



Lima, 16 de Mayo del 2016

INFORME N° 000071-2016/DPHI/DGPC/VMPCIC/MC

A : **ARQ. EDWIN AVELINO BENAVENTE GARCÍA**
Director General de Patrimonio Cultural

De : **ARQ. MARIA EUGENIA CORDOVA VERA**
Directora de Patrimonio Histórico Inmueble

Asunto : **Opinión respecto a la obra ejecutada para la construcción de un hotel en los predios ubicados con frente a las calles Saphy y Don Bosco, distrito, provincia y departamento de Cusco.**

Tengo a bien dirigirme a Usted en relación a la obra ejecutada en los predios ubicados con frente a las calles Saphy y Don Bosco, del distrito, provincia y departamento de Cusco, con la finalidad de emitir opinión técnica en lo que corresponde a los temas de competencia de la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble.

Al respecto, y para un mejor análisis del caso, el informe se desarrollará siguiendo el orden de los siguientes antecedentes:

- Año 2009:** Con fecha 18 de noviembre de 2009, el Arq. Luis Miguel Lambarni Silva, en representación de la empresa Inmobiliaria R&G S.A.C., presenta ante la Dirección Regional de Cultura de Cusco, hoy Dirección Desconcentrada de Cultura, el expediente del proyecto denominado "Proyecto Saphy 674 (Hotel y Residencia)", propuesto en el predio ubicado con frente a las calles Saphy N° 674 (386) y Don Bosco, para su revisión y calificación.
- Año 2010:** La Dirección Regional de Cultura de Cusco, hoy Dirección Desconcentrada de Cultura, a través de la Resolución Directoral Regional N° 252/INC-Cusco de fecha 07 de junio de 2010 APRUEBA el proyecto presentado.
- Año 2011:** La Sub Gerencia de Administración Urbana de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cusco autoriza la ejecución del proyecto denominado "Establecimiento de Hospedaje" a través de la Licencia de Obra N° 17-SGAUR-GDUR-MC-2011 de fecha 21 de enero de 2011
- Año 2014:** Se amplía el plazo de vigencia de la Licencia de Obra N° 17-SGAUR-GDUR-MC-2011 de fecha 21 de enero de 2011 a través de la Licencia de Edificación N° 009-SGAUR-GDUR-MC-2014 de fecha 29 de enero de 2014.

Ministerio de Cultura – Av. Javier Prado Este 2465
Central Telefónica: 511 222 2222
www.cultura.gob.pe

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCION DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO UNIDAD DE ATENCION AL CIUDADANO Y GESTION DOCUMENTARIA	
Folio N°	08

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCION DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO AREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL	
Folio N°	08



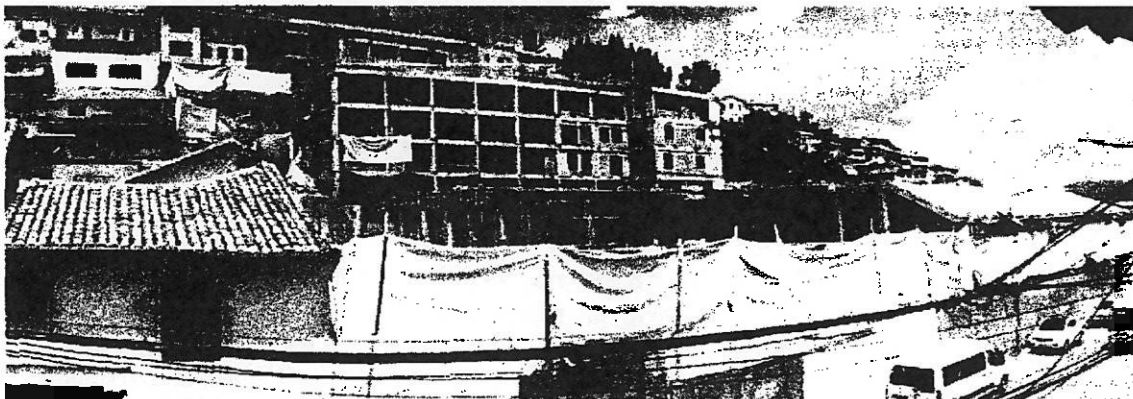
PERÚ

Ministerio de Cultura

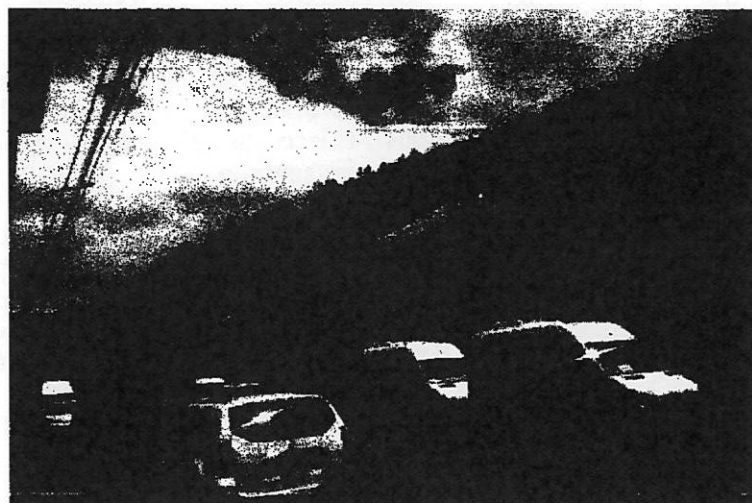
La Sub Gerencia de Administración Urbana de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Rural de la Municipalidad Provincial de Cusco emite la Licencia de Edificación N° 155-SGAUR-GDUR-MC-2014 de fecha 29 de diciembre de 2014, autorizando la ejecución del proyecto denominado "Modificación y ampliación de Establecimiento de Hospedaje".

Año 2015: La Gerencia Municipal de la Municipalidad Provincial de Cusco, a través de la Resolución de Gerencia Municipal N° 822-GM/MPC-2015 de fecha 28 de diciembre de 2015, DECLARA LA NULIDAD DE OFICIO de la Licencia de Edificación N° 155-SGAUR-GDUR-MC-2014.

