

## LA MEDIDA DE TODAS LAS COSAS. TRAZADOS DE BARRIOS PARQUE Y MORFOLOGÍA URBANA EN LOS PARTIDOS DEL OESTE DEL GRAN BUENOS AIRES. 1920-1950<sup>1</sup>

THE MESSURE OF THINGS. GARDEN SUBURBS PLANS AND URBAN MORPHOLOGY ALONG THE WEST SPRAWL OF BUENOS AIRES. 1920-1950

**Ana Gómez Pintus**

Historia, Teoría y Praxis de la Arquitectura y la Ciudad. Instituto de Investigación (HiTePAC) - FAU - UNLP - CONICET  
[agomezpintus@gmail.com](mailto:agomezpintus@gmail.com)

### Resumen

Este trabajo despliega un análisis de las formas y las medidas de los proyectos *barrios parque*, según la denominación que asumieron durante la primera mitad del siglo XX un grupo particular de suburbios residenciales a lo largo del proceso de configuración del conurbano bonaerense. En esta oportunidad, se presenta el re-dibujo a escala de dichas piezas comprendidas en la expansión de los partidos del oeste del Gran Buenos Aires, con el fin de permitir un análisis detallado y comparativo que contribuya a comprender mejor a las propias piezas y su contribución a la formación de áreas de expansión residencial de baja densidad.

A través de un abordaje descriptivo-cualitativo, se analizaron los trazados de los barrios, el trazado viario, la superficie de las parcelas y de los bloques que las contienen (manzanas), así como también las tipologías de edificación.

Entre sus características más conocidas, destaca su contribución a la formalización de una periferia con bajas densidades de ocupación y predominancia de espacios vacíos sobre llenos. Sin embargo, lo que identifica la formación de barrios parques en Argentina, y más en general, la formación de grandes áreas suburbanas es la consolidación de áreas verdes privadas, relegadas a los interiores de las manzanas y particionadas por una grilla de muros medianeros que pone en duda la imagen suburbana de “casitas en medio del verde”.

### Abstract

The article presents an analysis of the shapes and measures regarding the garden suburbs that contributed in the formation of the Buenos Aires metropolitan area along the first half of the twentieth century. In this case, we display the drawings corresponding to the West sprawl in order to make possible a detailed and comparative morphological study that helps to understand the formation of the metropolitan areas, as well as to rehearse a characterization of the “garden suburb” according to the particular features assumed in the Great Buenos Aires area.

Preliminary results show a diverse scenario in which we assist to the preeminence of low density, freehold land allotments as the main characteristic shared by the analyzed pieces, at the expense of other variables like urban design or urban tissue.

**Palabras clave:** morfología urbana, expansión, partidos del Gran Buenos Aires, barrios parque.

**Key-words:** urban morphology, sprawl, Greater Buenos Aires, Garden Suburbs.

## Introducción

Para el año 1904, la población de la Capital Federal y sus alrededores se repartía de la siguiente manera: la Capital concentraba 945.094 habitantes (79 por ciento) y su área metropolitana, 242.100 habitantes (21 por ciento). Para 1947, la población de la Capital alcanzaba los 2.981.043 (62,5 por ciento) y su área metropolitana, 1.785.500 (37,5 por ciento) (Vapñarsky, 2000). En el plazo de 50 años, el peso relativo del área metropolitana había aumentado considerablemente, pasando a alojar del 20 al 40 por ciento de la población total del área. En paralelo al aumento poblacional, se asistió al crecimiento general de los loteos de tierras y, en particular, al de un tipo de suburbio que, al menos, desde el discurso, buscaba erigir formas de crecimiento urbano diferenciadas de la extensión sin freno a la que daba lugar la cuadrícula porteña. Grandes áreas del conurbano bonaerense<sup>2</sup> tienen su origen en dichos emprendimientos que, durante la primera mitad del siglo XX, apelaron a la idea del *barrio parque* de matriz anglosajona, asociado al *estilo de vida suburbano* (Mumford, 1979) y el disfrute del *week-end*.

Si bien un nutrido corpus bibliográfico examina las lógicas presentes en la formación del Gran Buenos Aires (en adelante, GBA)<sup>3</sup>, los estudios seminales — Horacio Torres (1978), César Vapñarsky (2000), Nora Clichevsky (1975)— han hecho



hincapié en los procesos más amplios, generalizables a casi todas las grandes ciudades de la región latinoamericana. Prevalecen las miradas en relación al perfil predominantemente popular que caracterizó el crecimiento metropolitano, soslayando un análisis más particularizado que dé lugar a comprender situaciones específicas. Por otra parte, desde hace ya dos décadas, en el marco del renovado interés que suscitan las recientes transformaciones del conurbano bonaerense, reconocemos un nuevo impulso en los estudios sobre la periferia urbana que pueden resumirse en los trabajos surgidos desde el Instituto del Conurbano (perteneciente a la Universidad Nacional de General Sarmiento, Buenos Aires); los artículos reunidos en el No. 194 de la *Revista de Arquitectura*, donde autores como Adrián Gorelik (1999) u Horacio Caride y Alicia Novick (1999), entre otros, debaten sobre pasado y presente del GBA; los trabajos contemporáneos que abordan la formación del territorio en relación a las dinámicas que impone la globalización —grandes proyectos urbanos (Vecslir y Ciccolella, 2009), redes de infraestructura y transporte (Pírez, Rosenfeld, Karol y San Juan, 2003) y urbanizaciones cerradas (Szajenberg, 2004)—; y muy recientemente, el último tomo de la *Historia de la provincia de Buenos Aires*, dedicado íntegramente al estudio del Gran Buenos Aires (Kessler, 2015).

No obstante, reconocemos en estos trabajos las líneas fundacionales para el estudio de la expansión metropolitana. Se trata de obras globales que han otorgado escasa relevancia al estudio de la materialidad de dichos procesos o de trabajos que priorizan los análisis de la periferia desde el contexto de la globalización.

En este marco, hemos venido trabajando sobre el análisis de los *barrios parque* y *loteos de fin de semana* en la conformación de los partidos del GBA (Gómez Pintus, 2013.a). Aquí, particularmente, proponemos un primer esfuerzo en pos de analizar las formas y medidas de dichos proyectos, examinar el grano pequeño de aquellas intervenciones que, como veremos, contribuyeron a conformar grandes sectores de la expansión. Más allá de las imágenes a las que hacían referencia los discursos publicitarios, nos preguntamos ¿cómo se materializaron estos barrios?, ¿qué características morfológicas los definen?

Sin descartar algunas hipótesis más generales, que asociarían la formación de áreas suburbanas residenciales a modelos urbanos de ordenamiento informal —a la manera del jardín informal o pintoresco inglés—, partimos de un supuesto elemental que es la relación de los *barrios parque* con formaciones urbanas de baja densidad<sup>4</sup>. Más allá de esta hipótesis, generalizable a casi todas las periferias mundiales, vale la



pena proponer un análisis de los tejidos urbanos dispersos que estas urbanizaciones definen<sup>5</sup>. En otras palabras, analizar la variedad de trazados y medidas que en ellos se reconocen es mucho más que el estudio de cifras abstractas o simples relaciones geométricas; en cambio, las intervenciones urbanas de *barrios parque* que se diseminan por los tejidos periféricos en el momento en que está en juego la misma conformación de este espacio y de sus rasgos identitarios permite iluminar la formación de uno de los paisajes urbanos<sup>6</sup> que se ponen en juego en la expansión<sup>7</sup>.

### **Metodología**

La aproximación es fundamentalmente descriptivo-cualitativa. Procederemos a través del análisis de un sector —la expansión oeste de los partidos del GBA— por ser el que concentra la mayor cantidad de loteos dentro del área metropolitana. Sobre este recorte será posible realizar un dibujo preciso, a escala, de aquellos casos que se organizan en torno al corredor oeste —definido por la traza del ferrocarril y la continuación de la Avenida Rivadavia—, con el fin de reconocer mejor las características de cada loteo en relación al resto de los casos y detectar rasgos comunes o constantes en sus medidas. Se analizarán las siguientes variables: (1) los trazados de los barrios; (2) el trazado viario: medidas de la calzada, medidas de las aceras, separación entre líneas de edificación; (3) amanzanamiento, parcelario y tipologías: superficies, lados mayores y lados menores, y tipologías de edificación<sup>8</sup>. Dibujar para conocer, ese es el propósito que guía este trabajo y que nos permitirá comprender mejor las áreas de expansión residencial del GBA.

### **El crecimiento metropolitano**

A partir de 1910, se asistió en los partidos aledaños a la Capital 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.

Este proceso debe ser considerado como parte del ciclo expansivo de Buenos Aires que habría tenido lugar entre 1887 y 1970 y dentro del cual se reconocen dos subperíodos que dieron lugar a dos lógicas de crecimiento muy diferentes (Torres, 1978; Gorelik, 2009). La primera expansión, 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 través 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. 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 —originalmente— sobre los tres brazos principales de la urbanización (norte, oeste y sur), estructurados desde fines del siglo XIX por el ferrocarril y más tarde —años ‘30— en torno a las nuevas vías de tránsito automotor que permitieron la urbanización de las áreas intersticiales a las que el ferrocarril no llegaba. Una vez que el anillo de tierras periféricas más cercanas a la Capital mostraba señales de completamiento —principalmente en torno a las vías radiales de acceso a la ciudad—, nuevos territorios comenzaron a incorporarse a la urbanización. En ellos, tuvo lugar un nuevo tipo de loteo para *barrios parque* y *quintas de fin de semana*. En una ciudad ya congestionada, estos prometían la compra de un “terrenito” donde levantar de a poco el refugio de fin de semana, o realizar una pequeña inversión en cuotas como forma de capitalización al alcance de una nueva clase media que se enriquecía, no sólo con la industria sino también con el comercio y las profesiones liberales<sup>9</sup>. Por otra parte, en tanto el proceso que aquí describimos no es homogéneo, tampoco hay que desestimar que en muchos casos permitieron el acceso a la propiedad de la tierra, a través de la instalación de la residencia permanente, para aquellas capas de los sectores medios que no podían acceder a la vivienda en propiedad dentro de la Capital. A lo largo de las rutas nacionales o a escasa distancia de las estaciones ferroviarias —a unos 30-40 km. del centro—, ya era posible acceder a esa “paz campestre” que se ofrecía en las promociones de los loteos. Adentrándose un poco por los caminos de tierra de las zonas intermedias que iban quedando entre los ejes principales de crecimiento, a veces no era necesario alejarse tanto (Chiozza, 2000 [1983]).

