SEMINARIO DE CRITICA – AÑO 1992

N°26

"Acerca del urbanismo borbónico y la casa colonial"

Autores: Alicia Novick y Rodolfo Giunta.

Junio de1992

ACERCA DEL URBANISMO BORBÓNICO
Y LA CASONA COLONIAL

Rodolfo GIUNTA
Alicia NOVICK

En trabajos previos ingresamos en el tema del Buenos Aires virreinal y en la problemática de la vivienda porteña de fines del XIX. Examinamos la bibliografía intentando caracterizar las continuidades del período procurando escapar a una imagen estereotipada que da cuenta de una neta inflexión a fines del siglo XVIII (Giunta, 1991). Por otra parte, intentamos abordar el estudio del parque habitacional porteño en el terreno que media entre lo doméstico (modos de concebir y usar el espacio privado) y lo urbano (todas aquellas restricciones económicas legales y físicas) que influyen sobre la producción de las casas (Novick, 1987, 1990).

Con anterioridad examinamos los expedientes del Archivo, en una infructuosa búsqueda de los orígenes del lote de 10 varas (Novick ya analizamos las imágenes de la vivienda porteña que aparecen en los relatos de viajero (Giunta, 1991). Pero son las primeras hipótesis elaboradas por Daniel Schavelzon y su puesta a punto, documental de los planos del Archivo, lo que suscitó el interés en articular nuestros respectivos trabajos estudiando una vez más la vivienda de fines del siglo XVIII. Decimos una vez más pocos los trabajos que sobre ella se han publicado, fabricando una mítica casa de tres patios cuya impronta real nos interesa situar.

En el primer punto del texto, realizamos, un análisis crítico de las imágenes de la casa colonial construida y fijadas por la bibliografía de la primera mitad de este siglo.

A continuación, analizamos ciertos aspectos de la legislación urbanística vehículo de la "modernización borbónica", examinando su vinculación con las transformaciones del parque habitacional y el reestablecimiento de la trama original. Nuevos modelos urbanos, presencia de profesionales especializados y un interés en diferenciar el espacio público y el privado, son los elementos que se conjugan los cambios urbanos de fines del siglo XVIII.

Por último, construimos una tipología a partir de los documentos que constan en el Archivo, para poner de manifiesto la imagen del parque habitacional que emerge de los permisos de construcción.

Este texto debe considerarse como un informe de avance, que espera criticas y sugestiones para adquirir su forma definitiva.

1. LAS CASAS DE LA LITERATURA

En el censo de 1904 se publica uno de los trabajos seminales en materia de estudios sobre la casa porteña. En un texto intitulado "La Edificación"[1], el Ingeniero Carlos María Morales[2], Director de Obras públicas de la Municipalidad y miembro activo de la Sociedad científica Argentina, condensa muchas de las impresiones de sus contemporáneos.

Su argumentación, tributaria de Violet le Duc, plantea una evolución darwiniana de la vivienda porteña con eje en los cambios de materiales y tecnologías. Toma como punto de partida el precario rancho llegando hasta la "construcción moderna", de dos plantas con subsuelo y azotea, donde los espacios intermedios y las circulaciones son los ejes del partido[3]. Previamente, según el autor, se había dado a las viviendas una distribución invariable qué se constituyó a fines del siglo XVIII. "Hasta mediados del siglo pasado (se refiere a 1850) puede decirse que existía en esta ciudad un tipo único de edificio" que gráfica con una "construcción antigua" de un solo piso, tres patios sobre medianera, ristra de habitaciones y zaguán[4].

La línea argumental que opone construcciones antiguas y modernas[5] ya había sido desarrollada con anterioridad. Es uno de los temas suscitados por la traducción de relatos de viajeros que publica la Revista de Buenos Aires. Sarmiento, en su Arquitectura Doméstica[6], no había hecho mención de ellos ni descripto específicamente la morfología de la habitación. Había trazado una evolución edilicia en función de los materiales (que retoma Morales en su artículo) avanzando una interpretación que vincula linealmente situación política y edificación. "Cuando la existencia está amenazada, los hombres no hacen casas", afirma, para informar a continuación que durante el Gobierno rosista no se construía. Y, del mismo modo que "Augusto se jactaba de haber recibido una Roma de ladrillo y dejado a su muerte una de mármol...Avellaneda capitalizará en su haber el pasaje del ladrillo al mármol y al granito,...un

---

[1] C. M. MORALES "La Edificación" en: Censo General de la Ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, 1904.
[2] El ing. Carlos María Morales en uruguayo y tiene amplia actuación en el urbanismo porteño de fines del siglo XIX. Cf. nuestra reseña biográfica en VV. AA. DICCIONARIO LATINOAMERICANO DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO.
[3] Esa configuración, cuyos orígenes Morales ubica en 1980, es calificada como "más conveniente que la adoptada hasta entonces".
[4] Op. cit. nota (1).
[5] Acerca de la oposición clásica tradición-modernidad Cf. "NOVICK, Alicia, PICCIONI, Raúl "Buenos Aires". Lo rural en lo urbano" en: Ciudad/campo en las Artes en Argentina y Latinoamérica. 3ª Jornadas de Teoría e Historia de las Artes. Buenos Aires: CAIA, 1991.
[6] SARMIENTO, Domingo F. "Arquitectura Doméstica" reproducido en Anales Nro. 11, IAA. Buenos Aires, 1958.

recorderis duradero”[7]. Una evidente metáfora que viene en aval de los cambios políticos.

Además de los materiales nobles, Sarmiento considera innovaciones positivas los edificios en altura y la desaparición del patio de PB, sustituido paulatinamente por espacios comerciales: el patio... desaparecerá como aquellos minúsculos órganos atrofiados que han dejado de estar en uso por generaciones enteras”[8]. Son las nuevas formas edilicias las que seducen a los autores de este periodo. Las menciones a palacios y palacetes de Sarmiento, se materializan en Morales con las fotografías de los premios de fachada Municipales (en cuyos jurados participa[9]) que considera paradigmáticos de las nuevas tendencias estilísticas.

Pese a las analogías, en el discurso Sarmientino no aparece, ningún rasgo nostálgico como aquellos que se tratan en comentarios de Morales sobre las viviendas del siglo dieciocho: “...se fueron levantando casas más sólidas y de mayores dimensiones con sus grandes patios plantados de naranjos y plantas de flores, rodeados por una amplia galería cubierta, prolongación del techo de las habitaciones...”[10]. Loteos posteriores, según, este autor, restringieron sus comodidades, dividiendo progresivamente espacios interiores.

El tema de la progresiva segmentación parcelaria (de cuartos de manzana a lotes de 10 varas), el paralelo con la domus romana de tres patios y la filiación española de la casa porteña en la literatura posterior, pese a que numerosos documentos ya disponibles para ese entonces, hubiesen permitido dudar sobre la validez de estos análisis.

Los trabajos publicados luego del Centenario por la Facultad de Filosofía, que introducen en el estudio del período colonial una serie de documentos (actas capitulares, actas notariales y dé decesos, etc.), convierten a los relatos de viajero en piedra angular de todas sus descripciones[11], pero sin escapar al sesgo impresionista que los caracteriza.

Entre los textos de la época, además de los conocidos trabajos de Noel, Kronfus y demás personalidades adscriptas al movimiento neocolonial, identificamos dos líneas

[7] Op. cit. nota (6)
[8] Op. cit. nota (6)
[9] Morales, en tanto Director de Obras Publicas de la Municipalidad es jurado de los Premios da Fachada Municipales junto al Intendente municipal, al Director de la Oficina de Arq. Municipal, al Director del Museo de Bellas Artes y a los delegados de la Facultad de Ciencias Exactas y Naturales y de la Sociedad de Estímulo del Bellas Artes. Cf. Art. 4, cap. XVI del Digesto Municipal de la Ciudad de Buenos Aires de 1896, Imp. Europea, 1104.
[10] Op. cit. nota (1).
[11] Facultad de Filosofía y Letras, instituto de

argumentales: una puramente nostálgica, que centrándose en la descripción de (muy escasos) edificios notables, procura restituir una imagen de "lo tradicional"[12]; otra más técnica, que pone énfasis en la búsqueda y sistematización de nuevas fuentes documentales[13]. En este contexto se inscriben los tempranos trabajos de Torre Revello donde presenta un inventario aclarando que "pueden hallarse elementos para el estudio de los bienes dé un rico propietario, una casa rústica y las artes añejas e industriales"[14]. Datos que ciertamente deberían retomarse con vistas a una historia no escolar de los usos habituales en el espacio doméstico.

Pero, tal como lo plantea Daniel Schávelzon, la casa de patios mítica parece consagrarse como tal recién en la década del '40, con la edición casi conjunta de los trabajos del mismo Torre Revello, de Furlong, de Domínguez y de Buschiazzo[15]. Pese a que en estos textos se da a conocer la diversidad del parque habitacional colonial -se registra la presencia de unidades mínimas y precarias-prevalece en ellos el discurso nostálgico que intenta borrar heterogeneidades reivindicando una imagen hegemónica de la casona colonial. Dicha imagen es alimentada en paralelo bibliografía latinoamericana.

En los textos de Torre Revello no aparece ninguna referencia concreta sobre casas de tres patios. Los módulos "Zaguán", sala con aposento, cocina, habitaciones, recorren, en cambio, en distintas versiones, la cronología que elabora. Constata que la diversidad de escalas de la vivienda depende de la presencia o no de zaguán y de la cantidad de habitaciones pero, no obstante, retoma la argumentación de Morales: "Los modestos ranchos levantados en un principio fueron superados con el correr de los años... Amplias viviendas con uno o varios con corral y huerta, se fueron labrando en el siglo XVII, algunas de las cuales podemos calificarlas de suntuosas. En la primera mitad de la centuria siguiente, se multiplicó este tipo de morada"[16] Persiste, siguiendo también a Morales, en señalar sus filiaciones españolas:"Una

---

[12] Cf. entre otros, Pastor OBLIGADO "La casa más vieja (Tradición)". Artículo publicado en el diario La Nación, 28/11/1895.

[13] TORRES, Luis María "La ciudad de Buenos Aires durante el siglo XVIII". En Introducción de Documentos para la Historia Argentina, tomo IX. Administración Edilicia de Bs. As. (1776-1805), Buenos, Aires, 1918.

[14] TORRE REVELLO, José "Aporte para El conocimiento de la casa urbana y rústica en el período colonial". Mucho más tarde, en TORRE REVELLO, José La casa en El Buenos Aires Colonial. Buenos Aires: Ministerio de Educación, 1952, cambiar sutilmente sus apreciaciones.

[15] Daniel SCHAVELZON afirma que "Entre 1945 y 1948 se establece en la historiografía argentina la tipología de la vivienda colonial porteña: se publican casi simultáneamente los estudios de Furlong...Torre Revello...Las ideas allí desarrolladas más tarde serán repetidas por autores como Buschiazzo, Bilbao y otros.."en Hacia una tipología de la vivienda porteña. La casa colonial en siglo XVIII y su confirmación. Buenos Aires: Mimeo IAA/FADU UBA, 1990.