Año 2016: La Gerencia Municipal de la Municipalidad Provincial de Cusco, a través de la Resolución de Gerencia Municipal N° 004-GM/MPC-2016 de fecha 04 de enero de 2016, ACLARA la Resolución de Gerencia Municipal N° 822-GM/MPC-2015.



Vista de la obra desde el segundo nivel del local de la DDC Cusco ubicado en la calle Saphy (14.01.2016)



Vista de la obra desde la calle Saphy (05.02.2016)

Ministerio de Cultura – Av. Javier Prado Este 62785
 Central Telefónica: 51 1 426 1818
www.cultura.gob.pe

MINISTERIO DE CULTURA
 DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO
 UNIDAD DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
 Y GESTIÓN DOCUMENTARIA

Folio N° 09

MINISTERIO DE CULTURA
 DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO
 ÁREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL
 PATRIMONIO CULTURAL

Folio N° 08



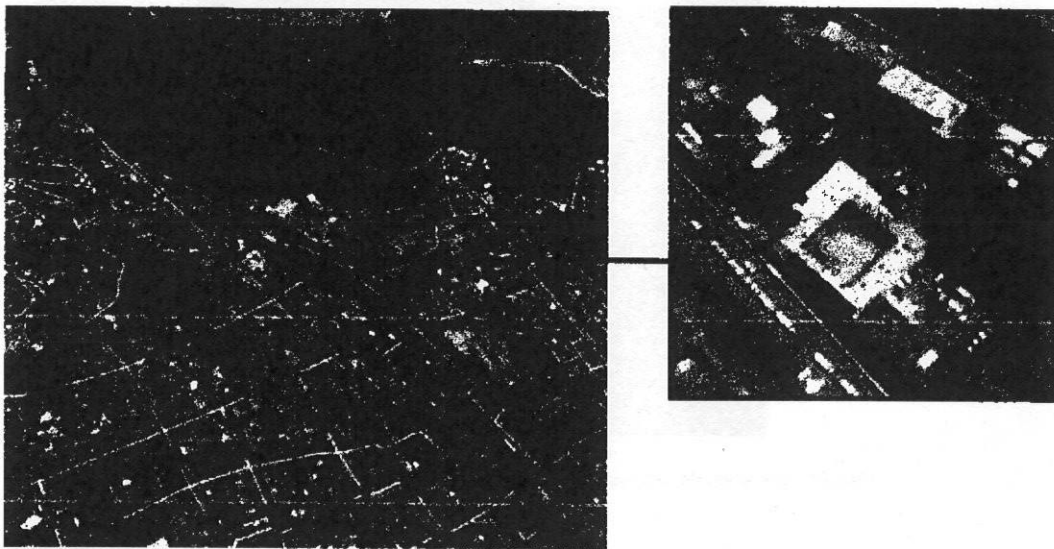
PERÚ

Ministerio de Cultura

1. SOBRE EL AREA DE INTERVENCION

1.1. Ubicación

La obra materia de evaluación se ha ejecutado en predios colindantes con frente hacia las calles Saphy y Don Bosco, ubicados a dos cuadras y media de la plaza mayor de la ciudad de Cusco, subiendo por la calle Plateros.