Como resultado, estas propuestas se esparcieron sobre los tejidos híbridos<sup>10</sup> de la expansión, a los cuales, a su vez, aportaron una nueva identidad, dando lugar a una serie de piezas particulares y de urbanizaciones fragmentarias que muchas veces





funcionaron como dinamizadoras de sectores más amplios<sup>11</sup>. En este sentido, como ya adelantamos, su estudio permite iluminar algunas de las modalidades según las cuales se fue configurando la expansión metropolitana durante la primera mitad del siglo XX.

(ver figuras 1 y 2 en página siguiente)

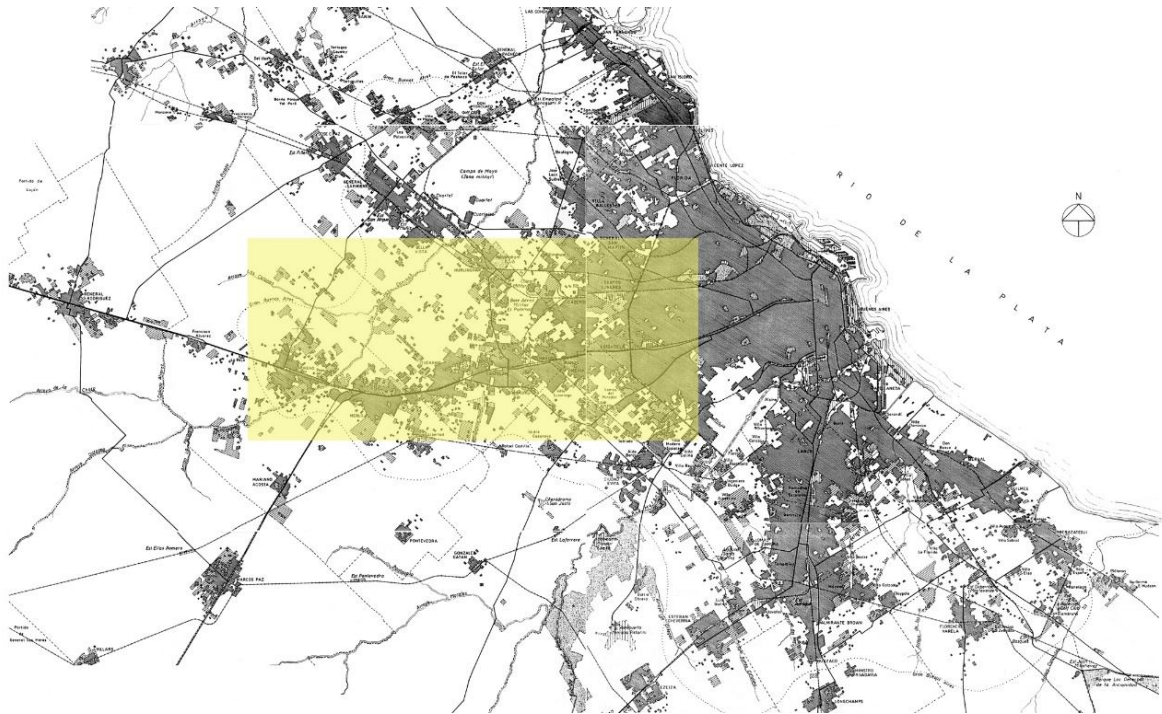


Figura 1: Área de análisis. Gran Buenos Aires. En color, expansión oeste. 1948.  
Fuente: Vapñarsky, 2000.

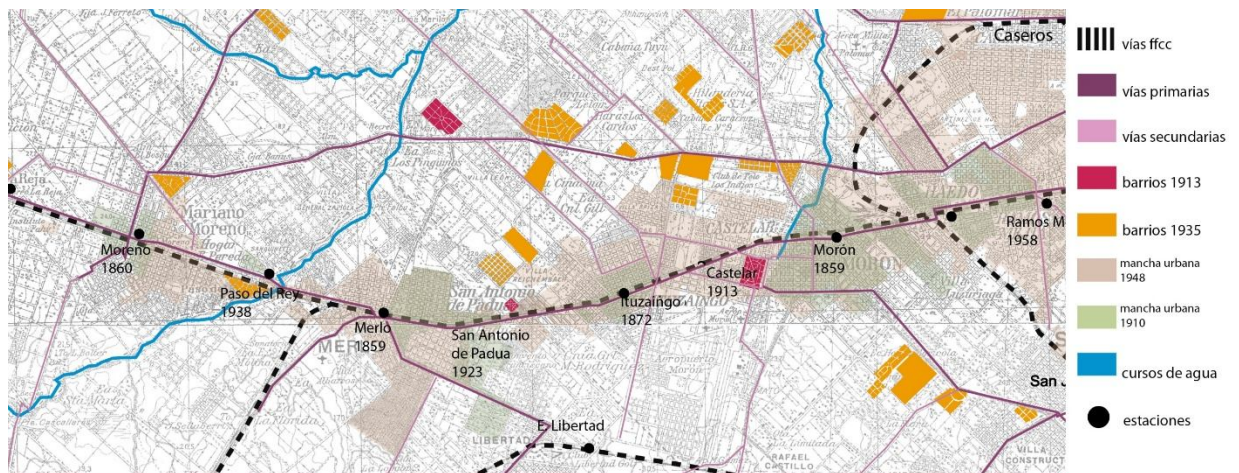


Figura 2. *Barrios Parque* en la expansión oeste del GBA.  
Fuente: Elaboración propia sobre plano del IGN. Carta topográfica levantamientos 1913-1948.

### **Una vista panorámica sobre los *barrios parque***

Como ya se adelantó, este artículo presenta algunos resultados particulares de una investigación en la que se trabajó con un corpus de 82 casos. Si ponemos la lupa sobre el conjunto de los *barrios parque*, es posible dar cuenta de algunas características que los definen.

A modo de acercamiento, es necesario hacer una breve referencia al proceso de urbanización implicado, teniendo en cuenta que las diversas formas del crecimiento urbano contribuyen a definir la base de las situaciones diversas que más tarde mostraremos en cuanto a la morfología que adquieren los barrios, tipos de tejido y de densidades. Así, el proceso referido, puede entenderse como espontáneo (en tanto no es resultado de un proceso centralizado de planificación urbana) y privado (en cuanto fueron los dueños de la tierra, promotores y loteadores quienes llevaron adelante el proceso)<sup>12</sup>. Dentro de esta lógica, los emprendimientos se organizaron a partir una primera fase de subdivisión y venta de tierras; una segunda fase de producción de vivienda individual, a cargo de los nuevos propietarios; y una tercera fase correspondiente a la incorporación de infraestructura (urbanización de las calles, tendido de redes públicas de servicios, etc.), a cargo de los poderes locales. Así, se diferenciaron de procesos de suburbanización similares, como los que tenían lugar en Inglaterra, Estados Unidos, o sin ir más lejos, en Brasil, donde los conjuntos de baja densidad fueron desarrollados por empresas constructoras o desarrolladoras que abarcaban todo el proceso de urbanización. Este último modelo de actuación implicaba una mayor inversión y, consecuentemente, mayor control por parte de los desarrolladores, de manera que fue posible proponer formas alternativas a la propiedad individual del lote —como cooperativa o de alquiler a largos plazos—, a la vez que asegurar un mayor progreso, completamiento y homogeneidad formal de los conjuntos<sup>13</sup>.

En cuanto al rol que cumplió la normativa y sus reglamentaciones en la definición de los barrios, hay que señalar que los casos analizados quedaron amparados bajo la ley provincial 3.487, de 1913, de “Creación de Nuevos Centros de Población y Ampliación de Ejidos”; su reglamentación, de 1927; y el decreto provincial 1.011, del 10/08/1944, en donde por primera vez se define el uso de los fraccionamientos de *barrio parque* o *week-end* en relación a la residencia temporal. Es decir que, con unas pocas reglamentaciones, se establecían los procedimientos a

seguir para la presentación y aprobación de los trazados y algunos requisitos en relación a cuestiones morfológicas: se establecían anchos mínimos para calles y avenidas de 15 y 20 mts., respectivamente; se establecían los porcentajes de superficie que los propietarios debían ceder para uso público; y, en cambio, hasta el decreto referido anteriormente, resultaban ausentes las referencias al posible destino y uso de las tierras. Con respecto al loteo, se establecían anchos mínimos de 20 mts. para zonas de residencia veraniega o de fin de semana. Finalmente, quedaba en manos de los poderes locales (municipios) la legislación en torno a los factores de ocupación del lote, separación de medianeras o de línea municipal. En ninguna de las oportunidades mencionadas, la legislación se hizo eco de las discusiones que a nivel internacional giraban en torno a la formación de *barrios parque*<sup>14</sup> ni de las discusiones que habían tenido lugar en torno a la expansión dentro de la Capital, en donde se proponía, por ejemplo, que fuese la propia municipalidad la que adquiriera los terrenos y se hiciera cargo de la construcción de barrios parque que redundarían en un mejoramiento de la ciudad, y que contribuirían a autofinanciar la expansión, a través de la propia reventa de los terrenos.

En los hechos, grandes sectores del conurbano se desarrollaron dentro de las lógicas privadas, en particular, muchos barrios pudieron eximirse de la normativa de acuerdo a excepciones relativas a su localización, a su relación con delineaciones preexistentes y a un clima de confusión reinante en relación a las competencias atribuidas a poderes locales y provinciales. En medio de este clima, se llevó a cabo la aprobación de barrios cuyo cumplimiento de las normativas debe calificarse, al menos, de “dudoso” (Gómez Pintus, 2013.a). A su vez, ante la falta de ordenanzas específicas que acompañaran el pedido de aprobación de los loteos (a excepción de unos pocos casos, por ejemplo el Barrio Parque Aguirre, en San Isidro), las tipologías construidas y las morfologías resultantes obedecieron a las decisiones individuales de los propietarios, nutridas a partir de cierta imagen del barrio parque y de la codificación formal asociada al habitar suburbano difundido en la prensa y en las revistas especializadas, que comenzaron a tener amplia difusión hacia la década del ‘30 (Ballent, 2014).