[16] TORRE REVELLO, José La casa y el mobiliario en el Buenos Aires Colonial. Buenos Aires: Imprenta de la Universidad, 1945.

de las características de la casa antigua sevillana es primer patio sobre el cual convergen las puertas de habitaciones principales.[17]

La casa porteña fue más recatada por; faltarle el azulejo que tanto brillo y esplendor...". Es este, nuevamente, el eje de la argumentación. De influencias españolas y diversidad edilicia también nos habla Furlong., a quien debemos la del Archivo, material gráfico que ilustra sus textos. Describe en ellos distintas clases de edificios: casas para pequeños negocios, casas de altos y otros tipos de casas. Sin embargo, pese a que constata la existencia de una amplia gama habitacional, describe con fruición la casa de Juan Martín de Pueyrredón, cuyo esplendor eclipsa esas curiosidades irregulares que revelan los planos de "Las simpáticas casas de otrora"[18]. "La casa de Juan Martín de Pueyrredón se compone de 36 varas de frente al Norte, de 70 varas de fondo al Sur. Al frente de la calle cuatro cuartos de alquiler un zaguán, un pasadizo. En el patio principal....en el traspatio...en el corral, que está cercado, unos corredores y una huerta grande cercada de pared y sus parrales y once plantas de limón[19].

¿Acaso, también aquí, la imagen prototípica de la casa colonial?

Tal intención es evidente en Furlong cuando dice identificarse con Buschiazzo rechazando los relatos de viajeros que ponen énfasis en la precariedad. Por ejemplo, de las descripciones de la vivienda que formula Cattaneo en 1730: "cuatro paredes rectangulares sin ventana alguna o a lo sumo con una recibiendo la luz por la puerta". "Nada inexacto hay en esas afirmaciones (declara Furlong) pero son unilaterales, ya que expresan lo menos vistoso, lo inelegante, pero dejan de manifestar algunos fenómenos de enorme importancia para comprender la belleza y la comodidad que habla en esa pobreza"[20].

Idénticas premisas ideológicas tiñe el trabajo tipológico de Domínguez cuando escribe al final de su texto: "Nuestra Vivienda porteña, cuya genealogía hemos tratado de fijar...atrae por la franqueza de su traza y su alzado y por la humildad que confiesa de a ratos. La comparo a un noble hidalgo que llegado a tierras extrañas se acomoda dignamente a la pobreza de su nuevo estado, pero que guarda en el fondo del arca familiar la magnífica ejecutora de su

[17] Op. Cit. (16)
[18] FURLONG, S. J. Guillermo "Las simpáticas casas de otrora". En El transplante social. Historia Social y Cultural del Río de la Plata 1536-1810. Buenos Aires. TEA, 1969.
[19] FURLONG, S. J. Guillermo Arquitectos argentinos durante la dominación hispánica. Buenos Aires. Huarpes, 1946.
[20] Op. cit. (18).

limpieza de sangre"[21].

Al paralelo con la Domus, que señalamos en Morales, el le agrega el otro tipo romano, la y sus posibles combinaciones, pequeña domus y domus-ínsula. En esta clasificación se destaca el "tipo puro" de la domus, origen de la casa porteña regida por el "pater familias", alternando con la ínsula: "agrupación de viviendas de planta más complicada y promiscua parecida a nuestras actuales casas de pisos". Hay en ellas "todas las combinaciones que hagan predominar el móvil de lucro en la construcción de viviendas"[22], juicio que evidencia la valoración que a sus ojos merecen.

Si bien Domínguez efectúa un importante aporte sistematizando series documentales, su valoración de los tipos de vivienda, su idea de "la limpieza de sangre" impresa en la vivienda individual, la domus, nos retrotrae al debate que a principios de siglo oponía lo antiguo y lo moderno. Solo que ahora la discusión se ha desplazado, polarizándose en las ventajas de la casa individual versus la colectiva[23]. Un tema que, paralelamente, se registra en autores contemporáneos como Taullard y Buschiazzo.

La valorización de la mítica domus como origen de la casa porteña es consagrada por Buschiazzo cuando afirma que "...si bien hubo muchas variantes, la gran mayoría de las casas habían adoptado para esa época un tipo de planta o distribución cuyo uso se prolongaría hasta comienzos indudablemente en las zonas mediterráneas, b en las que el patio es el elemento el espacial dominante. Es la conocida casa de patio segundo patio y huerta, con acceso por un zaguán a veces acodado con respecto al pasaje que comunicaba ambos patios, para evitar las vistas directas desde la calle. Al frente, uno o dos locales para negocios; las habitaciones privadas, en enfilada una tras otra; el comedor separando los patios, y al fondo, la cocina y el lugar común"[24].

---

[21] DOMINGUEZ, Manuel Augusto "La vivienda colonial porteña". En Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones estéticas. Buenos Aires: FADU-UBA, .1948.
[22] Op. cit. nota (21).
[23] En una posición extrema dentro de este debate, podemos mencionar una serie de escritos alemanes de la década del treinta, que seguramente Domínguez desconocía. Entre ello el texto de EBERHARDT "Raza y hábitat en las grandes aglomeraciones" (1937) dónde el autor asocia "lo germánico" a la casa unifamiliar y lo "romano" a los inmuebles de renta populares, a la "Ínsula" basándose, para explicar su origen, en las teorías raciales de Gobineau. Texto comentado por Johann-Friedrich GEIST en "L' immeuble de rapport berlinois". Op. cit. nota 37.
[24] BUSCHIAZZO, Mario J. "La Arquitectura Colonial" en: Historia General del Arte en la Argentina. Buenos Aires: Academia Nacional de Bellas Artes, 1982.

Esta imagen, difundida por los textos escolares sobre el Buenos Aires de antaño, es retomada también por la bibliografía académica. Recientemente, basándose en "esa casa española de tres patios"[25], Lecuona describe las transformaciones hacia la "vivienda posliberal" e indaga sobre el espacio doméstico[26], soslayando los modos de utilizarlo en las pequeñas unidades habitacionales.

A grandes rasgos hemos situado tres momentos en la producción bibliográfica sobre la casa porteña.

Un primer tiempo en el que se registran las primeras descripciones, insertas en un debate sobre lo tradicional y lo moderno. La casa de patios es presentada como un jalón en la evolución hacia la modernidad.

Sucede a esta fase una serie de exhaustivos trabajos de documentación que, complementariamente con la difusión de los relatos de viajero, constituye las primeras bases historiográficas consistentes para el estudio de la vivienda colonial. La discusión aún sigue inscrita en el paradigma original aunque ya se perfila un sesgo de búsqueda identitaria.

Es en un tercer momento cuando el debate acentúa sus rasgos nostálgicos, reivindicando el modelo mítico mediante la técnica del esfumar heterogeneidades en pos de una imagen culturalmente hegemónica de la casa patricia. Ella es la cuna de las tradiciones porteñas, opuestas a los nuevos tipos que llegan con la modernidad dé fines del XIX, un siglo de continuidades con el mundo colonial[27].

Como ya dijimos, estos análisis siguen dominando nuestra visión del hábitat colonial, si bien nuevas perspectivas comienzan a rever la historia y la contra-historia oficial, dos caras de la misma moneda.

Así por ejemplo, la política urbanística suele considerarse a título de factor que solo afecta exteriormente, superficialmente el hábitat colonial (frentes que se alinean, rejas que no deben sobresalir, etc.). La estrategia virreinal se considera sinónimos de calle pavimentada, desagüe, iluminación, es decir, de mejora de espacios comunes.

---

[25] LECUONA, Diego La vivienda de criollos y extranjeros en el siglo XIX. IAIHAY, UNT, FAU, Tucumán, 1984.
[26] LECUONA, Diego "Hacia una teoría de la vivienda a través de los usos familiares" en: Sumarios. Buenos Aires: Summa, Año 1, Nº 8, junio de 1977.
[27] La idea de continuidad se manifiesta con toda claridad en BUSCHIAZZO: "Como toda la arquitectura privada bonaerense ha sido destruida debemos juzgarla sobre planos, o fotografías o en última instancia por la casa portea del siglo XIX, que en cierto modo es su prolongación". Op. cit. (24)

Aunque es innegable la autonomía que va cobrando esta esfera por obra de la política borbónica durante el siglo XVIII, el nuevo urbanismo que ella impulsan, ¿qué impacto tuvo sobre los modos constructivos de la colonia? Y viceversa, ¿respondió esa política a la dinámica propia del hábitat porteño finisecular? Si bien la casa colonial y la política urbana han suscitado análisis específicos, pocos han puesto el acento en la relación entre ambos niveles de intervención. Cuando se examina dicha relación se constata que es justamente ese punto, la redefinición de los límites entre lo público y lo privado, a través de sus relaciones mutuas, lo que esencialmente estuvo en juego (con consecuencias que Aliata encuentra replanteadas y profundizadas durante el período rivadaviano[28]) en la inflexión urbana de fines del virreinato.

En efecto, trescientos años después de la fundación de la ciudad, a fines del siglo XVIII se pasó por primera vez de la cuadrícula normalizada por las Leyes de Indias, a una efectiva normalización de lo construido en la cuadrícula, en un contexto de emergencia y expansión del mercado inmobiliario.

[28] ALIATA, Fernando "La ciudad regular Arquitectura, edilicia e instituciones durante la época rivadaviana". Informe CONICET, 1990.

2. NORMALIZACIÓN DE LA CUADRICULA: EL IMPACTO DE LA LEGISLACIÓN

Un primer abordaje de la cuestión consiste en examinar el impacto de la legislación virreinal sobre las configuraciones habitacionales poniendo énfasis en mediaciones que se establecieron entre ambos niveles de intervención. En este punto, nos parece correcto poner énfasis en el rol que puede haber desempeñado la aparición de una nueva generación de profesionales, fenómeno que Furlong y Gutiérrez registran[29], pero sin examinar sus consecuencias desde el punto de vista que aquí nos interesa[30].

Una nueva generación de Profesionales

Durante los primeros siglos de la ciudad las ordenanzas regulatorias no faltaron, pero no se cumplieron. Recién en el momento de la primera capitalización virreinal parecen dadas las condiciones para llevar a cabo un efectivo control del cumplimiento de la normativa.

"...el general desarreglo que se advierte en los frentes de las casas de esta capital y Plano de sus calles, es efecto de la inobservancia de los bandos que en todos los tiempos consta haberse publicado para que los vecinos sujetasen a la precisa uniformidad y patrón de reacción de esta ciudad la construcción de sus edificios; y siendo tan importante que verificado el arreglo en que hoy se entiende ninguno le altere por sus particulares fines no otro motivo, quedando asegurada para siempre la verdadera situación de edificios y calles sre, que se publicaron a su tiempo unas reglas fixas que todo lo puntualizan"[31].

El nexo entre la norma y su aplicación no se agota, sin embargo, en el ejercicio del poder de policía. La concepción y la aplicación de "reglas fijas" requieren la presencia de técnicos especializados, tanto en el ámbito público como en el privado. Concretamente, se trató de especialistas con amplia experiencia en otras regiones y con una formación sistemática en escuelas militares.

---

[29] FURLONG, Op. cit. nota (19) y GUTIÉRREZ, Ramón Arquitectura y Urbanismo en Iberoamérica. Cátedra, Madrid, 1933.
[30] Serie III, 05/08/1784 en Acuerdos del Extinguido Cabildo de Buenos Aires, Archivo General de la Nación, Buenos Aires, G. Kraft. Kraft. Ltda. S. A., 1932, Series III y IV.
[31] Serie III 06/10/1788 en Op. cit.: nota (21).

Con anterioridad habían existido veedores, medidores y alarifes, pero que disponían de herramientas más que rudimentarias. Las técnicas de medición y representación se modificaron sustancialmente a fines del siglo XVIII con los avances de la geometría descriptiva, difundiéndose en el marco de las Academias[32].

Un bando de 1590 ya exigía que "Ningún vecino sea osado a edificar en solar sin primero ser medido por los dichos nombrados" (alarifes, veedores y medidores). El dueño del soler estaba obligado a dar una gallina a cada uno de ellos como pago de Servicios[33]. Se trató de una ordenanza poco cumplida, pues su publicación ión debió reiterarse en numerosas oportunidades. Cuando el 23/11/1784 se dispuso que "nadie debe construir ni reformar sin permiso", existían en cambio funcionarios especializados c ¿capaces de controlar el respeto de la norma: que "...la Ciudad tenga sus Alarifes, Maestros Mayores de Obras, a cuya inspección están sujetos todos los del publico"[34]. De hecho, los planos y expedientes que constan en el Archivo se deben al control que ellos ejercieron.

