

# LA VIVIENDA EN LA SEVILLA DEL SIGLO XVIII: CONSIDERACIONES SOBRE SU VALOR, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SEGÚN LAS FUENTES DOCUMENTALES

FRANCISCO OLLERO

*Universidad Pablo de Olavide. Sevilla. España*

Pretendemos a través de estas líneas desarrollar una aproximación al análisis de la casa sevillana en el siglo XVIII desde las fuentes documentales de esa época; con ello analizaremos algunos aspectos relacionados con el número, régimen de tenencia y valor del caserío sevillano de esa centuria; sobre la tipología de la vivienda, y algunos de sus elementos y espacios; sobre la idea y el diseño de la casa, y sobre sus técnicas de construcción y materiales, todo ello bajo la especificidad sugerida por la mención explícita que de tales cuestiones se realiza en la documentación consultada. Estas fuentes arrojan una luz imprescindible sobre una arquitectura que determinaba la función residencial de la urbe como capital del Antiguo Reino y que configuraba, junto a otros tipos de edificaciones, la morfología propia de la capital.

## **Consideraciones cuantitativas sobre el caserío en la ciudad**

Para mediados del siglo, el Catastro de Ensenada nos informa de la existencia en la ciudad de unas 10.900 casas habitables, a las que había que sumar otras 112 consideradas como inhábiles, y unos 500 solares<sup>1</sup>. Esta proporción entre casas en buen estado, necesitadas de obras y superficies yermas se altera con el terremoto de Lisboa que sacudió la ciudad en noviembre de 1755; en esa fecha, y según

los informes elaborados por maestros de obras nombrados al efecto, se consideraba que el número de casas arruinadas por el movimiento sísmico ascendía hasta 333, mientras que precisaban reparos un amplio número de viviendas, unas 4.949<sup>2</sup>. Algunos años más tarde, ya en el declinar del siglo, otro documento sevillano, emitido por la Sociedad Patriótica, eleva hasta las 12.092 el número de casas del municipio<sup>3</sup>, un aumento no excesivamente acusado, fruto de la expansión demográfica de la urbe y de la tendencia a la urbanización de los espacios extramuros de la ciudad.

Precisamente el estado del caserío de la ciudad se convirtió en una de las preocupaciones importantes sobre la imagen de Sevilla de la segunda mitad del siglo. Pese al ingente proceso de reconstrucción que se desencadenó tras el movimiento sísmico de 1755, sería tal suceso natural condicionante de la quejas de los sevillanos al respecto. Ya Guichot calculará en la centuria siguiente el daño producido por el terremoto en la ciudad en la ruina de una sexta parte del conjunto de su caserío; lo cierto es que el amigo de Olavide y colaborador en el cabildo secular, Francisco de las Peñas, se queja en 1767 del estado de abandono del caserío, y promueve entre los métodos para solventar su ruina el abaratamiento de los alquileres y la transformación de los tributos

1. En 1755, según las *Respuestas Generales al Catastro de Ensenada*. Transcripción en *La Sevilla de las Luces, con las respuestas y estados generales del Catastro de Ensenada*, Sevilla: Ayuntamiento, Tabapress, 1991, p. 202.

2. Se leyó en acuerdo del cabildo de 16 de diciembre de 1755. AHMS. Sec. XVI. Varios Antiguos. 499.2. *Estado que manifiesta el en que quedaron las casas y edificios desta Ciudad con el terremoto experimentado el día primero de Noviembre, y Personas que en él perecieron*

3. "Sevilla en 1791", en AGUILAR PIÑAL, Francisco: *Temas sevillanos. Primera Serie*. Sevilla, universidad, 1992, pp. 207-230.

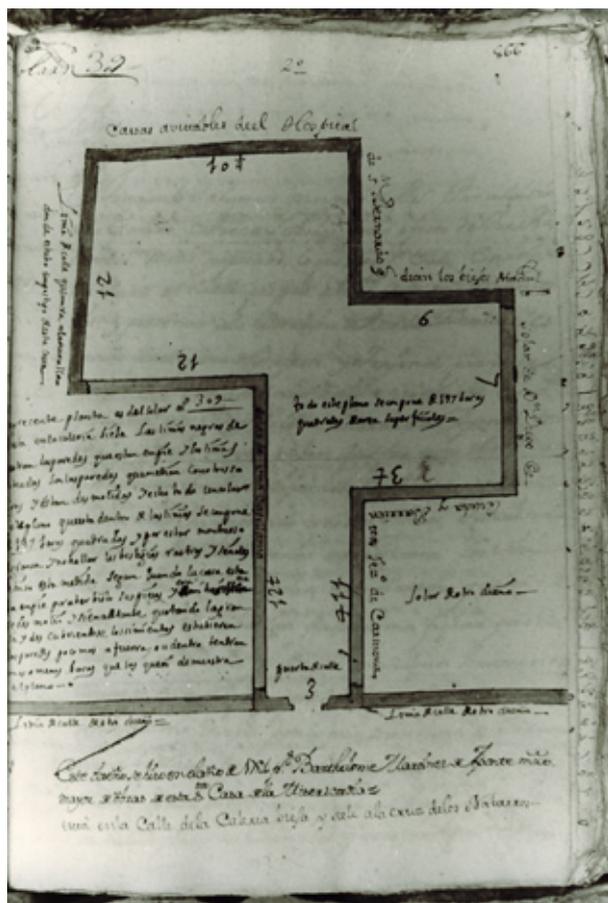
perpetuos en redimibles<sup>4</sup>, es decir, la posibilidad de conseguir que la tenencia de fincas en la ciudad pudiera ser considerado un negocio para propietarios y un estímulo de los inversores. Y es que, como señalara Aguilar Piñal aludiendo a razones expuestas por capitulares de la época<sup>5</sup>, la escasa capacidad económica de los moradores explicaba la ruina del caserío, a lo que se unía el hecho de que la mayor parte de las fincas pertenecían a instituciones seculares o religiosas que se conformaban con el cobro de los arriendos y cargas, y no se preocupaban en exceso por mantener en perfecto estado sus inmuebles.

