

Del barrio al territorio. Castelar: el primer Barrio Parque del Oeste de GBA. 1929-1935.

From the neighborhood to the territory. Castelar: first garden suburb in Buenos Aires' western sprawl. 1929-1935

Dossier: Ciudades, Territorios, Dibujos

ANA GÓMEZ PINTUS*

Historia, Teoría y Praxis de la Arquitectura y la Ciudad (HiTePAC). Instituto de Investigación Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional de La Plata / CONICET
anagomezpintus@gmail.com

FECHA DE RECEPCIÓN: 09-08-2016 | FECHA DE APROBACIÓN: 30-09-2016 | FECHA DE PUBLICACIÓN: DICIEMBRE 2016



ESTA OBRA ESTÁ BAJO LICENCIA: LICENCIA CREATIVE COMMONS ATRIBUCIÓN-NO COMERCIAL-COMPARTIR IGUAL 4.0 INTERNACIONAL

* Arquitecta (UNLP), Magíster en Historia y Cultura de la Arquitectura y la Ciudad (UTDT) y Doctora en Arquitectura (UNLP). Investigador Asistente (CONICET). Docente de la cátedra de Teoría de la Arquitectura (UNLP). Participa en proyectos de investigación en el área de Historia de la Arquitectura (UNLP).

Resumen

Este artículo busca examinar la formación de núcleos residenciales de baja densidad en el Gran Buenos Aires (GBA). Partimos de una serie de hipótesis formuladas en relación a los procesos de formación del suelo que señalan la construcción del GBA como una especie de *patchwork* definido por los sucesivos loteos y tramas que se extienden desde diferentes centros. Si bien se reconocen algunas cuestiones generales relacionadas a estos procesos, aquí proponemos el análisis de un caso: el Barrio Parque Castelar (1929). Su estudio habilita el abordaje de un proceso en profundidad, a la vez que permite poner a prueba hasta qué punto, o dentro de qué parámetros, son extrapolables algunas de las formulaciones más generales que hasta el momento se han estudiado.

Se reconoce que más allá los mecanismos económicos y sociales determinantes de la construcción del territorio en la macro-escala, la diversidad de agentes intervinientes en cada caso, así como la distancia geográfica-temporal existente entre unos y otros hacen de cada loteo, un ejemplo único. Y de la periferia, una sumatoria de particularidades.

Palabras clave: Historia Urbana -GBA- expansión residencial - mercado inmobiliario-prácticas profesionales-mercado de consumo

Abstract

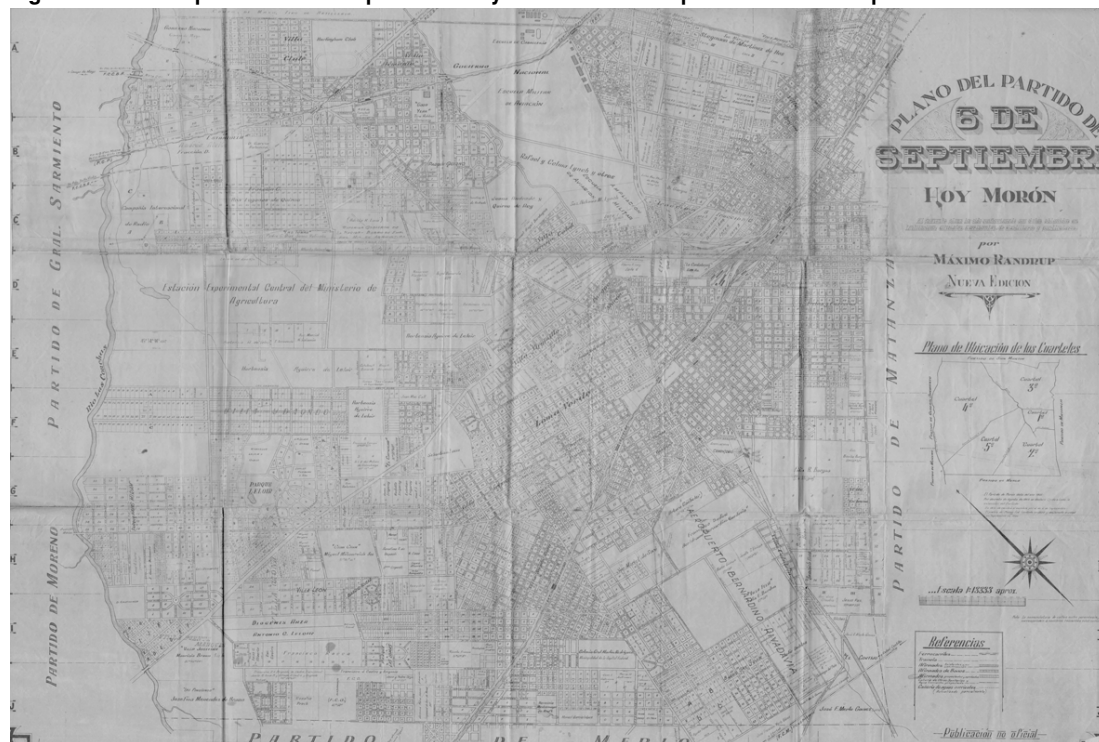
This article looks into the creation of suburban residential nuclei in Buenos Aires Greater Area (GBA). It acknowledges some of the hypothesis formulated around this area, which emphasizes the patchwork formation process generated by various allotments and gridirons expanding from different central points. In this context, I propose the analysis of one case "Barrio Parque Castelar" founded in 1929. I argue that the deeper study of the development of one case can give a better insight to understand urbanization process of a broader territory.

First results shows that beyond economic and social factors displayed in the territory formation, on a broader scale, the diversity of agents intervening in each case, along with the geo-temporary existence between one-another turns every neighborhood into a unique example.

Key Words: Urban History – Residential Sprawl – Greater Buenos Aires- Architectural Practice

Introducción

Figura 1: Plano del partido de 6 de septiembre. Hoy Morón. Realizado por Máximo Randrup. 1940. Escala 1: 13.333



Fuente: Carpeta de Planos Catastrales Editados por Máximo Randrup. Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Pcia Bs As.

El plano del partido de 6 de Septiembre (actualmente Morón) realizado por el agrimensor Máximo Randrup en 1940, es un prometedor punto de partida para comenzar a hablar del Gran Buenos Aires (GBA) (Figura 1). Lo que para la década del cuarenta se deja ver es una superposición de tramas que se extienden sobre el territorio en forma despereja -espacial y temporalmente- dando lugar a una expansión dilatada y fragmentaria, resultado del avance progresivo en torno a distintos elementos que a lo largo del tiempo contribuyeron a su organización: la continuación de la grilla porteña, los pueblos de campaña, la traza del FFCC o la apertura de nuevas vías pavimentadas.¹ Si se mira con mayor detenimiento, en el mismo mapa se destacan algunas figuras que se reconocen dentro del panorama difuso de la expansión. Tensando un poco el concepto de *patterns* morfológicos que, según describió Benedetto Gravagnuolo (1998) se insertaban en la

París medieval rompiendo su lógica abigarrada, en la escena local cualquier figura que rompiera la traza cuadrícula con su correspondiente manzana compacta lograría consolidar cierto carácter distintivo, dentro de la supuesta vastedad amorfa.

Desde una perspectiva amplia, este trabajo busca indagar sobre los procesos de suburbanización del GBA. A partir del estudio de un caso, intenta avanzar sobre algunas preguntas que profundicen los conocimientos sobre la formación de núcleos residenciales dentro del *patchwork* de tramas y fragmentos que constituyen la periferia urbana.

