



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

## **Formação e transformação de áreas residenciais de baixa densidade**

**Tecidos identitários da expansão da grande buenos aires. 1900-1970**

## **Formación y transformación de áreas residenciales de baja densidad**

**Tejidos identitarios del gran buenos aires. 1900-1970**

Ana Helena Gómez Pintus  
Universidad Nacional de La Plata  
agomezpintus@gmail.com

### **Resumo**

Desde uma perspectiva de longo prazo e no contexto de um debate mais amplo que aborda o tema da configuração das periferias urbanas: "cidade difusa" (INDOVINA, 1990), "entre-cidades" (SIEVERTS, 2003), este artigo interroga o processo de configuração dos tecidos residenciais de baixa densidade na área metropolitana de Buenos Aires. A leitura histórica da configuração e da mudança física dessas peças, em relação às suas áreas de fronteira, permitirá responder às seguintes perguntas: Quais são as características que essas peças definiram e como se estenderam -ou não- sobre áreas contíguas? O que acontece com essas áreas quando elas são "atravessadas" por processos expansivos dentro de novas lógicas? A partir da análise de um caso, a contribuição deste trabalho se reconhece em dois níveis: em primeiro lugar, desde a inovação metodológica, que vincula a construção de mapas interpretativos do território com a pesquisa histórica para gerar novas questões que superem as visões mais gerais e permitam reconhecer os



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

detalhes mais específicos e explicar como as grandes áreas da Grande Buenos Aires se constroem no nível da trama. Em segundo lugar, esta abordagem permitiu explicar os tempos do território e a somatória de projetos, ideias e atores que se reúnem e sucedem, nem sempre de forma linear, atuando em um mesmo espaço.

### **Palavras-chave**

Periferias. Áreas residenciais. Morfologia do território.

### **Resumen**

Desde una perspectiva de larga duración, y en el marco de un debate amplio que aborda el tema de la configuración de las periferias urbanas: "ciudad difusa" (INDOVINA, 1990), "entre-ciudades" (SIEVERTS, 2003), este artículo interroga el proceso de configuración de los tejidos residenciales de baja densidad en el área metropolitana de Buenos Aires. La lectura histórica de la configuración y el cambio físico de estas piezas, en relación con sus áreas de borde permitirá responder a las siguientes preguntas: ¿cuáles son los rasgos característicos que estas piezas definieron y cómo se extendieron –o no– sobre las áreas de contigüidad? ¿Qué sucede con estas áreas cuando son "atravesadas" por procesos expansivos dentro de lógicas nuevas? A partir del análisis de un caso, el aporte de este trabajo se reconoce en dos niveles: en primer lugar, desde su novedad metodológica, que vincula la construcción de cartografías interpretativas del territorio con la investigación histórica para desplegar nuevas preguntas que superen las visiones más generales y permitan reconocer el hilado más fino y dar cuenta de cómo se construyen grandes áreas del Gran Buenos Aires a nivel de la trama. En segundo lugar, esta perspectiva permitió dar cuenta de los tiempos del territorio y de la sumatoria de proyectos, ideas y actores que se reúnen y se suceden, no siempre de manera lineal, actuando en un mismo espacio.

### **Palabras clave**

Periferias. Áreas residenciales. Morfología territorio.

Desde la Capital tomamos el Acceso Oeste. Caminamos por la Avenida Camino de Cintura, en el Gran Buenos Aires. Todavía no se parece al barrio de quintas pintorescas que estamos buscando. El camino es una avenida ancha, con dos carriles de cada mano y, además de vehículos particulares, el tránsito está cargado de colectivos y camiones. Sobre esta arteria casi ni hay rastros de las quintas, cuyos terrenos dejaron lugar a talleres mecánicos, corralones de materiales para la construcción, madereras-aserraderos. Ahora

doblamos por Carabobo, y en pocas cuadras ya se intuyen restos del barrio parque. Caminamos por lo que se supone es el corazón del barrio; aquí todavía se reconoce la división parcelaria de la década del cuarenta, donde cada unidad mantiene las características ideales del barrio parque –la vivienda individual pintoresca rodeada de un jardín privado. (GÓMEZ PINTUS, agosto, 2012)



Figura 1 - Calle Centenera  
Foto del Autor 2012.



Figura 2 - Camino de Cintura y Carabobo.  
Foto del Autor, 2012.



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

## 1. Introducción

Desde una perspectiva de larga duración, y en el marco de un debate amplio que aborda el tema de la configuración de las periferias urbanas: “ciudad difusa” (INDOVINA, 1990), “entre-ciudades” (SIEVERTS, 2003), el artículo que proponemos, pretende dar cuenta de la materialización de procesos de configuración y transformación de los tejidos residenciales de baja densidad en el área metropolitana de Buenos Aires.

Si bien existen reconocidos antecedentes en los estudios sobre el GBA, como los trabajos seminales de Horacio Torres (1978), Cesar Vapñarsky (2000) o Nora Clichevsky (1975), todos han hecho hincapié en los procesos más amplios generalizables a casi todas las grandes ciudades del continente Latinoamericano. Más allá de la inconmensurable deuda que la investigación reconoce hacia dichos autores, las problemáticas que aquí se plantean se inscriben, por un lado, en un grupo de estudios recientes que se interrogan por los procesos de configuración de la región metropolitana de Buenos Aires (KESSLER, 2015; GORELIK, 2009; RODRIGUEZ y DI VIRGILIO, 2007; NOVICK, 2007; GÓMEZ PINTUS, 2015; VECSLIR Y KOZAK, 2013; CARIDE, 1994). Y por otro lado, dialogan con un grupo de ideas e hipótesis deudoras del núcleo de estudios urbano-territoriales, con gran influencia de la geografía (SECCHI, 2004, CORBOZ, 1983) en donde se reconoce que en mayor o menor medida cada nueva capa de la urbanización lleva impresa los residuos de las anteriores.

