



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 TEATRO



## AMBIENTE URBANO – CALLE TEATRO

### INFORMACIÓN GENERAL:

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

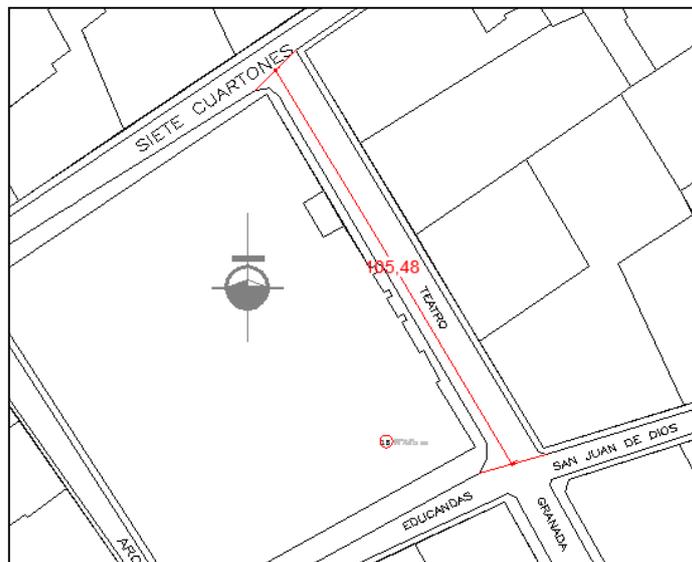
Originalmente llamada Calle Guitarreros porque en ella se abrieron los primeros fabricantes de guitarras españolas, ofreciendo en venta instrumentos muy sonoros y bien contruidos. En la actualidad es llamada Calle del Teatro, en recuerdo del malogrado coronel Baltazar La Torre, quien mando construir con cal y piedra, la pared delantera del citado edificio, que esta inconcluso desde su muerte (prefecto del Departamento del Cusco y murió en el camino a la Chunchada, empeñado en abrir una vía de comunicación).



### DESCRIPCIÓN:

Este ambiente urbano se ubica hacia el Oeste del corazón del Centro Histórico del Cusco, está limitado por el Este con la intersección de las Calles San Juan de Dios y Educandas, Por el Oeste con la intersección con la Calle Siete Cuartones, este Ambiente Urbano se caracteriza por tener actividades servicio, comercial y de residencial.

- Longitud: 105.48 m.



Fuente: Plano Base del Centro Histórico- Catastro MPC.

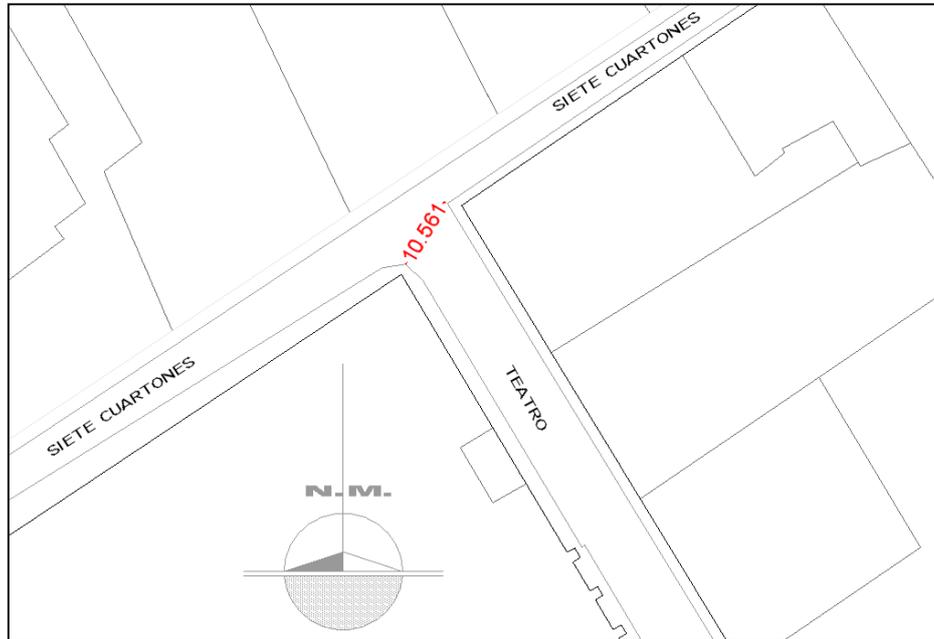


**SECCIONES DE VÍAS:** Determinados en dos cortes al inicio y final de la vía.

**1.- PRIMER CORTE:**

Determinado en el límite con la intersección de la calle Teatro con la Calle Siete Cuartones:

