

Vivirán en un Paraíso
El Barrio Parque Chas y su irrupción en la grilla porteña
(1911-1925)

UNIVERSIDAD TORCUATO DI TELLA

Escuela de Arquitectura y Estudios Urbanos

Maestría en Historia y Cultura de la Arquitectura y la Ciudad

Vivirán en un Paraíso
El Barrio Parque Chas y su irrupción en la grilla porteña
(1911-1925)

Magdalena Eggers

Directora: Dra. Ana Gomez Pintus

Febrero de 2019

Universidad Torcuato Di Tella

Rector: Juan José Cruces

Vicerrectora: Catalina Smulovitz

Escuela de Arquitectura y Estudios Urbanos

Decano: Ciro Najle

Carrera de Grado de Arquitectura

Director: Sergio Forster

Maestría en Historia y Cultura de la Arquitectura y la Ciudad

Director: Julián Varas

Programa en Arquitectura y Tecnología

Coordinador: Francisco Cadau

Programa en Arquitectura del Paisaje

Coordinador: Juan Pablo Porta

Programa en Preservación y Conservación del Patrimonio

Coordinador: Fabio Grementieri

Maestría en Economía Urbana (c/Escuela de Gobierno)

Directora: Cynthia Goytia

Centro de Estudios de Arquitectura Contemporánea

Coordinador: Santiago Miret

Abstract

Cuando conocí Parque Chas lo primero que llamó mi atención fue su trazado laberíntico. ¿Por qué en medio de una ciudad en damero, como mandaban construir las Leyes de Indias, aparecía esta informalidad? Ningún dato respondía la pregunta. Sólo relatos de difícil verificación entre los que se destacaban el que sostenía que Vicente Chas había copiado el diseño de un suburbio de Londres, y aquel que alegaba una voluntad puramente especulativa, que buscaba obtener mayor cantidad de lotes. Cualquiera de ellos sonaba sensato: sabemos que los suburbios de Londres poseen innumerables ejemplos de trazados similares de principios del siglo XX, y, por otro lado, el dividir las manzanas con pasajes para obtener una mayor cantidad de parcelas era moneda corriente en la ciudad de Buenos Aires cuando se configuró el barrio, allá por 1925.

La tesis trata de responder a una pregunta amplia que se vincula con la expansión urbana dentro de los límites de la Capital Federal: en el paso de aldea a metrópolis, Buenos Aires comenzó a vislumbrar la necesidad de organizar su crecimiento y, en 1904, estableció una cuadrícula que, como una gran alfombra apenas rasgada por los caminos a las quintas, cubrió toda la superficie de la ciudad. Los loteos a lo largo de los ferrocarriles fueron cada vez más habituales, y la inventiva de los desarrolladores inmobiliarios competía para lograr la atención de los interesados con técnicas cada vez más sofisticadas. En medio de este escenario, en una zona de relleno, inundable y alejado de las vías de comunicación, se inscribe la historia del Barrio Parque Chas. Tras varios intentos de loteos en amplias fracciones, surgió un proyecto final, de calles curvilíneas que uno de los rematadores más importantes del momento dio en llamar “único en Sudamérica”.

La investigación se propone incorporar ciertos matices a la versión más frecuentada, que vincula la expansión urbana dentro de la Capital exclusivamente a una grilla continua. A través del análisis del caso de estudio, se busca examinar la incorporación a la cuadrícula porteña -definida por el Estado en 1904- de trazados novedosos —presentados como excepciones y cuyos singulares resultados espaciales se mantienen en la actualidad— identificando sus referentes y las reformulaciones locales. Además, procura demostrar que Barrio Parque Chas fue el único emprendimiento privado de envergadura que modificó la cuadrícula en una zona de la ciudad ya consolidada, propiciando un oasis de características suburbanas en sintonía con los debates de principios de siglo que, aun hoy genera una fuerte identificación de sus habitantes.

Palabras claves

Barrio parque – Rematadores – Expansión – Buenos Aires

Agradecimientos

El trabajo nació con una investigación sobre Parque Chas para el IAA en los años 80, que creció con entrevistas personales a la viuda de Vicente Chas (h), al hijo del cuidador de la quinta de Chas, a Tamagno Carelli, el capataz de Chas en la tarea de apertura de calles, o al hijo del rematador G. G. Grosso, cardinal en la comercialización de todo el predio. A ellos agradezco los primeros pasos dados. Esta investigación se cruzó más tarde con la de Sonia Berjman, vecina y amiga que había realizado un cuidadoso estudio sobre los orígenes del barrio, y con ella continuamos el camino de recuperar la memoria para los vecinos y la ciudad. La coordinación de un Taller de Historia Oral dependiente del Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires durante tres años con los vecinos (la mayoría de ellos ya desaparecidos) que al inicio de la conformación de Parque Chas –alrededor de los años 30– eran niños, permitió imaginar escenarios para sus inicios, que incluso volcamos en una publicación del Instituto. Y dentro del Taller, especialmente a Roberto Barreiro, que luego se sintió motivado para emprender acciones como solicitar la escisión como barrio independiente en forma oficial o ponerle su nombre a la estación de subterráneos.

La introducción del tema en la Maestría de Historia y Cultura de la Arquitectura y la Ciudad permitió ponerlo en contexto, por lo que debo a Claudia Shmidt su persuasión para cursarla; a la mayoría de los docentes que me aportaron tanto conocimiento y estimularon mis propuestas; al impulso y la camaradería de mis compañeros de cursada que soplaron hasta el último aliento para terminarla; y en especial a Alicia Novick, en cuyo seminario nació la idea de explotar mis experiencias y transportarlas a un contexto más amplio. Por aceptar ayudarme, y recomendarme trabajar con Ana Gómez Pintos, conocedora del tema, que con paciencia increíble me fue guiando a lo largo de la elaboración de la tesis. Y a Natalia Muñoa por sus sabias correcciones del texto.

Por supuesto debo mi agradecimiento también a todos los bibliotecarios que me proporcionaron información, tanto en la Biblioteca SCA, en el CEDOM, en la Biblioteca Esteban Echeverría de la Legislatura de la CABA, la Biblioteca Nacional, el Museo Mitre, y a la generosidad de las bibliotecas digitales de la FADU-UBA y la Biblioteca Nacional de España aunque no medien interlocutores precisos.

Por último a mis hijos, que nacieron en el barrio y sienten su pertenencia aunque ya no vivan en él, confirmando esa identificación de la que hablamos en el trabajo.

Abreviaturas

BN	Biblioteca Nacional
BNE	Biblioteca Nacional de España
CD-B FADU-UBA	Centro de Documentación – Biblioteca “Prof. Arq. Manuel Ignacio Net”. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires
CNCB	Comisión Nacional de Casas Baratas
EHO	El Hogar Obrero Cooperativa de Consumo
HCD	Honorable Concejo Deliberante
IAA	Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas “Mario J, Buschiazzo”
IGM	Instituto Geográfico Militar
MCBA Buenos Aires)	Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (hoy CABA, Ciudad Autónoma de
MM	Museo Mitre
RAE	Real Academia Española
SCA	Sociedad Central de Arquitectos

Índice

Abstract	I
Agradecimientos	III
Abreviaturas	V
Introducción	1
Capítulo I. La quinta de Chas en el contexto de la expansión	7
I.a La expansión de Buenos Aires	7
I.b Comienzos del siglo XX: nace una metrópolis	17
I.c La quinta de Chas	22
Capítulo II. Recuperando la naturaleza en la metrópolis	31
II.a La ciudad como problema	31
II.b Pintoresquismo y ciudad jardín, traducción y difusión	42
II.c Bibliografía de producción local	48
Capítulo III. El caso Parque Chas	53
III.a Una ordenanza que desafía a la grilla	53
III.b La operación Parque Chas	59
III.c Comparando las grandes variaciones a la cuadrícula	72
III.d Los rematadores: el paraíso como argumento de venta	83
Epílogo	93
Conclusiones	103
Bibliografía	107
Anexos	115

Introducción

Si observamos el plano de la Ciudad de Buenos Aires, llama la atención las pocas irrupciones que existen sobre la cuadrícula. Más allá de las zonas de grandes equipamientos —identificables por tratarse de polígonos irregulares vacíos, como el cementerio de Chacarita, los hospitales Tornú y Roffo, los parques de Agronomía y Saavedra, por nombrar algunos— encontraremos una sola variación de la trama urbana de magnitud, el barrio Parque Chas. Si caminamos por la zona delimitada entre las avenidas Triunvirato y De los Constituyentes y las calles La Pampa y Andonaegui, el trazado y la morfología de sus calles llaman la atención y despiertan los primeros interrogantes: ¿cuál es la génesis de este fragmento de ciudad tan particular? ¿En qué contexto se origina? ¿A qué modelos responde? ¿Qué intenciones persigue?

Un primer acercamiento a estos interrogantes permitió constatar que el estudio riguroso sobre los orígenes e historia del barrio son escasos. El único texto que aborda nuestro caso de estudio, es un folleto de Sonia Berjman,¹ a partir de documentos históricos y versiones taquigráficas del Concejo Deliberante, trazó una historia que se inicia en el siglo XVIII y culmina con la ordenanza que autorizó este proyecto.

La elección de este caso como objeto de estudio responde a sus particulares características donde confluyen por un lado la historia urbana —tanto en cuanto las acciones y decisiones promovidas desde el Estado y sus técnicos, como en relación a los debates públicos y las alternativas propuestas por privados— y por el otro la historia de la arquitectura en particular en lo que refiere a la cuestión de la vivienda y sus propuestas estéticas. Además trabajamos desde la historia oral², con numerosas entrevistas a personas que intervinieron en el proceso (o sus descendientes directos) que permitieron reconstruir el contexto y los avatares desde una mirada subjetiva pero iluminadora. Ahí sugirieron datos no siempre precisos —como aquel que refiere la razón de su trazado a maximizar la rentabilidad de la operación— que más tarde confirmaríamos.

En este trabajo se pretende estudiar la formación histórica de Barrio Parque Chas buscando incorporar ciertos matices a la versión más frecuentada que identifica de manera unívoca la expansión urbana dentro de los límites de la Capital Federal con la extensión de una grilla continua. El estudio de este caso concreto permite analizar la incorporación de trazados novedosos, que se presentaron como excepciones, indagando cómo se relacionaban con la producción pública y privada

¹Sonia Berjman, *Barrio Parque Chas: el laberinto de Buenos Aires* (Junta de Estudios Hist. Del Barrio de Agronomía, 1985).

²Tal como sugiere Alessandro Portelli (1991), estas narraciones aportaron una reveladora subjetividad que colaboró con la construcción de su historia: “Las fuentes orales nos dicen no sólo lo que hizo la gente sino lo que deseaba hacer, lo que creían estar haciendo y lo que ahora piensan que hicieron. [...] Llevan un significado implícito y connotaciones sociales [...] Mientras que la regularidad es la norma en la escritura [...] (donde) el lector introduce las variaciones, no el texto mismo.”

de la ciudad, cuáles eran los factores económicos que los atravesaban, en qué ideas y modelos se basaban, y cuáles fueron los resultados espaciales alcanzados que, en el caso del barrio Parque Chas, resultaron en una fuerte identificación de sus habitantes con el sitio en la actualidad.

El arco temporal que enmarca el caso de estudio tiene su inicio en 1911, año en que se promulga en la Ciudad de Buenos Aires la Ordenanza de Barrios Parque, que propone que el Municipio compre tierras a bajo precio para crear barrios en estilo pintoresco. Es a partir de entonces que el debate sobre las variaciones a la trama urbana cobra visibilidad y se identifican las primeras propuestas. Consideramos como cierre el año 1925 con la aprobación de la Ordenanza N° 1129 que autoriza un trazado diferente para la quinta de Chas, logrando una excepción al damero que trascendería por su contraste con el entorno.

Cabe señalar que, para comprender los antecedentes del debate sobre la forma y el crecimiento de la ciudad así como la consolidación de su tejido, nos remontaremos a los años de la federalización de Buenos Aires, y también haremos referencia a los últimos grandes loteos a fines de los años treinta.

Buscando responder los interrogantes que emergen del caso, propusimos la división del *corpus* en tres partes: en la primera presentamos los debates urbanos en torno a la ciudad de Buenos Aires desde su federalización. Fijados sus nuevos límites, la ciudad debió organizarse no sólo en cuanto a infraestructura y servicios, sino también delineando la forma que adoptaría su crecimiento. Los loteos de grandes extensiones requerían un trazado y las autoridades lo propiciaron a través de un diseño que abarcaba todo el municipio. Completando los vacíos entre poblaciones ya establecidas y los límites que planteaban la Avenida de Circunvalación y el Riachuelo, la cuadrícula establecida en el plano de 1904³, sentó la base de comercialización para todo el territorio.⁴ Ya se habían distribuido los parques y sólo escapaban a esta malla los terrenos ocupados por grandes equipamientos. El resto de los predios se fueron loteando tal como había sido estipulado en el plano realizado por el Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad. Los caminos a las heredades se convertirían en avenidas que, como los arroyos más tarde entubados, fragmentaban la trama agregando variedad a tanta ortogonalidad⁵. Salvo en la zona sur, ya casi no existían grandes extensiones de tierra ociosa que permitieran una propuesta diferente.

A continuación revisaremos el proceso de transformación metropolitana a través del análisis de distintos autores que permitieron vislumbrar el contexto de la expansión en la ciudad de Buenos Aires propiciando diferentes formas de ocupación, desde las numerosas “villas” de fines del siglo XIX hasta las intervenciones estatales que relata Scobie. Fernando Aliata y Adrián Gorelik plantean la cuadrícula como esquema rígido de crecimiento y sus consecuencias. El primero, respecto de la voluntad de marco ordenador según las Leyes de Indias y a lo largo del siglo XIX; el segundo, proponiéndola como un artefacto cultural impuesto desde el Estado con el objeto de predeterminedar la extensión de la ciudad. En ese sentido fue que indagamos en los pormenores del proceso que dio

3 Que ratificaba el trazado de la Ordenanza del 15 de noviembre de 1898.

4 Adrián Gorelik, *La grilla y el parque: espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936* (Bernal: Universidad Nacional de Quilmes, 1998).

5 Según opinión del concejal Tedín al explicar el proyecto del plano 1898-1904 en el HCD. Ver Acta

como resultado el plano de 1904, y en las futuras alteraciones a la trama autorizadas por el Honorable Consejo Deliberante. Alicia Novick, Margarita Gutman y Ana M. Rigotti analizan los planes⁶ y los planos trazados desde principios del siglo XX, aportando diferentes miradas sobre el pensamiento que los impulsaba.

En forma paralela, analizamos el proceso histórico que recorrió la quinta de Chas, llegando inmutable a los años veinte y generando un vacío urbano que dejaba ver las huellas de su origen rural y contrastaba con el progreso de su entorno ya consolidado. Como un rastro de la pampa original que la ciudad aún no conquistó, estas tierras representaban la barbarie frente al avance de la civilización que las circundaba.

En el segundo capítulo, y a partir de los problemas que se identifican con las ciudades a lo largo del siglo XIX, se presentan distintas alternativas surgidas principalmente en Europa y Estados Unidos. Se analizaron los manuales de arte urbano, el movimiento *city beautiful*, la ciudad lineal, la ciudad jardín, y las respuestas urbanas englobadas dentro del movimiento del Pintoresquismo que había nacido en el entorno campestre. Encontramos muchas similitudes con este estilo en las interpretaciones locales, por lo que intentamos identificarlo, detectar sus antecedentes, los modelos, y puntos de contacto — estableciendo las diferencias entre barrio-parque⁷, ciudad jardín⁸ y barrio industrial⁹— ya fuera en su formato de barrios residenciales para la aristocracia, los distritos obreros que se crearon alrededor de las fábricas, o las ciudades satélites a la sombra de las grandes urbes; todos con diferentes objetivos y soluciones, pero bajo la misma premisa: vivir rodeados de naturaleza asociada a la tranquilidad del campo, escapando del hacinamiento en las grandes ciudades. Las fuentes primarias consultadas — las obras de los primeros urbanistas centroeuropeos como Baumeister, Sitte, Stübgen, Buls o Unwin— confirmaban una necesidad de crecimiento en forma planificada de las ciudades que derivó en la profusión de trazados curvilíneos en todo el mundo a partir del siglo XX. El análisis detallado de este abundante material contribuyó a consolidar supuestos que permitieron establecer patrones e hipótesis de trabajo.

Ya en el Río de la Plata, si bien se adoptó una estética pintoresca en el siglo XIX en los cascos de estancias, los clubes y los hoteles asociados al ocio, a principios del siglo XX las asociaciones y cooperativas para viviendas, preocupadas por los fenómenos sociales, comenzaron a proponer esta

6 El Proyecto Orgánico de 1925 intentó resumir técnicamente ese estado de situación respecto de los debates.

7 Ana Gomez Pintus define al barrio parque como modelo con trazado de calles irregulares, baja densidad y viviendas individuales exentas y se asociaría, fundamentalmente, a la baja densidad más que a otras cuestiones como el trazado.

8 Para ciudad jardín adoptamos la definición del *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* originalmente asignada en Estados Unidos a un suburbio de Nueva York (Long Island) conformado por casas con jardín en un área planificada en 1869, extendiéndose a los pueblos o suburbios con parquizaciones. Pero a partir de la publicación de E. Howard *Garden Cities of Tomorrow* se asoció a núcleos urbanos limitados por un cordón agrícola y una población máxima de 30,000 habitantes. Su formación cooperativa la unía a sus actividades económicas integradas y a una propuesta de transformación social que en la práctica no resultó posible. Derivó su uso entonces a barrios jardín o ciudades satélite transformados en instrumentos de expansión urbana carentes de la visión colectivista propuesta por el autor.

9 También llamados colonias industriales, nacieron en Inglaterra bajo el nombre de *company towns*, o *cités ouvrières* en Francia; se trataba de zonas con viviendas alrededor de las fábricas construidas por sus dueños con el objeto de favorecer el acceso al lugar de trabajo, las condiciones de vida de los trabajadores y en muchos casos controlarlos con visión paternalista.

solución estilística para resolver estéticamente las viviendas para obreros¹⁰. En coincidencia con los debates que se planteaban hacia los festejos del Centenario entre embellecer el centro de la ciudad o invertir en infraestructura para la expansión hacia la periferia de la mano del incipiente urbanismo, se introduce el debate sobre los barrios parques para la clase trabajadora, resolviendo el problema habitacional de la masiva inmigración hacinada en los conventillos, que quedarían liberados para edificaciones más bellas en las zonas más valorizadas. Incluso pensado como ecuación económica, comprando terrenos a bajo costo en ubicaciones desfavorecidas, que, al dotarlos de infraestructura, generarían pingües ganancias¹¹. Ya en los años veinte, y como se puede advertir en las publicaciones especializadas en el tema, asociar el término *barrio parque* con el programa de viviendas dignas para los trabajadores estaba naturalizada. Desde esta perspectiva se hizo necesario incluir las discusiones que se enmarcan en el problema de la vivienda.

Los análisis de Ana Gómez Pintus sobre los diseños urbanos pintorescos, si bien se enfocan en otro territorio y otro período,¹² dan cuenta del *modus operandi* de los rematadores que, en otra escala y otro contexto, actuaban con prácticas similares. Permiten comprender la mecánica de los loteos y sus implicancias en estos trazados donde pretendía sacar rédito, muchas veces en forma inescrupulosa, abusando de los sueños de casa propia de la clase trabajadora.

Dentro del panorama de la historia de la arquitectura fue necesario visitar el tema de la vivienda social que, como mencionamos, fue central en los debates que buscaban resolver el problema habitacional, generado fundamentalmente por la considerable inmigración, con una respuesta pintoresca, por lo menos en su aspecto formal. Fueron importantes los trabajos de Ana M. Rigotti para Rosario y Anahí Ballent y Francisco Liernur sobre cooperativas y sociedades para construir viviendas, que aportaron miradas puntuales sobre la vivienda obrera.

Por último, en el tercer capítulo se analiza la introducción de la Ordenanza de Barrios Parque de 1911,¹³ que habilitó, primero al Municipio y años más tarde a privados, a llevar adelante propuestas que alteraban el homogéneo damero, hasta ese momento casi incólume. Algunos de los interrogantes que aquí se abordan son ¿Qué respuestas hubo a esta Ordenanza? ¿Cómo se vinculan las propuestas por ella originadas con la traza establecida? Y, dado que Parque Chas era un predio privado ¿cómo obtuvo un particular la autorización para un trazado de tal excepcionalidad? ¿Qué argumentos esgrimió su pedido?

En ese proceso de expansión urbana detectamos también la relevancia de los rematadores, ya que funcionaron como instrumentadores de estos barrios periféricos que con el correr del tiempo se fundirían en la trama. Fueron los hoy denominados desarrolladores inmobiliarios que, especulando

10 Por ejemplo los llevados a cabo por la Cooperativa EHO, la CNCB, los barrios ingleses para los ferrocarriles entre otros.

11 Este tema se plantea en la Ordenanza de Barrios Parque, en el seno de la Comisión Nacional de Casas Baratas y en la Compañía de Construcciones Modernas.

12 Sus estudios versan principalmente en las operaciones inmobiliarias que con estos trazados dieron forma a la expansión dentro del Gran Buenos Aires sobre todo a partir de los años treinta.

13 El 1 de diciembre de 1911 se aprobó una ordenanza que solicitaba al Municipio a contratar un empréstito para adquirir tierras en diferentes puntos de la ciudad y luego lotearlas con diseños de barrios parques con el fin de embellecer el trazado de la ciudad.

con las necesidades de los menos pudientes, establecieron las bases para una ciudad consolidada. El *manual del buen rematador* de Guaraglia y un recorrido histórico sobre los martilleros más sobresalientes de Beni intentaban profesionalizar este oficio tan denostado. Norma Lanciotti (2001) y Nora Clichevsky (1975) nos agregaron un panorama sobre las políticas de ventas de tierras en Rosario y Gran Buenos Aires, y María V. Ciliberto (2009) en la ciudad Capital del siglo anterior.

Para concluir, recapitulamos la construcción local del concepto de barrio parque producto de la traducción y reformulación de propuestas urbanísticas a los problemas de la metrópolis, que en la ciudad de Buenos Aires encuentra respuestas espasmódicas de la mano de políticas estatales. A partir de esta revisión y el análisis detallado del caso de estudio identificamos las características y circunstancias que hacen de Barrio Parque Chas un caso único dentro de los límites de la Capital Federal.

El epílogo refleja el resultado de esta conformación en la literatura, expone las diferencias entre vivir dentro o fuera de un trazado inseparable de la imagen de laberinto, cruzando comparaciones con imaginarios urbanos extraídos desde una mirada antropológica, que derivaron en una particular identificación con el barrio por parte de sus habitantes actuales. En todos los casos, la imagen se acerca al oasis presente en la génesis de los principios que lo prefiguraron.

Además del material bibliográfico, revistas especializadas, folletos y artículos periodísticos consultados, el abundante material gráfico reunido contribuyó a consolidar supuestos que permitieron establecer patrones e hipótesis de trabajo. Fueron claves todos los planos obtenidos en la BN, en el MM, y digitalmente en la BNE, que permitieron analizar todo el proceso de expansión sobre la Capital, fechas de visibilización de los trazados, inserción y evolución en su entorno y conformación real respecto de las propuestas originales. Fueron grandes aliados que dieron cuenta de las transformaciones que registró Buenos Aires, en este proceso de ocupación del territorio durante el cual la quinta de Chas (antes de Munita) permaneció intacta a pesar del profuso desarrollo de su entorno.

Para conocer la recepción de estas ideas en el ámbito local, además de revisar la bibliografía de la que disponían los profesionales a principios del siglo XX en la biblioteca de la SCA, examinamos la mayor parte de las revistas especializadas entre el período 1904-1925.¹⁴ Buscamos allí toda información sobre trazados que ofrecieran alterar el plano de 1904, ya sea a través de editoriales, resultados de concursos, imágenes o comentarios sobre congresos. El producto fue muy escaso pero relevante, lo que permitió conformar un panorama del espacio que este tema tenía en los debates de lo que debía ser la ciudad, que resumimos en un cuadro comparativo, y en fichas de cada revista que aparecen en el Anexo. El diario La Nación también aportó editoriales interesantes en la sección de los lunes dedicada a la construcción –sobre todo en las abundantes opiniones vertidas por Benito Carrasco–, y en los avisos publicitarios de remates de tierras, que nos dieron un panorama más preciso entre los años 1920-1925.

14 "Arquitectura", "Revista de Arquitectura", "Revista de la Sociedad Central de Arquitectos", "El Arquitecto", que podrían haber servido de inspiración para la propuesta para Parque Chas entre esas fechas.

Una cuidadosa investigación sobre las actas y versiones taquigráficas del HCD, desde la aprobación en 1898 del plano que convalidó la cuadrícula hasta la sanción de la ordenanza de excepción de Barrio Parque Chas, permitieron esbozar las intenciones políticas, creencias y debates que movían las decisiones que sobre la ciudad se tomaban. Otras fuentes como las Memorias de la MCBA, la de la Comisión Nacional de Casas Baratas, las de Sociedad Científica Argentina o el Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio aportaron datos que ratificaron estos supuestos.

El acceso a planos de distintas épocas y la vectorización en plataformas digitales de los mismos habilitó la comparación entre todos los barrios de configuración pintoresquista realizados en la ciudad de Buenos Aires hasta fines de la década del '20. Este análisis ilustró las variantes de escala, ubicación relativa e inserción en la trama urbana, sus promotores y los móviles detrás de los distintos emprendimientos, así como sus destinatarios.

Para examinar el momento de la conformación de Parque Chas, contamos con la valiosa contribución de numerosos vecinos que atesoraban los folletos de venta de lotes originales entregados por Chas en los inicios y por la firma G. G. Grosso después, que permitieron sumar variables tales como costos, tamaño de terrenos, formas de pago, edificación circundante, medios de transportes, modos y fechas de loteos, o exigencias o modelos respecto del tipo de construcción.

Finalmente nos referiremos al título. La cita corresponde a una frase con la que el rematador G.G. Grosó promocionaba la venta de los terrenos, prometiendo un lugar único, donde primarían la paz y la belleza. Logrado mediante un trazado único, se diferenciaba de su entorno valorizándolo inclusive. El paraíso que se publicita en estos folletos también remitía a esa idea de una vida mejor asociada al campo, pero aquí gozando de los beneficios del contexto urbano. Con ese imaginario proveniente del Pintoresquismo Parque Chas irrumpió en la grilla instaurada en el Plano de Mejoras de 1904 que gracias a una excepción consiguió alterar.