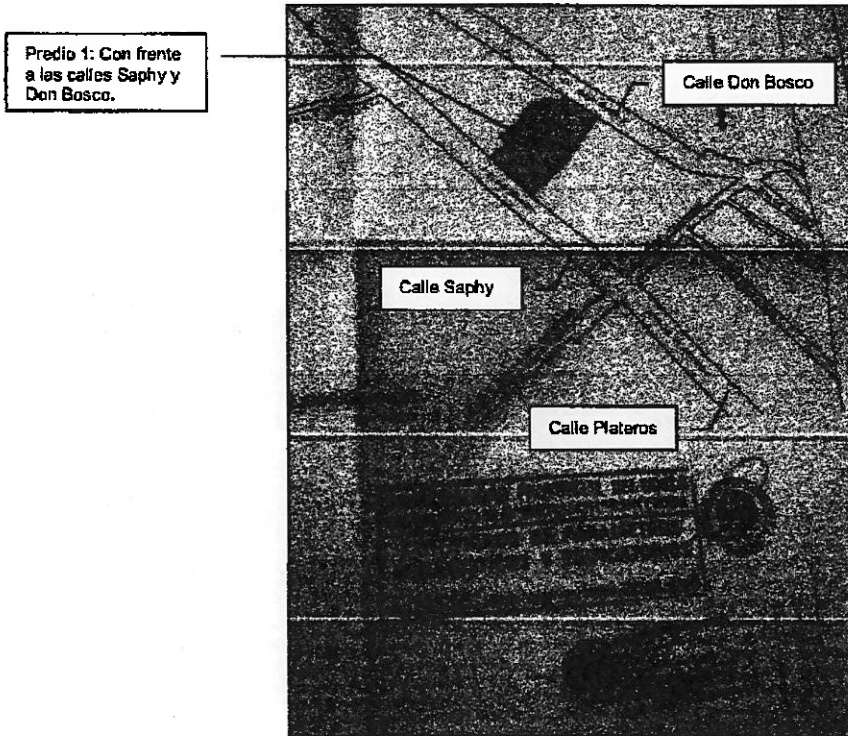


Localización de la obra

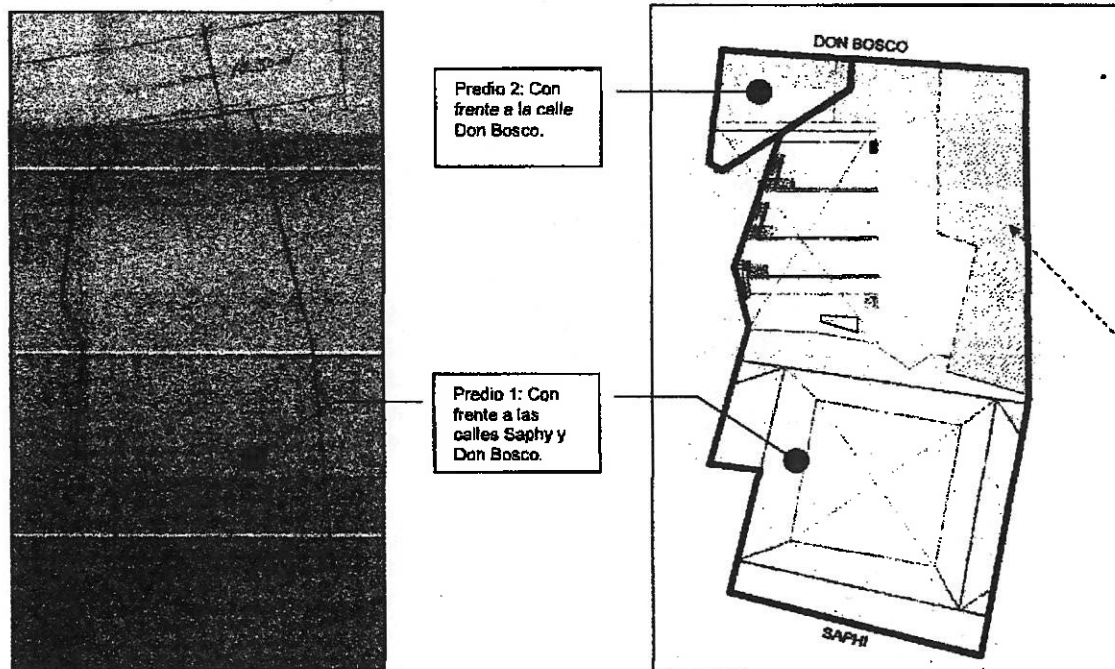
De la revisión realizada a la Partida Registral N° 11007968, a los planos del proyecto aprobado por la Dirección Regional de Cultura de Cusco en el año 2010, y a los planos del proyecto autorizado con licencia de edificación en el año 2014, se observa lo siguiente:

- a) En la solicitud presentada ante la Dirección Regional de Cultura en el año 2009, así como en la documentación técnica que forma parte de la misma, se indica que el predio a intervenir se ubica en la calle Saphy N° 674; sin embargo, en la copia del documento de propiedad presentado, que corresponde a la Partida N° 11007968 del Registro de Predios – Oficina Registral Cusco, se indica que el predio se ubica en la calle Saphy N° 386.

Asimismo, en el plano de localización y ubicación que presenta la administrada, el cual se encuentra visado por la Sub Gerencia de Administración Urbana y Rural de la Municipalidad Provincial del Cusco con fecha 21.08.2008, se advierte que el perímetro del predio a intervenir difiere del perímetro de los planos de distribución del proyecto, ya que éste comprende también al predio colindante en la parte superior derecha, con frente a la calle Don Bosco, tal como se aprecia en las siguientes imágenes:



Plano de ubicación del proyecto presentado ante la DRC – Cusco en el año 2009



Diferencias entre el perímetro del plano de ubicación (izquierda) y el perímetro del planteamiento arquitectónico del proyecto presentado ante la DRC – Cusco en el año 2009 (derecha)

MINISTERIO DE CULTURA
DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO
UNIDAD DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Y GESTIÓN DOCUMENTARIA

Folio N° 11

MINISTERIO DE CULTURA
DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO
ÁREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL

Central Telefónica: 411 - 6189393
www.cultura.gob.pe

N°

30



PERU

Ministerio de Cultura

En cuanto a la extensión del área a intervenir, el plano perimétrico presentado por la administrada indica que el área de terreno es 2822.00 m2, mientras que en la memoria descriptiva se señala que dicha área correspondía a 2488.41 m2, dato que fue consignado en la Resolución Directoral Regional N° 252/INC-Cusco de fecha 07 de junio de 2010, a través de la cual la Dirección Regional de Cultura de Cusco aprueba el proyecto presentado por la empresa Inmobiliaria R&G S.A.C.

En la documentación presentada por la administrada, se indicaba que una parte del predio, ubicada hacia el lado superior derecho, con frente a la calle Don Bosco, se había reservado para la proyección de una vivienda.

- b) En la Licencia de Obra N° 17-SGAUR-GDUR-MC-2011 de fecha 21 de enero de 2011 y los planos respectivos, se indica que la ubicación del predio a intervenir es calle Saphy N° 674 y que el área de terreno es 2822.00 m2.
- c) En el mes de setiembre del año 2014 se inscribe en la Partida N° 11007968 la rectificación de área judicial, que reduce el área del predio de 2822.00 m2 a 2399.28 m2. De la verificación realizada, se ha determinado que la diferencia de área de 422.72 m2 corresponde al sector que fue reservado para la proyección de una vivienda.
- d) En la Licencia de Edificación N° 155-SGAUR-GDUR-MC-2014 de fecha 29 de diciembre de 2014 se indica que la ubicación del predio a intervenir es calle Saphy N° 740 y que el área de terreno es 3594.32 m2, la cual comprendía predios colindantes al predio del proyecto original.

La información referida a la numeración y extensión del predio, se resume en el siguiente cuadro:

	Partida N° 11007968	2010	2011	2014
		Resolución Directoral Regional N° 252/INC-Cusco	Licencia de Obra N° 17-SGAUR- GDUR-MC-2011	Licencia de Edificación N° 155-SGAUR- GDUR-MC-2014
Numeración	386 (antes 664)	674	674	740
Área del terreno	2399.28 m2 (antes 2822.00 m2)	2488.41 m2	2822.00 m2	3594.32 m2

Del análisis de los datos obtenidos se ha determinado que la obra se plantea inicialmente en dos predios: El predio registrado en la Partida N° 11007968, el cual, si bien está inscrito con el N° 386, corresponde al N° 674 de la calle Saphy, con frente también a la calle Don Bosco (predio 1); y el predio colindante hacia el lado izquierdo, con frente a la calle Don Bosco (predio 2), sobre el cual no ha sido posible obtener mayor información.

