

EDILICIA PRIVADA Y CRECIMIENTO URBANO EN EL BUENOS AIRES POSREVOLUCIONARIO, 1824-1827

FERNANDO ALIATA*

A PARTIR de 1821, con la asunción de Rivadavia y García como ministros de Martín Rodríguez, una serie de medidas de reorganización urbana comienzan a definir las estrategias de gestión y control de la estructura física de Buenos Aires. Estas medidas, que tienen sus antecedentes cercanos en la Administración Borbónica, y que habían empezado a manifestarse con mayor intensidad en los años inmediatamente posteriores a la Revolución, encuentran durante el corto pero intenso lapso de la "feliz experiencia" bonaerense, su momento de mayor influencia y aceptación.¹ La creación de una administración específica, la promulgación de una serie de leyes y ordenanzas, la zonificación general con base en criterios higiénicos, y la redefinición del espacio público, son los principales ítems que caracterizan esta renovada relación entre el Estado y la ciudad.

En un trabajo anterior,² analizamos en profundidad esta problemática con la intención de replantear ciertos sobrentendidos historiográficos sobre este momento histórico que, a nuestro entender, no ha sido hasta ahora estudiado con un criterio sistemático y global desde una perspectiva urbana. De esta primera lectura surgieron una serie de hipótesis que nos han permitido comenzar a comprender en parte la génesis

* CONICET/ Instituto de Arte Americano, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU) - Universidad de Buenos Aires (UBA).

¹ Si bien es cierto que muchas de las medidas promulgadas y ejecutadas durante la década del veinte por la administración rivadaviana estaban anticipadas por el plan de Vértiz de 1783, existen importantes diferencias entre ambas. Más allá de compartir un común espíritu ilustrado las reformas urbanas del "partido del orden" surgen de la existencia de una estructura burocrática producto de la creciente división del trabajo intelectual que se desarrolla durante los últimos decenios del siglo XVIII. A partir de esta época comenzamos a percibir también una manera distinta de operar sobre la ciudad considerada como totalidad a la que puede aplicarse un plan de control en el cual la existencia de un cuerpo administrativo específico cumple un papel principal.

² F. Aliata, "La ciudad regular. Arquitectura, edilicia e instituciones en el Buenos Aires rivadaviano (1821-1827)", en: *Imagen y recepción de la Revolución Francesa en la Argentina*, actas de las jornadas homónimas, Buenos Aires, 1990, pp. 159-179.

del tipo de ciudad que se configura durante el siglo XIX, y la razón de la permanencia de ciertas ideas proyectos que continúan teniendo influencia durante un largo período, más allá de la época tratada.

Frente a estas cuestiones, que son resultado de la fuerte e incisiva actividad de un Estado que intenta abarcar por primera vez de manera precisa la totalidad de los complejos aspectos que hacen a la vida urbana de una ciudad que puede considerarse de mediana importancia,³ quedaba todavía sin respuesta uno de los problemas más significativos para entender el período: el crecimiento y desarrollo de la edificación privada. Su estudio, que intentamos esbozar aquí, puede develar la contracara más evidente de las medidas generales tomadas por el poder público que, en buena parte, están pensadas y ejecutadas teniendo como base la regulación sistemática de ese sector. En efecto, en el trabajo antes citado, habíamos señalado la contradicción inherente a una política que pretendía, por un lado, organizar una ciudad de servicios mediante una reglada zonificación, y por otro lado, alentaba una economía abierta, un territorio de *laissez faire* que enfrentado a esta abundante y rígida normativa necesariamente debía producir fuertes contradicciones de funcionamiento en el mediano plazo.⁴ El estudio del desenvolvimiento edilicio que intentamos presentar aquí puede erigirse, en ese sentido, como un caso significativo que nos permita entender no sólo el modo en que se manifiesta esta particular contradicción directamente legible en las estrategias de acción urbana, sino también evaluar el grado de aceptación o rechazo de la legislación implementada, algo que puede observarse en detalle en las distintas respuestas de los particulares.

Sin embargo, en estos términos no se agotan las posibilidades de indagación; más allá de preguntarnos acerca de la actitud de los sectores privados dentro de los límites que le determina la acción pública, se trata de incorporar como variables otras cuestiones importantes: el crecimiento poblacional, las vicisitudes económicas y la propia evolución técnica y tipológica de la construcción de la vivienda, factores que deben necesariamente complementarse con la fuerte incidencia del Estado en el sector.

Por otra parte, entendimos que era posible dentro de este preciso lapso temporal, y a continuación de las determinaciones cuantitativas, seguir con atención el desenvolvimiento local de ciertos fenómenos más generales. En efecto, el momento en que se organiza el nuevo espacio público urbano al nivel local es también el de la constitución definitiva del espacio privado. Una distinta entidad espacial se va materializando como un ámbito diferente de lo público, organizándose a partir de su propia lógica de pliegues, rincones, filtros y particiones que llegan incluso a la modificación de las formas

³ En otros trabajos y publicaciones hemos tratado en detalle el problema de la colocación de Buenos Aires en el contexto internacional, haciendo un paralelo en cuanto a escala, con ciudades de población similar en las primeras décadas del siglo XIX. Véase *La ciudad regular*, informe final CONICET, Buenos Aires, 1990, cap. 2 (mimeo); también "Ciudad o aldea. La construcción de la historia urbana del Buenos Aires anterior a Caseros", en: *Entrepasados*, núm. 3, 1992 (en prensa).

⁴ F. Aliata, "La ciudad regular. Arquitectura...", ob. cit., p. 177.

edilicias, hasta constituir poco a poco, en un proceso de larga duración, la génesis del moderno espacio doméstico.⁵

Estos cambios en la estructura física de la vivienda en un sentido de mayor especialización y privacidad, que son ya notorios en Europa a mediados del siglo XVIII, comienzan a manifestarse, aunque lentamente, también en Buenos Aires, a partir de la ampliación del espectro tipológico de la casa o la mutación de los modos de vida que generan, en definitiva, un mejoramiento de las condiciones de confort, percible claramente en las décadas posteriores a la Revolución.

De ahí que nos propongamos también, más allá del análisis de la acción del Estado y los modos que adquiere la expansión urbana, verificar ciertas cuestiones que pasan por cambios más generales de la vida doméstica y cuya consecuencia visible en escala masiva es la transformación tipológica: el lento abandono de ciertos modelos, la llegada al primer plano de otros ya existentes, o la aparición de nuevos géneros edilicios.

Para alcanzar los objetivos enunciados, debemos proceder por partes, analizando en primer término las cuestiones que tienen que ver con el crecimiento de la edificación, su comportamiento dentro de la estructura urbana y su acomodamiento a las normativas estatales. Estas cuestiones deben ser resueltas mediante el uso de fuentes de carácter cuantitativo que nos permitan observar la manera en que se produce en el espacio y en el tiempo la expansión del tejido urbano y su relación con las variables poblacionales y económicas. Posteriormente, en un segundo término, podremos avanzar hacia el análisis de casos más particularizados, con el objeto de determinar, aunque sea someramente, los cambios en el nivel de organización del espacio privado, sus resultados en la materialización de la estructura arquitectónica de la ciudad y las consecuencias que todo esto provoca en la evolución de los modos de habitar locales.

El estudio de esta temática en este contexto se hace posible a partir de una primera y elemental comprobación: durante el denominado período rivadaviano, el sector de la edificación privada creció en una medida bastante significativa como para poder, mediante una serie de pruebas documentales, construir una hipótesis general acerca del problema.⁶ Si nos adentramos en el análisis cuantitativo de este desarrollo urbano, descubriremos sin embargo una serie de interrogantes todavía no develados, ya que las respuestas

⁵ Para un resumen general acerca de la creación del espacio doméstico moderno véase Philippe Ariès, "De la solidaridad al anonimato. La vida privada desde la Edad Media al siglo XVIII", en: *Monografías de Arquitectura y Vivienda*, núm. 14, Sevilla, 1988; Philippe Ariès (comp.), *Historia de la vida privada*, Madrid, 1989, varios volúmenes; Georges Teyssot (comp.), *Il progetto domestico*, Milán, 1986, 2 volúmenes; también, aunque en un nivel más específico: M. Eleb-Vidal y A. Debarre Blanchard, *Architecture domestique et mentalités. Les traités et les pratiques XVIème - XIXème siècle*, Paris, 1984.

⁶ El carácter y la cantidad de las nuevas edificaciones y su relación con los acontecimientos políticos de la época habían sido ya advertidas por Peña y Martini: "Se afirma habitualmente, y parece muy razonable, que debido a las circunstancias políticas y económicas de los primeros gobiernos, de la anarquía y de la tiranía rosista casi nada fue edificado en esos años. Pero con el avance de las investigaciones van surgiendo cada vez más excepciones a dicha hipótesis como para tener que dudar ya de su validez". Véase José María Peña y José Xavier Martini, *La ornamentación en la arquitectura de Buenos Aires, 1800-1900*, Buenos Aires, 1967, p. 27.

hasta ahora esbozadas por la historiografía son en general poco precisas. En efecto, buena parte de los autores que se han ocupado de la historia urbana de esta etapa, admiten globalmente, pero sin explicar causas y particularidades, la existencia de este sostenido crecimiento edilicio de la ciudad en el lapso que va de 1810 a 1835. Se trata de un crecimiento que es, en definitiva, el epílogo de un largo período de expansión que arranca en la segunda mitad del siglo XVIII. García Belsunce señala detalladamente al respecto⁷ el hecho de que entre 1810 y 1815 hubo una marcada expansión excéntrica de la planta urbana. De la lectura comparativa del plano topográfico de Gianinni de 1805 con el plano de Cerviño de 1814 surge, según este autor, un aumento de 53 nuevas manzanas de edificación compacta. Este aumento se incrementa en los años posteriores, pues al comparar el plano de Cerviño con el de Bertrés de 1822 se pueden encontrar 81 nuevas manzanas totalmente edificadas (figura 1). También García Belsunce, según puede notarse en el cuadro 1, identifica de acuerdo con el estudio censal⁸ un cambio notable en la composición poblacional del área central y de los suburbios aledaños. De la comparación de los datos mencionados surge la existencia, en el período que va de 1810 a 1822, de un fuerte incremento en el número de habitantes de los sectores periféricos en detrimento del centro. De las cifras resulta un desplazamiento muy marcado hacia los suburbios inmediatos al núcleo más antiguo de la ciudad de nuevos o antiguos pobladores, que continúa en el decenio posterior y cuyas causas habría que indagar a partir de estudios económicos o poblacionales más particularizados.

CUADRO 1. *Porcentajes de población en área céntrica y área suburbana*

Año	Área céntrica		Área suburbana	
1810	22 361 hab.	52.15%	20 511 hab.	47.85%
1815	16 363 hab.	31.29%	35 461 hab.	68.71%
1822	19 039 hab.	34.27%	36 377 hab.	65.73%

Los datos físicos y cuantitativos que se muestran en la figura 1 y el cuadro 1 contrastan por otra parte con una frondosa tradición histórica que señala sobre todo el inmovilismo de la ciudad durante el período; tradición que se asienta en la afirmación de una marcada continuidad de los modos y las formas coloniales que, de acuerdo con esta hipótesis,

⁷ Los datos demográficos expuestos han sido tomados del trabajo de García Belsunce que cubren prácticamente la totalidad del período que nos ocupa. C. García Belsunce (comp.), *Buenos Aires y su gente 1800-1830*, Buenos Aires, 1976.

⁸ C. García Belsunce, ob. cit., p. 64.

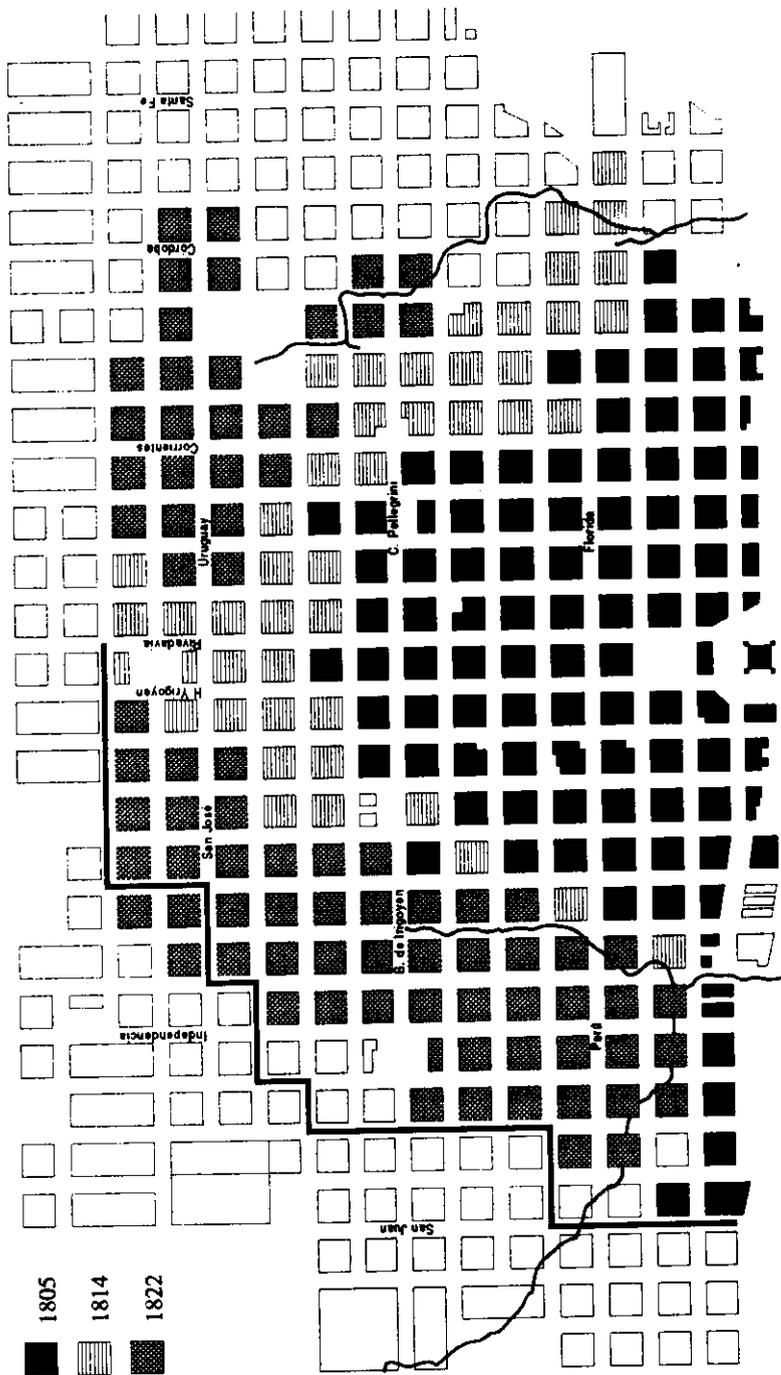


FIGURA 1. Evolución de la edificación compacta de Buenos Aires (1805-1822). (Según García Belsunce.) En los sectores sur y oeste puede observarse la línea real de manzanas consolidadas de acuerdo con el plano de J. M. Romero, de 1825.

parecieran perdurar en Buenos Aires, por lo menos hasta 1852.⁹ Esta concepción, que ya hemos intentado refutar en otro lugar, implica un nivel de generalización tal que imposibilita la apreciación de los diferentes matices que envuelven un período tan vasto y cambiante como el denominado "ciudad criolla". Es cierto que, comparada con la urbe posterior que tiende a la metropolización a partir de 1870, la Buenos Aires del período posrevolucionario puede aparecer como poco relevante, pero no deja por ello de poseer una rica historia urbana que se desdibuja irremediamente desde la mirada costumbrista y nostálgica a la que nos ha habituado cierto tipo de historiografía que reduce la historia urbana del siglo XIX a un mero anecdotario pintoresco. No sucede lo mismo con las fuentes directas del período. A la inversa de los memorialistas que en la ciudad del ochenta recuerdan a Buenos Aires como un *continuum* casi inmutable durante más de 50 años, tanto la prensa como los viajeros y residentes extranjeros recogen las modificaciones determinantes que están transformando a la ciudad en los años que van de 1820 a 1830.