Capítulo I. La quinta de Chas en el contexto de la expansión

I.a La expansión de Buenos Aires

A mediados del siglo XIX la ciudad de Buenos Aires crecía más allá de los límites del arroyo Maldonado y la futura Av. Boedo. Las construcciones se extendían hacia los pueblos que más tarde pertenecerían al municipio: San José de Flores y Belgrano hacia el Oeste y el Norte respetivamente, y hacia Barracas, La Boca, en dirección Sur. Como puede observarse en los planos de relevamientos de la época [Fig.I.1] salvo contadas excepciones, el resto del territorio estaba constituido por quintas de limitada extensión.¹⁵



Fig. I.1: Plano de 1867 en el que puede observarse parte de los partidos de Flores y Belgrano, las quintas con los nombres de sus propietarios. Fuente: Museo Mitre (MM)

Si buscamos localizar el área de lo que años más tarde sería Barrio Parque Chas, podemos identificar la superficie de las tierras que Juan de Garay otorgó a los jesuitas¹⁶ en la zona oeste del

¹⁵ Contamos con el plano de Parchappe de 1830, del Departamento Topográfico de la Pcia. De Buenos Aires de 1867, el de 1888 con el territorio cedido a la Capital Federal, el de la Guía Kraft de 1889, Ludwig de 1892, Muller y Capello de 1893, entre los más detallados

¹⁶ La componían originalmente 10 suertes donadas a los jesuitas, que fueron incrementando por donación o compra entre los años 1608 y 1664 según el investigador Hector Ottonello citado por Del Pino (1971).

partido de Belgrano. Se trataba de una sumatoria de suertes que limitaba al noroeste sobre lo que hoy es la calle La Pampa, al sudoeste el Fondo de la Legua —hoy Av. de los Constituyentes—, al sudoeste la futura avenida Colegiales (que sería luego la Av. Federico Lacroze), y con la barranca del Río de la Plata, hacia el noreste. En la llamada “Chacarita de los Padres” se evangelizaba a los pobladores, mientras se cultivaba o se arrendaban tierras a agricultores.

Expulsados los jesuitas por orden del rey Carlos III en 1767, este inmenso predio quedó en manos del gobierno, quien lo cedió al Real Colegio de San Carlos. Esta institución lo utilizó a lo largo del siglo XIX como colonia de vacaciones para sus estudiantes —uso que le valió la denominación de la *Chacarita de los Colegiales*—¹⁷ hasta que, en 1828, entró en litigio con la gobernación de Buenos Aires, quien impuso un Administrador para cobrar las rentas, desconociendo los derechos de los herederos. Esta situación ha quedado documentada en el plano realizado por Narciso Parchappe en 1830 [Fig. I.2 y I.3] donde se señalan los dueños o arrendatarios de predios, entre los que se encuentra Francisco de Munita al frente de la suerte 52.¹⁸ La superficie y delimitación de la quinta se han mantenido prácticamente intactas respecto a la conformación final de barrio Parque Chas.

Desde ese entonces y hasta 1888 los terrenos de los jesuitas estuvieron en constante disputa, dado que durante el gobierno de Rosas se donaron o arrendaron a particulares y militares destacados en la Campaña al Desierto, beneficiados por la “Ley de Premios”.¹⁹ Entre 1834 y 1839 se regularizó la tenencia de estas tierras al aprobarse, casi en su totalidad, las solicitudes de compra realizadas por sus poseedores —en su mayoría pequeños y medianos productores—, que en los planos ya figuraban como propietarios. [Fig. I.4] Con posterioridad a la batalla de Caseros, esta política de venta de propiedades públicas por parte del rosismo fue puesta en cuestionamiento, desalojando a la mayoría de los ocupantes salvo los que, tras algunos litigios, demostraron haber comprado en justo precio sus posesiones.²⁰

Para examinar la forma en que creció la ciudad, sobre todo en el período que nos ocupa (1911-1925), tomamos como base los estudios de James Scobie, que analiza el desarrollo urbano desde el centro hacia los barrios como un producto del mercado, articulando aspectos sociales, económicos, políticos y culturales. Afirma que la ciudad se transformó en metrópolis merced a la electrificación de la red tranviaria, y describe los factores económicos que guiaron la expansión.

17 Luego esta zona daría origen a dos barrios porteños: Chacarita y Colegiales

18 Sonia Berjman, *Barrio Parque Chas: el laberinto de Buenos Aires*, Junta de Estudios Hist. Del Barrio de Agronomía, 1985.

19 Diego Del Pino, *La Chacarita de los Colegiales*, Buenos Aires: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1971.

20 Ciliberto, María Valeria; “La tierra pública periurbana: Arrendamiento, enfiteusis y ventas en el entorno agrario de Buenos Aires (San José de Flores, 1800-1862)”, en *Trabajos y Comunicaciones* No 35 (2009): 117 -

47. [Http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.4683/pr.4683.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.4683/pr.4683.pdf)

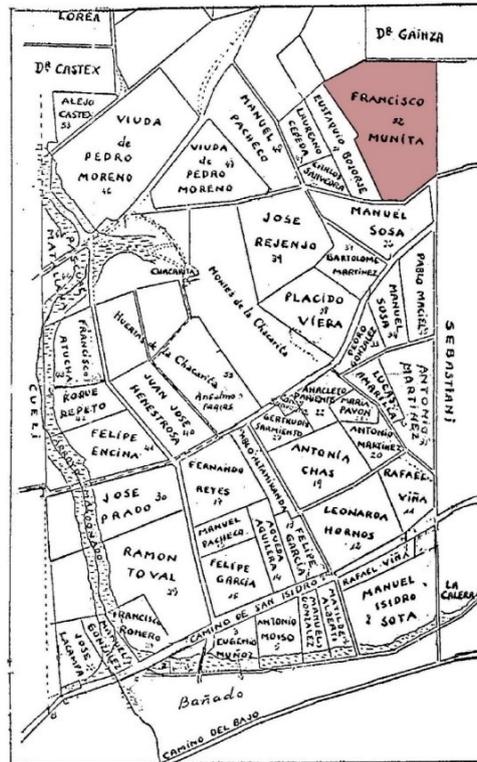


Fig. I.2: Plano realizado por Parchappe en 1930. Señalada en rosa, la suerte N° 52 de F. Munita. Fuente: Del Pino (1971)

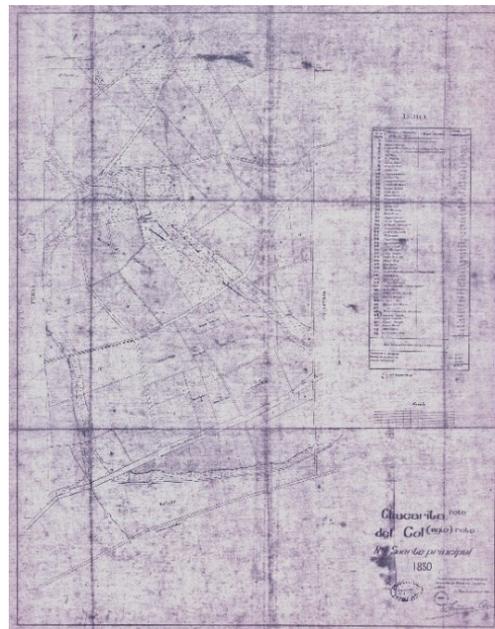


Fig. I.3: Copia heliográfica del plano no 882/1930 del Archivo de Geodesia, Catastro y Mapa. Fuente: Dirección de Geodesia, Ministerio de Obras Públicas (MOP)

Entre los factores más determinantes de la expansión debemos señalar el ferrocarril que con la creación de estaciones sobre las líneas ya existentes –Ferrocarril Oeste, Ferrocarril al Sud y Ferrocarril Central—sumó gran cantidad de tierras aptas para la especulación por parte de los dueños

de esas fincas, permitiendo la fundación de numerosas “villas”.²¹ Además, hacia 1880 la red de tranvías a caballo alcanzaba 160 km de vías y reforzaba la dirección radio céntrica de la expansión de la ciudad.²² Pocos años más tarde, con la federalización de la Capital y el establecimiento de los nuevos límites de la ciudad, los campos quedaban encorsetados dentro de un límite virtual que los separaba de la provincia de Buenos Aires, y crecían los caseríos como manchas en zonas aledañas a las vías férreas.²³ [Fig. I.4]

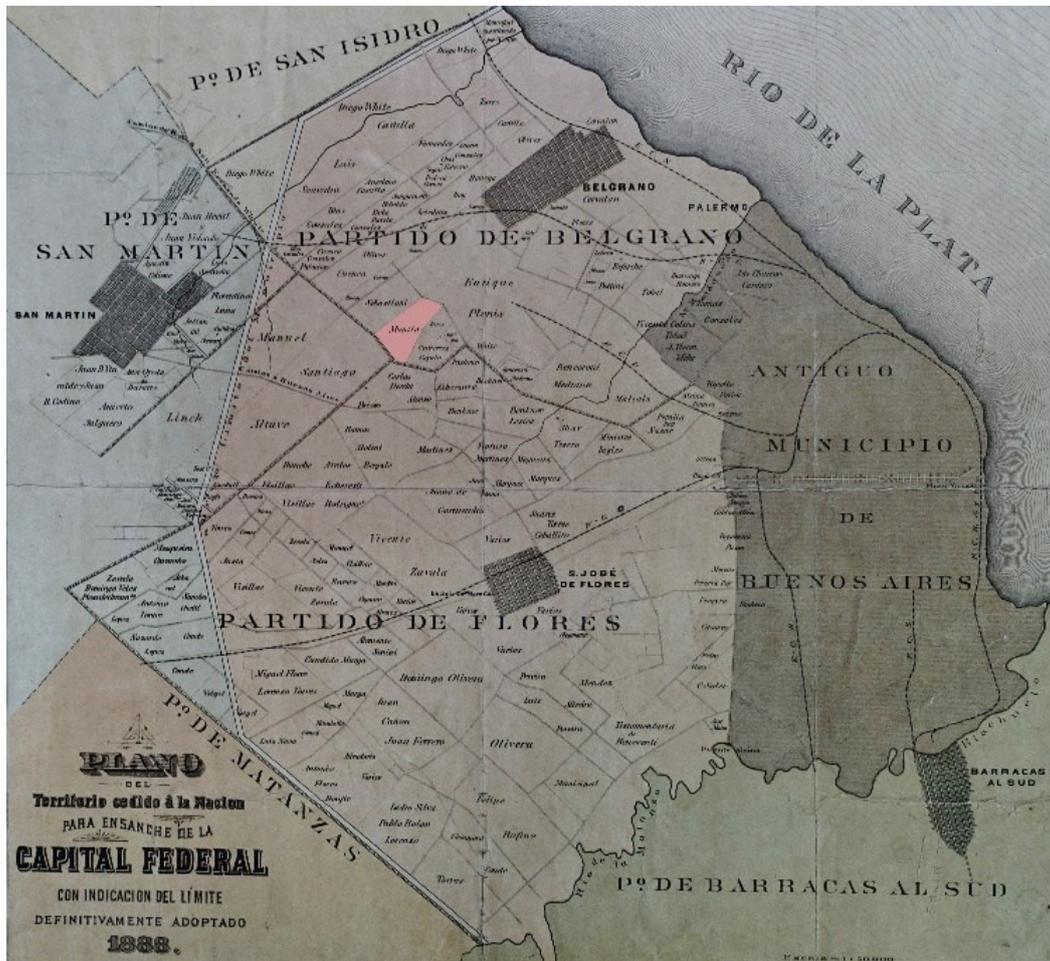


Fig. I.4: Plano de 1888 en el que se indica la cesión mutua de territorios: parte de los partidos de Flores y Belgrano se ceden a la provincia y ésta ofrece un sector del partido de San Martín con el objeto de regularizar los límites. Fuente: MM

21 Villa Catalinas, Villa Devoto, Villa Mazzini, Villa del Parque, Villa Santa Rita y Villa Modelo entre otras

22 Ver al respecto Voz “Buenos Aires” en *Diccionario de Arquitectura en Argentina* (Clarín, Buenos Aires, 2004), 193.

23 El traslado entonces era costoso pero la clase adinerada poseía medios propios para desplazarse los fines de semana a sus casas de veraneo, distribuidas principalmente en Flores y Belgrano.

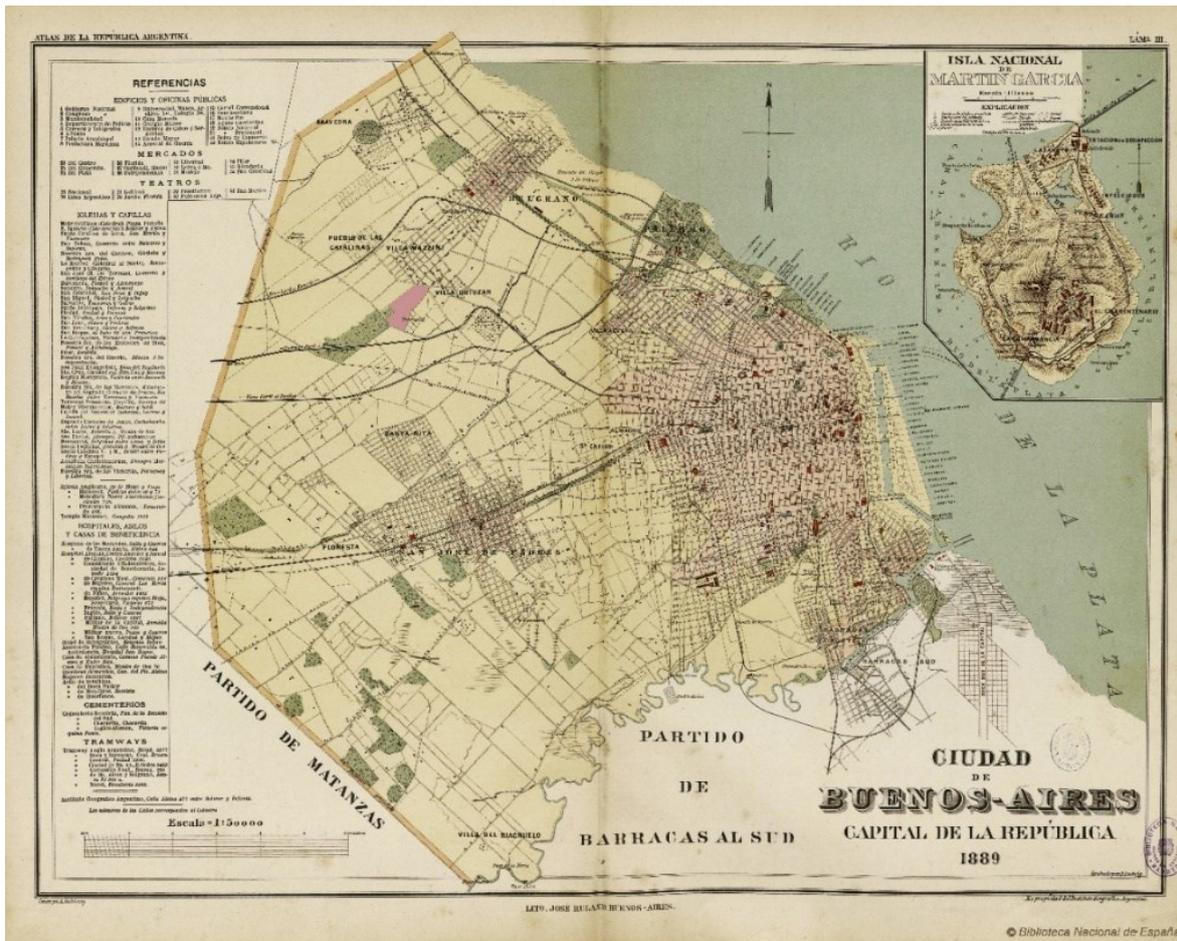


Fig. 1.5: Plano Oficial confeccionado en 1889. Comienzan a extenderse los caseríos entre las quintas. Señalamos en color rosa la quinta de Munita. Fuente: BNE

La urbanización avanzaba y las solicitudes de los propietarios de las tierras de trazado para loteos se tornaron tan constantes como recurrentes las negativas manifestadas por la Comisión de Obras Públicas, amparada en la falta de regulación para las nuevas urbanizaciones.²⁴ Estas circunstancias, sumadas a la incontestable necesidad de conectar el centro con las distintas poblaciones, ponen de manifiesto la urgencia de un plano regulador que, además de homogeneizar los proyectos, permitiera una coordinación administrativa entre las grandes obras de infraestructura requeridas.²⁵ La ciudad se modernizaba y requería otro tipo de controles, no ausentes de connotaciones políticas.²⁶

Finalmente, en 1895 se conformó una Comisión Especial²⁷ que desarrollaría el primer plano público para el nuevo territorio de la ciudad de Buenos Aires. Presidida por el Ingeniero Carlos María Morales, e integrada por el Arquitecto Juan A. Buschiazzo, el Ingeniero Carlos Olivera y el

24 Horacio Pando, Adrian Gorelik, Anahí Ballent, Fernando Aliata y Graciela Silvestri, voz « Buenos Aires », en Jorge Francisco Liemur y Fernando Aliata, *Diccionario de arquitectura en la Argentina: estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades* (Buenos Aires: Diario de Arquitectura de Clarín, 2004).

25 Alicia Novick, "Notas sobre planes y proyectos. Buenos Aires 1898, 1906, 1911", en *Anales del IAA* 60 (1995).

26 Graciela Favelukes asegura que "la matriz geométrica abstracta con la que se relevó el espacio durante la modernidad ha sido un dispositivo cultural que contribuyó a modelar los procesos de transformación social, política y simbólica" (2012, 23)

27 Se aprobó la formación de dicha Comisión el 18 de octubre de 1896

Agrimensor Castex —todos integrantes de la Sociedad Científica Argentina, en cuyo seno se debatían los tópicos científicos y técnicos que se pretendían para el país—. La Comisión proyectó el trazado para la nueva superficie de la Capital Federal basándose en el Plano Topográfico desarrollado por la Oficina de Obras Públicas de la Municipalidad en 1895. [Fig. I.6] El resultado fue un nuevo embate del Departamento Topográfico —esta vez desde la Capital—por fijar los lineamientos para la organización del territorio, y que determinó la forma de la ciudad en el proceso de suburbanización que se desarrollaría en las décadas siguientes desde aquel malogrado intento en el período rivadaviano²⁸ por llevar los principios de regularidad a los suburbios, en ese momento resistido por afectar intereses particulares.²⁹



Fig. I.6: Plano Topográfico levantado en 1895 por la Oficina de Obras Públicas de la Municipalidad, que sirvió de base para el Plano de 1904. Fuente: BN

Esta cuadrícula que se despliega sobre toda la superficie de la Capital ha tenido diversas lecturas e interpretaciones. Sin duda *La grilla y el Parque* de Adrian Gorelik, es uno de las más interesantes y provocadoras. Aquí el autor presenta estos dos conceptos como artefactos culturales opuestos, donde la grilla simboliza la inmensidad de la pampa, la ciudad sin límites, producto espontáneo para

²⁸ El Departamento Topográfico de la Provincia de Buenos Aires en 1822 intentó extender la cuadrícula, pero la oposición de los propietarios que debían ceder las calles públicas impidió su aplicación.

²⁹ Voz "Buenos Aires", en *Diccionario de Arquitectura en Argentina*. Ver también *La ciudad regular* trabajo en el cual Fernando Aliata desarrolla el tema.

la especulación inmobiliaria,³⁰ y el parque representa el instrumento de reforma social, cultural y urbana que debía ofrecer el Estado a sus ciudadanos.³¹ Fundamenta su tesis en que a partir del plano de 1898-1904 la ciudad queda anclada sobre los grandes vacíos con muy pocas variantes, imposibilitando variaciones tanto en su expansión como en relación al espacio público. Así, ante la falta de flexibilidad la cuadrícula se convirtió en la imposibilidad del cambio, lo cual al mismo tiempo significó la homogeneización e integración urbana dentro del mismo esquema. Es la manera de poner en caja, afirma literalmente, a propietarios de la tierra y a los proletarios proyectándolos como ciudadanos. Agrega que la especulación de tierras enmarcadas por la grilla es espasmódica y sin cualidad, mientras el parque sí posee cualidad y funciona como límite a ese crecimiento. Se pregunta por la paradoja que representa el plano con una cuadrícula como única posibilidad de trazado anulando toda la posibilidad de forma, y la disponibilidad simultánea de todas las tierras en el mercado como una operación económica.

Mientras que el análisis de Gorelik le adjudica a la grilla un valor social, tanto Rigotti como Novick le atribuyen motivos estrictamente técnicos, exenta de toda voluntad de control sobre los intereses inmobiliarios.³² En la voz “cuadrícula”³³ del *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* se le asigna a ésta significados opuestos, agregando a los ya mencionados en Gorelik un carácter neutro, homogéneo y uniforme, admitiendo también las polaridades concentración-dispersión, jerarquización-homogeneidad, Queda así asociada a una imagen de ciudad unitaria, definida por una forma geométrica simple que admite correspondencias entre el todo y las partes, pero a su vez una ciudad abierta, que puede crecer en todas las direcciones y posibilitar perder esa centralidad.

Rodeada por una Avenida de Circunvalación —más tarde Av. Gral. Paz—, la cuadrícula se extendía como un tapizado ajustándose a los loteos y a los pueblos ya establecidos, donde solo los caminos a las quintas — que se transformarían con el tiempo en grandes avenidas como Triunvirato o San Martín— atravesaban en forma irregular la malla. La Comisión justificaba estos cambios de rumbo que en definitiva lograrían un efecto más agradable a la vista, aunque resultase chocante en el plano: como en las ciudades del viejo mundo cuyos trazados poseen irregularidades debido al origen medieval de sus conformaciones, el resultado es variado y pintoresco, justificaba Carlos María Morales, presidente de la Comisión.³⁴

Respecto al origen de estos trazados, Rigotti sostiene que hasta la segunda mitad del siglo XIX en nuestro país, estos no refieren a vivencias o abstracciones racionalizadoras, si no a la representación natural del desierto (la pampa que leemos en Gorelik), sobre el que se dispusieron las suertes, los

30 Estructura artificial, diagrama de poder del mercado y sumisión política a él, esquema de anonimato y la imposibilidad de agrupación comunitaria, explica. Y en términos económicos, significa la pérdida del valor de renta del centro de la manzana.

31 Referente higiénico, institución cívica de igualación social, organizador de instituciones y monumentos

32 De la lectura de las actas del HCD tanto en 1896, en 1898, como en 1904, no se destila voluntad especulativa por parte del gobierno, sino una necesidad de regularizar los continuos pedidos de trazados

33 Esta voz nos brinda un panorama sobre lo que va a resultar el eje de discusión de la tesis: la grilla establecida en 1898 para la ciudad de Buenos Aires. Antecedentes, desarrollo en Latinoamérica, ventajas y desventajas.

34 Carlos María Morales, “Estudio Topográfico y Edificio de la Ciudad de Buenos Aires” en *Censo General de Población, Edificación, Comercio e Industrias de la Ciudad de Buenos Aires levantado en los días 11 y 18 de septiembre de 1904* (Buenos Aires: Compañía Sud-Americana de Billetes de Banco, 1906): 402-403.

diseños urbanos siguiendo los puntos cardinales, los límites administrativos, los ferrocarriles, todo bajo la lógica del agrimensor;³⁵ y la cuadrícula era el recurso más accesible.³⁶ Los planes de extensión constituyeron un paso adelante, ya que incorporaban acciones más complejas asegurando la integración de los pueblos suburbanos, pero restringidos a la delimitación del espacio público sobre un soporte plano más allá de las configuraciones materiales pre-existentes en el terreno. Señala que mientras los arquitectos en este período planeaban intervenciones puntuales, los ingenieros actuaban en el conjunto de manera calculada, pensando el municipio como un parque en el que la cuadrícula es un fondo verde, el sistema vial sus senderos, y los parques los claros. Paisajistas e Ingenieros Agrónomos se inspiraron en Laugier, según la autora: “diseñar una ciudad era como diseñar un parque”, lo cita. En ese sentido es que se diseñó el Plan de Mejoras de 1898: una propuesta en dos dimensiones que articulaba racionalmente las poblaciones pre-existentes.³⁷

Este plan, inscripto en la construcción del Urbanismo Moderno,³⁸ se fundamentaba en la ciencia e intentaban resolver problemas de circulación, de higiene y habitacionales, por lo que se consideraba imprescindible la intervención pública sobre todo como una forma de control. Novick (1995) sostiene que a diferencia de los planes que surgieron en la década del veinte y que incluían la suma de planos, representaciones de la ciudad y reglamentos técnicos para regularla, el plano sólo contenía una grafía en la que figuraban todas las transformaciones proyectadas y las estructuras previstas. Según la autora, la necesidad de coordinar las grandes obras de infraestructura con la Oficina de Parques y Jardines, el levantamiento del Catastro, la reformulación del Reglamento de Construcciones, y las tareas de pavimentación, requería de un nuevo instrumento de racionalización del espacio urbano, que el Intendente Pinedo encarga a una Comisión de especialistas, todos integrantes de la Sociedad Científica Argentina. Es en esta asociación en la que se discuten todos los tópicos de ciencia y técnica.

Aún reconociendo los debates y controversias, si bien el plano resulta un antecedente de los planes que surgirían más tarde integrando otros aspectos propios del incipiente urbanismo, como subraya Gorelik, se trata de un plano y no de un plan, ya que está propuesto como instrumento de gestión y no como un proyecto de ciudad- Ante la trama ya establecida, sólo le quedan a estos barrios posibilidades puntuales y no como instrumentos de expansión.³⁹

35 Favelukes refuerza esta hipótesis.

36 “¿Urbanismo Avant la lettre? Las prácticas sobre la ciudad hacia 1900”. Conferencia Internacional *La Cultura Arquitectónica hacia 1900* (Buenos Aires: ICOMOS-UTDT-GCBA, 1999), 8.

37 Rigotti señala el Plano de Rosario de 1873, y el proyecto para Santa Fe de 1889 como antecedentes del Plan de Mejoras para Buenos Aires.