Posteriormente, con la modificación del proyecto del año 2014, la obra de ejecuta también en el predio colindante hacia el lado izquierdo, con frente a la calle Saphy (predio 3), sobre el cual tampoco ha sido posible obtener mayor información registral.

Ministerio de Cultura – Av. Javier Prado Este 10504
Central Telefónica: 51 1 61 1 61 61
www.cultura.gob.pe

MINISTERIO DE CULTURA
DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO
UNIDAD DE ATENCIÓN AL CIUDADANO
Y GESTIÓN DOCUMENTARIA

Folio N° 12

MINISTERIO DE CULTURA
DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO
UNIDAD FUNCIONAL DE DEFENSA DEL
PATRIMONIO CULTURAL

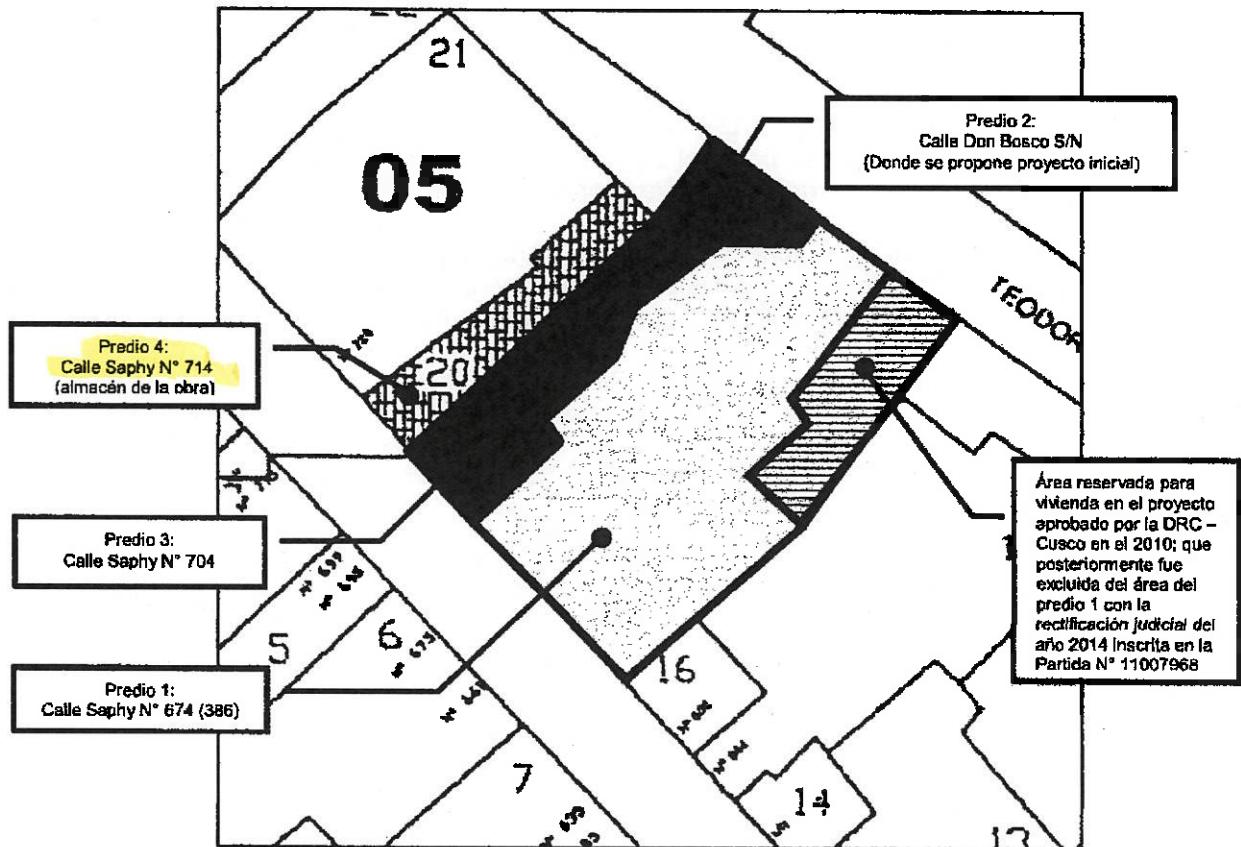
Folio N° 12



PERÚ

Ministerio de Cultura

A dicho predio se le han asignado distintas numeraciones, correspondiéndole el número 704.



Predios donde se ha desarrollado el proyecto de la obra ejecutada.

1.2. Condición Cultural

Los predios forman parte de los Ambientes Urbano Monumentales de las calles Saphy y Don Bosco así como de la Zona Monumental de la ciudad de Cusco, declarados como bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación mediante Resolución Suprema N° 2900-72-ED de fecha 28 de diciembre de 1972.

Cabe señalar que la Zona Monumental a la que pertenece el predio fue ampliada a través de la Resolución Suprema N° 505-74ED de fecha 15 de octubre de 1974 y la Resolución Jefatural N° 348 de fecha 03 de marzo de 1991.

1.3. Propiedad

El predio ubicado en calle Saphy N° 674 (386) se encuentra inscrito en la Partida N° 11007968 del Registro de Predios - Oficina Registral Cusco y es propiedad de la

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCIÓN DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO UNIDAD DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTARIA	
Folio N°	13

Ministerio de Cultura - Av. Javier Prado Este 465
Central Telefónica: 511-4659999
www.cultura.gob.pe

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCIÓN DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO ÁREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL	
Folio N°	13

Handwritten signature



PERÚ

Ministerio de Cultura

Inmobiliaria R & G S.A.C., con personería jurídica inscrita en la partida N° 12134330 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima.