- Calle Siete Cuartones: 10.561 m

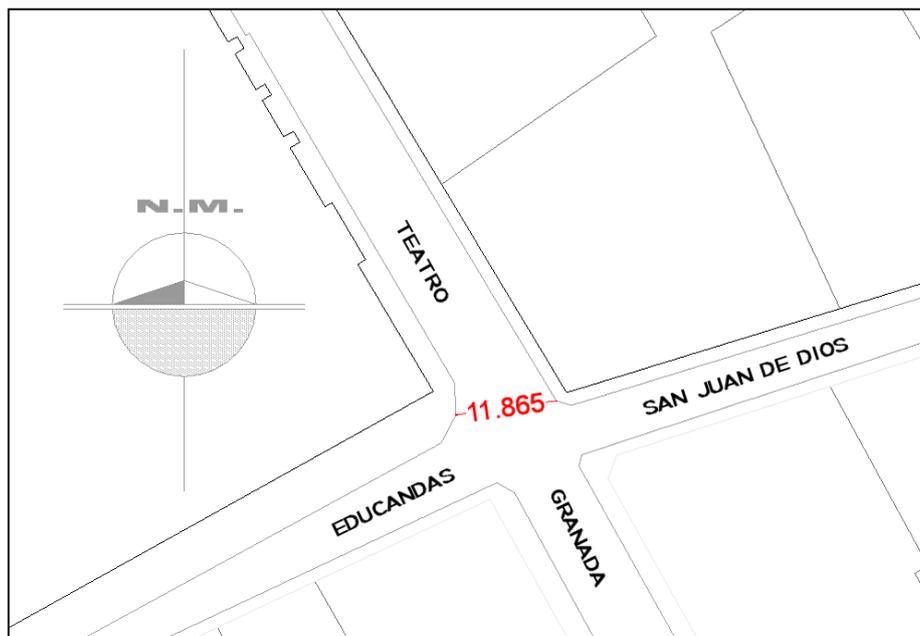


Fuente: Plano Base del Centro Histórico- Catastro MPC.

**2.- SEGUNDO CORTE:**

Determinado en el límite con la intersección de la Calle Teatro con las Calles San Juan de Dios y Educandas:

- San Juan de Dios y Educandas: 11.865 m.



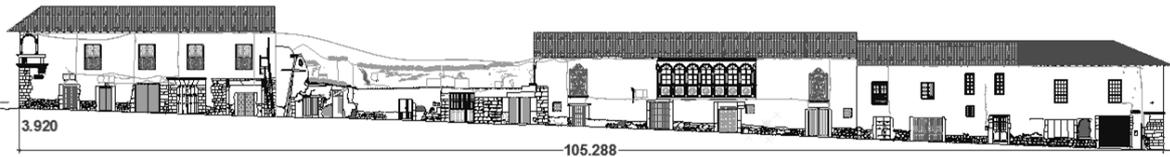
Fuente: Plano Base del Centro Histórico- Catastro MPC.

- Este ambiente urbano presenta las siguientes características:



### **SECTOR 1: FACHADA NORTE-ESTE:**

- Fachada que comprende desde el encuentro con la Calle San Juan de Dios hasta el límite con la Calle Siete Cuartones.
  - Pendiente : 2°
  - Altura de pendiente : 3.920 m.
  - Distancia : 105.288 m.



### **SECTOR 2: FACHADA SUR-OESTE:**

- Fachada que comprende desde el encuentro con la Calle Educandas hasta el límite con la Calle Siete Cuartones.
  - Pendiente : 2°
  - Altura de pendiente : 3.200 m.
  - Distancia : 92.443 m.