En este territorio, a diferencia del crecimiento que estaba teniendo lugar en la Capital, en donde el Estado mantuvo un rol activo, promoviendo la incorporación de una grilla homogeneizadora que se extendió por todo el perímetro, incluso antes de su ocupación (Gorelik 1998), la expansión se organizó, mayormente, como producto de la especulación inmobiliaria y de las posibilidades que otorgaba la modernización técnica. Sin desconocer la actuación del Estado y sus instituciones, que intervienen de manera directa a través de la inversión en infraestructura, y de manera

¹ Sobre la relación de posibilidad que ciertas infraestructuras, áreas o fragmentos urbanos mantienen con procesos de urbanización futuros o previos, puede verse, Leonardo Benévolo (1993) y André Corboz (1983).

indirecta, actuando a través de la normativa; por fuera de la Capital, el proceso de urbanización debe entenderse como espontáneo (en tanto no fue resultado de un proceso centralizado de planificación urbana) y privado (en tanto fueron los dueños de la tierra, promotores y loteadores quienes llevaron a cabo el proceso).

En otra escala de aproximación, en relación a los propios loteos, en discrepancia con lo que han demostrado los trabajos que han indagado sobre los agentes privados involucrados en la formación de los suburbios en otros países y -como ya se abordó en otros artículos (Gómez Pintus, 2013)-, el rol de promotores, agentes inmobiliarios o propietarios de la tierra que se encargaran de la cadena completa de urbanización o realizaran intervenciones de escala significativa, tuvo poca incidencia en la urbanización del GBA.²

En efecto, en nuestro medio, salvo excepciones particulares, no se registró un proyecto o imagen predeterminada que funcionara como meta, que señalara el "deber ser" del espacio suburbano, ya que dicho espacio constituyó el producto de la actuación de múltiples actores. Los emprendimientos se organizaron a partir una primera fase de subdivisión y venta de tierras -sobre este período definido entre 1929 y 1935 haremos especial hincapié-; una segunda fase más dilatada en el tiempo, de producción de vivienda individual a cargo de actores diversos; 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. Dentro de esta lógica, los diversos agentes involucrados en un mismo emprendimiento fueron actuando, de manera coordinada en la fase de trazado y subdivisión de las tierras y con cierta independencia en las fases posteriores de ocupación de los lotes, localización de las construcciones, ritmos de ejecución, volúmenes y tipologías edificatorias.

En estas coordenadas, los temas que se plantean en esta investigación se inscriben en 1- el campo de la historia urbana, particularmente dentro de los debates sobre los procesos de urbanización y el mercado de tierras y 2- la historia social y cultural.

² Un estudio particular sobre loteos residenciales y los actores que intervinieron en los procesos de producción del suelo urbano, puede verse en Gómez Pintus (2013). Un panorama general ha sido ya delineado en el trabajo de Oscar Yujnovsky (1984)

Tradicionalmente, desde la historia urbana, la bibliografía examinó las lógicas presentes en la formación del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) haciendo hincapié en los procesos más amplios, generalizables a casi todas las grandes ciudades del continente Latinoamericano (Torres 1978, Cesar Vapñarsky 2000, Nora Klichevsky 1975). Prevalen las miradas a escala territorial que tienden a anular los análisis más particularizados que dan lugar a comprender situaciones específicas. Hacia fines de los años noventa, una nueva generación renovó los estudios sobre la periferia urbana. Autores como Adrián Gorelik (1999), Alicia Novick (1999) u Horacio Caride (1999) entre otros, debaten sobre pasado y presente del GBA. Muy recientemente, el último tomo de la Historia de la Provincia de Buenos Aires, dedicado íntegramente al estudio de El Gran Buenos Aires (Kessler, 2015) da cuenta de la renovación historiográfica que en Argentina se está generando en torno a este objeto. Dentro de este gran campo, nos interesan a su vez aquellas investigaciones en torno a los mercados de suelo urbano (Jaramillo, 2013; Clichevsky, 1975; Topalov, 1987; Lanciotti, 2002, 2009; Pirez, 1995) y a los circuitos de la construcción del medio ambiente y la promoción inmobiliaria (Lovera, 2013). Incluyen temas como el funcionamiento de los mercados de consumo y las estrategias de distinción (Rocchi, 1998; Bourdieu, 1991) y de producción y circulación social y simbólica de significados (Bourdieu, 1991; Grignon y Passeron 1991; Guinzburg, 1981).

Por último nos interesa dialogar con una serie de trabajos, que desde un enfoque cultural, han puesto de manifiesto los procesos de difusión y circulación, tanto de las ideas y modelos asociados a los suburbios jardín, como a la arquitectura y las prácticas relacionadas al habitar suburbano (Zucconi, 1982; Hall, 1996; Ballent, 1998, 2005; Liernur 1999, 2005; Lindon, Aguilar y Hiernaux, 2006).

En síntesis, el trabajo trata de reconstruir la trama espacial y de actores que confluyeron en la formación de un barrio particular. Así, por fuera de algunas características generales que estas urbanizaciones residenciales comparten creemos que cada caso señala un recorrido particular que ilumina el mapa más amplio.

¿Cómo se inician y se materializan los nuevos loteos? ¿Quiénes intervienen en dicho proceso? ¿Cómo se desarrollan las prácticas profesionales

en el contexto de la expansión? ¿A través de qué estrategias de distinción se inscribe a los loteos residenciales de baja densidad en un mercado de consumo ampliado?

