



N°27

***“Edilicia privada y crecimiento urbano en el Buenos Aires posrevolucionario (1824-1827)”***

**Autor: Fernando Aliata.**

**Junio de 1992**

# 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 organización urbana comienzan a definir las estrategias de gestión y control de la estructura física de Buenos Aires. Dichas medidas, que tienen sus cercanos antecedentes 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. La creación de una administración específica, la promulgación de una serie de leyes ordenanzas, a zonificación general en base a criterios higiénicos y a redefinición del espacio público, son los principales ítems. Se caracterizan este renovada relación entre el Estado y la ciudad.

En un trabajo anterior habíamos analizado 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<sup>1</sup> De esta primer lectura surgieron una serie de hipótesis que nos han permitido comenzar a comprender en parte, la génesis del tipo de ciudad que se configura durante el siglo XIX, y la razón de la permanencia de ciertas ideas o 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<sup>2</sup>, quedaba todavía sin respuesta uno de los problemas más significativa para

---

\* CONICET Instituto de Arte Americano FADU-UBA.

<sup>1</sup> “La ciudad regular. Arquitectura, edificación e instituciones en el Buenos Aires rivadaviano (1821- 1827) en AAVV; Imagen y recepción la Revolución Francesa en la Argentina, actas de las jornadas homónimas, Buenos Aires, 1990 págs. 15-1799.

<sup>2</sup> 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, el similar en las primeras décadas del siglo XIX. Ver La ciudad regular, informe final Conicet, Buenos Aires, 190

entender el periodo: el crecimiento y desarrollo de la edificación privada. Su estudio, que intentamos esbozar aquí, puede develar la contradicción más evidente a 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: ya citado, habíamos señalado la contradicción inherente de una política que pretendía por un lado organizar una ciudad de “se mediante una reglada zonificación y por otro lado alentaba una economía abierta, un territorio de “laissez faire” que necesariamente debía producir fuertes contradicciones de funcionamiento a mediano plazo enfrentada a esta abundante y rígida normativa<sup>3</sup>. El estudio del desarrollo 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 directamente en las distintas respuestas de las 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 cualitativas, seguir con atención el desenvolvimiento local de los fenómenos que son más generales. En efecto, el momento en que se organiza el nuevo espacio público urbano a nivel local, es también el de la constitución del espacio privado. Una nueva 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 edilicias hasta constituir poco a poco en un proceso de larga duración, la génesis del moderno espacio doméstico<sup>4</sup>.

---

cap. II; también Ciudad o aldea. La construcción de la historia urbana del Buenos Aires anterior a Caseros, en *Entre pasados* n° 3, (en prensa).

<sup>3</sup> La ciudad regular, arquitectura..., op. cit. Pág. 177.

<sup>4</sup> Para un resumen general acerca de la creación del espacio doméstico moderno ver: Aries Ph., de la solidaridad al anonimato. La vida privada desde la edad media al siglo, XVIII en *Monografías de arquitectura y vivienda*, n° 14, I Sevilla, 1988; AAVV., (Ph. Aries, comp.) *Historia de la vida privada*, Madrid, 1989, varios vols; AAVVI (comp. G. Teyssot), *Il proietto domestico*, Milano, 1986, II vol; también Eleb-Vidal, M. y Debarre Belanchard A., *Architecture domestique et mentalités. Les traits et les pratiques XVIème-IXème siècle*, Paris, 1984.

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, comienza a manifestarse, aunque lentamente, también en Buenos Aires a partir de la ampliación del espectro tipológico de la casa y de los modos de vida que generan en definitiva un mejoramiento de las condiciones de confort, percible ya claramente en las décadas posteriores a la Revolución.

De allí que nos proponamos también, más allá de analizar 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 a 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 poder alcanzar esta serie de objetivos que hemos enunciado, debemos proceder por artes 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. Dichas 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, avanzar hacia el análisis de casos más particularizados, con el objeto de determinar, aunque sea someramente, los cambios a 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 en los modos de habitar locales.

El estudio de esta temática en este contexto se hace posible a partir de una primera y elemental comprobación: el sector de la primera edilicia privada creció; durante el denominado período edilicia en una medida bastante significativa como para poder, mediante una serie de pruebas documentales, construir una hipótesis general acerca del problema.

Si nos adentramos en el análisis cuantitativo de este desarrollo urbano, descubrimos sin embargo, una serie, de interrogantes todavía no develados, ya que las respuestas hasta ahora esbozadas por la historiografía, sonó en general poco, precisas. En efecto, la mayoría de los autores que se han ocupado de la historia urbana de esta etapa, admiten a nivel global, 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. 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 es quien ha señalado al respecto<sup>5</sup>, 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, ni de 1805 con el plano de Cerviño de 1814 surge, según este autor, un aumento de 53 nuevas manzanas de edificación compacta. Aumento que se incrementa en los años posteriores, ya que comparando el plano de Cerviño con el de Bertrés de 1822, se puede encontrar 81 nuevas manzanas totalmente edificadas (Fig. 1). También Belsunce, según puede notarse en el cuadro I. identifica de acuerdo al estudio censal<sup>6</sup>, un cambio notable en la composición poblacional del área central y de los suburbios aledaños. De la comparación de dichos datos surge la existencia en el periodo que va de 1810 a 1822, de un fuerte incremento en el número de habitantes de las áreas periféricas en detrimento del centro.

De esta serie de 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 cuyas causas habría que indagara partir de estudios económicos o poblacionales más particularizados.

Los datos físicos y cuantitativos que se muestran en la figura 1 y el cuadro I, contrastan por otra parte una frondosa tradición histórica que señala, sobre todo, inmovilismo de la ciudad durante el periodo. Una tradición que se en la afirmación de una marcada continuidad de los parecieran perdurar en Buenos Aires, por lo menos, hasta 1852<sup>7</sup>. Esta concepción que ya hemos intentando refutar en otra sede, implica un nivel de generalización tal, que imposibilita la apreciación de los diferentes matices que envuelven un periodo 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 periodo posrevolucionario, puede aparecer como poco relevante, pero no deja por ello de poseer una

---

<sup>5</sup> Los datos demográficos expuestos han sido tomados del trabajo de García Belsunce, ya que estos cubren prácticamente la totalidad del período que nos ocupa. Cf. AAVV., César García Belsunce (comp.), Buenos Aires su gente 1800-1830, Buenos Aires, 1976.

<sup>6</sup> García Belsunce, op. cit., pag. 64.

<sup>7</sup> En general nos referimos a aquellas 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. En general estos trabajos tratan de detallar y resaltar en lo posible aquellos aspectos más contrastantes entre la ciudad “aldea” y la metrópoli moderna. Ver al respecto del autor: “Ciudad o aldea...”, op. cit.

rica historia urbana que se desdibuja irremediabilmente desde la mirada costumbrista a y nostálgica, a la que nos ha habituado un cierto tipo de historiografía que reduce la historia urbana del siglo XIX, a un siglo XIX, a un mero anecdotario pintoresco. No sucede al respecto lo mismo con las fuentes directas del periodo. A la inversa de los memorialistas que, en la ciudad del 80, 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 la década de 1820/1830.

De manera muy diferente a las visiones pesimistas de la década anterior<sup>8</sup> 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...”<sup>9</sup>. Parish, que reside durante un periodo prolongado, puede opinar además que este crecimiento ha provocado: “Un cambio admirable (...) en todo el estilo de la arquitectura de los edificios de Buenos Aires.” Según el diplomático, británico esto se debe fundamentalmente a que: “Con la acumulación de extranjeros, el valor de los bienes y raíces, especialmente 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, esa construcción, cambiando todo el aspecto de la ciudad”<sup>10</sup>. 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

---

<sup>8</sup> Cf. Gillespie Alexander, Buenos Aires y el interior, Buenos Aires, 1986. Brackenridge H. M., viaje a la América del Sur, Buenos Aires, 1988. A las descripciones antes aludidas podemos adjuntar un comentario de La Crónica Argentina, nº 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 aparecido 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 parezcan al menos ciento de vientos que frecuentan aquella parte ya no es tolerable así mismo la inmundicia de las calles y plazas, el mal estado de las veredas y la inacción con que se está mirando el que se saquen esos hermosos álamos que harán siempre honor a la época de los que administraron este tramo...” Citado por Gracia Belsunce C., op. cit. Pág. 42.

Sobre el tema de la decadencia edilicia, debemos considerar por otra parte algunos tópicos 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, implicaban en un clima por demás húmedo y de copiosas lluvias en ciertas estaciones, la necesidad de un continuo mantenimiento y refacciones. La no realización de estos trabajos con periodicidad genera obviamente, una rápida obsolescencia. A esto debemos sumarle que los temporales muchas veces erosionaban las calle que se convertían en cauces de verdaderos ríos o arroyos, provocando movimientos de tierra, caída de muros y cercos que probablemente, ofrecían un aspecto de abandono generalizado si no se procedía, como procedía sucedió en las épocas de crisis, a una pronta restitución de los mismos.

<sup>9</sup> Andrews, J. Viajes de Buenos Aires a Potosí y Arica, Buenos Aires, 1988, pág. 24.