- **CATEGORÍA DE CATALOGACIÓN (356):**  
Está catalogada como AMBIENTE MENOR, son ambientes que al no poseer un paisaje con dominio de monumentos o de vistas privilegiadas a la ciudad, se caracterizan por el contenido de homogeneidad en sus fachadas y por lo general caracterizan a algunos barrios o sectores de la ciudad. También se denomina ambiente menor cuando en la escena se presenta dominio de alguna figura importante de valor no declarada o por contener una significación histórica particular. Estos ambientes pueden estar subordinados a los ambientes monumentales, miradores, con valores particulares notables, a los ambientes especializados y a los ambientes con valores particulares notables.
- **SECTORIZACIÓN DE PARÁMETROS URBANOS (387):**  
Este espacio público está dentro del sector C-SP-3 sector con baja pendiente, edificaciones señoriales y monumentales, lotes más grandes, fuera de la Pumallaqta inca, con predominio tipológico casa patio.
- **SECTOR DE GESTIÓN - BARRIOS TRADICIONALES (388):**  
Este espacio público perteneciente al sector S-SG-1, determinado en el Plan maestro de centro Histórico.
- **FILIACIÓN CULTURAL CALLE TEATRO (200):**



Presenta las siguientes filiaciones:

### **PERÍODO PREHISPÁNICO**

La calle de Teatro, antes del establecimiento de los españoles en la comarca cusqueña correspondía a una gran sucesión de plataformas de cultivo, los cuáles se extendían desde el sector de la actual calle de Heladeros. Paulo de Azevedo indica que la ciudad del Cusco antes de la entrada de los españoles no poseía una estructura urbana continua y que estaba conformada por tres componentes básicos; el centro nobiliario, los arrabales contiguos al centro nobiliario y los barrios satélites, de acuerdo a esta descripción, la manzana conformada por las calles de Teatro, San Juan de Dios, Garcilaso debieron de corresponder a la zona de cultivo cercana a la ciudad nobiliaria.

### **PERÍODO COLONIAL**

Aunque no tenemos la fecha exacta de la adecuación de esta arteria al urbanismo español, esta debió de realizarse en los primeros años del S. XVII. Es por medio de algunos cronistas como Pedro Sancho y Miguel de Estete que sabemos que *"... en lo alto de un monte y muchas casas hay en la ladera y muchas otras en el llano..."* configurando estas la ciudad nobiliaria.

Si bien es cierto que este sector correspondía a campos de cultivo, ello no indica que este sea despoblado en su totalidad. La modificación de la antigua traza por la expansión de la ciudad afecta no solamente desde el punto de vista de la urbanización de áreas productivas rurales, sino que también implicaba variar el eje de desarrollo del núcleo inca.

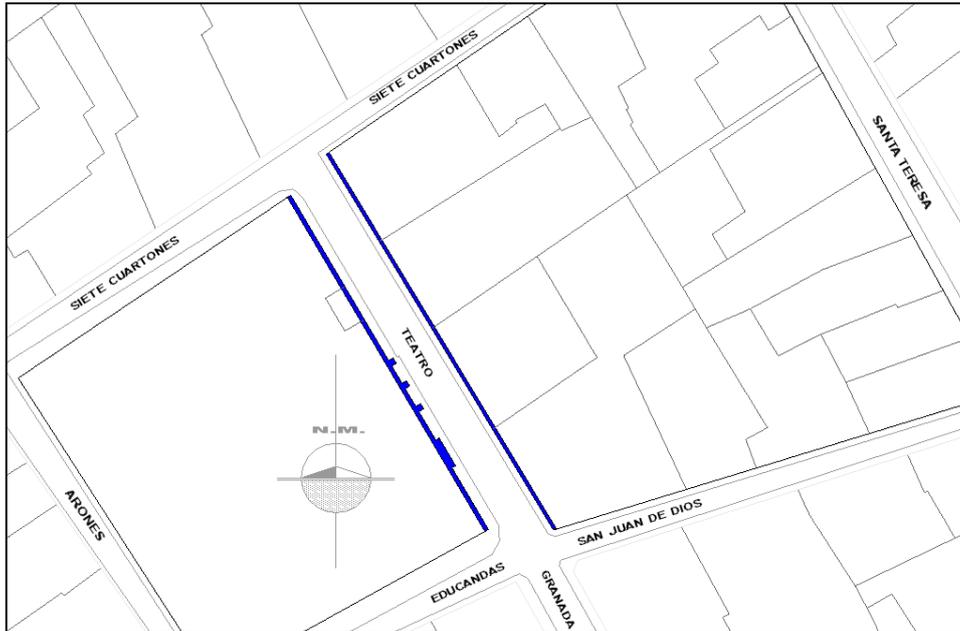
En relación al nombre sabemos que la acepción primigenia que recibió en este período era el de calle de Guitarreros, porque en este sector se establecieron las primeras fábricas de dicho instrumento musical.