Metodología

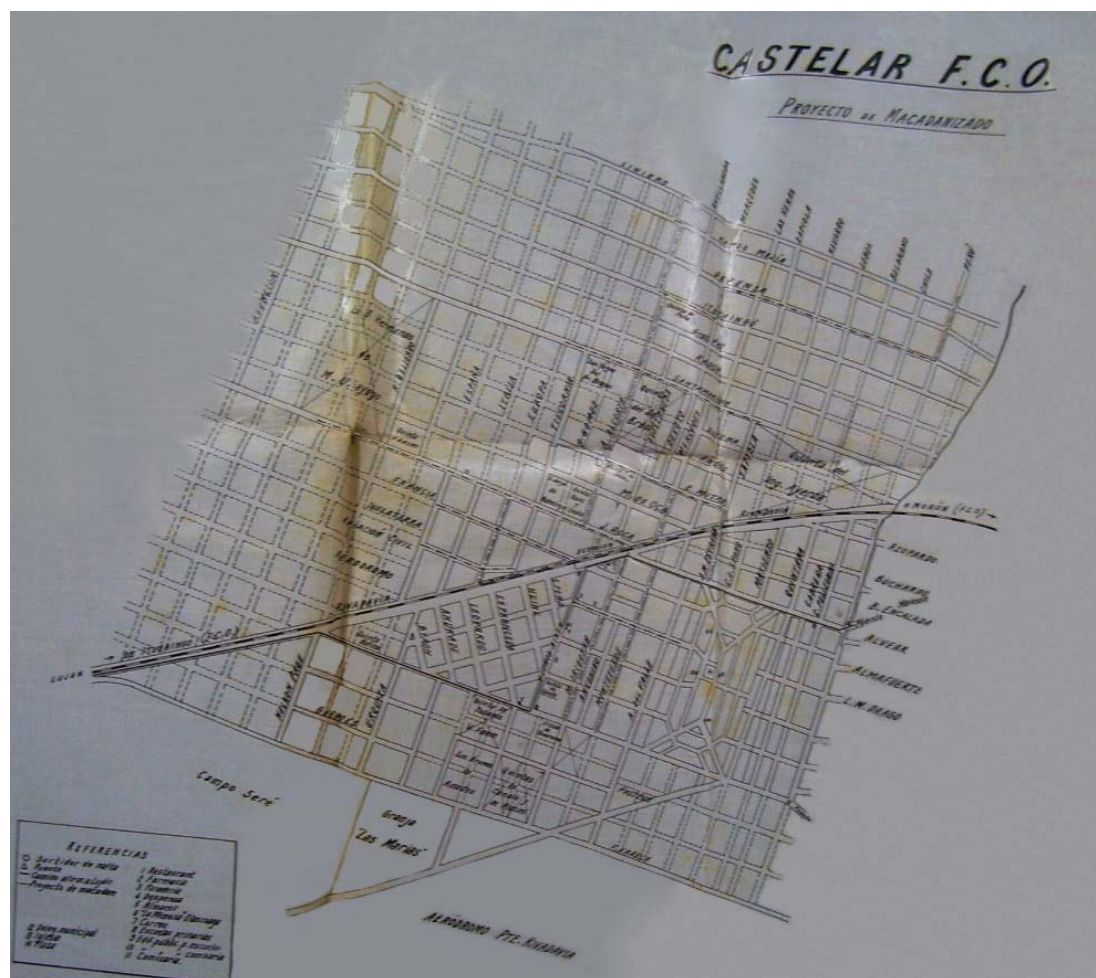
Para responder a estas preguntas se trata de combinar, por un lado, la idea expuesta por Manuel Solá Morales (1994) de que el análisis de un fragmento estratégico puede explicar más que la acumulación de lugares poco intensos desperdigados por toda la ciudad; y por el otro, la figura propuesta por Carl Schorske (1961) del “historiador como tejedor”, que toma los aportes de las diferentes áreas disciplinares para combinarlas en un único tejido.

En cuanto a las fuentes documentales nos apoyamos en el relevamiento realizado en el De-

partamento de Investigación Histórica Cartográfica de la Dirección de Geodesia del MOP; las fuentes graficas que de allí provienen se combinan además con las actas de mensuras y de ventas; con los datos de archivo de la Inmobiliaria Vinelli y Astoul Bonorino, además de artículos periódicos y entrevistas. Como se explicitará a lo largo del artículo, estos materiales definen el recorte temporal seleccionado.

El desarrollo del artículo se organiza en cuatro secciones, siguiendo la escala de aproximación propuesta por las principales fuentes documentales que se presentan. a- “El primer Barrio Parque del Oeste”: en donde se introduce la formación del barrio y la vinculación de las nuevas parcelaciones con la trama de crecimiento general. b- “Un empresario de Colonia Esperanza en Morón”: se describe la operación inmobiliaria que dio lugar a la formación del barrio. Cabe aclarar que este apartado constituye la excepción que confirma la

Figura 2: Plano presentado al Departamento de Geodesia para aprobación del proyecto de macadamizado en 1928.



Fuente: Carpeta de Remates nº 10. Partido de Morón, Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Pcia Bs As.

regla, es decir, que debido a que las fuentes documentales son en su totalidad registros escritos, no existe interés a nivel gráfico que justifique su exposición como imagen. c-“Especulaciones en torno al proyecto”: se analizan las decisiones proyectuales, la acción de los profesionales y otros agentes asociados en esta etapa de la urbanización. d-“Mercado de consumo y nuevos pobladores”: se analizan los discursos publicitarios para entrever las claves del mercado inmobiliario, los posibles compradores, las estrategias de diferenciación y jerarquización de los barrios.

El primer Barrio Parque del Oeste

El plano presentado a la dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires en 1928, constituye una fuente primordial para analizar la formación del barrio (Figura 2). En mayor grado de aproximación, el mismo deja ver algo que ya señalamos, la yuxtaposición histórica de tramas que confluyen en la construcción del GBA.

El Barrio Parque Castelar se asentó sobre un sector de la expansión que comenzaba a cosechar cierta fama de “Córdoba Chica” (Saez, 1998) guiado fundamentalmente por la extensión del Ferrocarril Oeste. En 1859, apenas iniciado el nuevo servicio de ferrocarriles regular a Morón, una colorida nota periodística registra el florecer de una nueva moda:

“los porteños se apasionan por ir a tomar un café a Morón; luego de cumplir con ese rito, felices, regresan al clásico casco urbano.”³

Sobre esta tradición comenzaron a instalarse a fines del siglo XIX las primeras quintas de veraneo. Paulatinamente, su número iría en aumento, hasta que en 1913 el crecimiento del área justificó la inauguración de una nueva estación del Ferrocarril Oeste que recibió el nombre de “Estación Zeballos” (actualmente Estación Castelar). Junto a esta inauguración se demarcaron las primeras manzanas cercanas a la estación, la población adquirió su nombre actual, se electrificó la red del ferrocarril (1923), se formó la Sociedad de Fomento Castelar, se instaló el alumbrado público

y se pavimentaron las primeras calles del área central (1926) en donde se empezaban a concentrar los primeros comercios: farmacia, panadería, despensa y almacén.

Para 1929, los lotes del “primer Barrio Parque del Oeste”⁴ salieron a la venta. Tal como se aprecia en la figura 2, el trazado del mismo representa un quiebre respecto al trazado este-oeste del núcleo original al que referimos. En cambio, se organizó de acuerdo al rumbo noreste-sudoeste, producto de la expansión de los poblados originales sobre las propiedades rurales circundantes. Al igual que se reconoce en muchas de las manzanas que en el plano figuran “a lotearse” pertenecientes a antiguas quintas que incorporaron áreas reducidas (entre 5-10 manzanas) que se fueron adjuntando al núcleo original hasta consolidar la trama urbana.

En efecto, como señaló Charles Sargent (1974), luego de la década de 1890, que representó 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- se inició la recuperación económica de 1904. 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, una vez que se contaba con cierta infraestructura mínima y se expandía la costumbre de pasar el verano en alguna quinta en las afueras de la ciudad.

Un empresario de Colonia Esperanza en Morón

Juan Francisco Mayoraz es el nombre del empresario del agro santafesino que en 1928 invirtió \$392.806 en la adquisición de las tierras sobre las que se ubicaría el barrio parque.

Algunos trabajos sobre las clases dominantes en Argentina han debatido sobre el rol que jugó la propiedad de la tierra entre diferentes sectores

³ Diario *El Nacional*, 22 de febrero de 1859. Citado por Jorge Schvarzer y Teresita Gómez. (2006:113).

⁴ Así lo refería la publicidad del loteo Barrio Parque Castelar. 1929. Fuente: Carpeta de Remates - Partido de Morón, Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Pcia Bs As.

de la elite económica local. Sintéticamente, es posible argumentar que, a pesar de lo que han señalado algunos autores (Sábato, 1991) la tierra nunca dejó de ser una inversión segura y rentable (Roy Hora, 2002) como parte de una estrategia comercial orientada a disminuir el riesgo económico a través de la diversificación no integrada (Lanciotti, 2009).⁵

Entre las opciones del mercado, a diferencia de los bienes urbanos que requerían de una inversión inicial importante y habían demostrado seguridad y rentabilidad al incrementar su valor en el tiempo, la compra de tierras en bloque para su posterior subdivisión y venta en lotes requería inversiones menores y podía arrojar ganancias mayores a cambio también de la enorme inseguridad que implicaba el negocio.⁶ Una solución intermedia era comprar tierra en bloque en zonas donde ya se vislumbraban los primeros signos de la urbanización, subdividir las y venderlas como lotes urbanos, como ocurrió en la operación de Castelar.

