643 es posible conocer las edificaciones y el proceso urbano que sufrió la calle, se aprecia amplias casonas, los bloques de edificación se agrupan en torno a uno o varios patios, es importante mencionar que la calle contaba con una pila de agua que suministraba agua a los vecinos de la calle⁶.

El nombre de este ambiente urbano debe a al desnivel que esta presenta respecto a su paralela (nueva alta), según Ángel Carreño y Ramón Gutiérrez esta calle también fue denominada calle de la jeringa por alusión a su demasiada longitud.

ÉPOCA REPUBLICANA:

En el censo poblacional de 1862 se registraron once viviendas a lo largo de la calle y lleva el nombre de Nueva Baja en el padrón.

Comparando los distintos mapas desde el de Hohagen (1861) hasta los planos mas recientes el trazo de la calle no tuvo modificaciones drásticas pero si las edificaciones de sus predios, en 1926 por ordenanza municipal se intento sacar la pila de agua que para entonces tenía uso ornamental, dos vecinos de la calle impidieron la destrucción de la pileta que actualmente podemos apreciar⁷, posteriormente no hubo cambios considerables hasta 1950 año que el terremoto asolo la ciudad y daño numerosos predios de la zona, durante los años 60 y hasta mitad de la década se inicio el uso intensivo de suelo, se crearon dos centros educativos a lo largo de la calle (San Francisco de Asís y Francisco Sivirichi) configurando nuevos espacios de equipamiento urbano en este actual ambiente urbano.

ÉPOCA CONTEMPORÁNEA:

Gracias al catastro realizado en 1987 y otro estudio comparativo de 1997 se constato que: Calles con casonas tradicionales como Nueva Baja son las más perceptibles para alojamientos, restaurants, agencias de turismo, etc. esta situación se complica por el hecho que las viviendas, son sometidas a reparaciones y modificaciones inadecuadas que debilitan y descaracterizan las edificaciones de la calle, sin olvidar el cambio de uso de suelo que hasta ese momento se registro como mixto⁸.

³ Guaca: Lugar de adoración.

⁴ COBO, Bernabé, Historia del Nuevo Mundo (1653), 1892.

⁵ Rostworoski Diez Canseco, María "Nuevos Datos sobre tenencia de tierras Reales en el Incanato" Ed. Lima Tomo XXXI p. 132. 1962.

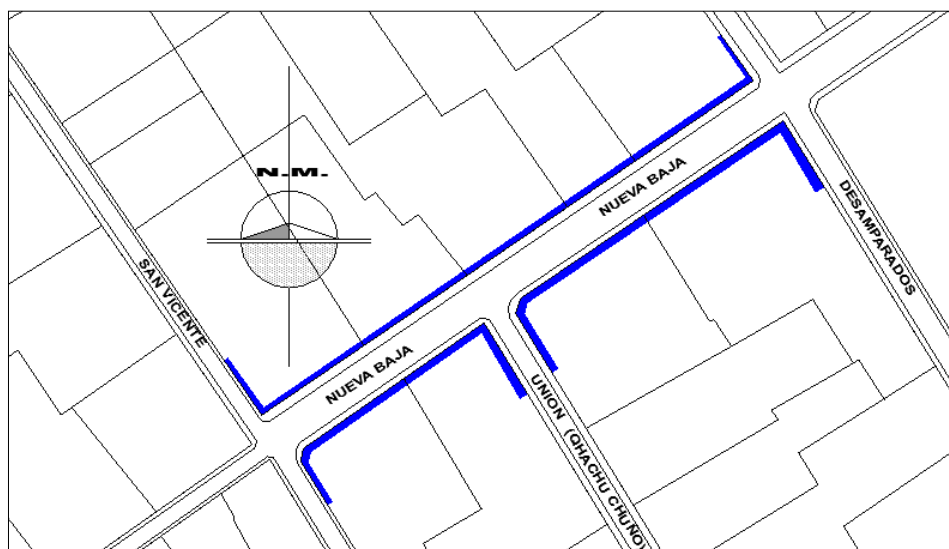
⁶ ESQUIVEL CORONADO, Jessica, "El uso del espacio en Nueva Alta", ene revista del Archivo Regional , 2002.