<sup>10</sup> Parish, Woodbine, Buenos Aires Las Provincias Unidas del Río de la Plata, Buenos Aires, 1958, págs. 166 y 167.

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”<sup>11</sup>.

También en este sentido de progreso y cambio acelerado están redactados algunos comentarios del *British Packet*. Según este periódico, aún en el momento del bloqueo provocado por la Guerra con el Brasil: “no se notan (en Buenos Aires) 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,”<sup>12</sup> 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 la de una ciudad del continente europeo, Brujas por ejemplo”<sup>13</sup>.

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 B. Fortier como G. Teysot<sup>14</sup>, han llamado la atención acerca de la inexistencia de un discurso sobre la vivienda durante el siglo XVIII y en las primeras décadas del siglo XIX. Para el nuevo saber urbano, antecedente directo del urbanismo que se gesta

---

<sup>11</sup> Beaumont J. A. B. Viajes por Buenos Aires, Entre Ríos y la Banda Oriental (1826/1827), Buenos Aires, 1976. pág. 259-260.

<sup>12</sup> Ideas. Citado por Lapido G. y Spota de Lapieza Elli B., *The British Packet*, de Rivadavia a Atlas; 1826/1832, Buenos Aires, 1976 págs. 259-260.

<sup>13</sup> *Ibidem*, pág. 208.

<sup>14</sup> Para una información detallada sobre el tema ver: Teysot G., *Lo social contra lo doméstico. La cultura de la casa en los últimos dos siglos* Monografía de Arquitectura y Vivienda, n° 14, 1988, págs. 8 a 11 del mismo “la casa per tutti”: per una genealogia del tipo, introducción a Guerrand Roger, *Le origini della questione delle abitazioni in Francia (1850-1894)*, Roma, 1981; H. Fortier B. y otros, *Les Machines à Guerrier. Aux origines de l'hospital moderne*, Bruselas, 1979.

precisamente en esta época, el problema general está centrado en la consideración de la redefinición del espacio público y su medicalización, acuerdo o a 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 allí que en un lugar como el Río de la Plata, donde las viviendas son constantemente descriptas 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 científica al respecto. Las innumerables observaciones 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, tiñen estas descripciones cuyo contenido en general es celebrativo de la vida doméstica.

Debemos esperar a la segunda mitad de siglo, para encontrar relatos donde la alarma sanitaria o el contagio moral derivado de las aglomeraciones y el hacinamiento, sean los temas predominantes. Recién después de 1870, un higienismo preocupado por el “olor a pobre” producirá una modificación en la forma de observar el ámbito 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 especialización y privatización del ámbito doméstico. Las memorias y las crónicas que han llegado hasta nosotros son elocuentes al respecto.

Sin embargo, entendemos que no es posible abordar la cuestión cualitativa y entender particularmente las formas que adquiere la evolución del hábitat urbano, sino continuamos introduciéndonos en las fuentes de carácter cuantitativo. Entre estas, el dato de mayor valor que encontramos, ya que permite dar espesor y sentido a nuestras hipótesis, es el denominado Registro de Delineaciones. Dicho 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.

¿Pero qué es un Registro Delineaciones? o más precisamente ¿Qué es una delineación? a hemos analizado, con anterioridad como 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 a la redefinición del espacio público. La calle y la fachada tienen entonces un rol 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 es considerado público. A este trámite que debe ser cumplido por un funcionario del Departamento Topográfico<sup>15</sup> se le denomina delineación. Sobre esta cuestión que provoca constantes conflictos entre funcionarios y particulares a partir, 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 propietarios ya que la iniciativa de presentación de plano a las autoridades por cada obra privada a realizar, no llega jamás a implementarse. (1821)<sup>16</sup>.

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 Cattelín ya en octubre de 1821 y lo reiteran durante toda década la mayoría de los funcionarios dedicados al problema<sup>17</sup>. De todos modos y frente a la imposibilidad de generar un sistema de vigilancia más preciso no es casual que finalmente la

---

<sup>15</sup> Sobre los alcances e incumbencias del Departamento Topográfico ver: AAVV, Diccionario Histórico de Arquitectura, Hábitat y Urbanismo en la Argentina, IAA, Buenos Aires, 1992, voz: Departamento Topográfico.

<sup>16</sup> Decreto del Poder Ejecutivo del 7 de diciembre de 1821.

<sup>17</sup> A respecto Cattelín 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 Y. 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 restan. AGN Sala X, 14, 9.

única forma de control parcialmente eficiente sea el de la delineación, cuyos lineamientos son implementados por el mismo ex un Proyecto de reglamentación enviado a Rivadavia en junio de 1823<sup>18</sup>. A partir de 1824 entonces, podemos contar con un Registro de Delineaciones cuya información es parcial, ya que de su existencia nos ha llegado noticias a partir de las anotaciones de tal Registro llevadas a cabo en los libros contables que policia, 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<sup>19</sup>. 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 que van desde 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 dicha 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 puede apreciarse cómo se produce durante el período significativo incremento de los pedidos de delineación que llega a su punto culminante en 1826, o sea el lapso previo al momento más crítico de la guerra con el Imperio y la posterior reiniciación de las luchas civiles.

Teniendo en cuenta los datos para el año 1829 (91 permisos) que han sido publicados por Lestrade<sup>20</sup>, y tomando una cifra igual para aplicar al año faltante (1828) la hipotética

---

<sup>18</sup> En junio de 1823 Catelin presenta a Rivadavia un modelo de pedido de delineación: 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 sitio en la calle de..., n°..., cuartel... Buenos Aires.

Procédase por el Departamento de Ingenieros a practicar la correspondiente delineación. AGN Sala X, 13,2.

<sup>19</sup> 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 3, 1, 2/1827,36,1,9.

<sup>20</sup> Este autor ha recopilado 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
1829	91
1830	138

sumatoria llega a un total, para el quinquenio (1824-1828), de 1012 construcciones. Suponiendo que se tratase de viviendas y que sus ocupantes no fueran, más de cinco, el cálculo respectivo nos da una cantidad de 5000 pobladores alojados, lo que constituye alrededor de la mitad del crecimiento poblacional de la ciudad durante la década, por lo que podríamos afirmar en principio que la expansión edilicia es proporcional a la poblacional cubre regularmente el crecimiento de esta última. Sin embargo dios tener en cuenta que un dato obtenido de esa manera, no puede ser tomado con la, debida garantía ya que hay que considerar por un lado, la imposibilidad de determinar el fin de la construcción (vivienda, comercio, taller, etc.), por otro lado 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, aparece 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 regida 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<sup>21</sup>. Puede decirse también que son remodelaciones las pocas obras que en el registro, figuran con número domiciliario (22 en el total del período), pues obviamente, la

---

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

<sup>21</sup> 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, pág. 503. Según Espil, de acuerdo a 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.

existencia de la numeración delata la presencia de una construcción previa. De ser esto así, debemos tener en cuenta que la mayoría de las veces la remodelación significaba el crecimiento y el aumento de la densidad habitativa 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 a remodelada, podría llegar a ser superior al resultado que hemos obtenido.

Por otra parte, la comparación de nuestras cifras para la década del 20 con los datos presentados Por Lestrade para el periodo rosista, nos permiten demostrar, la existencia de una actividad constructiva, durante el periodo 1826-1827, sólo semejante en el número de pedidos presentados, a los años 1850 y 1851 años en los cuales puede notarse un importante florecimiento económico<sup>22</sup>. Este abultado número de pedidos, sobre todo para 1826 (de 1827 sólo poseemos los primeros meses), confirmarían las descripciones del redactor del British Packet quién como ya observamos, se asombraba por el continuo desarrollo de la ciudad aún en el momento del bloqueo que provocaba la guerra con el Brasil.

Más allá de esta información general que nos ayudan 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 dicha curva, (Cuadro III) resulta de desglosar la cantidad de permisos de delineación mes a mes, lo que nos 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 10 permisos en los meses de invierno. Desde el punto de vista temporal, más de dicha constante estacional, existe un marcado crecimiento proporcional que parece tener su pico más alto en 1826, para decrecer moderadamente en 1827. En este contexto podríamos leer 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 modo admirable, todo el invierno se han trabajado edificios y no hay, brazos para las obras que van a emprenderse este verano<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> Cf. Hortelano Benito, Memorias de Benito Hortelano, (parte argentina, 849-860), Buenos Aires, 1972.

<sup>23</sup> Carta del canónigo Valentín Gómez al general Alvear durante la década del 20'. Citada por Domínguez Mandel A., "La vivienda colonial porteña", Anales del Instituto de Arte Americano, n° 1, 1948 pág. 84.