Junto al terremoto y la indolencia de los propietarios, la morfología del caserío estaba marcada por la existencia de espacios abandonados no urbanizados en el interior de la ciudad, y una tendencia a la extensión de las nuevas casas hacia las afueras extramuros, cerca de los arrabales y barrios ya iniciados en la Edad Moderna, como el caso del Baratillo tras la Puerta del Arenal. La desaparición de las casas arruinadas y de los solares se auspiciaba con una legislación que prohibiera de manera terminante la construcción extramuros sin haber agotado los espacios interiores de la ciudad. Se obligó por el Supremo Consejo de Castilla a la edificación de los solares en el plazo de un año<sup>6</sup>, y en esta dinámica de deseos y normas cabe situar las intervenciones sobre el barrio de la Laguna, entre otros intentos de ordenar las superficies aún libres de la ciudad.

### Formas de tenencia

La mayor parte de las casas de la ciudad de Sevilla concentraban su propiedad en un número limitado de instituciones religiosas y seculares y de la aristocracia sevillana. Esta concentración de los inmuebles condicionaba como hemos aludido el estado del caserío de la ciudad, tanto por las dificultades del mantenimiento de sus numerosas fincas por parte de cada organismo o particular, como por la diferencia cualitativa de tratamiento de los bienes ante la distancia entre propiedad y ocupación.

El reconocimiento de la propiedad era culminado legalmente con una serie de actos de posesión, relacionados con los aprehensión del espacio y su abastecimiento: servidores de la justicia tomaban de la mano del propietario y lo hacían entrar en la casa y visitar sus cuartos y pisos altos y bajos; se abrían y cerraban



1754. Bartolomé Martínez de Aponte. Diseño de un solar al sitio de la Calería. (Archivo Histórico Provincial de Sevilla. Sección Protocolos. Of. 1. 1761. Fol. 866.)

puertas y ventanas, se hacían saltar sus fuentes y se bebía sus aguas, y se arrojaban piedras en sus pozos<sup>7</sup>.

Junto a la propiedad de las viviendas, morasen o no en ellas sus propietarios, la forma más común de disfrute de las casas sevillanas en el XVIII era a través de los arrendamientos, pagados a meses, sobre un tiempo anual determinado, siendo el más común el de un año; más raramente existían arrendamientos vitalicios, por una o incluso dos vidas, siendo esta práctica más usual a comienzos del siglo. Una opción era otorgar a tributo perpetuo la casa a favor de un morador que tenía el uso del edificio, obligándose generalmente a mejoras del inmueble y al pago de una cantidad anual; con ello se garantizaba el mantenimiento de la fábrica de una propiedad en los casos en que ésta se encontrase degradada<sup>8</sup>.

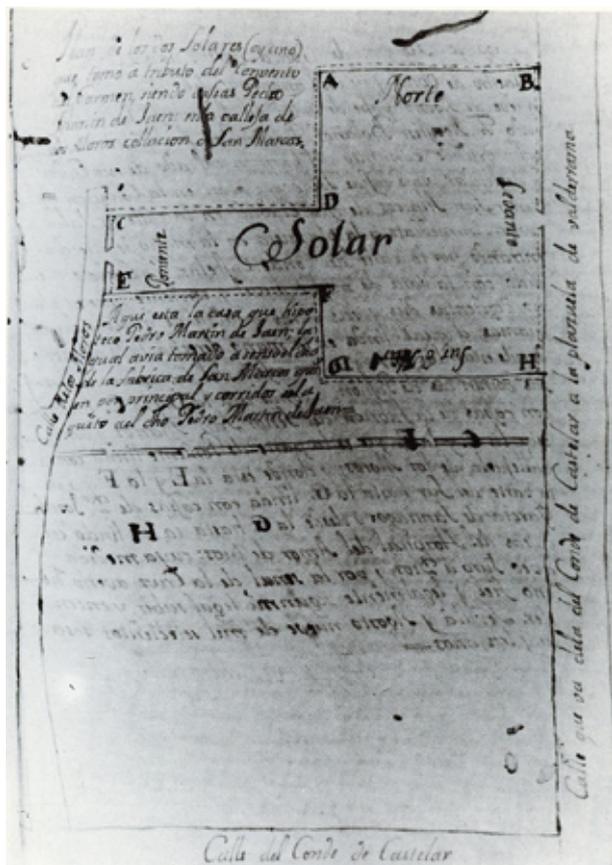
7. Por ejemplo, Archivo del Senado. 0206-03.5. Se describen diversas tomas de posesión de una casa en la calle Pajaritos, del mayorazgo fundado por Isabel de Valladolid y que recibe a mediados del siglo XIX el marqués de la Granja.

8. Por ejemplo, el maestro de obras del arzobispado de Sevilla Pedro de Silva aconseja entregar a tributo perpetuo el llamado Corral de los Gitanos en la calle Caballeros, propiedad

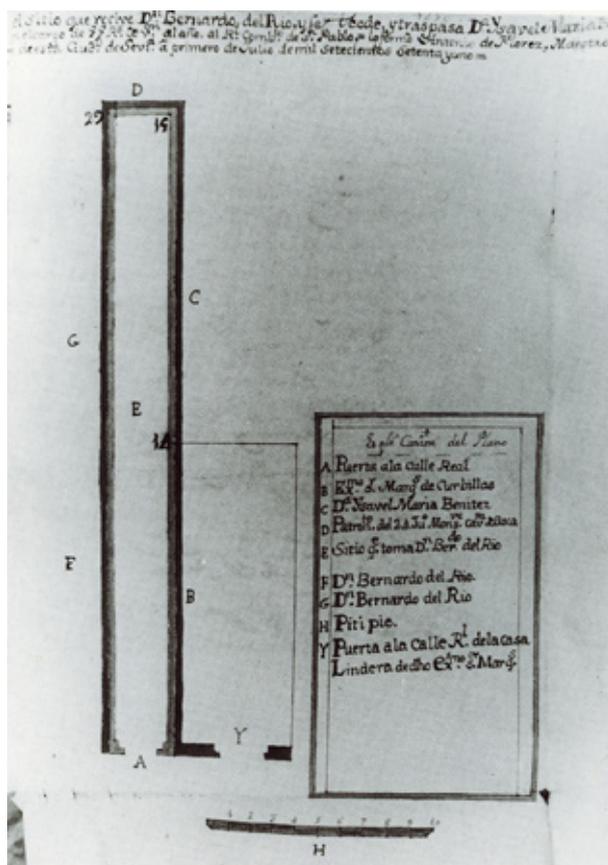
4. AHMS. Sec. X. Segunda escribanía. 108. 1767-1768. 29 de mayo de 1767.