En el período que fue de 1914 a 1970 el área metropolitana de Buenos Aires vivió un intenso proceso de suburbanización. Según el Censo Nacional de 1914, la ciudad de Buenos Aires contaba con 1.575.814 habitantes, y el área actualmente conocida como Gran Buenos Aires (GBA) con 486.281 habitantes. Para 1947, los números de las Capital habían ascendido a 2.981.043 habitantes y los del GBA a 1.785.500. Finalmente, en 1970 la Capital contaba con una población de 2.972.453 (el 34.8%) y el GBA con 5.563.403 habitantes, en decir el 65.2 % (VAPÑARSKY, 2000). En paralelo al aumento poblacional, se asistió a un incipiente proceso de modernización que gravitó sobre cuestiones técnicas, culturales y sociales. La ampliación de las redes ferroviarias y camineras, la difusión de tendencias higienistas, la incorporación de pautas de sociabilidad vinculadas al *sport* y al uso del tiempo libre, la transformación de los modos y modelos de habitar



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

así como los procesos de ascenso económico y de metropolización que vivió 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>1</sup> Entre otras formas de la expansión, se asistió al crecimiento de un tipo de suburbio moderno, articulado en torno a la residencia de verano o 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 este contexto, los procesos de producción de suelo urbano tuvieron lugar sobre la base de grandes loteos y remates de tierras, producto de la subdivisión de tierras rurales para uso urbano. En los mismos intervenían, mayoritariamente, sectores privados (rematadores, agentes inmobiliarios, promotores y dueños de la tierra) actuando en aquellas áreas a las que el Estado llegaba, o bien se intuía su pronta llegada con nuevas obras de infraestructura (CHIOZA, 1983; CLICHEVSKY, 1975; YUSNOVSKY, 1984).

Como se observa en la Figura 3, en donde se presenta la localización y una primera clasificación de los nuevos barrios, estos loteos perpetuaban un esquema de crecimiento radial en

---

<sup>1</sup> Cuando hablamos de metrópolis, remitimos al concepto expuesto por Georg Simmel (1986), en donde se reconocen transformaciones cualitativas que se asocian a la ampliación de la urbe, entre ellas, un cambio en los hábitos y las actitudes de los urbanitas que comienzan a experimentar un creciente sentimiento de anomia y desarraigo generado por la intensificación de los estímulos actuantes sobre la "vida nerviosa" y el avance de los procesos de homogeneización social y cultural.

Para el caso de Buenos Aires, el pasaje de la gran ciudad a la metrópolis fue señalado por Adrián Gorelik (1998) -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.

<sup>2</sup> 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 los sectores ricos de la elite tradicional- antes que por los que incluye. Desde el punto de vista de las condiciones "objetivas" de vida, notamos grandes diferencias entre los sectores que hoy denominamos 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 sectores medios-altos, para aquellos grupos que, aunque provenientes en muchos casos de las mismas actividades señaladas para los sectores medios, perciben ingresos superiores. Comparables, en cuanto al capital económico que poseen, a muchas familias de elite, aunque no en los rasgos de distinción o el 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 (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 (2009).

base a los ejes ferroviarios delineados en el siglo XIX y cuya primacía comenzaría a quebrarse a lo largo del período.

Durante los primeros años se asistió a un proceso de expansión que mantuvo el esquema de urbanización lineal en torno a las vías del ferrocarril y que afectó mayoritariamente a los ejes Norte y Oeste. Este último fue adquiriendo mayor protagonismo hacia las décadas del treinta y del cuarenta. Si tomamos en cuenta todo el período, una porción de los nuevos loteos contribuyó- en los primeros años- a consolidar los pueblos de campaña del siglo XIX, y a su expansión en las décadas posteriores. Más importante fue el aporte que un número significativo de nuevos barrios hizo hacia formas de urbanización dispersa, generadas por la localización de grandes emprendimientos siguiendo las líneas que dictaban las rutas viales, abriendo nuevas fronteras para la urbanización. Partimos del supuesto de que hacia mediados del siglo XX, los nuevos loteos residenciales de baja densidad que se desarrollaron en localizaciones alejadas de áreas ya urbanizadas, funcionaron como punta de lanza para señalar nuevos ejes de crecimiento (GÓMEZ PINTUS, 2015).

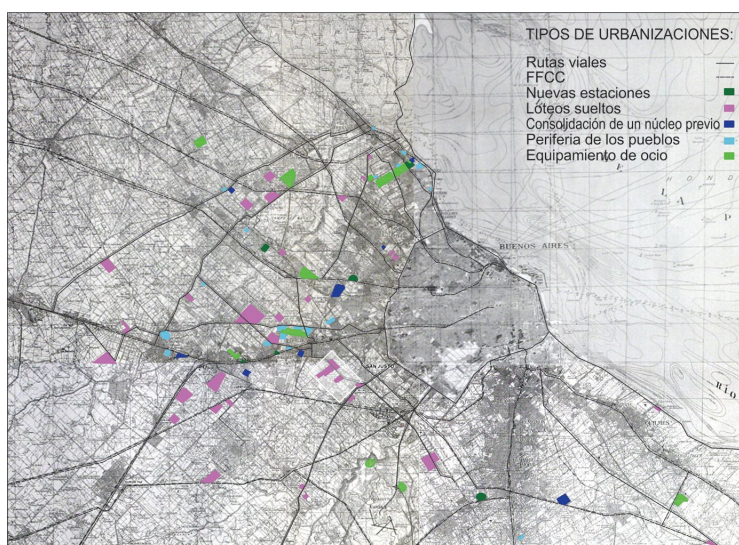


Figura 3 - Localización y clasificación de loteos

Fuente: Elaboración propia.

Haciendo un *zoom*, nos preguntamos por la formación de estos sectores, dado que si analizamos el grano pequeño podremos abordar la materialización de los propios loteos y de sus áreas de borde: ¿Cómo se incorporaron los nuevos sectores, cómo se relacionaron con el tejido y



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

la trama pre-existente? O, en todo caso, ¿es posible pensar que sientan precedentes para urbanizaciones futuras? Por otro lado, ¿qué sucede con estas áreas cuando son “atravesadas” por nuevos procesos expansivos dentro de lógicas nuevas?

## 2. Metodología

Hablar de procesos implica por un lado, asumir los tiempos del territorio, y por otro, dar cuenta de la sumatoria de proyectos, ideas y actores que se reúnen y se suceden, no siempre de manera lineal, actuando en un mismo espacio. Sin desconocer la complejidad de tramas que se tejen en los procesos de producción de las periferias, haremos hincapié en la dimensión morfológica junto a breves referencias en el nivel de análisis de las ideas y los actores que se reconocen imbricados en las transformaciones. Para ello se propone la lectura histórica de un caso, el Barrio Parque Peluffo analizado junto con su área de inserción, atendiendo al momento de su configuración y posteriores cambios.

Se trata, por un lado de reconstruir el proceso de urbanización a través de la producción de nueva cartografía (SOLÀ-MORALES, 1997), por otro lado, como señalaron Vecslir et al.(2013), de una apuesta metodológica que busca superar una cierta resistencia desde el ámbito académico al estudio de las áreas intersticiales, basada en la dificultad operativa que presume su supuesta indiferenciación junto a su gran extensión espacial, dominante en el GBA.