La baja que señalábamos para 1827 seguramente se debe a un único problema: la crisis económica causa el bloqueo y que según hace constar el cronista Beruti, provoca una inactividad, generalizada de economía y una fuerte alza de los alquileres. Estos, 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 eso más barato”<sup>24</sup>. 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 explicarla que la solicitud de permisos llegue, en 1829 (año por demás plagado de acontecimientos políticos negativos como ya adelantamos, a sólo 92 pedidos. Sin embargo, la cantidad de delineaciones solicitadas en pleno bloqueo provocan 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 un 7,8% de las actividades artesanales) o el registrado en el almanaque de Blondel de 1826<sup>25</sup> es muy inferior a la cantidad de operarios necesarios para llevar adelante las obras en ejecución que surgen del Registro de Delineaciones. Datos estos últimos, que coinciden con las afirmaciones ya citadas de Valentín Gómez. ¿Existía una población mayor de operarios de la construcción o muchos de los pedidos de delineación corresponden a viviendas precarias construidas por sus mismos habitantes?

Si bien resulta imposible responder; a esta serie de preguntas a partir de este tipo de fuentes, ellas nos han servido para determinar con exactitud la cantidad de pedidos de para determinar terminar 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 analizando el Registro es que la mayoría de los pedidos están referidos que comúnmente se denomina el sector ya consolidado. Es decir,

---

<sup>24</sup> Beruti Manuel José, Memorias curiosas, Buenos Aires, 1960.

<sup>25</sup> Blondel J. J. M., Almanaque político y de comercio de Buenos Ayres para el año 1826, Buenos Aires, 1825.

aquellos cuarteles que en el plano de Bertres denominados del 1 al 29. La diferencia entre lo solicitado dentro de este sector con relación a los suburbanos (cuartel n° 30 en adelante) es harto significativa; existe un 93,3 % de pedidos urbanos contra 6,7 % de pedidos suburbanos. Estas cifras tan desiguales, nos llevan a replantear el principio comúnmente aceptado, de considerar los límites de la ciudad “edificada” como los límites ciertos de la parte denominada como urbana (o sea el sector delimitado por Patagones al sud, Callao al Oeste y Santa Cruz al norte). En ese sentido pareciera ser que las áreas no ocupadas, serían mayores a 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 incompleto trabajo del ingeniero español como por ejemplo el correspondiente al Cuartel 25, puede observarse que lo que aparece en Bertrés como ocupado, se demuestran en el plano de Romero, cuyo, grado de definición es mucho mayor<sup>26</sup>, como todavía subdividido con setos vivos y con un tejido disperso de casas precarias. (Fig. 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 porque también, 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 también el particular carácter del plano de Bertrés que, según hemos demostrado anteriormente<sup>27</sup>, es más sugerente en muchos aspectos de cómo la ciudad debía ser; que estrictamente realista, como por ejemplo lo son los planos de Manso o Cerviño.

Bajo esta; 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, ya hemos citado en un trabajo anterior cuando nos iré 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 dichas calles, a la que califica del inoportuna, ya que se trata de la realización de trabajos re un sector: “demasiado distante para que nos pueda servir decir que aquello 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

---

<sup>26</sup> 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 planos originales tirados por J. M. Romero en 1825, realizados en hojas de papel entelado de 0.50 y 0.70 mts. Los mismos 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.

<sup>27</sup> La ciudad regular., op. cit, págs. 76, 77.

medio millón de habitantes”,<sup>28</sup>.

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 de qué modo se produce el crecimiento. Dicho 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) Y en los alrededores de la de Retiro (Cuartel 14) (Fig. 2.) zona que en el plano de Romero (1825), aparece todavía como bastante poco ocupada. (Fig. 3).

Los porcentajes, según muestra el cuadro IV<sup>29</sup> 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 observarse con claridad en el plano esquemático que hemos realizado dando cuenta de la posible ubicación de cada uno de los pedidos de delineación solicitados. (Fig. 4.). La elección preferente de los tres sectores que enunciamos, parece estar condicionada fundamentalmente por varios factores: En

---

<sup>28</sup> 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 la traza 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 pues o usted entre las tunas y demasiado distantes para que nos puedan servir. -Las tunas se cortan y seedifican. -Cuando tengamos medio sillón 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 alíe. -El señor Ministro de hacienda no tiene fé ni confianza en el porvenir del país. -Si tengo; y fuera de lo que he dicho: por broma, al oír el nombre de la calle se vino la idea de que por esos andurriales les 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 compran o las tunas, y ayudarnos a pagar la deuda. -Si, señor vendrán y se enriquecerán para hacer todo eso. (relato del señor Vicente López) Cfr. López Vicente Fidel, Historia de la República Argentina, Buenos Aires, 1926, Tomo IX, págs., 75 y 76.

<sup>29</sup> Tomando como base la división por cuarteles delimitar las zonas de la siguiente manera:

ZONA NORTE; 1-14-15  
ZONA NORDOESTE 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 SUD OESTE: 23-24-22-21  
ZONA SUD: 6-7-8-9.

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 el 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 a lo que demuestra el plano de Romero, no parecían estar ocupados completamente antes de 1825. Es probable también que la acción de apertura de calles, realizada por el Departamento Topográfico en ese periodo, haya facilitado el rápido y desigual crecimiento del área. Una apertura que seguramente tiene que ver con la cota de nivel del sector (pertenece a la zona no inundable) y la estructuración del sistema de accesos de la ciudad ejecutado durante esa época que explicaría, por otra parte, la preferente concentración de los pedidos en aquellas calles dirigidas hacia el Oeste. Sector este último que, además de ser importante como punto de acceso, termina de consolidarse hacia 1822 como plaza de mercado de frutos del país y matadero<sup>30</sup>. Un recuento de, las direcciones indicadas en el listado permiten corroborar como, el crecimiento. Esa estructura en relación a las vías orientada, hacia dicha zona. En efecto, durante el período 1824-1827 la Calle de La Plata (Rivadavia) recibe 28 pedidos, Venezuela 26, Chile 22 y Méjico 20. Es también interesante hacer notar que dentro del cuartel no 20 el 80 % de las solicitudes se realizan a partir de enero de 1826 y no antes, lo que debe implica, 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 ejemplo notable la calle Suipacha en la cual son solicitados durante ese lapso 22 pedidos de delineación, lo que confirma la descripción que sobre este sitio hiciera el British Packet y que hemos transcripto 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 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 a (18 %) en ese mismo periodo. Las áreas sud y norte (San Telmo y Retiro, mantienen en cambio un crecimiento constante. Esta forma de desarrollo según se observa el cuadro V. demuestra la

---

<sup>30</sup> Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires, Sección documentos económicos. C.13 A1 n8-97. Expediente de traslado de los corrales. 822.

manera en que se va desarrollando la mancha urbana que primero consolida hasta completar los sectores centrales (en parte debido a la remodelación y colocación de pisos altos sobre casas existente como afirman los viajeros), para luego avanzar sobre las zonas inmediatas y todavía libres. Frente a este tipo de expansión, los sectores denominados noroeste y sudeste (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<sup>31</sup>.

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 acerca de la actividad económica durante la época, así como al estructura y composición de las elites y grados de, parentesco<sup>32</sup> 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 que podemos considerar como miembros de la elite o sujetos pertenecientes a las principales familias. El resto, aproximadamente el 85 %, probablemente pertenezca al grupo de los pequeños comerciantes y artesanos que posiblemente hayan invertido en la construcción de una vivienda propia impulsados por el alto valor de los salarios o también el caso 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 externa que es constante en toda la década<sup>33</sup>. Sin embargo, es importante notar, al respecto, la

---

<sup>31</sup> La ciudad regular, op. Cit., capítulo IV.

<sup>32</sup> Son pocos los estudios dedicados al problema para este periodo, por lo que una construcción detallada de las relaciones comerciales y de parentesco entre los grupos de la elite es todavía bastante difícil. Sin embargo, al respecto cabe destacar la existencia de algunos trabajos cuya importancia no necesita ser destacado: Halperin Donghi T., Revolución y guerra. Formación de una élite dirigente en la argentina criolla, México, 1979. Galmarini Hugo R. Negocios, La política en la época de Rivadavia, Buenos Aires, 1974. Bagu Sergio, El plan respecto a lo rivadaviano Santa Fé, 1966.

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

<sup>33</sup> “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. Conte alrededor de ciento treinta personas acomodadas así, principalmente mujeres aptas para el servicio doméstico. El

baja proporción de solicitante (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 expansión urbana durante el periodo. Una mayor precisión al respecto aparece confrontando en un lapso de tiempo determinado (octubre, noviembre y diciembre de 1826) la procedencia de los proletarios, Con la lista de comerciantes mayoristas minoristas que se encuentran en el Almanaque de Comercio de Blondel de 1826<sup>34</sup>. De ellos sólo el 20% figura en la publicación y en su casi totalidad son pulperos o tenderos, o sea; comerciantes minoristas. En base a 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. De allí que en un principio y a la espera de estudios más precisos,<sup>35</sup> 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 medida que se desarrolla la década y una vez que puede establecerse 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 dan cuenta de 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<sup>36</sup>. No es aquí, sino frente a los intereses económicos que afecta directamente a la

---

gran número de personas de esta clase viajando para Buenos Aires desde las provincias de 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 sedas del ministro Rivadavia. J. Andrews Viaje de Buenos Aires a Potosí la rica Buenos Aires, 1988, pág. 34. La descripción pertenece al año 1824.

<sup>34</sup> Blondel Op. cit.