5. *La Sevilla de Olavide*. Sevilla, Ayuntamiento, 1995, p. 39

6. *Ibidem*.



1763. Agustín de la Espada. Casa en la calle Valderrama. (F. OLLERO: *Noticias...* Op. Cit, lámina XIII)



1771. Antonio de Flores. Solar en la calle Real de San Marcos. (Lám. XIV.)

### El valor de las casas

En 1751, el maestro de obras que escribe el *Tratado segundo de precios de casas y solares yermos...* establece para Sevilla una distinción en el precio de las casas basado en la centralidad de la parcela –según estuviera ubicada en una collación céntrica o en barrio más periférico–, y en la cercanía, ya en la propia escala de las collaciones, a las parroquias de las mismas. Junto a estos aspectos relativos al “mercado” de la parcela en el contexto de la ciudad, establecía otras dos variables, relacionadas con indicadores “internos” de las viviendas: las cargas que en forma de arrendamientos o tributos, pesaban sobre las casas, y el estado de cada construcción y sus materiales<sup>9</sup>.

de la Iglesia de Santa Ana, por encontrarse muy deteriorado y con necesidad de importantes reformas. Aprecio 4 de mayo de 1773. APNS. Of. 23. 1775-1777. 12 sept, 1777.

9. Cfr. OLLERO LOBATO, Francisco: “La condición social y la formación intelectual de los maestros de obras del Barroco: el gremio de albañilería de Sevilla a mediados del siglo XVIII”, en *Barroco Iberoamericano. Territorio, Arte, Espacio*

Precisamente estas dos variables eran las definidas a través de los aprecio, apeos y deslindes de las casas, documentos indispensables para el conocimiento de las viviendas en la ciudad. Mientras el aprecio se vinculaba a la definición del estado y valor del inmueble, el apeo suponía también la descripción de la fábrica y las medidas de su superficie. Los realizaban los maestros de obras nombrados por los propietarios, particulares o instituciones, o las partes interesadas, siendo nombrados judicialmente en caso de discrepancia. Acudían a la vez el maestro de obras de albañilería y el maestro carpintero de lo blanco, encargado de evaluar el estado y precio de las maderas utilizadas en las estructuras de los edificios, aunque, de acuerdo con la competencia de ambos oficios en el campo de la arquitectura, y aprovechando los cambios auspiciados por la Ilustración en la práctica de la Corte, pretendieran los albañiles el ejercicio único de tal práctica<sup>10</sup>.

y *Sociedad*. Actas del III Congreso Internacional del Barroco Iberoamericano. Sevilla: Giralda, 2001. Volúmen I, pp. 163-174.

10. Así lo expresan los maestros mayores de obras de Sevilla, consultados por el síndico de Puerto de Santa María en

Los aprecio constituirían así no sólo una fuente de ingresos para los miembros de estos dos gremios, sino también el reconocimiento público de su función como únicos inteligentes en las cuestiones propias de la construcción. Los maestros de obras de la ciudad ejercían como peritos claculando la tasación de las casas, cálculo cuyo resultado se expresaba generalmente en el llamado valor de *venta real*, donde se definía el precio del inmueble, al cual debían descontarse el pago de cargas o tributos que pesasen sobre el mismo y las reparaciones que se consideraban imprescindibles para mantener la habitabilidad de la vivienda. Generalmente se expresaba también el valor de la casa indicado en renta anual, resultado de dividir su valor por un período habitual de 30 años.

La valoración de los edificios tomaba en consideración la antigüedad de la fábrica construida. En este sentido, los maestros distinguían entre obras de construcción reciente, las de *primera vida*, de *vida mediada*, o aquellas asociadas a problemas de ruina o inhábiles para su ocupación, denominadas como de *última vida*. Finalmente, los solares eran tasados conforme a un valor homogénero de la vara cuadrada<sup>11</sup>.

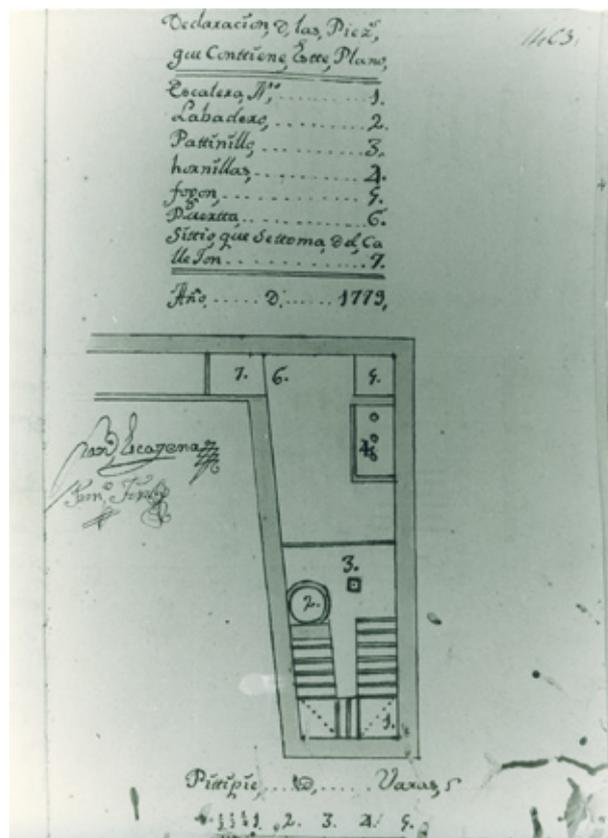
## Tipologías

Ciñéndonos al campo semántico definido por la documentación notarial del XVIII, el término casa se emplea para hacer referencia a cualquier edificio con capacidad parcial y total para servir de morada a los habitantes de la ciudad. Dentro del género de la arquitectura civil, se denomina incluso como casa a los hospicios y hospitales; incluso en la arquitectura religiosa, el término casa grande servía para la definición de los conventos principales de las órdenes religiosas; dentro de los límites de la arquitectura doméstica, aparecen vocablos complementarios que especifican diversas categorías de las viviendas.