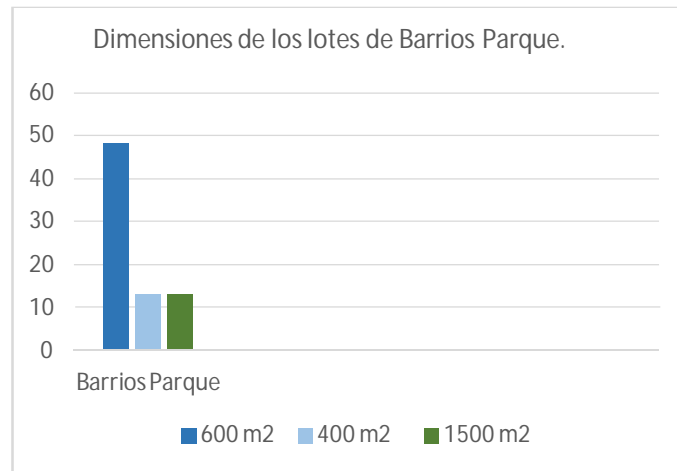


Figura 3: cantidad total de loteos de *barrios parque* reunidos de acuerdo al área (m<sup>2</sup>) del parcelario propuesto.

Fuente: elaboración propia sobre datos del Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Prov. de Buenos Aires.

Morfológicamente, más allá de la normativa; de lo que anuncian los discursos publicitarios —que suelen exaltar el contacto con la naturaleza—; de lo que consideraría la urbanística moderna —el barrio parque como modelo con trazado de calles irregulares, baja densidad y viviendas individuales exentas—, en los hechos y dentro del contexto de la expansión del GBA, los *barrios parque* aparecen, predominantemente, asociados a las dimensiones de los lotes más que al tipo de trazado que los contiene. Lamentablemente, no contamos con información detallada que nos permita conocer la dimensión de los lotes en la totalidad del universo examinado. Aunque, más allá de estas deficiencias, el acceso completo a la información de 74 casos nos permite formular una idea bastante precisa. Pudimos ver que en 48 de ellos se ofrecían quintas o, como se promocionaban asiduamente, “dobles lotes”, que implicarían medidas superiores a los 600 m<sup>2</sup>. Además, en algunos casos singulares, se pusieron a la venta fracciones de entre 1.000 y 1.500 m<sup>2</sup>, susceptibles de ser subdivididas de acuerdo al crecimiento y densificación que fuese adquiriendo la zona. Sólo en 13 casos encontramos tamaños de lotes pequeños (300-500 m<sup>2</sup>), con medidas que generalmente toman la proporción de 10 mt. de frente y largos variables. De acuerdo a este análisis, el apelativo de barrio parque se asociaría, fundamentalmente, a la baja densidad más que a otras cuestiones como el trazado.

Veamos, ahora sí, qué sucede en el sector oeste, especialmente, cuando ponemos en juego otras variables de análisis.

## Los barrios del oeste

Como sugiere Robert Fishman (1987), el proceso de materialización y diseño involucrado en la formación de áreas suburbanas debe ser entendido no sólo como un elemento cosmético, sino como condicionante del carácter y desarrollo futuro que las urbanizaciones podían alcanzar. Así, establecer el tipo de trazado o de amanzanamiento implicaba —conscientemente o no— tomar decisiones sobre la relación que el conjunto establecía con las parcelaciones preexistentes, o las características que imponía para las urbanizaciones futuras, sobre su densidad o los posibles usos del suelo —que, más allá de las disposiciones legales, quedaba implícita en la dimensión de los lotes o la accesibilidad.

En estas coordenadas, serán analizados los siguientes barrios con el objetivo de conocer las posibilidades —en cuanto a espacios públicos, densidad de ocupación, modelos de agrupación de las viviendas, vínculos de vecindad— que en cada caso beneficiaban u obstaculizaban los trazados originales. Y que por sumatoria, contribuyen a determinar el carácter específico de cada área.

A continuación se exponen la totalidad de los casos. Algunos de estos barrios se retoman en profundidad como ejemplo para el análisis de determinadas temáticas.

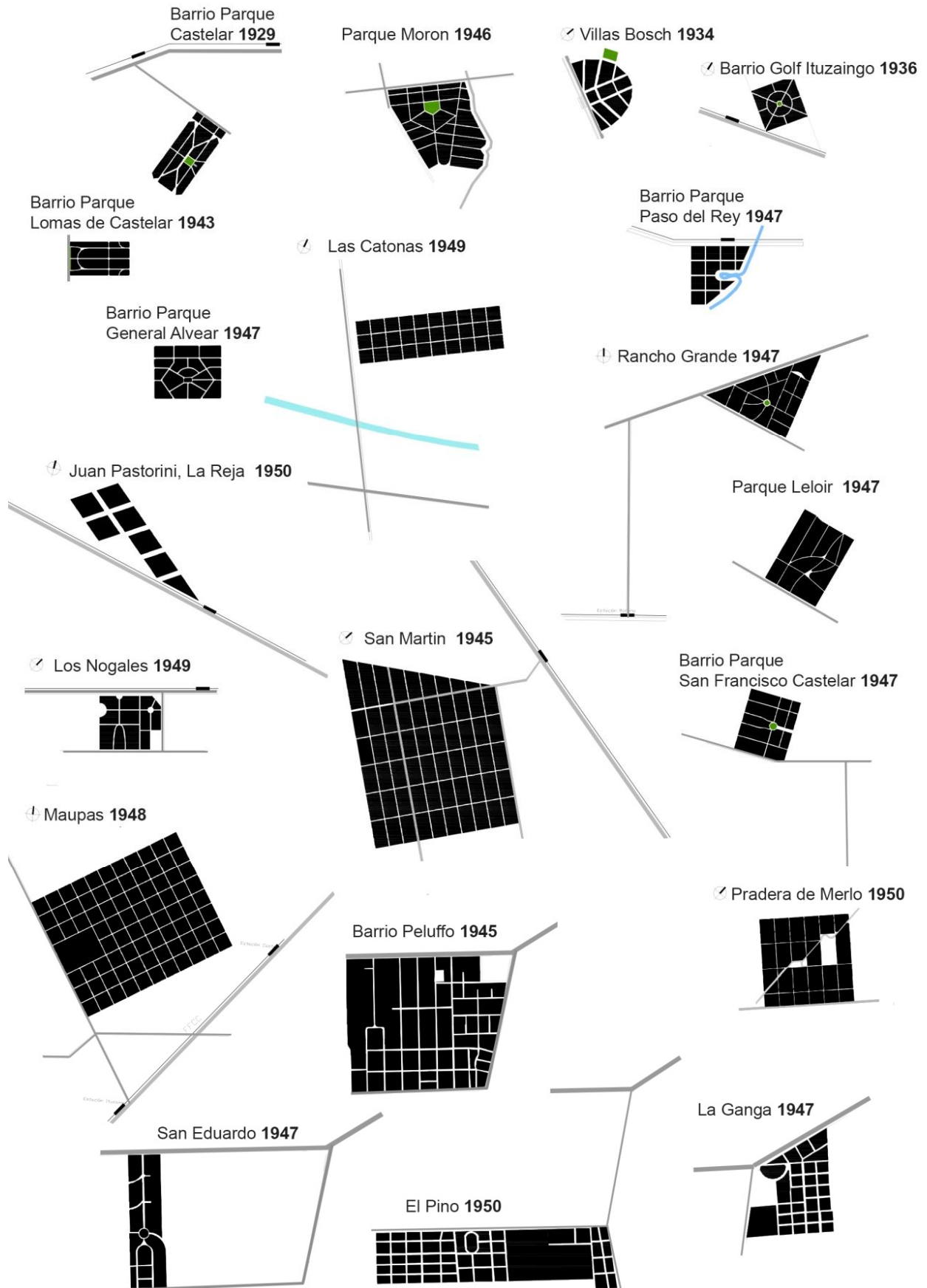


Figura 4. Redibujo a escala de los *barrios parque* del sector oeste.  
Fuente: elaboración propia

1. *Trazados*. Es sabido que la idea de barrios parque se ha asociado en diversas ocasiones a los trazados del tipo pintoresco, con calles curvas y viviendas aisladas en el verde. En el sector que analizamos, si bien se reconocen ciertos emprendimientos basados en una trama reticular (6, sobre un total de 20 casos), el par *barrios parque = trazado pintoresco* parece verificarse a partir de la existencia de una variedad de trazados informales simples que se apartan de la incorporación de la retícula más abstracta, en tanto incorporan algunas calles curvas, introducen diagonales, o toman ciertos datos del terreno —fundamentalmente cauces de agua— para dotar de singularidad al emprendimiento (Figura 4).

Señalemos brevemente los dos grandes grupos de trazados que se reconocen en la expansión del GBA.

1.a. *La grilla*. Su uso dio lugar a dos tipos de amanzanamiento:

- En las ocasiones en que la cuadrícula toma un formato rectangular y alargado, se reduce al mínimo el sistema de accesos, generando como configuración final asentamientos compactos y uniformes.
- Cuando siguen el esquema tradicional del damero porteño, con manzanas de 100 mts. de lado, suelen generarse lotes desproporcionados, con profundidades de parcelas que llegan hasta a quintuplicar su ancho (Paso del Rey).

En Argentina, además de los significados que, tanto a favor como en contra, comúnmente se le atribuyen —racionalidad, capacidad ordenadora, monotonía, recurso morfológico al servicio de la explotación capitalista (Gómez Pintus, 2011)— su utilización se vinculó a una tradición que Aliata (2004) denominó de urbanismo elemental, iniciada a comienzos del siglo XIX, momento en que se instalaron las prácticas regularizadoras de los ingenieros topógrafos llegados durante el gobierno de Rivadavia.

