

Génesis y desarrollo de la tipología habitacional del periodo virreinal

Palabras clave:
arquitectura
vivienda
tipología
Nueva España

Resumen

Se examinan algunas de las condiciones que fueron necesarias para la creación del sistema de producción edilicia que requirió la sociedad colonial en su periodo de gestación. A partir de esas condiciones, se analiza la evolución de las pautas de uso cotidiano de los ámbitos familiares que influyen en la creación del espacio doméstico, y cómo los cambios de los hábitos y las costumbres, la tecnología, las modas, etcétera, transforman los esquemas de organización del espacio, generando arreglos distintivos.

Así mismo, se analizan los factores que provocaron la gestación del paradigma arquitectónico que prevaleció durante el periodo virreinal, la evolución del pensamiento, los cambios de mentalidad y los aspectos ideológicos subyacentes en el uso de los órdenes clásicos y en la formación de los estilos.

Construir en la ciudad de México nunca fue una tarea fácil: grandes alarifes y constructores como Claudio de Arciniega y Manuel Tolsá, entre otros, sufrieron desagradables contingencias mientras entendían el comportamiento de los edificios en este sitio; si avanzamos temporalmente, en el siglo xx recordemos las numerosas obras erigidas por Ingenieros Civiles y Asociados (ICA) que fueron devastadas por los sismos. Si los hundimientos, los

desplomes y los colapsos de las estructuras son usuales en la antigua cuenca, es evidente que de inicio los arquitectos de la región necesitaban concebir un conjunto de procedimientos y normas de construcción que superaran tales problemas; esta situación, tan obvia, no era tan simple en el siglo xvi debido a las condiciones del país provocadas por la conquista ibérica y el abatimiento de las sociedades mesoamericanas. El objetivo de este texto es analizar cómo se constituyó un sistema de producción arquitectónica, cómo se establecieron las normas del sistema y cómo se lograron tipificar los productos para satisfacer las necesidades de vivienda para una nueva sociedad: la novohispana.

Cuando se deseaba construir una vivienda en los siglos xvi o xvii, se acudía a las áreas boscosas del altiplano para cortar las vigas para las techumbres y entrepisos; las dimensiones de esos elementos prefijaban el claro posible de los espacios. La madera más asequible era el pino, del cual se podían extraer vigas de cinco, seis o siete varas castellanas (4.18, 5.01, 5.85 m), y si estas dimensiones las confrontamos con las áreas determinadas por las pautas de uso del espacio de la época, encontramos un modelo recíproco, por ello, no existe sorpresa al descubrir que el claro corto de todas las salas, recámaras y espacios de usos múltiples era similar en toda la ciudad, ya que el elemento básico para hacer la arquitectura, el módulo de la misma, era determinado por el material,¹ siendo la unidad inicial para la formación de la tipología.

Ningún procedimiento constructivo puede ser inalterable, ya que tiene que adaptarse a numerosas contingencias. Este sistema constructivo con dos muros de carga paralelos, permitía que la dimensión del recinto en sentido perpendicular fuera adaptable a los requerimientos de la época, otorgando la flexibilidad necesaria para su aplicación generalizada.

Otra particularidad del sistema está relacionada con la facilidad para agregar otras unidades a este elemento básico, formando

HORACIO SÁNCHEZ SÁNCHEZ
DEPARTAMENTO DE TEORÍA Y ANÁLISIS
UAM-XOCHIMILCO
E-MAIL: horaciosanchezsanchez@yahoo.com.mx