De manera muy diferente a las visiones pesimistas de la década anterior,¹⁰ Andrews, en 1825, juzga la importancia de la ciudad: "por los indicios de la gran extensión de terreno, cubierto por largas filas de calles, suburbios que crecen y población regularmente densa [...]".¹¹ Parish, que reside en Buenos Aires durante un período prolongado, puede opinar además que este crecimiento ha provocado: "Un cambio admirable [...] en todo el estilo de arquitectura de los edificios de Buenos Aires". Según el diplomático británico, ello se debe fundamentalmente a que:

⁹ En general nos referimos a las historias que toman a los memorialistas y viajeros como fuente principal y reproducen su forma de observar la realidad que queda reducida de ese modo a un anecdotario donde se pierden las jerarquías de los diferentes temas y problemas. Este tipo de trabajos tratan de detallar y resaltar los aspectos más contrastantes entre la ciudad "aldea" y la metrópoli moderna. Véase F. Aliata, "Ciudad o aldea...", ob. cit.

¹⁰ Alexander Gillespie, *Buenos Aires y el interior*, Buenos Aires, 1986; Henry M. Brackenridge, *Viaje a la América del Sur*, Buenos Aires, 1988. A las descripciones antes aludidas podemos adjuntar un comentario de *La Crónica Argentina*, núm. 31 del 14 de diciembre de 1816: "Vemos con vergüenza que la mejor parte de la ciudad se está desmoronando, que las paredes de la vereda ancha amenazan ruina, y que un pobre joven ha perecido bajo sus ruinas, y la indolencia ha sido tanta que un hecho tan lastimoso no ha movido la compasión de la Policía para prevenir iguales males, pues es muy probable que algún día perezcan al menos cientos de vivientes que frecuentan aquella parte. Ya no es tolerable así mismo la inundación de las calles y plazas, el mal estado de las veredas y la inacción con que se está mirando el que se sequen esos hermosos álamos que harán siempre honor a la época de los que administraron este ramo...". Citado por García Belsunce, *Buenos Aires y su gente*, ob. cit., p. 42. Sobre la decadencia edilicia debemos considerar, por otra parte, algunos temas que hacen a la construcción de edificios en los inicios del siglo XIX y al clima de la región. El tipo de edificación de adobes o de ladrillos cocidos asentados en barro y revoques con baja proporción de cal en un clima por demás húmedo y de copiosas lluvias en ciertas estaciones, implica la necesidad de continuo mantenimiento y refacciones. La no realización de estos trabajos con periodicidad genera obviamente una rápida obsolescencia. A ello debemos sumar que los temporales muchas veces erosionaban las calles que se convertían en cauces de verdaderos ríos o arroyos, provocando movimientos de tierra, caída de muros y cerros que probablemente ofrecían un aspecto de abandono generalizado si no se procedía, como sucedió en las épocas de crisis, a su pronta reparación.

¹¹ Joseph Andrews, *Viajes de Buenos Aires a Potosí y Arica*, Buenos Aires, 1988, p. 24.

Con la acumulación de extranjeros, el valor de los bienes y raíces, especialmente en la parte central de la ciudad, se han aumentado extraordinariamente, induciendo a los hijos del país a añadir pisos altos a algunas de sus casas, de lo que se reportan ventajas tan palpables que no hay duda que antes de muchos años generalizarán esas construcciones cambiando todo el aspecto de la ciudad.¹²

A lo mismo se refiere Beaumont cuando afirma que:

hasta hace poco tiempo, eran pocas las casas que tenían más de un piso o sea la planta baja, donde se levantaban los departamentos de las familias, pero de un tiempo a esta parte se han introducido los pisos altos y ahora pueden observarse en la mayoría de las casas recién edificadas. En estos últimos edificios, la planta baja se halla generalmente ocupada por comercios o almacenes de depósito: las familias residen en los altos.¹³

También en este sentido de progreso y cambio acelerado, están redactados algunos comentarios del *British Packet*. Según este periódico, aun en el momento del bloqueo provocado por la Guerra con el Brasil, en Buenos Aires

no se notan señales muy marcadas de zozobra. Muchas personas que han regresado después de tres o cuatro años de ausencia se asombran de las grandes mejoras que pueden observarse. Se han levantado nuevos edificios y elegantes carruajes, pertenecientes a nativos y extranjeros, ruedan por las calles [...] también llama la atención el buen gusto en el arreglo de los diferentes comercios, la aparición de confiterías y los proyectos de teatro, especialmente el establecimiento de un teatro de ópera...¹⁴

Al respecto es elocuente su crónica del 29 de noviembre de 1828, en ocasión de las fiestas conmemorativas de la Paz con el Brasil en la parroquia de San Nicolás. Según el diario ese día:

La Plaza Nueva (Plaza del Temple) y varias calles fueron iluminadas y adornadas con laurel y las casas decoradas con las banderas de todas las naciones. La calle Suipacha lucía resplandeciente, en sus casas la mayor parte de altos [...] flameaban las banderas [...] La calle misma tenía algo de apariencia europea, es decir de una ciudad del continente europeo. Brujas por ejemplo.¹⁵

¹² Woodbine Parish, *Buenos Aires y las Provincias Unidas del Río de la Plata*, Buenos Aires, 1958, pp. 166 y 167.

¹³ Beaumont J. A. Barber, *Viajes por Buenos Aires. Entre Ríos y la Banda Oriental (1826/1827)*, Buenos Aires, 1957.

¹⁴ Citado por Graciela Lapido y Beatriz Spota de Lapieza Elli, *The British Packet, de Rivadavia a Rosas. 1826/1832*, Buenos Aires, 1976, pp. 259-260.

¹⁵ *Idem*, p. 208.

Pero más allá de la prueba que ofrecen esta serie de fuentes cuyo valor en principio puede ser discutido y relativizado, ¿es posible corroborar más detalladamente esta serie de cambios que afectan la totalidad de la edificación?

Recientemente, tanto Fortier como Teyssot¹⁶ han llamado la atención acerca de la inexistencia de un discurso científico sobre la vivienda durante el siglo XVIII y en las primeras décadas del siglo XIX. Para el nuevo saber urbano, antecedente directo del urbanismo científico que se gesta precisamente en esta época, el problema general está centrado en la consideración de la redefinición del espacio público y su medicalización, de acuerdo con pautas que elabora un higienismo que cree ver en la manipulación de la disposición general de los edificios —pero no en sus particularidades internas—, la posibilidad de controlar buena parte de los efectos malsanos que amenazan en el territorio urbano a la sociedad en su conjunto.

De ahí que en un lugar como el Río de la Plata, donde las viviendas son constantemente descritas por cronistas y viajeros que se detienen fundamentalmente a examinar las formas locales de la vida privada, no podemos hablar de una literatura médica o una visión científica al respecto. Las innumerables observaciones están más bien emparentadas con la narración costumbrista que tiende a resaltar aquellas peculiaridades que son exóticas para el público lector al cual el discurso está dirigido. La necesidad de sorprender, agradar o conmover, tienen estas descripciones cuyo contenido en general es celebrativo de la vida doméstica.

Debemos esperar a la segunda mitad del siglo para encontrar relatos donde la alarma sanitaria o el contagio moral derivado de las aglomeraciones y el hacinamiento sean los temas predominantes. Sólo después de 1870, un higienismo preocupado por el “olor a pobre” producirá una modificación en la forma de observar el medio físico que implica un riguroso registro del espacio particular, como el que puede leerse por ejemplo, en las detalladas láminas del catastro Beare. Pero la inexistencia de un discurso médico fuera de la consideración del espacio público, no implica que estas fuentes no registren una verdadera transformación del espacio interior tendiente a una mayor especialización y privatización del ámbito doméstico. Las memorias y las crónicas que han llegado hasta nosotros son elocuentes en relación con este problema.

Sin embargo, entendemos que no es posible abordar la cuestión cualitativa y del hábitat urbano si no continuamos introduciéndonos en las fuentes de carácter cuantitativo. Entre éstas, el dato de mayor valor que encontramos, ya que permite dar espesor y sentido a nuestras hipótesis, es el denominado *Registro de Delineaciones*. Este registro nos posibilita determinar en principio la cantidad de nuevas construcciones o remodelaciones de obras existentes realizadas en Buenos Aires durante los años 1824-1827.

¹⁶ Para una información detallada sobre el tema véase Georges Teyssot, “Lo social contra lo doméstico. La cultura de la casa en los últimos dos siglos”, en: *Monografías de Arquitectura y Vivienda*, núm. 14, 1988, pp. 8-11; del mismo autor “La casa per tutti: per una genealogia dei tipi”, introducción a Roger Guerrand, *Le origini della questione delle abitazioni in Francia (1850-1894)*, Roma, 1981; también B. Fortier et al., *Les Machines a Guérir. Aux origines de l'hôpital moderne*, Bruselas, 1979.

Pero, ¿qué es un Registro de Delineaciones? O, más precisamente, ¿qué es una delineación? Hemos analizado con anterioridad cómo se articula, a partir de la reorganización de la administración y la implementación de una serie de disposiciones de carácter urbano, el control por parte del Estado de la edificación privada. No se trata en general de un control sobre la totalidad del espacio doméstico sino sobre sus límites, pues en esta primera fase de registro sistemático la injerencia estatal se vuelca sobre todo en la redefinición del espacio público. La calle y la fachada cumplen entonces un papel fundamental dentro de las preocupaciones de la administración. De allí el interés de ésta por fijar la línea divisoria de la propiedad privada con la calle y con todo aquello que se considera ámbito público. A este trámite que debe ser cumplido por un funcionario del Departamento Topográfico¹⁷ se lo denomina delineación.

Sobre esta cuestión, que provoca constantes conflictos entre funcionarios y particulares derivados de la difícil interpretación de escrituras y documentos, el Estado muestra una temprana preocupación a partir de 1821. Primero mediante la orden dada al Departamento de Ingenieros de realizar un plano topográfico, y posteriormente con la implementación de un registro de delineaciones que constituye el mínimo exigible a los propietarios, ya que la iniciativa materializada a través de un decreto de 1821 de presentación de planos a las autoridades por cada obra privada a realizar, no llega jamás a implementarse.¹⁸ Esta alternativa mínima, que tiene sus antecedentes en la época virreinal, se ve alentada dentro de la administración por las constantes violaciones del espacio público por parte de los propietarios. A esto se refiere Catelín en octubre de 1821 y lo reitera durante toda la década la mayoría de los funcionarios dedicados al problema.¹⁹

¹⁷ Sobre los alcances e incumbencias del Departamento Topográfico véase Jorge Liemur y Fernando Aliata (comps.), *Diccionario Histórico de Arquitectura, Hábitat y Urbanismo en la Argentina*, Buenos Aires, IAA, 1992, voz: Departamento Topográfico.

¹⁸ Decreto del Poder Ejecutivo del 7 de diciembre de 1821.

¹⁹ Al respecto, Catelín consigna en una nota dirigida a Rivadavia el 18 de octubre de 1821: "Consecuentemente al plano que he tenido el honor de elevar a V. E. para el mejor arreglo de las calles de esta ciudad, he creído de mi deber poner en consideración de Ud. que en la actualidad se están construyendo varias casas con oposición al expresado plano y que este orden seguirán todas las demás que se edifiquen: en esta [...] y siendo la actual estación la más aparente para esta clase de trabajos [...] [mientras] V.E. se designe resolver lo que estime conveniente al indicado plan se habrá construido considerable número de casas que harán defectuosas las calles cuando creo fácil esta reparación [...] sobre otro particular queden sujetos todos lo que en lo sucesivo quieran edificar o que las delineaciones se hagan precisamente por el Cuerpo de Ingenieros a cuyo efecto en los permisos que se expidan por la Policía se fije la condición de acudir los interesados al jefe de dicho cuerpo para que pueda este realizar la respectiva delineación como corresponda; y que para que esta medida no pueda ser eludida se haga saber a todos los habitantes de la ciudad [...] imponiendo una multa pecuniaria capaz de contener las infracciones que V. E. se digne establecer". AGN Sala X, 12, 2, 2. Que el problema seguía subsistiendo, a pesar de la reglamentación dictada en 1823, lo hace saber una nota de Senillosa del 29 de febrero de 1829: "las mensuras que se hacen en los sitios de la ciudad sin conocimiento del Departamento difieren casi siempre de las reglas generales establecidas para la traza de las calles de esta, ya que no tienen conocimiento los citados individuos, de donde nace que al darse por el Departamento la correspondiente delineación para edificar en un terreno que ha sido medido por uno de éstos, chocan y aún alarman a los interesados las diferencias que resultan". AGN, Sala X, 14, 9, 4.