En esta misma línea, la existencia de una malla isótropa permite obtener con un mínimo esfuerzo un máximo número de parcelas de tamaño uniforme. A lo que se suma la posibilidad de crecimiento por contigüidad, a través de la agregación de manzanas laterales. Este último sistema ha probado ser muy utilizado en geografías como las de Buenos Aires, donde las limitaciones naturales del terreno son poco frecuentes.

1.b. *Los núcleos informales*<sup>15</sup>. Dentro de este conjunto:

- Algunos emprendimientos asumieron trazados radiocéntricos, organizados en forma de anillos sucesivos desde una plaza central (Golf Ituzaingó). Analizados como morfologías abstractas, este grupo de diseños exalta —mejor que cualquier otro— los valores del “barrio parque” como espacio de distinción (Capel, 2002), generando un trazado vial que, a pesar de mantener ciertas vinculaciones, se distingue de la expansión indiferenciada.

- Una versión alternativa sobre la base del crecimiento concéntrico plantearon algunas piezas que se presentaron como si fueran barrios cercenados a la mitad, es decir que en vez de tomar el crecimiento concéntrico del círculo, tomaban la figura de un semicírculo. Como vemos en el barrio Villa Bosch (Figura 4), la vía de acceso principal constituía el lado recto del semicírculo, de manera que una parte significativa de los lotes en venta estaba en contacto con la vía principal (que en los inicios del barrio solía ser la única pavimentada).

- Por último, otros conjuntos de tramas informales daban lugar a organizaciones más libres, en donde, con el trazado mínimo de vías de circulación, quedaban delimitadas grandes manzanas. Estos conjuntos rara vez funcionaban como una trama abierta de calles, a la manera de la ciudad en cuadrícula tradicional, sino que las calles que daban acceso a los lotes sólo comunicaban con la vía principal (Barrio Parque General Alvear).

	Localidad	Nombre de la urbanización	Fecha del loteo	Superficie
1	La Matanza	El Pino	1950	
2	La Matanza	Peluffo	1945	1000m2
3	La Matanza	San Eduardo	1947	1000m2
4	La Matanza	La Ganga	1947	400m2
5	Merlo	B. P. Las Catonas	1949	
6	Merlo	Pradera de Merlo	1950	250m2
7	Moreno	B. P. Juan Pastorini	1950	800m2
8	Moreno	B. P. Rancho Grande	1947	400m2
9	Moreno	B. P. “Los Nogales”	1949	800m2
10	Morón	B. P. Lomas de Castelar	1943	875m2
11	Morón	B. P. Gral. San Martín	1945	400m2





12	Morón	B. P. "San Francisco"	1947	800m2
13	Morón	Parque Leloir	1947	2.250m2
14	Morón	El Parque Morón	1946	400m2
15	Morón	B. P. "Maupas"	1948	800m2
16	Morón	Nuevo B. P. Gral. Alvear	1947	800m2
17	Morón	Barrio Parque Castelar	1929	432m2
18	San Martín	Villa Bosch	1934	400m2
19	Merlo	Golfo Ituzaingó	1936	400m2
20	Merlo	Paso del Rey	1947	450m2

Cuadro 1. Datos de los *barrios parque* analizados- sector Oeste  
 Fuente: elaboración propia sobre datos del Departamento de Investigación Histórica  
 Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Prov. de Buenos Aires.

2. *El trazado viario*. Iniciemos, ahora sí un análisis más detallado de los componentes urbanos. Como mencionó Joaquín Sabaté Bel (2014: 60),

"la pretensión de descubrir las proporciones más adecuadas entre las partes de un proyecto se ha planteado repetidamente en el campo de la arquitectura y el urbanismo. A lo largo de la historia, numerosos estudiosos buscan en esta estrecha relación, en la descomposición matemático-geométrica de los proyectos, un ideal de dimensionado ajustado de partes, al objeto de componer el todo según reglas bien precisas."

En cuanto al ancho de las calles, su estudio nos ofrece una primera idea de la capacidad de la malla viaria, de las posibilidades de accesibilidad. Analizadas en relación a la dimensión de las manzanas, pueden dar cuenta de la densidad de un área urbana, del tipo de usos que se prevén para el sector, de su sección, de la relación entre espacio público y privado, etc.

Dentro de los casos considerados en el oeste, las dimensiones de calles oscilan entre los 7 y los 10 mts. de ancho. Si bien, como ya adelantamos, la ley provincial 3.487 y su posterior reglamentación, el 26 de octubre de 1927, definieron anchos mínimos para calles y avenidas de 15 y 20 mts., respectivamente, muchos barrios fueron aprobados por los municipios a través de trámites de excepción. Contrastemos estas medidas con un estudio más general.

En un artículo sobre trazados, Sabaté Bel (2014) analizó el ancho de las calles en más de 100 ciudades a lo largo de la historia. Así, dio cuenta de que en la mayoría de los casos las medidas oscilan entre 8 y 20 mts., superados en unos pocos casos de

ciudades norteamericanas y en las extensiones de las ciudades latinoamericanas, entre las que se cuenta Buenos Aires.

En el contexto local, dentro del área de la Capital, el Barrio Parque Grand Bourg, del paisajista Charles Thays, presenta una distancia de 25 mts. entre líneas de edificación y calles de 10mts., dejando una porción importante para el desarrollo de aceras amplias y arboladas<sup>16</sup>. En el extremo opuesto, el barrio de trazado pintoresco, Parque Chas (1922), muestra una distancia entre líneas de edificación de 14mts., con calles de 8 mts. y veredas angostas de 3mts.<sup>17</sup> En la misma provincia de Buenos Aires, para ciudades balnearias, se establecieron ordenanzas particulares, como las de Playa Grande (Ordenanza 339, de 1943). Aquí, en busca de la identidad y unidad necesarias para la singularidad del área, se reduce la dimensión de las calles a una calzada central de pavimento de 6 mts. A ambos lados de la calzada, se estipula la construcción de cunetas de hormigón o piedra con juntas tomadas de 50 cm., eliminando el cordón de tipo corriente. A partir de allí y a ambos lados de las dos líneas de propiedad privada, queda una franja de césped con árboles, seguida de una vereda de piedra laja de un metro y medio de ancho. Luego, y ya dentro de los predios, se debe conservar una franja libre de cinco metros destinada a jardín, que se unifica con este “espacio verde” de la calle, ya que las cercas a construirse en la vía pública debían ser de piedra o cercos vivos y de una altura no superior a los 50cm. (Bruno, 1997).

Vemos que en líneas generales se hace difícil establecer una medida ideal o “estándar” que se adecúe a este tipo de urbanizaciones, y que en los casos más complejos la variación en las medidas responde al reconocimiento de ciertas necesidades particulares y su diseño, a la concreción de cierta imagen predeterminada del suburbio.

Como adelantamos, en el GBA las medidas que se verifican sobre los *barrios parque* analizados, oscilan entre los 7y 10 mts. de ancho para las calles internas. Esta trama vial homogénea, que se extiende por toda la urbanización, no resulta significativa si no se la considera en función de las áreas de adyacencia, de las áreas que atraviesa, del largo de su recorrido y de los usos a los que sirve.

En el Barrio Parque Castelar, sobre la base de una planta urbana rectangular, el nuevo núcleo buscó articularse —a través de sus calles exteriores y aquellas que corren en sentido este-oeste— con el trazado viario de la cuadrícula existente, dando cuenta de una preocupación significativa por establecer vínculos con el entorno



(Figura 7.a).

Aquí, el límite norte del barrio parque queda determinado por una vía de conexión interurbana, la Avenida Mitre, que presenta un trazado continuo que se extiende por más de 500 mts. y se vincula con la circulación general, permitiendo la conectividad entre sectores más amplios. Para esta situación, el ancho de diez metros resulta insuficiente, especialmente cuando la calzada no está acompañada de amplias veredas que puedan absorber simultáneamente el tránsito peatonal y el estacionamiento de los automóviles particulares (Figura 6.a). En cambio, la trama viaria que se desarrolló hacia el interior del conjunto presentaba cierta búsqueda de autonomía, como se ve en el plano para aprobación del proyecto de macademizado de 1928 (Figura 7.a), con cuatro diagonales que nacían de los vértices del rectángulo y culminaban en una calle principal —ambas de 10 mts. de ancho—, eje de la composición, que no se articulaba con la trama exterior del barrio. Aquí, al igual que los siete metros que se repite para vías cortadas, o que sólo reciben el tránsito de aquellas viviendas a las que dan acceso, genera como resultado un ancho más adecuado (Figuras 6.b, 7.b).



Figura 6.a. Situación de borde en el B. P. Castelar.

Figura 6.b. Calles internas en el B. P. Castelar.

Fuente: Foto del autor

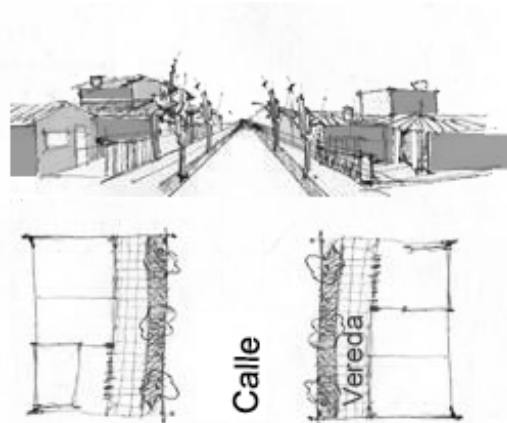


Figura 7.a. Plano presentado al Departamento de Geodesia para aprobación del proyecto de macadamizado en 1928.

Fuente: Carpeta de Remates, Partido de Morón, Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Prov. de Buenos Aires.

Figura 7.b. Corte por calle interna del Barrio Parque Castelar.