⁷ Municipalidad del Cusco, 1828, leg. 87.

⁸ ESTRADA IBÉRICO, Enrique "Cuzco en la encrucijada". En Revista crónicas urbanas, 1998, pp.7.



PLANO DE UBICACIÓN:



Fuente: Plano Base del Centro Histórico-Catastro. MPC.

POR SU ACTIVIDAD:

- **RESIDENCIAL (390):**

- RESIDENCIAL:

El ambiente urbano presenta inmuebles dedicados a una función residencial.

- **COMERCIAL (392):**

- FIJO:

Dedicados a actividades netamente comerciales como las tiendas comerciales.

- COMERCIO INTERIOR:

Se considera así a aquellas actividades comerciales que se realizan en el interior de los inmuebles observándose la existencia de varias tiendas.

- TIENDA INDEPENDIENTE:

Son consideradas las tiendas hacia el exterior de los inmuebles que no muestren relación directa con el interior del inmueble y que presenten un acceso directo.

- SERVICIOS:

Son considerados aquellos inmuebles que han modificado en su totalidad su uso original de residencia por un uso netamente comercial como: hoteles, restaurantes, hospedajes.



ACTIVIDAD COMERCIAL



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

- **POR SU USO (394):**
 - VÍA MIXTA: Vía con separación de aceras y calzadas para la circulación diferenciada y exclusiva de peatones y vehículos respectivamente, esta vía es de un solo sentido.



- **ESCENA URBANA (398):**

Ambiente urbano caracterizado por presentar características arquitectónicas y tipológicas muy similares al centro histórico del cusco, se observa un perfil homogéneo en los sectores 1 y 2, alterado únicamente por un inmueble derruido en el sector 3 que altera la fisonomía y unidad del ambiente urbano.



ESCENA URBANA

FICHA DE CATALOGACIÓN DE AMBIENTES URBANOS

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS

- **SECTORES (359):**

SECTOR 1:

Fachada que comprende desde el límite con la calle Ceniza hasta el límite con la calle San Vicente.

SECTOR 2:

Fachada que comprende desde el límite con la calle Unión hasta el límite con la calle Fierro.

SECTOR 3:

Fachada que comprende desde el límite con la calle Unión hasta el límite con la calle Desamparados.

SECTOR 4:

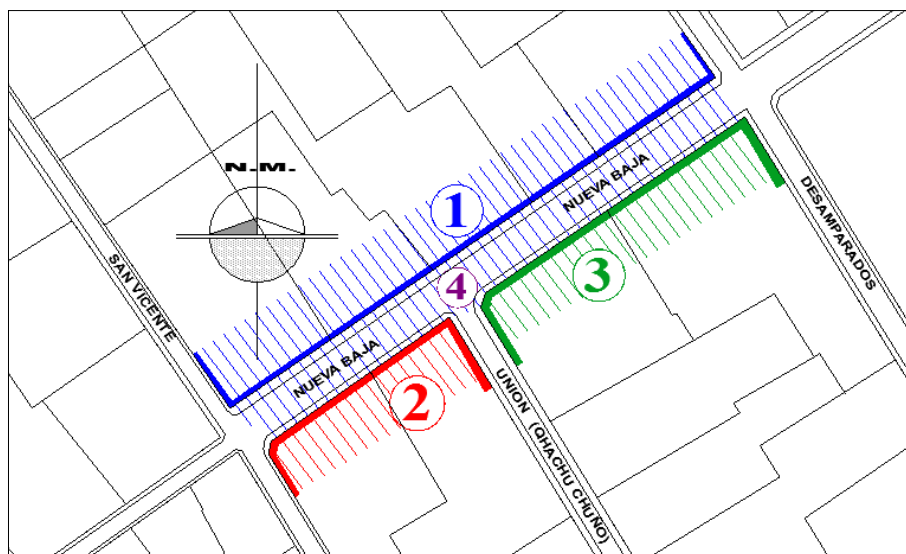
Sector que corresponde a la Calzada.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

- **PLANO DE SECTORIZACIÓN (396):**

En este plano ubicamos e identificamos los sectores a catalogar.