En este sentido, la creación del barrio parque debe entenderse como una verdadera estrategia de inversión. A diferencia de otros barrios como Leloir, Bosch y Parque Quirno, creados por familias cuyas fortunas provenían de los negocios agrícola-ganaderos y que aprovecharon la valorización que habían obtenido sus tierras por el aumento general de los precios del suelo, la actitud de Mayoraz, que queda a la vista en esta operación se parece más a la de un promotor activo.⁷ Esta práctica, permite enmarcarlo dentro de un accionar inmobiliario que era común,

fundamentalmente, entre grupos empresariales y sociedades anónimas entre los cuales, era habitual la compra de tierras con fines expresos de desarrollo inmobiliario.⁸ Las ganancias previstas para estas operaciones podían llegar a triplicar los gastos de inversión.⁹ Aunque como ya señalamos, esta no fue una de las prácticas más extendidas en nuestro país.

En la realidad, lo que sabemos que sucedió en el Barrio Parque Castelar, de acuerdo a la Hoja n° 3 del Catastro del Partido de Seis de Septiembre que muestra el estado del Catastro para el barrio y los terrenos adyacentes al 1ro de enero del año 1935, es que para esta fecha más del 90% de los lotes aún permanecían sin venderse y continuaban a nombre de Juan Francisco Mayoraz. Este hecho tampoco debe entenderse necesariamente como un fracaso de la operación, si tenemos en cuenta lo denunciado por el concejal Ferrari de Lomas de Zamora (1948)¹⁰ y que también se

⁵ Trabajos como el ya clásico de Jorge Sábato, *La clase dominante en la Argentina moderna* (1991), han puesto de manifiesto que la elite económica local no sólo basaba su poderío en la propiedad de la tierra y la actividad rural, sino que además colocaba sus activos en distintas esferas de inversión, lo cual constituiría su característica más distintiva. Estudios posteriores han contrastado esta hipótesis, señalando que si bien la inversión simultánea en distintos campos era una realidad, en un contexto comparativo, para la elite empresarial argentina la propiedad constituyó la base sobre la cual se fundaron las grandes fortunas (Roy Hora, 2002: 81)

⁶ La mayor rentabilidad estaba dada para aquellos que invirtieran en tierras antes de que llegaran las obras de infraestructura significativas –ferrocarriles o la apertura de calles– y las vendieran después de que los valores se hubieran incrementado.

⁷ Los precios del suelo en la Provincia de Buenos Aires entre 1894 y 1904 se multiplicaron por tres. En particular dentro de aquellas zonas alcanzadas por el proceso de expansión de la ciudad. Ver, Roberto Cortes Conde, 1979.

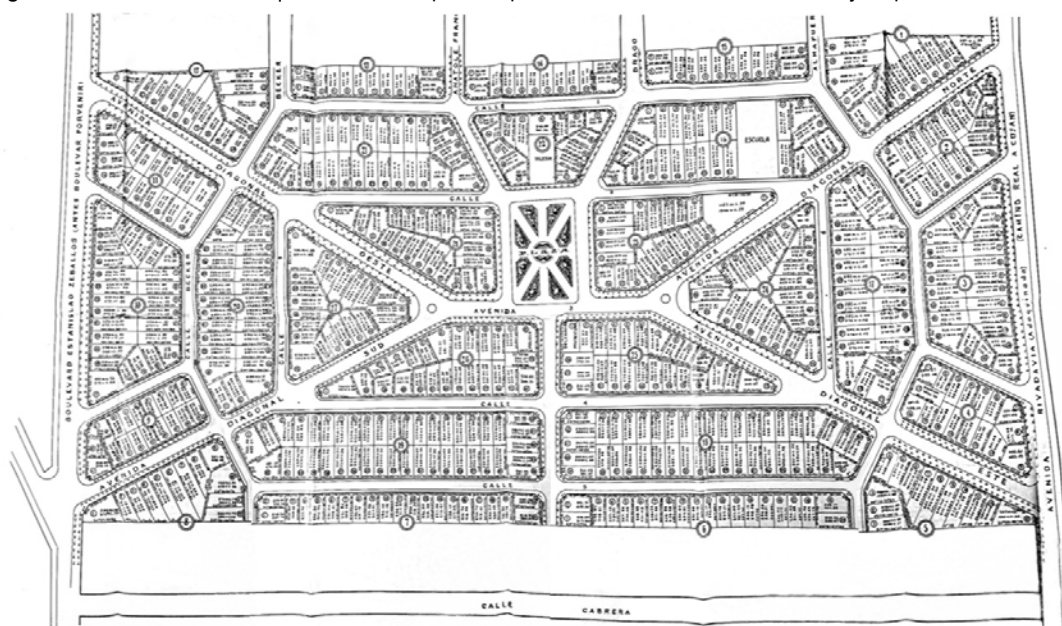
⁸ En relación a los actores fundamentales que, desde el sector privado, participan en los procesos de producción de la ciudad, presentaremos la clasificación propuesta por Christian Topalov (1987) quien reconoce en el contexto de la expansión suburbana de París (1880-1914) tres tipos de agentes participando en los procesos de producción del suelo. 1. los propietarios de la tierra, que buscan agregar valor a partir de las subdivisiones, 2. la sociedad que conforman los propietarios patrimoniales de la tierras -o sus herederos- junto a otro agente que contribuye a producir el loteo, ya sea, a través del financiamiento de infraestructura o, del apoyo técnico a la división y comercialización de los lotes y 3. los especuladores que compran tierras con el fin expreso de subdividir las y generar ganancia en la reventa. Otras clasificaciones pueden verse en Nora Clichevsky (1975); Pedro Pérez (1995) y Norma Lanciotti (2002).

⁹ En efecto, Mayoraz compró en 1928 a \$392.806, 52, las tierras que un año más tarde vendería subdivididas en 450 lotes a razón de \$ 20 la mensualidad, en 120 mensualidades. Asumiendo que la totalidad de los lotes se vendieran en ese primer año y con esos valores, Mayoraz recibiría \$9.000 por mes, y al finalizar las cuotas, un total de \$1.080.000.

Por otro lado, diferentes fuentes (Vinelli, Guaraglia, 1971 y Clichevsky, 1975) coinciden en señalar que hasta la década del cincuenta el precio de producción de tierra urbana era bajo, fundamentalmente, por la estabilidad del mercado y por las pocas exigencias que ponía el Estado, comparado con lo que sucedería en años posteriores, cuando los productores de lotes, dueños de la tierra, inversores y rematadores buscaron obtener mayores ganancias para paliar las posibles fluctuaciones de la moneda. Pero, por sobre todo, a partir de la década del cincuenta, con la legislación sobre la venta de tierras en mensualidades (ley 14.005/50) comenzaron lentamente a establecerse diversas limitaciones que redundaron en un encarecimiento de los costos de producción del suelo urbano.

¹⁰ En ocasión de las reuniones de Municipios del GBA (La Plata, 8 de octubre de 1948), el Concejal Ferrari expresó: "(...) desgraciadamente tenemos nosotros cen-

Figura 3: Plano del Barrio Parque Castelar. Se puede apreciar el trazado de las manzanas y su parcelamiento.