<sup>35</sup> A los efectos de completar estas hipótesis sería necesaria la realización de un estudio en profundidad de algunos de los tales 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.

<sup>36</sup> 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 el 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

elite, donde el gobierno encontrará problemas de oposición más seria y decisiva en contra de sus de reorganización urbana. Es más, la norma de “delineación” como límite de las apetencias del Estado, es en definitiva una implícita renuncia de este 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 diferencia de la indeterminación programática que todavía posee la vivienda, han empezado a ser preocupantes desde un punto de vista higiénico o económico aparece dentro, de, la historia de la ciudad como un modo de expansión urbana novedosa, o por lo menos diferente al tipo de ensanche característico del siglo XVIII, (plazas nuevas inversiones del sectores altos en vivienda de alquiler en los lotes aledaños)<sup>37</sup>. Un tipo de expansión esta última que merma después de la Revolución, ya que los sectores populares urbanos que como locatarios hacían rentables este género de inversiones fueron, según nos dice Halperí Donghi, golpeados duramente por la carestía y las levadas militares en el decenio 1810-1820<sup>38</sup>. Sin embargo, esta apreciación no es del todo absoluta, pues en el curso de nuestra, investigación hemos hallado un caso que responde a estas connotaciones. Un plano conservado en el Archivo de la Asesoría de investigaciones del MOP 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 calle y la construcción del mercado de San José en el Cuartel 23 (Fig. 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 ya hemos analizado), sino del modo en que se deciden los loteos y el carácter de sus 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 péguelos comerciantes; en el documento aparecen como dueños absolutos de las manzanas linderas al mercado, nada

---

que está impuesto de las penas que la ley prescribe a los constructores. Romero, ingeniero.

Buenos Aires, Nov., 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 a la X.1 Policía, 1825. 36. 1,10.

<sup>37</sup> 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 a lo que hemos expresado; se trata de las casas de esclavos emancipado que con ayuda de sus amos o de los ahorros que le permiten sus laces artesanales, adquieren o construyen habitaciones modestas (el autor a 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. M. A. Rosal, “Afroporteños propietarios de terreno y casa a que hacemos referencia terrenos y casas (1750-1810)” en AAVV. IV Jornadas de Historia de la ciudad de Buenos Aires, Buenos Aires, 1984.

<sup>38</sup> T. Halperín Donghi, *Revolución y Guerra...*, op. cit, pag. 108.

menos que Nicolás Anchorena y Antonio Lezica, acompañados por Santiago Wilde quién 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. Se trata obviamente de una operación similar a la de apertura de otras plazas, con la diferencia que esta vez es el Estado el que propone, diseña y construye el mercado, no ya como espacio abierto sino como edificio. Sin embargo, hay un detalle interesante a observar: 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 una tipología diferente a la consabida casa de patios. Es más, si observamos en detalle, en el plano aparecen dos casas, construidas por E. Taylor, que denuncian el carácter que deberá ir adquiriendo la nueva edificación. (Fig. 6).

En efecto, a esta altura de nuestra exposición debemos considerar que, si es posible que se hayan construido durante período más de 900 viviendas, no debía tratarse de tipos como aquellos descritos hasta el hartazgo por cronistas y viajeros caracterizados como los usuales en Buenos Aires, ya que, de ser así el crecimiento, implicaría necesariamente una mayor cantidad de superficie que la 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, así como también lo hacen entre otros, Brackenridge o W. Parish<sup>39</sup>, es probable que esta uniformidad tipológica a la hora de describir la forma deshabitar de Buenos Aires se deba a que, para los viajeros sobre todo las tradicionales casa de 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<sup>40</sup>. En definitiva, esta serie de cronistas, no hacen otra cosa que referirse al género de casa habitado por los miembros de la elite que ellos conocen y que muchas veces de temporaria residencia. Este modo descriptivo contrasta sin embargo 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

---

<sup>39</sup> Cf. Brackenridge H. M. op. cit; Parish W., op. cit; López L. V. op. cit.

<sup>40</sup> Cfr. "Ciudad o Aldea..." op. cit.

en el Archivo General de la Nación correspondientes al período Virreynal, y que han sido analizados en profundidad por A. Novick y Giunta<sup>41</sup> se posible verificar la existencia diversas topologías habitacionales distintas a la clásica planta colonial de dos o tres patios. Esta diferenciación habla sido tempranamente relevada por Torre Revello, quién justificaba la aparición de otras formas de construcción doméstica en función del constante aumento y especialización de la población urbana<sup>42</sup>.

Estas aseveraciones se ven confirmadas por los datos censales de 1810 que transcribe y comenta a García Belsunce<sup>43</sup>. El padrón de ese año habla en general: 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 descripta 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 podía 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. El “rancho”, según puede observarse 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 encontrare 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 a la pequeña casa aislada que reproduce la estructura de la un dad mínima seriada. El conjunto de formas edilicias descripto nos confirma qué en los inicios del siglo XIX, como ya lo había adelantado tempranamente M. A. Domínguez, nos encontramos frente a un amplio o campo de opciones tipológicas. Sin embargo, no todas acompañaran posteriormente el crecimiento de la ciudad<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> AGN Sala IX., legajos de permisos de edificación. Años 1784 y 1787.

<sup>42</sup> Torre Revello José, la vivienda en el Buenos Aires antiguo. Desde los orígenes s hasta los comienzos del siglo XIX”, Anales del Instituto de Arte Americano, n° 10, 1957, págs., 8 a 125. También ver; Domínguez, Manuel Augusto, “La vivienda colonial porteña”, op. cit., págs. 65 a 86.

<sup>43</sup> García Belsunce César, op. cit., págs. 137 a 146.

<sup>44</sup> Sólo algunas tipologías 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 tomo alternativas en función de una cada vez mayor disponibilidad de terrenos aptos para el crecimiento edilicio.

El análisis de la estructura del núcleo familiar que se desprende de los censos de la época viene a corroborar esta complejidad inicial en la organización de la planta de la vivienda. Tomando como base sólo el cuartel 12, García Belsunce ha llegado a determinar que son los núcleos familiares restringidos los que representan el porcentaje más alto del total: (52,8%) mientras los denominados núcleos; familiares amplios llegaban a un 47,2%<sup>45</sup>. De estos últimos sólo un 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 que incluye parientes no directos del núcleo central, y un importante número de esclavos o servidores; integrados a la casa.

El resto de, los núcleos, que no siempre podremos asimilar a una familia reducida, seguramente ocupaban estructuras edilicias más modestas pero que lentamente iban adaptándose a un grado de privacidad mayor. Las casas 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 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 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 a los planos de Viviendas del siglo XVIII que se encuentran en el AGN podemos corroborar que, si bien existe una ruptura con la tipología tradicional, de casa de tres patios, las diferentes alternativas planteadas: serie de casas chorizo, pequeña departamentos sobre la calle y casas de patio en el fondo etc. presentan en general la particularidad de ser emprendimientos que realiza un propietario, subdividiendo un lote central de grandes” proporciones. 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 pueden sólo ser construidas desde una tipología cuya 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<sup>46</sup>, y que no tiene durante el siglo XVIII en apariencia, un desarrollo

---

<sup>45</sup> García Belsunce César, op. cit., págs. 139-140.

<sup>46</sup> A ésta podríamos agregar la precisa descripción de Brackenridge: “...muchas (casas) son espaciosas y todos tienen muchos más terreno que entre nosotros. La razón de esto es que tienen grandes espacios abiertos o

masivo, se constituya como la opción más viable, utilizada ahora en fracciones cada más minúsculas e independientes que han dejado de ser una resultante de la subdivisión de un lote mayor.

Para corroborar esta hipótesis, hemos tomado una sección del Catastro-Beare (1860-1870) referente a la parroquia de Montserrat que se corresponden con los cuarteles 20 y 25 que ya habíamos analizado en forma cuantitativa. En dicho 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, lapso de tiempo pasado hace posible la venta de la vivienda o y es el fallecimiento del primer titular. Sin embargo, del somero análisis nuestras presunciones previas parecen demostradas. En los ejemplos de los cuales tenemos certeza de su origen 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 ampliación cierto grado de certeza nuestra hipótesis más allá de los ejemplos constatados, es probable que la totalidad del sector tuviese esa misma configuración, ya que 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 ya consolidado. Una verificación posible, de esta evolución en el tipo de parcelamiento a partir de esta fuente, surge de comparación visual entre la documentación correspondiente a manzanas tipo le las parroquias de Catedral al sud (A) Monserrat (B) Balvanera (C). (Fig. 7.) Dichas manzanas seleccionadas a los efectos de continuar analizando el sector sudoeste de la ciudad, representan la evolución progresiva desde un estadio más tradicional (Catedral al Sud) con amplios lotes y una buena proporción de grandes casas de patio, a una situación todavía intermedia (Montserrat) y finalmente a una todavía suburbana, donde el loteo y la tipología de patio de grandes dimensiones, ya ha desaparecido totalmente. (Balvanera).