Fuente: Plano Base del Centro Histórico- Catastro MPC.

- **CONDICIÓN (360):** Este ítem nos proporciona la clase o condición del espacio público por sectores.

- SECTOR 01 CONDICIÓN: Acera.
- SECTOR 02 CONDICIÓN: Acera.
- SECTOR 03 CONDICIÓN: Acera.
- SECTOR 04 CONDICIÓN: Calzada.

- **ÁREA POR SECTOR (361):**

- SECTOR 01 : 161.90 m².
- SECTOR 02 : 42.53 m².
- SECTOR 03 : 109.13 m².
- SECTOR 04 : 618.35 m².

- **CARACTERIZACIÓN DE PISOS – MATERIAL (360):**

- **SECTORES 1, 2 y 3:** Debido a su uso peatonal está conformado por laja regular.



VEREDAS CON LAJAS DE PIEDRA REGULAR



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

- **SECTOR 6:** Debido a su uso como calzada peatonal está conformado por asfalto.



CALZADA CON ASFALTO

MOBILIARIO URBANO:

- **SEÑALIZACIÓN (363):**

Existen 5 unidades de señalización en los muros de identificación del ambiente urbano. En los siguientes sectores:

- Sector 1: 3 unidades en muro.
- Sector 2: 1 unidad en muro, 1 unidad en poste.



SEÑALIZACION EN MURO

- **ILUMINACIÓN (365):**

Este ambiente urbano cuenta con 4 unidades de iluminación distribuidos de la siguiente forma:

- Sector 2: 2 unidades de iluminación pastoral.
- Sector 3: 2 unidades de iluminación pastoral.



POSTES DE ALUMBRADO PUBLICO



- **ESTADO DE CONSERVACIÓN (215):**

Este sector debido a que tiene el uso netamente peatonal se puede decir lo siguiente:

- Sector 1 : Regular.
- Sector 2 : Regular.
- Sector 3 : Regular.
- Sector 4 : Regular.

CONTAMINACIÓN:

- **SÓLIDOS (383):**

Debido a que es un ambiente con una concentración Comercial baja, la contaminación de sólidos se considera baja en todos los sectores del ambiente Urbano.

- Sector 1 : Medio.
- Sector 2 : Medio.
- Sector 3 : Medio.
- Sector 4 : Medio.

- **GASES TÓXICOS (384):**

Por la congestión vehicular que se genera, la Contaminación por gases tóxicos se considera alta en Todos los sectores.

- Sector 1 : Alto.
- Sector 2 : Alto.
- Sector 3 : Alto.
- Sector 4 : Alto.

- **ACÚSTICO (385):**

- Parque automotor:

- Sector 1 : Alto.
- Sector 2 : Alto.
- Sector 3 : Alto.
- Sector 4 : Alto.

- **VISUAL (386):**

- Instalaciones aéreas:

- Sector 1 : Medio.
- Sector 2 : Medio.
- Sector 3 : Medio.

- Avisaje:

- Sector 1 : Bajo.
- Sector 2 : Bajo.
- Sector 3 : Bajo.