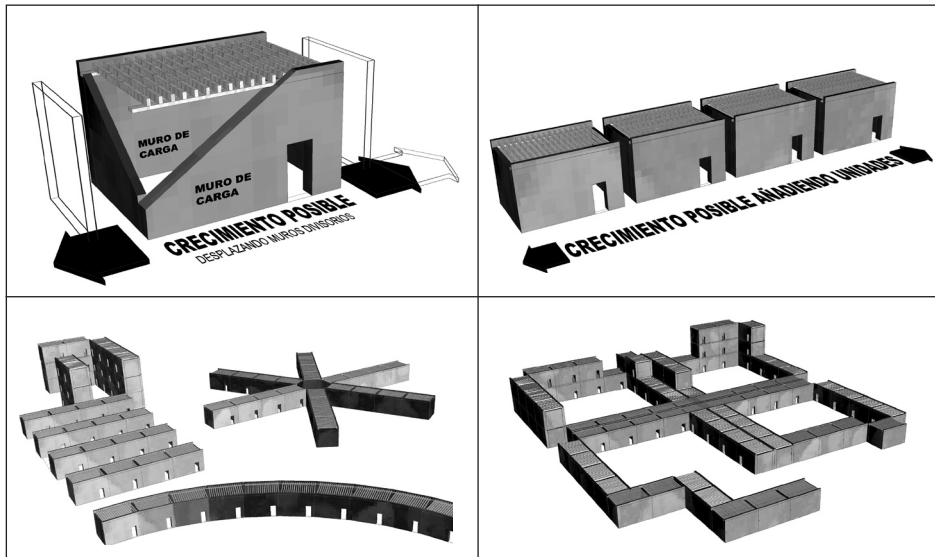
Key words:
architecture
housing
typology
New Spain

Abstract

This review of the Viceregal housing typology allows us to consider several conditions needed to start the building production system required by the Colonial society during its own evolution period. Starting from these conditions, it is analyzed the development of patterns of daily uses in the family environment that shape the creation of a domestic space, and the influence exercised by habits, daily conducts, technology, even dressing ways upon the schemes of spatial organization, thus allowing diverse solutions.

Those that contributed to build the architectural paradigm that prevailed along the viceregal period are analyzed here, such as the evolution of thoughts, the changes in the mentalities and the underlying ideological aspects in the formation of styles.

¹ En las partes altas de las serranías había oyameles de hasta 40 m de altura, pero en aquel tiempo la carencia de caminos accesibles y de transportes expeditos eran impedimentos para que fuera extensiva su aplicación; además, se debe tomar en cuenta que cada elemento estructural, en este caso la madera de las coníferas, tiene un rango dentro del cual es lógico utilizarlo, de ello resulta que los locales cubiertos con viguería y terrados excepcionalmente superaban esas dimensiones.



El sistema constructivo con dos muros de carga, facilita agregar unidades al primer elemento, formando crujías.

crujías, de las cuales se pueden derivar acomodados en paralelo o radiales, configurar claustros, etcétera. También es posible apilar esos módulos, en cuyo caso se acostumbraba colocar un terrado en el entrepiso, con la finalidad de evitar la transmisión de ruido. Tal diversidad hacía factible la satisfacción de las necesidades de edificios de diferentes géneros como hospitales, conventos, escuelas, comercios, etcétera.

Antes de profundizar en las posibilidades de los esquemas de organización espacial, comentaré otros aspectos concernientes al sistema estructural y sus materiales, que a la postre serán importantes en la tipología de la región. Los aztecas habían fundado su ciudad en medio de un lago, excelente sitio para defenderse de agresores, pero infame territorio para construir edificios. Ellos habían aportado la solución, una de tal índole que Claudio de Arciniega tardó en comprenderla: había que hacer flotar los edificios, y para ello, se requería utilizar una piedra más ligera que el agua, la cual, además, abundaba en los alrededores: el tezontle.

Si se atienden las instrucciones que proporciona el tratado de albañilería de la época virreinal, *Arquitectura mecánica conforme a la práctica de esta ciudad de México* (1987), indica que los cimientos de una casa debían tener una vara de ancho (0.835 m), una y media o dos de alto; los muros de planta baja y entresuelo, tres cuartos de vara de ancho y seis y media de alto; los muros del piso principal ("altos") podían reducirse a dos tercias de vara y seis de alto, los "tabiques" (muros divisorios) de media vara de ancho en la planta baja y un tercio en los "altos". Con estas dimensiones puede inferirse el peso de los muros por metro lineal (el que debían soportar los cimientos), los cuales tenían 83 cm de ancho. Si la mampostería la hacíamos con tezontle, el peso total sería de 6 400 kg, si la elaboramos con piedra braza,

sería de 18 000 kg aproximadamente, casi tres veces más.² Por lo tanto, en un suelo como el de la ciudad de México, con ese ancho de cimentación ni siquiera se podría sustentar el primer caso.³