Antes del nombramiento del Primer Director de Obras Publicas en 1795, la Intendencia de Policía estaba a cargo de Pedro Mosquera, nombrado por el Intendente de Paula Sanz. Ambos tuvieron un rol protagónico en las políticas impulsadas por el Virrey Vertiz. Mosquera, nombrado en 1785, no era un improvisado. Trabajó con anterioridad en Cartagena y Levante haciendo planos y construcciones, fue Director de la Real Academia de Matemáticas en Oran y cumplió funciones profesionales en Alicante, Argel y Filipinas. En Buenos Aires tiene un cargo de geógrafo y es habilitado en el Cuerpo de Ingenieros de la Ciudad. Es precisamente este profesional quien, conociendo a fondo las ordenanzas edilicias españolas, intenta aplicarlas en estas tierras. De Paula Sanz se refiere a las disposiciones con estos términos: "Meditados todos los puntos con la mayor reflexión por el Capitán de Ingenieros O. Joaquín Mosquera, encargado come persona inteligente y práctica en le dirección de esta obra (legislación edilicia) se ha tenido a bien dictarlos..."[35].

En ese momento, las funciones da carácter técnico están bien definidas y consisten en controlar la "...entera nivelación de la ciudad, según y conforme este mandado y queden

[32] GUTIERREZ, op. cit. nota (29) y GUILLERME, J. L' espace architectural, Nancy, 1972.
[33] Op. cit. (19).
[34] Bando del 28/07/1784 en op. cit. (13).
[35] Bando del 06/08/1784 en op. cit. (13)

construidas, que han de servir para en lo sucesivo dé valizas constantes por donde se 'dirija no solo la fabrica de las casas sino también el general arreglo del plano de las cal les por su centro... "[36]. La alineación sobre vía pública y el control de la edificación son sus tareas principales.

La obligación de presentar planos tiene implicancias que, sin embargo, exceden a las del funcionariado virreinal. Revela la paralela ex existencia de una amplia gama de "maestros alarifes" capaces de trazarlos a pedido de los particulares y, de hecho, comienzan a darse así las condiciones para un cambio en la producción del hábitat. De viviendas "vernáculas", construidas por "savoir faire", se avanza hacia viviendas preconcebidas mediante técnicas de representación (de plantas fachadas, escalas) y hacia una racionalización de las formas sobre la base de una selección de las configuraciones espaciales espontáneas[37].

La propiedad privada.

Si las ordenanzas, aun parcialmente, se cumplieron, ello se debió seguramente a la existencia de una "demanda de regulación" proveniente de la propia sociedad local. Dicha demanda resultó de la necesidad de legitimar jurídicamente la propiedad de las parcelas en un contexto de valorización inmobiliaria, motivo central que promueve el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y, por esa vía, su impacto sobre las configuraciones habitacionales.

Vemos que, en efecto, la obligación de trazar planos de "planta y alzado del edificio a construirse"[38], incluyendo la consideración de la "estética", coincide temporalmente con la confección de replicas de los planos de fundación con el objetivo de reivindicar derechos de propiedad sobre los solares[39].

---

[36] Entera nivelación...

[37] "Habría que acordar cierta atención a las diferencias entre "hábitat vernacular" del cual se conoce su carácter por los trabajos de Etnología y antropología y a lo que se puedo considerar "arquitectura" estando atenta al rol que juega la iconografía en la puesta en forma que se adquiere estableciendo planos y que siempre depende de un estado particular de la división del trabajo". Cf. J. P. FREY "Tipos d' Hábitat et pratiques de l' espace" en CROIZE, Jean Claude, Jean Pierre FREY (y) Pierre Pinon Recherches sur la typologie et les types architecturaux. Paris: y L' Harmattan 1991.

[38] Serie IV 23/11/1789 en Op. Cit. (31).

[39] Los planos de tierras suburbanas de Fundación con versiones diferentes paralelas y a 45% - en orientaciones al Sur de la ciudad, tienden a justificar la propiedad de 12s tierras y: .se! elaboran en este momento. Cf. TAULLARD, Los planos mas antiguis de Buenos Aires. Peuser, 1940.

La exigencia de tener la propiedad legalmente reconocida remonta a los siglos precedentes. El 6/8/1640, se solicitaba "que nadie edificara sin antes presentar les títulos de propiedad y las medidas del solar, incurriendo en caso contrario en la pena de 100$"[40]. Pero esta disposición toma fuerza de Ley recién en este momento: "El que intente construir algún edificio deve hazer primero su instancia formal ante cualesquiera Juez Ordinario, documentándola con el título de propiedad, posesión quieta, y pacifica del terreno, en que se quiera construir el edificio, y expresando que calidad de edificio quiere fabricar"[41]. Estos propósitos se reiteran un año después: "Nadie que construya una casa o hiciera reformas en la que tenía sin obtener el debido permiso exhibiendo al efecto títulos de propiedad..."[42].

Seguramente, los litigios entre particulares (y entre el Gobierno y la población que utiliza terrenos públicos) hacen que los organismos estatales asuman un rol de arbitraje[43] complementario de la regularización de las propiedades con efectos impositivos. Esto último, con vistas al financiamiento de las obras públicas que los vecinos están obligados a costear[44].

Los problemas de propiedad y mensura se extienden además al control de excesos de construcción en el interior mismo de las parcelas, delimitando las fronteras entre vecinos. La prohibición de las servidumbres de paso y los pasillos medianeros[45] intentan controlar la ocupación del centro de la manzana y constituir un frente continuo sobre la calle.

La trama urbana.

[40] Op. cit. (19).
[41] Serie III 06/10/1878 en op. CIT (31).
[42] Serie III 23/11/1789 en op. cit (31). En los procedimientos habituales, el juez síndico y el maestro albañil van a observar el terreno, los linderos y su elevación para verificar la delimitación, Disposición inspirada seguramente en las confeccionadas para Madrid que indicaban que "El Caballero Comisario...acompañado del Maestro Mayor irá tirar los cordeles de la fachada que ha de tener...andando hay calle enfrente o al lado... con esta diligencia se evitarán muchos pleitos". Cf. Op. cit. nota 13.
[43] La idea del arbitraje entre "el bien público" y el ámbito privado es examinado en los manuales de urbanismo como fundamento de las normativas. Cf. entre otros HAROUEL, SICCA, LAVEDAN, etc.
[44] El financiamiento de las obras publicas esta tratado en detalle en Acuerdos y Bandos. Se averigua la existencia de vecinos insolventes, se descuentan del pago los servicios ofrecidos por los vecinos, se estudia la forma de pagar los trabajos. También la posibilidad de implicar a los locatarios: "de cargar a los Alquileres de sus Posesiones el premio correspondiente a la Cantidad que desembolsen por los gastos... ".Bandos del 02/03/1785 op. cit. (13) En estas tareas toda la población está incluida: "...todos los demás vecinos Dueños de fincas sean Comunidades clérigos, obras pías, o edificios... sin distinción halan de contribuir porque todos son interesados en la utilidad y beneficio que de esta importante obra resulta" En Op. cit. (31) Serie III 27/07/1792.
[45] El expediente de edificación es cuestionado porque la pared medianera esta *a* menos de 1 metro y medio del vecino.

En un bando de 1796 aparece la voluntad explícita de reconducción de la cuadrícula: "...a fin de exterminar estos desordenes, consiguientes de la unión de cuadras y en tanto interesan al Estado, la Causa Pública, la Religión y la Buena Policía, ordeno y mando que en el perentorio término de ocho día desde la publicación de este bando, todos los dueños de Quintas abran las calles...."[46]. La "cuadricula normalizada por las Leyes de "India" se retoma como matriz básica del desarrollo urbano, se repetirá en periodos posteriores.

La obligación de ocupar solares para evitar la discontinuidad de los baldíos (la regulación interna de la cuadrícula) tiene antecedentes en 1605 veinticinco años después de la fundación, cuando el Gobernador Hernandarias solicitó que "todos los que tienen solares...los edifiquen dentro de tanto tiempo so pena de que queden vacos y (de lo contrario) se hará merced de ellos a otras personas que los edifiquen..."[47]. Sin embargo, en esta primera etapa el objetivo esencial no era "normalizar la cuadrícula" sino "poblar el sitio", "hacer ciudad", sinónimos del orden y regularidad renacentistas[48].

El cambio de perspectiva se observa en primer término en la obligación de sustituir las fronteras precarias de las tunas por, paredes de material[49], exigencia que, como veremos en el próximo punto, tuvo un impacto indirecto pero significativo en la morfología de las viviendas.

En segundo lugar, vemos que la fachada comienza a ser percibida: como un factor incidente en la estética urbana: "...aunque los edificios que se intenten construir sean en el Alto de San Pedro o en el Barrio Recio o dentro de la traza de la Ciudad deven guardar su orden, porque si cada uno edificase a su arbitrio, como en los tiempos anteriores se experimentaría defectos, que deben precaverse...solo los edificios que se construyen a la calle

---

[46] Bando del 23/05/1796. "El ha observado que no solo han perseverado los dueños de las Quintas en mantener cerradas las calles... han procedido a cerrar las calles que tenían abiertas imposibilitando el transito". En op. cit. (13)

[47] Op. cit. nota (19).

[48] Cf. entre otros ROJAS MIX, Miguel "La Plaza Mayor, El urbanismo instrumento de dominio colonial. Muchnik, Editores, Barcelona, 1978. MURATORE, Giorgio La ciudad renacentista, Instituto de Estudios de Administración local, 1980 (1ra. ed. 1975).

[49] "Teniendo por conveniente el repetir en los art. 16 y 17 del Último Vando publicado en 18 de Marzo del presente año en punto que se cierren todos los Huecos y quiten los cercos de Tunas en las Cuatro Cuadras desde la Plaza que están mandadas componer y también en todas las demás que se hallen pobladas de Casar....." Vando del 23/11/1784 en op. cit. nota (13). Los diputados y Alcaldes de Barrio deben colaborar en el cumplimiento de estas órdenes. "...es indispensable a la construcción de las veredas...establecer la verdadera línea de frente de la Calle, correspondientes cimientos levantando una tapia aunque sea sencilla y sólo de ladrillo y bar, que exceda la regular altura de un hombre... Pero si acaso tales solares, subsisten en abandono por defecto de medios de sus Dueños para costear estos gastos no será violento y traerá utilidades a la cauce publica, el mandarles que los vendan...". 8/03/1784 op. cit. (13).

son los que causan a el Pueblo armonía o deformidad”[50].

En este mismo documento vemos que las autoridades comienzan a interesarse por la regulación del espacio interno de la vivienda: “...por que los edificios interiores, aunque sería muy oportuno que observasen todos uniformidad, no siempre alcanzan los caudales para tanto...”.

Los caudales disponibles (la situación del mercado y, en consecuencia, del erario municipal) aún no favorecen el avance de la regulación a ese nivel, debiendo conformarse la autoridad con la delimitación de lo público y lo privado, arbitrando entre los particulares para consolidar legalmente la propiedad particular.[51]

Sin embargo, pese a las limitaciones, la voluntad de control sobre la construcción privada es evidente: “Que quede la Calle con las onze varias de luz que tienen, o deven tener todas; que las paredes tengan buena trabazon, de alto el primero, cinco varas de luz u otras tantas el segundo fuera de lo que ocupan las cornisas; que se pongan sus competentes veredas y postes para que las gentes transiten con comodidad, y que las rejas, o ventanas guarden orden, sin que salgan de la pared más de media quarta se previene avisar y no construir ante alguna dificultad”[52].

