

TESIS DE LA FAU. Facultad de Arquitectura y Urbanismo UNLP

# Las formas de expansión 1910-1950

*Barrios Parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires*

Ana Gómez Pintus

**Las formas de la expansión. 1910-1950**

**SERIE TESIS DE LA FAU. Facultad de Arquitectura y Urbanismo/UNLP**

Director

Dr. Arq. Fernando ALIATA

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo**

DECANO

Arq. Fernando GANDOLFI

VICEDECANO

Arq. Gustavo PÁEZ

SECRETARÍA ACADÉMICA

Arq. María Laura FONTÁN

SECRETARÍA DE INVESTIGACION y POSGRADO

Esp. Arq. Fabiana CARBONARI

Prosecretaría de Investigación

Arq. Analía GOMEZ

Prosecretaría de Posgrado

Arq. Sergio GUTARRA

Doctorado

Dr. Arq. Juan Carlos ETULAIN

SECRETARIA DE EXTENSIÓN

Arq. Marcelo URRUTIA

SECRETARÍA DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Arq. María Isabel DIPIRRO

ÁREA EDITORIAL

Director: Dr. Arq. Fernando ALIATA

Diseñadora: Magdalena POSADAS

Correctora: Patricia FEYSULAJ

# **Las formas de la expansión. 1910-1950**

*Barrios Parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires*

Ana Gómez Pintos

Hecho el depósito que marca la ley 11.723  
Impreso en Argentina / Printed in Argentina

La reproducción total o parcial de este libro, en cualquier forma que sea, idéntica o modificada, no autorizada por los editores, viola derechos reservados; cualquier utilización debe ser previamente solicitada.

© 2018 Diseño Editorial

ISBN: 978-987-4160-75-1

Mayo de 2018

Este libro fue impreso bajo demanda, mediante tecnología digital Xerox en *bibliografika* de Voros S. A. Carlos Tejedor 2885, Munro, Provincia de Buenos Aires.  
info@bibliografika.com / www.bibliografika.com

En venta:

LIBRERÍA TÉCNICA CP67

Florida 683 - Local 18 - C1005AAM

Buenos Aires - Argentina

Tel: 54 11 4314-6303 - Fax: 4314-7135

E-mail: cp67@cp67.com - www.cp67.com

FADU - Ciudad Universitaria

Pabellón 3 - Planta Baja - C1428BFA

Buenos Aires - Argentina

Tel: 54 11 4786-7244

Gomez Pintus, Ana

Las formas de la expansión 1910-1950: barrios parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires / Ana Gomez Pintus. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Diseño, 2018.

192 p. ; 23 x 16 cm.

ISBN 978-987-4160-75-1

1. Barrios. 2. Urbanismo. 3. Buenos Aires . I. Título.

CDD 711

## Índice

- 13 Miradas sobre el crecimiento metropolitano**  
Temas, problemas
- 27 I- Los *barríos parque* y de *fin de semana***  
El proceso histórico de la expansión  
El ciclo 1910-1935  
El ciclo 1935-1950
- 63 II- Aproximaciones morfológicas**  
Núcleos pintorescos: distinción, especulación, expansión  
Núcleos en grilla: expansión y lógica reguladora, expansión  
y pragmatismo
- 79 III- Actores, normas e instituciones en la producción  
del Gran Buenos Aires**  
El *modus operandi* de la expansión: loteos y subdivisiones  
Las figuras del loteo  
El corpus legislativo, los funcionarios y los organismos  
públicos
- 111 IV- La arquitectura y las imágenes suburbanas**  
Las fórmulas del habitar suburbano  
Las residencias, las arquitecturas y sus modelos  
Postales del suburbio
- 147 V- Excursiones suburbanas**  
El suburbio exclusivo: el Barrio Parque Aguirre  
El suburbio moderno: Barrio Parque Peluffo  
El primer Barrio Parque del Oeste: Castelar
- 179 Reflexión final**

## Prólogo

Este libro, resultado de la tesis doctoral de Ana Gómez Pintus, propone algunos itinerarios alternativos para recorrer los procesos de constitución del AMBA (Área Metropolitana de Buenos Aires).

El estudio del crecimiento metropolitano contiene una amplia bibliografía que, cambiando las temáticas y las perspectivas de análisis a lo largo del tiempo, examinó los actores, los procesos y, sobre todo, los factores subyacentes en la construcción del suburbio. El presente libro enriquece dicha bibliografía con el aporte de matices que ponen el acento en las formas y la materialidad de un territorio heterogéneo, al tiempo que establece una distancia crítica respecto de una serie de fenómenos recientes.

En primer lugar, logra restituir la problemática del suburbio en sus propios términos. Los territorios metropolitanos -allí donde la ciudad sigue creciendo, asociados con la heterogeneidad de usos, configuraciones y alternativas- no siempre son objeto de estudio de las historias urbanas, que en general los observa desde el centro. La investigación de Ana no trata de oponer el orden y la urbanidad de la ciudad consolidada versus el desorden de los territorios de extramuros. La operación consiste, parafraseando el texto de Duhau y Giglia que se refería a las reglas del desorden para dar cuenta de las múltiples culturas que coexisten en la ciudad de México, en encontrar algunas de las lógicas que no conocemos y gobiernan ese caos solo aparente.

En ese camino, las formas del territorio asumen un rol central, pues la pregunta que el libro intenta responder es cómo es que el AMBA llegó a ser como es. Para responderla, el análisis se centra en el “barrio parque”, un objeto material, el loteo que es a su vez un analizador para examinar quiénes y cómo transforman el territorio. Desde ahí, propone un enfoque que, da cuenta al mismo tiempo de los procesos de transformación metropolitana, de las prácticas empresariales, de las políticas públicas y de las representaciones de los habitantes.