PARÁMETROS URBANOS PARTICULARES

Las posibles ampliaciones, modificaciones o remodelaciones de edificios que se permitan en el ambiente urbano **Calle Nueva Baja** deben seguir los siguientes parámetros arquitectónicos, recogidos mediante la ficha de catalogación y registro de elementos de composición de fachadas pertenecientes a este Ambiente Urbano.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
PROYECTO "MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN Y MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO"



FICHA DE CATALOGACIÓN DE AMBIENTES URBANOS

CARACTERÍSTICAS DE FACHADAS

- **SECTORIZACIÓN:** La sectorización corresponde a las fachadas, y la calzada que delimitan dicho Ambiente Urbano, conformadas por:

SECTOR 1:

Fachada que comprende desde el límite con la calle Ceniza hasta el límite con la calle San Vicente.

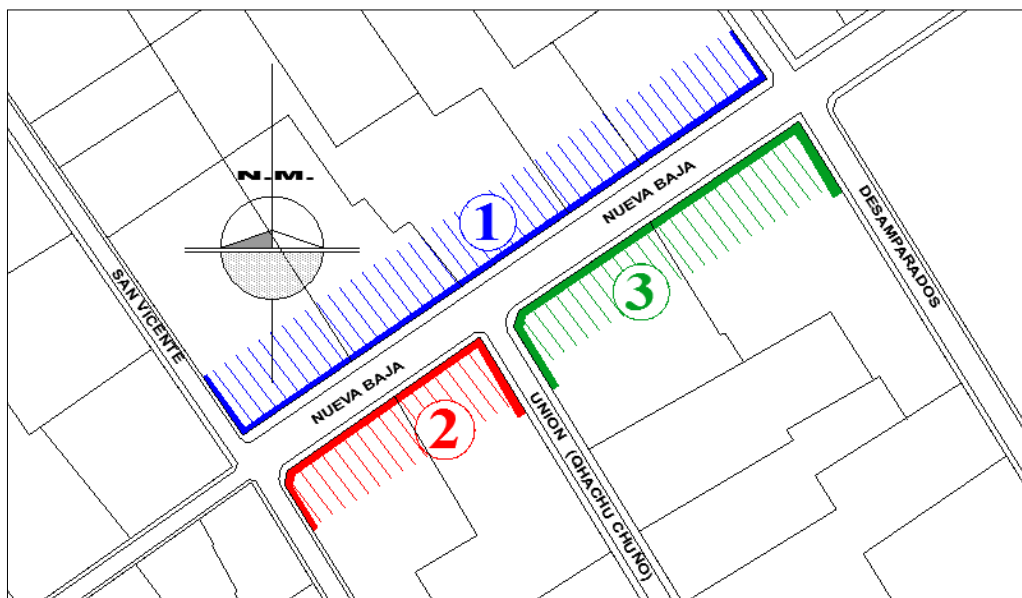
SECTOR 2:

Fachada que comprende desde el límite con la calle Unión hasta el límite con la calle Fierro.

SECTOR 3:

Fachada que comprende desde el límite con la calle Unión hasta el límite con la calle Desamparados.

- **PLANO SECTORIZADO (356):**



Fuente: Plano Base del Centro Histórico-Catastro. MPC.



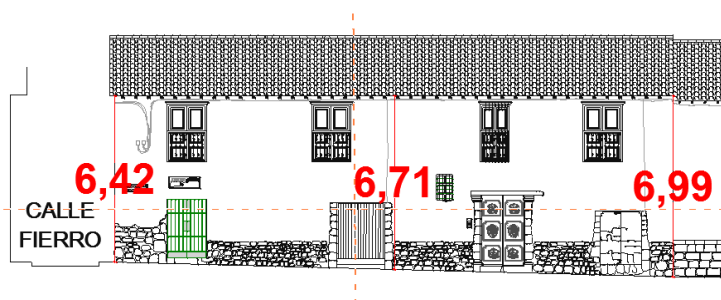
MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

SECTOR 1

- **NÚMERO DE UNIDADES DE CATALOGACIÓN (303):**
 - 5 Unidades de catalogación.
- **CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS:**
 - Nivel máximo de edificación (327): 02 niveles.