Fuente: Elaboración propia

En otros ejemplos, por la condición de lejanía de determinado emprendimiento, su implantación semi-rural y la falta de inversiones (tanto públicas como por parte de los promotores), el diseño de las áreas públicas de la urbanización o el diseño y construcción de calzadas y aceras no ha formado parte de la urbanización original, o lo que es más común, aparece en los planos de urbanización y loteo, pero no llega a materializarse sobre el terreno. Así, muchas vías internas se mantienen como caminos de tierra, en donde la sección de la calle no es más que un vacío entre los setos vivos y alguna construcción esporádica que a ambos lados de la acera delimita la línea municipal. Véase como ejemplo la imagen del Barrio Parque San Eduardo (Figura 8.a).

En el caso contrario, cuando alguno de estos barrios quedaba delimitado por grandes avenidas, como fue el caso del Barrio Parque Peluffo, junto al Camino de Cintura, de 20 mts. de ancho, se generaba un enorme corredor vehicular en medio de un área escasamente poblada (Figura 8.b).



Figura 8.a. Calle interna, Barrio San Eduardo.  
Figura 8.b. Situación de borde, Barrio Parque Peluffo.  
Fuente: Foto del autor

Por un lado, el predominio de lógicas especulativas, producto de las operaciones privadas con mínima inversión, que en la mayor parte de los casos rigieron la formación de *barrios parque* en los partidos del GBA, definieron las condiciones básicas de accesibilidad y dejaron librados al azar, o a los esfuerzos privados de la comunidad, la definición del carácter de la calle, como espacio público jerarquizado, sitio de reunión, etc.<sup>18</sup> Por otro lado, los barrios construidos a lo largo de un período de más de 20 años, coincidente con el momento en que comienzan a definirse las normativas, se delimitan las competencias —provinciales y municipales— y se verbalizan los modelos de gestión de la ciudad, contribuyen a comprender la falta de homogeneidad en las situaciones descriptas y la coexistencia de diversas y difusas ideas de ciudad.

Sabaté Bel (2014) señaló a la calle como elemento básico en la propuesta de la ciudad, dando cuenta de la creciente presencia de manuales urbanos que entre fines del siglo XIX y comienzos del XX incorporaron perfiles. Sin embargo, en la mayor parte de los barrios analizados, la calle funcionó como simple garantía de acceso.

Más que a una determinada idea de ciudad, el diseño del trazado viario respondió al cruce entre la actitud pragmática, la intención de reducir al mínimo las inversiones y a las bajas exigencias que en este sentido imponía la normativa. Más allá de que su ancho o su diseño en corte no fueron objeto de estudio y diseño particular, si se verifica su capacidad conectora, que bien permitía vincular al barrio a la trama vehicular más amplia o “desvincularlo” a través de la incorporación de calles



sinuosas o quiebres en la traza.

3. *Amanzanamiento, parcelario y tipologías.* Analizar la superficie y las medidas, lado mayor (ancho) y lado menor (profundidad) de las manzanas, sirve como parámetro capaz de dar cuenta de la relación entre espacio público y privado en un emprendimiento, de las densidades de edificación futura —en tanto la profundidad de los lotes determina la posibilidades de construcción. Por su parte, analizar el loteo o parcelario sirve para determinar las posibles tipologías de construcción, la densidad de ocupación que puede absorber la manzana, etc.

Entre los barrios analizados, y como ya se adelantó en relación a los trazados, se reconocen manzanas regulares, en base a cuadrados o rectángulos, y otras irregulares, resultado de la aparición de calles sinuosas.

En cualquiera de los casos, predominan las manzanas con profundidades que varían entre los 70 y 90 mts. Solo en algunos casos en que las manzanas responden a un ordenamiento en damero, con lados iguales, se hace más común ver profundidades que llegan a los 100 mts., y en casos excepcionales a los 120 mts. de profundidad. En todos los casos, estas medidas dan lugar a parcelamientos que se organizan con frente a ambos lados, y muchas veces sobre los cuatro lados —manzanas cuadradas y rectangulares. Dentro del primer grupo que señalamos (70-90 mts.), se generarían lotes de entre 35 y 45 mts. de fondo, lo cual, suponiendo una edificación compacta de aproximadamente 10 mts. de lado, daría como resultado la ocupación de los primeros 10-15 mts. hacia el frente y unos espacios verdes interiores de dimensiones semejantes a las áreas edificadas<sup>19</sup>. Así, se genera en el conjunto un buen aprovechamiento de la manzana. Ejemplo de esto serían los *barrios parque* Lomas de Castelar y el Barrio Parque Morón (Figuras 9 y 10).

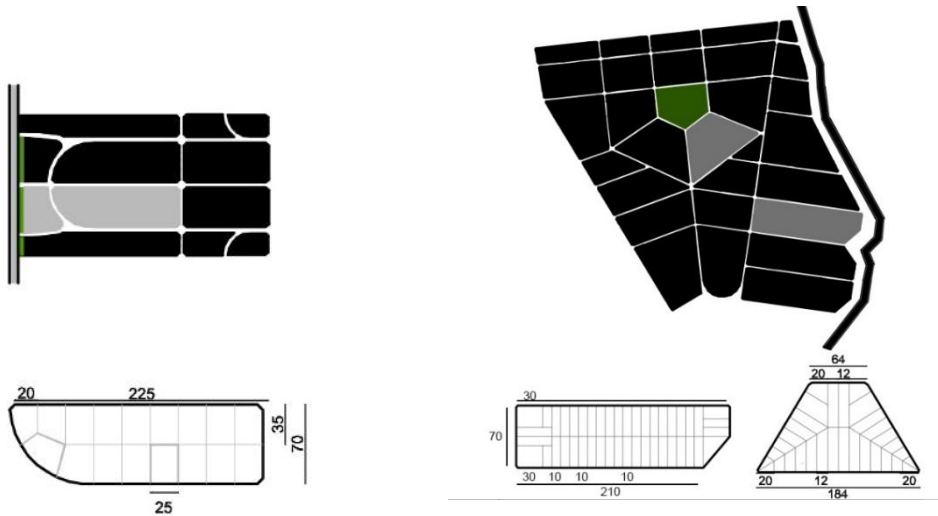


Figura 9. B. P. Lomas de Castelar. Trazado y amanzanamiento.

Figura 10. B. P. Morón. Trazado y amanzanamiento.

Fuente: elaboración propia sobre datos del Departamento de Investigación Histórica Cartográfica. Prov. Buenos Aires. Dibujos: Matías Giovenali

En el segundo grupo, las manzanas con 100 mts. de profundidad daban lugar a lotes de 35 mts. en las posiciones de esquina, o de 50 mts. para los lotes centrales de proporciones más desfavorables, como en el caso del Barrio Parque Paso del Rey (Figura 11). Para profundidades de lotes tan amplias, o bien se genera una notable desproporción entre la profundidad y el área aprovechable para edificación (suburbios de baja densidad), o la manzana se ocupa muy densamente, como en el área de la Capital, a partir del uso de patios de ventilación y después de 1948 —ley de propiedad horizontal—, de la subdivisión de lotes internos con acceso propio a través un pasillo (servidumbre de paso).

Por último, en las manzanas de formas más irregulares las dimensiones del loteo no distan mucho de las opciones mencionadas. El Barrio Parque Rancho Grande da cuenta de que suelen ser los lotes en esquinas irregulares o en triángulo los que absorben las “deformaciones” con lotes triangulares, o de anchos que van disminuyendo hacia el centro de la manzana (Figura 12).

(ver figuras 11 y 12 en página siguiente)

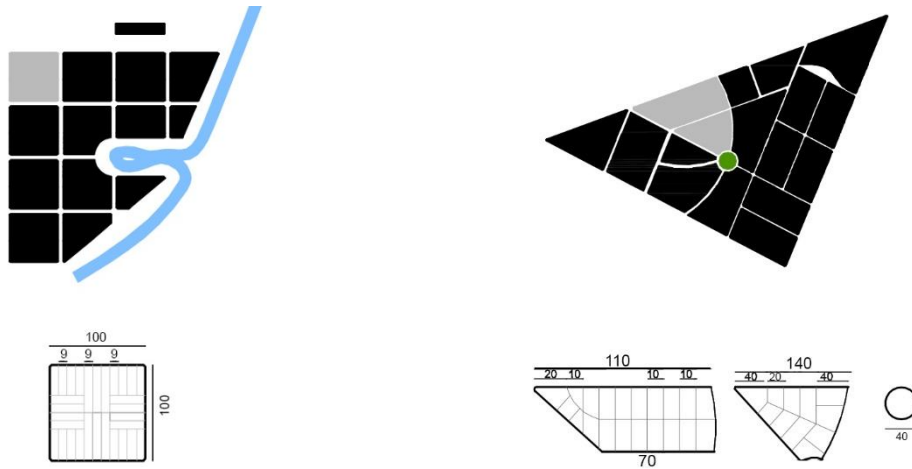


Figura 11. B. P. Paso del Rey. Trazado y amanzanamiento.

Figura 12. B. P. Rancho Grande. Trazado y amanzanamiento.

Fuente: elaboración propia sobre datos del Departamento de Investigación Histórica Cartográfica. Prov. Buenos Aires. Dibujos: Matías Giovenali

Si incorporamos otro parámetro —ancho de los lotes— sobre el mismo esquema que acabamos de presentar, sería posible obtener densidades de edificación y fachadas urbanas muy variables.

Sobre una misma profundidad del loteo (35 mts.), el Barrio Parque Lomas Castelar y el Barrio Parque Morón darían lugar a situaciones muy diferentes. En el primer caso, se proponen anchos de lote de 25 mts. (Figuras 9 y 13). Suponiendo, como lo hicimos anteriormente, edificaciones compactas de 10 mts. de ancho, sería posible —por ejemplo— una separación de línea de medianeras de 7,5 mts. a cada lado (recuérdese que estas medidas surgen del desarrollo posterior de los barrios, en tanto la normativa no regulaba sobre la ocupación del lote o despegue de medianeras). Estos lotes de 875 m<sup>2</sup> darían lugar a factores de ocupación extremadamente bajos, con menos de 15 viviendas por hectárea. Es decir, por debajo de las densidades verificables en los núcleos de poblado (pueblos de campaña, como Morón), con lotes de 10 x 40/50 mts. y dan lugar a 25/30 viviendas por hectárea.