El “barrio parque”, ese loteo de “fin de semana”, remite a una forma que lleva impresa de modo difuso las huellas y algunas de las valoraciones propias de los modelos de la ciudad jardín. Y aunque las configuraciones del parcelario: cuadrículas con diagonales, trazados concéntricos o variados conjuntos geométricos se contraponían en sus orígenes a la regularidad de la cuadrícula, en estas pampas se fueron superponiendo primero como objetos *trouvés*, pero poco a poco se incorporaron como piezas que se articulan con la regularidad armando el patchwork del tejido del AMBA. Esas formas “jardín” llevan impresas cualidades, y en torno de ellas era (y es, como lo muestran los trazados del nuevo urbanismo y las *gated communities*) posible imaginar el contacto con la naturaleza, el deporte, la conjunción de las ventajas del

“campo y la ciudad” de la propuesta seminal de Howard. En estas latitudes, sin compañías constructoras de gran y mediana escala, los loteos eran, sin embargo, dibujos abstractos, planos de dos dimensiones que se presentaban a la administración para subdividir la tierra y venderla o esperar que el sector de valorice. Sobre esas líneas, los compradores debían construir las casas, las calles, plantar los árboles y anudar relaciones de vecindad y cooperación en medio de la pampa. Los planos eran nada más y nada menos que proyectos de futuro en el contexto de una ciudad y de una sociedad en crecimiento. En el pasaje de loteo a barrio, las arquitecturas eruditas fueron, al igual que en los modelos urbanísticos, un horizonte de sentido, El pintoresquismo de los chalet de los manuales académicos que se traducían en algunas de las casas de los barrios altos, se diluía en una serie de componentes, como los techos de tejas, la piedra del basamento o las barandas de las maderas rústicas que se agregaban a las construcciones precarias.

En esos loteos se anudaban las ilusiones de los habitantes, las estrategias de los propietarios de las tierras y el marketing de los operadores inmobiliarios que transformaban la tierra rural en urbana. El juego no era privativo de las tensiones entre la oferta y la demanda. Las infraestructuras de movilidad –primero ferroviarias y luego viales- les daban condiciones de posibilidad y remitían a un estado que intervenía, libraba tierras al mercado, pero también equipaba el territorio e intentaba controlar, sin conseguirlo siempre, los modos de ocupación. La epopeya de los loteos no era sinónimo de una pastoral del progreso sino de procesos inestables y zigzagueantes, pues no siempre los loteos superaban su estadio de dibujo, ni los habitantes podían pagar las cuotas en las fechas previstas, ni llegaban los equipamientos y los servicios.

El libro da cuenta de esas incertidumbres, al presentar las lógicas de localización que se dirimen al norte, al oeste y al sur con procesos y temporalidades diferentes, a veces en continuidad con la urbanización existente y a veces aislados, preparados para sumarse con el crecimiento progresivo que no siempre ocurría. Los cuidadosos gráficos, un aporte específico del trabajo, muestran una variedad de situaciones, que no se limitan a esas imágenes de urbanización continua e integrada que se ilustra, por ejemplo, en los mapas sociales de Horacio Torres. Esos loteos iban configurando los fragmentos de ciudad que ilustraban los Atlas de los agrimensores de esos años.

En efecto, por detrás de los relatos que nos propone Ana, entra en crisis la oposición entre el suburbio “tradicional” continuo e integrado –en “mancha de aceite”– que se supone característico de las primeras etapas de la suburbanización, que se diluye frente a las periferias de nueva generación



–en “archipiélago”– discontinuas y segmentadas social y espacialmente, que se asocian en nuestro medio con una nueva generación de urbanizaciones cerradas. La secuencia no es lineal en tanto las transiciones son complejas y la “continuidad” y el “fragmento” parecen superponerse a lo largo de la historia, como lo sugirió Bernardo Secchi.

Ciertamente, los *countries*, barrios cerrados, chacras de campo que crecieron de modo exponencial durante los últimos años, son un fenómeno de nueva generación, vinculado a la red de accesos a la capital, a los agentes inmobiliarios que valorizan las tierras bajas al transformarlas en urbanas y a las representaciones de grupos de medios y altos ingresos que imaginan, como siempre, encontrar la seguridad, el aire libre y un ambiente sano para la vida familiar. Y, si bien hay coincidencias con los barrios parque, a veces vivienda de fin de semana, a veces residencia permanente, el libro habilita una sugestiva distancia crítica sobre esos fenómenos, evitando los anacronismos. En todo caso ayuda a interrogarse acerca de qué hay de nuevo y qué hay de viejo. Pues, más que encontrar una línea que va desde los barrios parque a las urbanizaciones cerradas, el contexto y las condiciones de posibilidad de las operaciones nos remite a la multiplicidad de temporalidades y situaciones que fueron construyendo los territorios metropolitanos. Las miradas que contraponen las urbanizaciones cerradas a las villas y los asentamientos, parecen soslayar esa serie de loteos progresivos que dejan sus huellas en una trama de retazos. No se trata de “mancha de aceite” versus “archipiélagos”, ni de “continuidad” versus “fragmento”, ni de “pobres versus ricos”, el libro nos presenta los matices de ese muy amplio abanico formal y social, que no se resuelve en figuras polares.