Este continuo avance y esta lenta pero segura mutación no es solo un resultado casual

---

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. Cf. Brackenridge op. cit., pág. 246.

de la especulación urbana o de la probable demanda de habitaciones por parte de los artesanos la migración interna y externa; el fenómeno parece ser más complejo. Como ya hemos anticipado, creemos que el mismo puede ser relacionado con una tendencia generalizada a un mayor grado de privacidad, de modificación de los modos de habitar que llevan una subdivisión y reorganización de la planta adaptable número de núcleos familiares menores u otro tipo de grupos reducidos, en detrimento el tipo de familia amplia y patriarcal que, de todos modos, continúa persistiendo durante bastante tiempo, pero solo para los sectores más altos. Sin embargo, en estos, sectores también se provocan cambios posibles analizar en los breves términos de este artículo. A manera de síntesis, podemos decir que ya durante la época comienza a desarrollarse una verdadera revolución en los hábitos domésticos de las clases acomodadas, que incluyen la aparición de nuevas tipologías edilicias de planta compacta e implican 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, etc.

Quien mejor señala este fenómeno que comenzaba producirse en el seno de la elite es W. Parish. Sus observaciones validadas por su larga permanencia en el Río de la Plata agregando notaciones importantes a nuestro, discurso. Parish da precisa indicaciones en cuanto a la cuestión de las modificaciones en las costumbres y en la vida privada: “Cuando llegue al país (dice) carecían los habitantes en sus casas particulares de las comodidades europeas. Con pocas excepciones, se limitaban 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. Dichos cambios que se centraban 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 nuevas tipologías habitativas que incorporen una mayor privacidad, imposible como afirma, Parish, en casas que carecían de “pasadizos y corredores intermedios”<sup>47</sup>.

---

<sup>47</sup> Cf. Parish W., op. cit. pág. 168.

No se trata aquí, como en el caso anterior, de la generalización de una tipología tradición que puede responder mejor a un cambio profundo en la organización del núcleo familiar sino a un verdadero cambio de usos y costumbres, cuya consecuencia principal de la aparición ya definitiva del espacio privado.

L. V. Mansilla en sus memorias es tal vez quién refiere con más precisión esta común condición de ausencia de privacidad que tiende a modificarse. Dicho autor destaca al respecto las características de la edificación tradicional en la que exista 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”. Tal 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 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 élite 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 la división tajante entre la edificación nueva y vieja: “La casa en que vivía el señor Francisco Holbach era tan nueva como vieja a 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...”<sup>48</sup>

No es casual que sea Holbach como parte de la ya extensa comunidad extrajera, 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. Al respecto, cabe aquí mencionar la generalización de las quintas suburbanas cuya planta de carácter compacto, es decididamente opuesta a las tipologías tradicionales. También la lenta transformación del patio de la casa tradicional en hall de distribución cubierto la primera gran modificación que lleva a la mutación total de los hábitos del sector<sup>49</sup> A ello debemos agregar

---

<sup>48</sup> Mansilla L. V., *Memorias, infancia y adolescencia*, Buenos Aires, 1956, pág. 168.

<sup>49</sup> Ver al respecto: Lecuona D. *La vivienda de criollos e inmigrantes en el siglo XIX*, Tucumán, 1984. También: Iglesia R. *La vivienda opulenta en Buenos Aires, 1880-1900. Hechos y testimonios*, Revista Summa, n. 211,

los ensayos directos de cambio tipológico llevados a cabo por la elite en los años inmediatamente posteriores al periodo que estamos tratando, mediante la erección de nuevas viviendas urbanas que, según Battolla<sup>50</sup> no haber sido ejemplos aislados.

Este autor da cuenta de la existencia de casas, edificadas en la época que eran resultado de la introducción de modos de vida diferentes entre ellas la de Miguel Gutiérrez (proyectada por Catélin en 1831) casi un Hotel a la francesa con entrada de carruajes, gran escalera y comedor y salsa en el primer piso. También una serie de casas edificadas en el barrio de La Merced; las de F. Piñeiro, Achaval, Ezcurra, Anchorena, Tejedor, Uríbelarrea, Frias, 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 la constituye la casa del Gral. Pacheco Benoit hacia 1848, cuyo plano, es uno de los, pocos de la arquitectura domestica alta que ha llegado hasta, nosotros (Fig. 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<sup>51</sup>. La vivienda propiamente di ha se organiza en este caso, de manera distinta y admite en su distribución, la aparición de corredores y cajas de escalera 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 topología de patio y el esfuerzo por admitir dentro de ella la complejidad de las necesidades del nuevo espacio privado hacen, del ejemplo de la casa de Pacheco, un elemento significativo de la forma en que esta renovación se va llevando a cabo.

En efecto, si algo caracteriza a la evolución de los modos, de habitar es su lentitud de desarrollo en el tiempo y la necesidad de estudiar su evolución en un arco de larga duración<sup>52</sup>.

---

abril de 1985, págs. 72-83.

<sup>50</sup> Battollla Octavio, La sociedad de antaño, Buenos Aires, 1908, pág. 78.

<sup>51</sup> Buschiazzo M., la casa del general Pacheco, Anales del Instituto de Arte Americano, nº 20, 1957.

Con respecto, al abandono de la planta baja como lugar de asentamiento de los lugares jerárquicos de la vivienda su emigración al primer piso, V. Quesada da dos razones valederas: separase de los servicios y la servidumbre y alejarse de los aires malsanos más frecuentes en los lugares que están cercanos a los desagües y la calle. Ver al respecto V. Quesada (V. Gálvez) Memorias de un viejo, Buenos Aires, 1889, págs. 297-98.

<sup>52</sup> 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 d patio la constituye la aseveración del corresponsal local de La Construcción Moderne quien confiesa a resistencia de los propietarios a abandonar las tipologías tradicionales y la persistencia de este esquema de organización aun frente a la modificación de los lenguajes estilísticos. Un caso emblemático que viene a confirmar esta aseveración, que no puede sorprendernos

De allí que debamos movernos con excesiva prudencia; más que hablar 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 o 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 acomodados 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 que el cambio tipológico en el ámbito privado, como bien lo demuestra en sus memorias V. Quesada<sup>53</sup> puede sólo 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 desapercibida y que se demuestra como matriz que guiara posteriormente cambios más drásticos y masivos. Desde el poder público, desde el comportamiento de los privados y desde la propia técnica de organización del hábitat urbano, se ha echado las bases de desenvolvimiento y crecimiento de la ciudad futura.

---

ya que la mayoría del tejido doméstico de la ciudad se sigue conformando de esa manera hasta 1930, lo constituye también la construcción de la Avenida de Mayo. El reciente relevamiento y estudio particularizado llevado a cabo por G. Conde y C. Hunter, muestra como a pesar de que la Avenida es pensada desde la administración municipal como un modelo de organización diferente para la ciudad mediante una particular reglamentación 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 habitativo que tiene varios siglos de existencia y que definitivamente comienza a entrar en crisis. En ese sentido cabe destacar el análisis de dichos autores que explicaría, en función de la obsolescencia tipológica las razones de la temprana decadencia de este emprendimiento. Solsona J., Hunter C. La avenida de Mayo. Un proyecto inconcluso, Buenos Aires, 1990. Ver especialmente el artículo homónimo de G. Conde y C. Hunter págs. 236 a 251.

<sup>53</sup> Vicente Quesada en un extenso párrafo reseña el problema de la transformación del hábitat y sus resistencias: resistencias: Ese cambio (de la edilicia) denota un progreso en las ideas, una emancipación de las costumbres domésticas en las cuales se tomaba en cuenta el confortable y el lujo: la comodidad armonizaba con la solidez. Este 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 aún hoy hay familias que prefieren las casas de un solo piso, en vez de tener sus habitaciones en la parte alta. V. Quesada (M. Gálvez) Memorias de un viejo, op. cit. Pág. 297-298.

CUADRO I.

■ 1810

Área céntrica	22.361 hab.	52,15 %
Área Suburbana	20.511 hab.	47,85 %

■ 1815

Área céntrica	16.363 hab.	31,29 %
Área Suburbana	35.461 hab.	68,71 %

■ 1822

Área céntrica	19.039 hab.	34,27 %
Área Suburbana	36.377 hab.	65,73 %

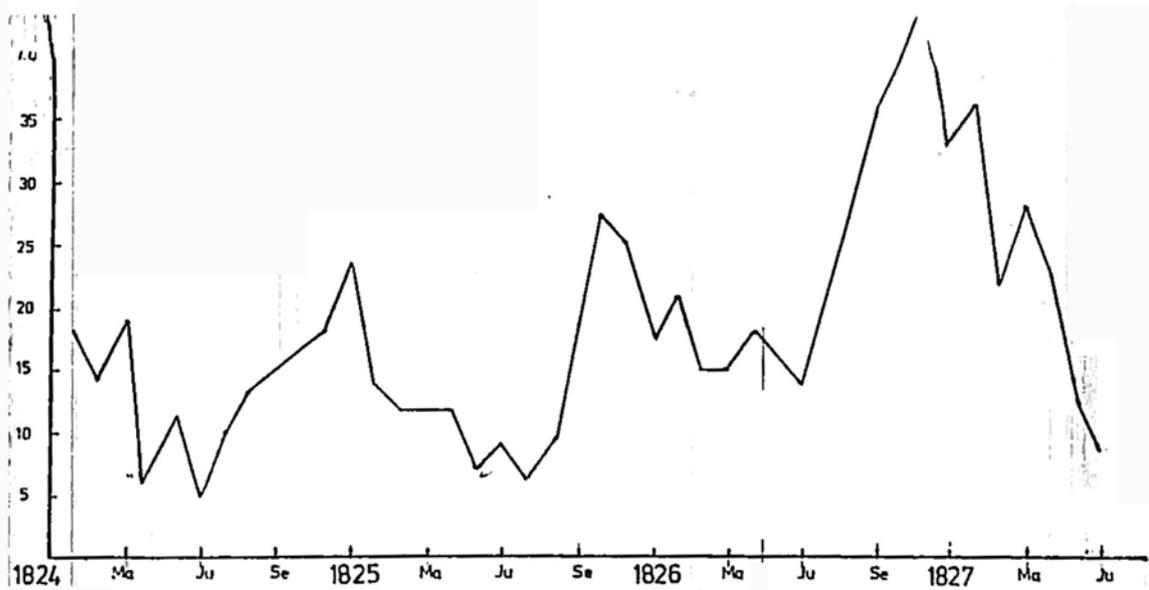
CUADRO II.