Ante situaciones semejantes, tanto Vitruvio⁴, como los mismos aztecas tenían respuestas capaces de resolver el problema. El primer paso consistía en hincar troncos rollizos de seis varas de largo con un doble propósito: el primero era consolidar el terreno, el segundo, que realizaran la tarea de pilotes de fricción. Posteriormente se conectaban todas las cimentaciones (muros de carga y divisorios) formando un emparillado de mampostería, que abajo, al traslaparse los bulbos de presión, constituían una especie de placa continua de sustentación.

Al densificarse las construcciones durante los siglos XVII y XVIII, y debido a la utilización de muros medianeros en las colindancias, toda la manzana se convertía en un gran superbloque, en un solo edificio desde el punto de vista estructural, lo cual beneficiaba al conjunto durante los movimientos sísmicos.

² Completando el cálculo de bajada de cargas por metro lineal sobre los muros de apoyo, si pensamos en una casa con cuartos de seis varas de claro y considerando que los terrados de azotea y entrepiso tengan un espesor de 15 cm de espesor, una carga viva de 100 kg por metro cuadrado, recubrimiento de mezcla de cal en los muros y baldosas de barro en el entrepiso y enladrillado en la azotea, resulta que la carga por metro lineal con muros de mampostería elaborados con tezontle, sería de 9 500 kg por metro lineal, aproximadamente. Con piedra braza, sería de alrededor de 21 000 kilogramos.

³ El cual, sin ningún tipo de consolidación, se estima que puede resistir alrededor de 2 000 kg por metro cuadrado.

⁴ En *Los diez libros de arquitectura*, libro tercero, capítulo IV, Vitruvio recomendaba hincar troncos para consolidar terrenos pantanosos.

El ejemplo de las vigas permite asomarse al problema de la constitución de un sistema de producción arquitectónica, pero estamos lejos de comprender las dificultades que se manifestaron al inicio del periodo virreinal para que la construcción de las ciudades fuera posible. La hecatombe originada por la conquista tenía que transfigurar a las dos culturas, transmutando las mentes de los participantes, lo cual, a final de cuentas, desembocaría en la fundación de una nueva sociedad. George Kubler lo expone en los siguientes términos:

La fundación de innumerables pueblos fue quehacer y privilegio especial de los primeros colonizadores de México. Las características de este programa de urbanización no tienen paralelo en la historia de la colonización española. Comenzando con las primeras incursiones en el país, todas las autoridades se empeñaron en una campaña continua, nada sistemática y muy prolífica de creación de ciudades. Los caminos seguidos por los conquistadores, misioneros, obispos, sacerdotes y colonos civiles estaban bordeados por cientos de nuevos pueblos fundados antes de 1580; a una generación de la Conquista, los españoles habían dotado a la Nueva España de todos los atributos necesarios para establecer una sociedad colonial. Esto incluía un centro metropolitano inexpugnable, una extensa red de ciudades provinciales para los colonos europeos, fundaciones mineras y artesanales bien equipadas, alojamiento para millones de colonos indígenas y acomodo provisional, en la periferia de la Colonia, para las tribus nómadas. Los establecimientos iban de aquellos que albergaban sólo algunas familias, a ciudades hasta de 60 mil habitantes. Algunos cumplían funciones estratégicas, otros eran simples escalas en las rutas comerciales e incluso otros más cumplían la necesidad de mantener separados a los indios de los europeos (Kubler, 1986:73).