El desarrollo del trabajo presenta tres recortes temporales:

1- 1900-1930. Durante este período, una serie de pueblos suburbanos se vinculaban a la ciudad de Buenos Aires a través de huellas, antiguos caminos y predominantemente, a través del ferrocarril (CARIDE, 1999). Sólo en algunas localidades del sur, la ciudad se extendía con su trama continua hasta sobrepasar sus límites jurisdiccionales (CHIOZZA, 1983).

2- 1940-1950. Para los años cuarenta puede decirse que se había realizado en gran medida la transformación que marcó el pasaje de la preeminencia del ferrocarril hacia el sistema viario. En las áreas de reciente accesibilidad comenzaron a organizarse los nuevos fraccionamientos que apelaron al modelo genérico de la ciudad jardín.<sup>3</sup> Estos, a su vez,

---

<sup>3</sup> Durante la década del treinta el Estado desplegó un plan de construcción de caminos –especialmente durante la presidencia de Agustín P. Justo (1932-1938)- y creó la Dirección Nacional de Vialidad (1932). Además, estudios ya clásicos como el de Horacio Torres han hecho hincapié en la llegada del colectivo, como uno de los detonantes para el crecimiento del GBA. Horacio Torres, op.cit

aumentaron considerablemente favorecidos por el flujo de capitales que se generó desde otros sectores de la economía como consecuencia de las altas tasas de ganancia relativa que prometía la inversión en tierras.<sup>4</sup>

3- 1950 y 1960. A fines de los años cuarenta, el crecimiento poblacional de la Capital se detuvo y la expansión y densificación del Gran Buenos Aires se vio incrementada por la creciente industrialización que atravesaba el país y la localización de industrias y áreas urbanas vinculadas a ella y a la llegada de migrantes del interior.<sup>5</sup>

La restitución gráfica de estos tres periodos se expone en dos escalas de aproximación, la distancia 1: 50.000 y 1:20.00, tal que permitan ver en simultáneo la configuración del fragmento urbano y del territorio en que se inserta. Las mismas se han realizado en base a diversas fuentes cartográficas: cartas topográficas realizadas por el Instituto Geográfico Militar (IGM) y otras cartografías relevadas en el Departamento de investigación Histórica, Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOPBA. El estudio se complementa con fuentes históricas, periódicos, etc.<sup>6</sup>



Figura 4: Expansión 1910; 1948; 1965. Área de estudio

Fuente: Elaboración propia sobre la base de los planos Buenos Aires y alrededores.  
1910/1948/1965. César Vapñarsky.

<sup>4</sup> Ver, Nora Clichevsky, *op.cit.*(p 15)

<sup>5</sup>Ver, María M. Di Virgilio, Tomás Guevara y S. Arqueros Mejica (2015) y Diego Armus y Ernesto Bohoslavsky (2015).

<sup>6</sup> Cabe aclarar que si bien hacemos uso del saber cartográfico de manera instrumental, considerándolo como un dato, no desconocemos que desde las últimas décadas del siglo XX fueron cobrando importancia los estudios sobre el tipo de imágenes del mundo que ofrece la cartografía y sobre los supuestos epistemológicos, sociales y políticos implicados en la producción, la circulación y el consumo de las representaciones cartográficas. En esta línea, la obra de Jhon B. Harley, *The History of Cartography Project*, constituye desde 1987, uno de los esfuerzos más importantes de los últimos años por sistematizar y desarrollar desde una visión crítica la historia de la cartografía desde la Antigüedad al siglo XX. Sitio del proyecto [geography.wisc.edu/histcart](http://geography.wisc.edu/histcart)





DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

### 3. El Territorio 1:50.000

El sector abarca un área de 7 x 3.5 km (equivalente a una superficie de 24,5 km<sup>2</sup>) incluyendo el área rural lindera a la traza de Camino de Cintura, el Área Urbana correspondiente a la población de Morón (antiguamente 6 de Septiembre) y la Estación del Ferrocarril Oeste del mismo nombre. (Figura 5)

1-En la Figura 5 se puede ver, la traza correspondiente al pueblo de Morón (1859) en donde se reconoce incipientemente que la expansión del poblado se estaba produciendo a expensas de las propiedades rurales circundantes, alterando el damero originario en sentido Este-Oeste y provocando un avance de tramas en diferentes sentidos.<sup>7</sup>

2-En el segundo recorte (Figura 6), el plano permite ver que la urbanización comienza a extenderse -siguiendo el sentido que marcan las propiedades rurales- desde el reticulado de manzanas genéricas<sup>8</sup> que se localizaban cercanas a la estación Morón y sobre los laterales de las vías de ferrocarril, hacia las zonas intersticiales interiores en donde todavía predominan los grandes bloques en manos de los propietarios patrimoniales de la tierra –o sus herederos-.<sup>9</sup>

El pasaje de una trama con características urbanas –manzanas más o menos regulares, con medidas uniformes y lotes angostos- a otra más irregular, que daría lugar a los loteos residenciales de baja densidad, solía ser abrupto. Como se observa en la Figura 6, los cambios entre ambas lógicas iban generando quiebres en la estructura del territorio a menudo marcados por el paso de una avenida o una ruta.<sup>10</sup> En mayor o menor medida, estos reflejaban las fases de crecimiento histórico, las formas anteriores de propiedad del suelo, y el tipo de urbanización. Una urbanización incompleta, consistente solo en las rutas principales de acceso, a la que se le

---

<sup>7</sup>Véase, Carlos María Birocco (sd).

<https://historiamoron.files.wordpress.com/2016/07/26-rhb-historia-urbana.pdf>

<sup>8</sup> Este término hace referencia al tipo de manzana más extendido en las ciudades latinoamericanas que es el de la manzana cuadrada o levemente rectangular con una subdivisión interna de lotes angostos y profundos.

<sup>9</sup>Véase, Charles Sargent (1974). Como caso contrastante ver el análisis de Adrián Gorelik (1998) quien analiza el avance de la expansión en la Capital Argentina cuando la delineación de la trama precede al momento de la urbanización.

<sup>10</sup> Horacio Capel (2002, p.70) señala que son las calles las que determinan las formas fundamentales del plano y tienen mayor significado funcional. Especialmente aquellos ejes básicos que unen polaridades destacadas en el tejido urbano. Tienden a actuar como marcos morfológicos que condicionan la génesis y el crecimiento de las formas subsiguientes.

superponen – por sectores y sin un orden temporal preciso-, la parcelación y edificación de las viviendas (SOLÀ-MORALES, 1997).