En ese punto, creemos que los barrios parque de Ana Gómez Pintus iluminan los aportes que resultan de esas historias cruzadas sobre el suburbio extramuros. Para algunos autores, el “suburbio” es una noción frágil desde lo epistemológico debido a la heterogeneidad y la multiplicidad de representaciones que dificultan su conceptualización; otros opinan que existen condiciones de posibilidad para construir una historia de los suburbios. Más allá de las disidencias, la lectura histórica de las transformaciones y representaciones parece residir –dentro de su propia inestabilidad– en la necesidad de visitar una y otra vez los alcances de nuevas y viejas configuraciones, aportando inteligibilidad y distancia crítica sobre los temas que, en los estudios urbanos, se consideran como problemas puesto que, cabe recordarlo, la historia siempre trata de responder a inquietudes del presente. El desafío consiste entonces, como en este caso, en interpelar interpretaciones e hipótesis naturalizadas para ensayar un acercamiento a la gran escala y a la larga duración metropolitana, sabiendo que la heterogeneidad requiere operar en diferentes tiempos y escalas y recuperar diversas perspectivas a los efectos de iluminar los procesos, los fragmentos, las urbanidades diversas

que caracterizan la múltiple realidad urbana. Es desde allí que cabe pensar en un ida y vuelta entre lo grande y lo pequeño, entre lo singular y la norma, entre los documentos oficiales y la multiplicidad de representaciones de quienes producen el espacio construido. Desde esta perspectiva, los recorridos que se presentan en esta investigación constituyen un aporte significativo para quienes creemos que es necesario reflexionar sobre la multiplicidad de escalas que signa el “pasado”, presente también en los relictos materiales, en sus configuraciones, así como en las memorias y las culturas urbanas que se construyen y reconstruyen una y otra vez.

Para llevar a cabo un estudio de estas características, fue necesaria la creatividad y la curiosidad de la autora, el interés sostenido por sumar las herramientas conceptuales y operativas de la historia de la arquitectura, su disciplina de origen, pero también de los estudios urbanos, de las políticas públicas, de las experiencias morfológicas de los urbanistas y de sus mapas interpretativos para responder a las preguntas. Y en ese camino, cabe remarcar, además, su singular capacidad para ir cerrando las etapas de la investigación que le permite ir avanzando con nuevos materiales y lecturas.

Como dijimos al principio, consideramos que este libro tiene el mérito de alejarse de los senderos transitados y si es cierto que las historias sobre el AMBA están todavía por escribirse, esta investigación logra balizar varios senderos para saldar las asignaturas pendientes.

Alicia Novick  
Buenos Aires 2018

## Prefacio y agradecimientos del autor

La siguiente tesis ha sido defendida en el Doctorado en Arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata, el 26 de marzo de 2013. El jurado integrado por Isabel López, Lorena Vecslir y Graciela Favelukes, se reunió para evaluar mi tesis, titulada *Las formas de la expansión. 1910-1950. Barrios Parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires*, dirigida por Fernando Aliata y codirigida por Alicia Novick.

En efecto, la tesis en la que se basa este libro fue defendida hace ya cinco años. Y hace ahora dos años que empezó a instalarse entre un grupo de investigadores y autoridades de nuestra Facultad, la necesidad de recoger esas investigaciones (cuyos resultados terminan siempre dispersos en artículos aislados que son leídos sin solución de continuidad en cualquier lugar del mundo) en un formato quizá ya demasiado clásico, pero al que aún rendimos culto: el libro en papel.

Esta idea, en un principio sencilla, desencadenó preguntas y conllevó a una serie de decisiones, tomadas a veces de acuerdo a las estrictas reglas de edición de la escritura académica y otras tantas siguiendo el mero capricho de la autora y los editores.

La primera pregunta es por el valor y la trascendencia que puede tener la difusión de una investigación, cinco años más tarde de su realización. Aquí la inclusión de la investigación en el campo de los estudios urbanos y culturales, la redime de la inapelable necesidad de la novedad o de la noción de descubrimiento de las ciencias duras, de modo que los aportes que presentamos siguen siendo destacables en relación a los temas que aborda. A pesar de lo dicho, y siendo fiel a la idea de presentar el libro como documento de la tesis, con los aciertos y errores que pueda haber tenido, fue indispensable renovar el debate que se expone en la introducción e incorporar bibliografía que se presenta en cada capítulo en relación a los temas desarrollados.

Surge así, la segunda cuestión: qué hacer con los propios avances relativos al tema, teniendo en cuenta que algunos de ellos aportan mayor especificidad, amplían o matizan algunas de las hipótesis presentes en la tesis. En esta oportunidad los avances se han presentado como breves comentarios o notas al pie que invitan al lector a profundizar sobre lo desarrollado con posterioridad a la escritura de la tesis. De esta manera el libro que se presenta, da cuenta lo más fielmente posible de un momento particular en mi carrera y en la de cualquier investigador.

Dicho esto, sólo cabe agradecer a quienes colaboraron conmigo, y ahora sí, en el primer formato de tesis y hasta la actualidad.

En primer lugar, este trabajo pudo realizarse gracias a las sucesivas becas otorgadas por el CONICET y la Universidad Nacional de La Plata; a la paciente labor de investigadores y archivistas de las siguientes instituciones: Departamento de Investigación Histórica y Cartográfica, Dirección de Geodesia del Ministerio de Infraestructura de la Nación; a la biblioteca de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNLP; a la Biblioteca Nacional, a la biblioteca de la Sociedad Central de Arquitectos, a la biblioteca de la Universidad Torcuato di Tella, al Museo, Biblioteca y Archivo Histórico Municipal de San Isidro y al Instituto y Archivo Histórico Municipal de Morón.