Según las **dimensiones**, la documentación identifica en la escala más alta a las llamadas *casas principales*; la expresión comprende tanto lo que conocemos como casas-palacio, con que se hace referencia a las grandes mansiones históricas de los linajes aristocráticos residentes o con vivienda en

relación con la práctica común de los aprecio en la ciudad. Cfr. F. OLLERO, *Noticias de Arquitectura (1760-1780)*. Sevilla: Guadalquivir, 1994, p. 400. 1780-IV-28

11. 2,5 reales en los años setenta del siglo. Así aparece en el aprecio que hace el maestro Francisco Romero de un solar en la calle del Arrayán, de 459 varas cuadradas, que valora en 1148 reales de venta real. OLLERO, op. cit., p. 359. 1777-II-7.



1779. Francisco Escacena y Francisco Tirado. Casa en calle de San Isidoro. (AHPS. Protocolos. Of. 10. 1779. Libro 1. Fol. 1463.)

Sevilla, Medina-Sidonia, Medinaceli... etc, y otras de menores dimensiones pero igualmente asociadas a linajes reconocidos en la ciudad; pero también como casas principales se entendía a un grupo de edificios de significación arquitectónica relevante, aunque de menores proporciones. Aunque la tasación de sus aprecio varía enormemente, para el período entre 1760-1780 el precio de tales viviendas parece encontrarse por encima de los 70.000 reales en la ciudad de Sevilla; en la parte contraria de la escala se cita en la documentación otro grupo bastante heterogéneo, definido como casas *pequeñas* o más comúnmente *humildes*, de precios muy distintos.

En relación con las **unidades familiares** que la habitan, se distinguen entre casas unifamiliares y aquellas denominadas de *vecindad* o *corrales de vecinos*; otra división será la existente entre las casas y *asesorías*, definición vinculada a la separación independiente de una parte menor de la casa, con entrada propia, y valoradas en los aprecio con tasaciones separadas.

Un conjunto diverso de tipos se reconocen por su relación con la **producción artesanal o comercial**. En algunos de estos ejemplos la dedicación

profesional se desarrolla en el total de la casa, pero lo habitual es que sólo una parte de la vivienda se reservara para ello, simultaneándose con su uso como vivienda. Aparecen casas “de cocer” loza, o también llamadas del arte del barro, con horno y oficinas para labrar según el oficio, especialmente abundantes en el arrabal de Triana. También existen casas con horno para el ladrillo. Otras profesiones terciarias de sus propietarios o arrendatarios explican la existencia de casas de horno para pan, de casas boticas, casas almacén de comerciantes, casas tenería, casas con tienda, o casas con caballería y género, y se identifica también con ese nombre a tabernas, mesones, fondas y posadas, éstas últimas en número de 60 en la ciudad, según se inventarían en 1810<sup>12</sup>.

Relacionadas con la **explotación agrícola** aparecen dentro de la propia ciudad, casas lagares o casas con huerta, como las que pertenecieran al escultor Duque Cornejo en la calle Beatos, con crujía de fachada en dos plantas y plantío de árboles frutales<sup>13</sup>; la presencia de tales edificaciones ofrecen una visión ya lejana, de una ciudad aún relacionada con su agro próximo, donde existían 16 molinos harineros en la urbe y su término, once de ellos de los propios de Sevilla, y cinco de ellos de la iglesia, así como 21 molinos de aceite ubicados en el término y casco de la ciudad<sup>14</sup>.

Si resulta complejo establecer una relación entre la existencia de tipos arquitectónicos y el destino del inmueble; más clara parece en la documentación la mención a la existencia de espacios destinados a un uso específico, vinculados a la clasificación de la arquitectura doméstica antes mencionada.

En cualquier caso, la **casa-huerta** parece relacionarse con un esquema de casa dispuesta en una única crujía rectangular, como hemos señalado en el caso de la que fuese propiedad de Duque Cornejo, o la existente en una huerta en Triana, que reconstruye el albañil Pedro Macías en 1748; la vivienda se componía sobre una superficie de 32 varas de longitud y 9 de latitud. El fin de la construcción, relacionada con las tareas agrícolas, explica la presencia de un cuarto del capataz, cuarto de mozos, de herramientas, almacén y caballerizas, única habitación que ocupaba todo el ancho de la crujía. Otra estancia era definida como vivienda principal. Caballerizas y cocina tenían acceso independiente al exterior, mientras hacia la parte central de la casa se

accedía por un tránsito hacia los cuartos. Los muros exteriores eran de tapia y rafa y las demás divisiones citarones<sup>15</sup>.

Sobre los **corrales** de vecinos se alude a la presencia de ámbitos concentrados en uno o varios volúmenes habitacionales destacados, junto a otros anejos, de uso común, dispuestos separadamente a aquellos, según un tipo conocido de esta categoría de la arquitectura doméstica. Así ocurría en el corral junto a la Cruz del Rodeo que derriba el maestro de obras Pedro Meléndez en 1741, y que reconstruye con ocho aposentos, además de cocina, lavadero, azotea y otras oficinas<sup>16</sup>.