3-En el territorio, lo que se observa de manera incipiente en la década de 1940 y ya consolidado a fines de los años sesenta, es la agrupación de emprendimientos de similares características que en algunos sectores contribuyeron a definir una trama intermedia, desde el reticulado genérico en torno a la estación Morón y sobre los laterales de las vías de ferrocarril, hacia las zonas intersticiales interiores en que la trama se iba agrandando (Figura 7). Sin embargo se observa que el crecimiento de baja densidad quedó circunscrito al pequeño fragmento que constituye el objeto de esta investigación, mientras que la mayor parte de las áreas que en los años cuarenta permanecían afectadas al uso rural, se subdividieron bajo la lógica de la cuadrícula y la manzana genérica.

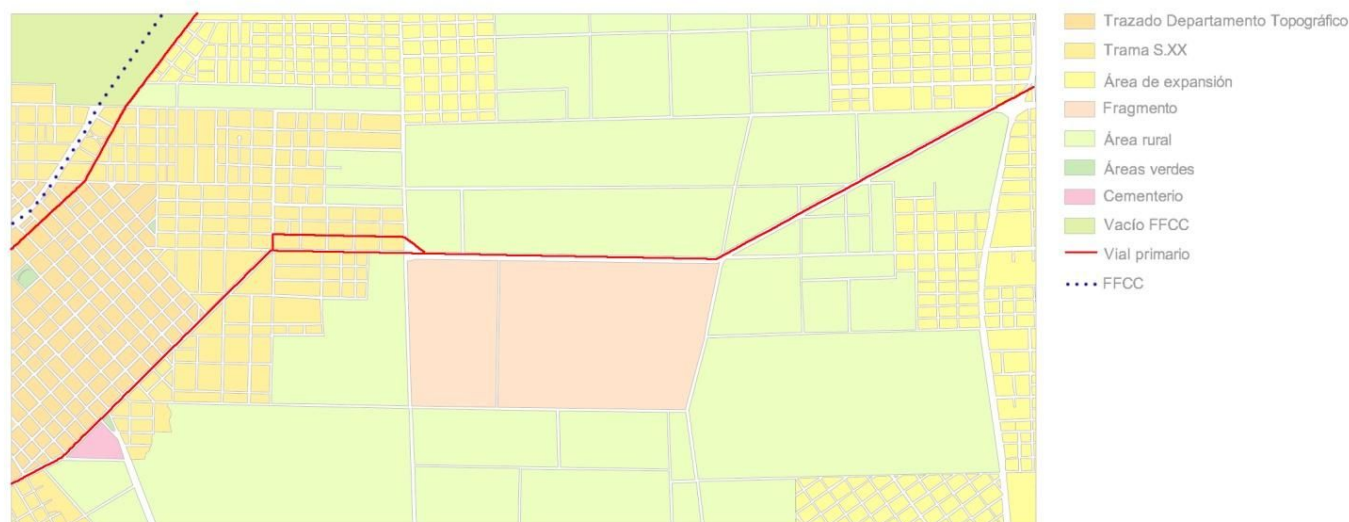


Figura 5 - 1900-1930.