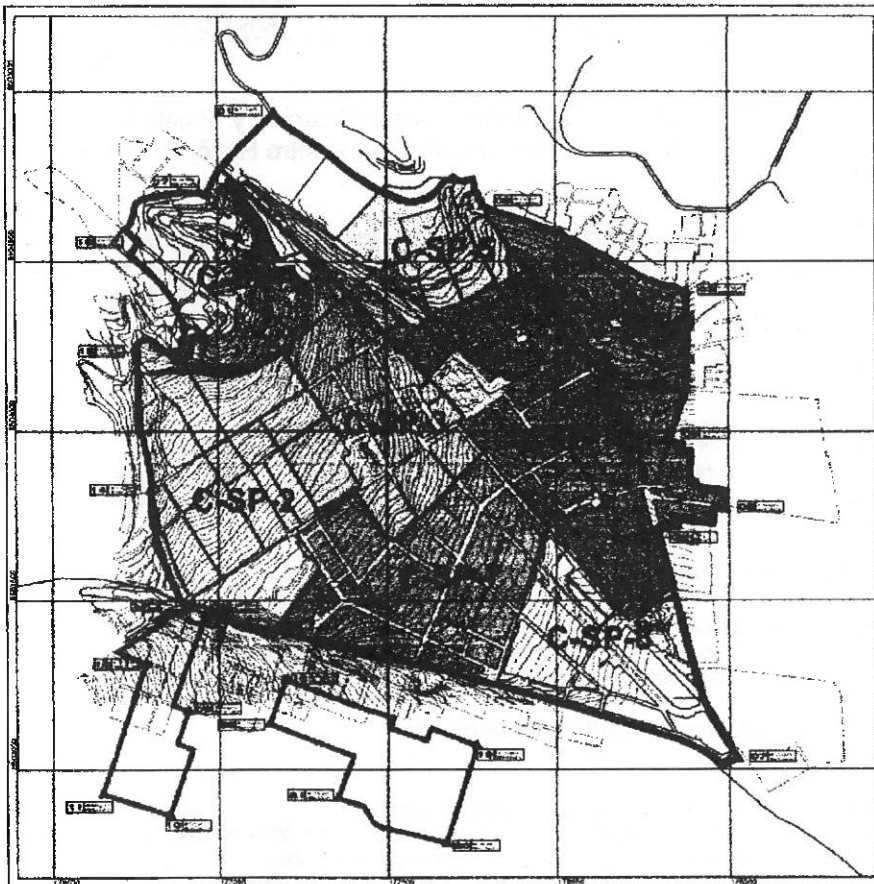
No ha sido posible obtener información registral de los otros predios en los que se ha ejecutado la obra.

1.4. Relieve

Por su emplazamiento, el terreno del predio presenta un fuerte desnivel que alcanza los 27 metros de diferencia entre ambas calles, aproximadamente.

2. SOBRE LOS PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

De acuerdo a la sectorización para la determinación de los parámetros urbanísticos y edificatorios generales establecida en el artículo 20° del Reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco, la obra se emplaza en el Sector C-SP-5, ubicado en la zona norte del Centro Histórico, el cual comprende los barrios antiguos de San Cristóbal y Sapantiana, limitados por las calles Tigre, Tecsecocha, Huaynapata, Ladrillos, Choquechaca y la delimitación del Parque Arqueológico de Sacsayhuaman desde Sapantiana hasta la calle Saphy, y luego por esta hasta su encuentro con la calle Tigre.



LEYENDA

C-SP-1 SECTOR DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS...
C-SP-2 SECTOR DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS...
C-SP-3 SECTOR DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS...
C-SP-4 SECTOR DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS...
C-SP-5 SECTOR DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS...
C-SP-6 SECTOR DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS...
C-SP-7 SECTOR DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS...
C-SP-8 SECTOR DE PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS...

PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTORICO DEL CUSCO

SECTORIZACION DE PARAMETROS URBANOS

PMCHC P-03

MINISTERIO DE CULTURA
 DIRECCION DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO
 UNIDAD DE ATENCION AL CIUDADANO Y GESTION DOCUMENTARIA

Folio N° 14

Ministerio de Cultura - Av. Javier Prado Este
Central Telefónica: 511 2469

MINISTERIO DE CULTURA
 DIRECCION DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO
 AREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL

Folio N° 18

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



PERU

Ministerio de Cultura

Asimismo, de acuerdo con el Plano de Zonificación de Usos de Suelo PMCHC P-02 y los artículos 57°, 58° y 59° del citado Reglamento, la obra se ha ejecutado en la Zona Residencial del Centro Histórico R-CH, que corresponde a una zona de uso predominantemente residencial para vivienda unifamiliar a multifamiliar, en la que se admite el uso de hospedaje hasta en un 40% del área de cada inmueble, siempre que las edificaciones guarden estrictamente las condiciones de los parámetros urbanísticos y edificatorios del Reglamento.

Los parámetros urbanísticos y edificatorios específicos establecidos en el Reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco para los predios donde se ha ejecutado la obra son:

Parámetros	Sector C-SP-5	Base legal
Usos permisibles	Residencial unifamiliar, multifamiliar	Artículo 75°
Usos compatibles	Hospedaje hasta en un 40% del área de cada inmueble	
Densidad neta	800 hab/ha	Artículo 76°
Área y frente mínimos de lote normativo	Lote mínimo de 120.00 m ²	Artículo 77°
	Frente no menor a 8.00 ml	
Área Libre	30%	Artículo 78°
Altura máxima permisible en fachadas	02 pisos (5.40 m)	Artículos 79.2° y 80°
Coefficiente de Edificación	1.4	Artículo 82.1°
Retiro	No permitido	Artículo 83°
Estacionamientos	No exige	Artículo 85°

En lo que respecta a los usos permisibles, la altura máxima de edificación y el cálculo del coeficiente de edificación, el Reglamento del Plan Maestro del Centro Histórico del Cusco establece lo siguiente:

Artículo 59°.- ZONA RESIDENCIAL DEL CENTRO HISTORICO (R-CH).- Caracterizadas en el Plano PMCHC P-02 de Zonificación de Usos de Suelo con el color amarillo y por la nomenclatura R-CH, que expresan la zona de uso residencial del Centro Histórico – zona de uso predominantemente residencial para vivienda unifamiliar a multifamiliar.