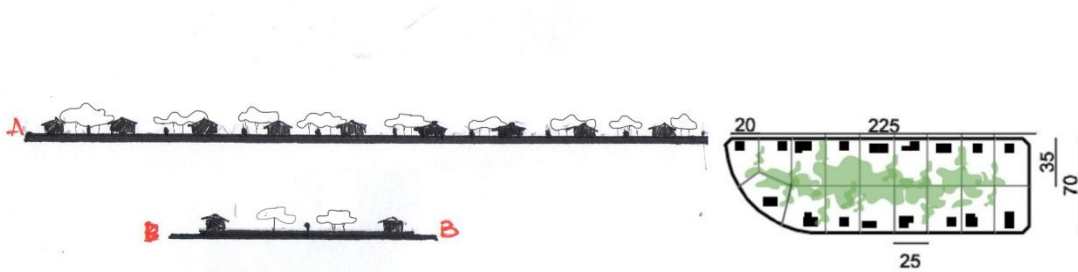


Figura 13. Lomas de Castelar. Cortes hipotéticos del tipo de lote propuesto 25 x 35 mts.  
Fuente: Elaboración propia.

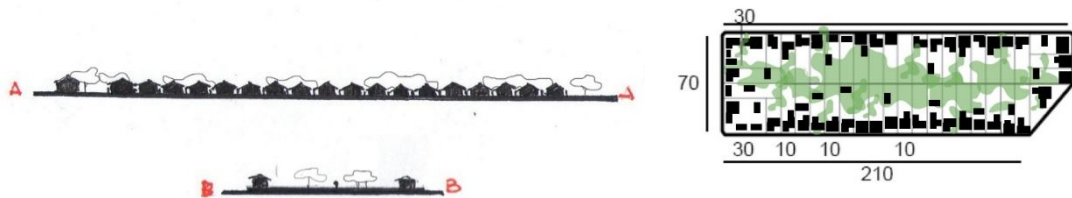


Figura 14. B. P. Morón. Cortes hipotéticos del tipo de lote propuesto 10 x 35 mts.  
Fuente: Elaboración propia.

En el segundo caso, el Barrio Parque Morón define una subdivisión de lotes con anchos mínimos de 10 mts., lo que llevaría a suponer como resultado de ocupación de la manzana una tira continua de edificación sobre medianeras, marcando una separación tajante entre los espacios libres privados —al interior de la manzana— y la vereda (Figura 14). En este caso, los lotes de 350 m<sup>2</sup> darían lugar a factores de ocupación algo más altos, de entre 25 y 27 unidades por hectárea.

En este punto, es necesario hacer un paréntesis para destacar un dato característico en la formación de los tejidos urbanos en Argentina, que es la visibilización de los límites de propiedad de las parcelas. Como se observa en los cortes urbanos que proponemos, en las periferias argentinas —a diferencia de las propuestas de suburbios jardín en sede anglosajona, o de lo que indican algunas normativas particulares como las de Playa Grande (1943) o el Barrio Parque Manuel Aguirre en San Isidro (1920)— los límites de los lotes se materializan en forma de muros medianeros o de setos vivos generalmente antes de que tenga lugar la construcción de la vivienda. Esta situación obedecería a la falta de regulación respecto a su materialización y, a su vez, a la necesidad de delimitar la propiedad privada con respecto a los vecinos, o como resguardo a posibles intrusiones cuando —fruto del



proceso de consolidación lento y salteado al que ya hicimos referencia— algunos terrenos permanecen vacantes o en estado de abandono. En cuanto al conjunto urbano, la trama que determina el parcelario queda exteriormente evidenciada y su presencia es especialmente fuerte en los primeros tiempos de conformación del núcleo, cuando las construcciones son escasas y la forestación incipiente.

Retomando, dentro del segundo grupo, en los casos más extremos, las manzanas de 100 x 100 también podían dar lugar a lotes con anchos de 9 mts., como en Paso del Rey (Figura 15), 15 ó 20 mts., como San Francisco Castelar (Figura 16). Para profundidades de lotes tan amplias, cuando los corazones de manzanas permanecen sin edificaciones, los anchos más ajustados dan lugar a una edificación continua hacia el frente y enormes áreas vacantes —privadas y subdivididas— para jardines interiores. Con lotes que oscilan entre los 350 y 500 m<sup>2</sup>, las densidades de ocupación son intermedias con 28 unidades por hectárea.

Para anchos mayores (15-20 mts.), ya se hace posible pensar en tipologías compactas de entre 8-10 mts. de ancho que permitan un despegue de las medianeras. Al duplicarse el ancho de los lotes con respecto al caso anterior, las densidades de ocupación bajan drásticamente a un promedio de entre 15-17 unidades por hectárea, generando una sensación de apertura que en tal caso parece excesiva.

En cualquiera de los casos en damero, la profundidad de los lotes contribuye a mantener la condición de baja densidad. Sin embargo, en el primer caso en que las áreas libres quedan relegadas a los interiores de la manzana se generan espacios verdes privados. En cuanto a la densidad de ocupación, podemos decir que para los mismos valores, la “idea” o “percepción” de la baja densidad aumenta en la medida en que ésta forma un continuo, al menos visualmente, con el espacio público de la acera. De este modo, al igual que en el caso del Parque Morón, independientemente de la densidad, la conformación de una fachada continua a la calle —continuidad urbana— y la demarcación física de los límites de las propiedades, termina truncando el ideal suburbano de construir, en la sumatoria total de lotes, la imagen de “casitas en medio de un espacio verde”.



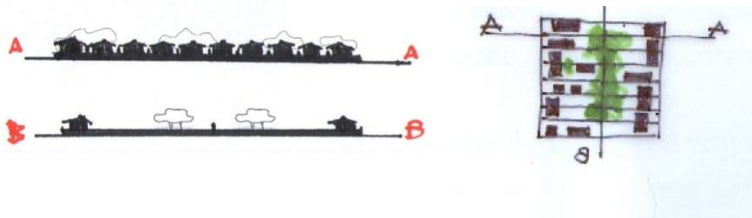


Figura 15. Paso del Rey. Cortes hipotéticos del tipo de lote propuesto 9 x 50 mts.  
Fuente: Elaboración propia.

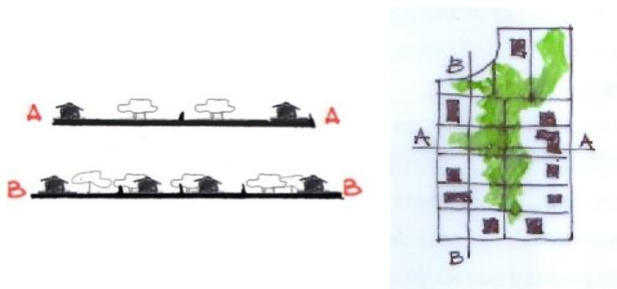


Figura 16. B. P. San Francisco. Cortes hipotéticos del tipo de lote propuesto 20 x 35 mts.  
Fuente: Elaboración propia.

Nombre del núcleo	Ancho lote	Profundidad	Superficie	Densidad en unidades x H
Lomas de Castelar	25 mts	35 mts	875m <sup>2</sup>	15 U/H
Núcleo Histórico Morón	10 mts	40/50 mts	400/500 m <sup>2</sup>	25/30 U/H
Barrio Parque Morón	10 mts	35 mts	350 m <sup>2</sup>	25/27 U/H
Paso del Rey	9 mts	40 mts	350/400 m <sup>2</sup>	25/30 U/H
San Francisco	15/20 mts	35 mts	600/800 m <sup>2</sup>	15/20 U/H

Cuadro 2. Densidades de ocupación hipotética según dimensiones del loteo y normativa.  
Fuente: elaboración propia sobre datos del Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Prov. de Buenos Aires.

Analizando a las manzanas en su otra dimensión —su lado más largo—, podemos dar idea no ya del tipo de parcelamiento sino de la imagen del conjunto urbano. La elección del módulo de las manzanas —que es la forma en que la idea abstracta del módulo se materializa— dará como resultado variaciones en el tendido vial, en la proporción de espacio público (calles y veredas) en relación a las áreas privadas delimitadas por las manzanas.

De acuerdo a la Figura 4 podemos ver manzanas de dimensiones variables. Aquellas que se asemejan al damero porteño más tradicional, de 100 mts. de lado y una hectárea de superficie (Paso del Rey). Las súper-manzanas con lados largos que promedian los 200 mts. y superficies que se acercan a 1.5 Ha (Rancho Grande, Parque Trujui, Barrio Parque Castelar). Y en el extremo opuesto, aquellos pequeños módulos que surgen en los ángulos o bordes de los trazados irregulares, y que toman pequeñas dimensiones de 0.5 Ha (Villa Bosch).

En líneas generales, la organización de un emprendimiento en manzanas de menor superficie dará como resultado un mayor tendido de redes viales, y consecuentemente una mayor proporción de áreas públicas —calles y veredas— en relación a las áreas privadas que delimitan las manzanas. Sin embargo, en los trazados de *barrios parque*, la tendencia que prevalece es la de la subdivisión del suelo en grandes módulos, con el consiguiente nivel de privatización del suelo.

Recuérdese, en este sentido, el proceso de urbanización de estas áreas en manos de agentes privados que buscaban generar el máximo rendimiento económico, lo que se traduce en un aumento de áreas capaces de colocarse a la venta en el mercado, y una disminución de aquellas otras que deben computarse como gastos en el balance final de la urbanización.

### **A modo de conclusión**

Nos propusimos comprender una de las tantas caras de la expansión a través del análisis de los denominados *barrios parque* y de los elementos que lo caracterizan a nivel local. Para ello, dentro de un sector escogido, se analizó la materialización y características morfológicas de una serie de loteos particulares, asumiendo que sirven para iluminar algunas de las búsquedas alternativas a la expansión reticulada que mayoritariamente tuvo lugar en el GBA.

¿Cuáles serían, entonces, las características que identifican a los *barrios parque*?, ¿cuáles las variables formales de los proyectos?

En líneas generales, y tal como asumimos al inicio de la investigación, del total de casos relevados en el área metropolitana, los barrios contribuyen a la formación de áreas de urbanización dispersa. Particularmente, entre los denominados *barrios parque* el 82 por ciento de los casos relevados ofrecía lotes mayores a los 600 m<sup>2</sup>. Si ponemos la lupa en el oeste, se mantiene la tendencia de loteos amplios que favorecen la baja densidad, a la vez que prevalecen los trazados de tipo pintoresco.