38 “Esa demanda de racionalización e “institucionalización de los saberes sobre lo urbano se nutría de las múltiples experiencias europeas en planes de embellecimiento y extensión, vehiculizadas por medio de la bibliografía y el intercambio de profesionales” (Novick 2005).

39 Esta referencia resulta reveladora en contraposición a la multiplicidad de casos que surgieron en el Gran Buenos Aires analizados por Ana Gómez Pintus que cumplieron muy distinta función.

El trazado fue aprobado por el Honorable Consejo Deliberante (HCD) el 15 de noviembre de 1898⁴⁰ y la publicación definitiva del plano se produjo recién en 1904. Durante el debate se cruzaron voces disidentes como la del concejal Tedín, que presidía la Comisión de Obras Públicas, que consideraba prematura la aprobación del plano, criticaba la conformación cuadrada del amanzanamiento y no veía como amenaza a la naturaleza⁴¹ ni las irregularidades pre-existentes que aportaban variedad al trazado.⁴² Estas discusiones previas muestran las propuestas alternativas y los modelos en tensión del urbanismo decimonónico, más allá de la preeminencia de una cuadrícula homogénea. Si bien el objetivo de este trazado, según explican, fue establecer las vías de comunicación con las poblaciones ya existentes⁴³, previendo plazas y parques,⁴⁴ resulta indiscutible —como sostiene Gorelik— que la cuadrícula establecida sentaba la plataforma para el fraccionamiento de toda la superficie,⁴⁵ proveyendo la base de los remates. [Fig. 1.7]

En suma, este plan condensó una voluntad de organizar esta nueva configuración territorial desde aspectos administrativos y con vocación ingenieril y estableció la cuadrícula que cubrió la totalidad del municipio, suprimiendo la posibilidad de trazados alternativos⁴⁶ que debieron lidiar con la normativa impuesta.

40 Si bien el Ing. Carlos María Morales menciona en su Memoria el 21 de noviembre, ese día no hubo sesión. Según las actas del HCD, a raíz del expediente 13.801-C-98 se sancionó la ordenanza el 15 de noviembre de 1898.

41 “Hay que salpicar (permítaseme la frase) de plazas la ciudad” escribía Carlos M. Morales en un artículo que justificaba el trabajo: “Trazado general del municipio” en *Anales de la Sociedad Científica Argentina* (Entrega VI, Tomo XLVI, 1898): 310.

42 El concejal Tedín incluso explica que estas irregularidades aportaban variedad al trazado. Él mismo observa que no era la mejor opción ya que los terrenos largos no se aprovechaban (mencionaba como ejemplo a las manzanas rectangulares de Nueva York), pero valoraba el trabajo realizado y lo aceptaba: “la obra de una Comisión de personas competentes que le han dedicado patrióticamente toda su ciencia y conocimientos en servicio del municipio” (ver Versión Taquigráfica del 15 de noviembre de 1898).

43 “el trazado que se ha hecho actualmente responde mas bien á ligar los caminos existentes con otras calles transversales, á fin de facilitar el acceso de una á otra”. (Ibíd.)

44 “la idea general determina la situación en que se han de construir los parques, paseos públicos, &” (Ibíd.)

45 Asiente Novick en “Planes vs. Proyectos”: al sólo efecto de favorecer la venta: “La crítica a la monotonía de los trazados rectilíneos es retomada también por el Nuevo Plano desde la especulación salvaje, que los impulsa: “Si a lo menos esa obra hubiese sido concebida racionalmente, sea en vista de favorecer el tráfico, sea para obtener un efecto pintoresco y grandioso. Pero nada de ello. La única preocupación que haya guiado a los autores de ese plano ha sido combinar la partición más favorable para la venta de terrenos.” en cita No20 (Novick 2005).

46 Como surge de las actas, si bien el concejal Tedín propuso que el trazado tuviera flexibilidad con el objeto de adaptarse a modificaciones futuras, el concejal Rufino objetó que esa ordenanza no podía ser provisoria, y debía “revestir un carácter absoluto, definitivo”.

I.b Comienzos del siglo XX: nace una metrópolis

“Así, encerrada en este hermoso marco, con sus grandes parques y paseos, sus amplias avenidas, sus grandes edificios públicos y privados, y su población, que irá siempre en aumento, atraída por este gran centro, se puede tener la idea de lo que será la que ya es hoy primera ciudad de la América latina”⁴⁷

Se aproximaban los festejos del Centenario y la ciudad rebosaba de aspiraciones y expectativas. Mientras que la población crecía como resultado de la fuerte ola migratoria, el estrato social más rico incrementaba sus ganancias en forma exponencial hacia fines del siglo XIX.⁴⁸ Los viajes al extranjero y la filosofía positivista en boga que generaba admiración por la ciencia y el progreso, impulsaron a las clases dirigentes a pretender abandonar su origen colonial y herencia hispánica. Entonces se propusieron remodelar la ciudad según los criterios que guiaban a las urbes más modernas de Europa. Numerosos proyectos urbanos salieron a la luz bajo ideas centroeuropeas sobre la estética de las ciudades, muchos aportados por profesionales extranjeros invitados a tal efecto, como correspondía a la Capital del país que se gestaba como “la París de Sudamérica”.⁴⁹

La aldea ya se había convertido en metrópolis⁵⁰ y el destino establecido para la Capital del país, de acuerdo al plano trazado por el departamento de Obras Públicas de la Municipalidad en 1904, proyectaba para la ciudad un damero anodino y sin sobresaltos. El mapa confeccionado por Sanguinetti en 1906 lo confirmaba. [Fig. I.8 y I.9]

47 Carlos M. Morales, “Trazado general del Municipio” *Anales de la Sociedad Científica Argentina* (Entrega VI, Tomo XLVI, 1898), 316.

48 La población entre 1904 y 1914 creció de 951.000 a 1.575.000. En 1910 sólo el 10% de los 1.230.000 habitantes residía en el centro. James Scobie. *Buenos Aires: Del Centro a Los Barrios, 1870-1910* (Buenos Aires: Solar, 1986).

49 Ver sobre esta cuestión “¿Buenos Aires europea?” en Adrian Gorelik, *Miradas sobre Buenos Aires. Historia cultural y crítica urbana* (Buenos Aires: Siglo veintiuno, 2004).

50 Existe numerosa bibliografía que avala esta hipótesis, entre ellas tomaremos *La ciudad regular* de Fernando Aliata y *El umbral de la metrópolis* de Graciela Silvestri y Francisco Liernur



Fig. I.8: Plano general realizado por Domingo Sanguinetti para Guillermo Kraft en 1906, en donde plasma la cuadrícula establecida por la Municipalidad como un hecho consumado. Fuente: BN



Fig. I.9: Sector del plano realizado por Domingo Sanguinetti para Guillermo Kraft en 1906. En rojo se indica el límite real de la quinta de Chas. Fuente: BN

La traza así planificada dejaba el camino libre para su comercialización.⁵¹ En pocos casos, algún propietario solicitaba excepción para la apertura de un pasaje que, dividiendo la manzana en dos partes, buscaba obtener mayor cantidad de lotes. Solo en contadas excepciones se modificó el damero prefijado —como Barrio Parque Palermo Chico, Barrio Pte. Alvear, Barrio Rawson y Barrio Juan Perón que desarrollamos más adelante—, en estos casos excepcionales medió el estado otorgando una aprobación especial.

Sumado a la extensión de las redes ferroviarias, la electrificación del tranvía permitió a partir de 1904 una mayor propagación del suburbio,⁵² que hasta entonces sólo era utilizado por la clase aristocrática como quintas de descanso. Al abaratar el costo del traslado, permitió a los obreros elegir un solar en la paz de las afueras, ya fuera alquilando o comprando en cuotas los terrenos y edificando a pulmón algo mínimo con el objeto de evitar seguir pagando un alquiler en hacinados conventillos. Este hecho alteró el sistema de venta de la tierra, que promovió los loteos en cuotas en las nuevas barriadas. El valor del suelo se vio afectado por las condiciones topográficas, el acceso al transporte y el uso especulativo de la tierra (Scobie).⁵³

Mientras se discutía la aceptación del plano de 1904, surgieron diversos proyectos con el objeto de reafirmar la cuadrícula, como la apertura de la Av. de Mayo, la creación de la Plaza del Congreso [Fig. I.10], o de la Avenida Norte-Sur. Además, con el correr de los años se concretarían la Avenida de Circunvalación, la rectificación del Riachuelo y la Avenida Costanera que materializarían los recientes nuevos límites para la ciudad. Este plano contemplaba no solamente la extensión de la grilla derivada del damero español sino la jerarquización del centro, gesto duramente criticado por los propulsores de los barrios obreros que iniciará los debates “embellecimiento del centro versus desarrollo los suburbios” que signarían los años siguientes.

51 Adrián Gorelik, *La grilla y el parque*.

52 Adoptamos la definición que hace del vocablo “suburbio” H. Caride en “Las palabras de la ciudad: ciudad, villa, suburbio, barrio, country club, plaza, chalet y conventillo” que lo asocia a “arrabal”, término que a mediados del siglo XIX significaba “barrio de las afueras o población anexa a otra mayor”, y que en el siglo XX quedó en desuso. A fines del siglo XIX aportó otro significado el higienismo en una visión dual: por un lado un ambiente limpio asociado al campo, como espacio de recuperación de una vida sana (Rawson lo planteaba en 1876) y por el otro como la exacerbación de los males urbanos, tanto físicos como morales (Wilde lo expresaba en 1878). Esta dicotomía continúa hasta la actualidad, en la que se puede tomar como lugar de bienestar asociado a áreas verdes residenciales, o lugar de postergación y problemáticas sociales como son las villas de emergencia.

53 A las zonas más próximas a las estaciones tenían acceso los más pudientes, y a su vez las zonas de industrias peligrosas o insalubres auyentaban a los posibles compradores (Scobie).

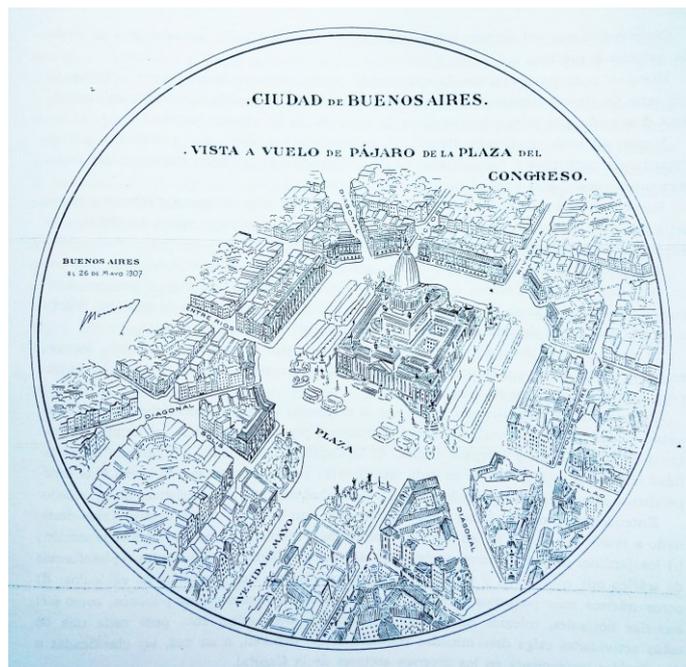


Fig. I.10: Anteproyecto de la plaza del Congreso. Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Comisión de Estética Edilicia. *Proyecto orgánico para la urbanización del municipio. El Plano Regulador y de Reforma de la Capital Federal*. Buenos Aires: Talleres Peuser, 1925: 65

Continuando con las ideas y planes que marcaron la Capital en los comienzos del siglo XX, y de cara a los Festejos del Centenario de la emancipación, con una visión menos fragmentaria que el *Plan de Mejoras*, un nuevo plan se apoyaba sobre grandes intervenciones como núcleos de una composición. Intentando rigor científico se fundamentaba en los conocimientos de Eugene Hénard⁵⁴ en cuanto a circulación y en Charles Buls en sus formulaciones estéticas de arte urbano, pero todos los problemas diagnosticados conllevaban una resolución compositiva. Con acérrimas críticas a la cuadrícula y su ausencia de perspectivas pintorescas y atractivas, proponía un sistema de calles concéntricas diagonales que tenderían a descongestionar el centro de la ciudad. Si bien el proyecto del *Nuevo Plano* llegó a 1910 recién esbozado, muchos de los planteos se instalaron en el debate público y se fueron concretando a lo largo del siglo.

Este tipo de críticas son recurrentes en los planes y debates urbanos alrededor del Centenario, haciendo manifiesta la necesidad de reformar la cuadrícula, asociada a la época colonial y por ende de imperiosa transformación. Sin embargo, seguía figurando como fondo en los planes y no se planteaban sustituciones concretas de cambio. Margarita Gutman se pregunta si no tenían otras opciones, o es que admitían su mejor adaptación a los intereses inmobiliarios.⁵⁵

54 Eugène Alfred Hénard, (1849-1923) fue un arquitecto y urbanista francés. Desde la Oficina de Obras Públicas de París propuso grandes innovaciones como fue el uso de las rotondas. Fue uno de los fundadores de la *Société française des urbanistes*, y su primer presidente. Dedicó gran parte de su carrera a buscar soluciones al creciente problema del tráfico en París.

55 Margarita Gutman. *Buenos Aires, el poder de la anticipación: imágenes itinerantes del futuro metropolitano en el primer Centenario* (Buenos Aires: Infinito, 2011).

En 1923 el *Proyecto Orgánico* de la Comisión de Estética Edilicia (1923-25), convocada por el entonces intendente Carlos Noel y conducida por su hermano Martín, pretendió responder a la mirada del “Urbanismo Moderno” con una bibliografía actualizada. Este proyecto recuperaba propuestas anteriores y se planteaba componer un plan que asegurara coherencia para la gran Capital. [Fig. I.11]

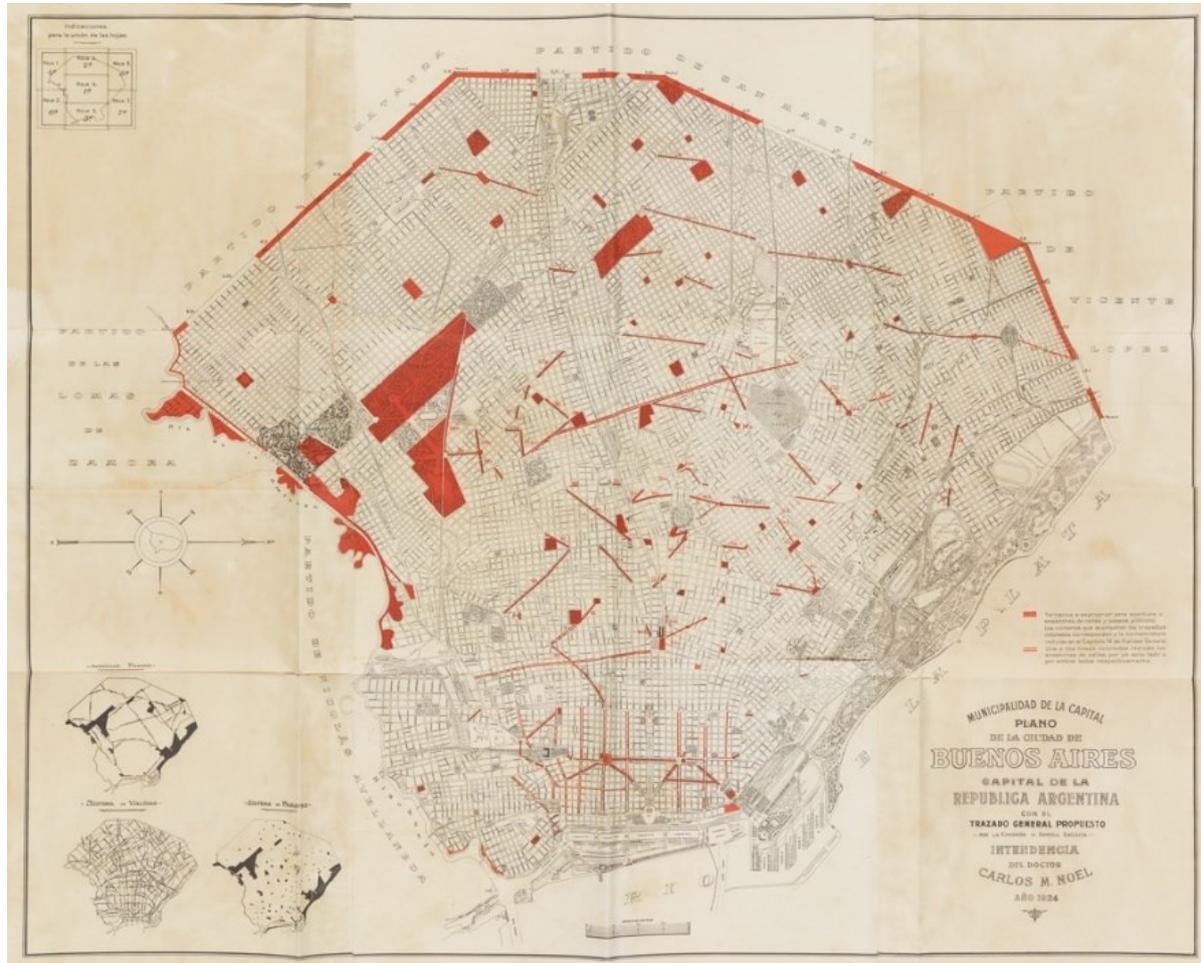


Fig. I.11: Plano del trazado propuesto en el Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio, 1925

I.c La quinta de Chas

Como consecuencia del origen estatal de las tierras confiscadas a los jesuitas, se destinaron numerosos predios en las inmediaciones a instituciones de carácter público, aunque no fueron suficientes para crear el malogrado Parque del Oeste, proyectado originalmente por Charles Thays. Datan de 1904 la creación del Instituto Superior de Agronomía y el Hospital de Neumofisiología Dr. Enrique Tornú. El Instituto Superior de Agronomía pasó a depender Facultad de Agronomía y Veterinaria de la Universidad de Buenos Aires en 1909. Allí se instaló también el observatorio de Villa Ortúzar —florecente barrio entonces—, el Instituto de Oncología “Ángel Roffo” y el Hospital Alvear.⁵⁶

Al momento de la incorporación a la municipalidad de Buenos Aires de los partidos de San José de Flores y Belgrano en 1887 —como corolario de la capitalización de la ciudad en 1880—, ya habían florecido numerosos poblados. [Fig. I.4] Villa Mazzini, Villa Catalinas y Villa Ortúzar eran algunas de los pueblos que rodeaban la quinta de Munita. La que antes pertenecía al borde sudoeste del partido de Belgrano, lindando con los partidos de San Martín y Flores, pasaba ahora a una ubicación más central dentro del municipio, aunque más próxima a la zona norte.

Siguiendo el trabajo de Sonia Berjman, puede rastrearse el derrotero de la propiedad de la quinta en los últimos años del siglo XIX. En 1889 pasó a manos de la Sociedad Francisco Chas e hijos, a raíz de una deuda que Munita tenía con Francisco Chas.⁵⁷ Contemporáneamente, y como se puede observar en el plano de la Guía Kraft de 1889, se había separado una fracción comprendida entre las actuales La Pampa, Av. de los Constituyentes, Gándara y deslinde de lotes con la calle Andonaegui, heredada por Mercedes y Etelvina Munita.⁵⁸ [Fig. I.12]

56 Sonia Berjman, *Barrio Parque Chas: el laberinto de Buenos Aires* (Junta de Estudios Hist. del Barrio de Agronomía, 1985).

57 Francisco Benito Chas Belgrano (1811-1890) era hijo de Juana Belgrano (hermana de Manuel) y Francisco Chas y Pombo. Esta caracterizada familia de situación holgada, poseía un sinnúmero de tierras en los partidos de Belgrano, San Isidro, Gral. Belgrano (provincia de Buenos Aires), y en otros sitios del interior del país.

58 Esta propiedad pasó luego a manos de Isidro Lacroze.



Fig. I.12: Sector del plano de 1889 de la guía Kraft, con la quinta de Munita señalada en rosa. Se puede observar la fracción heredada por la familia Lacroze ya desmembrada de la propiedad, y la proximidad con el pueblo de Belgrano. Fuente: BN

En 1891 se intentó vender la quinta en forma fraccionada, sin éxito,⁵⁹ y finalmente, quedó en manos de uno de sus hijos, Vicente Chas.⁶⁰ [Fig. I.13]

59 Al fallecer Francisco Chas, y ante la tasación de las propiedades que dicha sociedad debía testamentar, surge del inventario que la fracción poseía 674.810,40 m², y su valor era de 134.962,80 ps.mn. Sumado a unas construcciones en mal estado, arboleda y alambrado ascendía a 140.962,08 ps.mn. El afiche de venta no solamente exhibía los 5 lotes en los que se pretendía subdividir –en caso de que no se pudiera vender entero–, sino el precio base (200.000 ps.mn.), los propietarios linderos, y las edificaciones y plantaciones que tenía. Luego de sucesivos intentos de venta la terminó comprando el Dr. Vicente Chas casi a mitad de precio, 75.150 ps.mn. (Berjman 1985)

60 Rufino Vicente Chas Salas (1844-1928)



Fig. I.13: Afiche de venta del remate judicial realizado por la firma Adolfo Bullrich en 1891 en la que ya se había desmembrado el sector noroeste. Fuente: Berjman

En el plano de 1895 confeccionado por la Oficina de Obras Públicas, el predio con la denominación “Testamentaria de Francisco Munita hoy Herederos de Chas” se recorta como polígono irregular claramente identificable. [Fig. I.14] Por el contrario, en el plano de 1898-1904, en el que quedaba establecida la forma definitiva de los amanzanamientos, se pierden los límites de la quinta que quedaban desdibujados entre las propiedades vecinas ya loteadas, como resultado de la superposición de la cuadrícula sobre toda su superficie. [Fig. I.15]

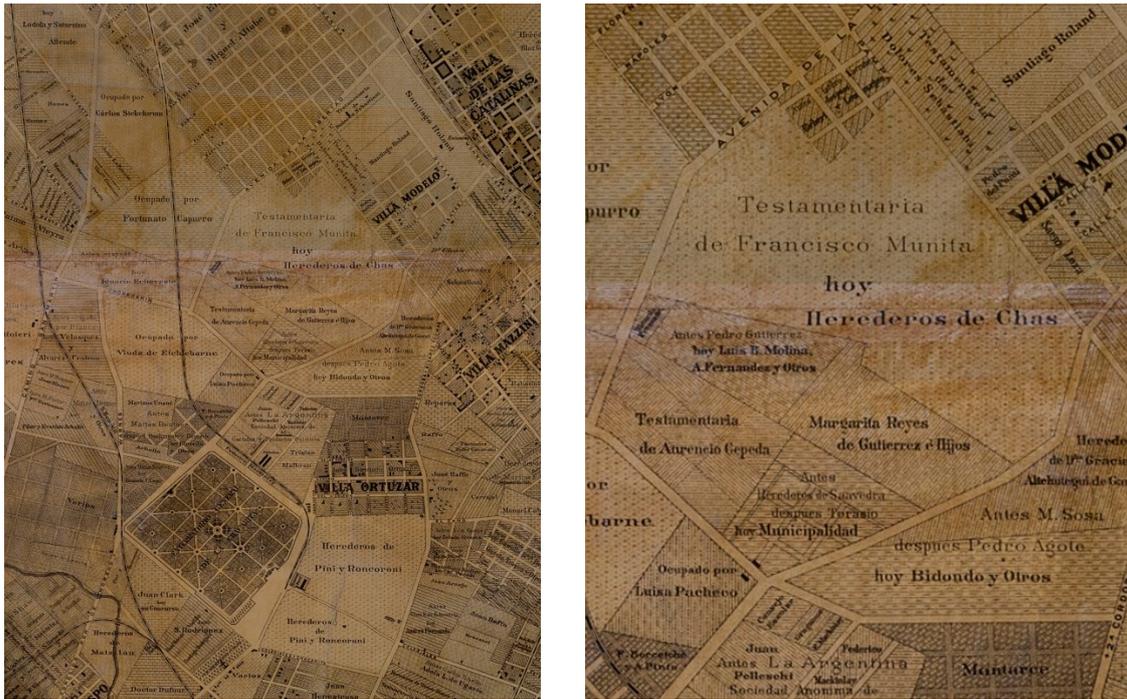


Fig. I.14: Sector del plano de 1895 realizado por la Oficina de Obras Públicas de la Municipalidad en el que se observan todas las quintas y los caminos que las unen. Nótese todas las propiedades que mencionan “Ocupado por”, muchas de ellas recuperadas y transformadas en establecimientos públicos. A la derecha, un detalle de la quinta “Testamentaria de Francisco Munita hoy Herederos de Chas”. Fuente: BN.



Fig. I.15: Sector del plano de 1898-1904 realizado por el Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad en el que se observan todas las futuras arterias atravesando las quintas de una ciudad en ciernes. A la derecha, el mismo plano en donde se indica en rojo el límite real de la quinta y se lee “Herederos de Chas”. Es notoria la imposición de la cuadrícula indicada en punteado en las zonas en las que las nuevas vías aún no habían sido delimitadas. Fuente: MM

Como se puede observar en el plano de 1916 [Fig. I.16], la zona se encontraba rodeada de instituciones o predios del Estado, la mayoría de las calles ya estaban abiertas y las manzanas generadas ya construidas. Detrás del cementerio del Oeste, un territorio de basurales, inundable y oscuro, era denominado “El Abismo”. Hacia el noreste, Villa Urquiza crecía incansable a la sombra de la estación de tren. Las curvas de nivel indicadas dan clara cuenta de la zona inundable próxima a Av. Triunvirato y Pampa, y en el extremo oeste la parte más alta frente a la Facultad de Agronomía y Veterinaria, muy alejada de las vías de comunicación. La avenida De los Incas se veía interrumpida, provocando molestias a los vecinos que debían dar un rodeo para atravesar el sector.



Fig. I.16: Sector del plano de 1916 realizado durante la intendencia del Dr. A. Gramajo en el que se observan en punteado las calles sin abrir. A la derecha, el área de la quinta rodeada ya de numerosas edificaciones. Fuente: MM.