Usos permitidos:

Usos Residenciales

Viviendas unifamiliares o multifamiliares permitidas por los parámetros urbanísticos y edificatorios. Se admite el uso de Hospedajes hasta en un 40% del área de cada inmueble, siempre que las edificaciones guarden estrictamente las condiciones de los parámetros urbanísticos y edificatorios del presente reglamento.

Artículo 75°.- Usos Permisibles y compatibles

A cada tipo de zonificación establecida por el presente Reglamento le corresponden usos permisibles y compatibles detallados en TITULO V y el "Índice de Compatibilidad de Usos de Suelo para el Centro Histórico" que forma parte del presente Reglamento.

Artículo 79°.- Alturas máxima y mínima permisibles en fachadas (...)

79.2-En las calles ubicadas en sectores con pendiente pronunciada

Las alturas de edificación en sectores con pendientes pronunciadas, paralelas o transversales a las vías, tendrán como referencia el cuadro anterior con las siguientes especificaciones:

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCION DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO UNIDAD DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTARIA	
Folio N°	15

Ministerio de Cultura – Av. Javier Prado Este
 Central Telefónica: 511

www.cultura.gob.pe

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCION DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO AREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL	
Folio N°	15



PERÚ

Ministerio de Cultura

1. En calles de pendiente pronunciada, la altura máxima de edificación en fachada será medida en el centro de cada paño de fachada de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 79°. Para tal efecto, se considera paño de fachada a los volúmenes con alero continuo horizontal.

Los paños de fachada no podrán tener un ancho inferior a 4.00m., y tendrán como máximo una altura de 1.50m. de corte o relleno a la línea de pendiente de la calle medida desde la acera según esquema adjunto N° 1.

ESQUEMA N° 1

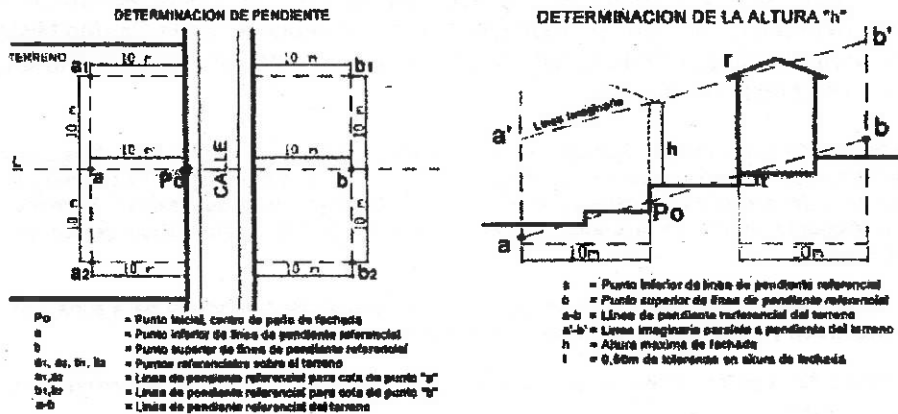
DETERMINACION DE LA ALTURA DE EDIFICACION HACIA LA CALLE SOBRE PENDIENTE PARALELA A LA CALLE



2. En calles transversales a pendientes pronunciadas (más de 15%), las alturas indicadas en el acápite 79.1 regirán para la fachada ubicada en la parte superior de la pendiente. Para las fachadas ubicadas en el lado inferior de calles transversales a pendientes pronunciadas, la altura estará fijada por una larga línea imaginaria paralela a la línea de pendiente referencial del terreno, proyectada desde la altura permitida del frente opuesto (ver Esquema No 2). Para trazar esta última, se considerará como punto de inicio el centro del paño de fachada materia del proyecto, trazando a partir de él una línea perpendicular a la calle, cuyo punto inferior será ubicado a 10.00 mts. del punto de inicio y el punto superior a 10.00 mts. contados desde la línea de fachada opuesta, hacia la parte superior de la pendiente.

Con el fin de corregir variaciones naturales o artificiales de los dos puntos referenciales (a y b) para el trazo de la línea de pendiente referencial, las cotas de altura de estos estarán determinadas por el promedio de las cotas de los puntos extremos (a1, a2, b1 y b2) localizados sobre el terreno a 10.00 mts. a cada lado de los puntos de referencia en forma paralela a la vía según esquema adjunto N° 2.

ESQUEMA N° 2



Artículo 80°.- Altura de edificación al interior de inmuebles

Se prohíbe la sobre-elevación de edificaciones al interior de inmuebles o manzanas.

La altura máxima de edificación, medida desde el nivel de implantación o piso del primer nivel, estará fijada por una línea imaginaria paralela a la pendiente del terreno, línea que respetará las alturas máximas permitidas indicadas en los parámetros urbanísticos y edificatorios. Para tal efecto, los volúmenes de edificación y crujías, se adaptarán a la topografía natural del terreno a partir de la altura de fachada, teniendo como límite la variación escalonada de un piso.

Ministerio de Cultura - Av. Javier Prado Este 2465

Central Telefónica: 511 4260000

www.cultura.gob.pe

MINISTERIO DE CULTURA
DIRECCIÓN DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO
ÁREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL

Folio N°

MINISTERIO DE CULTURA
DIRECCIÓN DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO
UNIDAD DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTARIA

Folio N° 16

Handwritten mark



PERÚ

Ministerio de Cultura

En caso de lotes de terrenos con frentes a dos calles paralelas, se respetarán las alturas fijadas para cada frente hasta la mitad de la longitud medida entre ambas calles.

Artículo 81°.- Sótanos

Sótanos son las edificaciones por debajo del nivel del terreno natural, para la construcción de estos previamente se contará la aprobación del proyecto de exploración arqueológica.