De todos modos, y frente a la imposibilidad de generar un sistema de vigilancia más preciso, no es casual que finalmente la única forma de control parcialmente eficiente sea el de la delimitación, cuyos lineamientos son implementados por el mismo Catelín, en un proyecto de reglamentación enviado a Rivadavia en junio de 1823.²⁰

A partir de 1824, entonces, podemos contar con un Registro de Delineaciones cuya información es parcial, ya que de su existencia nos han llegado noticias a partir de las anotaciones de tal Registro llevadas a cabo en los libros contables de policía, en los que sólo consta la fecha de realización del trámite, el nombre del propietario, el cuartel urbano y la calle donde está ubicada la obra en cuestión.²¹ Esta información fragmentaria nos permite sin embargo, a la par de plantearnos nuevas demandas que no pueden por ahora ser dilucidadas, obtener algunas respuestas cuantitativas acerca del modo en que se produce el crecimiento de la ciudad, cuáles son los nuevos sitios que se van ocupando, en qué porcentaje crece la planta urbana o en qué medida el crecimiento se realiza realmente desde el centro o los suburbios. Todo esto implica además preguntas acerca de quiénes realizan este crecimiento, qué fuerza de trabajo es necesaria para ejecutarlo y, también, qué relación existe entre la expansión urbana y ciertos factores externos como los acontecimientos políticos, la evolución económica o el mejoramiento ambiental, los cambios de uso y función del espacio territorial que pueden en definitiva, facilitar o dificultar esta expansión.

En principio, los datos corroboran, aunque no de manera absoluta, el desplazamiento de la mancha urbana que se observa en los planos topográficos y las cifras concernientes al crecimiento poblacional operado durante la década. En el cuadro 2 puede apreciarse cómo se produce durante el período un incremento significativo de los pedidos de delimitación, que llega a su punto culminante en 1826, es decir, en el lapso previo al momento más crítico de la guerra con el Imperio y la posterior reiniciación de las luchas civiles.

CUADRO 2. *Cantidad de pedidos de delimitación por año*

1824	173
1825	312
1826	312
1827	261*
Total	921

*Sólo se cuenta con los primeros seis meses. Para realizar el cálculo del siguiente semestre se tomó un valor promedio de los registros del anterior

²⁰ En junio de 1823 Catelín presenta a Rivadavia un modelo de pedido de delimitación: Dn..... de este vecindario, con todo respeto a V. E. suplica se digne a concederle el permiso correspondiente para proceder a edificar en terreno de su propiedad sito en la calle de..... n.º..... cuartel.... Buenos Aires, Procédase por el Departamento de Ingenieros practicar la correspondiente delimitación. AGN, Sala X, 13, 2, 2.

²¹ La información acerca de los Registros de delimitación está contenida en AGN, Sala X, 1824 35, 10, 11/ 1823 35, 10, 11/ 1826 36, 1, 3/ 1825 36, 1, 2/ 1827, 36, 1, 9.

De todos modos, y frente a la imposibilidad de generar un sistema de vigilancia más preciso, no es casual que finalmente la única forma de control parcialmente eficiente sea el de la delineación, cuyos lineamientos son implementados por el mismo Catelín, en un proyecto de reglamentación enviado a Rivadavia en junio de 1823.²⁰

A partir de 1824, entonces, podemos contar con un Registro de Delineaciones cuya información es parcial, ya que de su existencia nos han llegado noticias a partir de las anotaciones de tal Registro llevadas a cabo en los libros contables de policía, en los que sólo consta la fecha de realización del trámite, el nombre del propietario, el cuartel urbano y la calle donde está ubicada la obra en cuestión.²¹ Esta información fragmentaria nos permite sin embargo, a la par de plantearnos nuevas demandas que no pueden por ahora ser dilucidadas, obtener algunas respuestas cuantitativas acerca del modo en que se produce el crecimiento de la ciudad, cuáles son los nuevos sitios que se van ocupando, en qué porcentaje crece la planta urbana o en qué medida el crecimiento se realiza realmente desde el centro o los suburbios. Todo esto implica además preguntas acerca de quiénes realizan este crecimiento, qué fuerza de trabajo es necesaria para ejecutarlo y, también, qué relación existe entre la expansión urbana y ciertos factores externos como los acontecimientos políticos, la evolución económica o el mejoramiento ambiental, los cambios de uso y función del espacio territorial que pueden en definitiva, facilitar o dificultar esta expansión.

En principio, los datos corroboran, aunque no de manera absoluta, el desplazamiento de la mancha urbana que se observa en los planos topográficos y las cifras concernientes al crecimiento poblacional operado durante la década. En el cuadro 2 puede apreciarse cómo se produce durante el período un incremento significativo de los pedidos de delineación, que llega a su punto culminante en 1826, es decir, en el lapso previo al momento más crítico de la guerra con el Imperio y la posterior reiniciación de las luchas civiles.

CUADRO 2. *Cantidad de pedidos de delineación por año*

1824	173
1825	312
1826	312
1827	261*
Total	921

*Sólo se cuenta con los primeros seis meses. Para realizar el cálculo del siguiente semestre se tomó un valor promedio de los registros del anterior

²⁰ En junio de 1823 Catelín presenta a Rivadavia un modelo de pedido de delineación: Dn.....de este vecindario, con todo respeto a V. E. suplica se digne a concederle el permiso correspondiente para proceder a edificar en terreno de su propiedad sito en la calle de....., n°..... cuartel..., Buenos Aires, Procédase por el Departamento de Ingenieros practicar la correspondiente delineación. AGN, Sala X, 13, 2, 2.

²¹ La información acerca de los Registros de delineación está contenida en AGN, Sala X, 1824 35, 10, 11/1823 35, 10, 11/1826 36, 1, 3/1825 36, 1, 2/1827, 36, 1, 9.

Teniendo en cuenta los datos para el año 1829 (91 permisos) que han sido publicados por Lestrade,²² y tomando una cifra igual para aplicar al año faltante (1828), la hipotética sumatoria llega a un total, para el quinquenio (1824-1828), de 1 012 construcciones. Suponiendo que se tratase de viviendas y que sus ocupantes no fueran más de cinco, el cálculo respectivo nos da una cantidad de 5 000 pobladores alojados, lo que constituye alrededor de la mitad del crecimiento poblacional de la ciudad durante la década. En principio podríamos afirmar que la expansión edilicia es proporcional a la poblacional y cubre regularmente el crecimiento de esta última. Sin embargo, debemos tener en cuenta que un dato obtenido de esa manera no puede tomarse con la debida garantía pues hay que considerar, por un lado, la imposibilidad de determinar el fin de la construcción (vivienda, comercio, taller, etc.), y por otro, su verdadero tamaño (en muchos casos podría tratarse de un grupo de viviendas para alquiler o una gran casa de patios que implicaran mucho más que los cinco ocupantes que hemos colocado como mínimo común denominador para determinar este dato).

También debemos pensar en la posibilidad de que no todas las solicitudes fuesen para la construcción de obra nueva, sino que existiesen pedidos para modificar obras anteriores. Esta aseveración, se ve corroborada por algunos expedientes particulares de los cuales poseemos noticias detalladas como, por ejemplo, el caso de la vivienda de J. M. Forbes, cuya tramitación está registrada en septiembre de 1826, fecha en que el agente de negocios norteamericano, según nos hace saber F. Espil, compra y remodela una casa ya existente para su uso.²³ Puede decirse asimismo que son remodelaciones las pocas obras que en el registro figuran con número domiciliario (22 en el total del período), pues obviamente la existencia de la numeración delata la presencia de una

²² Este autor recopiló los permisos de construcción entre 1829 y 1851. Probablemente se trate del registro de delineaciones aunque hasta ahora no hemos podido individualizar la fuente. Los datos, posteriormente citados por John Lynch en *Juan Manuel de Rosas*, Buenos Aires, 1984 son:

Año	Permisos	Año	Permisos	Año	Permisos	Año	Permisos
1829	91	1835	142	1841	32	1847	124
1830	138	1836	142	1842	49	1848	148
1831	145	1837	120	1843	64	1849	128
1832	139	1838	94	1844	108	1850	410
1833	98	1839	90	1845	158	1851	323
1834	130	1840	40	1846	120		

²³ *Once años en Buenos Aires 1820/1831, las cartas diplomáticas de John Murray Forbes*, compiladas traducidas y anotadas por Felipe A. Espil. Buenos Aires, 1956, p. 503. Según Espil, de acuerdo con la documentación existente en el Archivo de Tribunales de Buenos Aires, Forbes compró "una casa y terreno en el barrio del Socorro" que el autor ubica en Juncal entre Cerrito y Libertad. En esta propiedad Forbes debió realizar algunas mejoras.

construcción previa. De ser así, debemos tener en cuenta que la mayoría de las veces la remodelación significaba el crecimiento y el aumento de la densidad habitacional del inmueble. Esta consideración, sumada a los estudios tipológicos que veremos más adelante y que demuestran el alto porcentaje de grupos de casas con una posible densidad similar a la prevista por unidad en el conjunto del tejido, nos llevan a pensar de todos modos que la relación población por obra nueva o remodelada podría llegar a ser superior al resultado que hemos obtenido.

Por otra parte, la comparación de nuestras cifras para la década del veinte con los datos presentados por Lestrade para el período rosista, nos permiten demostrar la existencia de una actividad constructiva durante el período 1826-1827 sólo semejante en el número de pedidos presentados, a los años 1850 y 1851, durante los cuales puede notarse un importante florecimiento económico.²⁴ Este abultado número de pedidos, sobre todo para 1826 (de 1827 sólo poseemos los primeros meses), confirmarían las descripciones del redactor del *British Packet* quien, como ya observamos, se asombraba por el continuo desarrollo de la ciudad aun en el momento del bloqueo que provocaba la guerra con el Brasil.

Más allá de esta información general que nos ayuda a obtener una concordancia aproximada entre las cifras censales y el crecimiento de la planta de la ciudad, las fuentes que poseemos nos ofrecen la posibilidad de construir una curva que demuestra la manera en que se producía el crecimiento edilicio en el tiempo. El análisis del desarrollo de esta

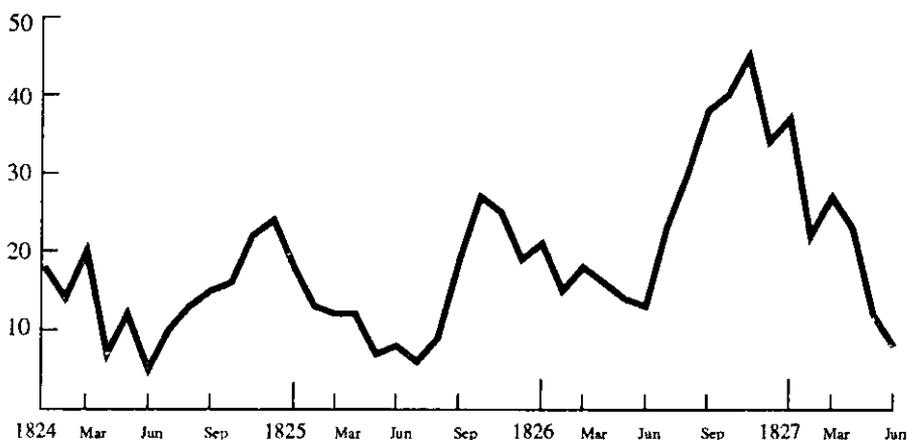


GRÁFICO 1. Evolución en el tiempo de la cantidad de pedidos de delineaciones. Enero de 1824 a junio de 1827

²⁴ Véase Benito Hortelano, *Memorias de Benito Hortelano* (parte argentina, 1849-1860), Buenos Aires, 1972.

curva (gráfico 1) resulta de desglosar la cantidad de permisos de delineación mes a mes, lo que determina la existencia de una constante estacional que va de la máxima actividad en primavera-verano, a un mínimo en general no inferior a los diez permisos en los meses de invierno. Desde el punto de vista temporal, dejando de lado la constante estacional, existe un marcado crecimiento proporcional que parece tener su pico más alto en 1826, para decrecer moderadamente en 1827. En este contexto pueden leerse los datos que ofrece una fuente diversa, la carta de Valentín Gómez al general Alvear citada por Manuel Augusto Domínguez: “felizmente se consolida el orden en este país y prospera de un modo admirable, todo el invierno se han trabajado edificios y no hay brazos para las obras que van a emprenderse este verano”.²⁵

La baja que señalábamos para 1827 seguramente se debe a un único problema: la crisis económica que causa el bloqueo y que, según hace constar el cronista Beruti, provoca una inactividad generalizada de la economía y una fuerte alza de los alquileres. Éstos, aclara el cronista:

se hallan en un valor desmedido, pues por un rancho que antes valía dos pesos al mes, hoy cuesta ocho pesos, y al tenor de esto una casa que costaba veinticinco pesos hoy cuesta sesenta, setenta o más pesos, por lo que las familias se ven reducidas a vivir fuera de la ciudad, o en el campo o quintas, sin embargo que aquí también están subidos, pero siempre es más barato.²⁶

Este súbito aumento de los alquileres, sumado a la inflación que encarecía los costos de la construcción, tiene que haber actuado de paulatino freno de las obras privadas y esto explicaría que la solicitud de permisos llegue, en 1829 (año por demás plagado de acontecimientos políticos negativos), a sólo 92 pedidos. De todos modos, la cantidad de delineaciones solicitadas en pleno bloqueo provoca ciertos interrogantes sin respuesta aparente. De ser la crisis económica tan general: ¿quiénes realizan estos pedidos? ¿Por qué lo hacen? Es más, si la leva militar resulta tan generalizada ¿de dónde surgen los operarios capaces de llevar las construcciones adelante? La cuestión se hace más confusa aún cuando comprobamos que el número de albañiles censados en 1810 (sólo 7,8 de las actividades artesanales) o el registrado en el almanaque de Blondel de 1826²⁷ es muy inferior a la cantidad de operarios necesarios para llevar adelante las obras en ejecución que surgen del *Registro de Delineaciones*. ¿Existía una población mayor de operarios de la construcción (datos estos últimos que coinciden con las afirmaciones ya citadas de Valentín Gómez) o muchos de los pedidos de delineación corresponden a viviendas precarias construidas por sus mismos habitantes?