■ Cantidad de pedidos de delineación por año.

1824	173.
1825	175.
1826	312.
1827	261. (*)

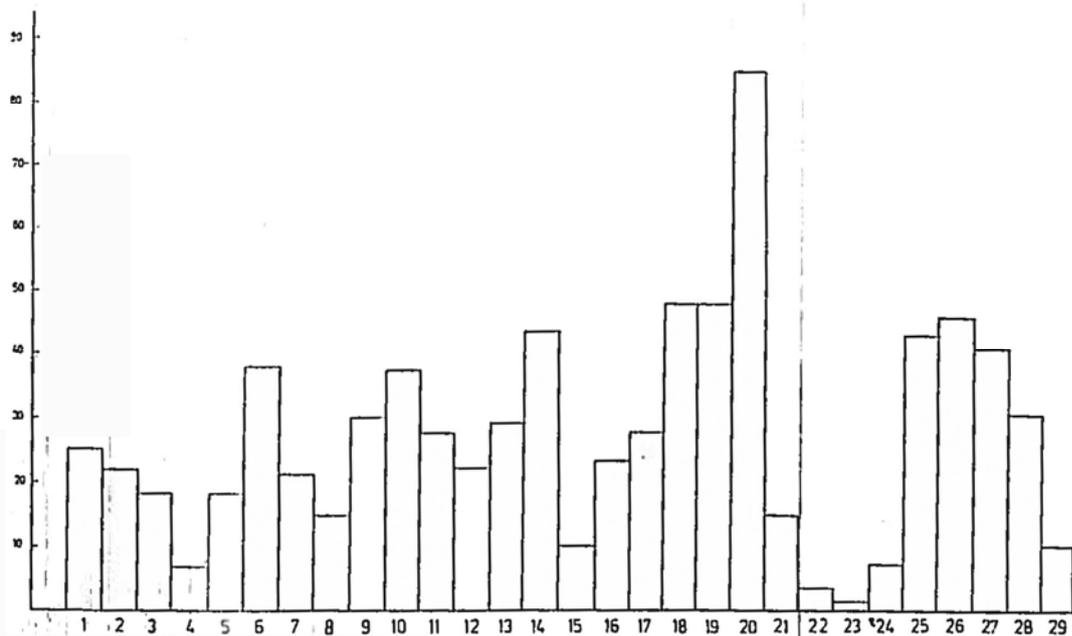
Total 921.

(\*) Sólo se poseen los primeros seis meses. Para realizar el cálculo del siguiente semestre se tomó un valor promedio de los registros del anterior.



CUADRO III.

Evolución en el tiempo de la cantidad de pedidos de delineaciones. Enero de 1824- Junio de 1827.



CUADRO IV.

Cantidad de delineaciones por cuartel.

CUADRO IV

•Crecimiento por sectores:

Sectores.	cant. de pedidos	% del total.
Sector Central:	188	23,75
Sector Oeste:	378	47,75
Sector Sudoeste:	30	3,70
Sector Sur:	108	13,60
Sector Noroeste:	35	4,40
Sector Norte:	82	10,30

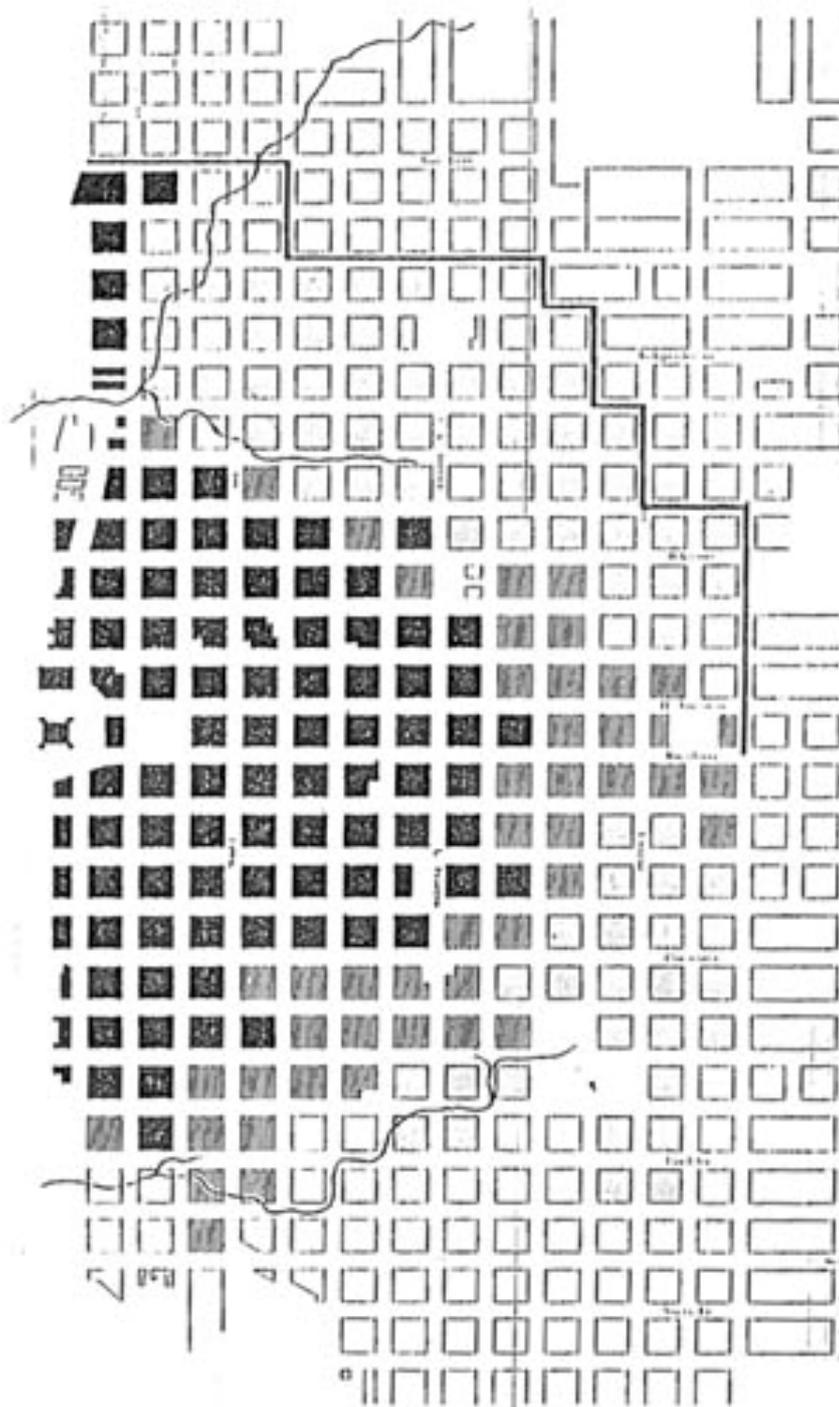


Fig. 1. Evolución de la edificación compacta de Buenos Aires (1805-1822). (Según García Belsunce). En el sector sud y oeste puede observarse la línea real de manzanas consolidadas según el