Se insiste sobre la técnica, “la trabazón”, que obliga recurrir (retomando el argumento que inicia este punto) a alarifes experimentados y a materiales duraderos. Las fachadas comienzan a adquirir mayor relevancia, conjugando las exigencias Municipales con la formación de una burguesía comerciante que imprime en la vivienda sus signos de status.

Tímidamente se comienza á exhibir escudos de armas, pilastras y guardapolvos, y son severamente cuestionados por la autoridad aquellos que intentan soslayar sus obligaciones urbanísticas. Se debe “...guardar en la construcción de esta obra la uniformidad decoración exterior que se conforme con las leyes establecidas no volando las rejas bajas más que lo determinado por ordenanzas de policía y sujetas a la altura general del edificio su cornisa remates a precisas líneas que corridas en el frente se establezcan la serie de pisos, puertas y ventanas a las calles y plaza, con aquel aspecto de igualdad que por punto general debe

[50] Serie III 06/10/1788 en op. cit. (31).
[51] Op. cit. (50).
[52] Op. cit. (31).

seguirse en todos los edificios nuevos, y especialmente en los de la magnitud de este, cuya situación en el principal sitio de esta ciudad exige de su dueño un favor a la hermosura"[53].

En síntesis, focalizamos este punto en la relación entre intervenciones públicas y privadas. Observamos que la medición que hace operante esa relación es aportada por una nueva generación de profesionales dotada de nuevos instrumentos de representación. Anotamos luego que el cumplimento de la normativa no se debió únicamente al desarrollo de un poder de control impulsado por la nueva política borbónica (tributaria de las concepciones urbanísticas del siglo XVIII) sino, también, a lo existencia de demandas de regulación provenientes de la propia sociedad colonial regulatorio que, en esta instancia caracterizada por una efectiva normalización de la cuadrícula, se ejerció esencialmente en la frontera entre intereses privados y entre lo privado y lo publico.

La regulación tuvo una influencia indirecta sobre una amplia gama de configuraciones habitacionales, habitacionales, cuyas características importa ahora establecer, retomando la discusión sobre "las casas de la literatura".

3. LA CASA COLONIAL Y EL HABITAT ESPECULATIVO

Si es cierto que lo legislación tuvo un impacto indirecto sobre la configuración interna de las viviendas: ¿de qué tipo de viviendas se trataba? Como veremos, la variedad era importante y netamente dominantes, las construcciones de índole especulativa.

Aquellas que, por definición, y como fuente impositiva, son susceptibles de control por parte de los poderes públicos.

La documentación de los planos existentes en el Archivo general de la Nación, puesta a punto por Daniel Schavelzon, reúne los permisos de edificación exigidos entre 1784 y 1795 para la construcción de nuevas casas o transformación de las existentes. La obligación de presentar planos es una innovación pues, hasta bien entrado el siglo XIX, en Europa se exigía

[53] Según GUTIÉRREZ, las normativas borbónicas llevan implícitas la intención de imponer en América forman neoclásicas, que en Buenos Aires recién prosperaron en las primeras décadas del siglo siguiente. Op. cit. nota (29).

solamente una licencia de delineación como permiso de construcción[54]. Esta novedad quizá derivó, indirectamente, de la exigencia de enviar a la Real Academia de Madrid los planos de obras públicas para su visado[55]. Una suerte de reproducción del control centralizado a escala local.

Los 77 planos de los expedientes ya han sido objeto clasificaciones. La ya mencionada que propone Domínguez Insular Pequeña Domus y Domus-ínsula y la que efectúa Schavelzon en un trabajo reciente. El objetivo de la primera era diferenciar ocupaciones colectivas y privativas de la parcela, mientras que la segunda pone el acento en las el acento en las configuraciones especificas mostrando la modalidad de crecimiento de las viviendas y el Ínfimo porcentaje de casas de tres patios, conclusión que retomamos[56].

Además del tratamiento del material morfológico, nos interesó incluir en nuestro análisis los datos que acompañan a los planos. Metodológicamente, resolvimos este punto en dos etapas. En primer término construimos el CUADRO 1, matriz de los casos donde se registra .1a forma de ocupación del terreno, la parcela, los propietarios y la localización. A partir de una primera agrupación, analizamos luego las distintas configuraciones que van apareciendo al realizar la clasificación (CUADROS 2, 3 y 4).

Resultados de la clasificación morfológica

Diferenciamos casas solas, cuartos, "departamentos", situaciones mixtas y agregados. Denominamos cuartos a las habitaciones únicas que abren a la calle, que por lo común carecer de servicios exclusivos. Denominamos departamentos a aquellas unidades que cuentan con uno o varios cuartos y servicios privativos que se implantan en porciones de terreno estrechas limitadas por paredes medianeras. Denominamos casa sola a aquellas unidades de vivienda que, independientemente de sus dimensiones, ocupan en forma privativa la parcela. Denominamos agregados a las habitaciones, que se adosan a las viviendas existentes diferenciándose de los cuartos antes mencionados por el hecho de comunicar exclusivamente

[54] HAROUEL, Jean-Louis, Histoire de l' Urbanisme, Presses, Universitaires de France, Paris, 1981.
[55] Op. cit. neta (29).
[56] La clasificación preliminar de SCHAVELZON diferencia vivienda minima (de la casa de un solo ambiente), unidad básica de vivienda (estructura de crecimiento por adición de don habitaciones, zaguán y patio), unidad básica ampliada (similar a la anterior, con más habitaciones y viviendas de patios), y la clásica de la literatura. Cf. op. cit. nota (15).

con la parte posterior de la parcela.

Denominamos mixtas las situaciones que incluyen varias clases de habitación-cuartos, departamentos o casas- en una misma parcela.

De acuerdo con esta clasificación, de 71 casos relevados (sobre un total de 77, seis presentaban solo fachadas); el 32,39% corresponde a situaciones mixtas que combinan casas, departamentos y cuartos; el 26,76% a cuartos solos y el 19,71% a conjuntos de departamentos. El 15,49% de los casos presenta cuartos adosados y sólo un 5,6% viviendas que ocupan solas los parcelas. Sin embargo, puede haber errores en la clasificación de cuartos y agregados, ya que las que aparecen como viviendas solas pueden tener sectores dedicados al alquiler.

Al traducir estos porcentajes en unidades de vivienda registramos 26 casas, 86 cuartos y 131 departamentos. Si retomamos la hipótesis de Schavelzon según la cual los cuartos son una unidad de vivienda mínima no restringida a actividades artesanales y/o comerciales, las construcciones proyectadas representarían un total de 243 unidades habitacionales que, en su mayoría, ocupan colectivamente la parcela. Prevalecen entonces, claramente, las unidades múltiples, revelando la existencia de un importante mercado de locación, tanto a nivel de cuartos de alquiler como de "departamentos".

Casas, "departamentos" y cuartos son denominaciones abstractas resultantes del análisis espacial. ¿Cuáles eran las denominaciones que se empleaban contemporáneamente? En general, no contradicen nuestras definiciones[57]. El Censo de 1744, examinado por Guerin[58], menciona casas, esquinas, cuartos, ranchos y hornos[59]. Esquinas, cuartos, casas y tiendas, son las distinciones impositivas que se efectúan en 1787. Simultáneamente, se instauraba un

[57] En los planos y expedientes del archivo se nombran los cuartos como medias aguas, cuartos de alquiler, oficinas, tiendas, etc. En casas y departamentos pueden diferenciarse la "sala" y 21 "aposento dormitorio", y espacios de servicio tales como "cocina", "horno", "común". Los "cuartos para criados", la "despensa", así como la presencia de "pasadizos" -pasillos o zaguanes- o de peristilos que rodean los patios, son signos de status que solo aparecen registrados en las construcciones de mayores dimensiones.

[58] GUERIN, Miguel (et al.) "La estructura ocupacional de Buenos Aires y la conformación de una elite urbana (1744)" en: IV Jornadas de Historia de la Ciudad de Buenos Aires "La historia a través de de la Literatura". Buenos Air: Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, 1989.

[59] Las denominaciones del censo que examina GUERIN se pueden desagregar en "Casa esquina" y "casa propia" que aluden a la propiedad y a la implantación en sitios de valor para el comercio, mientras que "casa interior" y "casa principal" revelan una ocupación colectiva de la parcela.

registro destinado a los "dueños de casas, arrendatarios, alquiladores o posadores"[60] que apuntan a la importante cantidad de casas y cuartos de renta.

Un incipiente mercado de tierras

Los avisos periodísticos contemporáneos nos dan una imagen sobre el funcionamiento del mercado inmobiliario.

En los avisos que aparecen en el Telégrafo entre 1801 y 1802, podemos tener algunas pautas sobre el funcionamiento del mercado. Anotamos 5 ofertas de quintas, 6 ofertas de terrenos, la gran mayoría de gran dimensión y 10 ofertas de casas. En los terrenos, se valoriza más la casa que lo ocupa que el terreno en si mismo. No hay ninguna mención referente a operaciones de loteo sobre la base de quintas o de grandes parcelas. Esta fuente revela entonces el carácter incipiente del desarrollo del mercado do tierras urbanas.

El fenómeno es comprensible si nos atenemos a las conclusiones de Topalov, según las cuales el desarrollo del mercado de tierras (que implica la existencia de un circuito financiero específico) es antecedido por la expansión del mercado de viviendas construidas para locación[61].

Los tipos, según su localización

En aquellos casos (49, que representan un 63% del total) en los que se menciona explícitamente la calle y/o el barrio, pudimos reconstruir la localización. De todos modos, el carácter incompleto de estos datos impone prudencia en sus interpretaciones.

La mayoría de los casos (56%) se localiza al Suroeste de la ciudad. Dentro de esa zona se destacan Montserrat (26%), San Pedro (18%) y Concepción (10%) donde contemporáneamente se abren Plazas de Mercado[62]. Habría que determinar si estas nuevas

[60] Bando de Vértiz del 21 de mayo de 1772. op. cit nota (13).
[61] TOPALOV, Christian. Le logemente en France Histoire d'ur'e marchandise imposible. Paris. Presses de la Fundation Nationale des Sciences Politiqes, 1987.
[62] Cf. GIUNTA, Rodolfo "Buenos Aires, Capital Virreinal" en: Critica 1991, Nº24. Buenos Aires. IAA FADU/UBA, 1991.

plazas de mercado conducen la expansión[63], o si siguen el rumbo que adopta la urbanización. El carácter incipiente del mercado de tierras y las operaciones de descentralización administrativa (división en parroquias, barrios y cuarteles) parecen sustentar esta última hipótesis.

El Norte de la ciudad reúne un 27% de los casos. Se registran porcentajes significativos en Catalinas (10 %.), la Merced 10,2 %) y una incidencia menor en el barrio Recio (4%), Socorro (1%), Piedad (1%) y Retiro (1%). Si comparamos estos datos con los censos procesionales de la época vemos una tendencia similar. En el censo de Albañiles, Concepción se destaca en primer término; en el Censo de Carpinteros prevalece Montserrat, en tanto entre los sastres la localización prioritaria se da en Montserrat y San Nicolás.

Estos datos corresponden a grandes rasgos a las interpretaciones clásicas según las cuales a fines del XVIII tienen lugar una expansión urbana hacia el oeste, consolidándose Montserrat al sur y La Merced San Nicolás al norte.