Fuente: elaboración propia

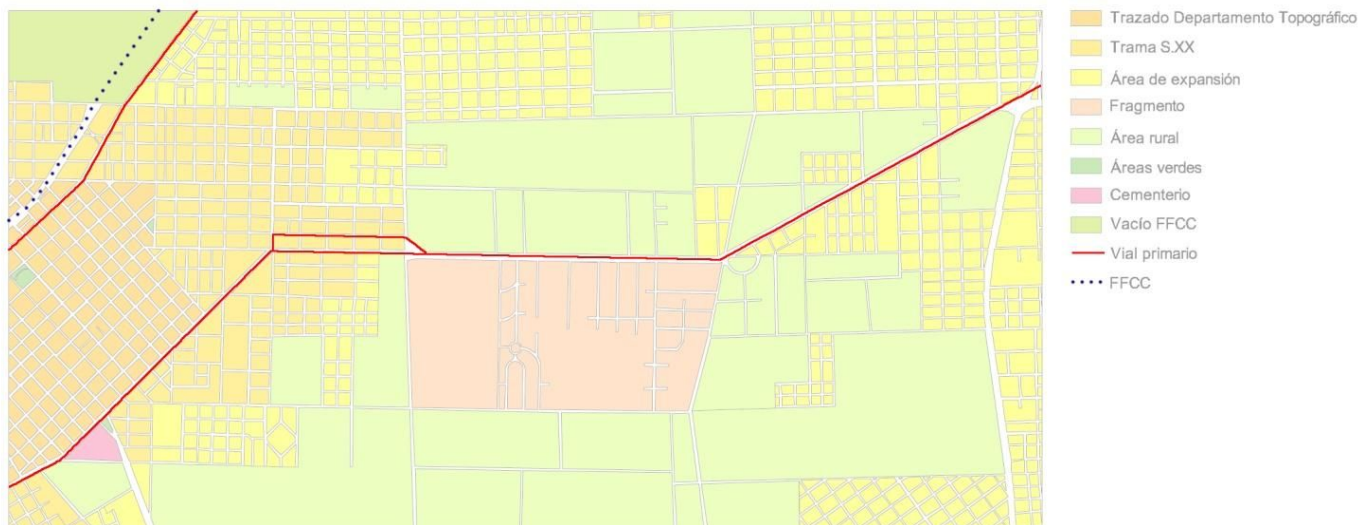


Figura 6 - 1940-1950

Fuente: elaboración propia

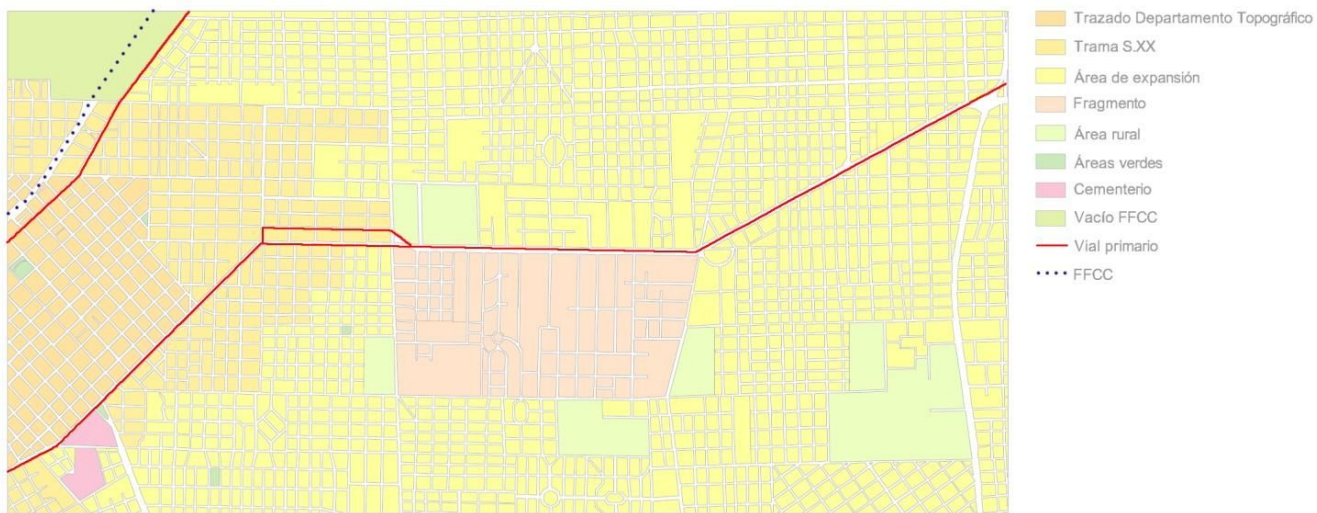


Figura 7 - 1950-1960.

Fuente: elaboración propia



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

#### 4. La escala 1: 20.000

Como hemos intentado presentar, el crecimiento y expansión urbana del GBA debe ser analizado en diversas escalas que permitan ver el todo y las partes en relación. En la escala 1:20.000 el fragmento queda delimitado por la Avenida Monseñor Bufano (ex Camino de Cintura), Av. Don Bosco, Colonia y Venezuela, y ocupa un área de 4km<sup>2</sup>. En su mayor proporcionalidad, esta escala permite analizar otras temáticas: amanzanamiento, parcelación, urbanización y edificación.

1-Entre las décadas de 1910 y 1930 pueden verse los primeros fraccionamientos de paños agrícolas producto de las subdivisiones entre herederos rurales.<sup>11</sup> (Figura 12)

2-Llegados a la década del cuarenta, dos loteos iniciales se llevaron a cabo de manera prácticamente simultánea dentro de un área de dimensiones mayores a nombre de Vicente Peluff<sup>12</sup>: el barrio Parque Peluffo (1945) y el barrio San Eduardo (1946). En 1947, a esa primera urbanización Peluffo se agregaron dos nuevos loteos con el mismo nombre, y un nuevo sector a la derecha; B.P. General San Martín. (Figura 8). Sobre el mismo Camino de Cintura, pero alejado unos 1.000 m también (Figura 9) se incorporó el Barrio La Ganga. En el plano publicitario de este último, nótese que aparecen referenciados los *barrios parque* de aparición previa y se señalan las áreas edificadas con "chalets", directamente relacionadas en el plano de los imaginarios sociales al crecimiento residencial de baja densidad.<sup>13</sup> Un año más tarde, el plano de un nuevo loteo (Figuras 10 y 11) vuelve a registrar pequeñas áreas intersticiales que se van anexando.

---

<sup>11</sup> Charles Sargent (1974) señaló que la década de 1890 representa el auge de la especulación "institucional" consistente en la venta por parte de los terratenientes de grandes extensiones a los empresarios de la especulación urbana, muchas veces antes de que se hiciera efectiva la inversión pública y privada en transporte y equipamiento. Recién luego de la recuperación de 1904 y una vez que se contaba con cierta infraestructura mínima, a la vez que se expandía la costumbre de pasar el verano en alguna quinta en las afueras de la ciudad, las tierras de las antiguas estancias –a veces en manos de inversores y otras por parte de las mismas familias- comenzaron a lotearse para dar lugar a la formación de pueblos, concentrados especialmente en aquellas tierras más cercanas a la estación.

<sup>12</sup> Los Peluffo tenían importantes extensiones de tierras en el partido de La Matanza. Según puede rastrearse en el Fichero de Inscripción de Dominio de La Matanza, surge que la venta de sus primeras propiedades se retrotrae al año 1887. Para mayor información, véase, Martín Biaggini y Silvia Mielnicki (2009).

<sup>13</sup> Sobre imaginarios sociales en relación a la vivienda, véase Anahí Ballent (2004).



Figura 8 - Plano de ubicación para la venta de 200 lotes en el Barrio Parque Peluffo. 1947

Fuente: Carpeta de Remates – Partido de La Matanza. Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia. MOP, Provincia de Buenos Aires.

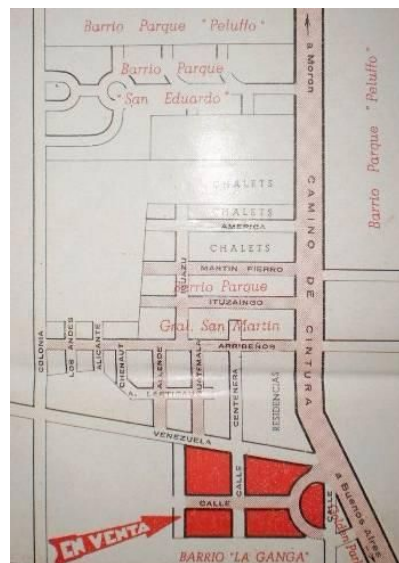


Figura 9 - Plano de ubicación Barrio La Ganga. 1947

Fuente: Carpeta de Remates – Partido de La Matanza. Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia. MOP, Provincia de Buenos Aires.

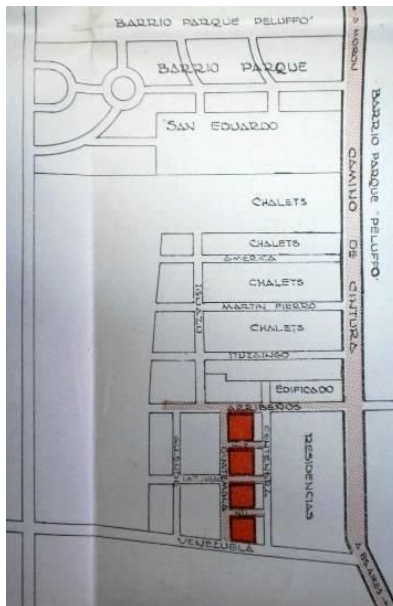


Figura 10 - Lotes en venta en el área de Peluffo 1948

Fuente: Carpeta de Remates – Partido de La Matanza. Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia. MOP, Provincia de Buenos Aires.