En la documentación sobre **casas con horno para la cerámica** suele ser explícita la referencia a horno y oficinas para labrar la loza; distinguiéndose en ocasiones entre obrador, almacén y horno; las **casas horno para cocer pan**, ofrecían, junto a los cuartos de vivienda, otros destinados a los hornos, atahonas y amasijos; es el caso de la construida en 1748 por Joaquín de Herrera para el comerciante Nicolás de León, configurada como una casa patio con crujía principal a la calle, con los cuartos de habitación en el piso principal, y los destinados al oficio en los ángulos y abiertos al patio, además de poseer el edificio caballeriza y corral<sup>17</sup>.

El testimonio más amplio sobre los espacios, sus usos y distribución de la arquitectura doméstica nos lo ofrecen las **casas-palacios** y **casas principales**; sus fábricas, en donde perviven materiales, estructuras y organizaciones de los espacios procedentes de la baja Edad Media, son objeto de reformas en el XVIII, donde se pretende mejorar sus condiciones de habitabilidad o adecuar su lenguaje arquitectónico a una estética más cercana al clasicismo. Sin penetrar en aspectos relativos a la evolución histórica de sus tipos, nos ceñiremos a recoger las menciones documentales relacionadas con la disposición de espacios y cuartos en las casas sevillanas de la época.

Se constata la enorme proporción de la superficie de las parcelas destinada a espacios abiertos o no habitables, como patios, jardines, corrales y patios de luces. Se habla de patio de soles de verano, patinillo de haciendas o de cocinas. También de jardín, de corral, o de corrales donde se disponen lavaderos

12. MORENO ALONSO, Manuel: *Sevilla napoleónica*. Sevilla: Alfar, pp. 236-237.

13. OLLERO, *Noticias...* Op. cit, 376-377, 1763-IX-12.

14. Según las *Respuestas del Catastro...* pp. 200-201

15. FERNÁNDEZ CACHO, Yolanda: *Fuentes para la Historia del arte andaluz: Noticias de arquitectura en el archivo de Protocolos Notariales de Sevilla (1741-1760)*. Sevilla: Tesis de Licenciatura inédita, realizada bajo la dirección del profesor Jesús M. Palomero Páramo. Universidad de Sevilla, 1988, p. 305 y lámina X

16. FERNÁNDEZ: *Fuentes...* Op. Cit., pp. 349-350.

17. FERNÁNDEZ: *Fuentes...* Op. Cit., pp. 197-199.

y coladero<sup>18</sup>. El más representativo es el patio principal, rodeado de galerías, usualmente abiertas al mismo con arcos, en todos sus frentes o en algunos de sus ángulos. La relación en eje de estos espacios abiertos será clave para la regularización del tipo; baste aquí señalar que la documentación señala la tendencia a la conexión de los patios principales con la puerta de acceso en el frente de fachada, como señala el arquitecto Pedro de Silva cuando aprecia la reforma de la casa del Conde de la Villa de Santa Ana en 1774, donde “*Se rompió un arco que diese unos de la puerta de en medio al patio.*”<sup>19</sup> Junto a las galerías en el piso bajo, son zonas de tránsito comunes los corredores, como los que se disponen sobre las galerías de arcos en el piso principal alrededor de los patios; también conducen en las plantas altas a las cocinas, y son espacios de paso hacia los miradores y azoteas.

Respecto a los espacios de servicio de las casas principales, se aprecia una tendencia a disponer las cocinas, -bajas y altas en muchas casas principales- en una zona definida, sucesivas en altura, en torno a patios de luces y comunicadas mediante escaleras secundarias. Suelen estar dotadas de un pozo, y se cita en ocasiones la presencia aneja de albercas para la colada y lavaderos<sup>20</sup>. En las obras que se emprenden en 1757 en el palacio del Duque se alude a la existencia de cocinas bajas, con fogón y chimenea<sup>21</sup>.

Espacios característicos para atender las necesidades de las casas de linaje o principales son los apeaderos, que se denominan en la documentación como zaguán; es éste un lugar hacia donde abren caballerizas y cocheras, en las casas donde ya no se integra el antiguo elemento del patio picadero que había caracterizado a las grandes casas sevillanas de siglos anteriores. En otras casas aparecen también accesos directos desde la calle hacia la propia cochera; éstos accesos en ocasiones quedan ubicados, en aquellas parcelas cuya extensión y situación lo permiten, en una crujía independiente de la del cuerpo de calle, mayoritariamente en la que hace testero del edificio y que abre frente a una vía secundaria. Asociados a estos espacios están las habitaciones de los mozos y pajares<sup>22</sup>. La escalera principal de estos edificios suelen disponerse desde los patios principales; en la documentación se mencionan escaleras de cajas, de dos o tres idas, a veces de “*obra primorosa*” como la de la casa de los Maestre en la calle

de la Pajería, con alicatado de azulejo vidriado, cubierta con una *carroza* de yeso adornado con tallas, o la de la casa del Conde de la villa de Santa Ana, con desembarcos hacia corredores en arcos sobre columnas<sup>23</sup>; y que se distinguen de aquellas subidas ubicadas en áreas de servicios, que son llamadas falsas, de material, o de caracol. En las operaciones de reforma, se sustituyen las de caracol por otras de yesería<sup>24</sup>, o se rematan por colgadizo y tejado<sup>25</sup>.

En cuanto a los espacios de habitación, se utiliza una denominación genérica de salas para muchas de las divisiones de las crujías, de acuerdo con la escasa finalidad funcional de los espacios en esta arquitectura<sup>26</sup>. Si se hace referencia a una distribución sucesiva de cuartos, se alude a la existencia en una crujía de alcobas y comedores, y ocasionalmente a una división tripartita de salas, recámaras y gabinetes. A comienzos del siglo XIX se introduce en la documentación la división de las habitaciones por departamentos, según el influjo francés, y se hace referencia a cuartos específicos como escritorios y chineros<sup>27</sup>.