²⁵ Carta del canónigo Valentín Gómez al general Alvear durante la década del veinte. Citada por Manuel A. Domínguez, “La vivienda colonial porteña”, en: *Anales del Instituto de Arte Americano*, núm. 1, 1948, p. 84.

²⁶ Manuel José Beruti, *Memorias curiosas*, Buenos Aires, 1960.

²⁷ J. M. Blondel Jaques, *Almanaque político y de comercio de Buenos Ayres para el año 1826*, Buenos Aires, 1825.

Si bien resulta imposible responder a estas preguntas a partir de este tipo de fuentes, ellas nos han servido para determinar con exactitud la cantidad de pedidos de delimitación para la época y la existencia de un nivel de actividad promedio que sólo será superada 25 años más tarde. En este contexto queda por definir con más precisión la manera en que se produjo la expansión urbana.

En principio lo que llama la atención al analizar el Registro es que la mayoría de los pedidos están referidos a lo que comúnmente se denomina el sector consolidado, es decir, aquellos cuarteles que en el plano de Bertrés son denominados del 1 al 29. La diferencia entre lo solicitado dentro de este sector con relación a los suburbanos (cuartel número 30 en adelante) es harto significativa: existe 93,3% de pedidos urbanos contra 6,7% de pedidos suburbanos. Estas cifras tan desiguales, nos llevan a replantear el principio generalmente aceptado de considerar los límites de la ciudad "edificada" como los límites ciertos de la parte denominada urbana (o sea el sector delimitado por Patagones al sur, Callao al oeste y Santa Cruz al norte). En ese sentido, las áreas no ocupadas serían al parecer mayores que las que presenta Bertrés en su plano de 1822. La comparación entre éste y el plano de Romero de 1825 resulta en este caso significativa. Si tomamos en detalle algunos sectores del trabajo incompleto del ingeniero español, como, por ejemplo, el correspondiente al cuartel 25, puede observarse que lo que aparece en Bertrés como ocupado se demuestra en el plano de Romero, cuyo grado de definición es mucho mayor,²⁸ como todavía subdividido con setos vivos y con un tejido disperso de casas precarias (figura 1). Esto explicaría por qué puede construirse todavía un número importante de nuevas viviendas en sectores que, según el plano de 1822, están ya edificados, y por qué el porcentaje más alto de crecimiento se da todavía dentro de los denominados cuarteles urbanos no tan lejanos al centro. En ese sentido hay que considerar el carácter particular del plano de Bertrés que, según hemos demostrado anteriormente,²⁹ no tiene un carácter estrictamente realista (como los planos de Manso o Cerviño) sino que más bien sugiere en muchos aspectos cómo debía ser la ciudad.

Bajo esta misma óptica podríamos analizar también el relato de Vicente F. López referido a la disputa entre Rivadavia y García acerca de la traza de las calles Garantías y Callao. Dicho relato, que hemos citado en un trabajo anterior cuando nos referimos a las diferencias del accionar de la política urbana de ambos, nos sirve aquí para demostrar los límites reales del trazado de la ciudad. Según cuenta López, García se mofa de la iniciativa de Rivadavia de abrir las calles mencionadas, a la que califica de inoportuna, ya que se trata de la realización de trabajos sobre un sector: "demasiado

²⁸ Esta documentación se conserva en el Archivo de la Asesoría de Investigación Histórica del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires. Se trata de siete planes originales firmados por J. M. Romero en 1825, realizados en hojas de papel entelado de 0,50 x 0,35 metros. Los planos han sido elaborados detalladamente a partir de un sistema gráfico preciso que determina tanto el estado presente del sector, como el proyecto de reforma urbana que se pensaba realizar.

²⁹ F. Aliata, "La ciudad regular...", ob. cit., pp. 76-77.

distante para que nos pueda servir". Es decir que lo que aparece en el plano de Bertrés como debidamente regularizado es para García todavía una sumatoria de "andurriales y cercos de tuna" tan lejanos que sólo podrán ser poblados cuando: "tengamos medio millón de habitantes".³⁰

Considerando entonces estas afirmaciones acerca del nivel real de desarrollo de la planta que resulta inferior a lo que surge de la información gráfica más conocida y un tan alto porcentaje de pedidos de delineación dentro de los cuarteles urbanos, queda por demostrar el modo particular en que se produce el crecimiento. Este fenómeno, según el *Registro de Delineaciones*, no se realiza necesariamente como una expansión homogénea de la mancha edificada, sino a partir del incremento de sectores bien definidos. En principio, el más alto porcentaje de nuevos pedidos se centra en el área oeste (cuarteles 21 y 25), el sector de San Telmo (cuarteles 6 y 7), en los alrededores de la Plaza de Retiro (cuartel 14) (figura 2), zona que en el plano de Romero (1825), aparece todavía como bastante poco ocupada (figura 3).

Los porcentajes, según muestra el cuadro 3³¹ son elocuentes al respecto. En efecto, del estudio particularizado de estos datos surge la conclusión de que el crecimiento parece concentrarse alrededor de ciertas calles que presentan una alta cantidad de pedidos de delineación, y sobre todo de manera mayoritaria en el denominado cuartel 20, o sea el sector delimitado por: Independencia, Belgrano, San José y Buen Orden. Esto puede

³⁰ Transcribimos a continuación las referencias de Vicente Fidel López de la cual hemos extraído las conclusiones enunciadas: "Conversaban un día familiarmente en el despacho de Rivadavia, García y otras personas distinguidas. Estaba allí el gobernador, y dirigiéndose a este, Rivadavia le dijo: —Ya me ha traído Senillosa el trazado de la calle de circunvalación [Callao] y la apertura de la calle 'Garantías'. —¿Dónde queda esa calle? —preguntó García con malicia. Rivadavia se la señaló. —Mi amigo, las ha puesto usted entre las tunas y demasiado distantes para que nos puedan servir. —Las tunas se cortan y se edifican. —Cuando tengamos medio millón de habitantes y capitales para cortar tunas y hacer paredes. Lo que es por ahora, no les arriendo ganancia a los que van a vivir por allá, fiados en el nombre de la calle. —El señor ministro de Hacienda no tiene fe ni confianza en el porvenir del país. —Sí tengo; y fuera de lo que he dicho por broma, al oír el nombre de la calle me vino la idea de que por esos andurriales haría mejor papel la partida de Alcaraz que nuestro sistema de garantías. Necesitamos mucho dinero mi amigo don Bernardino y medio millón de habitantes para llegar hasta allá. —Pues eso es lo que incumbe, preparar y realizar, al señor ministro de Hacienda. Hagamos un gobierno ejemplar, de orden y honrado, y yo le respondo a usted que en tres o cuatro años podremos deber sesenta millones: detrás vendrá el medio millón de habitantes que usted pide. —Pero necesitarán primero enriquecerse para ir comprando las tunas, y ayudarnos a pagar la deuda. —Sí, señor, vendrán y se enriquecerán para hacer todo eso" (relato del señor Vicente López). Véase V. F. López, *Historia de la República Argentina*, Buenos Aires, 1926, tomo IX, pp. 75-76.

³¹ Tomando como base la división por cuarteles que plantea el plano de Bertrés se ha procedido a delimitar las zonas de la siguiente manera:

* Zona norte: 1-14-15.

Zona noroeste: 29-16.

Zona centro: 4-5-3-2-10-11-12-13-5-2.

Zona oeste: 25-26-27-28-20-19-18-17.

Zona suroeste: 23-24-22-21.

Zona sur: 6-7-8-9.

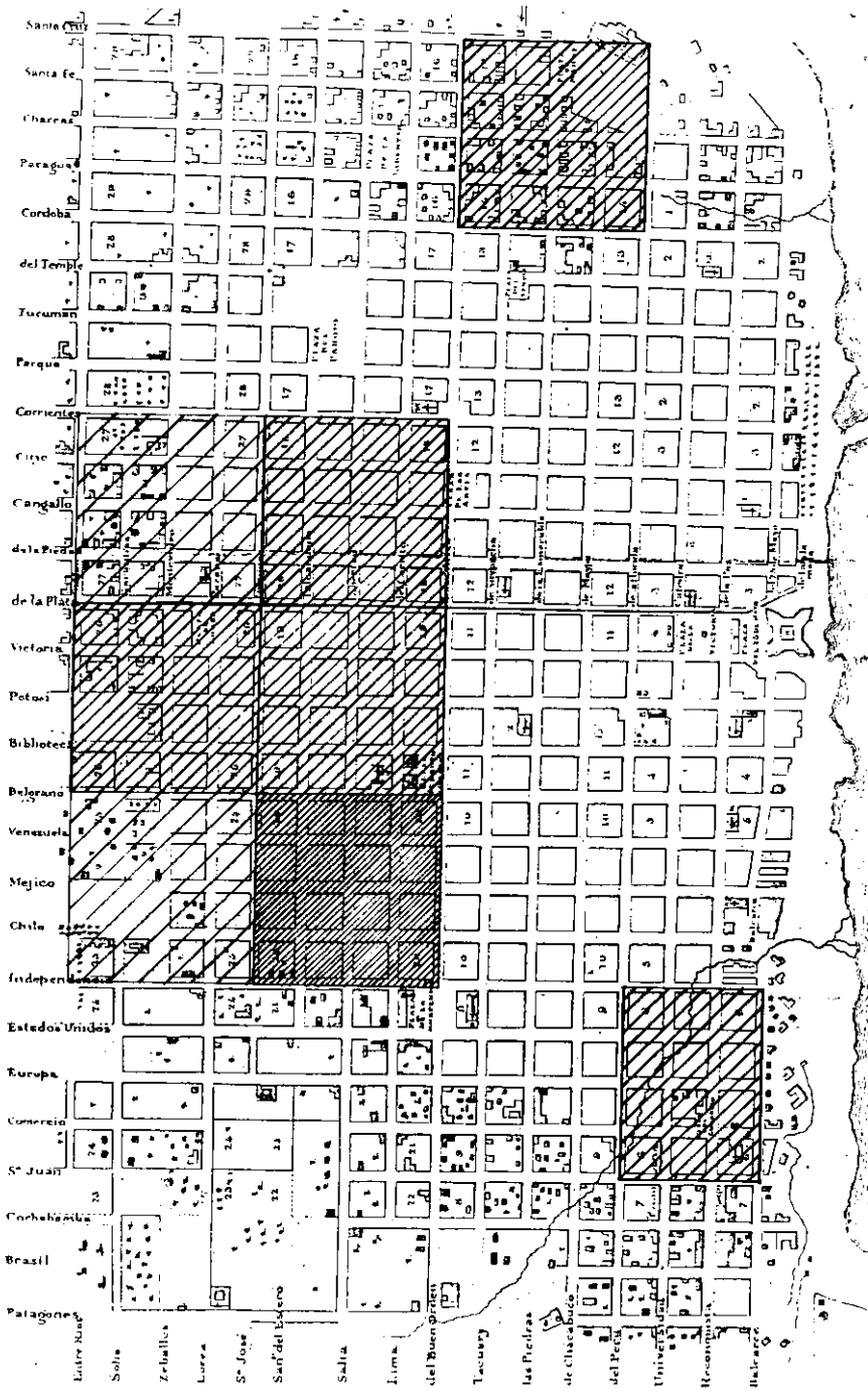


FIGURA 2. Cuarteles con mayor crecimiento edilicio durante el periodo 1824-1827, grisado de acuerdo con intensidad.

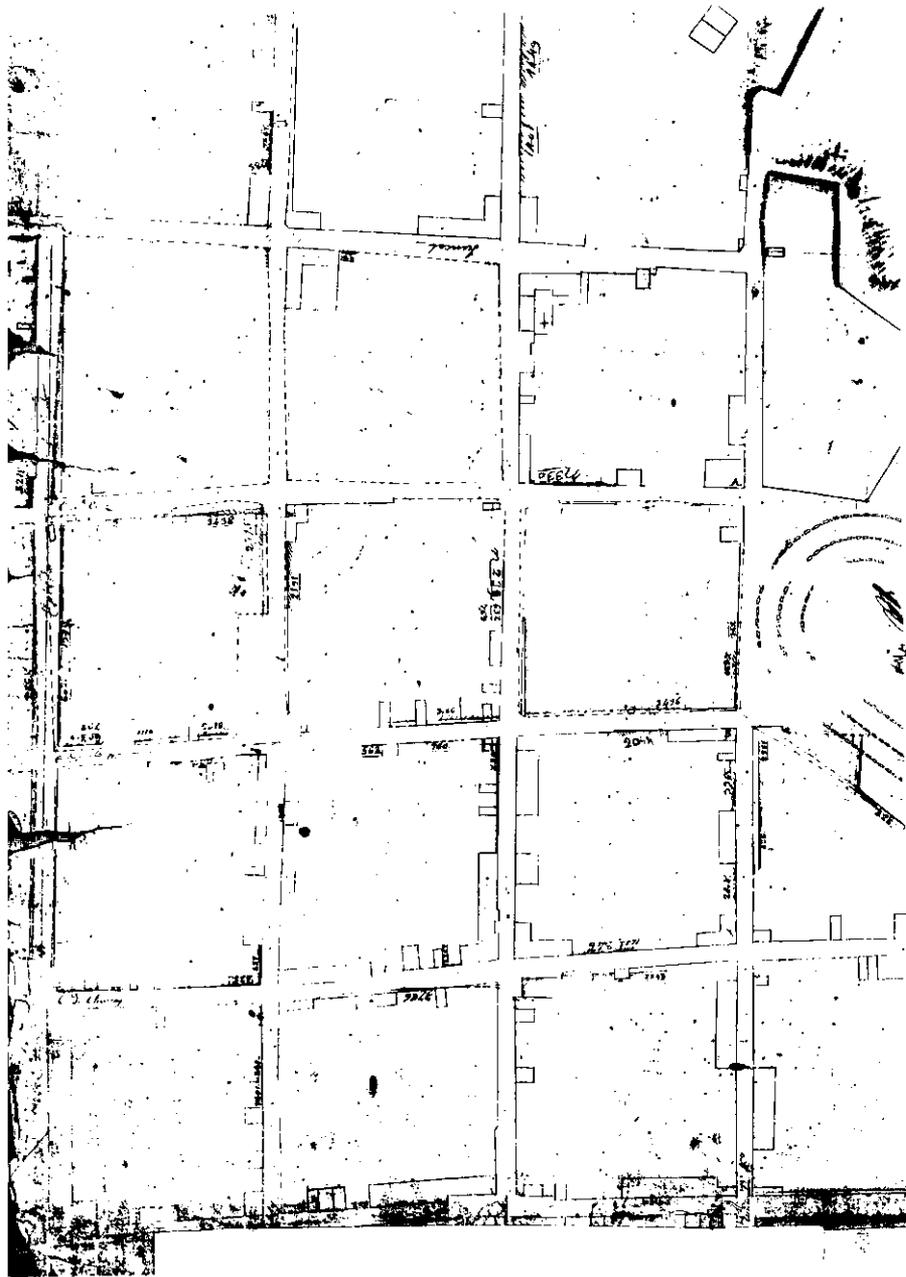


FIGURA 3. Sector del plano de J. M. Romero. La calle Suipacha en la zona de Retiro todavía conformada por edificaciones aisladas.
(Fuente: Archivo de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires).