Figura 11- Plano de ubicación correspondiente al remate del Barrio Golden Park. 1949

Fuente: Carpeta de Remates – Partido de La Matanza. Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia. MOP, Provincia de Buenos Aires.



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

Más allá del loteo original al que referimos, aprobado como Barrio Parque Peluffo y al cual se deben los orígenes de este núcleo suburbano, los planos que presentamos -confeccionados por las inmobiliarias que promocionaban los remates- dan cuenta de la multiplicación de proyectos similares en un área, lo cual terminaría por delinear un sector más amplio con características suburbanas particulares.

De acuerdo a la Figura 13 se observa que el fragmento que analizamos se organiza en un área semi-rural del partido de La Matanza, en las cercanías de la Estación de Morón y en torno al recién pavimentado Camino de Cintura.<sup>14</sup> Sobre sus bordes se inicia la subdivisión de tierras rurales entre las que predominaban grandes bloques o manzanas, con medidas de 100 m x 200 m; 100 m x 400 m siendo los lados menores los que se ubican sobre el camino. Durante la década de 1940, en los partidos más alejados de la Capital y como se aprecia en la parte inferior del plano, los procesos de subdivisión de paños rurales son todavía incipientes y los nuevos loteos alternan con manzanas delineadas pero sin subdividir y áreas en bloque de 10 o más hectáreas afectadas a usos productivos, apoyando la clásica imagen latinoamericana de urbanización salteada.<sup>15</sup>

Sobre esta trama de apariencia caprichosa el parcelario también es diverso. En su mayoría se definió a partir de grandes lotes con superficies promedio de 1.000m<sup>2</sup> y medidas de 20 m x 50 m, aunque se puede ver, repitiendo la misma lógica que gobierna las subdivisiones a mayor escala, que hacia el interior de las manzanas y a medida que se alejan de la vía de acceso principal, las parcelas toman dimensiones superiores -de 2000m<sup>2</sup> o 3000m<sup>2</sup>-. La estructura de crecimiento es predominantemente lineal -en torno a una vía primaria- con vías menores que se abren perpendicularmente y sólo sirven de acceso a los nuevos emprendimientos.

---

<sup>14</sup>La Ruta Provincial 4 o Camino de Cintura es un camino de circunvalación cuya traza conforma un cinturón que atraviesa el Gran Buenos Aires 11km por fuera de la Avda. de circunvalación General Paz demarcadora del límite entre la ciudad Capital y sus alrededores. En este periodo su calzada es de 6 m en ambos sentidos de circulación y su traza se extiende por más de 70km.

<sup>15</sup> El denominador común que compartieron las áreas metropolitanas de las ciudades latinoamericanas fue su condición de urbanización salteada. Teniendo en cuenta que la tierra suburbana pertenecía en su mayor parte a sectores privados, y que las regulaciones formuladas por el estado y sus instituciones establecieron restricciones relacionadas con la morfología, mientras que, prácticamente no existieron restricciones para los cambios de uso, es posible explicar que, en Argentina cualquier tierra de uso rural cuyo propietario decidiera convertirla en tierra urbana, podía pasar a serlo. Vease, Nora Clichevsky e Hilda Herzer (1990).



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

Al respecto, la lectura del periódico "El pago de La Matanza" revela la problemática de los loteos y la falta de accesibilidad a los mismos. El 20 de octubre de 1951 publica una nota cuyo título "Una excelente idea para pavimentar", y en la sección "La vista hacia el futuro"<sup>16</sup> es normal encontrar que el principal tema de discusión es la finalización de una obra de pavimentación, la deficiencia del tránsito:

A la deficiencia del tránsito en el sentido Este-Oeste, debemos agregar la falta de vías pavimentadas en el sector Norte-Sur, que son más reducidas aún, ya que no se cuenta con una sola calle o avenida en condiciones (excepción camino de cintura) que recorra el partido en su total extensión. Para ello es necesario, para el porvenir de La Matanza, la pavimentación de calles basado en un plan que comprenda las vías completas: distantes cinco cuadras unas de otras en ambos sentidos. (...) De esta manera, después será factible que la pavimentación de las cuadras abarcadas en esos perímetros y a medida que las necesidades lo requieran. El pago de La Matanza, 8 de julio 1956. José Waiss.

En este período la trama vial no llega a completarse en tanto grandes superficies permanecen aún sin subdividirse, en manos de sus dueños patrimoniales, muchas veces en espera de que el completamiento de las áreas circundantes haga subir el valor del suelo.<sup>17</sup>

3- Con respecto al período previo, se reconoce un incremento en la apertura de calles y un avance en la pavimentación, sin embargo se mantiene la tendencia que muestra que las calles transversales a la vía primaria disminuyen su importancia (ancho, mejoramiento de la calzada) a medida que se alejan de ella.

---

<sup>16</sup> Por otra parte, es significativa de la falta de adecuación del sistema vial, la gran cantidad de notas y pedidos que pueden leerse en el periódico "El pago de La Matanza". Algunos títulos son "Una excelente idea para pavimentar" 20-10-1951; "La vista hacia el Futuro" (08-07-1956) en donde se publica un plan de pavimentaciones, etc.

<sup>17</sup> Venimos de señalar la característica de urbanización salteada, en la que se intercalan áreas urbanizadas con terrenos vacantes, en espera de una futura urbanización. Esto fue posible en tanto cada propietario era libre de decidir en qué momento incorporar sus tierras al mercado inmobiliario, y fundamentalmente, porque no existió en Argentina un impuesto fuerte sobre la tierra vacante. De modo que, para quienes pudieran, era una buena inversión mantener las tierras en espera de que el crecimiento de la ciudad y de la demanda elevaran su valor para una futura subdivisión.

Los sectores suburbanos con loteos de tipo ciudad jardín accedieron en Argentina a bajos niveles de urbanización, debido a que las lógicas especulativas que guiaron su formación privilegiaron mantener los costos de producción del suelo relativamente bajos, incluso en detrimento de la calidad de los servicios que ofrecieran.





DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

Se evidencia que junto a la apertura de vías se llevó a cabo un proceso de subdivisión que afectó a los grandes bloques identificables en el periodo previo. Sobre estas áreas recientemente incorporadas las dimensiones de las manzanas son mayores, al igual que el parcelario interior. Salvo algún loteo particular, el tamaño de las parcelas suele superar los 1.000m<sup>2</sup>, dando lugar a densidades netas extremadamente bajas, de aproximadamente 10 unidades por hectárea, lo cual hace suponer el bajo nivel de consolidación -en cuanto a infraestructura vial y servicios- al que accedieron sus habitantes. En este período, la información de las fotos aéreas nos permite además observar la cantidad elevada de parcelas que permanece sin ocupación. Mientras que para las parcelas edificadas, se reflejan ocupaciones del lote de menos del 20% y tipologías compactas con perímetro libre que se consideraban adecuados para las áreas suburbanas. Como ya se adelantó, a medida que se alejan del área central del núcleo, el parcelario comienza a desdibujarse en tamaños irregulares: parcelamientos típicamente suburbanos de 20m x 50m que conviven con parcelas englobadas (dos o tres lotes y medidas de 40m x 50m o 60m x 50m) y parcelas sin afectación, resultado de áreas loteadas y vendidas solo parcialmente, en donde, como se puede ver, hacia el borde que delimita la calle Colonia, comienzan a intercalarse construcciones precarias.<sup>18</sup> La imagen general es discontinua y los límites del parcelario, aun cuando fueran nominalmente precisos eran lábiles y difusos.

Veinte años separan el segundo y tercer momento, y sin embargo el panorama que se va consolidando es variopinto: igualmente distante de la imagen urbana configurada por excelencia (en la que predominan la continuidad del sistema de calles y manzanas) como del bucólico suburbio de estilo americano que algunas inmobiliarias y propietarios soñaron en los cincuenta.

A las puertas de la Capital (...) En uno de los sitios con mayor prestigio, por sus excelentes vistas, por la altura y calidad de sus tierras, donde todas sin excepción son espléndidas y magnificas casas quinta que han hecho de esta zona el lugar de preferencia para instalar la residencia de veraneo o fin de semana. Texto publicitario del Barrio Parque Peluffo en 1947.

---

<sup>18</sup> Adrián Gorelik (2015) señala que la población de villas miseria pasó del 2% del total metropolitano en 1955 a cerca del 10% en 1970.

A propósito de esto último, conviene recordar las palabras de Alicia Novick sobre no confundir proyectos u objetivos con realizaciones: la imagen reconstruible a fines de los sesenta es en general sumamente porosa y confiere al sitio una identidad trunca, de proyecto inacabado (NOVICK, 2012).



Figura 12 - 1900-1930.  
Fuente: elaboración propia.



Figura 13 - 1940-1950.

Fuente: elaboración propia.



Figura 14- 1950-1960.

Fuente: elaboración propia.

## 5. Conclusiones

De vuelta en el siglo XXI, como lo insinúa el recorrido en primera persona con el que se inicia el artículo, la imagen del territorio es contradictoria, fragmentaria. A lo largo del texto buscamos aprender sobre su configuración y transformación proponiendo un análisis en dos niveles.

Desde una lectura morfológica, en la escala territorial, los loteos residenciales de baja densidad contribuyeron a extender el área urbana, ya no por agregación de manzanas y la consiguiente prolongación de calles, sino mediante la urbanización de “paños” agrícolas, vinculados con un núcleo de referencia. Avanzados los años cincuenta, a la vez que se mantenía el crecimiento tradicional por extensión de la cuadrícula, se consolidaban los loteos asociados a usos recreativos y de segunda residencia y se sumaba la gestación de nuevos procesos de ocupación del suelo (fundamentalmente relacionados a la instalación industrial y a los loteos económicos) que se iban intercalando en las áreas escasamente ocupadas.



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

En la escala mayor, la propiedad del suelo, las vías pre-existentes como el Camino de Cintura o el cambio de sentido de la retícula funcionaron como límite ante el crecimiento por “capilaridad” que sí funcionó hacia el interior del núcleo.

De acuerdo a los elementos que remiten al fragmento, un primer loteo en un paño rural desencadenó nuevos trazados en sus inmediaciones, replicando las geometrías, el tipo de amanzanamiento y parcelario que se extendió sobre loteos contiguos. Los límites que lo definían eran difusos, entre otras cosas porque a lo largo del período que aquí abordamos se encontraban en constante transformación. A lo largo de los años, se fue generando un grado de consolidación mayor en las urbanizaciones de más antigua data –que como se lee en los planos se convertían en referencias para las más recientes– y sobre los costados de la ruta principal. ¿Qué sucedía en los sectores más alejados? O ¿en los últimos loteos incorporados? Aquí la urbanización generaba una especie de gradiente, y avanzaba hacia los bordes con su “último aliento”: hasta aquí no llegaba el asfalto y muchos de los loteos planificados y “dibujados” no llegaron a realizarse, y tantos otros se realizaron con resultados poco auspiciosos. A lo largo de tres décadas (1940-1950-1960) el área fue ocupada por “modelos” de apropiación vinculados a la ciudad jardín, al desarrollo industrial y a fenómenos de urbanización precaria que comenzaba a atravesar el país.

Sin embargo, el principal aporte del trabajo, reside en la novedad metodológica. El relato de este recorrido, nos llevó a construir lecturas interpretativas del territorio en las cuales se analizaron los modos de ocupación y relaciones entre las partes y con el entorno. Este tipo de aproximación, proveniente del urbanismo, suele aplicarse a la investigación de un determinado espacio, asumiendo que el estudio gráfico de los procesos territoriales permite no sólo su comprensión sino también avanzar sobre sus alternativas de futuro. Aquí en cambio, buscamos demostrar que la adopción de esta metodología para la investigación histórica ha permitido desplegar nuevas preguntas. Como superadora de los trabajos más generales que caracterizaron procesos de urbanización amplios, este acercamiento propone reconocer el hilado más fino, para dar cuenta cómo se construyeron grandes áreas del GBA a nivel de la trama.

En este sentido, las “derivadas” de los loteos de baja densidad son ilustrativas de cierta autonomía que pueden tomar los proyectos y emprendimientos respecto de las decisiones que les dieron origen. En tanto propuestas similares han generado resonancias diferentes según su localización espacial, la cercanía a áreas productivas o clubes deportivos, a otros núcleos de



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

veraneo ya legitimados o a procesos de suburbanización de más larga data que marcaban un contraste socio-espacial entre las direcciones que tomaba la expansión.

Por último, permitió visibilizar que dentro de la llamada “periferia” se despliegan una multitud de subunidades, cada una con su carácter propio de naturaleza histórica y social que dan lugar al *patchwork* de tramas que conforman el GBA y son la razón de ser de los quiebres, discontinuidades con las que empezamos el recorrido.