Fuente: Carpeta de Castelar -Partido de Morón, Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Pcia Bs As

verifica en otros países, donde la retención de la tierra en espera de un aumento de su valor podía ser una estrategia de inversión en un contexto de crecimiento de la demanda y escasas cargas fiscales sobre los bienes inmobiliarios.¹¹

Especulaciones en torno al proyecto

El emprendimiento del Barrio Parque Castelar comenzó su formación en 1928. Localizado a 28 km de la Capital, se desarrolló en 20 ha ubicadas a cuatro cuadras de la estación de Ferrocarril y se incorporó a un área que, aunque dispersa, comenzaba a mostrar señales de urbanización.

tenares y centenares de lotes baldíos, dotados de agua corriente, luz eléctrica, medios de transporte, (...) que nadie puede ocupar porque sus propietarios no los sacan a la venta, con el propósito de especular con ellos". Citado por Pastor, José y Bonilla, José, Estudio sobre uso de la tierra. P. 177

¹¹ Rafael Mas Hernández (1982) ha demostrado, por ejemplo, que el barrio de Salamanca en Madrid, comenzado en 1860 todavía tenía veinte años después la mayor parte de las manzanas sin edificar. Situación que persistió por la estrategia de los propietarios para mantener los solares esperando la elevación del precio del suelo. Sólo con el estatuto de 1924, que estableció impuestos sobre los solares sin edificar, se activó la construcción del área, levantándose solo en ese año 332 edificios.

El proyecto habría sido realizado por los jóvenes arquitectos Alberto Prebisch (Tucumán 1899-Buenos Aires 1970) y Ernesto Vautier (Buenos Aires 1899-1989). (Figura 3)

Más allá de los nombres propios que en este caso aparecen: ¿quiénes intervenían en el delineamiento de los barrios?

En Argentina, la ampliación de los loteos a la que se asistió hacia la década del treinta debe considerarse en el marco del proceso de "democratización del bienestar" que describieron Juan Carlos Torre y Elisa Pastoriza (2002). Este significó la extensión de imágenes y prácticas culturales asociadas inicialmente a los sectores altos y medios-altos hacia capas más amplias de la sociedad. Entre estas prácticas debe incluirse el amplio proceso de difusión de imágenes y de hábitos reunidos en torno al habitar suburbano en clave anglo-americana, que se promovía en revistas y periódicos dedicados a técnicos y profesionales, pero también al público en general.

En esta sintonía, existe cierto consenso acerca de la escasa presencia de arquitectos y profesionales de renombre actuando sobre los loteos periféricos. De acuerdo a lo que dictaba la Ley Provincial de Formación de Pueblos y Ejidos de 1913 era imprescindible la actuación de un agrimensor, cuya tarea principal consistía en el replanteo de los terrenos y en la realización del plano de mensuras que debía ser presentado para su aproba-

ción (Gómez Pintus, 2013). Por su parte, Ricardo Vinelli, nieto del fundador de la Inmobiliaria Vinelli, resume la manera en que se iniciaban los loteos:

Venía el dueño de una quinta, o el que tenía algunas 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 las 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 (Vinelli, 2010).

Aparte de esto, la firma no intervenía en la construcción de infraestructura, de obras, ni de viviendas para los loteos, asumiendo riesgos comerciales mínimos en las operaciones que conducía.

Si este es el panorama general, en el caso de Castelar, nos encontramos frente a dos jóvenes profesionales que comenzaban a conquistar un lugar en el campo profesional.¹²

Aunque poco sabemos de cómo se vincularon al proyecto, desde una perspectiva más amplia, encontramos en este caso concreto una oportunidad para analizar de qué manera los debates y las ideas que se inician en sede académica-profesional se filtran en los proyectos comerciales. En lo concerniente a la arquitectura, se sabe que las obras y los modelos se difundían en libros y revistas como parte de un circuito internacional que divulgaba y popularizaba un imaginario urbano-arquitectónico y más especialmente a través de un corpus de discursos publicitarios, folletos y planos de arquitectura que se difundían dentro de un circuito específico: loteos residenciales que se extendían sobre el área metropolitana (Gómez Pintus, 2014). Así es que estamos ante un caso singular, en el que se reconocería la participación de profesionales destacados.

Ante este escenario, nos preguntamos de qué forma y en qué medida los debates y la experiencia recogida por ellos en otros ámbitos se tradujo en la formación de este suburbio.

A diferencia del diseño para la Ciudad Azucarera, con su área productiva, administrativa y sus barrios residenciales en este caso el programa para el Barrio Parque Castelar respondía a necesidades puramente residenciales, incorporándose a un área con cierto grado de urbanización previa, cuyas actividades productivas ya estaban establecidas.¹³

En este contexto, sobre la base de una planta urbana rectangular, el nuevo núcleo buscó articularse –a través de sus calles exteriores– con el trazado viario de la cuadrícula existente, dando cuenta de una preocupación significativa por establecer vínculos con el entorno (Figura 2). Argumento que se demuestra, además, a través de una de las promociones de venta que aclara que una de las vías laterales del barrio es continuación de la Avenida Zeballos (calle macadamizada que formaba parte del camino Morón-Ituzaingo) (Figura 2). En cambio, la trama que se desarrolló hacia el interior del conjunto presentaba cierta búsqueda de autonomía, con cuatro diagonales que nacían de los vértices del rectángulo y culminaban en una calle principal, eje de la composición, que no se articulaba con la trama exterior del barrio.¹⁴ Por otra parte, este tipo de organización viaria, dio lugar a diversas formas de amanzanamiento, entre las que predominaron las manzanas rectangulares de gran tamaño y parcelas pequeñas y manzanas más irregulares cortadas por las diagonales mencionadas o aquellas localizadas en los bordes (Figura 3).

En principio, al cuestionar la cuadrícula los autores reiterarían el rechazo –que ya habían mencionado en su “Ensayo de Estética Contemporánea”– a las formas tradicionales de construir ciudad y supondrían una renovación profunda (Prebisch y Vautier, 1924). Aunque debemos decir que por las condiciones propias del encargo, dentro de la lógica que imponía la subdivisión y venta de lotes bajo las reglas del mercado, el

¹² Egresados de la Escuela de Arquitectura de Buenos Aires, ambos profesionales recibieron su formación académica bajo la tutela de René Karman; sus ideas comenzaron a tener cierta repercusión, fundamentalmente, a partir de los desafiantes artículos que publicaban en la Revista Martín Fierro (Novick, 1998).

¹³ El proyecto de Ciudad Azucarera para Tucumán, fue estudiado por Alicia Novick (1998).

¹⁴ Lo mismo sucede, por ejemplo, en el Barrio Parque Aguirre (San Isidro), donde la trama vehicular determina la separación con el trazado reticular que a la larga contribuye a “preservarlo” de una expansión sin calidad. (Gómez Pintus, 2010)

parcelamiento tradicional que se formuló no logró desprenderse de la lógica especulativa de la cuadrícula, poniéndolo en relación con el tipo de loteo masivo especulativo.¹⁵

Por otra parte, a diferencia de otros barrios, como Barrio Parque Aguirre (San Isidro), estructurado en torno a un club deportivo (Club Atlético San Isidro) y cuya ausencia de instituciones y edificios administrativos es significativa del carácter residencial no permanente que se pretendía otorgar a la comunidad, la ciudad que imaginan Prebisch y Vautier seguiría organizándose de acuerdo a las instituciones y ámbitos de control tradicionales –iglesia, departamento de policía y delegación municipal ubicados frente a la plaza principal (Figura 3).