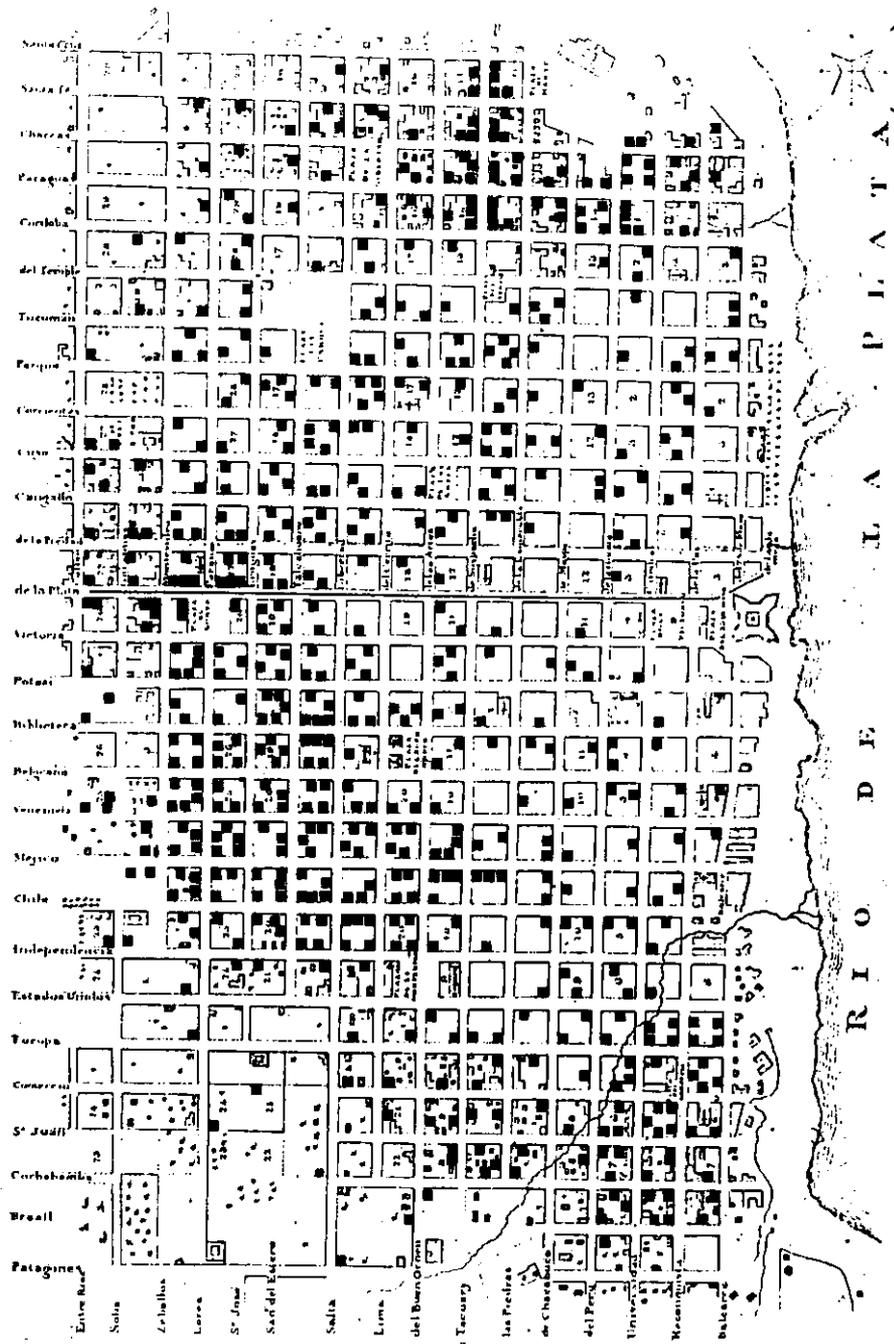


FIGURA 4. Ubicación probable y esquemática de las delimitaciones solicitadas y asentadas en los libros de contables de la Policía entre 1824 y 1827. Dibujo del autor sobre plano topográfico de Felipe Bertrés de 1822.

CUADRO 3. *Crecimiento por sectores*

<i>Sectores</i>	<i>Cantidad de pedidos</i>	<i>% del total</i>
Sector central	188	23,75
Sector oeste	378	47,75
Sector suroeste	30	3,70
Sector sur	108	13,60
Sector noroeste	35	4,40
Sector norte	82	10,30

observarse con claridad en el plano esquemático que hemos realizado, que muestra la posible ubicación de cada uno de los pedidos de delineación solicitados (figura 4).

La elección preferente de los tres sectores que enunciarnos parece estar condicionada fundamentalmente por varios factores. En el caso de San Telmo y Retiro, se trata de dos áreas de crecimiento con cierta autonomía de conformación y especificidad funcional que en este momento terminan de unirse a la mancha urbana: en el caso del cuartel 20 y también del 19, que le sigue en cantidad de pedidos, la clave está probablemente en el hecho de que se trata de núcleos contiguos al sector consolidado que, de acuerdo con lo que demuestra el plano de Romero, no parecían estar ocupados completamente antes de 1825 aunque la tendencia hacia su consolidación registra ya antecedentes en el siglo XVIII.

Es probable también que la acción de apertura de calles realizada por el Departamento Topográfico en ese período haya facilitado el rápido y desigual crecimiento del área. Esta apertura seguramente tiene que ver con la cota de nivel del sector (pertenecce a la zona no inundable) y la reestructuración del sistema de accesos de la ciudad ejecutado durante esa época que explicaría, por otra parte, la preferente concentración de los pedidos en las calles orientadas hacia el oeste. Este último sector, además de ser importante como punto de acceso, termina de consolidarse hacia 1822 como plaza de "mercado de frutos del país" y matadero.³²

Un recuento de las direcciones indicadas en el listado permite corroborar cómo el crecimiento se estructura en relación con las vías orientadas hacia esa zona. En efecto, durante el período 1824-1827 la calle de La Plata (Rivadavia) recibe 28 pedidos, Venezuela 26, Chile 22 y México 20. Es también interesante hacer notar que dentro del cuartel 20 el 80% de las solicitudes se realiza a partir de enero de 1826 y no antes, lo que debe implicar seguramente la ejecución, durante 1825, de trabajos de apertura o reorganización tanto de esas calles como de los accesos a la campaña. Un caso diferente lo constituye el otro

³² Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, Sección documentos económicos, C.13 A1 n. 8-97. Expediente de traslado de los corrales, 1822.

ejemplo notable, la calle Suipacha, en la cual se solicitan durante ese lapso 22 pedidos de delineación, lo que confirma la descripción que sobre este sitio hiciera el *British Packet* y que hemos transcrito anteriormente. Si bien se trata de una calle paralela al río, corresponde al sistema de salidas hacia el norte, por lo que puede aplicársele el mismo tipo de razones de crecimiento que hemos enunciado para el caso de la zona oeste.

Por otra parte, si observamos la totalidad de los cuarteles y la proporción de pedidos que reciben durante el cuatrienio nos damos cuenta de que mientras el área central tiene un crecimiento paralelo al área oeste durante 1824 (26% y 30% respectivamente), esta última se incrementa abruptamente durante 1826 (41%), mientras que la central baja (18%) en ese mismo período. Las áreas sur y norte (San Telmo y Retiro) mantienen en cambio un crecimiento constante. Esta forma de desarrollo, según se observa en el cuadro 5, demuestra la manera en que se va desarrollando la mancha urbana que primero se consolida hasta completar los sectores centrales (en parte debido a la remodelación y colocación de pisos altos sobre casas existentes, como afirman los viajeros), para luego avanzar sobre las zonas inmediatas y todavía libres. Ante este tipo de expansión, los sectores denominados noroeste y sureste (todavía alejados bastante del núcleo compacto) mantienen en cambio un bajo nivel de incremento, así como la denominada "área exterior de la ciudad" cuyo crecimiento, según ya hemos anunciado, es proporcionalmente muy bajo comparado con el de la ciudad propiamente dicha. Sin embargo, si nos atenemos a las constantes quejas y reclamos de los técnicos del gobierno, es de suponer en este último sector la existencia de una proporción mayor de nuevas construcciones que en general no eran denunciadas a las autoridades, y provocaban serios trastornos a la hora de querer regularizar la trama.³³

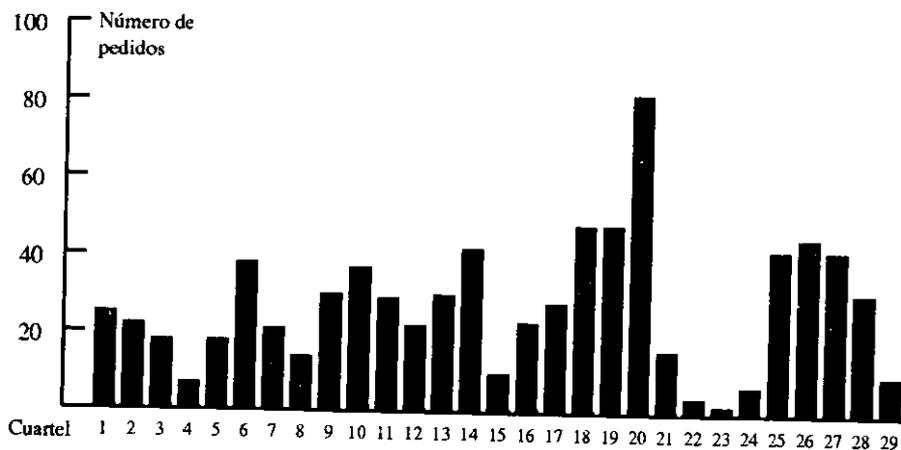


GRÁFICO 2. Cantidad de delineaciones por cuartel

³³ F. Aliata, *La ciudad regular*, ob. cit., capítulo 4.

Una lectura del Registro nos revela también la composición social o nacional de quienes solicitaban pedidos. Si bien se trata de una estimación muy general debido a la falta de estudios completos sobre la actividad económica durante la época, y la estructura y composición de las elites y grados de parentesco,³⁴ los resultados no dejan de ser significativos. Entre los propietarios encontramos 26 británicos o estadounidenses, otros 25 extranjeros (italianos, franceses, alemanes, etc.), además de 39 propietarios a los que podemos considerar como miembros de la elite o personas pertenecientes a las principales familias. El resto, aproximadamente el 85%, probablemente pertenezca al grupo de los pequeños comerciantes y artesanos que posiblemente habrían invertido en la construcción de una vivienda propia impulsados por el alto valor de los salarios, o también de algunos comerciantes menores que posiblemente colocaron cierto capital en la construcción de departamentos o cuartos de alquiler cuya función era absorber la creciente migración interna y externa que es constante en toda la década.³⁵

En este contexto es importante notar la baja proporción de solicitantes (tan sólo 12) que aparecen construyendo más de una casa en diferente sitio, lo que denota aparentemente la poca importancia de la especulación inmobiliaria como característica general de la expansión urbana durante el período. Una mayor precisión al respecto, aparece confrontando en un lapso de tiempo determinado (octubre, noviembre y diciembre de 1826), la procedencia de los propietarios, con la lista de comerciantes mayoristas y minoristas que se encuentran en el Almanaque de Comercio de Blondel de 1826.³⁶ De ellos sólo el 20% figura en la publicación y en su casi totalidad son pulperos o tenderos, es decir, comerciantes minoristas.

Basándonos en estos datos, podemos plantear una primera hipótesis al respecto: la gran mayoría de los pedidos responden a población de origen local conformada por un gran número de artesanos, pequeños comerciantes u otro tipo de trabajadores urbanos.

³⁴ Son pocos los estudios dedicados al problema para este período, por lo que una construcción detallada de las relaciones comerciales y de parentesco entre los grupos de la elite es aun hoy bastante difícil. Sin embargo cabe aclarar al respecto la existencia de algunos trabajos cuya importancia no necesita ser destacada: Tulio Halperin Donghi, *Revolución y guerra. Formación de una elite dirigente en la Argentina criolla*, México, 1979. Hugo R. Galmarini, *Negocios y política en la época de Rivadavia*, Buenos Aires, 1974. Sergio Bagú, *El plan económico rivadaviano*, Santa Fe, 1966.

Con referencia a la consideración de los extranjeros dentro del Registro, las estimaciones sólo pueden ser parciales, ya que muchas veces es imposible determinar la nacionalidad de muchos de ellos a partir de los nombres que en general son deformaciones y adaptaciones a la grafía castellana.

³⁵ "[Las carretas] volvían vacías de Salta y Jujuy, lugares en que por último descargaban las mercancías conducidas desde Buenos Aires, y proporcionaban medios de viajar por precio módico a los habitantes de las ciudades y pueblos del camino que no pueden soportar los gastos de viajar con caballos de posta. Conté alrededor de ciento treinta personas acomodadas así, principalmente mujeres aptas para el servicio doméstico. El gran número de personas de esta clase viajando para Buenos Aires desde las provincias del Norte de la Unión, dice tanto de la pobreza y falta de empleo de la población, como suministra prueba de la prosperidad creciente de la metrópoli bajo las prudentes medidas del ministro Rivadavia". J. Andrews, *Viaje de Buenos Aires a Potosí y Arica*, ob. cit., p. 34. La descripción pertenece al año 1824.

³⁶ Jaques J. Blondel, *Almanaque político y de comercio...*, ob. cit.