Sin embargo, las acciones de embellecimiento y el interés público fueron orientadas hacia la zona norte, en la que se comenzaba a asentar la élite porteña. Aquí en cambio, merced a las iniciativas privadas, los caseríos se transformaban en pueblos y florecían los nuevos loteos: Villa Catalinas se había convertido en la pujante Villa Urquiza, Villa Mazzini (hoy Belgrano R) brillaba con carácter aristocrático, mientras Villa Modelo pugnaba por resultar un emprendimiento exitoso, y Villa Ortúzar crecía a la sombra de los Palomares de su fundador.

En este contexto, aun cuando el barrio fue abriéndose e integrándose a la trama cada vez más consolidada del resto de la metrópolis, las más de sesenta hectáreas de la quinta de Munita permanecían inmutables a la espera de tiempos mejores. Con todos sus alrededores edificados, la quinta “de Munita” era una de las pocas tierras privadas vacantes de gran superficie en esta zona de

la capital, situación que llevaba a especular sobre el destino del predio.⁶¹ La mencionada depresión natural de las tierras en la zona próxima a Triunvirato y Pampa, tenía como resultado inundaciones periódicas que provenían del arroyo Ballivián y continuaban en el arroyo Vega. Según datos de la viuda de Chas, la zona se había convertido en un basural transitorio con el objetivo de rellenarla y conseguir así una mejor perspectiva de comercialización.

Mientras tanto, algunos sectores fueron alquilados. En el ángulo noreste, a pesar de encontrarse ya prohibidos en la ciudad, persistían dos hornos de ladrillos comunes, uno próximo a Triunvirato y Av. De Los Incas (de Ciámpori y Opezzo) y otro unos metros hacia el norte (de Tassi y Cía.).⁶² Dentro de los límites de la quinta, también había varios pisaderos de caballos —necesarios para los mencionados hornos de ladrillos—, numerosas canchas de fútbol improvisadas y un caserón muy antiguo en el que vivía el cuidador de la quinta [Fig. I.17].⁶³



Fig. I.17: Casa del cuidador de la quinta. Foto proporcionada por José Pariani. Fuente: Berjman (fotocopia)

Avanzado el año 1922, el predio del Dr. Vicente Chas se encontraba aun exento del trazado de calles que cubría la superficie urbana por fuera de sus bordes. Recién ese año, su dueño cedió, mediante escritura pública, la superficie de las calles que debían atravesar su quinta. La cesión se concretó, según detalla Sonia Berjman, por la presión tributaria con que la Municipalidad buscaba promover el loteo de los terrenos de gran superficie dentro de los límites de la Capital Federal.⁶⁴ Además, la

61 Así sucedió que los vecinos de Villa Urquiza en 1921, intentaron utilizarla como pista de aterrizaje para vuelos locales que unían a Villa Urquiza con Olivos, según relata el periódico vecinal "El Independiente" el 24 de septiembre de 1921 (Del Pino 1974). La idea no prosperó, y sólo se utilizó algunas veces para viajes de paseo los sábados y domingos.

62 El Dr. Chas obtuvo una prórroga para mantenerlos hasta 1924, postergando luego su plazo dos años más (Berjman 1985).

63 Según testimonios orales, se trataba de una casa de campo carente de revoques, alta y con puertas y ventanas de hierro, que demolieron en 1937 cuando se lotearon los terrenos en donde estaba ubicada (hoy Altolaguirre entre Moscú y Belgrado). Los galpones cercanos a esta casa pertenecían al cuidador de la quinta, para ese entonces abandonada.

64 En abril de 1921 la municipalidad de la ciudad de Buenos Aires decide quintuplicar el valor de la tasa de alumbrado y limpieza sobre los "latifundios" —terrenos de superficie mayor a 12.000 m²— con el objeto de promover el loteo de los mismos.

comuna exigió al Dr. Chas la apertura de la Av. de los Incas, para mejorar la comunicación entre Belgrano y Flores. Sin embargo, el terreno permaneció sin trazos de urbanización por varios años más.

En 1923 se intentó vender un sector de 60.000 varas en un remate que la firma Bravo Barros y Cía. publicó durante todo marzo en el diario La Nación como una ganga.⁶⁵ En el aviso publicado se destaca su ubicación frente al “gran Parque del Oeste” así como la cercanía de los medios de locomoción: tranvía Lacroze, tranvías eléctricos y estaciones de ferrocarril. Se instaba a *ganar una fortuna* a través de la subdivisión y loteo “para grandes industrias, colegios, sanatorios o para formar barrios de casas baratas”⁶⁶ [Fig. I.18 y I.19]. Con todo, una vez más, ni la venta ni el loteo se concretaron y la quinta siguió ajena al entorno y a la voluntad de la familia Chas de convertirla en un exitoso negocio inmobiliario.⁶⁷

Fig. I.18: Uno de los tantos avisos publicados en el diario *La Nación* en marzo de 1923. Fuente: *La Nación*, 11 de marzo de 1923. BN

Fig. I.19: Características de los terrenos a rematar por la firma Bravo Barros y Cía. en la página de Clasificados del diario *La Nación*. Fuente: *La Nación*, 19 de marzo de 1923: 15. BN

Versiones taquigráficas de las Sesiones del H.C.D. de la Ciudad de Buenos Aires (26/04/1921), 418.

65 Se desconoce el motor de la venta, pero los numerosos avisos publicados dan cuenta de una fuerte operación que evidentemente no arrojó resultados.

66 El resaltado es nuestro. Esta invitación a construir barrios de casas baratas formaba parte de la lógica de la Ley 9677 en la que establecía que si se cumplían ciertos requisitos cualquier empresa podría construirlas, obteniendo importantes beneficios (arts. 9º a 12º del Decreto Reglamentario de la Ley 8677, abril de 1917)

67 La familia Chas poseía numerosas tierras con el objeto de especular con el tiempo. Cuando entrevistamos a la viuda de Vicente Chas (h) en 1985, comentó que todavía tenían terrenos en la cordillera esperando que se valorizaran.

A pesar de estar adyacente al elegante barrio de Belgrano R, y lindar con el incipiente barrio de Villa Modelo,⁶⁸ próximo a Villa Urquiza, zona también pujante, existía un sector entre la quinta y el cementerio de la Chacarita muy oscura y peligrosa a decir de los testimonios de los pobladores, recogidos en los Talleres de Historia Oral. La ubicación del predio, alejado del centro y próximo a “El abismo” ya mencionado —barrio de cuchilleros detrás del Cementerio de la Chacarita—⁶⁹ no favorecían el proceso de valorización del mismo. También en esas charlas se refería a la necesidad de los vecinos por obtener mejoras, mayor iluminación, relleno de lagunas que se formaban, o de la apertura de calles como la avenida De los Incas, cuya inexistencia obligaba a las ambulancias a dar un enorme rodeo para llegar al Hospital Tornú, entre otros inconvenientes. El constante progreso encontraba una barrera en esta extensa propiedad.

68 Denominada así por un intento de urbanización a fines del siglo XIX que pretendía ser de cierta categoría como su vecina Villa Mazzini, pero que fracasó al no poder competir con la pujante Villa Urquiza.

69 De expresiones recogidas en los Talleres de Historia Oral.

Capítulo II. Recuperando la naturaleza en la metrópolis

II.a La ciudad como problema

[...] miles de personas viven hacinadas en medio de horrores que nos recuerdan lo que hemos oído sobre los barcos de esclavos. Para entrar en ellas ha que adentrarse por patios nauseabundos a causa de los gases venenosos y mal olientes que resultan de la acumulación de aguas residuales y de todo tipo de basura que yace esparcida [...].⁷⁰

“La fantasía disemina edenes dondequiera que estén./ El mundo se quiebra sobre ellos como flor que se abre,/ Goces verdes y cielos sin nubes es todo lo que ven; / Las horas de la infancia son horas de rosas...⁷¹

A fines del siglo XIX, la concentración poblacional derivada de la urbanización e industrialización manifestaba sus consecuencias en las principales ciudades de Europa y Estados Unidos. La cita con la que abrimos este capítulo retrata el hacinamiento en viviendas superpobladas, y la ausencia de infraestructura urbana básica ponía en jaque la salud de la mayor parte de la población. Si bien la situación fue extrema en Londres dados sus 5,6 millones de habitantes en torno a 1890,⁷² los problemas acuciantes en la capital británica se encuentran intrínsecamente vinculados al rápido crecimiento de las ciudades a fines del siglo XIX —verificándose en Buenos Aires en los primeros años del siglo XX— y engendraron una línea de pensamiento que, desde distintas disciplinas, valora lo rural y rescata la idea de *naturaleza* asociada al paisaje para concebir alternativas a esta apremiante situación.

En este sentido, la segunda cita da cuenta de la valoración y rescate del mundo rural que emerge como réplica a ese escenario y pertenece a *El campo y la ciudad*, donde Raymond Williams presenta un estudio que ilumina los factores culturales que llevaron a los intelectuales ingleses a apreciar el paisaje como objeto de consumo. Si bien en el ámbito de los estudios culturales el autor se remonta a Virgilio, esta “añoranza por la vida campestre” centra su ensayo en la Inglaterra del siglo XVIII, cuando el sistema feudal derivó en modos productivos de explotación del suelo. A través del análisis de poemas pastoriles ahonda en los factores económicos que condujeron al uso de la tierra y una

⁷⁰ Andrew Means, *The Bitter Cry of Outcast London: An Inquiry into the Condition of the Abject Poor*, 1883 Citado por Peter Hall en “La ciudad de la noche espantosa”, *Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX*. (Barcelona: Ediciones del Serbal, 1996), 26.

⁷¹ John Clare, extraído de Raymond Williams, *El campo y la ciudad*

⁷² “Londres seguía siendo de manera indiscutible la mayor ciudad de Europa e incluso del mundo. Pero estas otras ciudades [Paris y Berlín] al ser más pequeñas y tener mayor densidad de población tenían sus propias tragedias”. Hall, *Ciudades del Mañana*, 40.

nueva mirada hacia el paisaje disociado de la producción. Imbuidos en los cuadros de pintores como Claude Lorraine o Nicolas Poussin,⁷³ pero por sobre todo, tomando el concepto de paisaje de la pintura holandesa del siglo XVII, los terratenientes pretendieron imitarlos en sus cotos de caza “inventando” el escenario cual paisaje pictórico. En sus análisis sobre relación campo-ciudad en Inglaterra, el autor afirma que en el siglo XIX, contrariamente a la relativa importancia de la economía rural, el valor cultural de las ideas rurales aportó a la sociedad efectos complejos, pero siempre asociados al pasado y a la nostalgia por una vida mejor.

Por su parte, desde la historia urbana, Lewis Mumford remonta a la antigüedad la necesidad de desplazarse al campo como una forma de conectarse con la salud y la buena vida, y no meramente desde el romanticismo del siglo XVIII. En *La ciudad en la historia*, el autor sostiene que si bien a lo largo del siglo XIX eran las clases adineradas las que se alejaban de las grandes ciudades, ya fuera por cuestiones de salud —como la evasión de las pestes— o para distanciarse de la pobreza y el hacinamiento, ya en el siglo XIX la extensión de los ferrocarriles y transportes metropolitanos abarataron el traslado permitiendo el desplazamiento también a las clases medias.

Derivado de la pintura, el término Pintoresquismo fue inicialmente vinculado al diseño de jardines para luego asociarse también a las edificaciones en medio de la naturaleza y, particularmente, a las casas de campo. En esta línea, Nikolaus Pevsner (1947), se vale de la definición del Oxford Dictionary “es lo que resulta de gran efecto en la pintura” para definir el término, e identifica como uno de los pioneros de la arquitectura pintoresca a Richard Payne Knigh [Fig. II.1], quien diseñó su propia casa reproduciendo un cuadro de Claude Lorraine [Fig. II.2]. Así remite a la tradición pictórica del paisaje holandés, y a la manía popular por lo pintoresco que se generó a principios del siglo XIX en Inglaterra, aludiendo a la incorporación de las edificaciones a la naturaleza circundante.⁷⁴



Fig. II.1: Claude Lorraine, *Crescenza*

73 Claude Lorraine (1600-1682) y Nicolas Poussin (1594-1665), pintores franceses afincados en Roma, formaban parte de la escuela romana que abundaba en representaciones de paisajes de la Antigüedad, que causaron fuerte impresión en los pintores ingleses de su época

74 Nikolaus Pevsner, “Lo pintoresco en la arquitectura”, *Cuaderno de Notas 2* (1994), 99-111. En polired.upm.es/index.php/cuadernodenotas/article/download/667/797



Fig. II.2: *Downton Castle* diseñado por Richard Payne Knigth, según Pevsner inspirado en el cuadro de Lorraine

Según este historiador, los principales rasgos del Pintoresquismo son la agrupación de bloques variados y asimétricos, el uso de texturas y la exploración de los juegos de luces y sombras. Destaca además que la intrincación es indispensable: la disposición de los objetos que al ocultarlos parcialmente despiertan y alimentan curiosidad.⁷⁵ Y recuerda las palabras de Joshua Reynolds⁷⁶ que en 1786 destaca la disposición accidental de algunas ciudades como Londres afirmando que “La uniformidad podría haber producido hastío”.

Pero es en *Arquitectura del siglo XIX* donde Robin Middleton y David Watkin destacan y valoran positivamente la arquitectura pintoresquista por su incorporación al ambiente, no sólo en su dimensión física sino en la histórica, a través de su poder evocador.⁷⁷ Los autores consideran que éste permite romper con los recursos compositivos clásicos al habilitar la integración de la arquitectura al paisaje y al tiempo, reconociendo su cualidad de objetos flexibles dada la posibilidad de incorporar transformaciones físicas, como su crecimiento, así como aquellas producidas por el paso del tiempo que lleva, en algunos casos, al estado de ruina. Los autores datan los antecedentes de este giro proyectual en el jardín romántico de la Italia renacentista, recargado de guiños hacia la literatura antigua y simbolismos mitológicos.

A partir de estas consideraciones, Middleton y Watkin, señalan a John Nash como el autor del primer diseño urbano con características derivadas del término. En 1811, Nash compró en Park Village, en las afueras de Londres, tierras a muy bajo precio y proyectó un conjunto de viviendas aprovechando sus condiciones naturales [Fig. II.3]. La forma más aceptable de desarrollar la finca de Marylebone, explicaba Nash, sería convertirla en un parque rural pintoresquista salpicado de villas y flanqueado por hileras ininterrumpidas de casas aterrazadas, vislumbradas irregularmente entre los árboles.⁷⁸ Esta utilización de la topografía natural y la disposición de elementos en grupos, que presentasen variaciones generando situaciones teatrales, serán la matriz de los ejemplos que localmente se identificarán con el término “barrios parque” al que retornaremos más adelante.

⁷⁵ Recordemos estos atributos al llevarlos a su traducción local

⁷⁶ Pintor inglés del siglo XVIII, también perteneciente a la escuela romana.

⁷⁷ Robin Middleton y David Watkin, *Arquitectura del Siglo XIX*, Tomo 1. (Buenos Aires: Viscontea, 1982).

⁷⁸ Robin Middleton y David Watkin, *Arquitectura del Siglo XIX*, (Buenos Aires: Viscontea, 1982), 57.

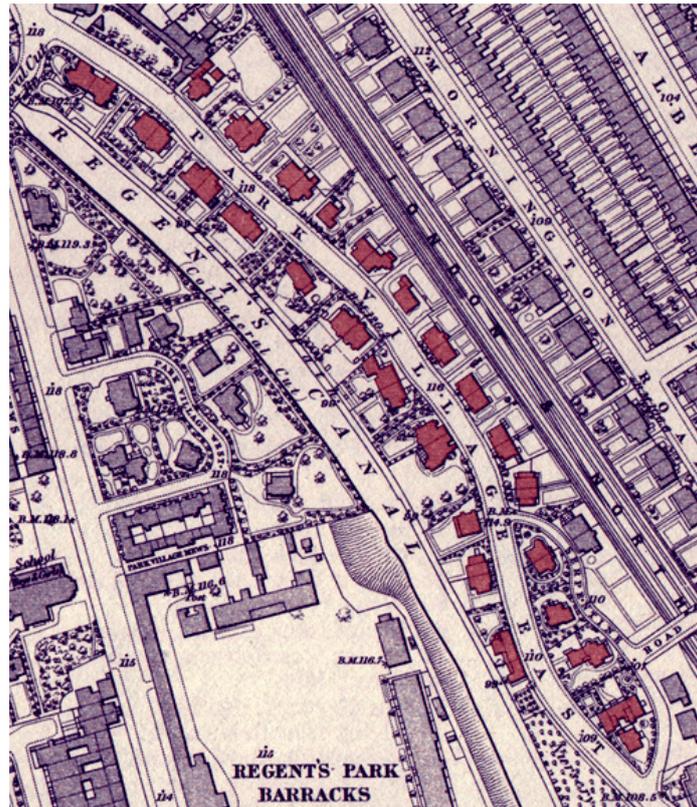


Fig. II.3: Diseño original de John Nash para Park Village East (1823-34)

Es a partir de conjuntos como éste, y fundamentalmente a través de los *cottages* que se popularizaron en Inglaterra a fines del siglo XVIII es que, como sostiene Benedetto Gravagnuolo, el fenómeno se extendería a las capas medias y obreras.⁷⁹ El autor pone el acento en la incidencia de las utopías urbanas, que si bien fueron esquemas rígidos basados en conceptos clásicos, habrían dejado huellas inspiradoras para la creación de comunidades aisladas como solución habitacional a través de su crítica hacia lo urbano, aunque con rasgos más morales que técnicos. Inspirados en estas teorías, algunos empresarios –con fines paternalistas– construyeron colonias alrededor de las fábricas, seguramente con el objetivo de mejorar la calidad de vida de sus trabajadores. Estos barrios obreros, bajo diversos nombres—*industrial-villages*, *cités ouvrières* o *Arbeitskolonien*— se difundieron ampliamente en Europa del siglo XIX.⁸⁰ Según las características naturales del sitio donde se desarrollaron, estos ejemplos adoptaron formas pintoresquistas más o menos acentuadas en su trazado tanto como en el diseño de sus viviendas.

Ya cerca de fin del siglo XIX, la higiene fue el argumento que guio la expansión de las metrópolis hacia mejores condiciones de habitabilidad y salubridad. Los espacios verdes, la expansión y las zonificaciones —que preveían para las industrias lugares alejados o rodeados por anillos de vegetación que neutralizarían sus efectos adversos— fueron elementos organizadores de las

⁷⁹ Benedetto Gravagnuolo, *Historia del Urbanismo en Europa*. (Madrid : Akal, 1998).

⁸⁰ Algunos ejemplos destacados son: Grand-Hornu (1816) en Bélgica; Portlaw (1825) y Bessbrook (1846) en Irlanda, Trafford (1811) Saltaire (1853) en Inglaterra, Brouborough (1853) de Price, las cuatro aldeas de los Krupp en las cercanías de Essen (entre 1863 y 1875), Val d'Andouros en Italia y las ya conocidas Port Sunlight (1887) de la fábrica Lever y Bournville (1895) de Cadbury.

intervenciones sobre la ciudad. El diseño del espacio público y su relación respecto de edificios y monumentos, fue parte de las preocupaciones estéticas que se incorporan, en algunos casos con trazados curvos de reminiscencias medievales, para lograr lugares tranquilos alejados del tráfico que mejoraran la calidad de vida de sus habitantes. Este tipo de intervenciones surgieron inicialmente en los países germano-parlantes: cabe destacar en primer lugar a los que pertenecieron a la escuela alemana, casi todos relacionados con el Arte Urbano. R. Baumeister⁸¹, que en su libro *Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung* (1876) dio los primeros pasos hacia el urbanismo moderno. C. Sitte⁸² –quien cobró mayor difusión en el mundo europeo– logró popularidad gracias a su *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen* publicado en 1889, proponiendo ejemplos de ciudades antiguas con espacios públicos logrados. Al año siguiente J. Stübben⁸³ publicó *Der Städtebau*, que a modo de un manual de construcción exponía ejemplos de viviendas y trazados todos ellos de carácter pintoresco. C. Buls⁸⁴ expuso sus experiencias como Alcalde de Bruselas en *Esthetique Des Villes. L'Isolement Des Vieilles Eglises* en 1893. Tres años después el periodista y editor T. Fritsch⁸⁵ lanzó su utópica *Die Stadt der Zukunft*, que no fue bien acogido debido a su carácter antisemita, pero que sin embargo sirvió de modelo al movimiento de ciudad jardín alemana.

Pero fue a partir de la adopción por parte de urbanistas y arquitectos ingleses cuando propuestas similares a las mencionadas obtuvieron mayor difusión. En efecto, Gravagnuolo describe varios intentos utópicos, pero destaca a la ciudad jardín de Howard como una de las soluciones más realista. Dentro de lo que dio en llamarse escuela inglesa, E. Howard⁸⁶ editó en 1898 su libro, *Tomorrow: a Peaceful Path to Real Reform* alrededor de una comunidad autosuficiente en forma de ciudad satélite. Lo que Howard proponía era fundir los beneficios propios que permite la ciudad (universidades, actividades culturales) y los del campo (vida al aire libre, contacto con la naturaleza) en una tercera opción: la ciudad jardín. Preveía una comunidad de hasta 32.000 habitantes, rodeada de un cinturón agrícola que limitaba su crecimiento, propiciando nuevos pueblos-satélite unidos mediante el transporte a un polo central [Fig. II. 5]. A diferencia de los pueblos industriales contruidos alrededor de las fábricas por los mismos empresarios, la acción partiría de asociaciones cooperativas que debían comprar tierras suburbanas para proporcionar vivienda a bajo costo próximo

81 Reinhard Baumeister (1833-1917) fue un ingeniero y urbanista alemán, que participó en la ampliación urbana de Mannheim

82 Camillo Sitte (1843-1903), arquitecto austriaco que volcó toda su experiencia de viajes en este libro que sistematizaba los aspectos que hacían acogedoras a las ciudades antiguas.

83 Josef Stübben (1845-1936), arquitecto y urbanista alemán, se desempeñó como planificador principal de la ciudad de Colonia

84 Charles Buls (1837-1914) fue un político belga, recibió una educación artística e ingresó en la política a través del movimiento flamenco. Logró preservar las partes más antiguas de Bruselas oponiéndose a los grandiosos esquemas arquitectónicos que pretendía imponer el rey Leopoldo II.

85 Theodor Fritsch (1852-1933) fue un editor y periodista alemán, conocido por este libro sobre La ciudad del futuro y por su participación en partidos antisemitas

86 Ebenezer Howard (1850-1928): publicista inglés viajó a Estados Unidos, se instruyó y contactó con artistas y poetas, y se embebió en métodos para mejorar la calidad de vida. De regreso a Inglaterra, publicó este libro con un fuerte sentido social. En 1902 apareció una versión corregida bajo el título de *Garden cities of tomorrow*.

al lugar de trabajo. Además de un buen negocio, se proponía como una solución al problema de la vivienda.

El proyecto de Howard, plasmado en parte por su discípulo R. Unwin⁸⁷ en Letchworth, recorrería todo el mundo popularizando la ciudad jardín –aunque despojada de sus principios básicos–. Gravagnuolo reconoce a Raymond Unwin como gran promotor de la ciudad jardín, quien materializó las ideas de Howard adaptándolas a los suburbios. A través de su libro *Town Planning in Practice. An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs* publicado en Londres en 1909, obtuvo repercusión en todo el mundo. Admirador de las ciudades medievales y sus efectos pintorescos, Unwin tradujo en sus proyectos esta estética ya tan enraizada en la cultura inglesa.

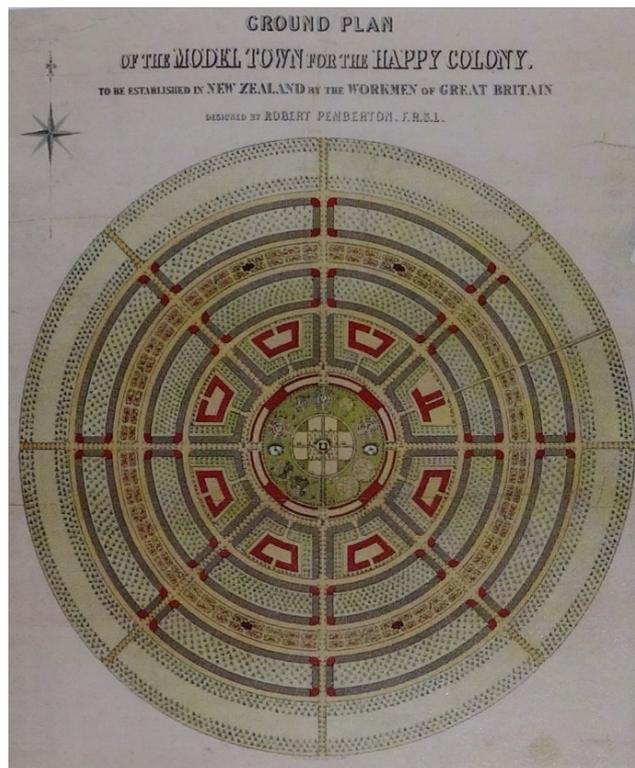


Fig. II.4: Proyecto de Robert Pemberton para Happy Colony en Nueva Zelanda, de 1854. Fuente: *Paradise Planned. The Garden Suburb and the Modern City*, 209

⁸⁷ Raymond Unwin (1863-1940), fue ingeniero, arquitecto y urbanista inglés que preocupado por la vivienda para la clase obrera obtuvo excelentes resultados formales en sus proyectos, que fueron imitados en todo el mundo.

En Peter Hall encontramos –además de una sobrevaloración del trabajo de Howard en su carácter de utopista y reformador social– los antecedentes en los que se inspiraron estos primeros urbanistas, que desarrollaron sus teorías por toda Europa y Estados Unidos de Norteamérica: Howard bebió de Port Sunlight y Bournville y antes de Riverside en Chicago; Unwin en Sitte y en Bedford Park; Theodor Fritsch en Alemania se inspiró supuestamente en Howard (no obstante aquél opinó que le robó las ideas); Tony Garnier en Frédéric Le Play; Georges Benoit-Levy⁸⁹ —autor en 1904 *La Cité-jardin* con una óptica orientada a la vivienda social— y Georg Metzendorf, quienes según Hall confundieron la ciudad jardín con el barrio jardín suburbano inspirados en Unwin.