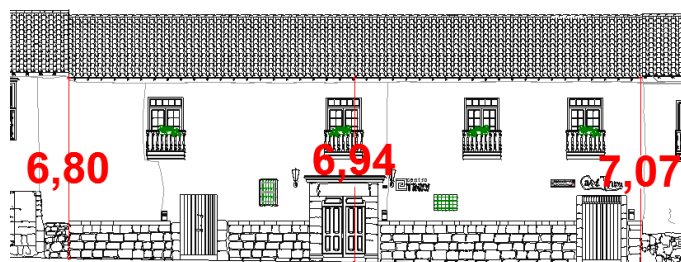
U.C. 01:

- ALTURA MÍNIMA: 6.42 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.71 Ms.
- ALTURA MÁXIMA : 6.99 Ms.



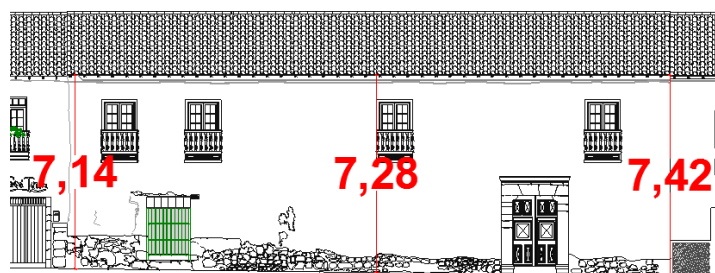
U.C. 02:

- ALTURA MÍNIMA: 6.80 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.94 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 7.07 Ms.



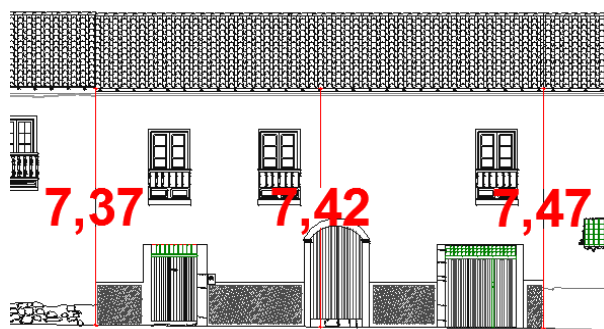
U.C. 03:

- ALTURA MÍNIMA: 7.14 Ms.
- ALTURA MEDIA : 7.28 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 7.42 Ms.



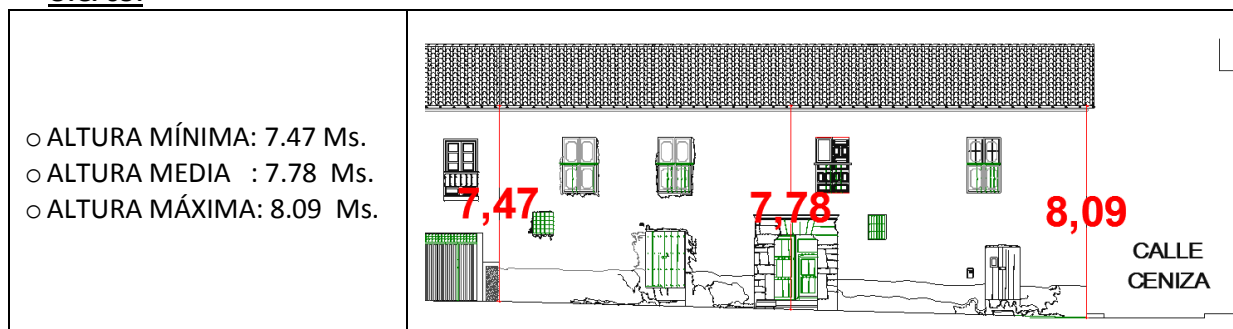
U.C. 04:

- ALTURA MÍNIMA: 7.37 Ms.
- ALTURA MEDIA : 7.42 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 7.47 Ms.