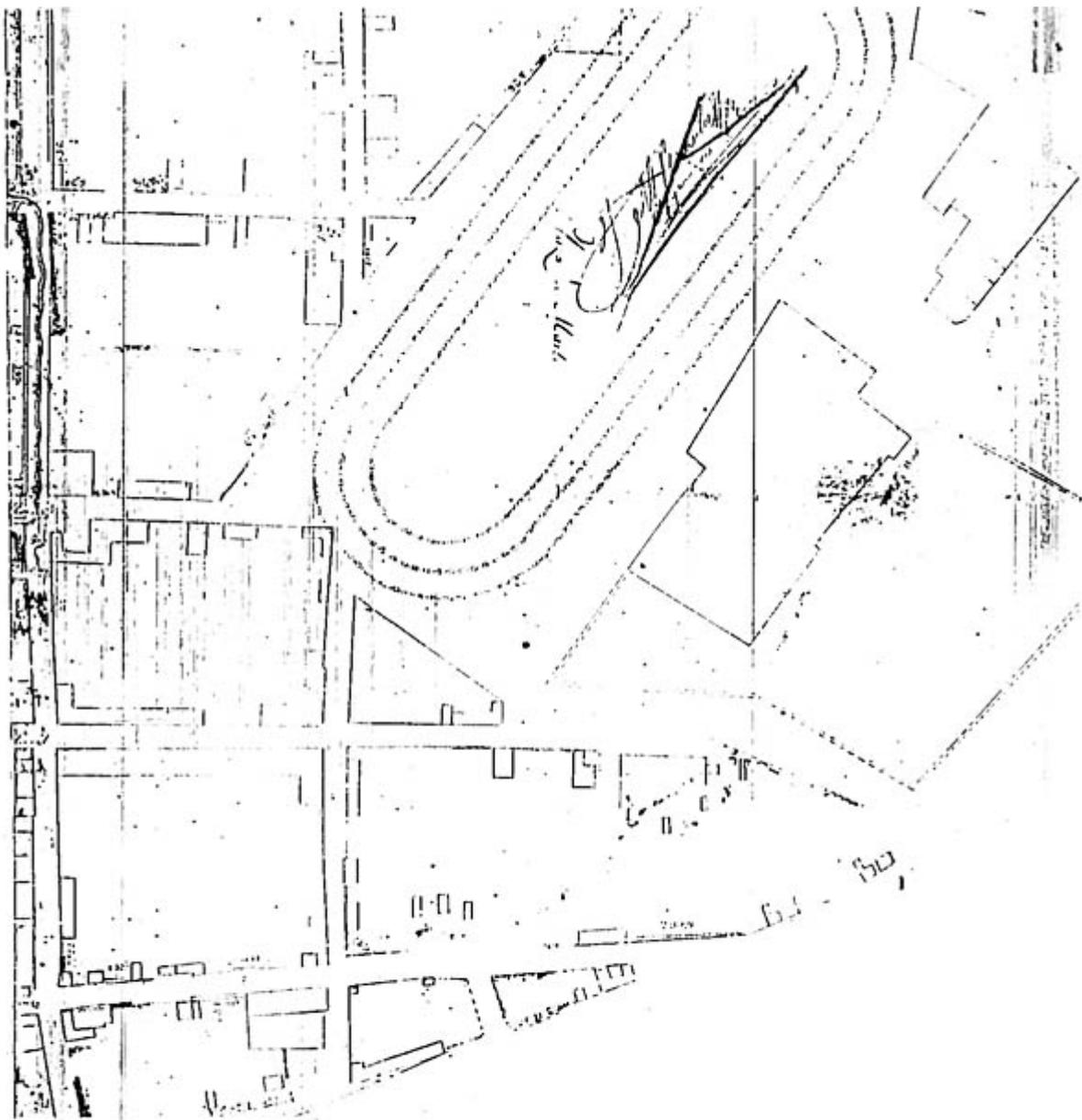


Fig 3. Sector del plano de J. M. Romero (1825). La calle Suipacha en la zona de Retiro todavía conformada por edificaciones aisladas. (Fuente: Archivo de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras y servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires).

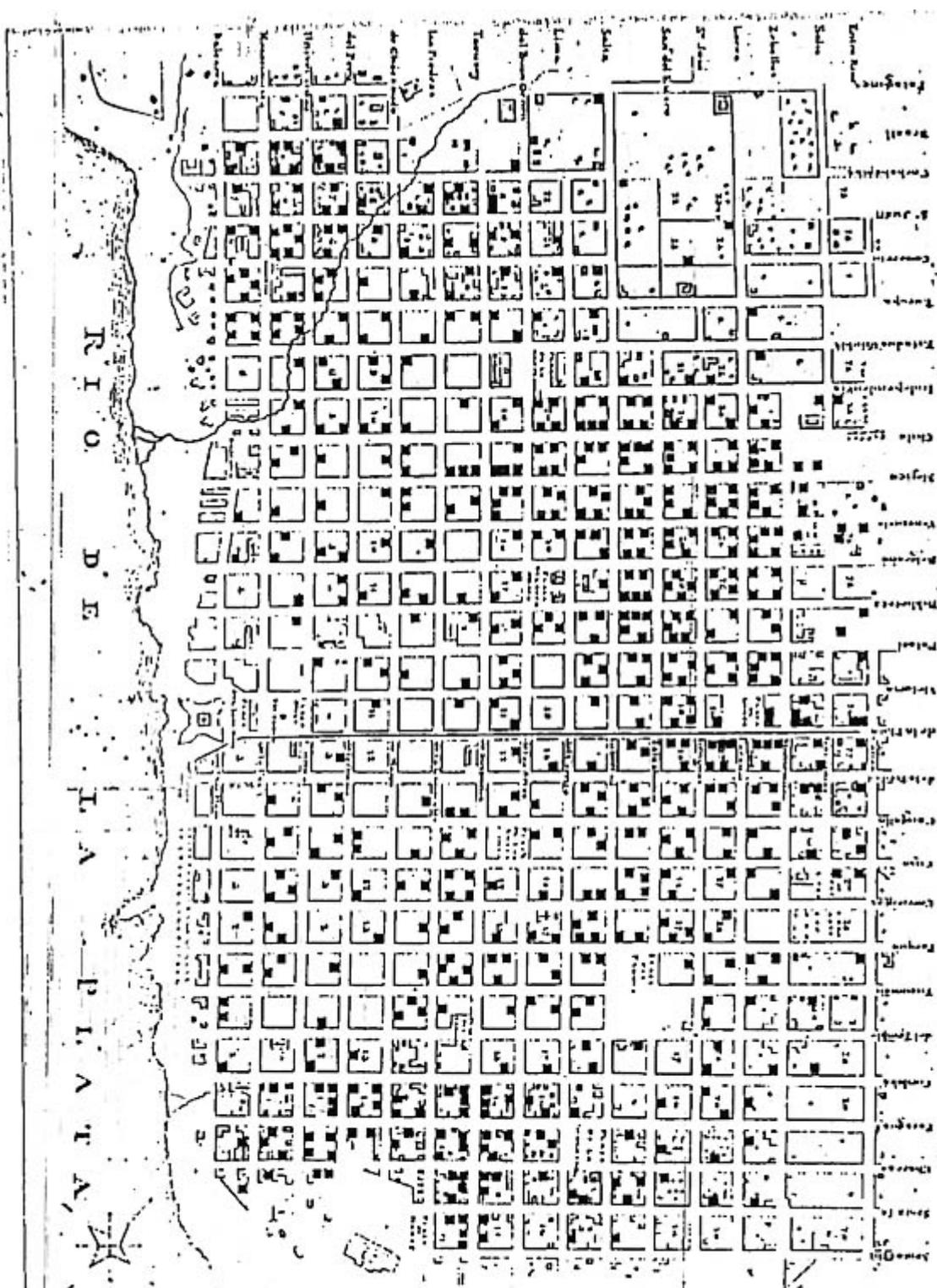


Fig. 4. Ubicación probable y esquemática de las delineaciones solicitadas y asentadas en los libros de contables de la Policía entre 1824 y 1827. (Dibujo del autor sobre plano topográfico de Felipe Bertrés de 1822).