Más personalmente me acompañaron los grupos de investigación reunidos en el Instituto de Investigación en Historia, Teoría y Praxis de la Arquitectura y la Ciudad (HiTePAC), Fernando Gandolfi, Fernando Aliata, Eduardo Gentile, Fabiana Carbonari, Virginia Bonicatto, Magalí Franchino, Fernando Williams, Graciela Silvestri, Teresa Zweifel, Rosana Obregón, Florencia Minatta, Susana Cricelli, Ana Ottavianeli, José Bjerring, Omar Loyola, Natalia Salcedo y en el Instituto de Arte Americano “Mario J. Buschiazzo”, FADU-UBA; Alicia Novick, Graciela Favelukes, Mario Sabugo, Ana María Lang, Guillermina Zanzoterra, Constanza Tommei, Alejandra Potocko...

A maestros y colegas de la academia... “sin clasificar”:

Al grupo de la Pontificia Universidad Católica de Chile, especialmente a Pepe Rosas...

Al grupo de Barcelona: Joaquín Sabate Bél y Melisa Pesoa

A los amigos de Mar del Plata: Perla Bruno y Carlos Mazza...

A los amigos de Rosario: Ami Rigotti, Silvia Dócola, Alejandra Monti, Carla Berrini, Claudio Solari...

A Valeria Gruszhetsky, a Guillermo Jajamovich, a Lorena Vecslir, a Malena Mazzitelli...

A Adrián Gorelik, a Anahí Ballent, a Pancho Liernur...

A mi familia, a Fausto.

Ana Gómez Pintus  
La Plata, mayo de 2018



## Miradas sobre el crecimiento metropolitano

“Es indudable que nuestra época ha introducido cambios fundamentales en la manera de vivir (...) Por esos cambios, el descanso de fin de semana fuera de la ciudad ya no es un lujo, ni un ‘snobismo’, para las personas, hombres, mujeres o niños que trabajan o estudian en las grandes ciudades, encerradas en las cuatro paredes de las habitaciones, o circulan por calles estrechas, aturdidos por los ruidos del tráfico y asfixiados por los desprendimientos de anhídrido carbónico”  
(Arq. James Nobody, “Casas para fin de semana”, CACyA n°49, Junio 1931, p.34.)

En las últimas tres décadas, la Región Metropolitana de Buenos Aires ha experimentado un nuevo proceso de expansión. Solamente entre 1996 y 2000 se concretaron 160 emprendimientos de urbanizaciones cerradas destinadas a usos residenciales de los sectores medios y altos, que ocupan un área de 30.000 ha, vale decir, una vez y media la superficie de la Capital Federal. La caída en la inversión pública, que contribuyó al deterioro de las áreas centrales y la construcción de nuevas vías rápidas de acceso a los grandes centros urbanos propiciaron la formación de urbanizaciones privadas que se localizaron cercanas a un cruce de vías rápidas de circulación o a los accesos de las autopistas, de modo que determinaron el asentamiento de importantes sectores de la población en áreas periurbanas de la ciudad. “La tranquilidad del campo”, “el contacto con la naturaleza” y la posibilidad de “disfrutar de la familia” y de los “deportes al aire libre”, junto a los crecientes problemas de inseguridad asociados a las grandes ciudades fueron algunas de las fórmulas esgrimidas tanto en las ofertas de los agentes inmobiliarios como en las demandas de los habitantes a la hora de explicar el traslado de la residencia por fuera del área urbana. Este fenómeno, de larga data en otros países de América Latina no fue privativo de Buenos Aires pues, en menor escala, también se experimentó en Rosario, Córdoba, Mendoza y La Plata.

Una amplia gama de estudios recientes examinan la multiplicidad de factores que están por detrás de los procesos de suburbanización iniciados a fines de la década del ochenta.<sup>1</sup> Sin embargo, si bien se trata de un fenómeno

---

1. Para un análisis particular del fenómeno de suburbanización y construcción de urbanizaciones cerradas en el Área Metropolitana de Buenos Aires ver, Maristela Svampa, *Los que ganaron. La vida en countries y barrios cerrados*, Buenos Aires, Editorial Biblos, 2001; Daniela Szajnberg, “La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires. El caso de los barrios privados en Pilar y Berazategui”, *Actas del Seminario de*

de nueva generación, desde una perspectiva histórica la formación de núcleos extraurbanos de usos exclusivamente residenciales, que favorecieran las prácticas recreativo-deportivas y la unión familiar en un entorno “natural” no son del todo novedosos en la expansión territorial del Gran Buenos Aires (GBA).

A partir de 1910 se asistió en el área metropolitana al crecimiento de un tipo particular de suburbio moderno, articulado en torno a la residencia de verano o de fin de semana en combinación con la oferta deportiva o paisajística de un área, destinado a la habitación de sectores medios y medios-altos.<sup>2</sup> En la base de la expansión de los suburbios residenciales modernos, se encontraban procesos de modernización técnicos, culturales y sociales. La ampliación de las redes ferroviarias y camineras, la difusión de las tendencias higienistas, la incorporación de pautas de sociabilidad vinculadas al *sport* y al uso del tiempo libre, la transformación de los modos y los modelos de habitar así como los procesos de ascenso económico, potenciados a su vez por los procesos de metropolización que sufrió la ciudad de Buenos Aires a comienzos de siglo, llevaron a que algunos sectores sociales intentaran compensar las características de la vida urbana con el refugio en sitios aislados.<sup>3</sup>

Este proceso se enmarca dentro de lo que varios autores coinciden en señalar como el ciclo expansivo de Buenos Aires, que habría tenido lugar

---

*Investigación Urbana. El nuevo milenio y lo urbano* Instituto de Investigaciones Gino Germani, FCS, UBA; Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras-Universidad de Buenos Aires, Centro de Estudios Urbanos-Universidad de Buenos Aires, Universidad Nacional de Quilmes; Instituto del Conurbano, Universidad Nacional de General Sarmiento, 2001; Sonia Vidal-Koppmann, “Las urbanizaciones privadas: ¿una innovación para la transformación del territorio?”, *Scripta Nova*, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Vol. IV, no. 69 (Ejemplar dedicado a: Innovación, desarrollo y medio local. Dimensiones sociales y espaciales de la innovación: II Coloquio Internacional de Geocrítica) Barcelona, Universidad de Barcelona, 2000.