De allí que en un principio y a la espera de estudios más precisos,³⁷ podamos comenzar a caracterizar el fenómeno de expansión como un crecimiento espontáneo realizado sobre todo desde sectores intermedios. Sectores que en general, cumplen con las disposiciones del Estado que poco a poco van transformando el carácter de la edificación. Es decir que, en cuanto a las delineaciones y probablemente a las normas que hacen a la regularidad de las fachadas y calles, al menos en el área urbana, no existieron conflictos de intereses graves entre poder estatal y particulares; algo que se hace notorio a partir del desarrollo de la administración y el establecimiento de una normativa aceptada por el conjunto de la sociedad.

Al respecto, y como prueba de esta afirmación, hemos hallado algunos pocos expedientes del Archivo de Policía que registran la renuncia de los particulares a ejecutar la edificación, al comprobarse las diferencias entre el terreno considerado por éstos como propio, y las verdaderas dimensiones del lote trazadas por los técnicos del Departamento Topográfico.³⁸ No es aquí, sino frente a los intereses económicos que afectan directamente a la elite, donde el gobierno encontrará problemas de oposición más seria y decisiva en contra de sus aspiraciones de reorganización urbana. Es más, la norma de "delineación" como límite de las competencias del Estado, es en definitiva una implícita renuncia de éste a toda propensión a controlar la actividad privada más allá de la limitación física de la fachada, sobre todo en aquellos ítems que, a diferencia de la indeterminación programática que todavía posee la vivienda, han empezado a preocupar desde un punto de vista higiénico o económico.

La forma de crecimiento que hemos descripto hasta aquí aparece dentro de la historia de la ciudad como un modo de expansión urbana novedosa, o por lo menos diferente del ensanche característico del siglo XVIII (plazas nuevas más inversiones de sectores altos

³⁷ Para completar estas hipótesis sería necesaria la realización de un estudio en profundidad de algunos de los cuarteles, adjuntando a las fuentes utilizadas datos censales específicos del sector y un estudio detallado de la evolución catastral y notarial de cada uno de los predios.

³⁸ Con el propósito de ilustrar la cuestión transcribimos uno de los expedientes hallados en el AGN:
Abril 9 de 1825

D. Santiago Ramírez solicita permiso de V. E. para proceder a una obra nueva que comienza a construir en un terreno de su propiedad situado en la calle de Esmeralda. Espero Ud. le otorgue todas las diligencias del trámite.

Por el sup. Flor. Varela.

Con arreglo del Art. 4 del Superior decreto del año pasado, he practicado la delineación solicitada e impuesto al interesado de las prescripciones de las demás órdenes generales que son: la pared a la calle doble y lisa, las rejas por su parte exterior en la línea del muro y las aguas para el interior o por caños embutidos, que el desagüe se efectúe por debajo de la vereda, exigencia de la que hago responsable al albañil encargado de la obra que está impuesto de las penas que la ley prescribe a los constructores.

Romero, ingeniero

Buenos Aires, noviembre 5 de 1825

Devolvió esta licencia Ramírez porque obligado por el Ing/arq meterse el muro de la casa que trató de edificar [...] para dentro de por estos, fuera de la línea de demarcación; resolvió no hacer la obra y devolvió la presente licencia para que se le reintegren los cuatro reales que había pagado. AGN, Sala X. Policía, 1825. 36. 1. 10.

en vivienda de alquiler en los lotes aledaños).³⁹ Este último tipo de expansión merma después de la Revolución, pues los sectores populares urbanos que como locatarios hacían rentable este género de inversiones fueron, según nos dice Halperin Donghi, golpeados duramente por la carestía y las levas militares en el decenio 1810-1820.⁴⁰

Sin embargo, esta apreciación no es del todo absoluta, pues en el curso de nuestra investigación hemos hallado un caso que responde a estas características. Un plano conservado en el Archivo de la Asesoría de Investigaciones del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, da cuenta de un singular ejemplo de ese modo de operación. En efecto, en 1828, ya consolidados los cuarteles 20 y 25, el gobierno decide la apertura de una serie de calles y la construcción del mercado de San José en el cuartel 23 (figura 5). El proyecto es indicativo no sólo desde el punto de vista de la forma de la materialización de una arquitectura de servicios —cuestión que hemos analizado anteriormente—, sino del modo en que se deciden los loteos y el carácter de los propietarios. La subdivisión de los solares en una zona donde las calles todavía no habían sido abiertas, intenta lograr una optimización del tamaño de las parcelas que en las manzanas laterales ofrecen la posibilidad de apertura del lote hacia dos calles. Por otra parte, los propietarios esta vez no son artesanos o pequeños comerciantes; en el documento aparecen como dueños absolutos de las manzanas linderas al mercado nada menos que Nicolás Anchorena y Antonio Lezica, acompañados por Santiago Wilde, quien posee el sector que da hacia la calle San José, y Eduardo Taylor (en ese momento empresario de la construcción privada), que ocupa algunos lotes en San José y Chacabuco. Nos encontramos obviamente ante una operación similar a la de apertura de otras plazas con la diferencia de que esta vez es el Estado el que propone, diseña y construye el mercado, no ya como espacio abierto sino como edificio. En este contexto, nótese un detalle interesante: el tipo de loteo no se ajusta al género de vivienda característico de la zona central. Se trata de lotes estrechos de no más de 10 varas, que desde ya implican la posibilidad de construir un tipo de vivienda diferente de la consabida casa de patios. Es más, si observamos en detalle, en el plano aparecen dos casas, construidas por Taylor, que denuncian el carácter que va adquiriendo la nueva edificación (figura 6).

En efecto, a esta altura de nuestra exposición debemos considerar que si es posible que se hayan construido durante el período más de 900 viviendas, no debía tratarse de tipos como aquellos descriptos hasta el hartazgo por cronistas y viajeros caracterizados como los usuales en Buenos Aires, pues de ser así el modo de crecimiento, implicaría

³⁹ Al respecto debemos considerar el reciente trabajo de M. A. Rosal que indica una forma particular de construcción de nuevas viviendas durante el siglo XVIII diferente de la que hemos descripto; se trata de las casas de esclavos emancipados que con ayuda de sus amos o de los ahorros que le permiten sus tareas artesanales, adquieren o construyen habitaciones modestas (el autor ha censado alrededor de 160). De todos modos, este tipo de acciones constituyen un antecedente bastante próximo a las formas de la expansión urbana a que hacemos referencia en este artículo. Rosal, M. A., "Afroporteños propietarios de terrenos y casas (1750-1810)" en: *IV Jornadas de Historia de la ciudad de Buenos Aires*, Buenos Aires, 1984.

⁴⁰ Tulio Halperin Donghi, *Revolución y guerra...*, ob. cit., p. 108.

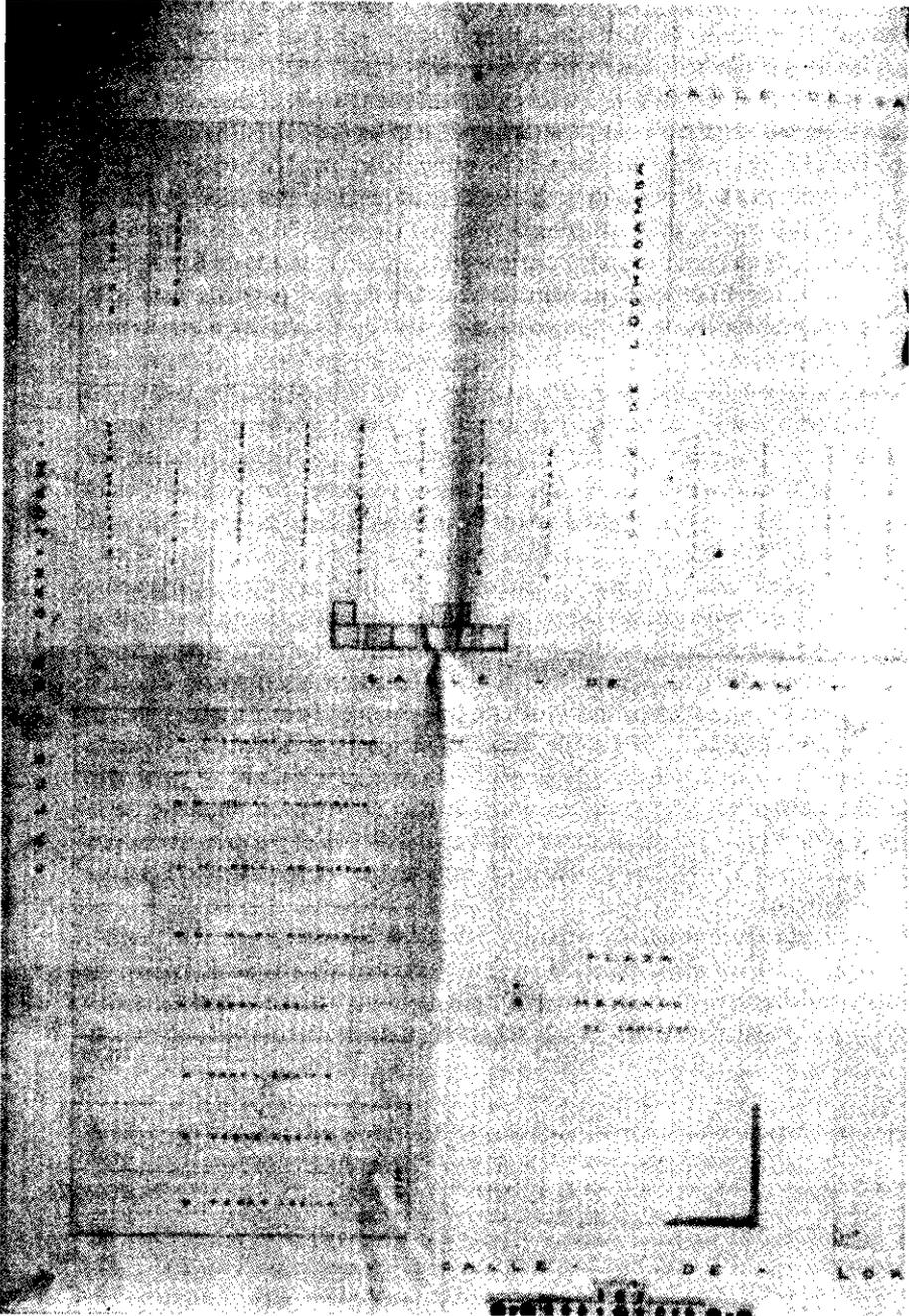


FIGURA 5. Proyecto del mercado de la calle San José y loteos alledaños (1828) según un plano de la época.
Fuente: Archivo de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

C. NICHOLAS ANCHORENA.

CALLE

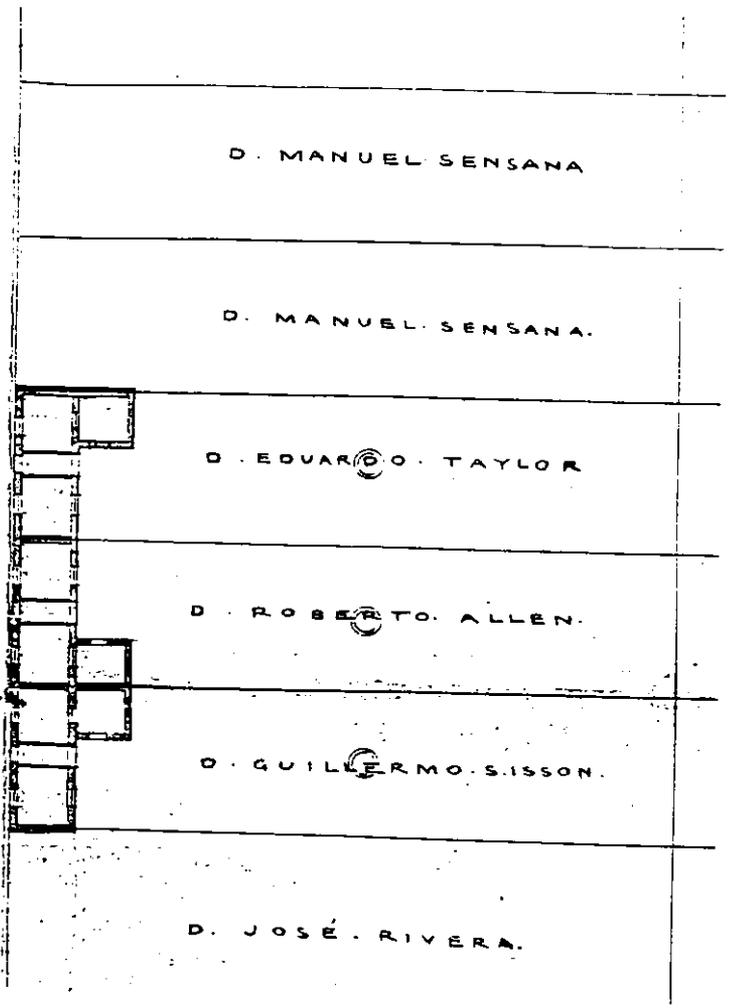


FIGURA 6. Detalle de las casas construidas por E. Taylor en el sector aledaño al mercado de San José (1828).
Fuente: Archivo de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

necesariamente una mayor cantidad de superficie que la que hemos podido aproximadamente determinar, como expansión de la ciudad durante esa época.

Al respecto, si bien S. Haigh relata detalladamente las formas de la casa de patio como si esta conformase la totalidad del tejido edilicio del casco urbano, lo mismo hacen entre otros, Brackenridge o W. Parish,⁴¹ es probable que esta uniformidad tipológica a la hora de describir la forma de habitar de Buenos Aires se deba a que, para los viajeros sobre todo, las tradicionales casas con patio sean aquello que aparece como más diverso o distintivo para destacar dentro de un tipo de relato que tiende a exaltar los rasgos singulares de una sociedad.⁴² En definitiva, esta serie de cronistas, no hacen otra cosa que referirse al género de casas habitadas por los miembros de la elite que ellos conocen y que muchas veces les sirve de temporaria residencia. Este modo descriptivo contrasta sin embargo con los datos gráficos y censales que poseemos, que nos hablan de modos bien diversos de hábitat urbano.