En palabras de Alicia Novick (1998), la versión de Vautier y Prebisch propone una Modernidad sin rupturas, donde las tradiciones, implícita y explícitamente, gobiernan el conjunto. Y esta situación, a pesar del doble desplazamiento que se produciría entre el proyecto de la Ciudad Azucarera y el Barrio Parque Castelar: de la escala urbana a la barrial, y desde el ámbito teórico-proyectual al práctico, se reconoce de igual manera en ambos ejemplos.

Por último, en el contexto de la expansión, como ya dijimos, el barrio parque Castelar se desplaza de los procedimientos más extendidos, si recordamos que en la mayor parte de los casos no tenemos información sobre sus proyectistas.¹⁶

Continuando esta argumentación, en el siguiente apartado nos preguntamos si la actuación de los noveles arquitectos en el Barrio Parque Castelar marca una diferencia cualitativa en relación a otros loteos residenciales.

¹⁵ Alicia Novick (1998) plantea que para conocer más globalmente la obra de Prebisch es necesario incorporar una nueva perspectiva: examinando las vinculaciones entre comitentes, empresas constructoras y mercado. En otras palabras, se trataría de examinar las alternativas de producción del espacio de la ciudad, donde los arquitectos no siempre han sido protagonistas.

¹⁶ Si bien se reconoce una gradación importante en la calidad de los trazados y la arquitectura de los denominados barrios parque, las reglas del mercado a las que respondían estos desarrollos buscaban maximizar las ganancias aunque esto implicara minimizar, hasta donde fuera posible, las tareas de gestión. Sólo ante la necesidad de promover las ventas, reducir los tiempos “naturales” para que se produjera el poblamiento, se decidía invertir en viviendas e infraestructura que mostraran señales de progreso y diferenciaban al loteo. Gómez Pintus, 2013

Mercado de consumo y nuevos pobladores

“Barrio Parque Castelar.

El primero del Oeste. Con amplio frente a la Avenida Rivadavia (adoquinada).

En el pueblo de mayor resurgimiento, mayor valoración y más codiciado de la línea eléctrica del F.C.O. (...) La subdivisión de este hermoso barrio ha sido trazada por los ingenieros Prebisch (el error en la escritura proviene del original) y Vautier, discípulos de Mrs. Jossely de la Academia de París. Se ha hecho consultando lo más moderno en esta clase de trazados, teniendo todos los lotes amplios frentes y fondos proporcionados, prohibiéndose las construcciones de madera. Allí se levantarán todas construcciones de mérito como las que la rodean.” Afiche de Venta. Inmobiliaria Bonorino 1929 (Figura 4).

Figura 4: Afiche de promoción del loteo del Barrio Parque Castelar. Inmobiliaria Astoul Bonorino. Año 1929.

BARRIO PARQUE CASTELAR

EL PRIMERO DEL OESTE

Con amplio frente a la Avenida Rivadavia (Adoquinada)

En el pueblo de mayor resurgimiento, mayor valoración y más codiciado de la línea eléctrica del F. C. O. con trenes rápidos cada 10 minutos en combinación con el Subterráneo, a 22 minutos de Plaza Mayo y con un amplio frente a la Avda. Rivadavia, recientemente adoquinada hasta Luján y cuyo primer tramo hasta Castelar acaba de librarse al servicio público. Existen 2 cuadras (antes de llegar) a la estación Castelar, están rollados de lindísimos chalets. La subdivisión de este hermoso barrio, ha sido trazada por los Ingenieros Prebisch y Vautier, discípulos de Mrs. Jossely de la Academia de París y se ha hecho consultando lo más moderno en esta clase de trazados, teniendo todos los lotes amplios frentes y fondos proporcionados, prohibiéndose las construcciones de madera. Allí se levantarán todas construcciones de mérito, como las que las rodean. Se han donado tierras necesarias para una gran plaza, gran escuela, destacamento de Policía, Iglesia, Correo, etc., etc. Las diagonales pertenecientes serán asfaltadas para el próximo Remate, de manera que de cualquier manzana, se irá por adoquinado hasta Rivadavia. Por otra parte está ya sancionada la prolongación del adoquinado del Boulevard Zaballón, desde el Cementerio de Morón hasta empalmar con la Avenida Rivadavia (Adoquinada a Luján).

¡Un progreso más para este notable pueblo, que todos admiran por sus sorprendentes adelantos!

LA VENTA COMPRENDE 620 LOTES

—= TODOS ESPLENDIDOS =—

PAGADEROS EN 100 MENSUALIDADES SIN INTERES, EN EL BANCO DE GALICIA Y BUENOS AIRES

Base uniforme \$ 10 por mes el lote

Dándose la posesión inmediata, con plano aprobado exigiendo dos meses de garantía y 2 cto de comisión en el Remate y otras dos al retirar el título provisorio, otorgándose las Escrituras definitivas a los 20 meses antes los Escribanos que se designarán.

Los Domingos 7 y 14 de Abril a las 14.30 hs.

en los mismos terrenos

Fuente: Carpeta de Remates nº 10. Partido de Morón, Departamento de Investigación Histórica Cartográfica, Dirección de Geodesia, MOP, Pcia Bs As.

Algunas de las cuestiones abordadas en las páginas precedentes fueron presentadas como hipótesis de trabajo. Más allá de la frase que abre

este apartado, no hemos encontrado otra fuente que permita comprobar fehacientemente, la intervención de los jóvenes en el proyecto.¹⁷

Ante este escenario, el interrogante que surge es qué importancia tuvo su intervención en el proyecto. ¿Esta se justificaba en base a sus conocimientos o era tan, o más trascendente en términos publicitarios? En este punto, esta pregunta nos permitirá desplegar temáticas relacionadas al mercado inmobiliario, de consumo y a los compradores.

En primer lugar, dentro del ámbito inmobiliario, sería posible suponer que la mención a los profesionales forma parte de una estrategia de venta, destinada a posicionar al emprendimiento dentro de un grupo diferencial, teniendo en cuenta, como ya dijimos, que la incorporación de arquitectos y proyectistas no era una práctica habitual en el negocio de los loteos. Es sabido que las inmobiliarias más importantes trabajaban con un grupo técnico propio (Gómez Pintus, 2013). En las “buenas épocas”, cuando los remates eran masivos y las inmobiliarias buscaban mejorar y diferenciar el producto que ofrecían, se incorporaba la actuación de un equipo de diseño: un ingeniero o arquitecto y un paisajista, aunque, por lo demás, no contamos con ninguna información sobre ellos. Al respecto, puede entenderse que la existencia o ausencia de profesionales en la realización de un proyecto, sirve como reflejo de las condiciones generales del mercado. En efecto, como analiza Pierre Bourdieu (2001) la oferta se presenta como un espacio diferenciado y estructurado de oferentes en competencia cuyas estrategias dependen de los otros competidores. Desde esta perspectiva, se puede argumentar la escasa necesidad que reconocían los empresarios de incorporarlos. En otras palabras, si la oferta de una inmobiliaria, o de un loteo residencial en particular, se regía en relación al universo total de inmobiliarias y loteos, en tanto el número de urbanizaciones que contratara los servicios de arquitectos de renombre se mantuviera bajo, seguiría siendo posible para el resto de los competidores mantenerse en el mercado ofreciendo configuraciones más simples, a valores más competitivos o apelando a otros sectores de la demanda.