En la historia de la humanidad se habían presentado algunas situaciones semejantes, como sucedió en algunos periodos de expansión del Imperio Romano, en los cuales se habían fundado numerosas ciudades, además de la construcción de murallas y fortificaciones, caminos y puentes, acueductos y canales, todo ello necesario para la supervivencia de las mismas. Recientemente, algunos países de Europa habían conocido un auge constructivo análogo, en el caso de Francia, Jean Gimpel reseña un proceso similar:

En el lapso de tres siglos, de 1050 a 1350, Francia extrajo muchos millones de toneladas de piedras para edificar ochenta catedrales, 500 grandes iglesias y varias decenas de millares de iglesias parroquiales. Francia acarreo más piedras en esos tres siglos que el antiguo Egipto



La encomienda.



Los diezmos y las primicias.



Las enfermedades diezmaron a la población nativa, lo que "justificó" la introducción de esclavos.

en cualquier período de su historia, y eso que la Gran Pirámide tiene, ella sola, un volumen de dos millones y medio de metros cúbicos.

Los cimientos de las grandes catedrales se hunden hasta diez metros de profundidad –que es el nivel medio de una estación de subterráneo– y en algunos casos constituyen una masa de piedra tan voluminosa como la de la parte visible sobre el suelo.

En la Edad Media había una iglesia por cada 200 habitantes más o menos; por consiguiente, la superficie cubierta por los edificios del culto era considerable con respecto a las modestas dimensiones de las ciudades: sabemos que las ciudades de Norwich, Lincoln y York, poblaciones de 5000 a 10000 habitantes, contaban con 50, 49 y 41 iglesias, respectivamente. Siempre se plantearon serios problemas a los ambiciosos que querían reconstruir su iglesia sobre una superficie más vasta: a menudo hacía falta demoler una o dos iglesias vecinas y construir viviendas modernas para los habitantes expropiados.

La superficie de la catedral de Amiens, que cubría 7700 m², posibilitaba que toda la población, es decir, alrededor de diez mil habitantes, asistiese a la misma ceremonia. Para hacer una comparación en la escala de nuestra época, es preciso imaginarse que hoy, en el corazón de una ciudad de un millón de habitantes, se levantase un estadio suficientemente grande como para acomodar a un millón de personas. Ahora bien, el estadio más grande del mundo sólo tiene capacidad para 180000 espectadores (Gimpel, 1971:7).

Y agrega en el caso de las abadías:

Los problemas planteados por la edificación de unos mil cuatrocientos monasterios cluniacenses hicieron progresar considerablemente la ciencia de la construcción en Europa occidental. Las primeras abadías se construyeron de madera porque no había casi nadie que supiera dónde hallar buenas canteras ni cómo tallar bien la piedra (Gimpel, 1971:17).

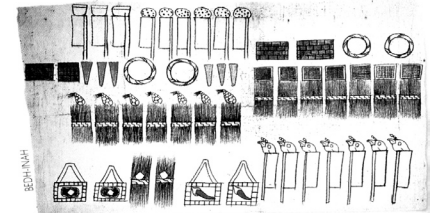
Un impulso similar había animado a España en el periodo denominado Reconquista, el cual ahora se revitalizaba y fortalecía para colonizar el nuevo continente. Pero en esta ocasión existían dos diferencias cruciales: que

se realizaba en territorios a escala mundial (de Cádiz a las Filipinas), y que aquellos procesos duraron varios siglos, en cambio, en el caso específico de la Nueva España se realizó en algunas décadas.

En Mesoamérica sí había quien supiera "dónde hallar buenas canteras y cómo labrar bien la piedra" pero dicho proceso presentaba varias dificultades. Entre ellas estaba la circunstancia de que los colonizadores que venían a imponer un nuevo modo de construir eran una milicia de conquistadores, o eran campesinos, aventureros o frailes, pero no constructores. Por lo tanto, era necesario traer albañiles, canteros, aparejadores, herreros, carpinteros, etcétera, o habilitarlos aquí, y ambos caminos se siguieron. También había que traer las herramientas o, en su defecto, que la población americana aprendiera a producirlas. A pesar de las diferencias de lenguaje y de la necesidad de cumplir paralelamente otras obligaciones a las que se había comprometido la Corona española, como la cristianización de la población y en general la imposición de la cultura europea a la población nativa, y a pesar del genocidio provocado por las enfermedades traídas por los españoles, que mataron a 9 de cada 10 habitantes de la región central de México, disminuyendo la población americana de unos 11 a poco más de un millón en el transcurso del siglo,⁵ a pesar de todo ello, en unos 60 años se habían realizado las tareas reseñadas por Kubler.