2. En este punto es necesario proponer, al menos ampliamente una definición para el concepto de sectores medios. En principio, este se define más fácilmente por aquellos grupos sociales a los que excluye –sectores trabajadores manuales, obreros, operarios y en el otro extremo sectores ricos de la elite tradicional– antes que los que incluye. Desde el punto de vista de las condiciones “objetivas” de vida, notamos grandes diferencias entre los sectores que hoy consideramos medios; tanto en lo que refiere a niveles de ingresos como al prestigio social del que gozan. En esta oportunidad, hemos optado por utilizar la fórmula sectores medios para los grupos profesionales, comerciantes, oficinistas o empleados públicos de ingresos medios; mientras que aplicaremos la fórmula medios-altos, para aquellos grupos que, aunque provenientes muchas veces de las mismas actividades señaladas para los sectores medios, perciben ingresos superiores. Comparables, en cuanto al capital económico que poseen, a muchas familias de la elite, aunque no en los rasgos de distinción o *status* social que detentan, estos sectores fueron denominados comúnmente nuevos ricos, advenedizos o *parvenue*.

Para un análisis clásico de la clase media en Argentina ver Gino Germani, “La clase media en la ciudad de Buenos Aires: Estudio preliminar”, *Boletín del Instituto de Sociología*, n°1, Facultad de Filosofía y Letras UBA, 1942. Una visión contrapuesta, sobre todo en cuanto al rol que jugaron las clases medias en el proceso de modernización en Argentina, fue recientemente expuesta en el trabajo de Ezequiel Adamovsky, *Historia de la clase media argentina. Apogeo y decadencia de una ilusión*, 1919-2003, Buenos Aires, Editorial Planeta, 2009.

3. Cuando hablamos de metrópolis, remitimos al concepto expuesto por Georg Simmel, en donde se reconocen transformaciones culturales y cualitativas que se asocian a la ampliación de la urbe. Georg Simmel, “Las grandes urbes y la vida del espíritu”, en *El individuo y la libertad. Ensayos de crítica de la cultura*. Barcelona, Península, 1986. Para el caso de Buenos Aires, el pasaje de la gran ciudad a la metrópolis fue señalado por Adrián Gorelik –en clave simmeliana– al reconocer procesos materiales, culturales y políticos que comenzaron a gestarse a partir de la expansión territorial de 1887 y que introdujeron, no sólo un cambio de escala, sino también la masividad de los nuevos sectores populares a la ciudad y a la ciudadanía. Adrián Gorelik, *La grilla y el parque. Espacio público y cultura en Buenos Aires*, Buenos Aires, Universidad Nacional de Quilmes, 1998.

entre 1887 y 1970<sup>4</sup> y dentro del cual se reconocen, dos subperíodos, que iniciaron dos lógicas de crecimiento muy diferentes. La primera expansión, formada entre 1887 y 1938, es tributaria del gran crecimiento poblacional marcado por la fuerte presencia de inmigración europea, cuando se fue generando una corona de barrios periféricos dentro del área de la Capital, ligada a procesos de ascenso social de los sectores populares (artesanos y obreros inmigrantes, pequeños comerciantes inmigrantes o criollos, profesionales y burócratas criollos) que a partir de loteos económicos lograron acceder a la vivienda propia, a la vez que se esbozaban los primeros pasos de la expansión por fuera de la Capital.<sup>5</sup> La segunda periferia se organizó por fuera de los límites de la ciudad, justo en el momento en que éstos se materializaban a partir de la construcción de la avenida de circunvalación General Paz (1936-1941). Conjuntamente con la consolidación de la Capital se hacía evidente un proceso de expansión que la sobrepasaba ampliamente y se extendía sobre los espacios intersticiales de los brazos principales de la urbanización (Norte, Oeste y Sur), estructurados desde fines del siglo XIX por el ferrocarril.

Pero las transformaciones del Gran Buenos Aires<sup>6</sup>, muestran procesos de suburbanización muy variables en cuanto a los sectores que los protagonizaron y a su dimensión espacial y temporal.<sup>7</sup> Si observamos los resultados de ese desarrollo en un momento en que el área metropolitana ofrecía un grado de consolidación relevante, como es el año 1938, notamos que su configuración general presentaba una superposición de usos que combinaba actividades agrícolas, industriales y residenciales, éstas últimas en su mayor parte de carácter eminentemente popular.<sup>8</sup> En cuanto al tejido resultante, la trama urbana se extendía principalmente sobre los brazos de la expansión que organizaba el trazado ferroviario, con núcleos más densos en torno a las estaciones, y que se iban diluyendo a medida que se alejaban de ellas, dejando espacios vacíos en las áreas intermedias y, sobre todo, dejando grandes

---

4. Adrián Gorelik, "Peripheries: Decentering Urban Theory", International Conference, UC Berkeley, 5-7 February 2009; Horacio Torres, *El Mapa Social de Buenos Aires. 1940-1990*, serie Difusión n° 3, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UBA, 1993.

5. Uno de los textos que mejor abordó este proceso es el ya clásico estudio de James Scobie, *Buenos Aires: del centro a los barrios, 1870-1910*, Buenos Aires, Ediciones Solar, 1977.