Todas estas fuentes nos permitieron indagar en los antecedentes de estas urbanizaciones de carácter pintoresquistas que evidentemente no nacieron de la mano de Howard o de Unwin, aunque ellos hayan contribuido considerablemente a su difusión.

Lo demuestran Stern, Fishman y Tilove en su monumental *Paradise Planned. The Garden Suburb and the Modern City*, una obra contemporánea que ha logrado un gran trabajo de recopilación sobre las primeras urbanizaciones pintorescas,⁹⁰ de manera que quedan a la vista diversidad de ejemplos. A través de sus capítulos que clasifican además por tipo de trazado y ubicación geográfica, dan cuenta de un movimiento mucho más significativo de lo que se conoce. Ubica sus orígenes en Inglaterra a mediados del siglo XVIII⁹¹ [Fig. II.7] y completa la compilación ya entrado el siglo XX. Varios de ellos fueron proyectados en el siglo XIX, anteriores a la obra de Howard, como la ya mencionada Happy Colony⁹² lo que prueba que sus ideas poseían fundamentos prácticos.⁹³

89 Georges Benoit-Lévy (1880-1970), abogado y periodista francés, fue enviado por el *Musée Social* a Inglaterra, en donde se inspiró para su texto.

90 En su mayoría planteadas como operaciones inmobiliarias

91 Milton Abbas (1775-76), East Stratton (1806), Blaise Hamlet (1811), Victoria Park (1837), Buxton Park (1852) son algunos de los casos expuestos.

92 Oak Bluffs (1830), Shelter Island Heights (1872), Pinehurst (1895), Port Sunlight (1888) son otros ejemplos que los autores incluyen en la denominación de ciudad jardín.

93 Stern, Fishman y Tilove, *Paradise Planned. The Garden Suburb and the Modern City* (China: The Monacelli Press, 2013).

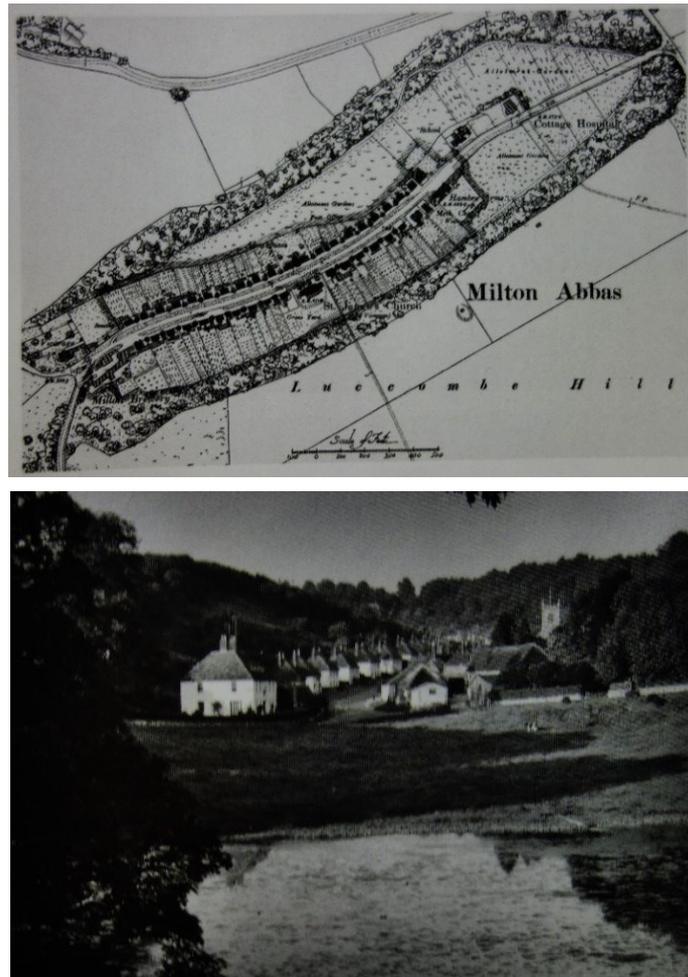


Fig. II.7: Milton Abbas, uno de los primeros trazos pintorescos en Inglaterra en 1775. Fuente: Stern, Fishman y Tilove. *Paradise Planned. The Garden Suburb and the Modern City*, China: The Monacelli Press, 2013:20

Incluye numerosos casos de pueblos industriales desde el siglo XVIII⁹⁴. Este minucioso relevamiento da cuenta del uso que tenía ese tipo de trazados tanto para emprendimientos inmobiliarios como para resolver el problema habitacional de empleados y obreros.

Resulta indudable que el Pintoresquismo nació añorando la imagen de la naturaleza como sinónimo de vida sana frente al hacinamiento y los problemas de higiene cada vez más acuciantes en las ciudades en crecimiento, y se expandió rápidamente incorporando rasgos más característicos tanto en arquitecturas domésticas como en agrupaciones residenciales de diversas escalas durante los siglos XVIII y XIX. Las propuestas del falansterio de Charles Fourier (de 1841), o la New Harmony de Robert Owen (en 1825), ofrecen mejores condiciones de habitabilidad y se convierten en modelos de las alternativas que promulgan por una vida más saludable.

La residencia individual suburbana con huerto promovida por Le Play (a partir de la fundación en 1870 de la *Société Philantropique de Paris*), por ejemplo, se estableció como modelo para la clase proletaria y su promoción fue el motor para la conformación de numerosas cooperativas que se

⁹⁴ Cromford (1771), Belper (1776), Milford (1780), Derby (1786), entre los primeros

difundieron rápidamente por Europa y América a fines del siglo XIX y principios del XX.⁹⁵ Ciertamente la proliferación de este estilo fue considerable y se publicaron manuales de construcción para viviendas obreras, que fueron objeto de investigación y exposición en congresos, como el de *Habitations à bon marché* de 1889 en París.⁹⁶

Como vimos en todo el recorrido, la planificación se intentó ordenar en un campo profesional científico estructurando en un conjunto de aspectos una forma moderna de planear las ciudades, planteando metodologías que consolidaron prácticas (Sanchez Ruiz), que luego veríamos trasladarse a Buenos Aires: la cuestión del tráfico, las condiciones de habitabilidad y salubridad, los espacios verdes, la expansión y las zonificaciones –que preveían para las industrias lugares alejados o rodeados por anillos de vegetación que neutralizarían sus efectos adversos–. En todos estos tratados subyace el cuidado por la estética (*El arte de construir ciudades*, como recibió en español el título de Sitte), el respeto por los trazos medievales y la añoranza por la vida rural. Fue común también la preocupación por el diseño del espacio público y su relación respecto de edificios y monumentos, así como los trazados curvos con reminiscencias medievales, para lograr lugares tranquilos alejados del tráfico que mejoraran la calidad de vida de sus habitantes.

Esta bibliografía y los modelos en ella relevados nos permitieron reconstruir la aparición del Pintoresquismo en el contexto del surgimiento de las metrópolis y los problemas que esta transformación traía aparejada. Asimismo, pudimos identificar las variantes de urbanizaciones que, vinculados a esta estética y los valores a los que se asocia, surgieron en primera instancia como alternativa a la vida en la ciudad para luego incorporarse a la misma paulatinamente. Por último, posibilitó caracterizar las variantes en su aplicación a viviendas y conjuntos residenciales de diversas escalas.

95 Si bien el *cottage* inglés era la respuesta preferida para la vivienda individual, se desarrollaron “cuarteles” de varios pisos para soluciones de mayor densidad sobre todo en Alemania.

96 Gravagnuolo, *Historia del Urbanismo en Europa*.

II.b Pintoresquismo y ciudad jardín, traducción y difusión

“El encanto que produce la contemplación del barrio-parque Aguirre en San Isidro, con sus deliciosos cottages, en medio de hermosa decoración floral, nos trae a la memoria el recuerdo de una ordenanza dictada hace diez años, fruto de la feliz inspiración del entonces concejal José Guerrico, la que no obstante tener un principio de ejecución, quedó sumergida en el olvido, posiblemente por ese algo de despreocupación y falta de energía que suele caracterizar a nuestras autoridades en cuanto se les ofrece el más mínimo contratiempo en la realización de una idea”⁹⁷

Teniendo en cuenta la traducción implícita en las lecturas de propuestas y teorías de los primeros urbanistas realizadas en idioma original, y la transposición de geografías y contextos socio culturales de las mismas a Buenos Aires de principios del siglo XX, para avanzar en el estudio de nuestro caso fue necesario revisar, en primer término, las denominaciones y definiciones de origen a utilizar respecto de la circulación de ideas que provenían del norte de Europa. En este sentido orientaron nuestro análisis los trabajos de Pierre Bourdieu,⁹⁸ sobre el desfase entre contextos (generalmente desde distintas posiciones de dominación) —cómo se selecciona lo que se traduce o no, y cómo se interpreta en función de la estructura del campo de recepción—; Liernur y Pschepiurca, quienes en la introducción de *La red austral* refieren a los flujos en los que las ideas son vistas desde el punto de vista de cada observador, ya sea desde la posición dominante o dominada; y Alicia Novick en textos como “La ciudad, el urbanismo y los intercambios internacionales. Notas para la discusión”, que propone términos como “diseminación” o “resonancias” para designar propuestas conceptualmente incompatibles con su modelo de referencia, señalando que la traducción de un modelo reinterpreta en su pasaje de un sitio a otro. Siguiendo estas líneas de trabajo recorrimos en las páginas de las primeras revistas técnicas cómo se introducen estas ideas en el ámbito local, su incorporación en el escenario preexistente, su reformulación —a través de prácticas administrativas o de la acción individual de profesionales— y su consolidación en propuestas concretas. Los proyectos publicados y los debates que en ellas tienen lugar nos permiten rastrear la difusión y el debate local de ideas y conceptos de origen europeo que se dieron en paralelo al proceso de creación de instituciones relacionadas a la arquitectura e ingeniería.

Para ello examinamos las publicaciones realizadas entre 1904 y 1925, que difundieron en estas tierras los conceptos pintoresquistas aplicados a la arquitectura y diseño urbano y, en particular, buscamos rastrear la aparición del término *barrio parque* en estas páginas. Recorrimos las revistas

⁹⁷ *S/a en Revista El Arquitecto No 27, 1922*

⁹⁸ Pierre Bourdieu, “Las condiciones sociales de la circulación de las ideas”, en *Intelectuales, política y poder* (Buenos Aires: EUDEBA, 2006).

técnicas —y diarios con editoriales especializados— seleccionando los artículos que tomaron aquellas ideas para traducirlas y difundirlas en el ámbito local.⁹⁹ Si bien las menciones no son siempre directas, la aplicación del término pintoresco vinculado a urbanizaciones, sólo es utilizada refiriéndola a suburbios para los trabajadores. Por otra parte las propuestas concretas de barrios parque publicadas son muy escasas¹⁰⁰. Su aparición, tanto en los debates en torno a las formas de vida dentro o fuera de la ciudad, como los ejemplos de idílicos suburbios con jardines y aire puro en línea con las interpretaciones de la ciudad jardín de Howard, son materiales que permiten balizar el área en la que se inserta este trabajo.

En lo que refiere a las intervenciones y definiciones sobre la ciudad, las revistas reflejan una serie de discusiones que tienen como centro la polémica “embellecimiento del centro para la élite porteña *versus* infraestructura en los suburbios para evitar el hacinamiento de la clase trabajadora, diagonales *versus* avenida Norte-Sur,¹⁰¹ monotonía o pintoresquismo”. Llenaban páginas de los distintos medios especializados debates que giran en torno a tres grandes temáticas: el ancho que debían poseer las calles de acuerdo a su tráfico y a las condiciones de asoleamiento de las viviendas, los ejes monumentales que realzarían las perspectivas y los edificios emblemáticos, y las vistas pintoresquistas que proporcionaban las calles curvas o intermitentes. Sobre este último tema conviene recalcar que siempre se referían a los barrios residenciales. Entre los referentes de diseños urbanos pintoresquistas pueden mencionarse la *Estética de las Ciudades* de Ch. Buls y Camilo Sitte, a quien por ejemplo Gerónimo De la Serna le dedica una nota en *La Ingeniería* en 1917.¹⁰² Las características recurrentes son las “vistas variadas y pintorescas”, “calles curvas con jardines”, y diagonales que rematan en monumentos o edificios emblemáticos.

99 Dependiendo del poder económico y solidez de los promotores, las revistas para arquitectos demoraron en editarse en relación a las de los ingenieros —profesión altamente valorada en el siglo anterior—, cuyos primeros ejemplares surgieron hacia 1888 (*Ingeniero Civil*). Si bien en 1874 se editó un periódico que ligaba arquitectos, arqueólogos y propietarios a construcciones estatales, recién en 1895 apareció con temas menos específicos la *Revista Técnica* (1895-1918), y en 1904 surgió de ésta un apartado denominado *Arquitectura* que se editó hasta 1916, subvencionado y redactado en parte por la Sociedad Central de Arquitectos. Además, a partir de la creación del Centro de Estudiantes de Arquitectura⁹⁹ en 1910, se fundó al año siguiente la Revista del Centro de Estudiantes de Arquitectura que, a pesar de durar tan sólo un año, se recreó en 1915 como *Revista de Arquitectura*. Dos años más tarde se le sumó la Sociedad Central de Arquitectos —tras un intento fallido de tres números de publicación propia denominada *Revista de la Sociedad Central de Arquitectos* y con objetivos muy diferentes — que la tendría como órgano de difusión en forma ininterrumpida hasta 1962. A la amplia difusión que tenía en ese entonces, se sumó la capacidad económica que poseía la SCA, que de esta manera controlaría además las opiniones de los discolos estudiantes, y ya hacia 1923 absorbería el poder en su totalidad. Esta fue la revista de mayor relevancia para los arquitectos en Buenos Aires, a pesar de publicarse otras como *El Arquitecto* (1919-1926), para un público más neófito y dedicado a difundir el estilo neocolonial, y *Nuestra Arquitectura* (1929-1986), un emprendimiento inicialmente ecléctico sin compromisos claros. También existieron CACYA (1927-1951) y *El Arquitecto Constructor* (1907-1957) que fueron concebidas para un público amplio vinculando a profesionales, constructores y gremios de la construcción. Recién en 1929 apareció una publicación consagrada a la ciudad (“La Ciudad”), cuando en la vecina Uruguay ya existía “Montevideo Edificio” (1915-1918).

100 Son principalmente algunos proyectos premiados en concursos para vivienda social, que muestran el interés sobre el tema.

101 Lo que sería luego la Avenida 9 de Julio fue centro de numerosos debates durante varias décadas.

102 *La Ingeniería* No 24 (12/1917), 470-474.

Por otro lado, la cuestión de la vivienda aparece estrechamente vinculada a la ciudad jardín. Aquí, creemos que son convenientes algunas aclaraciones. En primer lugar, consideramos que el uso del término que se hace en las revistas analizadas debe reconocerse en su modo más genérico. Como dice Perla Bruno (2003) en relación a su utilización y difusión: “en la variedad de significados adjudicados al término “ciudad Jardín”, dirigidos a nombrar genéricamente fenómenos urbanísticos de diversa naturaleza, [...] resultó válido para suburbios jardín, expresiones formales pintorescas, a barrios obreros.” En segundo lugar, no es menos cierto lo que reconoce Ballent (2004), quien menciona que el término *ciudad jardín* reconoce una filiación norteamericana, cuya genealogía se remonta a Long Island a mediados del siglo XIX y que está directamente asociado a la vivienda individual en espacios verdes periféricos.

Retornando entonces al tema de la ciudad jardín y la vivienda popular, se hace evidente la enorme ola migratoria de comienzos de siglo. El hacinamiento resultante fue convirtiéndose en un tema central en el debate disciplinar que se ve reflejado en las páginas de estas revistas especializadas en las primeras décadas del siglo. Numerosos artículos proponían la expansión a los suburbios en forma de ciudad jardín, intentando mejorar de esa manera la calidad de vida de los asalariados. Si bien no estaban dirigidos a destinatarios específicos, se los asociaba a viviendas para los trabajadores y políticas estatales como las llevadas adelante por la Comisión Nacional de Casas Baratas,¹⁰³ que se concretaron en numerosos barrios. [Fig. II.8]

103 Los Congresos de la Habitación y las Casas Baratas fueron parte de los espacios más relevantes de debate y reflexión sobre el problema de la vivienda, sin embargo los alcances de sus propuestas e iniciativas fueron limitados. En Argentina su formación refleja modelos europeos, principalmente el de Francia.



Fig. II.8: Concurso de Casas Baratas, N°14, p.28. Fuente: CD-B FADU-UBA

Continuando en la misma temática, las conclusiones del Primer Congreso Argentino de la Habitación aportan un elemento significativo para nuestro caso de estudio. Publicadas en 1921 en Revista de Arquitectura, recomiendan desarrollar las zonas en las que aún no se hubiera materializado el trazado propuesto en 1904¹⁰⁴ e, inspirándose en las experiencias extranjeras, rechazar la monótona cuadrícula siguiendo criterios estéticos, higiénicos y modernos. Se instaba, además, a erradicar las industrias insalubres de las urbes, mientras se identificaba la ciudad jardín como alternativa a los barrios exclusivamente fabriles, que deberían encontrarse separados de las viviendas y sin perjudicar al resto de la ciudad.

Por último, dan cuenta de la difusión de la arquitectura pintoresquista hacia las clases populares una serie de notas que, bajo el título “El sueño de la casa propia” [Fig. II.9], se publicaron en la sección de arquitectura del diario *La Nación* durante la década del 20. Aquí se presentaban proyectos de casas que cualquier persona podía construir por su cuenta, y que a pesar de ser sencillas rebozaban de detalles pintorescos poniendo a su alcance los sueños de la clase media. Recorrimos durante los

104 En el caso de Buenos Aires, referido al Plano Topográfico de la Ciudad en 1904 trazado bajo el asesoramiento de una Comisión de notables comandado por el Director de la Oficina de Obras Públicas, Ing. Carlos M. Morales.

años 1923-1924 ese editorial, en el que los temas versaban sobre tipos de materiales, consejos y costos de insumos.¹⁰⁵



Fig. II.9: Así se titulaba un artículo que proponía semana a semana diferentes opciones que fomentaban la auto construcción, siempre en estilo pintoresco que se asociaba al bienestar y a la vida saludable. En *La Nación* (01/1924): 7. Fuente: BN

Dos cuestiones llaman la atención por su ausencia. Por un lado, la sucinta aparición del término *barrio parque* y la consecuente ilustración de los mismos con los ejemplos de Palermo Chico o Aguirre en San Isidro, materializados dentro del período consultado, que bien podrían haber servido como propaganda para la incorporación de diseños urbanos pintoresquistas en la trama de Buenos Aires tema que, como vimos, ocupó un lugar importante en los debates sobre la ciudad. En segundo lugar, tampoco se hace alusión a la “suburbanización descontrolada” que se estaba dando en manos del mercado inmobiliario, apenas tímidas críticas hacia la falta de planificación de los gobernantes.

Tal vez la única mención a los barrios parque es una nota sin firmar que apareció en octubre de 1922 en la revista *El Arquitecto* —fragmento del cual se reproduce en el epígrafe—. En él se refiere la necesidad de adquirir grandes extensiones de tierra anticipándose a un aumento de precios tal que dificultase la conformación de pulmones —en términos higiénicos—, como ya habían realizado en grandes ciudades como Viena, Londres, Edimburgo y algunas en Estados Unidos. Aquí sí se

¹⁰⁵ También Gómez Pintus hace referencia a la autoconstrucción sin la participación de profesionales. Y apuntan Raul Gomez Crespo y Roberto Osvaldo Cova en *La Arquitectura Marplatense: El Pintoresquismo*: “Si en algo se diferenció la sociedad argentina de 1880 de la del '20 es que en esta última los estamentos medios tuvieron un muy buen nivel de información y ésta, especialmente la de las revistas, es un poderoso determinante del gusto y un gran estímulo de los deseos y de las aspiraciones individuales y colectivas. A partir de 1920 ya no serían los arquitectos los únicos que determinarían cómo había que hacer las cosas”.

mencionan como barrios especiales a la quinta Hale y Palermo Chico, pero opina que los que realiza la CNCB no llegan a ser barrios parque. Evidentemente, once años después de aprobada esa ordenanza (el artículo es de 1922) seguía vigente la esperanza de poder ponerla en práctica.

En suma, en los artículos seleccionados, encontramos recurrentes reclamos por respuestas pintoresquistas, principalmente asociadas a la vivienda obrera, en contraposición al “monótono” damero.

Con el fin de hacer un análisis exhaustivo de palabras y términos clave elaboramos un cuadro resumen con todas las revistas que tratan el tema. [Fig. II.10] Aquí además del título descriptivo y el autor se destaca la terminología utilizada. Entre los 200 ejemplares revisados —entre 1910 y 1925— las referencias no abundan: apenas alguna mención a Howard, a Unwin, o a Buls, aunque sin dudas Sitte fue quien más circuló en nuestro medio, y la mayoría de los artículos sobre la ciudad toman el arte urbano como bandera.

FECHA	AUTOR	TÍTULO	MEDIO	PALABRAS/FRASES CLAVE	PAGINAS
Agosto 1904	JAESCHKE, V. F.	Edilicias	Arquitectura N° 7 y 8	calles oblicuas y curvas, no abusar de las líneas rectas, quebrar monotonía, encantos, jardines, rond-points, inetrumpir perspectivas sin fin	p. 66-70
Mayo/junio 1910	Informe Comisión Municipal	Nuevo plano de la ciudad de Buenos Aires	Arquitectura N° 63	quiebran monotonía del antiguo cuadro, vías convergentes o concéntricas, Ch. Buls, Estética de las Ciudades, damero	57-62
Mayo/junio 1911	Brown	Concurso estímulo de Arquitectura	Arquitectura N° 69	IMAGEN	53
Marzo/abril 1914	E. Hébrard	Proyecto de ciudad internacional	Arquitectura N° 92	IMAGEN	25
Marzo/abril 1914	SILVA, Angel (h)	Proyecto de un gran parque al sud-oeste	Arquitectura N° 92	baldíos, formas arcaicas en damero, progresos modernos, arte, jardines al frente,	30-33
Diciembre 1917/ Enero 1918	DE LA SERNA, Gerónimo	El trazado de las avenidas: La avenida Norte-Sur según la Ley 8855. Estética urbana	La Ingeniería N° 24 y N° 1 y 2	vistas variadas y pintorescas, monotonía del trazado original, Camillo Sitte, vistas limitadas y contenidas	520-537, 1-12 y
Diciembre 1917	MEDHURST THOMAS, C. E. y BUSCHIAZZO, Juan Carlos	Concurso de planos para un barrio de Casas Baratas en el Parque "Avellaneda" Las Casas Baratas. Los primeros premios del concurso. Planimetría i tipos de casas adoptadas por la C. N. de C. B., para el 1° Barrio	La Ingeniería N° 24	Notas alegres y simpáticas en las perspectivas de conjunto, pequeña ciudad jardín, vivienda del pobre, diversidad de perspectivas	470-474
Enero/febrero 1918	s/a		Revista de Arquitectura N°14	moderna, asoleamiento y ventilación, vías de comunicación, vistas de agradable perspectiva, casas rodeadas de jardines,	p. 28-31 p. 1046-1054, p. 1141-1152, p. 1213-1227
Octubre 1918	DELLA PAOLERA, Carlos	Planes de extensión, disposición y embellecimiento de las ciudades francesas	La Ingeniería N° 19, 20 y 21	evitar copia fiel del damero, ciudades jardines y pueblos pintorescos, errores del trazado colonial	
Octubre/Noviembre 1920	GÉNEAU, Carlos E.	Notas sobre el Congreso de la Habitación: Enajenación de casas por pisos. Sus inconvenientes	El Arquitecto N°11 y 12	centros poblados (ciudades jardines)	p. 225-227 y p. 244-246
Junio 1920	SILVA, Ángel (h)	Trazado y Construcción de Ciudades.	El Arquitecto N°7	líneas curvas, "Boulevares del Spleen", parques y jardines, C. Sitte, D'Unwin, Howard, legislación, expansiones	130-134
Julio/Agosto 1921	BASURCO, Santiago M.	Casas baratas urbanas y rurales en América	Revista de Arquitectura N°30	ensanche ciudades, ciudades lineales, huerta, jardín, terrenos bajo precio	70-71
Julio/Agosto 1921	Comisión de Municipalismo y Estadística	Conclusiones del Congreso de la Habitación	Revista de Arquitectura N° 30	trazados, criterio modernos, trazados en cuadrículas, monotonía, experiencias extranjeras, efecto estético, jardines privados disminuyendo el ancho de las calles, formación de ciudades-jardín, variados pintorescos	89-90
Julio/Agosto 1921	JAESCHKE, V. F. y ZANETTI, J. V.	Transformación, ensanche y embellecimiento de las ciudades de tipo predominante en América	Revista de Arquitectura N° 30	monotonía, abuso de línea recta, falta de perspectivas limitadas, barrios tranquilos, apertura de pasajes, mayor higiene	91-92
Octubre 1922	s/a	Los barrios-parques en Buenos Aires.	El Arquitecto N°27	barrio-parque Aguirre, cottages, ordenanza 1911 de José Guerrico, higiénico, descentralización, Viena, Londres, Edimburgo, Nueva Jersey, quinta Hale, Palermo Chico, financiamiento	82-84
1/12/1923	CARRASCO, Benito	Una solución para el problema del tráfico	LA NACIÓN	desolante uniformidad, calles rectilíneas, interminables vías, sensación de monotonía	
31/12/1923	CARRASCO, BENITO	Las avenidas y calles. Diversos sistemas de trazados	LA NACIÓN	formas sinuosas, belleza pintoresca, monótono, calle rectilínea, trazado curvo de avenidas, jardines	
7/1/1924	DORMAL, Julio (h)	El trazado de los barrios suburbanos de Buenos Aires	LA NACIÓN	mayor rendimiento, suburbio, trazado, comunicaciones, jardines	

Fig. II. 10: Cuadro comparativo de los artículos y temas tratados en las revistas especializadas dentro del período analizado

II.c. Bibliografía de producción local

En el ámbito local, es profusa la bibliografía que ha atendido el crecimiento y ha trazado una historia material de la ciudad capital. Especialmente a partir de la década del ochenta, autores como

Fernando Aliata, (2006); Anahí Ballent,¹⁰⁶ Alicia Novick (1995, 2005, 2007, 2008); Graciela Favelukes (2008), y dos trabajos directamente vinculados a nuestros intereses, como son los de James Scobie, *Buenos Aires del centro a los barrios* y el Adrián Gorelik, *La grilla y el parque*, ofrecieron algunas de las claves para analizar estos trazados particulares ya presentados en el capítulo IIa.