En poco tiempo se había puesto en marcha un sistema de producción de arquitectura basado en parte en el sistema gremial europeo y en parte en formas de explotación del trabajo indígena, como la encomienda, el repartimiento y el corregimiento, el cuatequil y la esclavitud. Además, se habían instaurado otras formas de exacción como el tributo, los diezmos y las primicias, las alcabalas y las sisas a algunos productos. Inicialmente, y en forma paralela a la cristianización, fueron los frailes

⁵ Cook y Borah (1989:218) primero habían estimado una población de 25 millones en 1519 y de un millón 200 mil en 1608, después Cook y Simpson corrigieron las cifras, estimando 11 millones en 1519 y un millón 500 mil en 1650.



Los tributos, en este caso, los debían pagar los habitantes de Cholula, entre otros, sacos de cal para construcción.



Los gremios.



Los gremios, carpintero de lo blanco.

mendicantes quienes se avocaron a enseñar diversos oficios a la población nativa y el sistema gremial fue constituyéndose paulatinamente. Carlos Chanfón ha enumerado los diversos oficios que intervenían en la construcción:

albañiles, adornistas, aparejadores, canteros, carpinteros de lo blanco, carpinteros de lo prieto, cortistas, desgasteros o desgastistas, empedradores, empelechadores, ingenieros, entabladores, entalladores, esportilleros, estuquistas, fontaneros, grutescantes, herreros, iluminadores, imaginarios o imagineros, masadores, mazoneros, oficiales de metal, oficiales mecánicos, parederos, pedreros, piedrapiqueros, pintores, quarteleros, relojeros, retablistas, rejeros, soladores, tallistas, tapiadores, tejeros, tenderos, torneros y yeseros.

Sobre el origen de esta información Carlos Chanfón (1994) hace la siguiente advertencia:

“No debe confundirse el oficio con el gremio. Este puede abarcar varios de aquellos. La lista está tomada del libro: *Léxico de alarifes de los Siglos de Oro*, Fernando García Salinero, Madrid, 1968 y fue formada con datos obtenidos de documentos de la época. Cada oficio abarca los tres grados tradicionales: Aprendices, Oficiales y Maestros”.

Considero, además, que varias de las faenas enumeradas no son oficios sino actividades que podían ser realizadas por un solo oficial, y también pueden agruparse de acuerdo con las fases o partidas de los procesos constructivos como la producción de materiales su transporte, la limpieza del predio, el trazo de la construcción, la excavación, el desplante de muros, etcétera.

La tipología para vivienda de la primera etapa de la colonización era necesariamente muy simple por varias razones. Primera, en el periodo prehispánico las obras públicas se realizaban bajo un sistema de responsabilidad compartida, en el cual la comunidad se organizaba para satisfacer necesidades comunes. Ahora, el cuatequil, la encomienda, etcétera, eran sistemas de trabajos forzados para satisfacer necesidades ajenas: las de los españoles. Todo lo cual implicaba modalidades de trabajo extraños, tanto para la forma de trabajo indígena como para los sistemas constructivos que se pretendían implantar, basados en el sistema gremial.

La segunda consiste en que la mano de obra, casi sin guía, carecía de trabajadores expertos en la nueva modalidad. Los trabajadores disponibles tenían problemas de comunicación por falta de dominio de la lengua y porque el trabajo se realizaba con herramientas que no correspondían al sistema constructivo emergente.

La tercera, los conquistadores y posteriormente los colonizadores no arribaban en un plan familiar. Eran aventureros que, si podían prosperar, formarían una familia. Mientras tanto, sus necesidades iban incrementándose paulatinamente, de ahí la necesidad de un proceso edificatorio por etapas, de un sistema altamente flexible.