Sin embargo, como se puede leer en la publicidad con la que iniciamos este apartado, la intervención de los profesionales en este emprendimiento se convertía en una variable diferencial en relación a los demás barrios y cobraba especial trascendencia en términos publicitarios. A propósito de este tema, Fernando Rocchi (1998) señala que desde comienzos del siglo XX se formó con mucha velocidad en la Argentina un verdadero “mercado de consumo” al que había que seducir con todas las prácticas comerciales que la modernidad exigía en las grandes ciudades del mundo. Esto significó que la publicidad comenzara a valerse de técnicas novedosas que asociaban el producto que se quería vender a un determinado “estilo de vida”. Se pretendía inducir al consumidor a comprar para sentirse parte del grupo social al que aspiraba. Los servicios y bienes así ofrecidos se transformaban en algo más: podían ser usados como símbolos de status social (Adamovsky, 2009). Siguiendo este argumento, comienza a perder centralidad el objeto en sí mismo, para ser suplantado por aquello que representa. Cabría pensar entonces, que la importancia de incorporar a un grupo reconocido de profesionales en un proyecto buscaba asegurar un producto de excelencia, pero además, lograr un efecto publicitario apelando a la componente simbólica, de manera que a través de la mención de un arquitecto o paisajista prestigioso se busca dotar del mismo *status* al barrio, y por transferencia, a quienes lo habitasen. Nuevamente, como explica Fernando Rocchi (1998) y también se comprueba en otras latitudes (Ballent, 1996; Hall, 1996) con la aparición de nuevos consumidores en las primeras décadas del siglo XX, empresas y compañías ampliaron su oferta para ofrecer servicios que, manteniendo una apariencia lujosa, fuesen lo suficientemente económicos como para atraer a las clases medias.¹⁸ Es en este contexto que, en general, cobra sentido la gran profusión de loteos residenciales en la línea difusora del suburbio jardín a la que se asiste hacia los años treinta, y en este caso en particular, la introducción de los

¹⁷ De las fuentes contrastadas hasta el momento no se han encontrado planos, ni dibujos que ligen a los arquitectos al *barrio parque*, sólo su mención en la publicidad nos permite hablar de su actuación

¹⁸ En relación a la ampliación del mercado de consumo relacionado al habitar en Inglaterra. También Anahí Ballent (1996), menciona cómo en México la publicidad apela a una sociedad de consumo moderna –conformada mayormente por sectores medios- a través de slogans como “México también produce artículos de lujo, pero al alcance de todos” citado por Ballent, 1996. (Excélsior, 5 de septiembre, 1947:10)

nombres de Prebisch y Vautier, y a través de ellos el de su mentor -aunque no el más significativo- Mrs. Jaussely de la Academia de París, en tanto remite inmediatamente a uno de los principales polos de referencia de las elites.

En cualquiera de los casos, sea que los arquitectos hayan trabajado verdaderamente en el proyecto, o a través de la simple incorporación de su nombre en la publicidad, era posible instalar a la urbanización dentro de ese grupo reducido y, en consecuencia, selecto, de “barrios diseñados por arquitectos” y así orientar la demanda hacia un determinado sector, las nuevas clases medias que buscaban consolidar su posición a un precio que pudieran pagar.¹⁹

Conclusiones

A lo largo de este artículo, tres planos y un afiche publicitario, correspondientes a diferentes escalas de aproximación se exponen al lector para plantear las principales temáticas que se quieren destacar en relación a la construcción de áreas residenciales de baja densidad en el Gran Buenos Aires.

De este análisis emergen ciertas consideraciones.

En una escala amplia, pecando quizá de cierta generalización, el proceso de urbanización del Gran Buenos Aires tuvo lugar de manera espontánea, con escasa participación de actores estatales o institucionales que superaran la construcción de la normativa y jugaran un rol relevante en el proceso de planificación urbana. También se reconoce su carácter fragmentario, en tanto como ya se ha señalado, avanzado el siglo XX, en las diversas fases de la urbanización han predominado la mayor actuación de propietarios medianos junto a compañías inmobiliarias y rematadores quienes se destacaron de manera particular en el contexto de la expansión, mientras que la participación de empresas que aportaran grandes capitales, absorbiendo las demandas

del ciclo completo de subdivisión, urbanización y comercialización, fue escasa en el medio local.

En este contexto, el barrio parque Castelar es una prueba de la configuración de estas áreas por sumatoria de etapas.

Desde la perspectiva del mercado inmobiliario, la operación que dio nacimiento al barrio se desplazó de la lógica más extendida que era la sociedad entre dueños históricos del suelo (beneficiados por el normal incremento de los valores) e inmobiliarias. Por el contrario, como se demostró, las tierras fueron adquiridas con fines expresos de desarrollo inmobiliario en manos de un empresario cuya fortuna, si bien provenía del agro, actuó a la manera de un promotor activo.

Llegado el momento de diseño y subdivisión de las tierras, por un lado se reconoce la participación de profesionales destacados en un escenario en el cual se ha demostrado su escasa presencia. Y, sin embargo, lo que a priori parecería ser una oportunidad para debatir nuevas formas, o modelos de hacer ciudad, termina siendo un ejercicio “correcto” de diseño. En síntesis, este caso pone sobre el tapete la tensión entre “proyecto” y la realidad de la práctica profesional. En el caso del *barrio parque* los arquitectos habrían prescindido de los recursos compositivos más sofisticados -que sí utilizaban en otros proyectos- como los callejones en *cul de sac* y habrían repetido los instrumentos de diseño y referencias de uso más extendido - las manzanas rectangulares y las diagonales- que difícilmente podían considerarse una innovación para estos años

Al respecto creemos que dicha situación da cuenta de las condiciones generales del mercado, en las que reconocemos la escasa necesidad que los inversores e inmobiliarias tenían de incorporarlos en tanto predominara la actitud general de mantener las inversiones bajas. En este contexto la intervención de los arquitectos convertía al producto en diferencial en relación a los demás barrios y cobraba especial trascendencia en términos simbólicos y publicitarios.

En relación a lo expuesto, podría sostenerse que el Barrio Parque Castelar constituye un episodio particular, si tenemos en cuenta que algunos de los temas abordados permiten señalar cuestiones que se desplazan del accionar común. Si bien esto es cierto, antes que destacar la presencia de “un” episodio particular en el GBA, creemos que independientemente del caso, se trata de demostrar que estos episodios

¹⁹ Leandro Losada (2008) mostró que hacia la década del veinte empezaron a experimentarse en la sociedad argentina movimientos de ascenso social y económico desconocidos hasta el momento; y que dieron lugar a que algunas familias, si bien no pertenecían a la llamada “alta sociedad”, pudieran “mezclarse” con estos sectores a través de ciertas actividades comunes como podían ser las prácticas deportivas o la frecuentación a ciertos clubes, etc.

particulares se recortan dentro un panorama más amplio –el área metropolitana- conformado por un conjunto de pequeñas decisiones aisladas, la mayoría privadas que dieron forma a los loteos y urbanizaciones de escala intermedia que fueron sucesivamente conformando la trama.

Llegados a este punto, creemos que hay indicios suficientes para pensar que la así llamada periferia se divide en una multitud de subunidades y que un estudio detallado sobre cada una de ellas no haría más que señalar que en el GBA no hay características generales sino la suma de muchas particularidades.