### **PERÍODO REPUBLICANO – CONTEMPORÁNEO**

En este período no debieron de darse mayores modificaciones en cuanto a la adecuación a lo urbano, empero se dio el cambio de nombre de calle de guitarreros por la de Teatro en recuerdo al coronel Baltazar La Torre quien mando a construir con cal y piedra la pared delantera del citado edificio, dando la portada a dicha calle.

Esta fisonomía no debió de modificarse hasta muy entrada la república. En el año de 1950, estando de presidente constitucional de la nación el General Manuel A. Odría es que se inicia con el asfaltado y pavimentación de muchas calles de la ciudad, siendo la primera en ser remodelada la calle de Teatro. Es por ello que el teniente alcalde de la ciudad de ese entonces, el señor Manuel S. Frisancho solicita el cambio del nombre de dicha arteria por el de Jirón Manuel A. Odría, dicho nombre no solo se establecería para la calle de Teatro, sino también para la arteria aledaña a ella, la calle de Matará. Aunque a nuestros días esta propuesta no debió de recibir mayores aceptaciones porque en la actualidad se mantiene el nombre de calle Teatro y Matará.

### **PLANO DE UBICACIÓN:**



Fuente: Plano Base del Centro Histórico-Catastro MPC.

### POR SU ACTIVIDAD

- **RESIDENCIAL (390):**
  - RESIDENCIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS:  
El ambiente urbano presenta inmuebles adecuados para el uso de comercial (tiendas) y de servicios (casa, restaurantes).
- **COMERCIAL (392):**
  - FIJO:  
Dedicados a actividades netamente comerciales y de servicios (restaurantes, tiendas)
  - TIENDA INDEPENDIENTE:  
Son consideradas las tiendas hacia el exterior de los inmuebles
  - SERVICIOS:  
Son considerados aquellos inmuebles que se han modificado en su totalidad su uso original de residencia por un uso netamente comercial o de servicios, como el Colegio Educandas.



UNIDAD DE CATALOGACION  
COLEGIO EDUCANDAS



COMERCIO FIJO



TIENDAS INDEPENDIENTES EN LOS PRIMEROS  
NIVELES DE LOS INMUEBLES

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



- Vía Mixta: Vía peatonal y vehicular con mediano flujo de circulación en doble sentido.



VISTA: VÍA MIXTA DE DOBLE SENTIDO DE CIRCULACIÓN

- **ESCENA URBANA (398):**

Se observa una escena variada, por un lado la presencia y el dominio de la edificación del colegio educandas, mientras que los inmuebles en estado de deterioro y adintelados, le dan un aspecto de abandono generando un estado de incertidumbre.



VISTA: CALLE TEATRO

**FICHA DE CATALOGACIÓN DE AMBIENTES URBANOS:**

**CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS:**

- **SECTORES (359):**

**SECTOR 1:**

Fachada Nor-Este que comprende desde el encuentro con la Calle San Juan de Dios hasta el límite con la Calle Siete Cuartones.

**SECTOR 2:**

Fachada Sur-Oeste que comprende desde el encuentro con la Calle Educandas hasta el límite con la Calle Siete Cuartones.