Si observamos ahora la localización según tipos de habitaciones, vemos que todos los casos registrados en torno a la Plaza Mayor son parcelas con numerosos departamentos (16, 12 y 8 unidades cada una). Otras unidades múltiples se ubican en barrios densos como Montserrat, San Pedro y La Merced. En las zonas alejadas coexisten, en cambio, los cuartos de alquiler (¿viviendas mínimas?) con unidades mayores, tal como sucede, por ejemplo en Santo Cristo y Piedad.

Se trata entonces, de un parque locativo en expansión, que avanza más allá de las adyacencias de la Plaza, en un contexto de valorización de la tierra. Las solicitudes de ocupación de tierras denegadas por el Cabildo en esta época[64] son algunos de los indicios que avalarían esta hipótesis.

La Propiedad

El tema de la propiedad es una de las claves para comprender la lógica de la

[63] Citar trabajo de Odile Champagnan.
[64] Cf. entre otros LAFUENTE MACHAIN, Ricardo siglo XVIII, Municipalidad de Buenos Aires, 1970.

urbanización, pero es el más difícil de dilucidar dada la inexistencia de investigaciones que articulen los cansos nominativos, profesionales, los expedientes del Cabildo, etc. Hemos, efectuado una primer exploración, aun insuficiente.

Si se vinculan los nombres de propietarios que aparecen en los planos del Archivo con los de notorios personajes de la Época, se encuentra un número reducido de coincidencias. Además de Escalada, Regidor en 1780, dueño de los famosos Altos de la Plaza Mayor, identificamos a Manuel de Lezica, Regidor del Cabildo entre 1783-88, que solicita un permiso para la edificación de 7 departamentos en el Barrio de Montserrat. También aparece Pedro Díaz, Alcalde en 1782 y Regidor luego, solicitando un permiso para construir dos departamentos y un cuarto de esquina. Por últimos, registramos el nombre de un comerciante destacado como Juan José (Avalos (que desea construir 13 departamentos en su terreno) y el de Juan José de Castro (5 departamentos y 4 cuartos). De Casto es heredaro de Juan Antonio Jijano, regidor del Cabildo, y de Ana Fernández de Castro, propietarios de varias casas en una sola manzana[65].

Rosal[66] examina por su parte cerca de 100 operaciones inmobiliarias efectuadas por afroporteños entre 1750-1810, lo que indica que hay estratos bajos de la población que acceden a la propiedad, un panorama similar al que surge del análisis de Guerin sobre los censos de 1744. Sin embargo, la mayoría de los testimonios notariales de fines del XVIII coincide en atribuir varias propiedades a un solo dueño.

Podemos concluir entonces que, en un contexto signado por la diversidad de situaciones donde prima la especulación inmobiliaria, se perfila ya la concentración de la propiedad que aparece consolidad en el periodo Rosista[67].

La división parcelaria

[65] En los Acuerdos del Cabildo aparecen numerosos casos de pobladores que utilizaban tierras o propiedades Municipales en El ejido cuyos permisos de ocupación no se acuerdan o caducan.

[66] ROSAL, M. A. "Afroporteños propietarios terreno y casa (1750-1810)". En IV Jornadas de Historia de la Ciudad de Buenos Aires "La historia a través de la Literatura". Buenos Aires. Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires, 1988.

[67] El trabajo en curso do María Rosa GAMONDEZ sobre actas notariales y de decesos indica una concentración importante de inmuebles y terrenos en manos le pocos propietarios en el período 1835-1840.

Las dimensiones de las parcelas aparecen en los planos como Un dato aleatorio (solo aparecen registradas en algunos de les expedientes escritos y en los avisos del Telégrafo[68], pues solo $9 dibujan los volúmenes construidos. Sin embargo, los permisos de construir, salvo excepciones, revelan la predominancia de lotes amplios.

Aún cuando en la mayoría de los casos se construyen viviendas extremadamente reducidas, aparecen muy pocos lotes de 10 o menos varas. ¿La legislación sobre el lote mínimo es acaso posterior? En todo caso, si bien la regulación del lote mínimo puede datar de este período o de períodos precedentes, solo es crucial a partir del momento de la constitución de un mercado de tierras.

La subdivisión parcelaria tampoco es tan sistemática como se sugiere en la literatura sobre el tema (media cuadra, cuarto de cuadra, etc.). Es probable que el uso cuasi rural de los lotes (ocupados, según los relatos de viajeros, por huertas y jardines) obligase a redefinir la propiedad y los limites cuando se edificaban los bordes parcelarios con cuartos y departamentos (Cf. punto precedente).

Los edificios de los planos se alinean prolijamente, tal como lo exige la legislación. Muy diferente debía ser la Situación de las construcciones preexistentes, tal como surge de trabajos realizados en ciudades del interior del país[69]. La obligación de mantener la línea Municipal también limita los excesos constructivos.

Numerosos permisos de edificación revelan que la obligación de sustituir cercos de tunas por pared de frente y la prohibición de trazar servidumbres de paso fueron un incentivo para edificar locales sobre los frentes y controlar el uso desordenado del interior de la parcela. A título de ilustración transcribimos algunos casos de los expedientes: se solicita permiso para "quitar tunas y construir un cuarto" (caso 63, Pedro De Mores); "echar abajo cerco de tuna y construir pared a la calle con oficinas" (caso 39, Lorenzo Portella); "construir las dieciocho varas que faltan para cubrir a la calle" (case 7, José Riera), etc.

[68] Cita pendiente.
[69] CALVO, Luis María Santa fe de la Vieja 1573-1669. La ocupación del territorio y la determinación del espacio hispanoamericana. Santa Fe. SERV-GRAF, 1930.

La ocupación de las parcelas

Las imágenes revelan situaciones de dos tipos: bordes edificados en el contexto de lotes baldíos o fondos ocupados por la vivienda de mayar jerarquía que se resguardan de la vía pública. La primera situación aún prevalece en los grandes lotes suburbanos y urbanos de esquina del Catastro Beare.

Al analizar los casos de cuartos solos, sobre 19 casos con 43 cuartos en total, hay 8 con un cuarto (42%), 7 con 2 (36,9%), 1 con 3 (5%), 1 con 4 (5%), 1 con 5 (5%) y 1 con 7 (5%). La mayoría de estos casos son viviendas mínimas sin zaguán que se presentan apareados o se integran, en los casos mixtos, a la serie de habitaciones de la vivienda.

Los departamentos se presentan en conjuntos de varias unidades o acompañando casas y cuartos (situaciones mixtas). Se distinguen casos de gran escala (de 16, 13, 12 unidades), netamente especulativos.

Sobre un total de 132 unidades, 118 se componen de 2 cuartos (89%), 7 de 3 cuartos y 3 de 1 cuarto. Prevalece fuertemente la variante de dos cuartos, coherente con lo exiguo de las particiones lote. En el total solo 3 casos tienen zaguán. Excepto 3 casos sin patio (con un exiguo pasillo al aire libre para la circulación), todos tienen un solo patio, especie de "corralito" lateral de escasas dimensiones. Aparece una distribución en "L" con patio lateral o trasero que concentra los servicios.

Estas variantes, característica de los departamentos resultan distribuciones adaptadas a los lotes mínimos, poniendo de manifiesto una racionalidad en el diseño (chanfles, modulación en la planta, etc.) que probablemente se deba a la ya comentada intervención de especialistas.

Encontramos distribuciones similares en las viviendas europeas medievales[70] y en los planchas de le Muet[71] , ni bien en estos casos se trata de edificio en altura. Percibimos claramente que, en el contexto porteño de fines del XVIII, el patios se define en

[70] BOUDON, Francoise, André CHASTEL, Hélene COUZY y Francoise HAMON Systéme de l'architecture urbaine Le quartier des Halles a Paris. Paris. Centro National de la Pecherche Scientifique, 1977.
[71] LE MUET, Pierre Maniere de bastir pour touttes sortes de personnes. Paris, 1647.

negativamente, como “espacio no construido”, como un vacío en la parcela, y no como el “tradicional” núcleo de la vida domestica que reivindica la literatura.

Este tipo de unidades es común en el ámbito urbano latinoamericano. González Lobo las describo como “vecindades” en México, atribuyéndole filiaciones con los corrales morunos andaluces y los cuarterios de Jacales. “Hileras de cuartuchos construido en ambas linderos del predio”[72], similares a los conventillos porteños de fines del siglo XIX. El modelo se consolidó en México en el marco de un proceso de densificación previo al de Buenos Mires. En el contexto mexicano, el patio hacía las veces de una calle interior mientras que en el Buenos mires colonial, menos estructurado, la franja de departamentos adyacente a la calle suele ocultar un fondo de parcela destinado aún a usos semirurales.

Estas unidades desarrolladas en porciones de terrenos de 5 o 6 varas van a desaparecer progresivamente durante el siglo siguiente, quedando pocos ejemplos en al momento del levantamiento del catastro Beare, pero son el origen de las parcelas extremadamente estrechas que subsisten.

Si separamos el conjunto de casas en unidades colectivas y privativas de la parcela, sobre los 26 casos es posible diferenciar 17 (71%) de menos de 5 habitaciones y 9 (29%) mayores que esa cifra.

Al examinar los patios vemos solo 3 casos con 3 patios (al estilo de la famosa domus) y 6 casos con 2 patios en tanto que el resto solo cuenta con un solo patio. A diferencia de los departamentos, la mayoría cuenta con el espacio intermedio que proporciona el zaguán.

Las variantes detectadas permiten constituir tres familias intermedias. Un primer grupo, de dimensiones exiguas, similar en distribución a los departamentos, que puede ocupar una parcela mínima o una porción de un gran lote. Un segundo grupo, cuya disposición irregular se extiende en el interior de la parcela destinando los frentes a la calle a unidades de locación. Un tercer grupo, que correspondería a las características de la “domus” de filiación hispánica, pera que es notoriamente minoritario.

[72] GONZALEZ LOBO, Carlos “Las vecindades en la Ciudad de México”. En Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones estéticas. Buenos Aires. FADU UBA, 1988.

Supongamos que los casos conservados por el Archivo tienen un sesgo consistente en registrar básicamente las construcciones para locación y en subvaluar la presencia de otros tipos de vivienda. Si casi fuese: pero no nos consta- podríamos aducir en descargo de la fuente que están ausentes en ella tanto las grandes moradas como la amplia gama de ranchos precarios que aparece registrada cartografía de la época.

El análisis tipológico revela la existencia de grandes parcelas, la concentración progresiva de la propiedad y una amplia gama de viviendas de alquiler, en el contexto de un mercado inmobiliario ya constituido que excede la zona céntrica. El funcionamiento de este mercado es coherente con la promulgación de una legislación urbanística que intenta controlar los excesos regulando la transición de lo rural lo urbano mediante la reconducción de la cuadricula según las nuevas concepciones urbanísticas.

La distinción de lo público y lo privado, se manifiesta en las modalidades de ocupación parcelaria que deja, fondos de lotes baldíos u ocupados por viviendas más grandes y organiza y alinea los frentes sobre la calle. En la distribución interior, el aprovechamiento de la tierra y la racionalidad del diseño van marcando las tendencias. En este contexto, el patio esta lejos de de constituirse en el "núcleo de la vida domestica", limitándose a ser un espacio que "queda libre" en el lote.

Los conjuntos de unidades mínimas agrupadas, que irán desapareciendo paulatinamente, dan lugar a un largo proceso de selección y adaptación a las nuevas restricciones parcelarias derivadas de los lotes exiguos, resultantes del desarrollo del mercado de tierra en el transcurso del siglo XIX.

Es difícil no tomar en cuenta estos argumentos si se desea ponderar el impacto real de las grandes casonas de dos o tres patios que menciona la literatura y que aparecen representadas en las planchas del Catastro Beare. ¿Y si las continuidades decimonónicas de las que nos habla Buschiazzo fueron una consecuencia, no tanto de la herencia socio-cultural hispánica impresa en la casa patricia, ni da la evolución a partir de ella, sino, sobre toda, de la racionalización parcelaria iniciada en Buenos Aires por el urbanismo borbónico en el ámbito del hábitat especulativo y de la "apropiación"[73] de este hábitat por sus destinatarios?