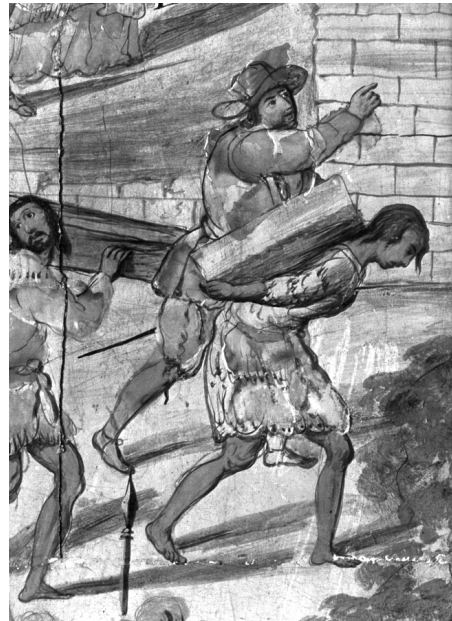
La cuarta razón es que la construcción requiere disponibilidad de recursos y el proceso de capitalización de los individuos y de la sociedad en general era muy lento. Al inmigrar de la manera descrita, es claro que llegaban sin ningún efectivo. En la primera etapa, esperaban las mercedes reales, las tierras que se otorgaban, ya sea fincas urbanas o rurales, la encomienda o el repartimiento, con lo cual tenían mano de obra y tributos para edificar. En etapas posteriores el inmigrante podía conseguir vivienda en

arrendamiento de aquellos que habían construido con el beneficio de los dones reales y de la explotación del trabajo indígena y de quienes acumulaban capitales para inversión inmobiliaria, sobre todo el clero que a finales de la colonia poseía más de la mitad de las viviendas disponibles en la ciudad.

Por último en la etapa inicial de la colonia, en la etapa de formación del sistema de producción arquitectónica, la tipología edificatoria era simple porque los modelos a implantar eran muy simples, como también lo era la casa europea de la época.

Paralelamente al fortalecimiento del sistema gremial, la tipología edilicia fue evo-

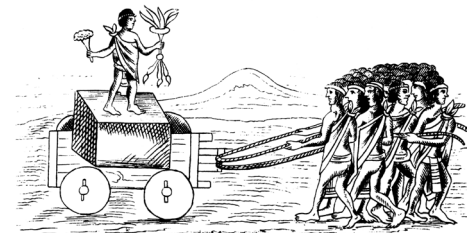
lucionando hacia sistemas de organización espacial más complejos, en aspectos que se desarrollarán en este artículo para exponer las transformaciones que se fueron sucediendo en el uso de los espacios. Más adelante se ana-



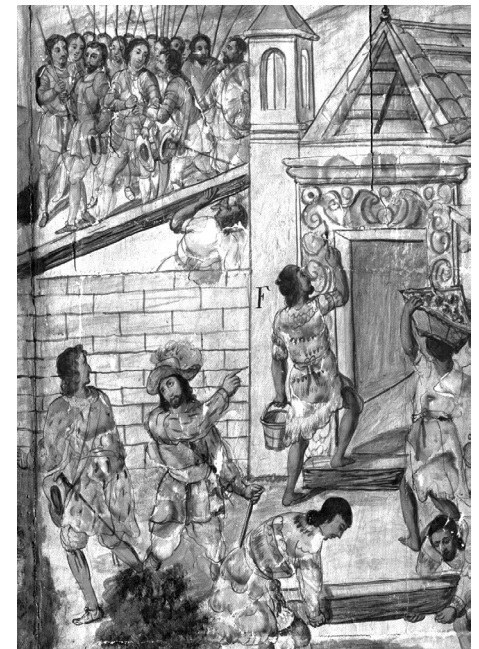
Transporte de materiales.



Producción de materiales de construcción.