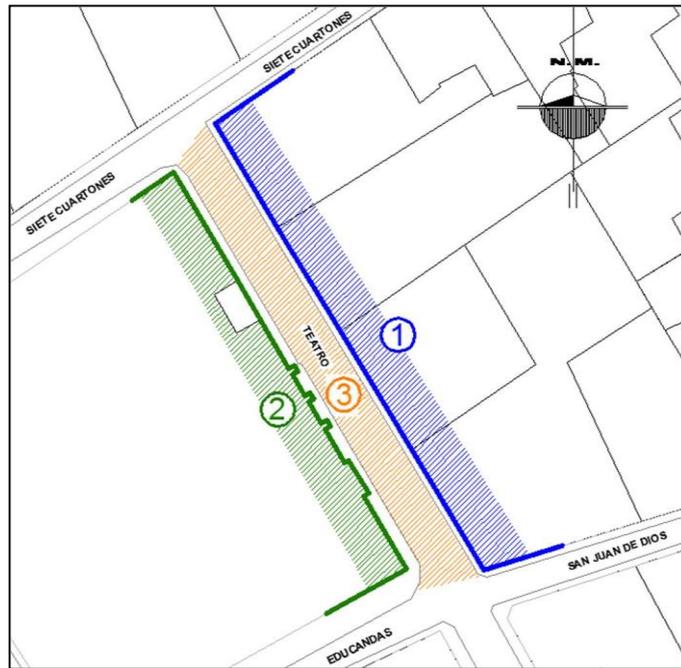
**SECTOR 3:**

Sector que corresponde a la calzada.

- **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: Fachada y acera.
  - SECTOR 02 CONDICIÓN: Fachada y acera.
  - SECTOR 03 CONDICIÓN: Calzada vehicular.
  
- **ÁREA POR SECTOR (361):**
  - SECTOR 01: 166.398 m<sup>2</sup>.
  - SECTOR 02: 219.932 m<sup>2</sup>.
  - SECTOR 03: 929.204 m<sup>2</sup>.
  
- **CARACTERIZACIÓN DE PISOS- MATERIAL (362):**
  - SECTORES 1 Y 2:  
 Debido a su uso peatonal está conformado por lajas regulares de piedra; y su estado es regular.



ACERAS COMPUESTAS POR LAJAS REGULARES DE PIEDRA EN TRAMA A 45°

- SECTOR 3:



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

Debido a su uso como calzada vehicular está conformado por adoquines de piedra y el estado en el que se encuentra es regular.



CALZADA COMPUESTA POR ADOQUINES DE PIEDRA.

- **SEÑALIZACIÓN (363):**

Existen 5 unidades de señalización distribuidos de la siguiente forma:

- Sector 1: 2 unidades en muro.
- Sector 2: 2 unidades en muro y 1 unidad en poste.



UNIDADES DE SEÑALIZACIÓN EN MURO: NOMENCLATURA DE AMBIENTE URBANO Y SENTIDO DE CIRCULACIÓN

- **SEMAFORO (364):**

Existe 1 unidad de señalización distribuido de la siguiente forma:

- Sector 1: 1 unidades vehicular.



SEMAFORO VEHICULAR UBICADO EN LA ESQUINA CON LA CALLE SAN JUAN DE DIOS

- **ILUMINACIÓN (365):**



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

Este espacio público cuenta 4 unidades de iluminación distribuidos de la siguiente forma:

- Sector 1: 4 En poste.



UNIDADES DE ILUMINACION EN POSTE

- **OTROS (370):**  
SECTOR 1: Se encuentran 4 postes de soporte de cableado.  
SECTOR 2: Se encuentra 1 poste de soporte de cableado.  
SECTOR 1: Se encuentra 1 grifo contra incendio.
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN (215):**  
Este sector debido a que tiene el uso de tránsito vehicular y peatonal se encuentra en regular estado de conservación en general.
- **TIPOS DE INTERVENCIÓN (379):**  
SIN TRATAMIENTO:  
En este espacio no se llevo a cabo ninguna intervención.

#### **CONTAMINACIÓN:**

- **SÓLIDOS (383):**  
Debido al poco tránsito peatonal, este tipo de contaminación se considera como:
  - Sector 1 : Baja.
  - Sector 2 : Media.
  - Sector 3 : Baja.
- **GASES TÓXICOS (384):**  
Debido al alto tránsito vehicular en este ambiente urbano, el tipo de contaminación se considera como:
  - Sector 1 : Alta.
  - Sector 2 : Alta.
  - Sector 3 : Alta.
- **ACÚSTICO (385):**
  - Parque automotor: Esta vía es de una gran transitabilidad vehicular por lo que la contaminación acústica se considera como:
    - Sector 1 : Alta.
    - Sector 2 : Alta.
    - Sector 3 : Alta.
- **VISUAL (386):**
  - Instalaciones Aéreas: Saturación del ambiente por el cableado de los servicios de electricidad y telefonía, considerado como:
    - Sector 1 : Alta.
    - Sector 2 : Media.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

- Avisaje: Existencia mínima de establecimientos comerciales por lo que se considera este tipo de contaminación como:
  - Sector 1 : Baja.
  - Sector 2 : Baja.