[73] Apropiación entendida como investimiento de los propios valores.

En esta misma línea, se cuestionaría también el razonamiento habitual que opone esquemáticamente la familia moderna restringida a una hipotética familia tradicional extensa y se intentarían nuevas interpretaciones. Como, por ejemplo, la que sugiere Peter Laslett[74], que ve en la familia nuclear una constante histórica tributaria de las condiciones de habitación.

Ingresaríamos así en el dominio de "la domesticidad" a nivel de los grupos sociales de menores recursos, tema que manifiestamente excede a este texto sobre las "urbanidades" del período Colonial.

1. LISTA DE GRAFICOS

CUADRO 1. LOS CASOS. Datos sobre Implantación (Esquina), dimensiones parcelarias (FT, PR). Clasificación tipológica (e, casas; Q, cuartos; 1), Departamentos; M, mixtas y A, agregados) datos sobre parcela, propietario, caracterización del tipo.
N (numero de unidades)

CUADRO 2. CASAS EN SITUACIONES MIXTAS Y CASAS SOLAS.
CUADRO 3. CASAS MIXTAS CON DEPARTAMENTOS
CUADRO 4. DEPARTAMENTOS.

2. LAMINAS

LAMINA 1.
"Las casas de la literatura"
1. Uno de los pocos casos de la muestra, que responde a los lineamientos de la "domus-ínsula" de Domínguez.
2, 3 y 4. Los gráficos de casas coloniales que reproduce Lecuona en su texto ("Hacía una teoría de la vivienda a través de los lisos familiares").

LAMINA 2.
"Casas de varios patios"

[74] LASLETT, Peter (Comp.) Household and family in past time. New York, Cambridge University Press, 1972.

1. Un caso de unidades múltiples en la parcela donde la casa principal se distribuye en el lote dejando los frentes libres para la locación.
2. Otro caso de unidades múltiples.
3. Un casa de ocupación privativa de la parcela.

LAMINA 3.
“Departamentos en esquina"
1. Departamentos apareados que ocupan privativamente la parcela.
2. Frente construido con departamentos y zaguanes que conducen a otros usos internos del terreno.

LAMINA 4
“Casas de otros lados"
1. Modelo de plan 1ra. mitad del s. XVII. Solución para parcela minima de menos de 70 m2. plancha Nro 9 del Tratado de Le Muet Solución para parcela minima, Ira mitad del s. XVIII. plancha Nro 1. Briseux
2. Modelo de Plan para parcelas de más de 70 m2. plancha Nro. 17. del Tratado de Le Muet.
3. Solución de mediados del s. XVII. plancha Nro. 15. Le Muet.
4. Una reconstrucción ce vivienda en Santa Fe. Reproducida por Calvo, Luis María en (“Santa Fe la Vieja 1573-1660. La ocupación del territorio y la determinación del espacio en una Ciudad hispanoamericana”).

LAMINA 5
“Casas de un sólo patio”
1. Casa y departamento para locación entre medianeras.
2. Casa en unidad privativa de la parcela.
3. Casa parisina en lote cuadrado
5. Casa en unidad privativa.

CUADRO 1

NE Reg.	DUEÑO	ES	FT	PR	C	Q	D	M	A	NC	NO	ND	NA
1	JUAN GOMEZ DE FONSECA	.T.	20	35	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	2	0	0
2	GREGORIO DE LA CRUZ PEREZ	.T.	7	30	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	1	0	0
3	MATEO FABRE	.F.	21	7	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	2	0	0
4	PASCUAL DE APARICIO	.F.	16	5	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	2	0	0
5	CAYETANO SOTO	.T.	16	26	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	3	0	0
6	PEDRO MILLAN	.T.	35	7	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	2	0	0	0
7	JOSE RIERA	.F.	20	15	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	2	0
8	COSME ESPES	.T.	26	16	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	10	0
9	JUAN DE DIOS CAMPUSANO	.T.	35	20	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	1	5	0
10	JUAN PARRA	.F.	5	15	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	1	0	1
11	DOMINGO MUÑOZ	.T.	0	0	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	12	0
12	DOMINGO BELLON	.T.	25	30	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	3	4	0
13	ROSA GONZALEZ	.F.	0	0	.F.	.F.	.F.	.F.	.F.	0	0	0	0
14	JUAN JOSE LANDA	.T.	31	15	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	2	8	0
15	ANTONIO NORBERTO	.F.	30	70	.T.	.F.	.F.	.F.	.F.	1	0	0	0
16	MATHIAS DE ABAROA BARRERA	.F.	11	7	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	0	0	1
17	MIGUEL PLANES	.T.	35	16	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	2	4	8	0
18	JUAN BAUTISTA ZARATE	.F.	10	4	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	1	0	0
19	JUAN DEL SOLAR	.F.	16	6	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	1	0	0
20	MARTINA BASURCO	.F.	5	5	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	1	0	0
21	ANTONIA NIETO	.F.	16	12	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	1	0	0
22	PEDRO LUIS DE CARDENAS	.T.	10	5	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	1	0	0
23	ANTONIO FERNANDEZ	.T.	25	15	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	5	0	0
24	BARTOLOME ANGULO	.F.	9	15	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	1	0	0
25	MATEO REYNOSO	.T.	20	10	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	4	0	0
26	MANUEL DE LEZICA	.F.	50	20	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	7	0
27	JUAN JOSE DE CASTRO	.F.	30	45	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	4	5	0
28	PRUDENCIO DE BURGOS	.F.	0	0	.F.	.F.	.F.	.F.	.F.	0	0	0	0
29	FRANCISCO JUSTO MADERNA	.F.	16	20	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	1	1	0
30	IDELFONSO FARAMINAN	.T.	15	16	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	2	0	0
31	PEDRO MEDRANO	.F.	7	10	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	0	0	1
32	JUAN BAUTISTA TERRADA	.F.	12	7	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	0	0	1
33	MIGUEL SANCHEZ	.F.	10	30	.T.	.F.	.F.	.F.	.F.	1	0	0	0
34	ANTONIO MOLINOS	.F.	15	7	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	2	0	0
35	JUAN FERNANDEZ DE PUENTES	.F.	5	5	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	1	0	0
36	RAMONA HERRERA	.F.	4	4	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	1	0	0
37	JERONIMO DELGADO	.F.	7	15	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	0	0	0
38	VALERIANO ESTRADA	.F.	25	6	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	3	0	0
39	LORENZO PORTELA	.F.	17	15	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	2	0	0
40	PEDRO IBANEZ DE ECHAVARRI	.F.	31	61	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	2	0	4	0
41	FRANCISCO PEREDA	.F.	0	0	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	5	0
42	PEDRO RODRIGUEZ	.T.	20	20	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	0	2	3	0
43	JOSE ANTONIO DE LA FUENTE	.T.	0	0	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	0	0	1
44	ANTONIO JOSE ESCALADA	.T.	72	30	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	16	0
45	JUAN ARCE	.F.	11	4	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	2	0	0
46	JOSE DEL CASTILLO	.F.	5	6	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	1	0	0
47	MANUEL GOMEZ	.F.	0	0	.F.	.F.	.F.	.F.	.F.	0	0	0	0
48	PEDRO DIAZ	.F.	12	6	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	2	0	0
49	JOSE FARIAS	.F.	15	12	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	2	0
50	JOSE MONTES	.F.	15	10	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	2	0	0
51	MANUEL DE ROSALES	.T.	16	35	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	2	0	0
52	MATIAS GARCIA PEREZ	.F.	16	15	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	2	0
53	PEDRO DIAZ DE CHAVEZ	.F.	16	15	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	2	0
54	LUIS DE GARDEZABAL	.F.	7	15	.T.	.F.	.F.	.F.	.F.	1	0	0	0
55	SEBASTIAN PIZARRO	.F.	6	7	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	1	0	0	0
56	VICENTE VELLINO	.F.	12	17	.T.	.F.	.F.	.F.	.F.	1	0	0	0
57	JOSE ANGULO GONZALEZ	.F.	0	0	.F.	.F.	.F.	.F.	.F.	0	0	0	0
58	ALBERTO GONZALEZ	.F.	17	16	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	1	0	0
59	RAMON CASTRO	.F.	28	12	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	3	0
60	ANGULO ALBA	.F.	21	16	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	0	2	0	1
61	JUAN SANTIAGO	.F.	0	0	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	2	0
62	FANCISCO MANZO Y MORALES	.F.	6	12	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	1	0
63	PEDRO DE NORES	.T.	7	10	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	1	0	0
64	GABRIELA FERNANDEZ	.F.	17	15	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	2	2	0	0
65	JOSE ANTONIO GONDAREZ	.T.	0	0	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	7	0	0
66	JACINTO PORSERO	.F.	21	7	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	2	0	0
67	JUAN BAUTISTA BASO	.F.	14	10	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	2	0
68	JUAN RODRIGUEZ	.T.	20	15	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	0	3	2	0
69	JUAN DE VENGOCHEA	.F.	12	5	.F.	.T.	.F.	.F.	.F.	0	2	0	0
70	FERNANDO NAVARRO	.F.	0	0	.F.	.F.	.F.	.F.	.F.	0	0	0	0
71	JUAN JOSE ABALOS	.T.	35	70	.F.	.F.	.T.	.F.	.F.	0	0	13	0
72	JUAN DE LA ROSA RODRIGUEZ	.F.	17	6	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	1	0	0
73	JUAN JOSE ESCOBAR	.F.	12	15	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	0	2	0
74	ANDRES DE CAJARAVILLE	.F.	28	0	.F.	.F.	.F.	.F.	.F.	0	0	0	0
75	PEDRO DE ROSA	.T.	20	68	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	2	0	7	0
76	BARTOLOME DOMINGUEZ	.F.	8	10	.F.	.F.	.F.	.F.	.T.	0	2	0	0
77	PASCUAL ACOSTA	.F.	30	45	.F.	.F.	.F.	.T.	.F.	1	0	4	0

CUADRO 2. CASAS SOLAS -CASAS SOLAS EN SITUACIONES MIXTAS.