La organización del trabajo en la obra tenía que corresponder con las cuadrillas de trabajadores que cada poblado estaba obligado a remitir; una situación similar estaba relacionada con el suministro de los materiales de construcción.



lizará la evolución de los criterios de diseño. Sin embargo, no hay que olvidar que intervinieron otros aspectos que hicieron posible esa evolución y algunos más que condicionaron su desarrollo: la capitalización de los agentes que promoverán el desarrollo inmobiliario (fundamentalmente el clero y los comerciantes); la consolidación de los sistemas de tenencia de la tierra y de la propiedad en general; la evolución de la ciudad que incluye factores como el crecimiento y densificación de la misma, lo que afectará la traza urbana original y al primigenio sistema de parcelación de las manzanas basadas en los solares castellanos, factor que influirá en las dimensiones de los predios disponibles para la vivienda. Asimismo, está la evolución del sistema de inquilinato que demandaba tipos de vivienda específicos y por último, y más importante, el progreso de la ciencia y la tecnología y su influencia en el sistema de producción arquitectónica.

TRANSFORMACIONES EN EL USO DEL ESPACIO

La evolución de los hábitos y las costumbres está asociada con los cambios en los muebles, y en ellos desempeñan un papel importante los avances de la tecnología, los gustos y las modas. Si se compara nuestra forma de vida actual con la del siglo *xvi* encontramos diferencias abismales, no sólo diríamos que las casas de aquel tiempo eran incómodas e insalubres, sino que eran francamente inhabitables: carecían de agua corriente, no tenían inodoro ni sitio para bañar, cuando se requería cocinar se tenía que cortar leña y encenderla con un pedernal y yesca, y al hacerlo se contaminaban todos los espacios, además no había comedor y las actividades se detenían al oscurecer por falta de iluminación. En climas muy fríos no tenía sentido construir muchas habitaciones ya que no existía calefacción. El diseño de las chimeneas todavía era muy deficiente, por lo cual el humo invadía las habitaciones y el calor humano, el hacinamiento, era necesario aun para la supervivencia. En esas condiciones, lo íntimo y lo privado eran ideas inexistentes, desconocidas.

La vivienda que introdujeron los conquistadores fue la que imperaba en la Baja Edad Media, tan simple que no existían grandes diferencias entre los diversos países del centro y sur de Europa. La comprensión de esas viviendas requiere que entendamos que en el sistema económico del medioevo –y que persistió durante el periodo colonial– estaban vinculados estrechamente el trabajo, la vivienda y el comercio, y que el sistema gremial requería que los frentes de los edificios de la ciudad estuvieran destinados a las tiendas y talleres de los artesanos, oficina u otro lugar de trabajo. Por ello, Witold Rybczynski describe la casa urbana del periodo como un sitio de residencia al mismo tiempo que espacio

laboral. A continuación se detalla el interior de esa vivienda, tocando varios aspectos importantes sobre el uso del espacio y del mobiliario, por lo cual se citará *in extenso*:

La parte residencial no consistía, como cabría prever, en una serie de habitaciones; por el contrario, no había más que una gran cámara que ascendía hasta el cielo raso. La gente cocinaba, comía, recibía y dormía en este espacio. Sin embargo, los interiores de las casas medievales reconstruidas siempre parecen vacíos. Las grandes habitaciones tienen sólo unos cuantos muebles, un tapiz en la pared, un taburete junto a la gran chimenea. Este minimalismo no es una afectación moderna; las casas medievales tenían pocos muebles. Los que había eran un poco complicados. Los bancos servían tanto para guardar cosas como para sentarse en ellos. Los menos acomodados utilizaban a veces un arca (*truhe*) como una especie de cama; dentro de ella se guardaba la ropa que por la noche servía de colchón. Eran comunes los bancos, los taburetes y las mesas de tijeras desmontables. Las camas también eran abatibles, aunque a fines de la Edad Media los personajes más importantes dormían en grandes camas permanentes, por lo general arrimadas a un rincón. Las camas también servían de asiento, pues la gente se sentaba, se tumbaba y se acucillaba donde pudiera, en bancos, taburetes, cojines, escalones y a veces el suelo. A juzgar por las pinturas contemporáneas, en la Edad Media cada uno adoptaba la postura que le apetecía.