Desde otra perspectiva, recuperamos las historias o biografías sobre arquitectos y expertos que trabajaron en la ciudad, en relación a la conformación de parques y áreas públicas. En esta lógica se engloban los trabajos de Alberto de Paula, Sonia Berjman y Cecilia Raffa.

Alberto de Paula estudia el diseño urbano pintoresquista a partir de la figura de Carlos Thays. En “Las trazas urbanas y el pintoresquismo” destaca que, sin producir más caos en la red de calles, este paisajista logró embellecer sitios de transición entre tramas diferentes, como en el caso del Parque Centenario de 1909. Sostiene que la propuesta para el Barrio Carrasco en Montevideo corrió mejor suerte que el caso de Palermo Chico en la ciudad de Buenos Aires gracias a su ubicación privilegiada de casas bajas frente al río, mientras que el proyecto porteño no se habría completado tal como lo había diseñado.-En otro artículo De Paula afirma que Carlos Thays fue el que introdujo el pintoresquismo en el diseño urbano en el Río de la Plata, ya usado profusamente en la arquitectura doméstica asociado a una informalidad en el estilo de vida, desde varias décadas atrás. Rompiendo la rigurosidad de la cuadrícula tradicional, Thays planteó calles curviformes a las que les añadió jardines al frente generando un tejido urbano libre y con predominio de verde.

Por otra parte, Sonia Berjman dedicó varias publicaciones también a Carlos Thays, aunque más dedicadas a los parques y jardines por él creados. En *Los jardines de la Recoleta* (2018) afirma que el barrio Palermo Chico estaba originalmente destinado a viviendas para empleados públicos como indicaba la Ordenanza de Barrios Parque de 1911.¹⁰⁷ La autora asocia la planificación de Palermo Chico al éxito de la *Town and Country Planning Association* en 1899 y la *Pioneer Garden City Company Limited* en 1902 a la divulgación del concepto de ciudades jardín. Se lamenta que las ideas de Howard se desvirtuaron en “suburbios ajardinados para las clases más pudientes” (pág. 76). Emparenta el diseño de este barrio con el de Carrasco en Montevideo, el de los proyectos del Barrio Obrero en Pompeya, la ciudad-jardín en Luro Roca en la provincia de Buenos Aires y con el Pueblo Chovet en la provincia de Santa Fe; todos de su autoría y con carácter pintoresquista. Su aporte fue radical en el desarrollo del urbanismo local. En ese mismo libro desarrolla la historia de la quinta Hale, que formaba parte de un plan general realizado por el arquitecto francés Joseph Bouvard, contratado por la MCBA.¹⁰⁸ **[Fig. II.11]** El proyecto definitivo tuvo intervenciones, incluidas las de Benito Carrasco, de quien Berjman también revisó toda su obra. En otro texto relata que al regresar de un viaje de estudios Carrasco publicó un polémico artículo en el que ya expresaba su preocupación por

106 Anahí Ballent, *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. (Buenos Aires: Prometeo y UNQ, 2005).

107 Ver Memoria MCBA 1918: 561-562.

108 Acá transcribe una crítica del arquitecto Victor Jaeschké, acérrimo defensor del pintoresquismo, que da cuenta del pensamiento generalizado sobre la cuadrícula que poseía el porteño: “No se ha dado cuenta de que aquí tenemos náuseas de líneas y ángulos rectos. Preguntamos: ¿dónde ha visto M. Bouvard trazar en Europa, en estos últimos años, barrios de villas puramente con calles rectas?”.

extender con nuevas urbanizaciones –sobre todo con barrios modelos, que entendía como barrios parque, para resolver la vivienda popular– la ciudad más allá del eje Callao-Entre Ríos.¹⁰⁹ De ahí en más este ingeniero paisajista siempre usó tribunas como la docencia, los congresos o los órganos de difusión masiva para exponer sus ideas sobre planificación en ciertos sectores, y en contra de la contratación de profesionales extranjeros como el caso de Bouvard. Formó parte de la asociación “Los Amigos de la Ciudad” –junto a destacados profesionales como Arturo Prins, Tedín Uriburu, Julio Dormal, Ernesto de la Cárcova y Alejandro Bustillo– y recibió un diploma por su proyecto de Ampliación y rectificación del trazado de la ciudad de Mendoza. De 1923 data su publicación más conocida, *Parques y jardines*.¹¹⁰

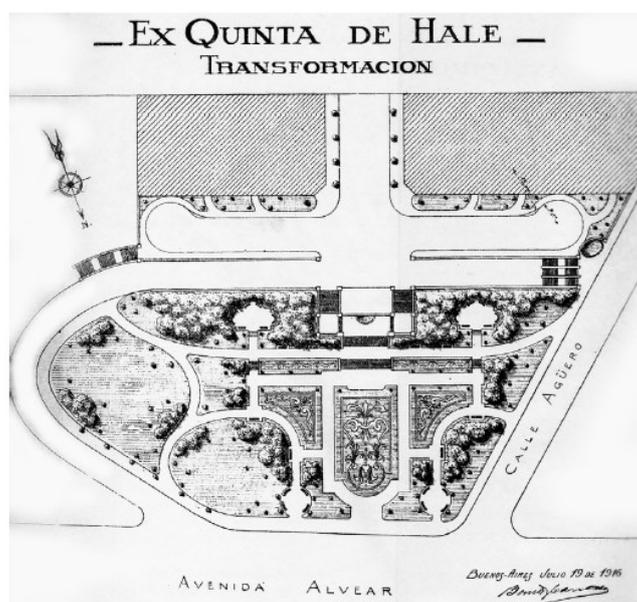


Fig. II. 11: Proyecto de Benito Carrasco en 1916 para un sector de la Ex Quinta de Hale. Fuente Sonia Berjman. *Los jardines de la Recoleta y la defensa del paisaje público como bien colectivo*

Por último, Cecilia Raffa se detiene en el sector diseñado por Benito Carrasco como ciudad jardín en el proyecto para Mendoza, que en realidad se trataba de un barrio parque para un suburbio, en donde los principios de Howard únicamente se leen en el carácter moralizador y como dispositivo de control social.¹¹¹

Así, por fuera de los trabajos centrados en la Capital, Perla Bruno refiere a las derivaciones de ciudad jardín a partir de 1930. La reflexión acerca de distintos términos “mal” utilizados —según acota— y sus traducciones en Argentina y Brasil resultan iluminadores para poder mencionarlos en forma apropiada.¹¹² Recalca la diferencia de intereses por analizar el tema entre ambos países, debido a

109 Sonia Berjman, “El pensamiento de Benito Carrasco: hacia una teoría paisajística argentina”, *DANA* N° 30 (1991), 22-30.

110 Sonia Berjman, *Los jardines de la Recoleta y la defensa del paisaje público como bien colectivo* (Buenos Aires: Librería Concentra, 2018).

111 Cecilia Raffa, “El urbanismo de Benito Carrasco: entre parques y jardines y la propuesta para la ciudad de Mendoza”. *Registros* No 2 (2004).

112 “las técnicas europeas desarrolladas en nuestra América por gente europea [...] desembocaron en nuevos tipos de relaciones entre grupos humanos y actitudes del hombre hacia la naturaleza, el espacio y el tiempo, que pueden considerarse

que en Brasil tempranamente Unwin y Parker, a través de la *City of Sao Paulo Improvements and Freehold Company Limited*, intervinieron sembrando un precedente cardinal. [Fig. II.12]¹¹³ Alude además de los arquitectos ya mencionados, a las figuras de Benito Carrasco, Joseph Bouvard, J. C. Forestier y D.A. Agache, que según la autora justifican en sus proyectos los postulados de Howard. Extrañamente no menciona a Thays, autor de Palermo Chico y Carrasco.

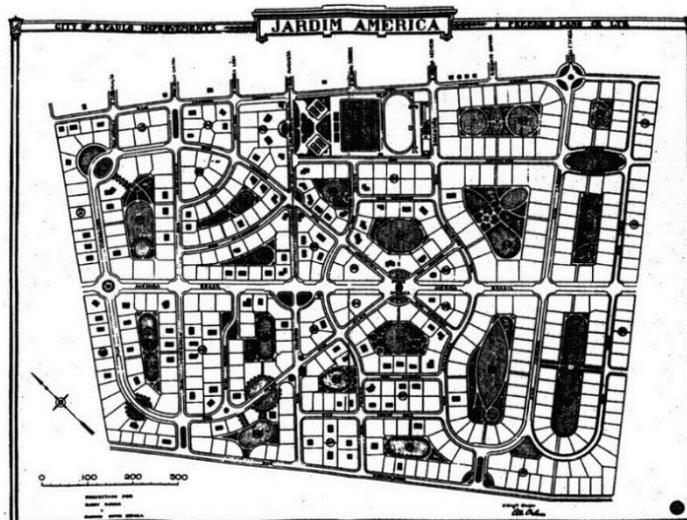


Fig. II. 12: Plano de Ciudad Jardim America, San Pablo, Brasil. Fuente: <https://books.openedition.org/editionsmsm/docannexe/image/1249/img-5.jpg>

Ana Gómez Pintus (2018) analiza los barrios parque y de fin de semana, y el rol que les cupo en la expansión en el Gran Buenos Aires. Afirma que los loteos pintorescos, lejanamente emparentados a ciudad jardín aparecen en la Argentina como parte del repertorio estilístico que ofrece el urbanismo, constituyendo sólo una forma de cualificar un sector, interviniendo en la micro-escala o como loteos sueltos que funcionaron como punta de lanza para señalar nuevas áreas de expansión. Así mismo, diferencia la utilización que tuvieron en el suburbio respecto a la de Capital, en donde se formularon como solución habitacional a partir de la sanción de la Ordenanza de Barrios Parque de 1911. Además plantea una dicotomía trazado pintoresco-belleza contra cuadrícula-rendimiento económico que, a nuestro entender, no aparece como tal en los textos de época donde, según vimos en el primer capítulo, el damero heredado era ampliamente denostado no sólo por su carácter monótono sino también porque no permitía un buen aprovechamiento de la manzana. El estudio comparativo de los casos por ella analizados nos da la pauta de la profusión que existió en la provincia de Buenos Aires a partir de 1930. Desde una perspectiva similar examinamos la introducción de barrios parque dentro de la Capital y su rol en el proceso de expansión.

actitudes específicamente latinoamericanas". Perla Bruno, "Reflexiones para una historia conjunta: derivaciones americanas de la ciudad jardín en la extensión y planificación moderna de ciudades de Argentina y Brasil, 1930-1945", en *Registros* No 1 (2003).

113 Resulta llamativa la escasa bibliografía sobre el tema en Argentina, contra la proliferación de estudios —e incluso la conformación de una Compañía *ad hoc*— en nuestro país vecino. En *Paradise Planners* ya mencionado, figuran 10 proyectos realizados en San Pablo, muchos de ellos por Barry Parker; y Jardim América junto a Raymond Unwin.

Atendiendo a una escala que incorpora la arquitectura, recorrimos las distintas voces del *Diccionario de Arquitectura en Argentina* que atraviesan nuestro trabajo, comenzando con las contribuciones que sobre Arquitectura pintoresca realizó Anahí Ballent. Menciona el debate generado entre arquitectos e ingenieros refiriendo que significaba una renovación y se presentaba como un estilo “moderno” al carecer de artilugios “aplicados” mostrando la nobleza de los materiales, ofreciendo nuevos materiales estéticos y permitiendo innovaciones tecnológicas. Atribuye su uso a programas de casas suburbanas y de veraneo, y por otro lado –como ya mencionamos– a los sectores populares asociados a la idea de ciudad jardín. En efecto, el tema está directamente asociado a la dicotomía vivienda individual en espacios verdes periféricos *versus* vivienda colectiva en barrios densos y céntricos, dualidad que aparecía planteada en el Plan de la Comisión de Estética Edilicia y formaría parte de los debates en el seno de la CNCB, institución a la que atribuye un sentido higiénico moralizador. Resalta como características distintivas de la ciudad jardín la crítica al amanzanamiento, introduciendo variantes en un tejido monótono, y el mejor aprovechamiento de los terrenos, y señala que los ejemplos materializados en Argentina hasta la década del treinta se caracterizan por trazados simples, jardines sobre el frente, edificaciones de una o dos plantas de estilo pintorescas [Fig. II.13], carentes de equipamiento colectivo y alejados del lugar de trabajo. Como consecuencia de estos rasgos, Ballent los vincula con referencias alemanas más que con las inglesas, relación que observamos en forma reiterada en nuestro caso.

Por su parte, Francisco Liernur en la voz *Comisión Nacional de Casas Baratas* del mencionado Diccionario, afirma que la misma CNCB estimulaba el éxodo hacia los suburbios¹¹⁴ y, en consonancia con las políticas de vivienda, se pretendía promover el crédito hipotecario, dispersar los servicios educativos y sanitarios, y mantener un transporte a bajo costo. A diferencia de sus políticas de origen instando a construir residencias colectivas en alquiler —y de esa manera el Estado podía mantener el control—,¹¹⁵ durante el período yrigoyenista se promovieron las casas en lotes propios con jardín.

114 “como lo ha dicho un miembro de esta Comisión , en el Primer Congreso de la Habitación, 'la prohibición de que se radique la inmigración en la Capital, aplicando sabiamente la Constitución Nacional, que llama a la inmigración para poblar el suelo argentino y no solamente Buenos Aires'” Memoria de la CNCB 1924-1925

115 “En cambio las casas colectivas pueden ser construidas en terrenos de valor algo mayor puesto que, debiendo ser destinadas al alquiler, el reembolso de los capitales invertidos no apremia” en Memoria de la CNCB 1918-1919

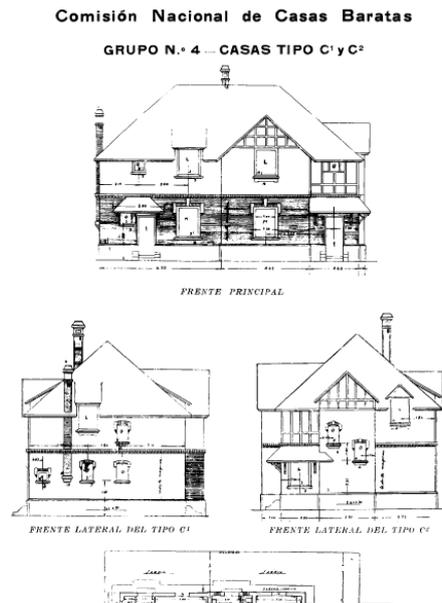


Fig. II. 13: Imágenes de casas en construcción en el Barrio Marcelo T. de Alvear. Fuente: Memoria de la Comisión de Casas Baratas 1924-1925

Vemos que en la traducción de ideas resuena en todos los autores una recreación del paisaje asociado a una vida mejor, originalmente elegida por la aristocracia y asociada al ocio, que fue adoptada para las clases trabajadoras como respuesta estética de sencilla resolución y amplia llegada.

Y salvo contadas excepciones, para los urbanistas de principios del siglo XX los barrios obreros fueron considerados sinónimos de los suburbios jardín, insertándolos en la trama ya consolidada de la ciudad. Hasta que en los años 30 este tipo de propuestas tomarían otro rumbo, ligado al ocio en zonas balnearias y viviendas de fin de semana en los alrededores de las grandes ciudades como herramienta de expansión.

Para concluir, es importante destacar que a pesar de encontrarse comúnmente asociada la idea de ciudad jardín con el pintoresquismo, al tratarse de barrios insertos en la trama de la ciudad y muy alejados de los postulados de Howard, en nuestro trabajo –inscripto en la ciudad de Buenos Aires– optamos por utilizar la denominación *barrio parque*, que refleja su condición citadina. Su diseño urbano pintoresquista se caracteriza, como hemos señalado en este capítulo, por los bloques variados y asimétricos, los juegos de texturas y volúmenes e intrincación. Asimismo, hace uso de la remisión a un pasado idílico y a una vida libre y despreocupada, valores que se intentaban transmitir en los conjuntos de viviendas sociales.

Capítulo III. El caso Parque Chas

III.a Una ordenanza que desafiaba a la grilla

“Es público y notorio que en Buenos Aires se van concluyendo las grandes extensiones de tierra, pero no se van concluyendo año por año, sino día por día y es necesario, si se ha de tomar al respecto alguna providencia, que se tome hoy con preferencia á mañana, porque lo que hoy puede adquirir la municipalidad no podrá adquirirlo mañana. [...] si ella llegara á conseguir que cada parroquia tuviera un barrio parque, tendríamos una nota hermosa y espléndida y habríamos convertido á la ciudad de Buenos Aires, sino en la más hermosa, en una de las más hermosas é higiénicas del mundo entero”¹¹⁶

A pesar del clima de ideas que propugnaban un destino diferente para una Buenos Aires con forma de damero, la inserción de los barrios parque en la trama de la ciudad resultó una operación complicada no sólo a nivel económico sino en términos legales, dado que los proyectos debieron bregar con las normas que establecieron la cuadrícula como base operativa. Sin embargo, en diciembre de 1911 tiene lugar la sanción de la Ordenanza Municipal *Barrio-Parque*, que no solo habilita la introducción de variaciones a la trama y la consolidación del amanzanamiento, sino que promueve su implementación instando a su multiplicación “...en todas las parroquias del Municipio”. A tono con las recomendaciones de los congresos de vivienda social, la ordenanza sostenía la necesidad de comprar tierras en los suburbios para lotearlas con trazados que garantizaran el embellecimiento de la ciudad¹¹⁷ y precisaba que estos barrios parque debían organizarse a partir de construcciones exentas rodeadas por calles de acceso abiertas entre jardines.

La propuesta surgió de la mano de José P. Guerrico Calvo –el mismo que dos años más tarde compraría los terrenos que conformaron City Bell, próximos a la ciudad de La Plata–, y fijaba la obligación por parte de la Municipalidad de destinar una suma de \$10.000.000 a la adquisición de grandes extensiones de tierra en diferentes puntos de la ciudad¹¹⁸ e instaba a considerar para este

¹¹⁶ Concejal José P. Guerrico, en el acta del HCD correspondiente al 1 de diciembre de 1911

¹¹⁷ “Buenos Aires en la actualidad sería una de las capitales más hermosas é higiénicas y no ofrecerían sus alrededores ese aspecto chato y antiestético de la edificación económica [...] sin nada que las hermosee y en donde solo se ha preocupado sacar a la tierra el mayor rendimiento posible”. En Acta de la sesión HCD (1/12/1911), 567.

¹¹⁸ El origen de los fondos sería: 50% proveniente de la venta de los terrenos que rodeaban al Parque Centenario; el otro 50% estaría conformado por el beneficio obtenido de la venta de los terrenos en Palermo Chico, el 50% del producto de los terrenos aún no vendidos de la quinta de Hale y el producto de la venta de los terrenos que se adquirieran para barrios-parque

destino los terrenos mayores de 10.000 m² que se adquirieran para paseos públicos. Por último, se propiciaría una ley de expropiación para facilitar la concreción de esta ordenanza.¹¹⁹

El antecedente y modelo para esta ordenanza era la propuesta realizada por Joseph Bouvard, entonces Director de Parques y Paseos de París, para la Quinta de Hale –hoy denominada *La Isla*– en 1907. **[Fig. III.1]** El sitio –de 90.430,14 m² según cálculos propios—¹²⁰ había sido comprado por la Municipalidad a la firma Baring Brothers y Cía. en 1906 mediante un empréstito, con el objeto de crear un barrio residencial en una ubicación privilegiada. Aquí, como en *Park Village* de Nash mencionado en el capítulo anterior, se utiliza de la topografía natural y se busca generar situaciones escenográficas a partir de la disposición de los elementos y las perspectivas que estos generan. La idea de comprar tierras y valorizarlas con un trazado diferente fue la semilla que impulsó a esa ordenanza, proveyendo además los fondos para ponerla en práctica.¹²¹



Fig. III.1: Quinta de Hale sobre Av. Alvear (hoy Del Libertador), extraída del Mapa Ludwig de 1897. Fuente: BN

Tan solo un año después de la sanción de la ordenanza de 1911, Carlos Thays –en ese momento al frente de la Dirección de Paseos– diseñó un barrio parque con una superficie de 96.800 m², sobre una sección de los terrenos que formaron parte de las exposiciones del Centenario. La reglamentación de *Palermo Chico* [Fig. III.2] establecía retiros obligatorios y una altura máxima de 23 m, así como la aprobación de los planos por parte de la Intendencia Municipal, con el objeto de “evitar construcciones antiestéticas”. El proyecto fue sumando terrenos adyacentes hasta llegar en la

119 Vale la pena consignar que entre los concejales que aprobaron el proyecto estaba Julio Dormal, ingeniero y arquitecto reconocido cuyo hijo diez años más tarde propondría un barrio parque para la quinta de Chas.

120 Sus límites eran las actuales calles Agote, avenida Las Heras, Agüero y Av. del Libertador e incluía las plazas Mitre y Luis F. Leloir además de un predio de gran superficie perteneciente a la Embajada Británica

121 Junto con las ventas de los terrenos que rodeaban al Parque Centenario, que resultó una operación exitosa

actualidad a 248.860 m² aproximadamente según cálculos propios. Con todas las herramientas de moda del urbanismo centro europeo, conformó un barrio aristocrático en forma simultánea al que el mismo Thays diseñó para Carrasco en Montevideo, también para la clase acomodada del momento (Berjman 1998a).

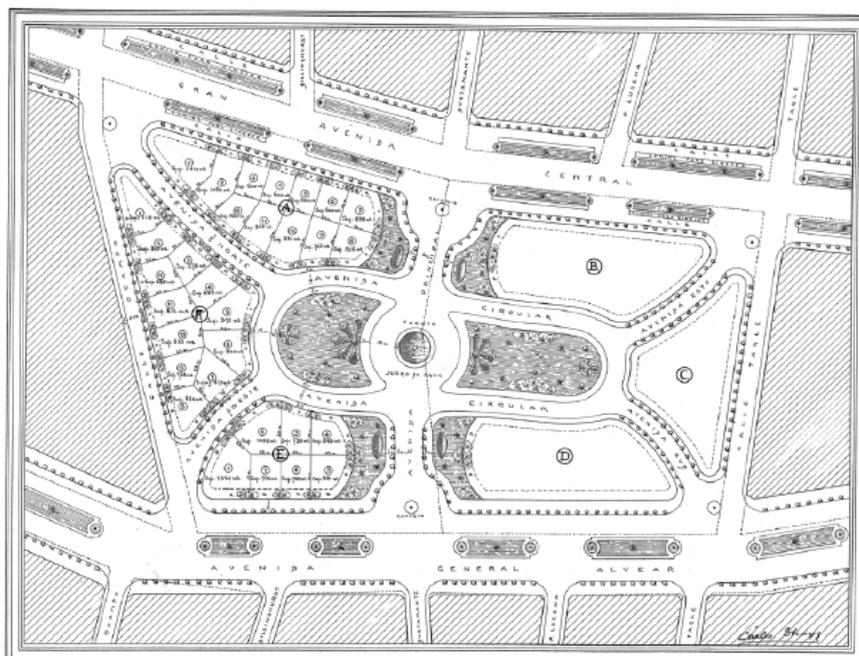


Fig. III.2: Anteproyecto original para Palermo Chico firmado por Thays y fechado el 21 de noviembre de 1912. Fuente: Sonia Berjman, "Palermo Chico, Barrio-Parque ..." en *Folleto 25 aniversario*, ICOMOS, 1998.

La preocupación por solucionar el tema habitacional a través de los "Barrios parque para obreros" llevó en 1915 a aprobar la Ley 9677 de Casas Baratas, también llamada Cafferata en honor a su mentor. A raíz de esta ley se conformó una comisión cuyo objetivo era la investigación relacionada al tema de la vivienda y la construcción de algunos casos que además de contribuir a la solución del problema de manera directa, contribuirían proveyendo modelos replicables. Nosotros dedicaremos estas líneas únicamente a los proyectos que abarcaron más de una hectárea y rompían el damero con propuestas curvilíneas. Si bien los barrios construidos por la Compañía de Construcciones Modernas, con las denominadas "manzanas tallerín", planteaban propuestas interesantes mancomunando patios, no poseen en su trazado características pintorescas que propusieran una modificación en la trama, ya que simplemente dividían en tiras la manzana merced a pasajes.

La CNCB adquirió varios terrenos con el fin de construir conjuntos habitacionales que sirviesen como ejemplo para las iniciativas privadas, reconociendo las limitaciones del Estado para dar respuesta a la gran demanda.¹²² En 1918 además del ya adquirido para la construcción de la Casa Colectiva Valentín Alsina, compró un terreno de 53.181,55 m² situado entre las calles Asamblea, José M.

¹²² Solucionar por completo la situación de los obreros sería imposible —según reza en las Memorias—, pero sí de demostrar con el ejemplo que existían soluciones posibles a seguir, sembrando conciencia y ejerciendo cierta influencia sobre el precio de los alquileres.

Moreno, Estrada y Riglos, próximo al Parque Chacabuco, destinado al Barrio Juan F. Cafferata. Se sumó un sector de la ex Quinta Olivera situada entre las calles Provincias Unidas, Lacarra, Directorio y Av. Olivera para construir el Barrio Marcelo T. de Alvear; y en terrenos próximos a la Av. San Martín, de 46.488,75 m², se construiría el Barrio Guillermo Rawson. En todas se proyectarían casas individuales de planta baja y un piso alto de tres o cuatro habitaciones y dependencias, pequeño jardín al frente y huerta al fondo, y con arreglo a los principios de higiene, seguridad y duración determinados en la Ley 9677.¹²³

El Barrio Cafferata [Fig. III.3], de escasas cuatro hectáreas, posee sin embargo todos los componentes pintoresquistas que se exponían en las revistas o se replicaban de las comisiones europeas dedicadas a la vivienda social, como *Les Habitations à Bon Marché* (HBM) en Francia o el Instituto de Reformas Sociales en España, que se difundían en congresos internacionales. En 1922 se encontraban ejecutadas 160 casas, que incluían baño y cocina, por las que se cobraba un alquiler de \$45 a \$55 cada una.