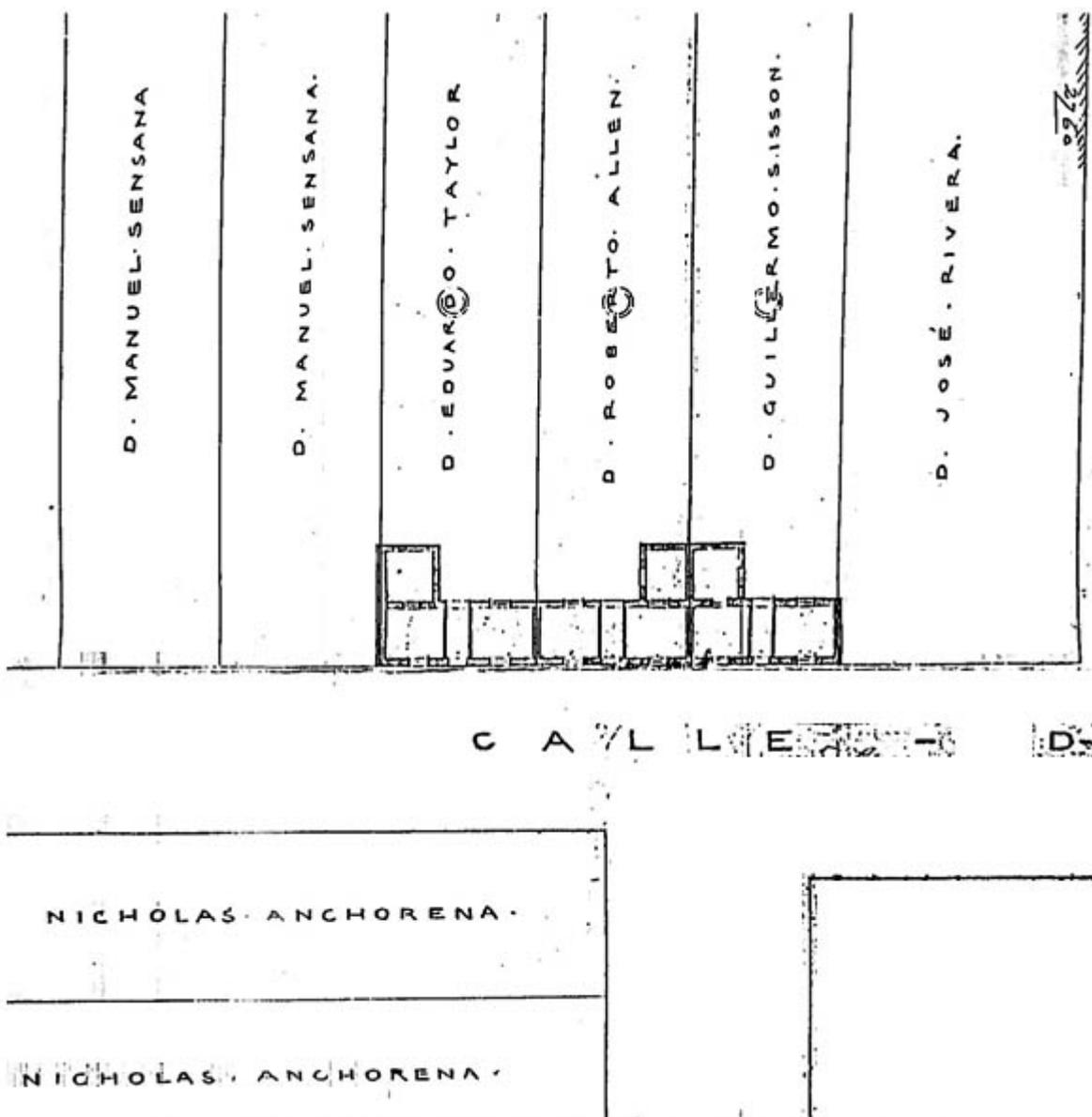
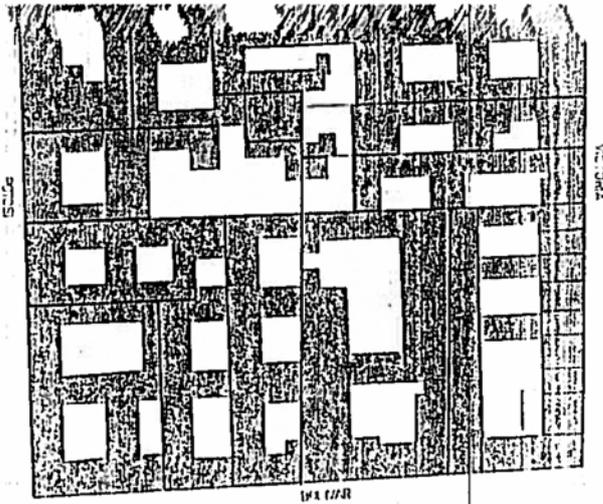
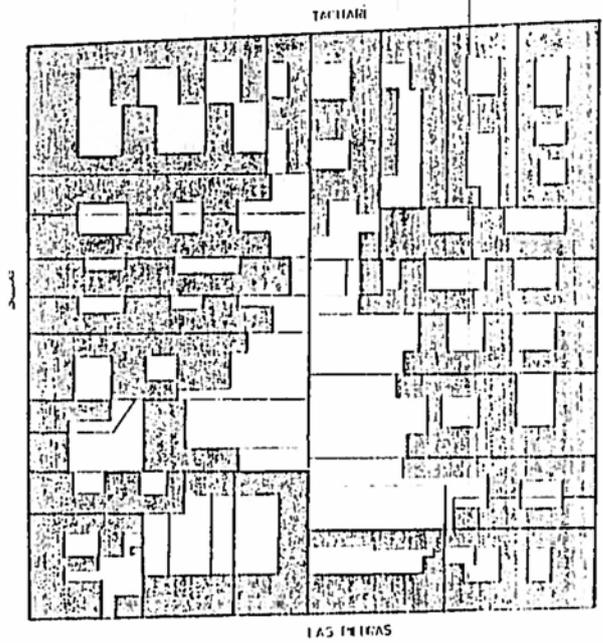


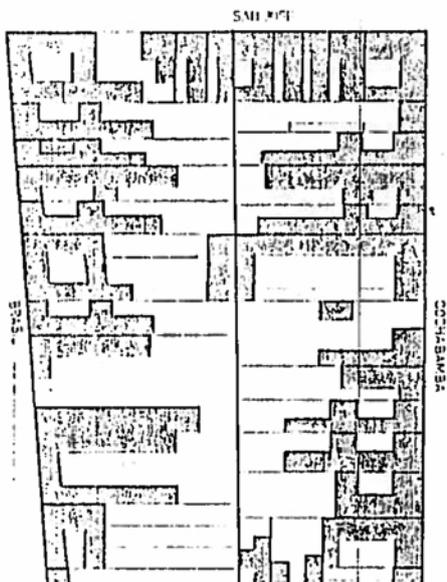
Fig 8. Detalle de las casas construidas por E. Taylor en el sector aledaño al mercado San José. 1828 (Fuente: Archivo de la Dirección de Geodesia del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Prqvincia de Buenos Aires).



A



B



C

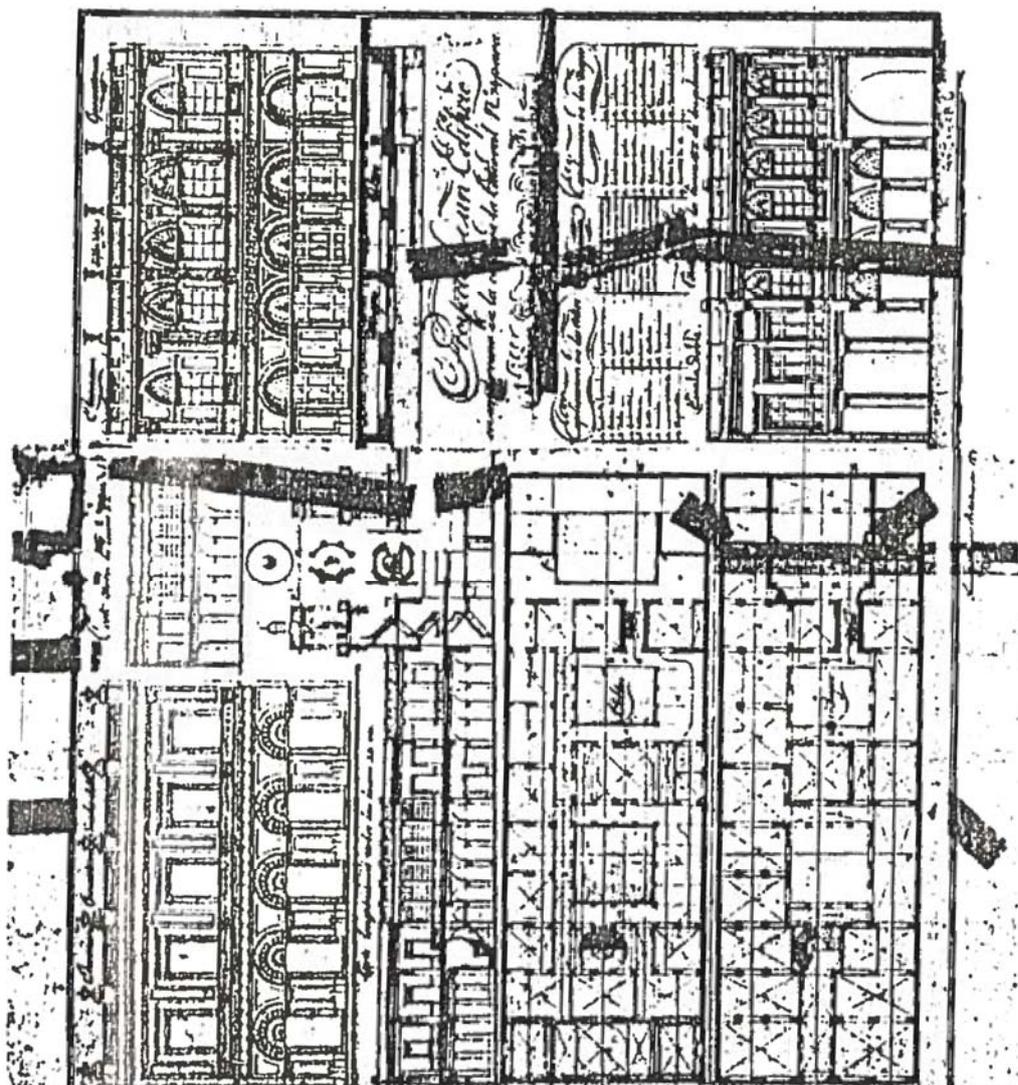


Fig 8. Casa del General Pacheco, P. Benoit (1848). (Fotografía del plano original).