Los salones de estrado, pieza representativa de la casa, se disponen en la crujía principal de calle de la vivienda; en el piso alto se disponen parte destacada de la crujía de calle, en ocasiones centrada sobre su portada de acceso; en alguna ocasión, como en el palacio de los Medina-Sidonia, se subdivide con la existencia de antesalas. En estas salas se sitúan las chimeneas, documentadas las llamadas *francesas* en algunas casas de morada o principales. En cuanto a los dormitorios, éstos abren hacia el cuerpo de fachada hacia la calle, o los situados en en cuerpos interiores de la casa hacia el jardín. Los techos de estas habitaciones se cubren con armaduras de madera cuando éstas son destacadas; en caso de que los forjados sean modestos, y al menos desde mediados del XVIII, se detecta la tendencia a construir falsos techos que ocultan los los forjados de madera; en 1757 en el palacio del Duque de Medina-Sidonia, se hacen a cuatro piezas del edificio “*sus cielos razos para quitar de las vistas lo tosco de las maderas y*

18. OLLERO: *Noticias...* Op. Cit., p. 440.

19. OLLERO: *Noticias...*, p. 431.

20. OLLERO: *Noticias...*, p. 472.

21. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, p. 393.

22. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, 393 y 524

23. Según aprecio de Francisco Tirado y José Álvarez en 1778. OLLERO: *Noticias...*, p. 472 y 431, respectivamente.

24. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, p. 40.

25. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, p. 93. Aprecio de 1741 de una casa en calle Azafrán por Diego Antonio Díaz.

26. Por ejemplo, en una de las casas del arquitecto Pedro de Silva en 1774 se indica en su aprecio la existencia de una crujía con una sala, y en otra, la la de la calle, de una sala y alcoba, sin otras precisiones. *Noticias...*, p. 432.

27. Tratamos también estos aspectos en “Arquitectura doméstica en Sevilla durante la segunda mitad del siglo XVIII”. *Atrio*, 10/11 (2005), pp. 113-123.

*ser de ladrillo por tabla*”<sup>28</sup>. Un camino intermedio es recorrer las vigas con bovedillas, operación usual en la segunda mitad del siglo.

La capacidad de ostentación de la vivienda se demuestra especialmente en alzados y fachada. Cuando no se opera sobre nueva planta, se regulariza su composición, como en el caso del Palacio de los duques de Medina-Sidonia, donde se construyeron con tal fin en 1754 ocho pares de ventanas y se reparó su balcón principal<sup>29</sup>. Se cita en varias ocasiones el uso de vanos resguardados con guardapolvos, utilizados habitualmente en su exorno. La fachada de los edificios componen el paramento externo de la crujía de fachada o cuerpo de calle, volúmen más destacado del edificio, que amplía en altura su desarrollo mediante los castillejos y miradores, espacios básicamente representativos, aunque también utilizados como graneros o palomeras, que alzan parcialmente una última planta de la vivienda, y que sirven de tránsito hacia las azoteas. Al exterior, usualmente rematan la organización compositiva de las fachadas de forma autónoma, con una sucesión de arcos en donde se insertan vanos o *ojos*, dispuestos generalmente según un número explícito que indican los aprecio y condiciones de obra. La presencia de volúmenes diversos en la altura de las edificaciones explican la existencia de estas cubiertas mixtas de azoteas y tejados de cuartos y miradores que caracterizó la vista de pájaro de la ciudad.

### Idea y proyecto

El acto fundamental para la construcción de la casa lo constituía el acto de dar las medidas, al que concurría un caballero diputado del cabildo, el maestro mayor de obras del municipio, los alcaldes alarifes del gremio de albañilería y el maestro encargado de hacer las obras<sup>30</sup>. Junto a la vigilancia del diseño arquitectónico resultante para que se conformase con las normas de ordenanzas, se pretendía con ello el mantenimiento del beneficio del común, pues los cargos del gremio se encargaban de verificar que no se ocupase terreno perteneciente al público, y se proyectaran los nuevos frentes de fachada de las casas conforme a un perfil rectilíneo; el municipio auspiciaba también la privatización de vías

residuales de la trama urbana, como las callejuelas y adarves, incorporadas a las construcciones domésticas, como ocurrió en la casa de los Rodríguez del Campo, o la casa Keyser<sup>31</sup>. La privatización de tales vías y la incorporación de la superficie resultante en las parcelas, así como la rectificación de los frentes de las nuevas casas se convertían en acciones con repercusiones urbanísticas, pues suponían un modesto pero continuado medio de rectificar la sinuosa trama urbana de la ciudad. Tales acciones preludaban en la Edad Moderna, y a una menor escala, las alineaciones potenciadas por el ayuntamiento en el siglo XIX.

Conocemos poco sobre los aspectos específicos del acuerdo entre propietario y maestro de obras para la edificación de nuevas casas. Indudablemente de este acuerdo inicial surgían las características más importantes de la arquitectura de las nuevas viviendas; pero tal contrato no llegaba a escriturarse, de modo que las noticias procedentes de los pasos administrativos sobre la creación de la casa son posteriores, correspondientes al acto de la dación de medidas o a la licencia de obras municipal. Cuando la intervención de los maestros de obras se efectuaba para reformar viviendas ya existentes, lo habitual era la presencia de unas condiciones escritas como fórmula de contrato, muy explícitas en cuanto a la localización y características técnicas de las tareas de construcción.