En efecto, mediante los permisos de edificación ilustrados con planos que se conservan en el Archivo General de la Nación correspondientes al período virreinal,⁴³ es posible verificar la existencia de diversas tipologías habitacionales distintas de la clásica planta colonial de dos o tres patios. Esta diferenciación había sido tempranamente observada por Torre Revello, quien justificaba la aparición de otras formas de construcción doméstica en función del constante aumento y especialización de la población urbana.⁴⁴

Estas aseveraciones se ven confirmadas por los datos censales de 1810 que transcribe y comenta García Belsunce.⁴⁵ El padrón de ese año habla en general de casas, cuartos, ranchos y conventillos. Dentro de la documentación analizada por este autor, el término "casa" le cabe al tipo de vivienda que normalmente es descrita por memorialistas y viajeros. El término "cuarto", si analizamos la documentación gráfica conservada, no se identifica con el concepto de habitación de alquiler sino más bien con el concepto de departamento (una unidad mínima con una pieza a la calle que se utilizaba en general como negocio). Los otros tipos de vivienda que encontramos en los registros censales —según García Belsunce— son los que servían de morada a los sectores populares que no eran parte del servicio de las grandes familias patriarcales: el rancho y el conventillo.

⁴¹ Henry M. Brackenridge, *Viaje a la América...*, ob. cit.; Woodbine Parish, *Buenos Aires y las Provincias Unidas...*, ob. cit.

⁴² Véase F. Aliata, "Ciudad o aldea...", ob. cit.

⁴³ AGN, Sala IX, legajos de permisos de edificación. Años 1784 y 1787. El tema ha sido recientemente estudiado en detalle por Rodolfo Giunta y Alicia Novick, *Acerca del urbanismo borbónico y la casona colonial* (inédito), Buenos Aires, 1992.

⁴⁴ José Torre Revello, "La vivienda en el Buenos Aires antiguo. Desde los orígenes hasta los comienzos del siglo XIX", *Anales del Instituto de Arte Americano*, núm. 10, 1957, pp. 84-125. Véase también Manuel Augusto Domínguez, "La vivienda colonial porteña", ob. cit., pp. 65-86.

⁴⁵ César García Belsunce, *Buenos Aires y su gente*, ob. cit., pp. 137-146.

El "rancho", a partir de lo que se observa en el plano de Romero, conforma buena parte del hábitat suburbano a mediados de la década y en algunos casos es posible destacar la existencia de más de una unidad de "rancho" por lote. El "conventillo" en cambio, ubicado en las mismas áreas en que lo encontraremos hacia 1870, tiene una proporción mucho más escasa, aunque es probable que se haya incrementado lentamente durante el período. En este contexto también aparece y sobre todo en los dibujos conservados en el AGN, la denominada "casa chorizo", que conformaba un importante número de las viviendas dedicadas al alquiler, a la que debemos agregar la pequeña casa aislada que reproduce la estructura de la unidad mínima seriada.

El conjunto de formas edilicias descripto nos confirma que en los inicios del siglo XIX, como ya lo había adelantado tempranamente M. A. Domínguez, nos encontramos frente a un amplio campo de opciones tipológicas. Sin embargo, no todas acompañarán posteriormente el crecimiento de la ciudad.⁴⁶

El análisis de la estructura del núcleo familiar que se desprende de los censos de la época corrobora esta complejidad inicial en la organización de la planta de la vivienda. Tomando como base sólo el cuartel 12, García Belsunce llega a determinar que son los núcleos familiares restringidos los que representan el porcentaje más alto del total (52,8%), mientras que los denominados núcleos familiares amplios llegaban al 47,2%.⁴⁷ De estos últimos, sólo 18,6% podía considerarse como conformado por el tradicional núcleo patriarcal amplio que es en general descripto como ocupante de la vivienda típica de patio que sirve para albergar una familia numerosa, incluyendo parientes no directos del grupo central, y un importante número de esclavos o servidores integrados a la casa.

El resto de los núcleos, que no siempre podríamos asimilar a una familia reducida, seguramente ocupaban estructuras edilicias más modestas que lentamente iban adaptándose a un grado de privacidad mayor. Las viviendas proyectadas por Taylor que aparecen en el dibujo que hemos analizado, nos dan una idea de la existencia de un tipo de apartamento que probablemente cumpla con las características tanto económicas como domésticas necesarias para albergar grupos más reducidos. Sin embargo, no se trata ya de una serie de cuartos construidos sobre el frente de una casa de patio, como puede observarse en muchos ejemplos del siglo XVIII, sino de un tipo de habitación que es resultado de una subdivisión de la casa de patio pero construida ahora en un lote independiente.

En efecto, si tomamos como ejemplo los planos de viviendas del siglo XVIII que se encuentran en el Archivo General de la Nación, podemos corroborar que si bien existe una ruptura con la tipología tradicional de casa de tres patios, las diferentes alternativas

⁴⁶ Sólo algunos de estos géneros edilicios sobrevivirán de esta amplia disponibilidad inicial. Es posible conjeturar al respecto, a manera de hipótesis provisoria, que las tipologías de pequeños departamentos erigidas en la zona central a fines del siglo XVIII, cuando no se había producido una gran expansión, sean eliminadas como alternativas en función de una cada vez mayor disponibilidad de terrenos aptos para la construcción.

⁴⁷ César García Belsunce, *Buenos Aires y su gente*, ob. cit., pp. 139-140.

planteadas: serie de casas chorizos, pequeños departamentos sobre la calle y casas de patios en el fondo, etc., presentan en general la particularidad de ser emprendimientos que realiza un propietario al subdividir un lote central de grandes proporciones.⁴⁸

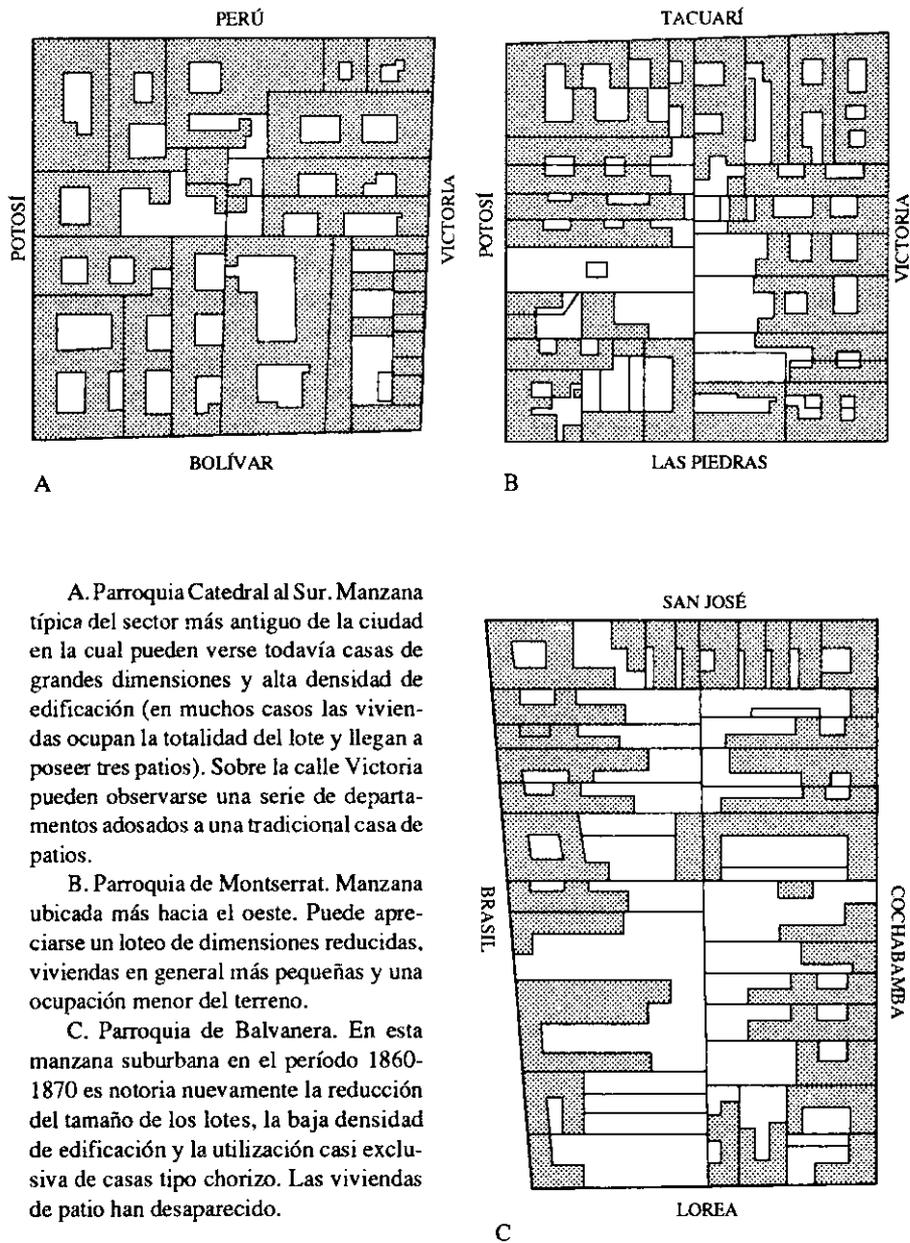
La diferencia de estos ejemplos con lo que sucede comúnmente durante el siglo XIX radica aparentemente en la posibilidad de disponer —en este último período— de lotes más pequeños desde un principio, accesibles a pequeños propietarios o locatarios, cuyas casas sólo pueden ser construidas desde una tipología en la cual la principal característica es la reducción del tamaño. De allí que la denominada casa chorizo que si bien era ya ampliamente conocida, según la documentación citada,⁴⁹ no tiene durante el siglo XVIII en apariencia un desarrollo masivo, se constituya en la opción más viable, utilizada ahora en fracciones cada vez más minúsculas e independientes que dejaron de ser una resultante de la subdivisión de un lote mayor.

Para corroborar esta hipótesis hemos tomado una sección limitada del Catastro Beare (1860-1870) referente a la parroquia de Montserrat que se corresponde con los cuarteles 20 y 25 que habíamos analizado antes en forma cuantitativa. En este sector se detecta la existencia de algunos inmuebles cuyos propietarios coinciden con aquellos que aparecen en el *Registro de Delineación*. En realidad los casos son pocos, ya que por un lado nuestra búsqueda ha sido selectiva y fragmentaria, y por el otro, el lapso transcurrido posibilita la venta de la vivienda o el fallecimiento del primer titular. Sin embargo, aun haciendo un somero análisis, nuestras presunciones previas parecen demostradas. En los ejemplos de cuyo origen tenemos certeza, como las casas de Mercedes Rodríguez, Plácido Obligado o Carmen de Benavides, las tipologías son del género chorizo o de esquina compacta de pequeñas dimensiones; obviamente se trata de viviendas resultado de un loteo de magnitudes reducidas.

Las conclusiones de este estudio todavía incompleto nos permiten ampliar con cierto grado de certeza nuestra hipótesis: más allá de los ejemplos verificados, es probable que la totalidad del sector tuviese esa misma configuración, pues no creemos que en los años que median entre el pedido de delineación y la realización del Catastro Beare se haya generado una modificación radical del loteo y la reedificación de un sector previamente consolidado. Una comprobación posible de esta evolución en el tipo de parcelamiento a partir de esta fuente surge de la comparación visual entre la documentación correspondiente a manzanas tipos de las parroquias de Catedral al Sur (A), Montserrat (B) y Balvanera (C) (figura 7).

⁴⁸ Las causas de la subdivisión de las grandes casas de la zona central en cuartos de alquiler y la importancia que adquieren dentro de las estrategias de la clase mercantil porteña fueron estudiadas en detalle por Susan Socolow, *Los mercaderes del Buenos Aires virreinal: familia y comercio*, Buenos Aires, 1991.

⁴⁹ A ésta podríamos agregar la precisa descripción de Brackenridge: "muchas [casas] son espaciosas y todos tienen mucho más terreno que entre nosotros. La razón de esto es que tienen grandes espacios abiertos o corredores que se llaman patios. Estos patios no son como nuestros corrales, encerrados en una pared o un cerco; sus moradas en su mayor parte consisten propiamente en tres fábricas unidas formando otros tantos lados de un cuadrado haciendo el cuarto la pared de la casa contigua". Véase Henry Brackenridge, *Viaje a la América...*, ob. cit., tomo I, p. 246.



A. Parroquia Catedral al Sur. Manzana típica del sector más antiguo de la ciudad en la cual pueden verse todavía casas de grandes dimensiones y alta densidad de edificación (en muchos casos las viviendas ocupan la totalidad del lote y llegan a poseer tres patios). Sobre la calle Victoria pueden observarse una serie de departamentos adosados a una tradicional casa de patios.

B. Parroquia de Montserrat. Manzana ubicada más hacia el oeste. Puede apreciarse un loteo de dimensiones reducidas, viviendas en general más pequeñas y una ocupación menor del terreno.

C. Parroquia de Balvanera. En esta manzana suburbana en el período 1860-1870 es notoria nuevamente la reducción del tamaño de los lotes, la baja densidad de edificación y la utilización casi exclusiva de casas tipo chorizo. Las viviendas de patio han desaparecido.

FIGURA 7. Configuración morfológica de tres manzanas de Buenos Aires entre 1860 y 1870 extraídas del Catastro Beare.

Estas manzanas, seleccionadas a los efectos de continuar analizando el sector suroeste de la ciudad, representan la evolución progresiva desde un estadio más tradicional (Catedral al Sur) con amplios lotes y una buena proporción de grandes casas de patio, hacia una situación todavía intermedia (Montserrat) y, finalmente, hacia una todavía suburbana donde el loteo y la tipología de patio de grandes dimensiones, ha desaparecido totalmente (Balvanera).

Este continuo avance y la lenta pero segura mutación no son sólo el resultado casual de la especulación urbana, y de la probable demanda de habitaciones por parte de los artesanos o los migrantes internos y externos: el fenómeno parece ser más complejo. Como ya hemos anticipado, creemos que el fenómeno puede estar relacionado con la tendencia generalizada a un mayor grado de privacidad y la consiguiente modificación de los modos de habitar que llevan a una subdivisión y reorganización de la planta adaptable: también puede responder al crecimiento del número de núcleos familiares menores o de otros grupos reducidos en detrimento del tipo de familia amplia y patriarcal que, de todos modos, persistirá durante bastante tiempo pero sólo en los sectores más altos. Sin embargo, en estos sectores también se verifican cambios importantes que no es posible analizar en los breves términos de este artículo. A manera de síntesis podemos decir que ya durante esta época comienza a desarrollarse una verdadera revolución en los hábitos domésticos de las clases acomodadas, que incluye la aparición de nuevas tipologías edilicias de planta compacta e implica una partición mayor de la organización doméstica con diferentes géneros de cuartos y funciones y una serie de espacios intermedios hasta el momento desconocidos: corredores, pequeños salones, escaleras y halles, vestíbulos, etcétera.