## Referências

ARMUS, Diego; BOHOSLAVSKY, Ernesto (2015). Vivienda Popular y asociacionismo en la conformación del Gran Buenos Aires. En KESSLER, G. (dir). **El Gran Buenos Aires**. Buenos Aires: Editorial Unipe-Edhasa, p. 493-520.

ADAMOVSKY, Ezequiel (2009). **Historia de la clase media argentina**. Apogeo y decadencia de una ilusión, 1919-2003. Buenos Aires: Editorial Planeta.

BALLENT, Anahí (2004). Entre el mercado y la obra estatal. Itinerarios del chalet californiano. In: BALLENT, Anahí; LIERNUR, Jorge Francisco (2004). **La casa y la multitud**. Vivienda, política y cultura moderna en la Argentina Moderna. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

BIAGGINI, Martín; MIELNICKI, Silvia (2009). **Villa Luzuriaga**. Ayer, hoy y siempre. La Matanza: Editorial CLM.

BIROCCO, Carlos María (2004). Morón. La construcción de un Municipio 1855-1900. **Revista de Historia Bonaerense**. n°26, p. 33-41. Disponible en: <https://historiamoron.files.wordpress.com/2016/07/26-rhb-historia-urbana.pdf>

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

CARIDE, Horacio (1994). Un poco antes del Horizonte. Estructura administrativa de la campaña de Buenos Aires en el siglo XVIII. **Cuaderno de Crítica**. IAA. n° 52, p. 1-16. <http://www.iaa.fadu.uba.ar/publicaciones/critica/0052.pdf>

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



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

CLICHEVSKY, Nora; HERZER, Hilda (1990). **Construcción y administración de la ciudad latinoamericana**. Buenos Aires: I.I.D.A.L.

CORBOZ, André (2015 [1983]). El territorio como Palimpsesto. In: VIGANÒ, Paola (comp.) **Orden disperso**. Buenos Aires: Editorial Universidad Nacional de Quilmes.

CHIOZZA, Elena (1983). La integración del Gran Buenos Aires. In: ROMERO, José Luis; ROMERO, Luis Alberto (dirs.) **Buenos Aires**, historia de cuatro siglos. Buenos Aires: Editorial Abril.

DI VIRGILIO, María; GUEVARA, Tomás; ARQUEROS MEJICA, Soledad (2015). La evolución territorial y geográfica del conurbano bonaerense. In: KESSLER, Gabriel (dir) (2015). **El Gran Buenos Aires**. Buenos Aires: Editorial Unipe-Edhasa.

GERMANI, Gino (1942). La clase media en la ciudad de Buenos Aires: Estudio preliminar. **Boletín del Instituto de Sociología**. nº1. Facultad de Filosofía y Letras (UNBA).

GÓMEZ PINTUS, Ana Helena (2015). Barrios parque y de fin de semana en el mapa de la expansión metropolitana de Buenos Aires. 1910-1950. **Revista Eure**. Vol.41, nº 123. Disponible em: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/635>.

GORELIK, Adrián (1998). **La Grilla y el Parque**. Buenos Aires: UNQUI.

GORELIK, Adrián (2009). Roles de la periferia. Buenos Aires: de ciudad expansiva a ciudad archipiélago. In: **Peripheries: Decentering Urban Theory**. International Conference, U.C. Berkeley.

GORELIK, Adrián (2015). Ensayo Introductorio. Terra Incógnita. Para una comprensión del Gran Buenos Aires como Gran Buenos Aires. In: KESSLER, Gabriel (dir.)(2015). **El Gran Buenos Aires**. Buenos Aires: Edhasa-Unipe.

INDOVINA, Francesco (2004 [1990]). La ciudad difusa. In: RAMOS, Angel Martín (comp.)(2004 [1990]). **Lo Urbano en 20 Autores Contemporáneos**. Barcelona: Ediciones UPC.

KESSLER, Gabriel (Dir.)(2015). **El Gran Buenos Aires**. Colección Historia de la Provincia de Buenos Aires. Buenos Aires: Editorial Unipe-Edhasa.

NOVICK, Alicia (2007). City Planning in the history of the city. In: STIFTEL, Bruce; WATSON, Vanessa; ACSELRAD, Henri (dirs)(2007). **Dialogues in Urban and Regional Plannig**. Vol. 2. Nova York: Routledge.

NOVICK, Alicia (2012). **Proyectos urbanos y otras historias**. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos y Nobuko.



DOI: 10.20396/urbana.v11i1.8653348

RODRIGUEZ, María Carla; DI VIRGILIO, María Mercedes (2007). Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: Historia con desencuentros. **Documentos de Trabajo**. nº 49. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani.

SARGENT, Charles (1974). **The Spatial Evolution of Greater Buenos Aires, 1870-1930**. Arizona: Center for Latin American Studies, Arizona State University.

SECCHI, Bernardo (2004 [1990]). Ciudad moderna, ciudad contemporánea y sus futuros. In: RAMOS, Angel Martín (comp.)(2004 [1990]). **Lo Urbano en 20 Autores Contemporáneos**. Barcelona: Ediciones UPC.

SIEVERTS, Thomas (2003). **Cities without cities**. Nova York: Routledge.

SOLÀ-MORALES, Manuel (1997). **Las formas de crecimiento urbano**. Barcelona: UPC.

SIMMEL, Georg (1986). Las grandes urbes y la vida del espíritu. In: **El individuo y la libertad**. Ensayos de crítica de la cultura. Barcelona: Península.

Texto publicitario del Barrio Parque Peluffo en 1947. **Carpeta de Remates-partido de La Matanza**. Departamento de Investigación Histórico Cartográfica, Dirección de Geodesia MOP.

TORRES, Horacio (1978). El mapa social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los modelos urbanos. **Desarrollo Económico**. Vol.18, n. 70.

VAPÑARSKY, Cesar (2000). **La aglomeración Gran Buenos Aires**. Expansión Espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991. Buenos Aires: Eudeba.

VECSLIR, Lorena [et al.](2013). Formación y transformación de tejidos urbanos híbridos: estudio de casos en las regiones metropolitanas de Bogotá y Buenos Aires. In: **V SEMINARIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO**. Buenos Aires-Barcelona: DUOT. Disponible em: <http://hdl.handle.net/2099/14507>;

YUJNOVSKY, Oscar (1984). **Claves políticas del problema de habitacional argentino**. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.