En cuanto al uso de referencias gráficas, debió de ser frecuente el uso de alzados que servían de guía para la construcción de los edificios, comentario gráfico muy comprensible para acercarse a las aspiraciones de los clientes, y que debían seguir las normas sobre edificaciones que proponía el cabildo; la recurrencia de este tipo de levantamiento explicaría que en época ilustrada se convirtiera en un medio de control de la arquitectura doméstica por parte del ayuntamiento, debiendo pasar por la aprobación del maestro mayor de obras de la ciudad<sup>32</sup>; además, respondería a la cultura artística de una ciudad donde existía sin duda una tradición importante en la composición de fachadas, paramentos, galerías o patios durante el XVII, como manifiesta la colección de dibujos arquitectónicos posiblemente realizados por Miguel de Zumárraga, o el conjunto de dibujos conservados en el Archivo arzobispal de Sevilla<sup>33</sup>. Sin embargo, la documentación notarial

28. FERNÁNDEZ: Fuentes..., p. 393.

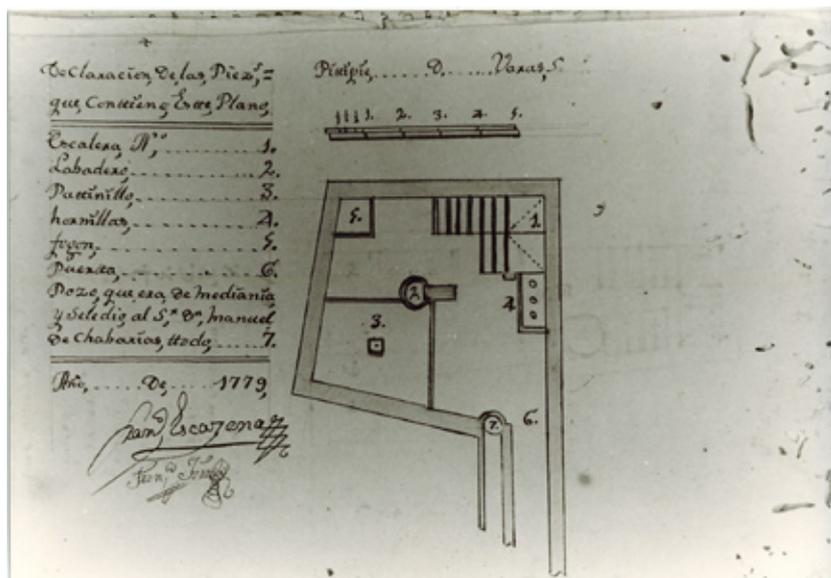
29. FERNÁNDEZ: Fuentes..., pp. 202-203.

30. Véase al respecto OLLERO, Francisco: “La Ilustración en Sevilla: tradición y novedad en la arquitectura del XVIII” en Actas del IX Congreso Español de Historia del Arte. León: Universidad, 1994. Tomo II, pp. 115-126

31. Vid. Nota 27.

32. Visto por el ayuntamiento en 1779, se decide la revisión de los alzados por el maestro de obras municipal; existen tales diseños en el archivo municipal desde 1789.

33. SANCHO CORBACHO, Antonio: *Dibujos arquitectónicos del siglo XVII*. Sevilla: Ayuntamiento, 1983; FERNÁNDEZ



1779. Francisco Escacena y Francisco Tirado. Casa en calle de San Isidoro. (AHPS. Protocolos. Of. 10. 1779. Libro 1. Fol. 1464.)

descubre más bien la existencia como representación gráfica de plantas que, anejas a apeos y apreos, sirven para explicar las áreas, realizados mediante un dibujo mediocre, tendente a convertirse en esquemas que delimitan superficiales parciales, y que suelen describir solares o viviendas de carácter muy modesto. Junto a estos ejemplos, en las condiciones de obras y reformas de la arquitectura civil sevillana se alude a la existencia de planos que sirven de apoyo a las tareas de construcción. Así, en el contrato para labrar una casa-horno por parte del maestro de obras Joaquín de Herrera en 1748, se indica que “*las paredes y pedassos de pared que son a mi cargo labrar constan de un diceño que para el modo que an de quedar dichas casas e echo*”<sup>34</sup>.

### Técnicas de construcción y materiales

La documentación revela algunos aspectos relativos a las técnicas y prácticas de la construcción de las casas. Los **cimientos** de las casas eran formados con la creación de zanjas, donde se disponían tongas de cascotes y tierra de calidad. El sistema era similar al utilizado también en la arquitectura eclesiástica, según declara al respecto el maestro de obras sevillano Manuel Nuñez, pues para esas obras “*deverán ser de mezcla que llaman de hormigón, la cual consiste en los descombros o panzas de los derribos, ligadas estas con cal, echándole la suficiente hasta que aparesca de color plateado, y echando*

*en las zanjas tongas de esta mezcla pisándolas bien, y administrándole el agua con abundancia*”<sup>35</sup>.

Los materiales de las fábricas más citados son el tapial y el ladrillo, relacionado éste primero con viviendas más modestas o áreas secundarias. Se constata una tendencia en las obras de reforma a la sustitución de las **paredes** de material por otras construidas ya en ladrillo<sup>36</sup>. Separaciones clasificadas según muros, paredes, tabiques y citaras; y enunciadas en ocasiones conforme a su grosor, como las paredes y cercas *de ladrillo y medio o dos ladrillos*<sup>37</sup>.

En cuanto a las **solerías**, las de los patios de servicios solían ser de guijarros enconchados con mezcla, como la del patio de una casa-horno, presentes también en los corrales y los accesos por la casa-puerta<sup>38</sup>, así como en los zaguanes de las casas principales, donde también se utiliza el empedrado; las salas más representativas se solan con ladrillo de *junto*, aquel que no presenta junta visible entre las piezas<sup>39</sup>. La misma manera de disponerse el ladrillo sobre el mortero se utiliza para los patios principales y corredores<sup>40</sup>. Algunos patios de esas viviendas se

35. Archivo General del Arzobispado de Sevilla. Justicia. Ordinario. Leg. 3127. 5 de abril de 1796. Fols. 85-89. 87r.

36. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, pp. 40-42.

37. OLLERO: *Noticias...*, p. 83. Construcción de una cerca en el lavadero de la Cruz del Campo, por Antonio Camargo.

38. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, pp. 199 y 449, respectivamente.

39. Sobre su definición, FERNÁNDEZ NARANJO, Juan Antonio: “Restauración de una portada en fábrica de ladrillo cortado o de junto. Portada principal de San Juan Bautista. Las Cabezas de San Juan (Sevilla)” en *Actas del Segundo Congreso Nacional de Historia de la Construcción*. A Coruña, 22-24 octubre 1998. Instituto Juan de Herrera y otros, 1998. Págs. 151-158.