CONTAMINACIÓN VISUAL POR CABLEADO TELEFÓNICO Y ELÉCTRICO

### PARÁMETROS URBANOS PARTICULARES

Las posibles ampliaciones, modificaciones o remodelaciones de edificios que se permitan en el Ambiente Urbano-**Calle Teatro** 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

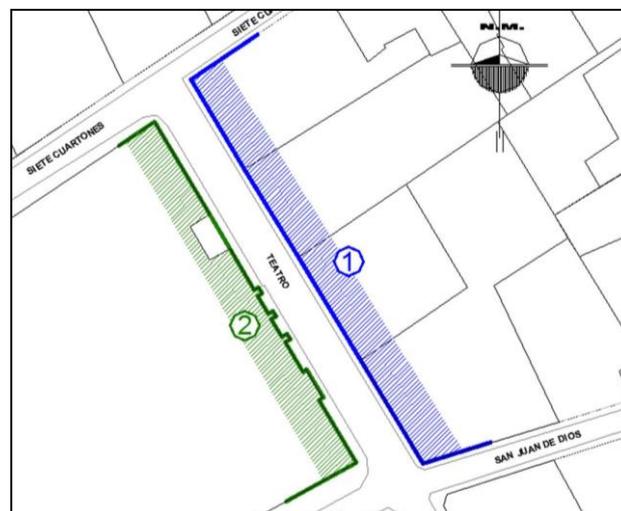
##### **SECTOR 1:**

Fachada Nor-Este que comprende desde el encuentro con la Calle San Juan de Dios hasta el límite con la Calle Siete Cuartones.

##### **SECTOR 2:**

Fachada Sur-Oeste que comprende desde el encuentro con la Calle Educandas hasta el límite con la Calle Siete Cuartones.

- **PLANO SECTORIZADO (356):**



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



**SECTOR 1**

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

- 4 Unidades de Catalogación.

**CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS:**

- Nivel máximo de edificación (327): 2 niveles.

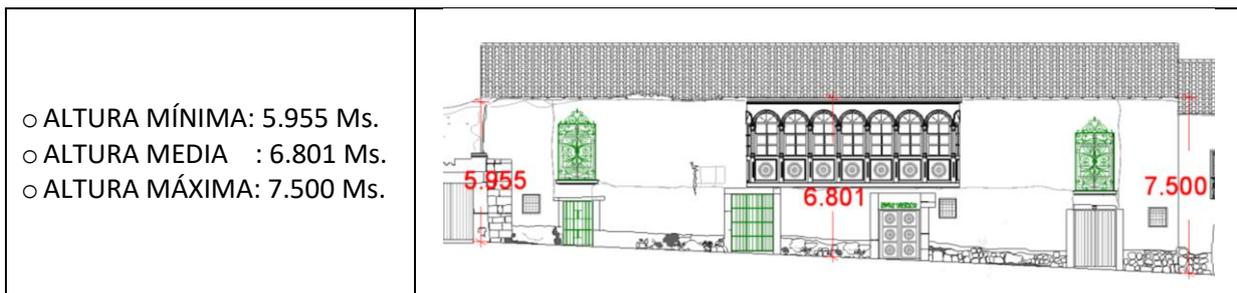
**U.C. 01:**



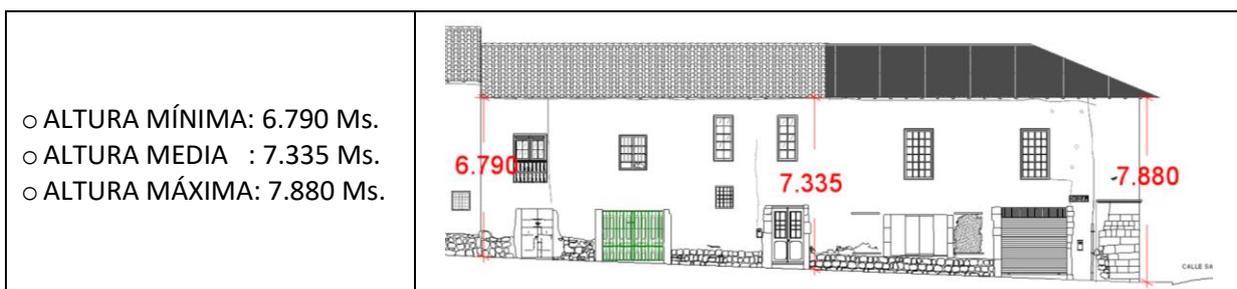
**U.C. 02:**



**U.C. 03:**



**U.C. 04:**





## MATERIALES:

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES:
  - Muros : 4 de Adobe.
  - Cubiertas : 3 viviendas con teja, 1 sin cubierta.
  
- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
  - Revestimiento : 4 enlucido.
  - Puertas : 15 de madera, 3 de metal.
  - Ventanas : 8 de madera.
  - Puerta ventanas : 9 de madera
  - Portada de piedra : 1 unidad.
  - Balcones : 1 de madera.
  - Balconcillos : 1 de madera, 4 de metal
  - Ajimez : 1 de piedra
  - Reja de seguridad : 5 de metal
  
- ELEMENTOS ORNAMENTALES:
  - Zócalo : 1 vivienda.

## TIPOS:

- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
  - Puertas : 1 decorada, 16 simples, 1 otros.
  - Ventanas : 4 con reja, 4 sin reja.
  - Puerta Ventana : 5 simples, 4 decoradas.
  - Portada : 1 simple.
  - Balcones : 1 cerrado.
  - Ajimez : 1 en esquina.
  - Reja de seguridad : 5 simples
  - Zócalo : 1 tarrajeo

## COLORES:

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES:
  - Muros : 1 crema, 2 blancos, 1 blanco humo.
  - Cubiertas : 3 ocres.
  
- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
  - Puerta : 13 azul añil, 1 verde, 1 marrón, 3 naturales
  - Ventana : 8 azul añil.
  - Puerta Ventana : 9 azul añil.
  - Balcones : 1 azul añil.
  - Balconcillo : 5 azul añil.
  - Reja de seguridad : 1 negro, 3 azules, 1 otros.



## SECTOR 2

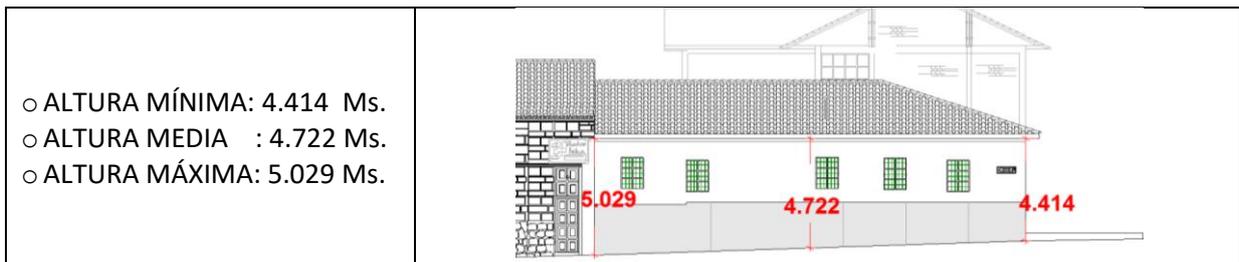
### NÚMERO DE UNIDADES DE CATALOGACIÓN (303):

- 3 Unidades de Catalogación.

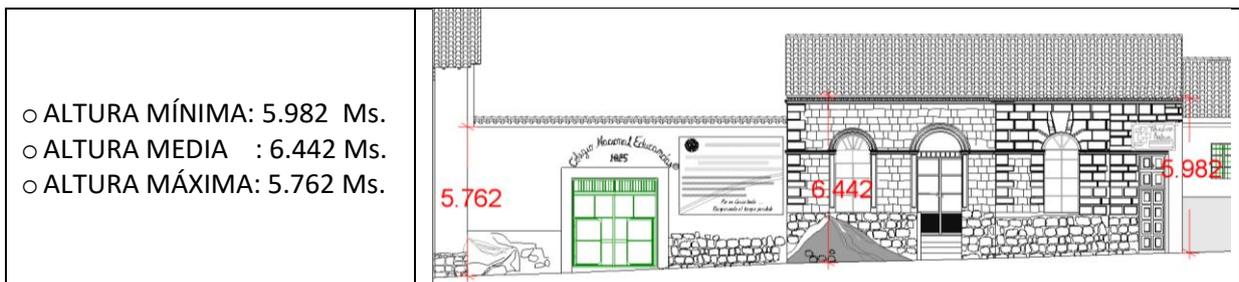
### CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS:

- Nivel máximo de edificación (327): 2 niveles.