BIBLIOGRAFÍA

- Adamovsky, E. (2009). *Historia de la clase media argentina. Apogeo y decadencia de una ilusión, 1919-2003*. Buenos Aires: Editorial Planeta.
- Ballent, A. (1998). Country Life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas. *Revista Block* (2.) Naturaleza, 88-101.
- Ballent, A. (1996). La publicidad en los ámbitos de la vida privada. Representaciones de la modernización del hogar en la prensa de los años 40 y 50 en México. *Revista Alteridades*, 6, (11), 53-74. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/747/74711339006.pdf>
- Ballent, A. (2005). *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Buenos Aires: Prometeo y Universidad Nacional de Quilmes.
- Barsky, O., Gelman, J. (2001). *Historia del Agro argentino. Desde la Conquista hasta fines del siglo XX*. Buenos Aires: Grijalbo. Novick, A. (1998).
- Alberto Prebisch. La Vanguardia Clásica. En: *Cuadernos de Historia IAA* (9) , pp. 117-153.
- Bourdieu, P. (2001). El mercado de la casa. En: *Las estructuras sociales de la economía*. (pp.29-91). Buenos Aires: Editorial Manantial.
- Clichevsky, N. (1975). *El mercado de tierras en el área de la expansión de Buenos Aires y su incidencia en los sectores populares, período 1943-1973*. (mimeo) Buenos Aires: Centro de Estudios Urbano y Regionales, Instituto Torcuato di Tella.
- Cortes Conde, R. (1979). *El progreso argentino, 1880-1914*. Buenos Aires,
- Gómez Pintus, A. (2010). Suburbios Residenciales. Modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas, 1910-1940. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (05). Especulaciones Suburbanas, 15-30. Disponible en: http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/12497/05_02_AnaGomezPintus.pdf;jsessionid=70F9E423732980DB10E9B5396AC4A072?sequence=1
- Gómez Pintus, A. (2013). Las lógicas privadas de la expansión: loteos de barrios parque en el área metropolitana de Buenos Aires. 1910-1950. *Revista Registros* (10). Invierno, 75-94. Disponible en: <http://faud.mdp.edu.ar/revistas/index.php/registros/article/view/176>
- Gómez Pintus, A. (2014). Postales Suburbanas. Arquitectura y Suburbios residenciales en Argentina (1910-1940). *Revista Labor & Engheno*, 8, (3), 64-80. Disponible en: http://www.conpadre.org/L&E/L&E_v8_n3_2014/05_p64-80.pdf
- González Leandri, R. (2001). La nueva identidad de los sectores populares. En: Cattaruzza, A. (dir.). *Crisis Económica, avance del Estado e incertidumbre política (1930-1943)*. (Nueva Historia Argentina; Tomo VII)Buenos Aires: Editorial Sudamericana, pp. 201-238
- Guaraglia, L. (1971). *Manual del rematador*. Buenos Aires: Ediciones Machi.
- Grignon, C., Passeron, J. (1991). *Lo culto y lo popular. Miserabilismo y populismo en sociología y literatura*. Buenos Aires: Ediciones Nuevas Visión.
- Guinzburg, C. (1981). *El queso y los gusanos*. Barcelona: Muchnik Editores.
- Hora, R. (2002). *Los terratenientes de la pampa argentina. Una historia social y política, 1860-1945*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.
- Jaramillo, S. (2001). Acerca de la investigación en mercados de tierra urbana en América Latina. En: Ramírez Velazquez y Pradilla Cobos (comps.). *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. Vol.1. (pp. 281-318). Iztaalapa, México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Lanciotti, N. (2002). Mercado inmobiliario en Rosario: inversores, empresas y empresarios en la expansión urbana entre siglos, 1880-1914. *VII Jornadas Investigaciones*. Facultad de Ciencias Económicas y Estadística, Universidad Nacional de Rosario, octubre.
- Lanciotti, N (2009). *De rentistas a empresarios, Inversión Inmobiliaria y urbanización en la pampa argentina. Rosario 1880-1910*. Rosario: Edición de la Universidad Nacional del Litoral.
- Liernur, J. (1999). Casas y Jardines. La construcción del dispositivo doméstico moderno (1870-1930). En: Devoto, F. (dir.), *Historia de la Vida Privada en la Argentina*. (pp. 103-104). Buenos Aires: Taurus.
- Liernur, J. (2005). AAduño. 2 amb. Va.Urq. chiche. 4522.4789. Consideraciones sobre la construcción de la casa como mercancía en la Argentina. 1870-1950. *Revista SCA*, julio, (217): Modos de habitar, 54-61.

- Lindon, A., Aguilar, M., Hiernaux, D. (coords.). (2006). *Lugares e imaginarios en la Metrópolis*. Iztapalapa, México: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Lovera, A. (2001). El capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina. En: Ramirez Velazquez, Pradilla Cobos (comps.). *Teorías sobre la ciudad en América Latina. Vol.1.* (pp. 319-371). Iztapalapa, México: Universidad Autónoma Metropolitana
- Gravagnuolo, B. (1998). *Historia del Urbanismo en Europa. 1750-1960*. Madrid: Ediciones Akal.
- Kessler, G. (2015). (Dir.). *El Gran Buenos Aires*. (Colección Historia de la Provincia de Buenos Aires; Tomo 6). Buenos Aires: Editorial Unipe- Edhasa
- Más Hernández, R. (1982). *El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad inmobiliaria en el Ensanche de Madrid*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local.
- Pastoriza, E., Torre, J. C. (2002). La democratización del bienestar. En: (dir.). Torre, J.C. *Los años peronistas. (1943-1955)*, (Nueva Historia Argentina). , . Buenos Aires: Editorial Sudamericana.
- Pírez, P. (1995). *Actores sociales y gestión de la ciudad*. Ciudades 28, (octubre-diciembre).
- Prebisch, A., Vautier, E. (1924). Ensayo de estética contemporánea. *Revista de Arquitectura*. (47), 405-419
- Rocchi, F. (1998). Consumir es un placer: la industria y la expansión de la demanda en Buenos Aires a la vuelta del siglo pasado. *Desarrollo Económico, Revista de Ciencias Sociales*, (148). 533-557.
- Sábato, J. (1991). *La clase dominante en la Argentina moderna. Formación y características*. Buenos Aires: Imago Mundi.
- Saez, G. (1998). *El Castillo de los Ayerza*. *Revista de Historia Bonaerense* 14, (33). Agosto. 22-34
- Sargent, Ch. (1974). *The Spatial Evolution of Greater Buenos Aires, 1870-1930*. Arizona: Center for Latin American Studies, Arizona State University.
- Schvarzer, J., Gómez, T. (2006). *La primera gran empresa de los argentinos. El Ferrocarril del Oeste (1854-1862)*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Schorske, C. (1961). *La Viena de fin de Siglo. Política y Cultura*. Buenos Aires: Siglo XXI. (Edición consultada 2011)
- Topalov, Ch. (1987). *Le logement en France. Histoire d'une merchandise impossible*. París: Presses de la Fondation des Sciences Politiques.
- Vinelli 1906-2006. 100 años de experiencia en el mercado inmobiliario. (Publicación institucional).
- Vinelli, R. (1997). Aquellos loteos que hicieron historia. *Diario La Nación*, 7 de junio. Sección Countries, 5.
- Zucconi, G. (1982). De la fase heroica a la estandarización. En: Calabi, D. (comp.). *Architettura domestica in Gran Bretagna. 1890-1939*. Milan: Electa Editrice.