6. El decreto provincial 70/48 del 8 de enero de 1948 establecía la condición oficial del "Gran Buenos Aires" incluyendo a la Capital federal y a los diecisiete partidos que habían formado parte del relevamiento censal de 1947. Sin embargo, otro decreto n° 23.438 del 6 de octubre de 1949 otorgó estatus jurídico a este territorio restringido, pero excluyó a la Capital Federal. Datos citados por Horacio Caride, *La construcción de una idea: El Conurbano Bonaerense, 1925-1947*, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas "Mario J. Buschiazzo" FADU, UBA, Colección Crítica n° 76, 1977.

7. Para un debate sobre la complejidad de los suburbios, ver Laura Vaughan, Sam Griffiths. "Do the suburbs exist? Discovering Complexity and Specificity in Suburban Built Form", *Transactions of the Institute of British Geographers*, New Series, Vol. 34, No.4 (oct., 2009), pp.475-488. URL: <http://www.jstor.org/stable/40270732>

8. Se toma como fecha 1938 por ser el año de realización del Censo Provincial. Ver, César Vapñarsky, *La aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991*, Buenos Aires, Eudeba, 2000



áreas vacantes entre las líneas de urbanización más consolidadas que señalaba el paso de la vía férrea.

Pero es justamente durante la década del treinta cuando las lógicas de ocupación del suelo dictadas por el ferrocarril empiezan a quebrarse por la ampliación de la red caminera y por el proceso de expansión masivo que se experimenta en el GBA. En simultáneo a la ampliación general en la oferta de lotes y urbanizaciones en áreas periféricas, se percibe hacia los años treinta, un crecimiento particular de aquellas subdivisiones que apelan a consolidarse como *barrios parque* o sitios para la residencia de *week-end*, asociados, a inicios del periodo a los núcleos de habitación de los sectores acomodados.

Si bien la historiografía se enfocó en el perfil predominantemente popular que caracterizó al crecimiento metropolitano, no es menos cierto que, en su mayor parte, muchas de las lógicas de ocupación territorial, de las imágenes y de los valores que guían actualmente el proceso de suburbanización de los sectores medios y medios-altos, ya se habían hecho presentes en otros escenarios y signaron los procesos de expansión residencial que experimentó el Gran Buenos Aires.<sup>9</sup>

En el marco del renovado interés que suscitan las recientes investigaciones sobre la periferia y los procesos de suburbanización,<sup>10</sup> este trabajo identifica el rol que tuvieron los núcleos y emprendimientos suburbanos, asociados inicialmente a formas de habitar modernizadoras, que vincularon re-

---

9. Anahí Ballent presentó algunas reflexiones acerca de los sucesivos procesos de expansión protagonizados por los sectores medios-altos. Ver, Anahí Ballent, "Country Life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas", *Block* n°2, 1998, pp. 88-101.

10. En el último decenio, y en vistas de las últimas transformaciones sufridas en el conurbano bonaerense, reconocemos un nuevo impulso en los estudios sobre la periferia urbana que pueden resumirse en el último tomo de la Historia de la Provincia de Buenos Aires, dedicado íntegramente al estudio de El Gran Buenos Aires. Gabriel Kessler, (dir.), *El Gran Buenos Aires*, Tomo VI, Colección Historia de la Provincia de Buenos Aires, Buenos Aires, Unipe, Edhasa, 2015, y en trabajos previos surgidos desde el Instituto del Conurbano perteneciente a la Universidad Nacional de General Sarmiento; o los artículos reunidos en el número 194 de la *Revista de Arquitectura*. Ver, José Borello, (coord.), *Aproximaciones al mundo productivo de la Región Metropolitana de Buenos Aires*, Los Polvorines, Universidad Nacional de General Sarmiento, 2007; Adrián Gorelik, "Buenos Aires en la encrucijada: modernización y política urbana", *Revista de Arquitectura*, n° 194, 1999. pp 30-35.

Más recientemente, se reconoce una ampliación en los trabajos que tratan sobre las periferias actuales, en tanto problematizan temas capaces de establecer un diálogo con problemáticas similares planteadas desde una perspectiva histórica en relación a nuestro objeto. Pablo Ciccolella, "Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas: Buenos Aires ¿Ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?", *Mundo Urbano*. Buenos Aires, Secretaría de Comunicación y Tecnologías de la Información de la Universidad Nacional de Quilmes, 2000; Lorena Vecslir y Pablo Ciccolella, "Nuevos territorios del ocio y el comercio en la región metropolitana de Buenos Aires (1990-2008)", *Proyección*. Vol. 2, n° 7. Mendoza: CIFOT. 2009; Artemio P. Abba, Nuevas tendencias socioterritoriales en el Área Metropolitana de Buenos Aires, en David Kullock y Alicia Novick (coords.), *Debates sobre ciudad y territorio*. Buenos Aires, Ediciones FADU, Nobuko, 2010; Daniela Szajnborg, "Tendencias en la organización del espacio residencial en la RMBA en los noventa. Torres amuralladas y urbanizaciones cerradas: la recentralización del centro de la metrópolis y la suburbanización de las elites", en Pablo Ciccolella e Iliana Mignaqui (comps.), *La Metrópolis Postsocial. Buenos Aires entre la economía global y la sociedad polarizada*, Buenos Aires, Eudeba, 2000; Luis Baer, "Mercados del suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana", *Riurb* 08, Buenos Aires: procesos metropolitanos, Barcelona-Buenos Aires, 2012; Maristella Svampa, *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, op. cit.; *La brecha urbana. Countries y Barrios privados en Argentina*, Buenos Aires, Editorial Biblos, 2004.

sidencia no permanente, actividades recreativas y deportivas en un entorno “natural”, con el objetivo de iluminar algunas de las lógicas que se dirimen en la formación del territorio metropolitano y de sus arquitecturas.