Así pues, analizando el “grano más pequeño”, constatamos que rigen los trazados viales recortados, sinuosos, con anchos de calle reducidos que, a medida que las áreas suburbanas se fueron completando, implicaron un soporte inadecuado del sistema viario.

En cuanto al amanzanamiento, las profundidades más utilizadas son aquellas que oscilan entre los 70 y 100 mts. de fondo. En ambos casos, la profundidad del lote es suficiente para dar lugar a su ocupación (edificación) hacia el frente y a la creación de áreas verdes privadas y subdivididas al interior de las manzanas; manteniendo siempre las bajas densidades.

No obstante, cuando sumamos otros datos del parcelario, los anchos variables entre 10 y 20 mts., contribuyen: en el primer caso, a la formación de una franja de edificación casi continua, anulando las visuales hacia las áreas verdes, ahora relegadas al uso privado interno; y en el segundo caso, a generar una edificación salteada en medio de un verde más o menos continuo, dependiendo del grado de formalización de los muros medianeros. En ambos casos la profundidad del loteo asegura la baja densidad. Aunque es el ancho de la parcela —cuando este supera las dimensiones que caracterizan el parcelario urbano (8,66 a 10,00 mts.)— donde más se pone en evidencia la idea de ciudad que busca fundirse en el paisaje.

Sorprende descubrir, entonces, una gran variedad de situaciones, a pesar de las cuales importa rescatar que, más allá de la baja densidad, sería ficticio tratar de construir argumentos generales sobre el conjunto de los *barrios parque*: no existieron unas medidas más o menos adecuadas, ni existió una fórmula ideal para su construcción más que una imagen vaga de casas individuales en medio de un área ajardinada.

En definitiva, el paisaje urbano resultante de los procesos que venimos de describir da lugar a la formalización de una periferia en la que originalmente prevalecen las intervenciones aisladas, con bajas densidades de ocupación, privatización de los espacios verdes —ampliamente predominantes sobre las áreas edificadas— aunque relegados a los interiores de las manzanas y particionados por una grilla de muros medianeros que pone en duda la imagen suburbana de “casitas en medio del verde”. En Argentina, incluso cuando nos circunscribimos al corpus de los autodenominados *barrios parque* parece imposible la ruptura de la manzana tradicional que, más allá de su morfología, mantiene su característica subdivisión en lotes de propiedad individual, demarcadora de un espacio público (exterior) y del

espacio privado (interior).

### Referencias bibliográficas

ALIATA, Fernando. (2004). "Departamento Topográfico". En Jorge Liernur y Fernando Aliata (dirs), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, pp 202-204. Buenos Aires: Clarín.

BALLENT, Anahí. (2014). "Entre el mercado y la obra estatal. Itinerarios de chalet californiano". En Anahí Ballent y Jorge Liernur (comps), *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, pp.433-461. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

BENÉVOLO, Leonardo. (1993). *La ciudad europea*. Barcelona: Crítica.

BRUNO, Perla. (1997). "El verde como meta; una aproximación por dos vías a la definición de barrios, parques y residencias. Mar del Plata, 1943-1957". En Carlos Mazza (editor), *La ciudad de papel. Análisis histórico de normativas y planes urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975*, pp 25-40. Mar del Plata: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional del Mar del Plata.

CAPEL, Horacio. (2002). *La morfología de las ciudades. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: del Serbal.

CARIDE, Horacio y NOVICK, Alicia. (1999). "El Gran Buenos Aires. Apuntes de una historia imposible". En *Revista de Arquitectura*, No. 194, pp. 30-35.

CHIOZZA, Elena. (2000 [1983]). "La integración del Gran Buenos Aires". En J. L. Romero y L. A. Romero (comps.), *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*, pp. 411-434. Buenos Aires: Altamira.

CICCOLELLA, Pablo. (2010). "La ciudad mestiza: metrópolis latinoamericanas atrapadas entre la globalización y la inclusión social". En *Tamoios*, Año VI, pp. 4-16.

CICUTTI, Bibiana. (2012). "La cartografía como objeto de cultura". En CICUTTI, B. (comp.), *La cartografía como objeto de la cultura. Materiales para su discusión*, pp.49-65. Buenos Aires: A&P ediciones – Nobuko.

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

CORBOZ, André. (2004 [1983]). "El territorio como palimpsesto". En Ángel M. Ramos (editor), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, pp. 25-34. Barcelona: UPC.

DE PAULA, Alberto. (2004). "Thays, Carlos". En Jorge Liernur y Fernando Aliata

- (dirs)., *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, pp 114-116. Buenos Aires: Clarín.
- DE SOLÀ-MORALES I RUBIÓ, Manuel. (1997). *Las formas de crecimiento urbano*. Barcelona: Ediciones UPC.
- FELDMAN, Sarah. (2005). *Planejamento e zoneamento: São Paulo 1947-1972*. São Paulo: EDUSP.
- FERREIRA SANTOS WOLF, Silvia. (2001). *Jardín América: el primer barrio jardín y su arquitectura*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.
- FISHMAN, Robert. (1987). *Burgueis Utopias: the rise and fall of suburbia*. New York: Basic Books.
- GARCÍA CANCLINI, Néstor. (2002). "Hibridación". En Carlos Altamirano (editor), *Términos críticos de sociología de la cultura*, pp123-126. Buenos Aires: Paidós.
- GERMANI, Gino. (1942). "La clase media en la ciudad de Buenos Aires. Estudio Preliminar". En *Boletín del Instituto de Sociología*, No. 1, Facultad de Filosofía y Letras. URL: <http://www.jstor.org/stable/3466371>.
- GIMÉNEZ BALDRÉS, E. (1996). *Parcelaciones residenciales suburbanas. La formación de la periferia metropolitana de Valencia*. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.
- GÓMEZ PINTUS, Ana. (2011). "Barrios parque y loteos de fin de semana en el Gran Buenos Aires: su materialización e ideas subyacentes. 1910-1950". En *Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas*, No. 41, 113-132. URL: <http://www.iaa.fadu.uba.ar/ojs/index.php/anales/article/view/54>
- GÓMEZ PINTUS, Ana. (2013.a). *Las formas de la expansión: 1910-1950. Barrios parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires*. Tesis de Doctorado, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata. URL: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/26621>.
- GÓMEZ PINTUS, Ana. (2013.b). "Las lógicas privadas de la expansión: loteos de barrios parque en el área metropolitana de Buenos Aires. 1910-1950". En *Revista Registros*, No. 10, pp. 75-94. URL: <http://faud.mdp.edu.ar/revistas/index.php/registros/article/view/176>
- GÓMEZ PINTUS, Ana. (2014). "Postales suburbanas. Arquitectura y suburbios residenciales en Argentina (1910-1940)". En *Labor & Engheno*, Vol. 8, No. 3, pp. 64-80. URL: [http://www.conpadre.org/L&E/L&E\\_v8\\_n3\\_2014/05\\_p64-80.pdf](http://www.conpadre.org/L&E/L&E_v8_n3_2014/05_p64-80.pdf)
- GORELIK, Adrián. (1999). "Buenos Aires en la encrucijada: modernización y política urbana". En *Revista de Arquitectura*, No. 194, pp. 20-29.



- GORELIK, Adrián. (2009). "Roles de la periferia. Buenos Aires: de ciudad expansiva a ciudad archipiélago". En *Peripheries: Decentering Urban Theory, International Conference*, U.C. Berkeley, febrero.
- HALL, Peter. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- HOWARD, Ebenezer. (1965 [1908]). *Garden Cities of Tomorrow*. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.
- KESSLER, Gabriel. (dir.) (2015). *Historia de la provincia de Buenos Aires. 6. El Gran Buenos Aires*. Buenos Aires: Unipe-Edhasa.
- LATOUR, Bruno. (2007). *Nunca fuimos modernos. Ensayo de Antropología simétrica*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- LIERNUR, Jorge. (2014). "Casas y jardines. La construcción del habitar moderno". En Anahí Ballent y Jorge Liernur, *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, pp.543-580. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- MUMFORD, Lewis. (1979). *La ciudad en la historia*. Buenos Aires: Ediciones Infinito.
- PANERAI, Philippe; CASTEX, Jean; y DEPAULE, J. (1986). *Formas urbanas: de la manzana al bloque*. Barcelona: G. Gilli.
- PÍREZ, P; ROSENFELD, E.; KAROL, J.; y SAN JUAN, G. (2003). *El sistema urbano regional de redes de servicios e infraestructura*. La Plata: Editorial Universitaria de La Plata.
- QUATREMÈRE DE QUINCY, A. (2007 [1985]). "Tipo". En *Diccionario de Arquitectura. Voces Teóricas*. Buenos Aires: Nobuko.
- ROSSI, ALDO. (1976). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gilli.
- SABATÉ BEL, Joaquín. (2014). "Las medidas de los trazados ortogonales". En *QRU, Quaderns de Recerca en Urbanisme*, No. 4, pp. 58-83.
- SILVESTRI, Graciela. (2003). *El color del río. Historia cultural del paisaje de Riachuelo*. Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes – Prometeo.
- SZAJENBERG, Daniela. (2004). "Guetos de ricos en Buenos Aires: de la producción de la ciudad de masas al consumo de la ciudad carcelaria". En *Mundo Urbano*, No. 13, pp. 1-10.
- SITTE, Camilo. (1980 [1889]). *Construcción de ciudades según principios artísticos*. Barcelona: Gustavo Gilli.
- STÜBBEN, Joseph. (1890). *Der Städtebau*. Stuttgart: UDV. URL: <https://archive.org/stream/derstdtebau00stgoog#page/n8/mode/2up>

- TORRES, Horacio. (1978). "El mapa social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los modelos urbanos". En *Desarrollo Económico*, Vol. 18, No. 70, pp. 163-204.
- UNWIN, R. y PARKER, B. (1909). *Town Planning in Practice: an introduction to the art of designing cities and suburbs*. London: T. Fisher.
- VAPÑARSKY, César. (2000). *La aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991*. Buenos Aires: Eudeba.
- VECSLIR, L. y CICOLELLA, P. (2009). "Nuevos territorios del ocio y del comercio en la región metropolitana de Buenos Aires (1990-2008)". En *Proyección*, Vol. 2, No. 7. URL: <http://cifot.com.ar/>
- VICUÑA, Magdalena. (2013). "Las formas de la densidad residencial. El caso del Gran Santiago, Chile". En *Actas del V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*. Barcelona y Buenos Aires, junio.
- WHITEHAND, J. y Carr, C. (2001). *Twentieth Century Suburbs: A morphological approach*. Routledge: Londres.
- WILLIAMS, Raymond. (2000 [1973]). *El campo y la ciudad*. Buenos Aires: Paidós.
- YUJNOVSKY, Oscar. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino. 1955/1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

---

## Notas

<sup>1</sup> Este trabajo surge de la revisión y profundización de los temas planteados en la ponencia "Barrios parque: análisis de trazados y morfología urbana en la expansión oeste del Gran Buenos Aires. 1920-1950", presentada en el VII Seminario de Investigación en Urbanismo, Montevideo, 8 y 9 de junio de 2015. Agradezco especialmente los comentarios realizados por Joaquín Sabaté-Bel y Lorena Vecslir en dicha oportunidad.