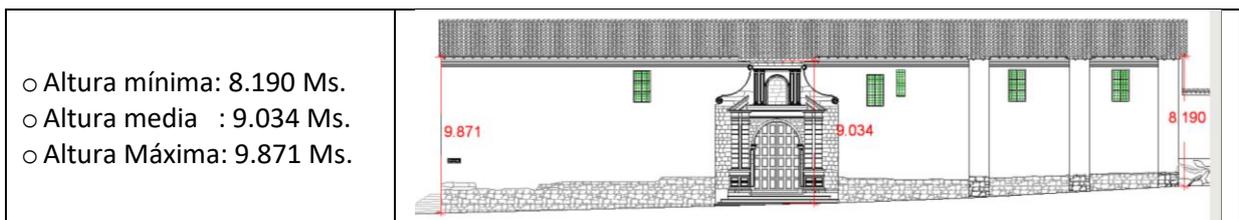
#### U.C. 01:



#### U.C. 02:



#### U.C. 03:



### MATERIALES:

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES:
  - Muros : 2 concreto, 1 adobe.
  - Cubiertas : 3 viviendas con teja.
- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
  - Tejaroz : 1 unidad
  - Revestimiento : 1 enlucido, 1 tarrajeo, 1 sin revestimiento.
  - Puertas : 2 de madera, 2 metal.
  - Ventanas : 11 de madera, 1 metal.
  - Portada de piedra : 2 unidades.
- ELEMENTOS ORNAMENTALES:
  - Zócalo : 1 vivienda.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

**TIPOS:**

- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
  - Tejaroz : 1 continuo.
  - Puerta : 4 simples.
  - Ventana : 10 con reja, 2 sin rejas.
  - Portada : 1 simples, 1 decorada.
- ELEMENTOS ORNAMENTALES:
  - Zócalo : 1 tarrajeo

**COLORES:**

- ELEMENTOS ESTRUCTURALES:
  - Muros : 1 blanco, 1 blanco humo, 1 sin color.
  - Cubiertas : 3 ocres.
- ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN:
  - Puerta : 1 verde, 2 plomos, 1 natural.
  - Ventana : 5 azul añil, 5 verdes, 1 natural, 1 otros.

**OBSERVACIONES:**

- SECTOR 2: existen tres contra fuertes de adobe.
- SECTOR 1 (337):4 balconillos presentan un enrejado metálico.
- Azul añil es el color que predomina en puertas, ventanas y puertas ventanas, en muros predomina el color blanco humo.

**CARACTERÍSTICAS**

En la actualidad este ambiente urbano se encuentra en un sector en el que todavía se puede apreciar la originalidad de muchos inmuebles, lo que le da ciertas características de importancia patrimonial.

Existen inmuebles que se encuentran en mal estado de conservación, los cuales vienen perdiéndose debido a la falta de mantenimiento.

Específicamente se pueden ubicar diversos factores que atentan al patrimonio y desvirtúan las características del ambiente:

- ✚ Colores de vanos fuera del Reglamento.
- ✚ Edificaciones desmoronándose, interrumpen el ritmo del borde.
- ✚ Enjambre de cableado eléctrico y de telecomunicaciones.

Las alturas predominantes del ambiente son las siguientes:

**ALTURA PREDOMINANTE:**

- ✚ SECTOR 1 : 7.89 Ms.
- ✚ SECTOR 2 : 9.87 Ms.

**OBJETIVOS:**

Mantener las características singulares de la calle como:

- ✚ Bordes y perfiles uniformizados.
- ✚ Conservación de la volumetría tradicional del Centro Histórico.



MUNICIPALIDAD DEL CUSCO

### PARÁMETROS URBANO PARTICULARES:

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

SECTOR C-SP-3	ALTURA MÍNIMA		ALTURA MÁXIMA	
	PISOS	METROS	PISOS	METROS
	02	8.00	02	9.00

- ✚ 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.