Desde la esfera del urbanismo, varias investigaciones de los años setenta intentaban encontrar la estructura interna de la ciudad latinoamericana o desentrañar los modelos de ocupación territoriales.<sup>11</sup> En la década del ochenta, los estudios se centraron en los modos de producción y transformación del suelo en general o en particular en estudios de caso.<sup>12</sup> Y si bien la historia del área metropolitana esta aún por escribirse, hubo algunos avances generales, trabajos específicos sobre desarrollo territorial en la larga duración y, desde la perspectiva de los estudios culturales, estudios que trabajaron la relación entre las políticas públicas, los programas de infraestructura y de vivienda que signaron cambios en los modos de vida y en la configuración del espacio metropolitano.<sup>13</sup> De algún modo, esta bibliografía da cuenta de diferentes aristas y posturas ante la problemática de la expansión metropolitana. Si bien fue tomada en cuenta, a diferencia de esos enfoques, esta investigación está centrada en las configuraciones territoriales y en las formas urbanas y arquitectónicas que materializaron esa expansión en las primeras décadas del siglo XX y cuyas huellas están aún presentes.<sup>14</sup>

La investigación se centra en el análisis de los denominados *barrios parque* y *loteos de fin de semana* que tuvieron un rol destacado en el proceso de suburbanización.

En cierto modo la idea de “barrio parque” es tributaria de las propuestas gestadas en el campo del urbanismo, pues se constituye genéricamente en la articulación del modelo de Ciudad Jardín de Ebenezer Howard y de los ordenamientos residenciales suburbanos vinculados al parque informal inglés.

---

11. Oscar Yujnovsky, *La estructura interna de la ciudad. El caso latinoamericano*, Buenos Aires, SIAP, 1971; Marta Schteingart y Horacio Torres, “Procesos Sociales y estructuración metropolitana en América Latina. Estudio de casos”, *Desarrollo Económico*, N° 48, vol. 12, enero-marzo de 1972. pp. 725- 760; Horacio Torres, “El mapa social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los modelos urbanos.”, *Desarrollo Económico*, Vol. 18, N° 70, 1978. pp. 163-204; César Vapñarsky, *La aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991*, op. cit.; Charles Sargent, *The Spatial Evolution of Greater Buenos Aires, 1870-1930*, Center for Latin American Studies, Arizona State University, 1974.

12. Nora Clichevsky, *El mercado de tierras en el área de la expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares, período 1943-1973*, Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Buenos Aires, Instituto Torcuato Di Tella, 1975.

13. Margarita Gutman y Jorge Enrique Hardoy, *Buenos Aires 1536-2006. Historia urbana del Área Metropolitana*, Buenos Aires, Ediciones Infinito, 2007. (reformulación del texto editado por Mapfre en 1992); Horacio Caride, “Un poco antes del horizonte. Estructura administrativa de la Campaña de Buenos Aires en el siglo XVIII”, *Cuadernos de Crítica, IAA*, n° 52. 1994; Anahí Ballent y Adrián Gorelik, “País urbano y país rural: la modernización del país y su crisis”, en Alejandro Cattaruzza (dir.), *Crisis Económica, avance del estado e incertidumbre política (1930-1943)*, Nueva historia Argentina, tomo VII, Buenos Aires, Sudamericana, 2001.

14. Esta perspectiva remite a los estudios provenientes desde la geografía, que trabajan sobre el concepto de Palimpsesto: Leonardo Benévolo, *La ciudad europea*, Barcelona, Ediciones Crítica, 1993; André Corboz, “El territorio como palimpsesto”, en Ángel M. Ramos (editor), *Lo Urbano en 20 autores contemporáneos*, Barcelona, Ediciones UPC. 2004 (1983), pp. 25-34, y Marcel Roncayolo, *Lectures des villes: formes et temps. Marseille*, Editions Parenthèses, 2002.

Aunque, como es sabido, esos referentes fueron objeto de infinitas reformulaciones, dando lugar a “barrios parque”, “barrios jardín”, “suburbios jardín”,....

Desde esa perspectiva, los emprendimientos residenciales *barrios parque y loteos de fin de semana* se consideran según las denominaciones efectuadas en los avisos publicitarios: “*Lomas de Haedo, 197 lotes para week-end*” o “*famoso barrio parque arbolado Los Nogales*”<sup>15</sup> que remiten a una constelación de significados que van más allá de las caracterizaciones eruditas. En efecto, localmente se ha utilizado la calificación de “*barrio parque*” como recurso para legitimar, al mismo tiempo, un nuevo emprendimiento, un tipo de vivienda y una forma de vida que intenta diferenciarse del loteo tradicional en cuadrícula y de un estilo de vida urbano, aunque en lo morfológico-constitutivo, como abordaremos más adelante, también se puede presentar como una cuadrícula con diagonales y plazas o como un trazado destinado a vivienda permanente. Dentro de este grupo, se pueden encontrar barrios muy diferentes, en relación a sus características, su implantación, a las tendencias de localización en relación a los ejes de crecimiento y a las pre-existencias –dentro de la estructura histórica territorial<sup>16</sup>– que daban cuenta de diferentes grados de consolidación presentes en las áreas de inserción.