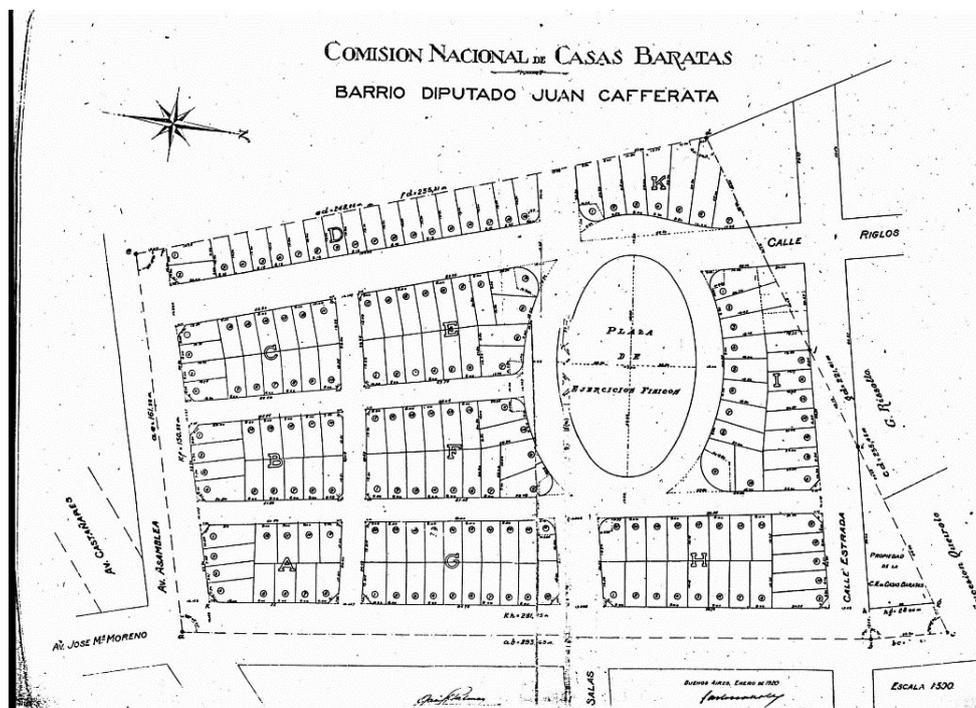


Fig. III.3: Plano general del Barrio Cafferata. Fuente: Memoria de la CNCB 1918.

Para el barrio M. T. de Alvear [Fig. III.4] se modificó el trazado y se construyó, con crecientes quejas por los escasos recursos disponibles, un grupo de chalets con impronta pintoresquista pero sobre calles rectas; el resto del barrio se completó recién en los años 40 y 50, por lo que escapa a nuestro recorte temporal.

123 Ver Memoria de la CNCB 1918

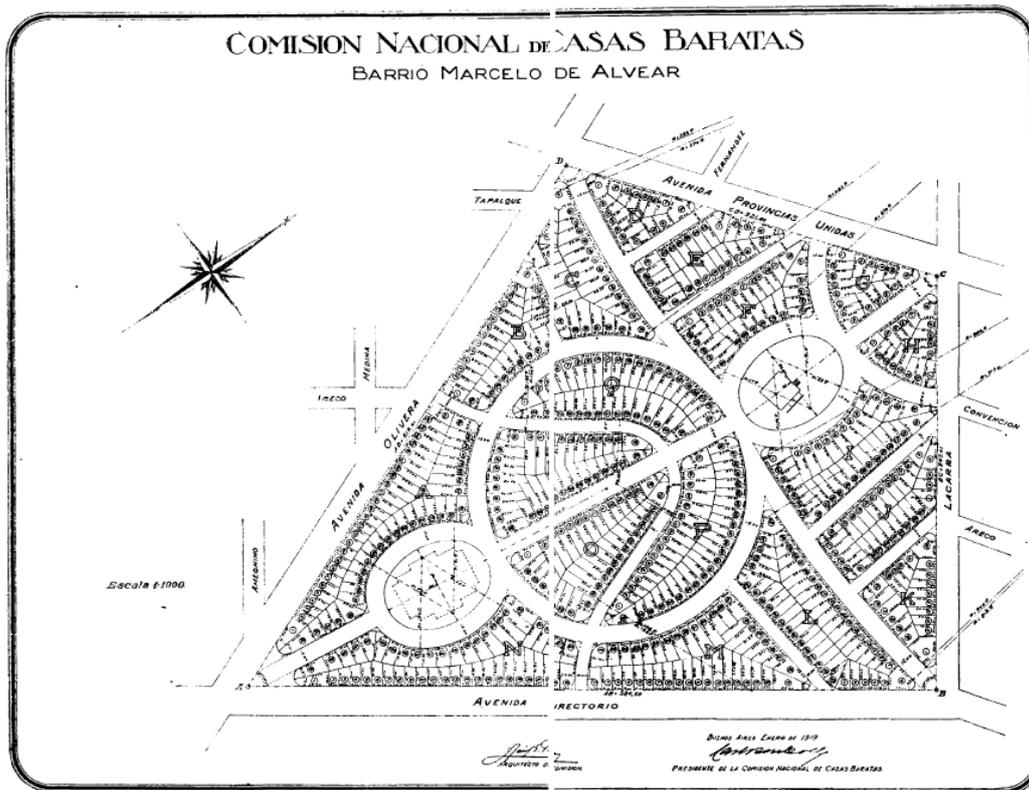


Fig. III.4: Trazado original del Barrio Marcelo T. de Alvear. Este plano fue reemplazado en forma posterior, por uno de líneas más conservadoras. Fuente: Memoria de la CNCB 1918

Por último, en 1926, se prepararon los planos y pliegos para licitar 30 casas en el Barrio Guillermo Rawson [Fig. III.5]. Agrupadas en conjuntos de 2, 3 y 4 viviendas de techos de tejas francesas, 5 habitaciones, cocina, lavadero, baño y toilette, que dos años después se encontraban terminadas. En 1930 el proyecto fue modificado con el objeto de albergar 14 pabellones de Planta Baja y tres pisos, y un bloque de administración, reservando espacio para una escuela y un jardín de infantes que nunca se construyeron.

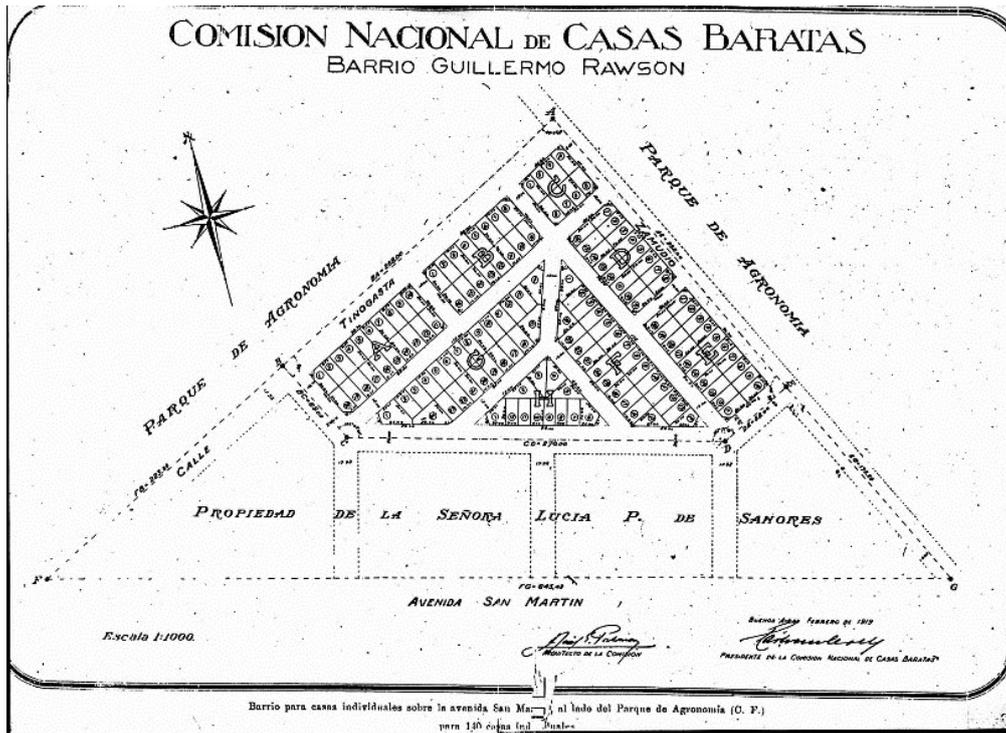


Fig. III.5: Plano general del Barrio Rawson. Fuente: Memoria de la CNCB 1918

Podemos aseverar entonces que las propuestas de barrios parques en la ciudad de Buenos Aires fueron muy acotados tanto en número como en sus dimensiones. Cabe señalar que solo hubo cuatro casos registrados desde principios de siglo hasta 1925 y todos fueron iniciativas del gobierno municipal que propició estos sectores bajo los postulados de una vida sana. Sin dudas una idea revolucionaria que hubiera cambiado la imagen de la Capital si se hubiese implementado, y que sin embargo sólo quedó en los papeles.

Como ya observamos, en la ciudad de Buenos Aires hubo un desplazamiento en el uso de las estéticas pintoresquistas vinculadas originalmente a las clases medias altas y posteriormente a las clases medias, hasta terminar enquistada en la solución para los empleados primero y luego para barrios obreros como forma de proporcionar higiene y verde en contraposición al hacinamiento de los conventillos.

III.b La operación Parque Chas

La presión de los vecinos por lograr un progreso para la zona obligó a Chas a tomar ciertas medidas que favorecerían la comercialización de esa tierra. Además del retiro de los hornos, el relleno de la laguna de Triunvirato y Pampa y la apertura de la Av. de los Incas, Vicente Chas se comprometió a abonar la parte correspondiente del costo del adoquinado de la calle Pampa sobre la que él poseía 660 m de frente. Fue entonces cuando Chas consideró la posibilidad de construir unos chalets de arquitectura pintoresquista en esta zona entonces conocida como Villa Modelo. Es así que en 1923 construye 20 chalets “para obreros” sobre la calle Pampa. Perspicazmente alternados de a dos grupos por cuadra,¹²⁴ distribuidos a lo largo de 6 cuadras, entre Andonaegui y Av. Triunvirato. [Fig. III.6]



Fig. III.6: Imagen de las casas construidas en 1923 sobre la calle Pampa publicada en folletos de venta posteriores que daban cuenta del aspecto de un próspero barrio. Fuente: archivo personal

Los chalets habían sido proyectados por el arquitecto Zapiola, integrante de la firma Zapiola, Acosta y Froio, Sociedad Anónima de Construcciones.¹²⁵ [Fig. III.8] No solamente eran muy cómodos –según los comentarios recogidos en entrevistas a descendientes de los compradores–, sino que se otorgaban plazos de hasta 5 años para pagarlos. Publicaba al respecto el periódico “El

¹²⁴ El Dr. Vicente Chas obtuvo su Doctorado en Jurisprudencia en la Universidad de Buenos Aires en 1867 con una tesis sobre impuestos. Al construir las casas de a pares se consideraban económicas y no abonaban derechos de construcción. En Sonia Berjman, *Barrio Parque Chas: el laberinto de Buenos Aires*, (Junta de Estudios Hist. del Barrio de Agronomía, 1985).

¹²⁵ La firma Zapiola, Acosta y Froio diseñó y construyó por esos años numerosos chalets estilo inglés, muchos de ellos en City Bell. Recordemos que el presidente de la desarrolladora en aquel sitio era José P. Guerrico, creador de la ordenanza de barrios parque.

Independiente¹²⁶ en enero de 1925: "...levantadas ya sobre la calle Pampa las 20 casas de tipo moderno, y que dan la más agradable impresión sobre el desarrollo de esa arteria, casas que, según tenemos entendido se venderán oportunamente a plazos, facilitando así el problema de la vivienda". El estilo pintoresco de su arquitectura denotaba un intento de elevar la estética de un suburbio de escaso valor. En abril de ese mismo año fueron subastados por la casa de remates Guerrico y Williams¹²⁷ en valores entre \$10.500 y \$14.000 (Berjman 1985) y resultó un éxito, puesto que fueron todos vendidos el mismo día, según testimonios recogidos.

La respuesta obtenida permitió al Dr. Chas asegurarse que era un buen momento para iniciar la venta en lotes, respondiendo a la cuadrícula prefijada y cuyas calles ya había cedido en 1922 como hemos mencionado. [Fig. III.7]



Fig. III.7: Plano con la ubicación de las veinte casas publicado en folleto de venta de 1926, en el que se puede observar la cuadrícula original cedida entonces a la Municipalidad

126 Órgano de difusión más importante para la zona durante todo el siglo XX, se fundó en Villa Urquiza en 1920 y cerró hacia fines de los 90

127 Desconocemos la relación entre este Guerrico y el concejal, aunque intuimos se trata de la misma persona.

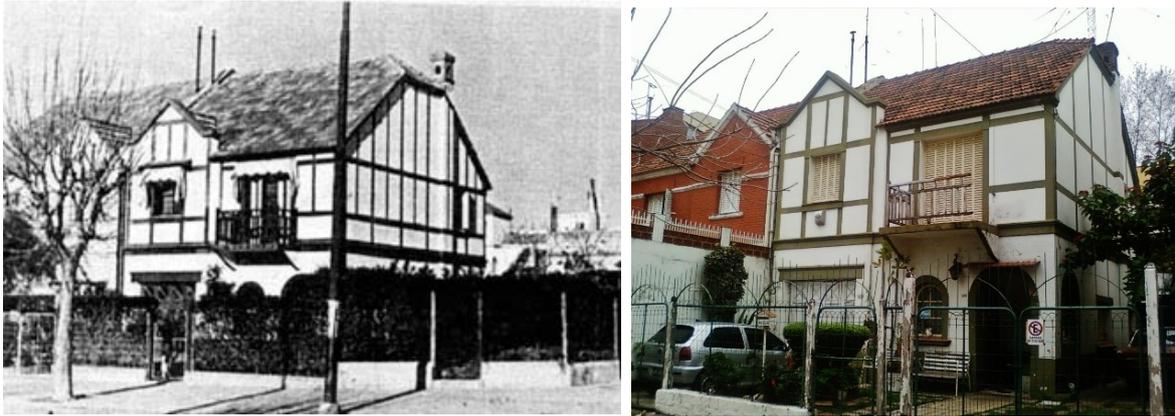


Fig. III.8: Fotografía sin fecha del primer par de casas sobre la calle La Pampa casi Gamarra, y fotografía actual desde similar ubicación. Fuente: Berjman y propia

En forma contemporánea a la construcción de estos veinte chalets, y transcurridos más de 12 años de la sanción de la ordenanza de Barrios Parque –sin que ésta hubiese resultado en la pretendida proliferación de los mismos– Julio Dormal, arquitecto e hijo del reconocido arquitecto francés Jules Dormal,¹²⁸ publica el artículo “El trazado de los barrios suburbanos de Buenos Aires”, en la sección de arquitectura de La Nación.¹²⁹[Fig. III.9] Motivado, según invoca, por la preocupación que le generaba la falta absoluta de condiciones estéticas del trazado actual para la ciudad —eximiendo de la generalización a Villa Devoto y Belgrano, que la acción privada había provisto de chalets y jardines a fuerza de dinero— que se extendía en los suburbios.¹³⁰



128 Jules Dormal, reconocido por sus grandes obras, entre ellas la finalización del Teatro Colón, se desempeñaba como concejal del HCD al momento de la Ordenanza de Barrios Parque en 1911.

129 La Nación, 7 de enero, 1924

130 “cuando este dinero falta y la edificación modesta no puede prestar al conjunto una ayuda eficaz, aparece en lastimosa desnudez la falta absoluta de condiciones estéticas del trazado actual. Pero, no es sólo la belleza quien ha quedado malparada; también la economía, tanto colectiva como privada, sufre con la mala repartición de la tierra a que tal trazado obliga; es por eso necesario en los terrenos aún no divididos adoptar planos que eviten tan lamentable estado de cosas. [...] El terreno elegido, [...] sólo tiene condiciones para agregar a la ciudad, que no lo necesita, algo de monotonía y bastante más de fealdad.[...] se ha estudiado el plano de manera que sea un núcleo destinado sólo a casas habitación, y es en este orden de ideas que se han trazado las calles curvas y dado a las manzanas dimensiones que no den, salvo excepciones inevitables, lotes de fondos mayor de 35 metros. Persiguiendo, dentro de lo compatible con los intereses del propietario, un mejor efecto pintoresco que el actual”. La Nación, 7 de enero, 1924

Fig. III.9: Publicación del Arq. Julio Dormal (h) en la página 5 del diario La Nación. Fuente: BN

Desafiando el damero proyectado, Dormal traza avenidas diagonales que conectan con las principales vías de comunicación, preservando entre aquellas y los límites del barrio calles curvas destinadas a viviendas con lotes con profundidades no mayores a 35 m.¹³¹ Persiguiendo una estética pintoresca, se eliminan las calles previstas de 20 varas, graduando el ancho de las vías secundarias (15m) y las avenidas (20m) con el objeto de guiar el tráfico. De esa manera, proclama Dormal, el trazado lograría un aspecto más variado y agradable que el que nos ofrece hoy la repetición de calles invariablemente iguales. Dormal, sirviéndose de parte de los argumentos presentes en los debates recogidos en el capítulo II.b, sostiene que los motivos no son solo estéticos sino económicos ya que el trazado en damero obligaba a una mala distribución de la tierra. Es oportuno resaltar, afirma Dormal, la ventaja de reemplazar un plano que aún no ha salido del papel y cuyos resultados perjudiciales para el propietario y el municipio son evidentes.¹³² Además, para que los predios sean ecuánimes, se proyectaban pequeñas plazas en algunas manzanas y, dado que estaba rodeado de barrios ya conformados, no requeriría de edificios públicos salvo por una escuela pensada en un “square” frente a la avenida. De esta forma, a partir de la original organización, la provisión de espacios comunes y parques y la multiplicación de arterias, alega Dormal, los lotes se valorizarían notablemente relegando a un segundo plano los 140.000 m² extra que consumía la propuesta.¹³³

Evidentemente ya no existían predios tan grandes bien ubicados, y la propuesta de Dormal sonaba interesante. Posiblemente haya estudiado la adaptación de otro proyecto a esta fracción y, dada la similitud de su perspectiva con la proyectada por Unwin y Parker en la vecina San Pablo, se puede inferir que se haya inspirado en Jardim América.



131 Surgen de la lectura de las versiones taquigráficas de las sesiones del HCD numerosas polémicas por este tema entre los propietarios que quieren obtener mayor beneficio económico y la resistencia de los concejales para aprobarlas.

132 Ibidem Nota 129

133 Un total de 190.000 m², cuando el trazado original exigía ceder 50.000 m².

Fig. III.10: Perspectiva aérea del proyecto publicada en La Nación por Julio Dormal (h)

Fig. III.11: Nótese la similitud con su contemporánea Jardim América proyectada por Unwin y Parker para San Pablo, Brasil. Fuente: <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-355.htm>

Un año después de la aparición del artículo de Dormal, Vicente Chas presentaba ante el Concejo Deliberante el pedido de aprobación de un nuevo trazado para su quinta. Esta propuesta preveía dividir el predio en ciento veinte manzanas, en lugar de las cuarenta que establecía el trazado de 1904.¹³⁴ La argumentación que sostenía la presentación incluía evitar la monotonía de las calles rectas, la mejor ventilación e iluminación de los predios resultantes y la economía de 1/3 del costo de afirmado y veredas, además de proponer varias plazas.

Al someterse a consideración la propuesta surgieron sólo comentarios elogiosos por parte del concejal Antonio Zaccagnini¹³⁵ que resaltaba

“se demuestra que no todos los capitalistas son ciegos y sordos a las reclamaciones de la ciudad y de sus propios intereses. [...] Merece pues señalarse el caso raro de un hombre inteligente y progresista [...] que impone suavemente a la Municipalidad es el trazado de calles [...] Se trata de una nueva distribución y delineación de esa parte de la ciudad, que hemos aceptado de buen grado, cansados de las viejas calles rectas, paralelas, interminables, donde la vista parece no encontrar descanso, y tan en oposición con todo empeño de embellecimiento urbano. [...] el señor Chas, de quien no tengo dificultad en ocuparme elogiosamente, como lo hago, se presenta como un burgués inteligente que facilita la solución de un problema de estética edilicia y al mismo tiempo realiza una buena operación.”

¹³⁴ Se cedían al municipio 238.000 m², de los cuales 4.000 m² eran ochavas y 13.000 m² tenían como destino plazas.

¹³⁵ Pertenecía al Partido Socialista y fue acérrimo defensor de la infancia; creó las colonias de vacaciones en la MCBA y las bibliotecas populares en las plazas.

Declamaba a su vez la necesidad de que este caso se divulgue como ejemplo de un capitalista inteligente, generoso y altruista. Otro concejal, Saturnino J. García Anido¹³⁶, felicitaba la adquisición de los 238.000 m² donados por Chas en contraposición de los numerosos propietarios que pretendían que la comuna les compre las calles con las que ellos se beneficiaban al subdividir los lotes. La propuesta además valorizaría a la zona.

Desde el Municipio, el Departamento de Obras Públicas elaboró un informe que sumaba a estas razones, una subdivisión de manzanas de fondo reducido y de forma más conveniente para la edificación, la provisión de varios espacios libres destinados a plazoletas, y ventajas de orden estético —las vistas interrumpidas que valora más agradables que la perspectiva de una lejanía—.

Esgrimiendo los mismos argumentos que ofrecía la Ordenanza de Barrios Parque, extrañamente ni se menciona. En cambio, objetaba el ancho de algunas arterias, alegando razones de tránsito, y proponía una modificación al proyecto. Luego de varias entrevistas, se logró un acuerdo entre el señor Chas y el Director del Departamento de Obras Públicas, y se presentó un diseño consensuado firmado por los ingenieros civiles Guerrico¹³⁷ y Frehner.¹³⁸ El expediente N° 62.498-C-1925 presentado en agosto, se aprobó entonces por Ordenanza N° 1129.¹³⁹

Si bien se desconocen las conexiones entre Julio Dormal (h) y Vicente Chas, las similitudes entre el proyecto publicado en *La Nación* y el presentado ante el Consejo Deliberante resultan más que sugerentes [Fig. III.12 y III.13]. En línea con la propuesta de Dormal, sacrificaba la profundidad de los lotes en pos de la multiplicación de frentes que redundaría en un mayor rédito económico.

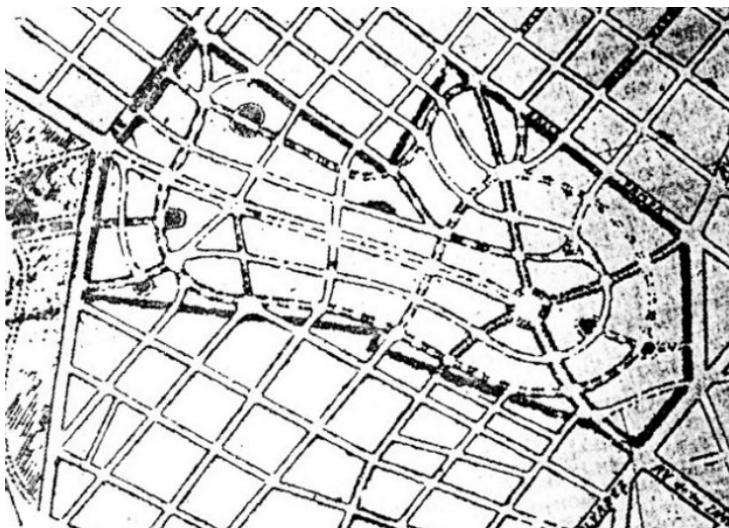


Fig. III.12: Proyecto presentado por Julio Dormal en *La Nación*

136 Del Partido Radical, fue Intendente provisional en 1919

137 Adolfo Guerrico era sobrino de José P. Guerrico, creador de la Ordenanza de Barrios Parque y concejal en el año en el que se aprobó la ordenanza de excepción para Parque Chas

138 Armando Santiago Frehner (1897-1980) y Adolfo Guerrico (1897-1950) acababan de graduarse, por lo que se infiere que sólo elaboraron cuestiones técnicas sobre un plano ya diseñado.

139 Se le otorgaba a Chas un plazo de 4 años para desmontar y entregar calles, ochavas y plazas, y 15 meses para la obligación de rectificar la escritura de cesión de calles cedidas en mayo de 1922

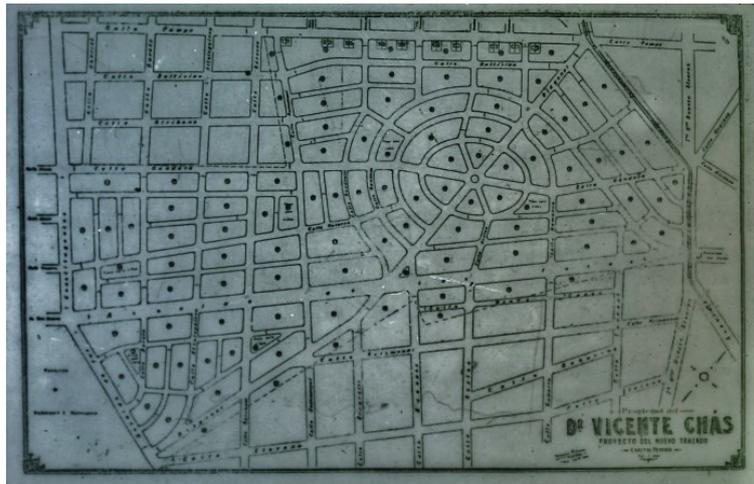


Fig. III.13: Proyecto presentado al Concejo Deliberante por los Ing. Guerrico y Frehner. Fuente: Actas HCD

En cuanto a los motivos que impulsaron a Chas a llevar adelante esta empresa, según los comentarios recogidos de las entrevistas realizadas y los relatos recolectados en los talleres de historia oral, todos apuntaban al hecho de obtener un mayor beneficio económico del negocio inmobiliario que, aunque carecemos de datos concretos, se encuadra con las prácticas de esa época.