REG	DEPTO	HABITACI			NES	N.PATIOS				PATIOS				ZAGU		SCIOS	
N	CANT	1	2	3	+	1	2	3	+	S	L	T	C	S	N	A	F
15	1				14			*					*	*		*	
33	1		*			*					*			*		*	
56	1				4	*					*			*		*	
54	1		*			*											
1	1				4	*					*				*	-	-
2	1			*		*				*					*	*	
5	1			*		*					*			*			
9	1			*		*				*				*		*	
12	1				5		*				*			*		*	
14	1			*						*				*		*	
17a	1				9		*				*			*		*	
17b	1				6		*				*			*		*	
24	1		*			*					*			*		*	
27	1				11		*				*			*			*
29	1			*		*					*			*			*
30	1			*		*					*			*			*
39	1		*			*					*			*			*
40a	1				7			*			*			*		*	
40b	1				7			*			*			*		*	
58	1		*			*					*			*		*	
51	1			*		*								*		-	-
64	1		*			*					*			*		*	
72	1			*						*				*		-	-
73	1			*		*							*	*		-	-
75	1				7		*					*		*		*	
77	1				11		*						*	*		*	

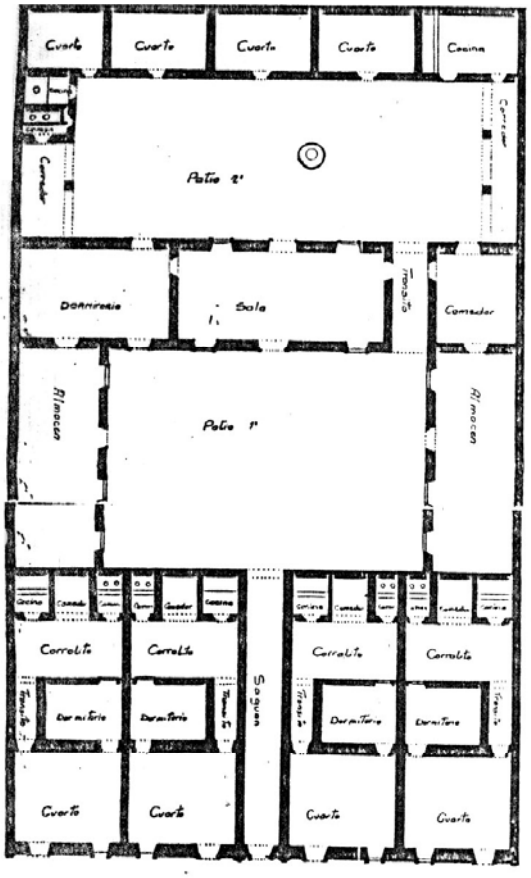
CUADRO 3 MIXTAS CON DEPARTAMENTOS

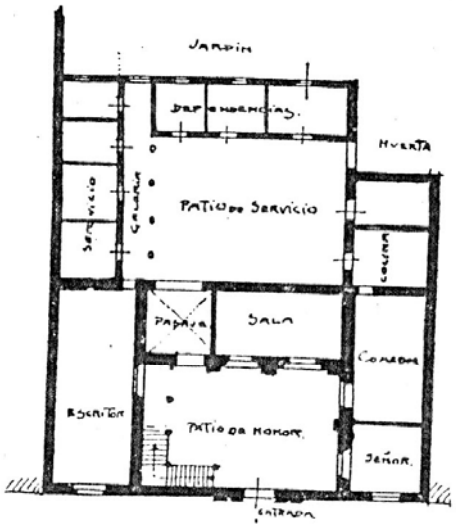
REG Núm	DEPTO Núm	HABITACIONES 1	2	3	+	PATIOS S	L	T	C	ZAGUAN S	N	SERVICIOS Al	F
9	5	*					*				*	*	
12	4		*				*				*	*	
14	8		*			*					*	-	-
17	8		*					*			*		*
27	5		*				*				*	*	
29	1		*				*				*	-	-
40	4		*				*				*		*
42	3		*				*				*		*
68	2		*					*			*	*	
73	2		*					*			*		*
75	7		*					*			*		*
77	4		*					*			*		*

CUADRO 4 DEPARTAMENTOS

REG Núm	DEPTO Núm	HABITACIONES 1	2	3	+	PATIOS S	L	T	C	ZAGUAN S	N	SERVICIOS Al	F
7	2		*				*			*		-	-
8	10		*			?					*		
11	12		*					*			*		*
26	7			*			*			*		*	
41	5		*				*			*		*	
44	16		*			*					*		
49	2		*					*			*	-	-
52	2		*					*			*		
53	2		*					*			*	*	
59	3		*				*				?	*	
61	2		*				*				*	*	
62	1		*				*				*	*	
67	2		*				*				?		*
71	13		*					*			?	-	-

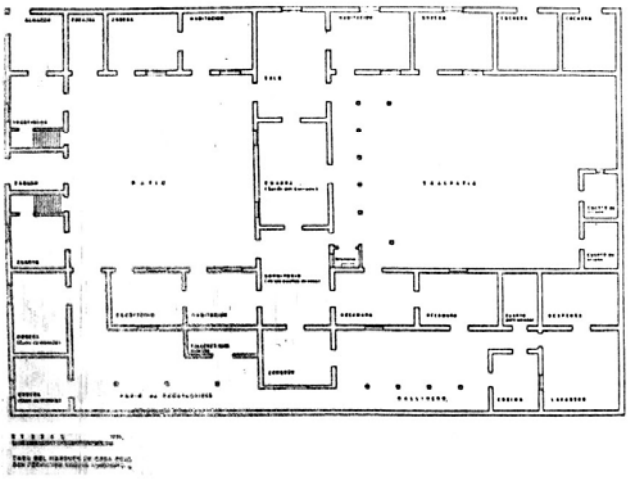
LÁMINA 1

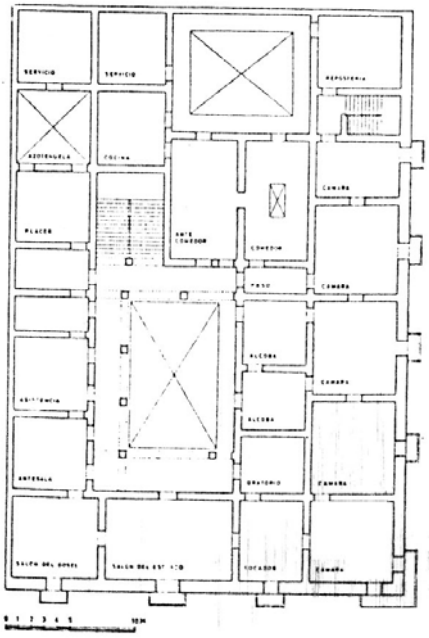




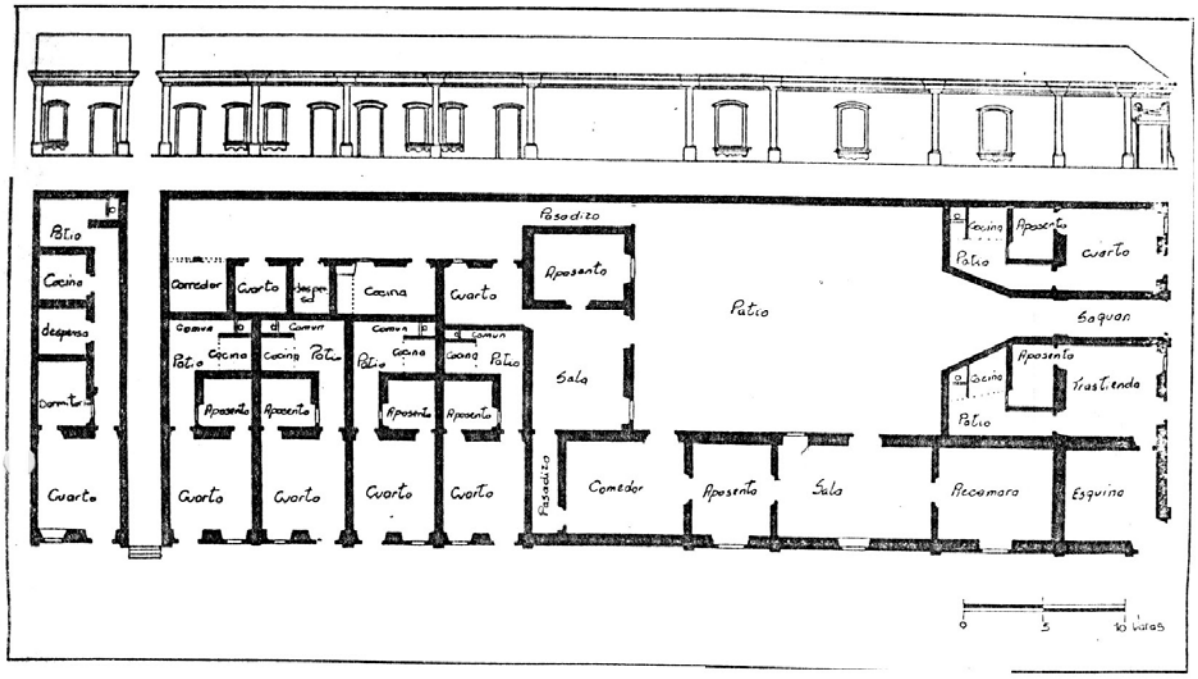
PLANTA DE LA CASA DE ARIAS

2

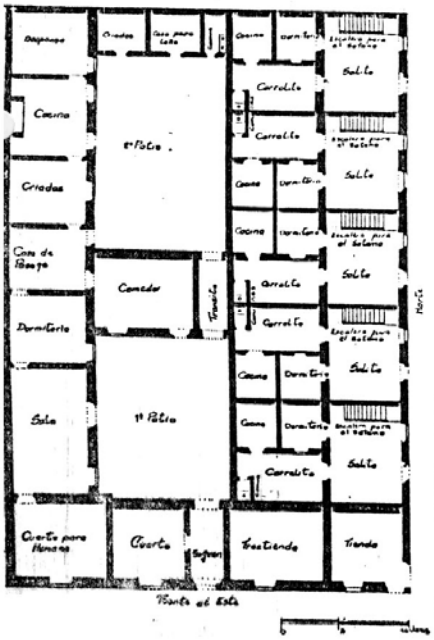


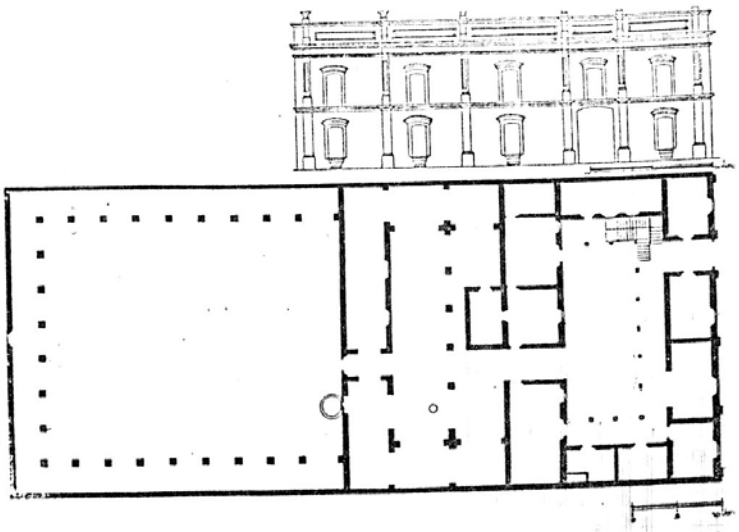


LAMINA 2.