En este punto, también es necesario introducir, aunque más no sea de manera ajustada, una referencia a las distintas voces que recibieron dichas áreas que se iban consolidando. En el escenario de la expansión, el término “suburbio” se utiliza en relación a los emprendimientos que analizamos y a sus áreas de inserción más inmediatas, se retoma una categoría que se impuso entre inicios y mediados del siglo XX, de marcado sesgo anglo-americano y que resulta especialmente útil para referirse a los primeros momentos de la expansión en la cual los pueblos suburbanos se diferencian, en cuanto a usos, densidad de población, características formales y de diseño, tanto de la ciudad como del territorio predominantemente rural que los rodea. Dentro de este escenario, suburbio denomina algunas áreas particulares que presentan cierta homogeneidad hacia el interior y que se incorporan dentro de otro espacio mayor, el territorio del GBA, del cual no da cuenta el primer término. La pregunta es qué sucede cuando el creciente número de loteos y áreas residenciales modifican la relación entre espacio rural y áreas urbanas. Con el avance de la expansión y a medida que los núcleos suburbanos primigenios

---

15. Promoción de Lomas de Haedo, 1945, en Carpeta de Remates-Partido de Morón, Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Pcia. de Buenos Aires; Promoción del Barrio Parque Los Nogales, 1949, en Carpeta de Remates-Partido de Moreno, Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Pcia. de Buenos Aires.

16. Horacio Caride refiere que el actual Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) posee una estructura histórica territorial que adquiere buena parte de su forma definitiva antes de la federalización de la ciudad de Buenos Aires, en 1880. Y que dentro de este proceso fueron fundamentales caminos, capillas, puertos, guardias y fortines que, con distintos grados de relación, estuvieron vinculados con los primeros asentamientos urbanos del área. Ver, Horacio Caride, “Un poco antes del horizonte. Estructura administrativa de la Campaña de Buenos Aires en el siglo XVIII”, op. cit.

van creciendo, agregando pequeñas propiedades alrededor del núcleo que alguna vez les dio origen, van perdiendo su carácter compacto, homogéneo hacia el interior y capaz de ser diferenciado de un espacio “otro” que está por fuera, supuestamente rural, o semi-rural y también homogéneo. A lo largo de este pasaje, en el que conviven suburbios históricos con nuevas urbanizaciones, se incorporan términos como “periferia”, o simplemente “expansión” para hacer referencia a un espacio lábil, en constante transformación, que contiene lo urbano, lo rural y varias opciones intermedias.<sup>17</sup> Finalmente, desde la década del ochenta, con la intención de analizar los espacios de la expansión y las nuevas formas de ordenamiento territorial, algunos autores han propuesto nuevas categorías para comprender a las ciudades y a sus áreas metropolitanas: “ciudad difusa”; “ciudad genérica”; “entre-ciudad”.<sup>18</sup>

Si retomamos el hilo de esta narración, este estudio muestra un proceso de larga duración, iniciado hacia 1910<sup>19</sup> y que concluyó alrededor de 1950 y en el que se asistió a la formación y consolidación de núcleos suburbanos surgidos de operaciones inmobiliarias que se plantearon como predominantemente residenciales de fin de semana, y que contribuyeron a imprimir una matriz diferente de aquella de carácter masivo que definió Horacio Torres.<sup>20</sup>

Si bien, estos núcleos en las primeras décadas del siglo XX son parte de un fenómeno de dimensiones reducidas, estructurado alrededor de algunas estaciones ferroviarias con poca relevancia, por el prestigio que adquieren estos sitios poseen un peso innegable que contribuye a la formación de un imaginario urbano que incidió no sólo en los protagonistas del fenómeno sino en sectores más amplios.<sup>21</sup> Como ya se adelantó, este fenómeno habría comenza-

---

17. Un debate amplio sobre los diferentes términos utilizados en torno a la expansión puede verse en, Ana Gómez Pintus; “La configuración histórica del Gran Buenos Aires: transformaciones y debates en torno al objeto”, *Cuadernos de Geografía*, Revista Colombiana de Geografía, vol. 24, n.º 1, ene.-jun. del 2015, pp. 173-191.

18. Francesco Indovina, “La ciudad difusa”, en Ángel Ramos (comp), *Lo Urbano en 20 autores contemporáneos*, Barcelona, Ediciones UPC, 2004 (1990); Rem Koolhaas, “La ciudad genérica”, en Ángel Ramos (comp.), *Lo Urbano en 20 autores contemporáneos*, Barcelona, Ediciones UPC, 2004 (1994); Thomas Sieverts, *Cities without cities*, Edición UK, Routledge, 2003.

19. Cesar Vapñarsky señala a la década que va de 1904 a 1914 como el período en el que se registran la mayor cantidad de loteos en el GBA. Cesar Vapñarsky, op. cit.

20. Hacia fines de la década del treinta se inició lo que Horacio Torres caracterizó como el segundo proceso de suburbanización, que tuvo como protagonistas a los estratos de menores ingresos y se diferenció del periodo previo por tres cuestiones: 1. El carácter masivo; 2. El alejamiento creciente de las áreas residenciales de los sectores populares; 3. El uso del Colectivo. Horacio Torres, *El Mapa Social de Buenos Aires*, op. cit., y H. Torres, “Evolución de los procesos de estructuración espacial urbana. El caso de Buenos Aires” *Desarrollo Económico*, Vol. 15, No. 58 (Jul. - Sep., 1975), pp. 281-306.

21. Es necesario reflexionar sobre las divergencias entre las transformaciones materiales que sufre un objeto, espacio o paisaje y las imágenes que sobre él se construyen. El abordaje de conceptos como representaciones o imaginarios nos remite a los aportes propuestos por el análisis cultural que han señalado el carácter cultural de los elementos materiales tal como se presentan en los discursos literarios y sociales. Raymond Williams plantea que la percepción y valoración que tenemos de la ciudad desde las crónicas literarias, no sólo nos permite conocer el objeto estudiado, sino que también revela el punto de vista del observador que opera cargándolo de significados sociales y culturales de acuerdo al contexto vigente. Ver, Raymond Williams, *El campo y la ciudad*, Buenos Aires, Paidós, 2001.