Los proyectos e intervenciones que incluyan el subsuelo (sótanos) deberán garantizar la conservación de los hallazgos y vestigios arquitectónicos con valor histórico y cultural, destacando y/o exhibiendo los elementos recuperados para su conservación y puesta en valor.

El área construida de sótanos no contabiliza para efectos de aplicación del coeficiente de edificación.

Artículo 82°.- Coeficiente de edificación

El coeficiente de edificación se refiere a la máxima cantidad de área en planta que se puede construir en un lote de terreno, esta cantidad es la suma de las áreas de uno o más pisos que pudiera tener la edificación.

El coeficiente es la proporción entre el área máxima de edificación y el área de terreno (así 1.4 significa que la cantidad de área posible de construir será como máximo igual a 1.4 veces el área del terreno).

82.1 Coeficientes máximos de edificación por sectores

Los coeficientes máximos de edificación por sectores son los siguientes:

(...)

Sector C-SP-5 1.4

(...)

82.2 Atillos y mezanines

En caso en que las alturas máxima permisibles indicados en los artículos 79° y 80° permiten la construcción de atillos y mezanines, estos no se contabilizaran dentro del coeficiente de edificación siempre y cuando, su área no exceda de un coeficiente de edificación de 0.4, que no se alteren las alturas ni la volumetría predominantes del sector donde se inscriben, y cumplan con lo estipulado en los artículos 79° y 80° antes indicados.

(...)

82.4 Lotes con frente a dos calles

En caso de lotes de terreno con frentes a dos calles paralelas, se respetarán los coeficientes de edificación fijados para cada frente hasta la mitad de la longitud medida entre ambas calles.

(...)

Por otro lado, el Libro Segundo - Disposiciones para la Zona Monumental, Título Primero, Capítulo III, del Código Municipal para la protección de la Ciudad Histórica del Qosqo, promulgado por Ordenanza Municipal N° 02-AMQ-SG-92 de fecha 28 de abril de 1992, establece lo siguiente:

Artículo 65 - Al proyectar y ejecutar cualquier acción o intervención en los inmuebles existentes o en obras nuevas, se exige capacidad de integración con el medio, a fin de lograr el equilibrio y homogéneo que permita conservar el carácter y escala comunitaria de vida que existió. El medio debe ser condicionante previa en cualquier diseño, lo cual no impide la creatividad de los arquitectos y diseñadores.

Artículo 72- Los inmuebles deben adaptarse a la conformación topográfica de la zona, prohibiéndose la ocupación y construcción de bloques de grandes áreas.

Artículo 73 - Los inmuebles deben conservar la organización espacial predominante en el medio en que se hallan.

Artículo 75 - La altura de edificación de los inmuebles debe ser similar a la predominante en el contexto en que se hallan. En los volúmenes interiores del inmueble, se permite la sobre elevación en no más de un nivel, siempre que no perturbe al contexto donde se halla.

Artículo 76 -En los terrenos con pendiente, la altura máxima de edificación, estará fijada por una línea imaginaria, paralela a la pendiente del terreno, y ubicada a una altura similar a la predominante en el medio.

Ministerio de Cultura – Av. Javier Prado Este 2469

Central Telefónica: 511 – 6189983

www.cultura.gob.pe

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCIÓN DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO UNIDAD DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTARIA	
Folio N°	17

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCIÓN DESCENTRALIZADA DE CULTURA CUSCO ÁREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL	
Folio N°	17

45



PERÚ

Ministerio de Cultura

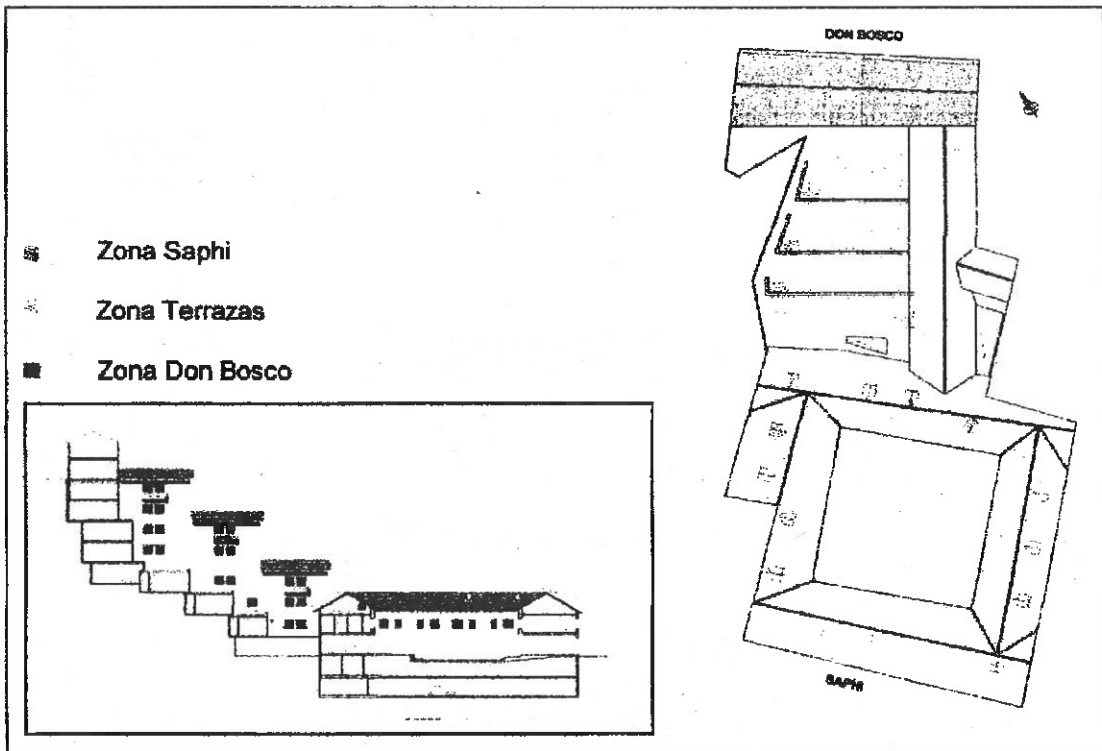
3. SOBRE EL PROYECTO DE INTERVENCIÓN APROBADO POR LA DIRECCIÓN REGIONAL DE CULTURA DE CUSCO EN EL AÑO 2010

3.1 Solicitud

Con fecha 18 de noviembre de 2009, el Arq. Luis Miguel Lambarri Silva, en representación de la empresa Inmobiliaria R&G S.A.C., presenta ante la Dirección Regional de Cultura de Cusco, hoy Dirección Desconcentrada de Cultura, el expediente del proyecto propuesto en el predio ubicado en la calle Saphy N° 674, distrito, provincia y departamento de Cusco, para su revisión y calificación por la Comisión Regional Técnica Calificadora de Proyectos Arquitectónicos.