<sup>2</sup> Conurbano bonaerense es el término utilizado por analistas y algunos estudios promovidos por el INDEC para referirse a los partidos del Gran Buenos Aires. En algunos casos se subdivide este sector de acuerdo a la noción de "cordón". Este uso tiene una connotación estrictamente de continuidad geográfica: el "primer cordón" se representa en general como un anillo de partidos que rodean a la Ciudad de Buenos Aires; y el "segundo cordón" como un anillo sucesivo que abarca partidos más alejados de la Ciudad de Buenos Aires (<http://www.indec.gov.ar/nuevaweb/cuadros/4/folleto%20gba.pdf>)

<sup>3</sup> 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 17 partidos que habían formado parte del relevamiento censal de 1947. Sin embargo, otro decreto (23.438 del 6 de octubre de 1949) otorgó estatus jurídico a este territorio restringido, pero excluyó a la Capital. Actualmente, según el INDEC, se denomina Gran Buenos Aires (GBA) al área comprendida por la Ciudad de Buenos Aires más los partidos del Gran Buenos Aires en el sentido administrativo, es decir, 24 partidos completos (<http://www.indec.gov.ar/nuevaweb/cuadros/4/folleto%20gba.pdf>).

<sup>4</sup> La densidad es una medida objetiva y cuantitativa referida a un hecho espacial. Se define a partir de una fórmula que relaciona cantidad de habitantes por hectárea o viviendas por hectárea, etc. En la escala regional o metropolitana, la densidad consiste en un indicador de



centralidad. En otro sentido, también se utiliza como elemento para planear la ciudad, ya que tiene fuertes implicancias en la forma urbana y en la percepción que de esta tenemos. Si bien la baja densidad de unidades por hectárea se asocia a las áreas de expansión suburbanas, veremos que dentro de este segmento se reconocen variaciones importantes (Vicuña, 2013).

<sup>5</sup> Utilizamos el término tejido urbano para referirnos a la morfología de un determinado sector o área urbana que es resultado de la manera en que están dispuestos y combinados entre sí los siguientes elementos: la trama vial, las manzanas, el parcelario, las superficies edificadas y los espacios abiertos. Estos elementos dan lugar a una relación entre llenos y vacíos, entre público y privado, que es particular de cada ciudad o sector de ella. Esta tradición de análisis es deudora de la “Escuela de Versalles” (Panerai, Castex y Depaule, 1986) y de los trabajos surgidos en relación al Laboratorio de Urbanismo de la Universidad Politécnica de Catalunya (de Solà-Morales i Rubió, 1997; Sabaté Bel, 2014).

<sup>6</sup> A lo largo de la historia, el paisaje ha sido objeto de estudio, de contemplación y de reflexión de diversas disciplinas, artistas y personajes; sin embargo, en las últimas décadas prevalece una re-lectura, tomándolo como concepto clave para el estudio de las transformaciones territoriales entendidas como resultado de la interacción de sus componentes ambientales y culturales. De este modo, esta nueva lectura se contrapone a aquella en la cual se considera al paisaje como una porción de territorio virgen, de naturaleza expectante para su contemplación. De lo contrario, el paisaje contemporáneo comprende la dialéctica entre la sociedad y su entorno geográfico (Cicutti, 2012; Williams, 2000 [1973]; y Silvestri, 2003).

<sup>7</sup> En esta hipótesis está implícita la tesis desarrollada por Enrique Giménez Baldrés (1996) en donde propone que la periferia puede entenderse como una construcción rudimentaria de la propia ciudad. En tanto, ese territorio es la próxima ciudad.

<sup>8</sup> El término *tipo* que da origen a este vocablo puede rastrearse hasta el período de la Antigüedad Clásica, pero fue Quatremère de Quincy quien lo definió en el siglo XVIII. Según este autor, no presenta tanto una imagen de una cosa a ser copiada o imitada perfectamente, sino la idea de un elemento que debe por sí mismo servir de regla al modelo. Representa una especie de núcleo en torno al cual se han aglomerado y coordinado a continuación los desarrollos y las variaciones de formas, de las cuales era susceptible el objeto. Se toma la palabra “tipo” en arquitectura, por ciertas formas generales y características que definen al edificio. Este tema ha sido retomado en la modernidad dentro de la tradición de análisis difundida por Aldo Rossi en los años ‘70. Ver Aliata y Schmidt (2007) y Rossi (1976).

<sup>9</sup> Para un estudio clásico de las clases sociales en Argentina, ver Germani (1942).

<sup>10</sup> El concepto de tejidos urbanos híbridos toma prestada una primera definición hecha por las ciencias sociales y la antropología. Dentro de este campo, un objeto híbrido surge de la confluencia de una acción o proceso que tiene lugar en el presente y se encuentra con las formas de acción y organización sobrevivientes de una operación anterior que han pasado a formar parte de la “naturaleza” local (Latour, 2007). Por su parte, García Canclini (2002: 124) define lo híbrido como “el conjunto de procesos en que estructuras que existían en forma separada, se combinan para generar nuevas estructuras, objetos y prácticas en las que se mezclan los antecedentes”. En el contexto argentino, estudios contemporáneos como los de Pablo Ciccolella (2010) abonan esta hipótesis al señalar el proceso de *hibridación* o *mestizaje territorial* que está dando lugar a una nueva naturaleza de la ciudad latinoamericana a la que denomina *ciudad mestiza*, en razón de una serie de atributos evidentes como la yuxtaposición de rasgos preibéricos, coloniales, agroexportadores, industrialistas y neoliberal-posmodernos que la determinan.

<sup>11</sup> Sobre la relación de posibilidad que ciertas infraestructuras, áreas o fragmentos urbanos mantienen con procesos de urbanización futuros o previos, puede verse Benévolo (1993) y Corboz (2004 [1983]).

<sup>12</sup> Un estudio particular sobre barrios parque y los actores que intervinieron en los procesos de producción del suelo urbano, puede verse en Gómez Pintus (2013.b). Un panorama general ha



---

sido ya delineado en el trabajo de Yujnovsky (1984).

<sup>13</sup> Tanto en Inglaterra como en Estados Unidos o Brasil, los procesos de suburbanización de baja densidad fueron desarrollados por empresas constructoras o desarrolladoras. Un ejemplo cercano es el de São Paulo, donde la compañía *City of São Paulo Improvements and Freeholdland Company Limited* compró tierras en las afueras de la ciudad y contrató a los arquitectos británicos Unwin y Parker para la realización del gran emprendimiento “Jardim América”. Ver Ferreira Santos Wolf (2001); Whitehand y Carr (2001); Hall (1996); y Feldman (2005).

<sup>14</sup> Entre los principales profesionales que entre fines del siglo XIX y comienzos del XX debaten sobre la expansión y la formación de barrios parque, barrios jardín, suburbios jardín, podemos mencionar a Sitte (1889), Howard (1908), Stübben (1890), Unwin y Parker (1909), entre otros.

<sup>15</sup> Uso este término en relación al diseño del parque informal inglés. Prefiero evitar el término pintoresco, en tanto se reconoce en relación a una tradición muy fuerte del diseño, dentro de la que se desempeñaron reconocidos profesionales, y por tanto difícilmente aplicable a la expansión porteña.

<sup>16</sup> Conocido actualmente como Palermo Chico, este barrio fue uno de los primeros barrios parques construidos dentro del área de la Capital y destinado a sectores altos de la población (De Paula, 2004).

<sup>17</sup> Parque Chas es el resultado de una operación inmobiliaria de subdivisión y venta de lotes.

<sup>18</sup> Al respecto, Ricardo Vinelli, nieto del fundador de la Inmobiliaria Vinelli, resumió en una entrevista la manera en que se iniciaban los loteos: “venía el dueño de una quinta, o el que tenía unas hectáreas, a ver qué podíamos hacer. Si las tierras estaban más o menos bien ubicadas, le proponíamos la subdivisión en lotes para la venta: un equipo de ingenieros trazaba las calles, se hacía la subdivisión de las manzanas y los lotes y ya estaba (...) solamente se invertía en la apertura de calles y después, de a poquito, se armaba la sociedad de fomento y se pedía la luz, el agua, las cloacas. Todo se hacía con el esfuerzo de la gente” (Gómez Pintus, 2013.a: 158).

<sup>19</sup> Varios autores han analizado las tipologías que comienzan a imponerse desde los años ‘20 como solución para la vivienda individual. Prevalecen las tipologías compactas en uno o dos niveles, cuya imagen puede resolverse a partir de lenguajes modernistas o pintoresquistas, de acuerdo su localización en áreas urbanas o suburbanas (Ballent, 2014; Liernur, 2014; Gómez Pintus, 2014).

Fecha de recepción: 26 de agosto de 2015. Fecha de aceptación: 29 de noviembre de 2015.