40. OLLERO: *Noticias...*, p. 421.

MARTÍN, M. Mercedes: *Dibujos sevillanos de arquitectura de la primera mitad del siglo XVII*. Sevilla: Universidad, 2003.

34. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, p. 199.

cubren con suelo de ladrillo, olambrillas y adornos cerámicos, como el de la casa de los Maestre en la calle de la Pajería<sup>41</sup>. El ladrillo de *entrejunto*, con menor número de ladrillos en el lecho de mezcla, se utiliza para el resto de las divisiones interiores menos representativas, o incluso para los segundos cuerpos de las viviendas; el llamado de *revocado* se emplea para suelos de azoteas y miradores<sup>42</sup>; por último, en esta clasificación según calidades, aparece el ladrillo *tosco*, que recubre el suelo de patinillos y áreas secundarias.

En relación a las **cubiertas**, forjados y armaduras cubren de madera las estancias e interiores de las viviendas. En las operaciones más comunes de reforma, se recorren armaduras y tejados, introduciendo nuevas vigas o situando planchas de madera en las zonas dañadas. Las condiciones citan las dimensiones de la sección de las nuevas piezas, como las vigas de seis y ocho pulgadas, muy utilizadas sobre para las cargas en el piso bajo, junto a otra maderas cuyo tamaño se reducía en el principal<sup>43</sup>. En las casas sevillanas, tenía especial consideración el uso en las maderas de castaño y pino de Flandes; esta última se especificaba en las condiciones de obras como material del portaje en las casas, fueran puertas clavazas o de tableros. En cuanto al pino de Segura, su empleo se prefería al de la tierra, según indicaba el maestro Ambrosio de Figueroa para la reforma de la iglesia parroquial de Camas<sup>44</sup>. El uso de madera de Flandes o de Segura aseguraba los corredores altos y bajos, mientras los entresuelos se componían también con castaño. Las áreas secundarias o con menos responsabilidad sustentante se cubrían con pino de la tierra<sup>45</sup>. Los corredores de casas principales podían disponerse, como en el caso del palacio de los Duques de Medina-Sidonia, con vigas de seis y ocho, con cuarterones de cuatro y cinco entablados con hojas de madera de Flandes, así como con soleras de madera de Flandes o Segura y sus alfagías<sup>46</sup>.

41. OLLERO: *Noticias...* p. 471.

42. Las casas del arquitecto Pedro de Silva en la calle Enladrillada, tenía, según aprecio de 1774, “*solerías de mirador y cuarto de azotea de rebocado, las del segundo cuerpo de entrejunto y el primero todas en junto*” (*Noticias...*, p. 432.)

43. Cinco y seis pulgadas, en la casa horno levantada por Herrera en 1754. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, p. 198.

44. Visita a la iglesia de Camas del 25 de octubre de 1773. Cfr. ANTEQUERA LUENGO, Juan José: *Noticias y documentos para la historia de Camas (hasta finales del XIX)*. Camas: Sevilla Tartessos, 1981, p. 98.

45. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, p. 199.

46. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, obras en el palacio de 1757, p. 392.

Por lo que respecta a los **tejados**, la intervención más común era la de recorrerlos o cambiar la antigua teja morisca por *canal* y *redoblón*, componiendo en los tejados las secciones cóncavas y convexas de canal y cobija<sup>47</sup>. Las piezas podían sellarse a *lomo cerrado* con un mortero de cal y arena, mediante una mezcla “*terciada a tres y dos*”; y sólo en ocasiones extraordinarias se adornaban con vidriados.

El desarrollo de las tareas de construcción implicaba la presencia de un conjunto de **materiales** característicos. Para las obras se portan ladrillos raspados, para raspar y cargas de polvo de ladrillo, junto a cal, cargas de yeso, tierra y arena para las mezclas<sup>48</sup>.

Los **ladrillos**, comprados a los caudaleros, podían ser “*bastos y toscos, raspados, y de cornisa y de alixares*”<sup>49</sup>; en las obras de arquitectura doméstica servía, como hemos visto, de material favorito en las solerías y paredes; en cuanto a la **cal**, la más famosa era la de Morón, siendo las medidas utilizadas de este material el cahiz y la fanega. El **yeso** era más barato, diferenciándose entre el de calidad y el yeso llamado basto. La **arena** era suministrada por las márgenes del río Guadalquivir, y se transportaba desde sus orillas en carretadas; la **cerámica** era utilizada en los alisares, adornos de patios o pilas, cajas de escaleras y guardahuellas.

En cuanto a las **mezclas** de la construcción, el arquitecto Manuel Nuñez precisaba en relación a la arquitectura religiosa sevillana la necesidad de que fuesen de tres a dos, “*que quiere decir, que a dos espuestas de cal se le echarán tres de tierra de los derribos, y a cada tres mezcladuras una espuesta de arena con dos de cal. Cuyo compuesto es de suficiente calidad y muy general aprobación aún en las obras del rey*”<sup>50</sup>; en efecto, esta proporción aparece generalmente en las condiciones de construcción, introduciendo alguna precisión al respecto, como en solerías, tejados, donde “*se han de terciar a una de cal y otra de tierra, y cada tres mezclas duras dos de cal y una de tierra*” excepto en las azoteas “*...que serán dos de cal y una de arena*”<sup>51</sup>.

47. Una vara cuadrada de teja vale en 1773 unos 10 reales, según indicaba el maestro Antonio de Figueroa en su visita a la iglesia de Camas del 25 de octubre de 1773. Vid. Nota 44.

48. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, p. 141

49. Los que se adquieren en una obra de la iglesia de Palomares en memoria fechada a 9 de noviembre de 1778. Transcrita en PINEDA NOVO, Daniel: *La villa de Palomares entre el Aljarafe y la Ribera. Sevilla: Ayuntamiento de Coria del Río*, p. 158

50. Vid. Nota 35.

51. Según la obligación de construir unas casas en la plaza de la Contratación que emite el maestro Francisco Jiménez Bonilla en 1753. FERNÁNDEZ: *Fuentes...*, p. 238.