[...]Un motivo de la sencillez, y la escasez, de los muebles en la Edad Media era la forma en que la gente utilizaba sus casas. En la Edad Media la gente no vivía tanto en sus casas como acampaba en ellas. Los nobles poseían muchas residencias y viajaban mucho. Al desplazarse, enrollaban los tapices, llenaban los bancos-arcón, desmontaban las camas se llevaban todo con ellos. Eso explica por qué tantos muebles medievales son portátiles o desmontables. En castellano, francés e italiano, las palabras relativas a muebles, *mobiliers* y *mobilier* significaban precisamente 'lo que se puede mover'. Los burgueses de las ciudades eran menos móviles, pero también necesitaban muebles transportables, aunque por diferentes motivos. La casa medieval era un lugar público, y no privado. La sala estaba en constante uso para cocinar, comer, recibir invitados, hacer negocios y, por la noche, para dormir. Esas diferentes funciones se realizaban mediante el cambio de sitio de los muebles según se necesitaran. No había "mesa de comedor", sólo una mesa que se utilizaba para preparar la comida, comer, contar el dinero y, de ser necesario, para dormir. Por la noche, se quitaban las mesas y se sacaban las camas. El resultado era que no se hacía

ningún intento de ordenar los muebles de forma permanente. Los cuadros de interiores medievales reflejan una improvisación en la colocación desordenada de los muebles, que sencillamente se ponían al lado de las paredes cuando no se utilizaban. Salvo la butaca, y más tarde la cama, da la impresión de que se atribuía escasa importancia a los distintos muebles, se los trataba más como equipo que como posesiones personales apreciadas (Rybczynski, 1991:36-37).

En nuestro país existen pocas casas del siglo *xvi*; las renovaciones, los cambios de modelos culturales y las modas las han reducido a unas cuantas. En el caso de la ciudad de México no existe ninguna, la gran inundación de 1629, la cual duró cinco años, deterioró a tal grado las construcciones que la ciudad prácticamente se reconstruyó, siendo necesario elevar el nivel general del piso –unos dos metros por encima del original–, debido al limo arrastrado por los torrentes y los escombros que produjo. Por este motivo se acudiría a dos ejemplos de otros lugares, Cuernavaca y Mérida, y otro más en la ciudad de México, que se conocen a través de planos. Estos ejemplos permitirán analizar los extremos de la tipología: las viviendas más complejas espacialmente y las que correspondían a la población dedicada al trabajo artesanal. En este análisis se ha dejado de lado la vivienda de la población indígena, en ese momento la más numerosa de la ciudad, pero el análisis de los barrios y la casa indígena requerirían otras consideraciones de orden tipológico.

Los dos primeros casos corresponden a la vivienda de la clase favorecida por las mercedes reales y a aquella que iniciaba su enriquecimiento con el comercio y la minería. Exceptuando el castillo-palacio de Hernán Cortés, en Cuernavaca no se cuenta con ningún otro ejemplo de la vivienda de la primera generación de conquistadores. En los escasos documentos que subsisten de la época, como los dos planos del centro de la ciudad conservados en el Archivo de Indias en Sevilla, aparecen esquemáticamente las fachadas de algunos palacios: los dos de Cortés, el de los Ávila, el del Mayorazgo de Guerrero, el Arzobispado y el de Rodrigo Gómez. Desafortunadamente, estos bocetos no proporcionan ningún indicio de su distribución espacial, por lo cual tenemos que conformarnos con la confrontación de las disposiciones espaciales mencionadas: la de Cortés en Cuernavaca, que correspondería a un medio rural, con carácter de fortaleza, y la otra, la de Francisco de Montejo en Mérida, perteneciente a una segunda oleada de colonizadores, cuya disposición es más propia para generar un tejido urbano y a la cual se considera como el germen del esquema espacial de la ulterior tipología habitacional.