Patio
Cocina
despensa
Dormitorio
Cuarto
Corredor
Cuarto
Cocina
Cuarto
Pasadizo
Aposento
Patio
Cocina
Aposento
Cuarto
Saguan
Aposento
Trastienda
Sala
Comedor
Aposento
Sala
Recamara
Esquina
0
5
10 Varas

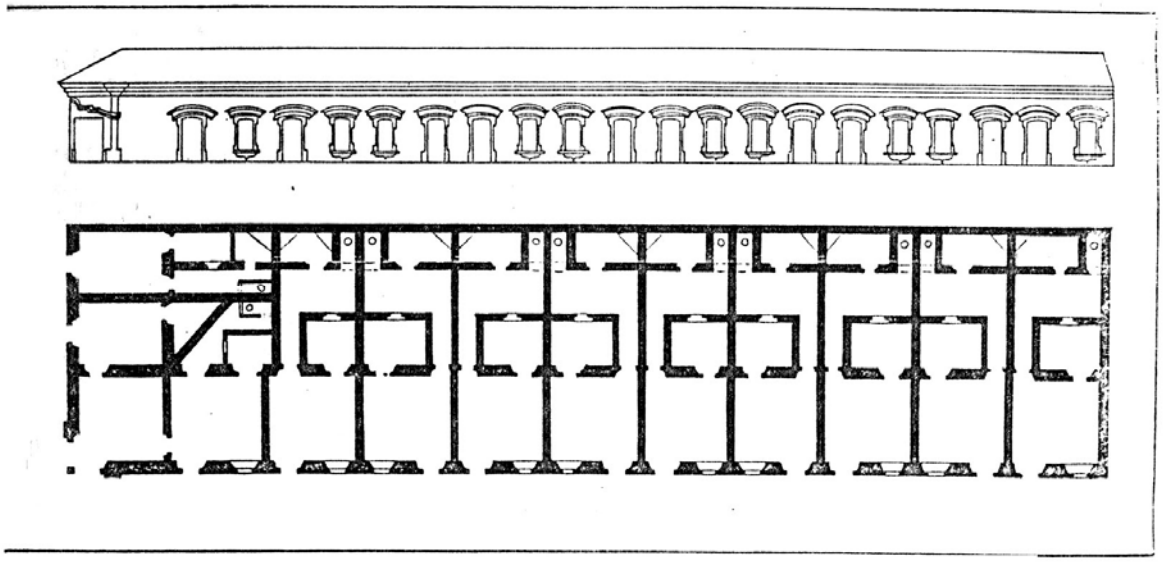
1


Cocina
Criados
Comedor
Dormitorio
Sala
1º Patio
Cuarto
Trastienda
Tienda
Frente al Este

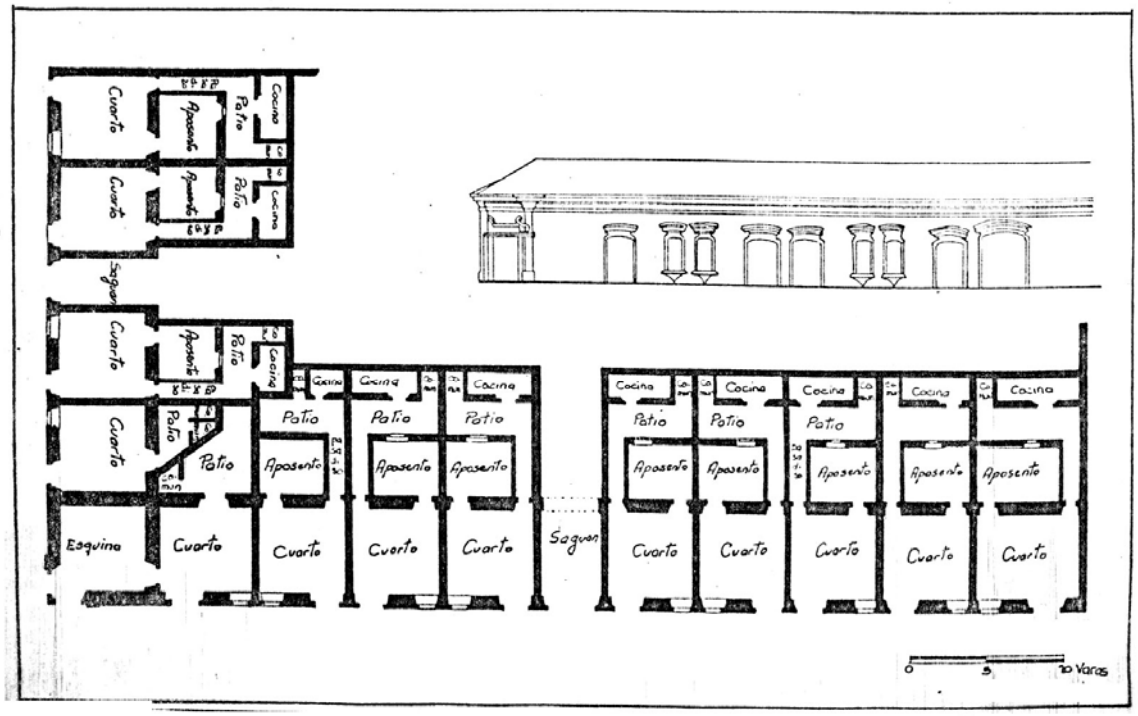


3

LAMINA 3.

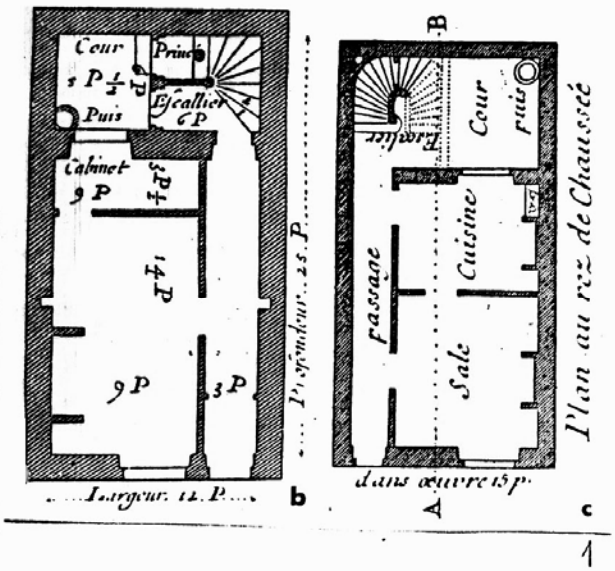


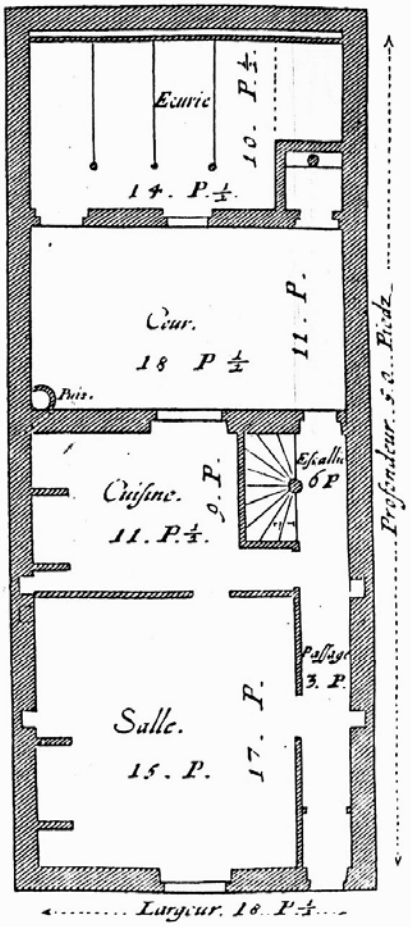
1

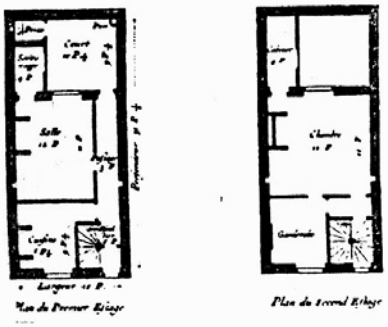


2

LÁMINA 4.


Cour
Puits
Escallier
6 P
Cabinet
9 P
14 P
9 P
3 P
Profondeur. 25. P.
Largeur. 12. P.
b
B
Escalier
Cour
puits
passage
Cuisine
Sale
dans œuvre 15 p.
A
c
Plan au rez de Chaussée
1


Ecurie
10. P. ½
14. P. ½
Cour.
18 P ½
11. P.
Puits.
Escallier
6 P
Cuisine.
11. P. ½
9. P.
Passage
3. P.
Salle.
15. P.
17. P.
Profondeur. 5. 2. Pieds
Largeur. 18. P. ½
2


Plan du Premier Etage
Plan du Second Etage
3

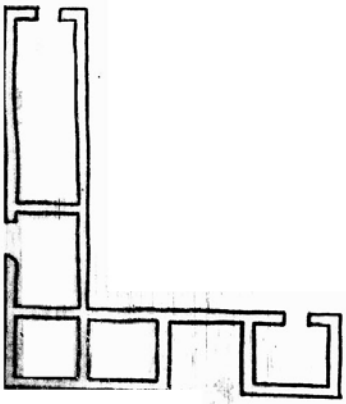
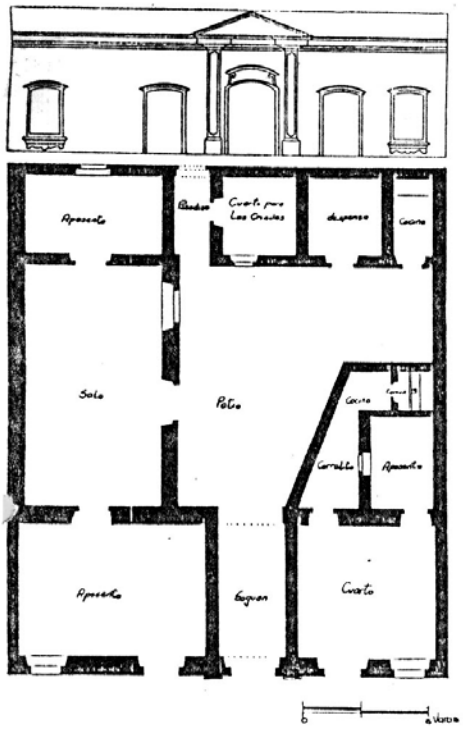
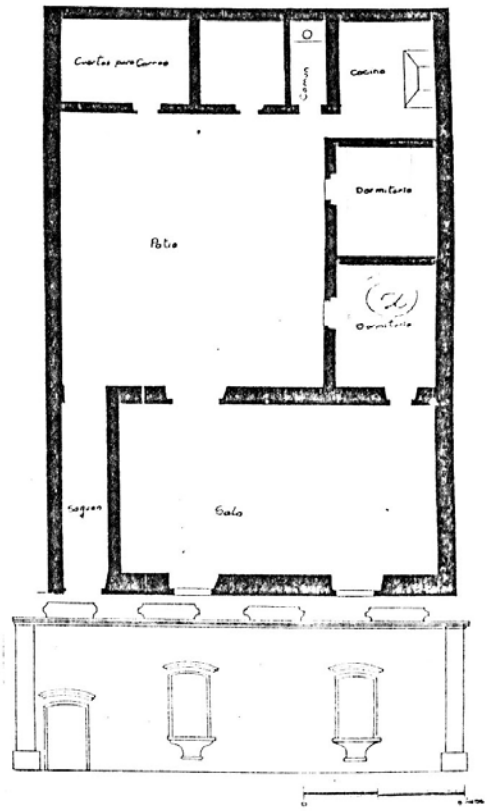


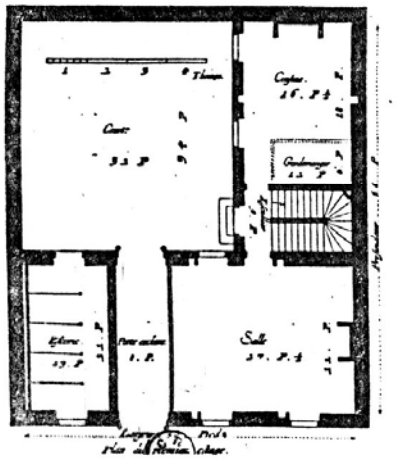
LÁMINA 5



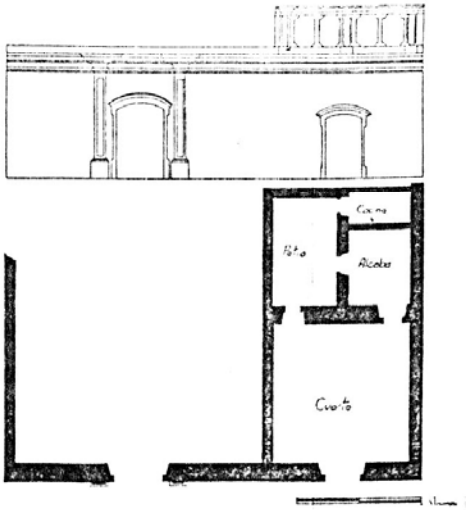
1



2



3



4