Quien mejor señala este fenómeno que comenzaba a producirse en el seno de la elite es W. Parish. Sus observaciones validadas por su larga permanencia en el Río de la Plata agregan notaciones importantes a nuestro discurso. Parish da indicaciones precisas en cuanto a la cuestión de las modificaciones en las costumbres y en la vida privada:

Quando llegué al país, carecían los habitantes en sus casas particulares de las comodidades europeas. Con pocas excepciones, se limitaban a un piso bajo, con todos los aposentos seguidos, abriéndose unos en otros [...] con toda su distribución casi tan primitiva y molesta como pueda imaginarse.

Parish, que vivió en Buenos Aires entre 1825 y 1832, agrega que durante ese tiempo pudo ver bastantes cambios al respecto:

[...] una completa revolución en los hábitos y costumbres; lo que se demuestra notablemente con la comparativa comodidad, ya que no la opulencia, que se ha ido extendiendo en las casas de la gente decente.

Estos cambios que se centran en la adopción de medidas de confort como la calefacción (el uso de la estufa hogar), el arreglo del mobiliario, la decoración interior de los salones, la aceptación de un equipamiento más complejo, tiene su correlato en la necesidad de modificar la planta de la casa. De allí la aparición, en principio incipiente,

de nuevos tipos de viviendas que incorporen una mayor privacidad, imposible como afirma Parish, en casas que carecían de "pasadizos y corredores intermedios".⁵⁰ No se trata aquí, como en el caso anterior, de la generalización de una tipología tradicional que puede responder mejor a un cambio profundo en la organización del núcleo familiar, sino de un verdadero cambio de usos y costumbres, cuya consecuencia principal es la aparición ya definitiva del espacio privado.

Lucio V. Mansilla en sus memorias es tal vez quien refiere con más precisión esta común condición de ausencia de privacidad que tiende a modificarse. Su relato destaca en particular las características de la edificación tradicional en la que existía una marcada ausencia de límites:

Las puertas de muchas casas no se cerraban o se cerraban mal. Las paredes de los fondos eran bajas en general, y los cercos interiores o exteriores, cosa de nada, lindando con terrenos vagos.

Esa condición generaba una ausencia de privacidad que el autor juzgaba aún presente en el momento de escribir sus memorias:

en nuestra América no se respetan puertas cerradas. Todos, grandes y chicos, patrones y sirvientes empujan, abren sin anunciarse en forma alguna y a lo que a los grandes sólo los perturba a los niños les despierta la imaginación.

Sin embargo, frente a esta situación nos recuerda las diferencias, los cambios, que en el seno de la propia elite se producen al respecto y que encuentran su manifestación más concreta en la renovación tipológica. En efecto, Mansilla reconoce ya para la década de 1830, la aparición de "casas a la moderna" y hace una división tajante entre la edificación nueva y vieja:

La casa en que vivía el señor Francisco Holbach era tan nueva como vieja la de mi abuela y tan distinta que en nada se parecían. [...] Si no estoy trascordado, digo verdad afirmando que él la hizo edificar a la moderna. Llamaba la atención que tenía mucho menos fondo que la de mi abuela con sus tres patios como plazas.⁵¹

No es casual que sea Holbach como parte de la ya extensa comunidad extranjera, quien construye este nuevo tipo de hábitat doméstico. Según detallan ampliamente las fuentes, son estos grupos los que modifican paulatinamente los modos tradicionales e influyen poco a poco en los gustos y elecciones de los sectores altos a la hora de construir nuevas viviendas. Sobre el tema, cabe mencionar en forma destacada la generalización de las quintas suburbanas, cuyas plantas de carácter compacto son decididamente opuestas a las tradicionales. También la lenta transformación del patio de la casa tradicional en

⁵⁰ Véase Woodbine Parish, *Buenos Aires y las Provincias Unidas...*, ob. cit., p. 168.

⁵¹ Lucio V. Mansilla, *Memorias de infancia y adolescencia*, Buenos Aires, 1956, p. 80.

hall de distribución cubierto, primera gran modificación que lleva a la mutación total de los hábitos del sector.⁵² A ello debemos agregar los ensayos directos de cambio tipológico llevado a cabo por la elite en los años inmediatamente posteriores al período que estamos tratando, mediante la erección de nuevas viviendas urbanas que, según Batolla,⁵³ no parecen haber sido ejemplos aislados.

Este autor refiere la existencia de casas edificadas durante la época que eran el resultado de la introducción de modos de vida diferentes, entre ellas la de Miguel Gutiérrez (proyectada por Catelín en 1831) casi un Hotel a la francesa con entrada de carruajes, gran escalera, comedor y sala en el primer piso. También una serie de casas construidas en el barrio de La Merced, como las de Piñeiro, Achaval, Ezcurra, Anchorena, Tejedor, Uribe Larrea, Frías, Guerrico, Garrigós, Lavallol, que eran verdaderos hoteles con todas las comodidades europeas, diferentes a la edificación urbana del género español. Un ejemplo claro de este nuevo tipo de arquitectura es la casa del general Pacheco, proyectada por P. Benoit hacia 1848, cuyo plano es uno de los pocos de la arquitectura doméstica alta que ha llegado hasta nosotros (figura 8). Esta casa muestra la continuidad formal de la planta de patios, pero realizada con un carácter más higiénico y moderno, es decir, reduciendo el patio a un verdadero agujero de aire y luz para permitir la conjunción de un programa de almacenes en la "malsana" planta baja y departamento en el primer piso.⁵⁴ La vivienda propiamente dicha se organiza de manera distinta en este caso y admite en su distribución la aparición de cajas de escalera y corredores que separan la circulación de los cuartos evitando servidumbres de paso incompatibles con la privacidad, así como dependencias más especializadas que hablan ya de un refinamiento de modos de vida que permiten una mayor intimidad. La persistencia de la tipología del patio y el esfuerzo por admitir dentro de ella la complejidad de las necesidades del nuevo espacio privado, hacen de la casa de Pacheco un ejemplo significativo de la forma en que esta renovación se lleva a cabo.

En efecto, si algo caracteriza la evolución de los modos de habitar es su lentitud de desarrollo en el tiempo y la necesidad de estudiar su desenvolvimiento en un arco de larga duración.⁵⁵ De allí que debamos movernos con excesiva prudencia; más que hablar

⁵² Véase al respecto Diego Lecuona, *La vivienda de criollos e inmigrantes en el siglo XIX*, Tucumán, 1984; del mismo autor, "Sobre la vivienda porteña a fines del siglo XVIII, en: *Documentos de Arquitectura Nacional y Americana* (DANA). También: Rafael Iglesia, "La vivienda opulenta en Buenos Aires, 1880-1900. Hechos y testimonios", en: *Revista Summa*, núm. 211, abril de 1985, pp. 72-83.

⁵³ Octavio Battolla, *La sociedad de antaño*, Buenos Aires, 1908, p. 78.

⁵⁴ Mario Buschiazzo, "La casa del general Pacheco", en: *Anales del Instituto de Arte Americano*, núm. 20, 1957.

Con respecto al abandono de la planta baja como lugar de asentamiento de los lugares jerárquicos de la vivienda y su emigración al primer piso, V. Quesada da dos razones valederas: separarse de los servicios y la servidumbre y alejarse de los aires malsanos más frecuentes en los lugares cercanos a los desagües y la calle. Véase al respecto Vicente Quesada (Victor Gálvez), *Memorias de un viejo*, Buenos Aires, 1889, pp. 297-298.

⁵⁵ En ese sentido podría decirse que la declinación de la casa tradicional será lenta dentro de un arco de larga duración. Un ejemplo en cuanto a la permanencia de la tipología de patio lo constituye la aseveración del corresponsal local de *La Construction Moderne*, quien confiesa la resistencia de los propietarios a

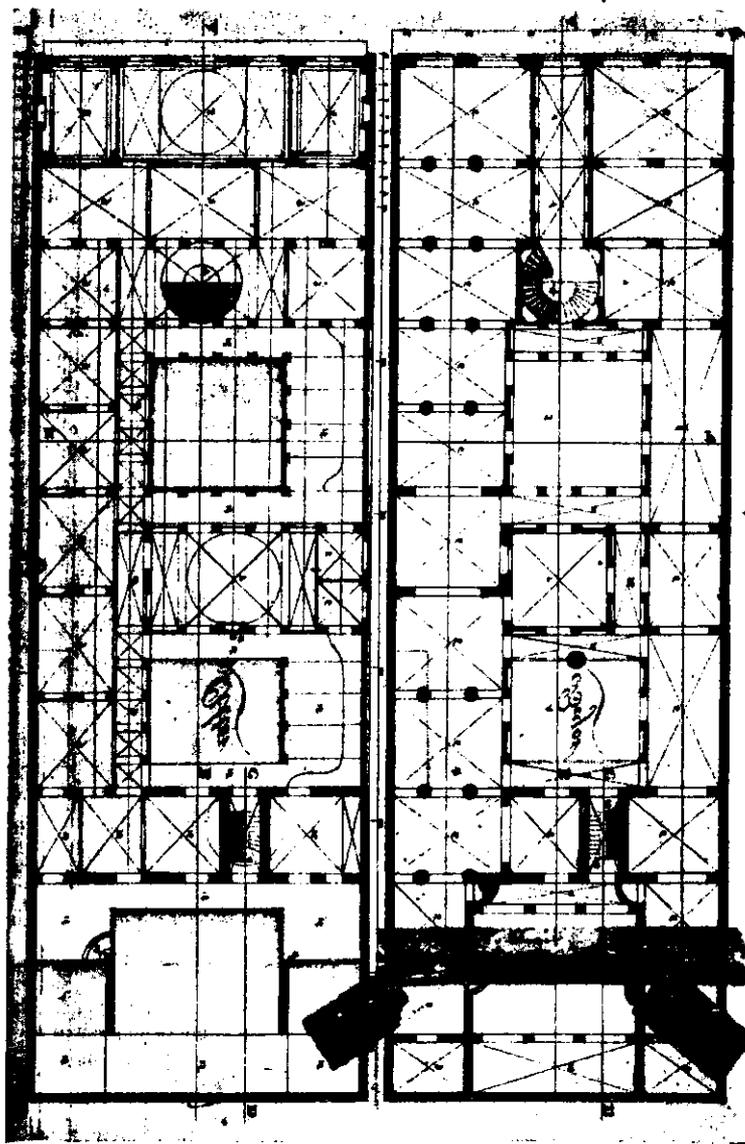


FIGURA 8. Casa del general Pacheco. (P. Benoit.) Planta.

de una revolución inmediata, y en ello el ejemplo anterior es bastante claro, debemos referirnos a una coexistencia en el tiempo de formas diversas de organización, algunas que van desapareciendo y otras que comienzan a surgir como fiel reflejo de una sociedad tradicional que está incorporando, poco a poco, y no a partir de un momento particular de ruptura, elementos de modernización tal vez todavía no demasiado visibles pero no por ello menos importantes. Esta disponibilidad de tipos edilicios, esta coexistencia de diferentes formas de habitar que se manifiesta decididamente en los sectores de la elite y que en un núcleo considerable de los otros grupos de la sociedad implica la posibilidad de acceso a una forma de vida más privada, tenderá en principio, como hemos intentado demostrar, a la generación de nuevos asentamientos dentro de la estructura de la ciudad, que preludian la expansión posterior a 1870.

Es cierto entonces que el cambio tipológico en el ámbito privado, como bien lo documenta en sus memorias Quesada,⁵⁶ sólo puede medirse en un largo proceso de más de medio siglo de duración que excede el límite de nuestro trabajo; sin embargo, no podría negarse que el momento que estamos estudiando es particularmente revelador de una fuerte inflexión que no debe pasar inadvertida y que se demuestra como matriz que guiará posteriormente cambios más drásticos y masivos. Desde el poder público, desde el comportamiento del sector privado y desde la propia técnica de organización del hábitat urbano, se han echado en parte las bases de desenvolvimiento y crecimiento de la ciudad futura.

abandonar las tipologías tradicionales y la persistencia de este esquema de organización aún frente a la modificación de los lenguajes estilísticos. Un caso emblemático que confirma esta aseveración, y que no puede sorprendernos ya que la mayoría del tejido doméstico de la ciudad se sigue conformando de esa manera hasta 1930, es la apertura de la Avenida de Mayo. El reciente relevamiento y estudio particularizado llevado a cabo por G. Conde y C. Hunter muestra cómo a pesar de que la Avenida es pensada desde la administración municipal como un modelo de organización diferente para la ciudad mediante una reglamentación particular que permite la experimentación de nuevos programas, la organización de patio no se abandona. Detrás de las modernas fachadas del eclecticismo de fin de siglo pervive un esquema habitacional que tiene varios siglos de existencia y que definitivamente comienza a entrar en crisis. En ese sentido, cabe destacar el análisis de estos autores, que explicaría, en función de la obsolescencia tipológica, las razones de la temprana decadencia de este emprendimiento. Justo Solsona, Carlos Hunter, *La Avenida de Mayo. Un proyecto inconcluso*, Buenos Aires, 1990. Véase especialmente el artículo homónimo de Graciela Conde y Carlos Hunter, pp. 236-251.

⁵⁶ Vicente Quesada reseña en un extenso párrafo el problema de la transformación del hábitat y las resistencias que suscita: "Ese cambio [de la edilicia] denota un progreso en las ideas, una emancipación de las costumbres domésticas, en las cuales se tomaba en cuenta lo confortable y el lujo: la comodidad armonizaba con la solidez. Éste es un verdadero progreso social: ya no se creyó que era bastante los patios grandes, las galerías interiores, la crujía de piezas, de modo que desde la calle la vista penetraba por una serie de puertas enfrente de otras; ahora ya se pensaba en la higiene, en tener aire, luz, y a la vez independencia de los señores de la servidumbre. Las casas de dos pisos comenzaron a hacerse una necesidad en los opulentos. Era el principio del movimiento, y tan profundo ha sido el poder de la tradición, que aun hoy hay familias que prefieren las casas de un solo piso, en vez de tener sus habitaciones en la parte alta. Vicente Quesada (Victor Gálvez), *Memorias de un viejo*, ob. cit., pp. 297-298.