U.C. 05:



MATERIALES:

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES:
 - Muros : 5 de adobe.
 - Cubiertas : 5 viviendas con teja.
- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
 - Revestimiento : 5 revoque.
 - Puertas : 14 de madera, 1 de metal.
 - Ventanas : 3 de madera, 2 de metal.
 - Puerta ventana : 19 de madera.
 - Portadas : 3 unidades.
 - Balconcillos : 8 de madera
 - Balcones : 11 de madera.
 - Reja de seguridad : 2 de metal.
 - Zócalo : 3 unidades.

TIPOS:

- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
 - Puertas : 13 simples, 2 decoradas
 - Ventanas : 2 con reja, 3 sin reja.
 - Puerta ventana : 19 simples.
 - Portadas : 3 simples.
 - Balconcillos : 8 abalaustrado.
 - Balcones : 11 semiabiertos.
 - Reja de seguridad : 2 simples.
 - Zócalo : 1 enchapado, 1 escarchado y 1 tarrajeo.

COLORES:

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES:
 - Muros : 3 blancos ,2 marfil.
 - Cubiertas : 5 ocre.
- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
 - Puerta : 8 verdes, 3 marrones, 4 celestes.
 - Ventana : 2 verdes, 3 marrones.
 - Puerta ventana : 2 azul añil, 9 verdes, 4 marrones, 4 celestes.
 - Balcones : 2 azul añil, 5 verdes, 4 marrones.
 - Balconcillo : 4 verdes, 4 celestes.
 - Reja de seguridad : 1 negro, 1 celeste.



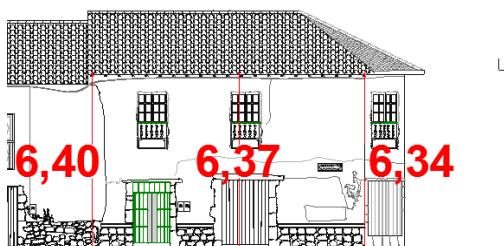
MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

SECTOR 2

- **NÚMERO DE UNIDADES DE CATALOGACIÓN (303):**
 - 3 Unidades de catalogación.
- **CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS:**
 - Nivel máximo de edificación (327): 02 niveles.

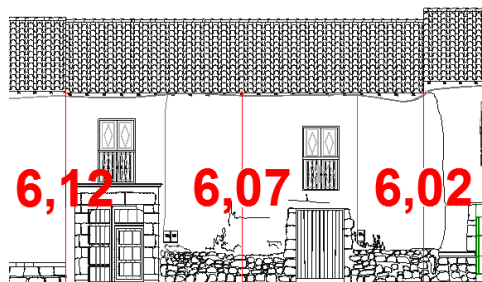
U.C. 01:

- ALTURA MÍNIMA: 6.34 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.37 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 6.40 Ms.



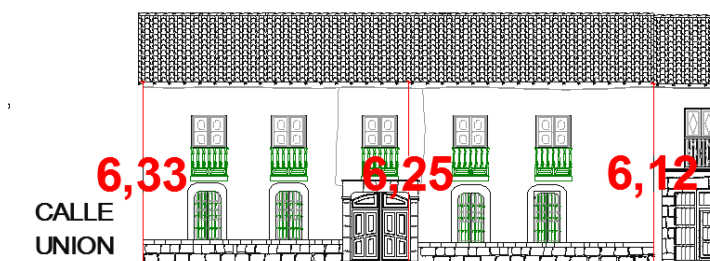
U.C. 02:

- ALTURA MÍNIMA: 6.02 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.07 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 6.12 Ms.



U.C. 03:

- ALTURA MÍNIMA: 6.12 Ms.
- ALTURA MEDIA : 6.25 Ms.
- ALTURA MÁXIMA: 6.33 Ms.





MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
PROYECTO "MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN Y MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO"



MATERIALES:

- **ELEMENTOS ESTRUCTURALES:**
 - Muros : 3 de adobe.
 - Cubiertas : 3 viviendas con cubierta.