3.2 Descripción del proyecto presentado

De acuerdo a la documentación técnica recabada al revisar los antecedentes que obran en la Dirección Desconcentrada de Cultura, el planteamiento arquitectónico inicial buscaba la adaptación a la topografía existente, desarrollando un volumen asociado a la tipología de la casa patio en el nivel inferior ubicado hacia la calle Saphy, seguido de una volumetría escalonada en el interior que remataba en un volumen longitudinal hacia la calle Don Bosco. La propuesta planteaba tres zonas diferenciadas:



- Zona Saphy o Zona Patio, conformada por un volumen de cuatro crujías con patio central, de dos niveles de altura con atillos y cubierta a doble pendiente, y dos sótanos.

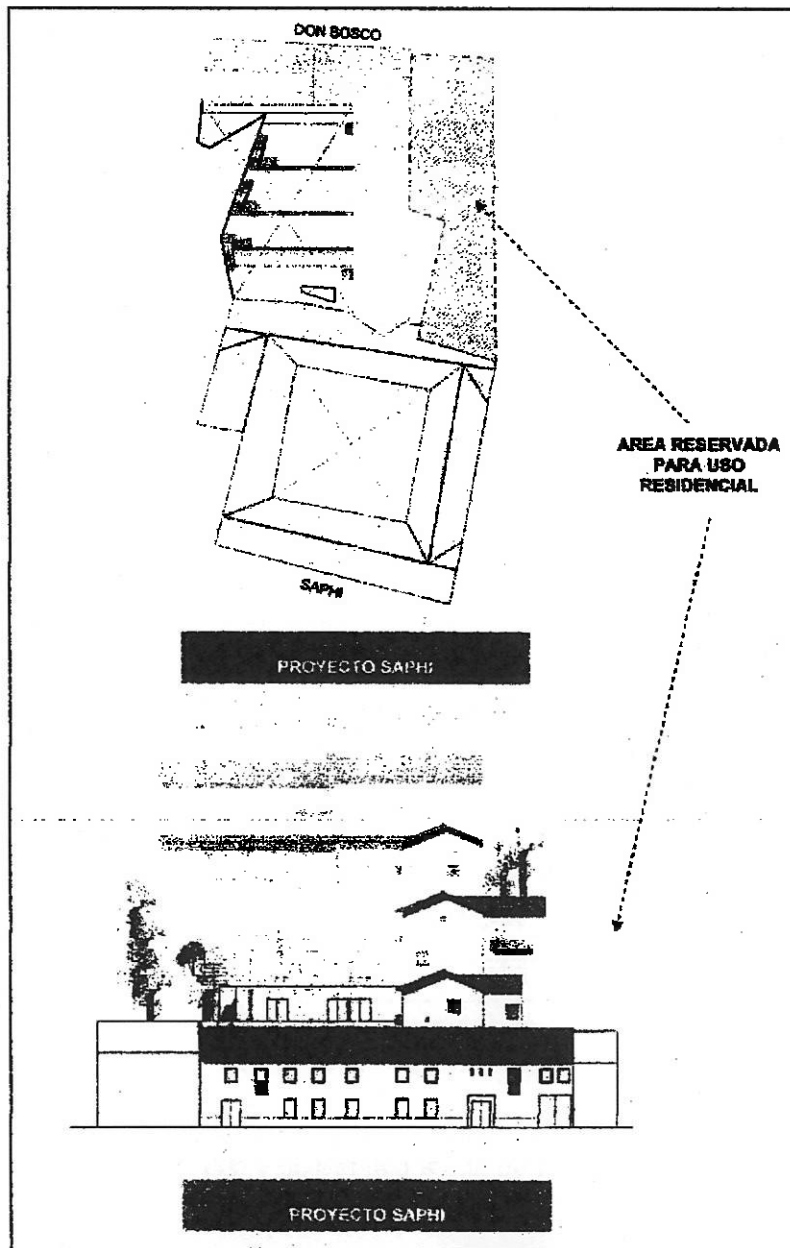


PERÚ

Ministerio de Cultura

- Zona de Terrazas, conformada por volúmenes escaionados de cuatro y cinco niveles con cubierta a doble pendiente, los cuales se emplazan hacia el lado derecho del predio, dejando área libre diseñada a modo de terrazas que siguen la topografía del terreno.
- Zona Don Bosco, conformada por una crujía que se emplaza a lo largo del frontis de la calle Don Bosco, de dos niveles con cubierta a doble pendiente y cinco sótanos.

En el desarrollo del proyecto se reserva parte del área del terreno del predio ubicado con frente a las calles Saphy N° 674 (386) y Don Bosco para uso residencial, tal como se aprecia en la siguiente imagen:



Ministerio de Cultura – Av. Javier Prado Este 2465

Central Telefónica: 511 – 6189393

www.cultura.gob.pe

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO ÁREA FUNCIONAL DE DEFENSA DEL PATRIMONIO CULTURAL	
Folio N°	19

MINISTERIO DE CULTURA DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO UNIDAD DE ATENCIÓN AL CIUDADANO Y GESTIÓN DOCUMENTARIA	
Folio N°	19