- **ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:**
 - Revestimiento : 3 enlucido
 - Puertas : 6 de madera.
 - Ventanas : 4 de madera.
 - Puerta ventana : 10 de madera
 - Portada de piedra : 2 unidades.
 - Balcones : 5 de madera.
 - Balconcillo : 5 de madera
 - Reja de seguridad : 1 de metal.

- **ELEMENTOS ORNAMENTALES:**
 - Zócalo : 2 unidades.

TIPOS:

- **ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:**
 - Puerta : 6 simples.
 - Ventana : 4 con reja.
 - Puerta ventana : 10 simples.
 - Portadas : 2 simples
 - Balcones : 5 semiabiertos.
 - Balconcillos : 5 abalaustrado.
 - Reja de seguridad : 1 simple.
 - Zócalos : 2 enchapado de piedra.

COLORES:

- **ELEMENTOS ESTRUCTURALES:**
 - Muros : 1 blanco, 2 marfil.
 - Cubiertas : 3 ocre.

- **ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:**
 - Puerta : 3 azul añil, 2 verdes, 1 verde claro.
 - Ventana : 4 azul añil.
 - Puerta ventana : 7 azul añil, 3 verdes claro.
 - Balcones : 5 azul añil.
 - Balconcillo : 2 azul añil, 3 otros.
 - Reja de seguridad : 1 negro.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL
SUB GERENCIA DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO
PROYECTO "MEJORAMIENTO DE LA GESTIÓN Y MANEJO DEL CENTRO HISTÓRICO DEL CUSCO"



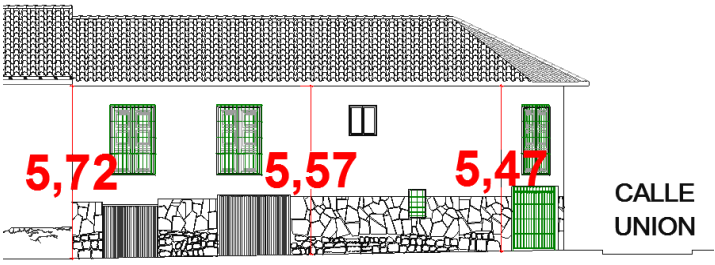
SUB GERENCIA DE GESTIÓN
DEL CENTRO HISTÓRICO
CVSCO




SECTOR 3

- **NÚMERO DE UNIDADES DE CATALOGACIÓN (303):**
 - 3 Unidades de catalogación.
- **CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS:**
 - Nivel máximo de edificación (327): 03 niveles.

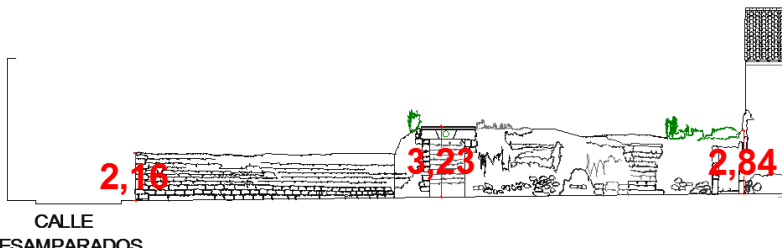
U.C. 01:

<ul style="list-style-type: none"> ○ ALTURA MÍNIMA: 5.47 Ms. ○ ALTURA MEDIA : 5.57 Ms. ○ ALTURA MÁXIMA: 5.72 Ms. 	
---	--

U.C. 02:

<ul style="list-style-type: none"> ○ ALTURA MÍNIMA: 6.04 Ms. ○ ALTURA MEDIA : 5.85 Ms. ○ ALTURA MÁXIMA: 6.08 Ms. 	
---	--

U.C. 03:

<ul style="list-style-type: none"> ○ ALTURA MÍNIMA: 2.16 Ms. ○ ALTURA MEDIA : 3.23 Ms. ○ ALTURA MÁXIMA: 2.84 Ms. 	
---	--



MATERIALES:

■ ELEMENTOS ESTRUCTURALES:

- Muros : 1 de concreto, 2 de adobe.
- Cubiertas : 2 viviendas con cubierta, 1 sin cubierta.
- Tejaroz : 1 unidad.

■ ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:

- Revestimiento : 1 revoque, 1 enlucido, 1 sin revestimiento.
- Puertas : 6 de madera.
- Ventanas : 2 de madera.
- Reja de seguridad : 5 de metal.

■ ELEMENTOS ORNAMENTALES:

- Zócalo : 1 unidad.

TIPOS:

■ ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:

- Tejaroz : 1 continuo
- Puerta : 6 simples.
- Ventana : 1 con reja, 1 sin reja.
- Puerta ventana : 5 simples.
- Portada : 1 simple.
- Reja de seguridad : 3 simples.
- Zócalos : 1 enchapado de piedra.

COLORES:

■ ELEMENTOS ESTRUCTURALES:

- Muros : 1 blanco, 1 plomo claro y 1 sin color.
- Cubiertas : 2 ocre.

■ ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:

- puerta : 4 marrones, 2 otros.
- Ventana : 2 marrones.
- Puerta ventana : 3 marrones.
- Balcones : 3 marrones.
- Reja de seguridad : 2 negros, 1 blanca.



CARACTERÍSTICAS

Ambiente urbano menor que presenta edificaciones que guardan relación con la tipología del centro histórico, tanto a nivel de materiales, como de características arquitectónicas, y dentro de los principales aspectos que alteran el ambiente son los siguientes:

- ✚ En el sector 3 se encuentra un inmueble derruido que altera el perfil del ambiente urbano, por presentar tan solo un nivel.
- ✚ En todos los sectores se observa una heterogeneidad de colores de muros, ventanas y puertas que hacen apreciar este ambiente como no homogéneo.

Las alturas predominantes del ambiente son las siguientes:

ALTURA PREDOMINANTE:

- SECTOR 1 : 7.78 Ms.
- SECTOR 2 : 6.37 Ms.
- SECTOR 3 : 5.85 Ms.

OBJETIVOS:

Mantener las características singulares de la calle como:

- ✚ Conservación de la volumetría tradicional del Centro Histórico.

PARÁMETROS URBANO PARTICULARES:

Cualquier intervención en los inmuebles de este ambiente urbano, ya sea ampliación, remodelación u obra nueva deberán seguir los siguientes parámetros urbanísticos edificatorios.

SECTOR	ALTURA MÍNIMA		ALTURA MÁXIMA	
	PISOS	METROS	PISOS	METROS
SECTOR C-SP-3 SECTOR 1	Respetar las alturas y niveles originales.			
SECTOR C-SP-2 SECTOR 2	01	3.00	02	6.70

Fuente: Plano Base del Centro Histórico-Catastro. MPC



Además deberán cumplir con lo siguiente:

- ✚ Predominio del plano lleno sobre los vacíos.
- ✚ Verticalidad de vanos.
- ✚ Acabado con pintura mate, preferentemente blanco o color de la paleta de colores del Reglamento.
- ✚ Alero 0.80 Ms. máximo, con canes.
- ✚ Zócalo de piedra ordinaria irregular, aparejo poligonal cara vista, evitar imitaciones o simulaciones de aparejos prehispánicos, etc.
- ✚ Los inmuebles que hayan sido declarados patrimonio, o tengan algún tipo de valor ya sea, contextual, monumental, individual, o algún elemento artístico, deberán respetar las alturas originales, manteniendo la volumetría original, sin alterar el perfil actual.
- ✚ Deberá considerar balcones en carpintería de madera.
- ✚ Cualquier intervención deberán estar sustentadas con la siguiente información: estudio volumétrico sustentado con antecedentes históricos y registros fotográficos.