Fig. III.14: Vista aérea de 1925 en la que además de las 20 casa ya construidas, se pueden observar los hornos de ladrillos comunes aún no demolidos, el techo del galpón de lo que sería la fábrica de ladrillos cerámicos, las huertas al costado del arroyo Ballivian, y próximo a la Facultad de Agronomía y Veterinaria la casa del cuidador. La avenida De los Incas aún no se había delimitado y seguía en pie un corralón de materiales cerca de la esquina de Triunvirato y Pampa. La edificación circundante ya era compacta. Fuente: IGM

En 1926, mientras se abrían las calles,¹⁴⁰ Vicente Chas loteó 100 terrenos, aledaños a los 20 chalets de 1923, con proyectos a construir, a elegir de acuerdo al gusto o necesidades del adquirente. El folleto de propaganda confeccionado para la ocasión era un prolijo cuadernillo que abundaba en información sobre las bondades del remate. En primer lugar, se promocionaba como un “barrio jardín” ubicado en Belgrano¹⁴¹ —si bien geográficamente inexacto seguramente implicaba más jerarquía— y mencionaba el trazado especial aprobado por la Municipalidad. “Rodeados de edificación y en un barrio completamente urbanizado. Tienen cloacas, agua corriente y luz eléctrica”. Y describen los transportes que circulan garantizando una “amplia y cómoda red de comunicaciones”. Se prometían construir en un término máximo de 7 meses por precios que variaban entre 17.000 y 36.500 pesos según modelo elegido y posición respecto de las avenidas.¹⁴²

Los 8 modelos propuestos, diseñados por Zapiola, Acosta y Froio —la misma firma que construyó los primeros veinte chalets— contaban con 3 dormitorios, baño y balcón o terraza en la planta alta, y living-comedor, cocina, wc, habitación de servicio, pórtico y galería en planta baja, generalmente con un depósito debajo de la escalera. Si bien las características de las viviendas coincidían con las establecidas en la Ley 9677 de casas baratas —y se las ofrecía como tales— no encontramos en nuestras investigaciones datos concretos de que se hayan enmarcado en esta operatoria. El ancho de la edificación variaba entre 8,10m y 6,53, y su profundidad entre 10,48 y 6,50, por lo que la superficie promedio rondaba los 120 m².¹⁴³ Las ligeras variantes entre las tipologías —un balcón, una galería o las terminaciones— evitaban la monotonía en concordancia con la estética pintoresquista, presentada en el Capítulo II.

140 Hasta el 1 de enero de 1926 tenía plazo la Municipalidad para replantear el trazado, y Chas debía terminar el desmonte y entregar las calles, ochavas y plazas perfectamente niveladas en los cuatro años siguientes. En tanto se realizaban los trabajos de nivelación del terreno, se construyó una fábrica de ladrillos cerámicos, aprovechando la tierra de desmonte. Estaba ubicada en lo que hoy es Gándara al 2900 (entre las calles Bauness, Gándara, Andonaegui y Hamburgo). Se fabricaban en él ladrillos cerámicos, baldosas cerámicas y tejas, y lo explotaba la firma Luchetti, Fontana y Masola.

141 Recordemos que la zona dejó de pertenecer a Belgrano en 1887:

142 Se pagaba un pequeño anticipo al escriturar, y el resto con dos hipotecas: una a favor del Banco Hipotecario Nacional y una segunda a nombre del Dr. Chas. También mostraba un ejemplo de forma de pago, que permitía un anticipo de \$2500, cuotas de \$219 durante 5 años y luego de \$59 hasta cancelar la hipoteca con el Banco Hipotecario. Los empleados públicos poseían mayores facilidades, dado que el BH les entregaba cédulas para abonar el anticipo. Un docente en los años 20 ganaba entre \$210 y \$312 mensuales de acuerdo a la categoría a la que pertenecía, mientras que los directores cobraban entre \$330 y \$400. Ver Ministerio de Cultura y Educación “Evolución de los salarios docentes 1906-1975”, Publicación de la Dirección nacional Sectorial de Desarrollo, 1976. <http://www.bnm.me.gov.ar/giga1/documentos/EL001296.pdf> consultado en línea el 01/04/2018

143 Aunque el modelo D1 llegaba casi a 150 m² y los E apenas alcanzaban a 100m².



Fig. III.15: Portada del folleto de propaganda de venta de 100 chalets a construir y Fig. III.16 En el mismo folleto, "Plano recientemente aprobado indicando los terrenos a lotear". Fuente: Archivo personal

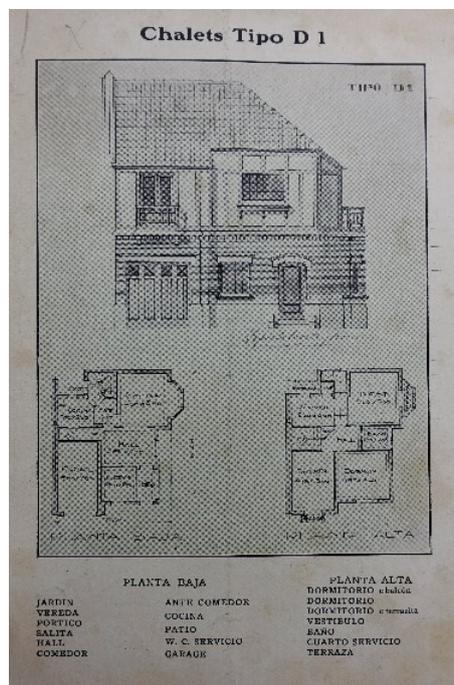


Fig. III.17: Modelos de chalets ofrecidos en el folleto de remate. Fuente: archivo personal

Vendiendo con este formato de casas a construir, Chas garantizaba una impronta pintoresquista a todo el barrio. Si bien no llegaron a 100, hemos detectado 76 chalets levantados con esa modalidad. En forma paralela, se edificaron otras viviendas en la zona que no coincidían con los modelos

presentados en los folletos de venta —estimamos su construcción a partir de diseños propios—pero manteniendo la estética característica de aquellos. Tal es el caso de un grupo de viviendas sobre la calle La Pampa, o las de las esquinas de Bucarelli y Atenas, y Bauness y Ballivian, ambas sobre lotes dobles o triples.



Fig. III.18: Foto de 1927 en donde se ven parte de los 100 chalets ya construidos, que mostraban los folletos de venta en 1927. Fuente: Archivo personal



Fig. III.19: Fotos actuales: un par de las 20 casas originales; y grupo de casas pintorescas que datan de 1926. Fuente: Archivo personal

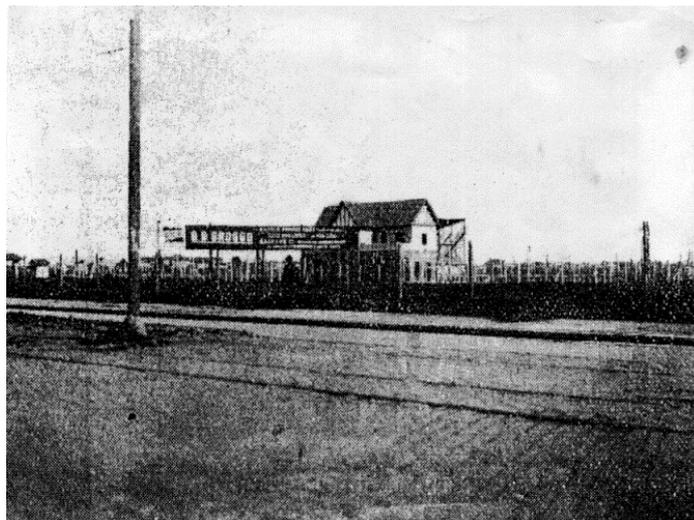


Fig. III.20: Foto publicada en los folletos de remates, tomada desde la Av. Triunvirato en la que se observan los lotes a rematar y la sede del Club Almagro sobre la calle Ginebra. Fuente: Archivo personal

A medida que fueron completándose los trabajos de apertura de calles, se comenzaron a lotear los terrenos a través de la firma G. G. Grosso y Cía., de quienes se conservan aún volantes y folletos de propaganda. El primer gran remate se efectuó el 27 de noviembre de 1927.



Fig. III.21: Imagen aérea de los terrenos a lotear en donde se pueden observar algunas de las calles del nuevo trazado (en la foto original pintadas con témpera blanca, ya que en 1927 estas calles aún no habían sido abiertas), las primeras construcciones del Club Almagro, y al fondo las casas ya edificadas a partir de 1926 y sobre la calle Pampa los 20 chalets. El entorno completamente urbanizado. En la foto inferior las carpas que se

instalaban y el movimiento que se generaba alrededor de ellas. Fuente: *El fraccionamiento de tierras desde Juan de Garay a nuestros días*, (Biblioteca de la Cámara Argentina de Empresas vendedoras de terrenos, 1965), 67

En definitiva, la elección de Vicente Chas de un diseño urbano pintoresquista perseguía generar un atractivo, siguiendo los argumentos de Dormal y al parecer, desconociendo la ordenanza de 1911, que reportaba algo diferente al común denominador de los remates. Chas confiaba en la plusvalía que la novedad de su trazado y su resultado espacial a tal punto de ceder más del doble de la superficie requerida por ley para calles y plazas. El resultado fue realmente innovador, y la forma en que se vendieron los lotes demostró un alto grado de profesionalismo para la comercialización. Evidentemente la ecuación arrojaba el doble de lotes –aunque más cortos– que no presentaban remanentes en el centro de la manzana como en la cuadrada tradicional.

III.c Comparando las grandes variaciones a la cuadrícula

Habiendo presentado el caso de Barrio Parque Chas, así como sus antecedentes y los construidos inmediatamente después, proponemos un análisis comparativo que permita valorar los casos a partir de una serie de categorías. Como material contamos, por un lado, con los planos digitalizados de cada uno de los proyectos—Quinta Hale, Palermo Chico, Cafferata, Rawson y Parque Chas—, y por el otro con los planos de la Capital Federal, de los cuales seleccionamos cuatro en función de fechas significativas y de la calidad del material: el plano de 1895, antecesor y base del trazado de 1898-1904 [Fig. I.6 y III.22]; el trazado definitivo de la cuadrícula en el Plano de Mejoras de 1904 [Fig. I.7 y III.23]; el plano de 1916, realizado durante la intendencia de Arturo Gramajo, muestra con lujo de detalles no solamente las calles ya trazadas, en contraposición a la cuadrícula proyectada sobre los predios aún no urbanizados, sino las curvas de niveles, las edificaciones existentes y la resolución material de las calles (asfalto, empedrado, o enmaderado). [Fig. III.24] Por último, tomamos los planos del Levantamiento Catastral Aerofotogramétrico y terrestre efectuado por la Dirección General de Catastro en 1938. En este minucioso relevamiento, que ya incluía los trazados definitivos, exhibe edificaciones con su ocupación real y con detalles que permiten comprender el contexto, la inserción de los trazados y los orígenes de las tierras.

Planos generales



Fig. III.22: Plano Topográfico 1895. Fuente: BN

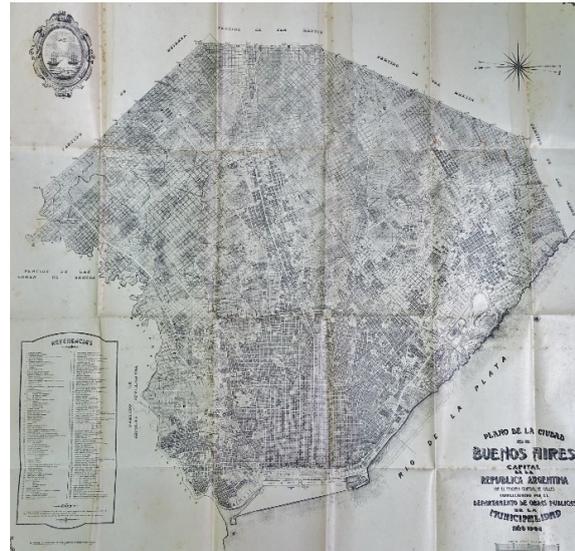


Fig. III.23: Plano del DOP 1904. Fuente: MM

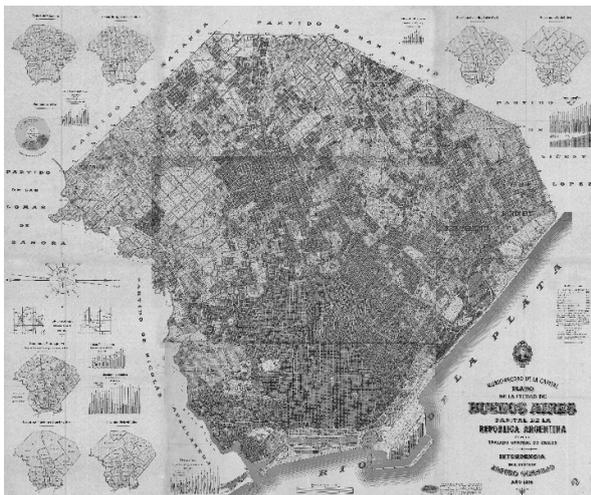


Fig. III.24: Plano Gramajo 1916. Fuente: MM



Fig. III.25: Plano actual Fuente: realización propia

Plano con ubicación de los proyectos



Fig. III.26: Plano actual indicando los barrios parque. Fuente: realización propia

En violeta: los barrios parque proyectados hasta 1925

En verde: los barrios parque proyectados después de 1925

En las Fig. III.25 y III.26, el plano de la Capital con la ubicación de los proyectos permite notar, en primer lugar, la cercanía de los dos primeros barrios —Quinta Hale y Palermo Chico—al centro histórico, así como su articulación con los terrenos donde tuvieron lugar los festejos del Centenario. En segundo lugar, resalta la modesta escala del Barrio Cafferata y su localización en el sector Sur de la ciudad. Por último, evidencia la envergadura Barrio Parque Chas y, en comparación, el reducido tamaño del Barrio Rawson, cuyas posiciones podrían caracterizarse como intermedias.

El recorte, centrado en cada uno de los cinco casos del período, de los planos 1885, 1904, 1916 y 1938 reflejan el grado de avance y consolidación del entorno en el momento de su construcción, el trazado original de la grilla y el grado de alteración a la misma que supusieron las propuestas, y las lógicas de estos trazados en correspondencia con límites de terrenos que oficiaban de arterias de comunicación, parques o remanente de lotes que daban hacia otras calles.

Quinta de Hale con el límite indicado



Fig. III.27: Sector Plano Topográfico 1895



Fig. III.28: Sector Plano del Depto. de Obras Públ. 1904

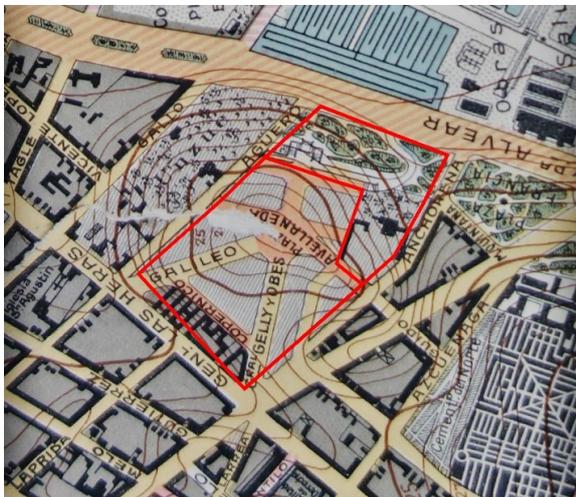


Fig. III.29: Sector Plano Gramajo 1916



Fig. III.30: Sector Levantamiento Catastral 1938

El primer barrio analizado formaba una quinta “Sucesión de Samuel Hale” que en 1895 [Fig. III.27] ya se encontraba rodeada de manzanas. Próximo se encontraba el Cementerio del Norte, y del otro lado de la Av. Alvear (hoy Av. Del Libertador) se ubicaban las instalaciones de Obras Sanitarias de la Nación para purificar el agua. En 1916, con dos de sus lados más densamente consolidados, se registra el nuevo trazado *Beaux Arts* de Bouvard aunque, según se indica, no edificado aún [Fig. III.29]. Las cotas de nivel dan cuenta de la particularidad del sitio y permiten reconstruir la relación de estas con la propuesta: el parque tomando la barranca hacia el noreste y, en el centro de la polilínea

de máxima altura, el vértice y punto focal de las diagonales donde estaría ubicado el monumento. En el relevamiento catastral de 1938 [Fig. III.30] se encuentra todo construido. La quinta de Unzué, originalmente amanzanada, en este plano aparece transformada en parque (hoy Biblioteca Nacional). El edificio de Obras Sanitarias había dejado paso al Museo Nacional de Bellas Artes.

Barrio Parque Palermo Chico con el límite indicado



Fig. III.31: Sector Plano Topográfico 1895



Fig. III.32: Sector Plano del Depto. de Obras Públ. 1904



Fig. III.33: Sector Plano Gramajo 1916

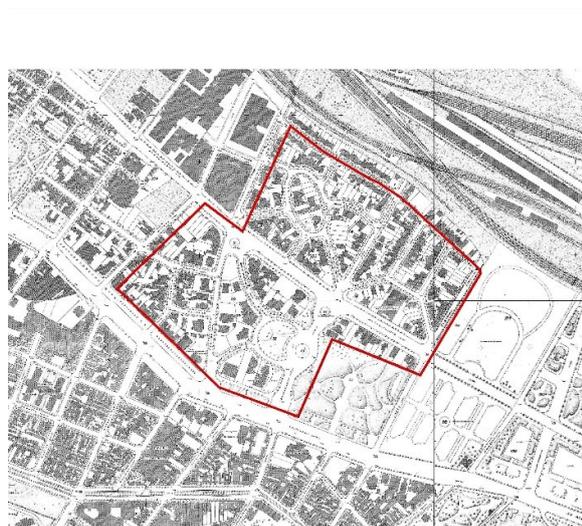


Fig. III.34: Sector Levantamiento Catastral 1938

Conformado por cuatro quintas, entre ellas una de Unzué y otra de Sucesión de Samuel Hale, y atravesado por vías férreas, se encontraba próximo al río [Fig. III.31]. En 1904 aparece el amanzanado que debía concretarse, salvo en la quinta de Teodoro Aubin y el Pigeon Club [Fig. III.32]. En el plano de 1916 ya aparece una cierta distancia al agua y ocupado ese espacio por vías, sin desniveles por encontrarse debajo de la barranca. El diseño del primer sector realizado por Thays, cuando aún no se había incorporado la quinta de Unzué, que figuraba con el trazado cuadrícula como un hecho [Fig. III.33]. En el plano de 1938 aparece el trazado del sector incorporado, ya desaparecido el Pigeon Club

[Fig. III.34]. El sector entre las vías y el límite del barrio también se había loteado, todo con trazado pintoresco. El terreno que en 1895 figuraba como municipal fue incorporado como parque.

Barrio Cafferata con el límite indicado



Fig. III.35: Sector Plano Topográfico 1895
Públ. 1904



Fig. III.36: Sector Plano del Depto. de Obras



Fig. III.37: Sector Plano Gramajo 1916



Fig. III.38: Plano actual

Formando parte de la quinta de los herederos de Clara J. de Heber, atravesada por una calle llamada Asamblea, y por parte de los bañados de Flores [Fig. III.35]. Nueve años después permanecía esta quinta, pero se había enajenado un predio entre éste y la calle Centenera [Fig. III.36]. En el plano de 1916 se representaba la extensión de la grilla establecida en 1904, aunque los ajustes llevaban a un amanzanamiento de lados mayores al habitual [Fig. III.37]. Por último, el plano de 1938 muestra la propuesta de la CNCB que divide la manzana inferior en 6 rectángulos, organizados en dos líneas de tres paralelas a Asamblea, un parque oval en el centro y dos manzanas angostas que reconstruyen el ángulo. [Fig. III.38] Un tímido intento de trazado pintoresco.

Barrio Rawson con el límite indicado



Fig. III.39: Sector Plano Topográfico 1895

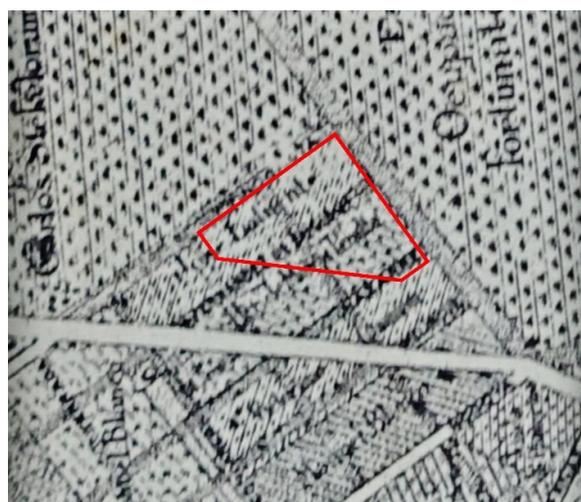


Fig. III.40: Sector Plano del Depto. de Obras Públ. 1904

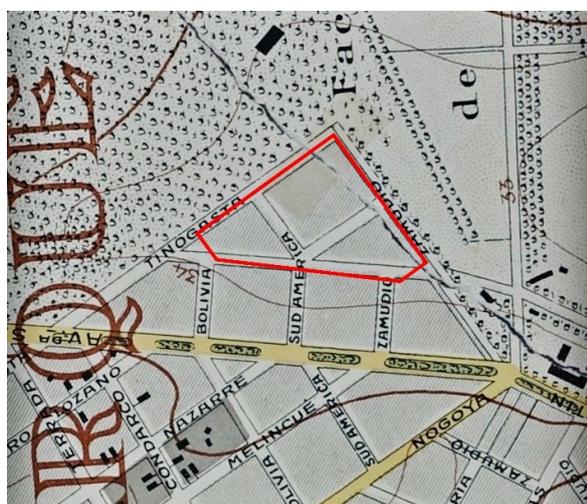


Fig. III.41: Sector Plano Gramajo 1916



Fig. III.42: Sector Levantamiento Catastral 1938

Rodeado de tierras ocupadas –que al desalojar pasaron a patrimonio municipal– y limitado por el camino a San Martín [Fig. III.39]. Si bien en el trazado de 1904 la cuadrícula acompañaba la dirección de los predios [Fig. III.40], en 1916 el amanzanamiento aparece paralelo a la ya Av. San Martín, generando dos sectores triangulares [Fig. III.41]. Finalmente en el plano de 1938 [Fig. III.42] aparece con su forma definitiva, también diferente a la proyectada en 1918 [Fig. III.5] y carente de los elementos pintoresquistas del proyecto original. También se observa el sector que cambió de conformación para dar lugar a edificios en altura, que la CNCB había considerado económicamente más beneficiosos. Igualmente rodeado de parques, remite a la baja densidad de las casas individuales. La Facultades de Agronomía y Veterinaria, instaladas en 1904, sin embargo en el plano de esa fecha no aparecen. En los siguientes planos se encuentra consolidada.

Barrio Parque Chas con el límite indicado

Es llamativa la diferencia del entorno entre los planos de 1895 y 1904 [Fig. III.43 y III.44]; en el primero lo que era la quinta de Munita (hoy Herederos de Chas) que cedió un sector próximo a la Av. de los Constituyentes. En el Plano de Mejoras en cambio aparece todo amanzanado, incluso la quinta pero con un rayado indicando que se trata de un proyecto. En cambio en el plano de 1916 resulta evidente el contraste, ya que alrededor se encuentra todo loteado y construido, y en cambio el trazado sobre la quinta aparece en punteado [Fig. III.45]. Destacan las construcciones de los hornos de ladrillos próximos a Av. Triunvirato y, en otro extremo, la casa del cuidador de la quinta. Las curvas de nivel muestran desde la zona norte, la laguna de Triunvirato y pampa, y en extremo sur una de las zonas más altas de la ciudad. En el plano de 1938 se exhibe el nuevo trazado y gran parte del barrio se encuentra construido [Fig. III.46].

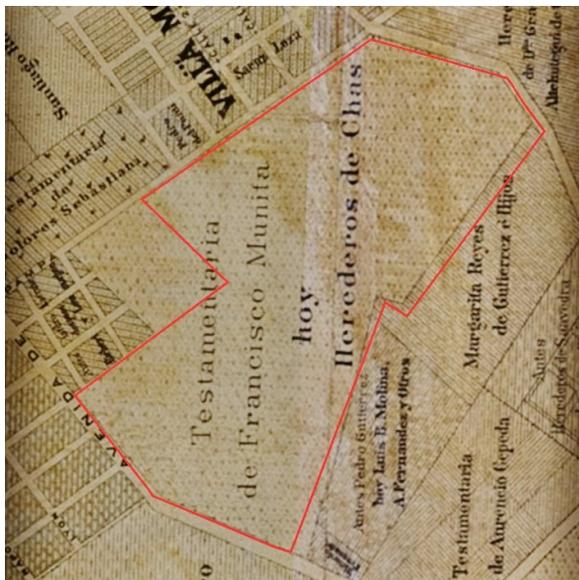


Fig. III.43: Sector Plano Topográfico 1895



Fig. III.44: Sector Plano del Depto. de Obras Públ. 1904

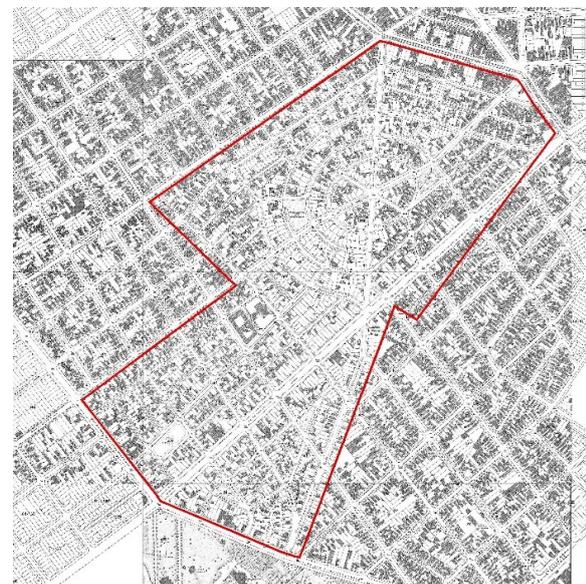


Fig. III.45: Sector Plano Gramajo 1916

Fig. III.46: Sector Levantamiento Catastral 1938

Plano comparativo de los barrios analizados a escala

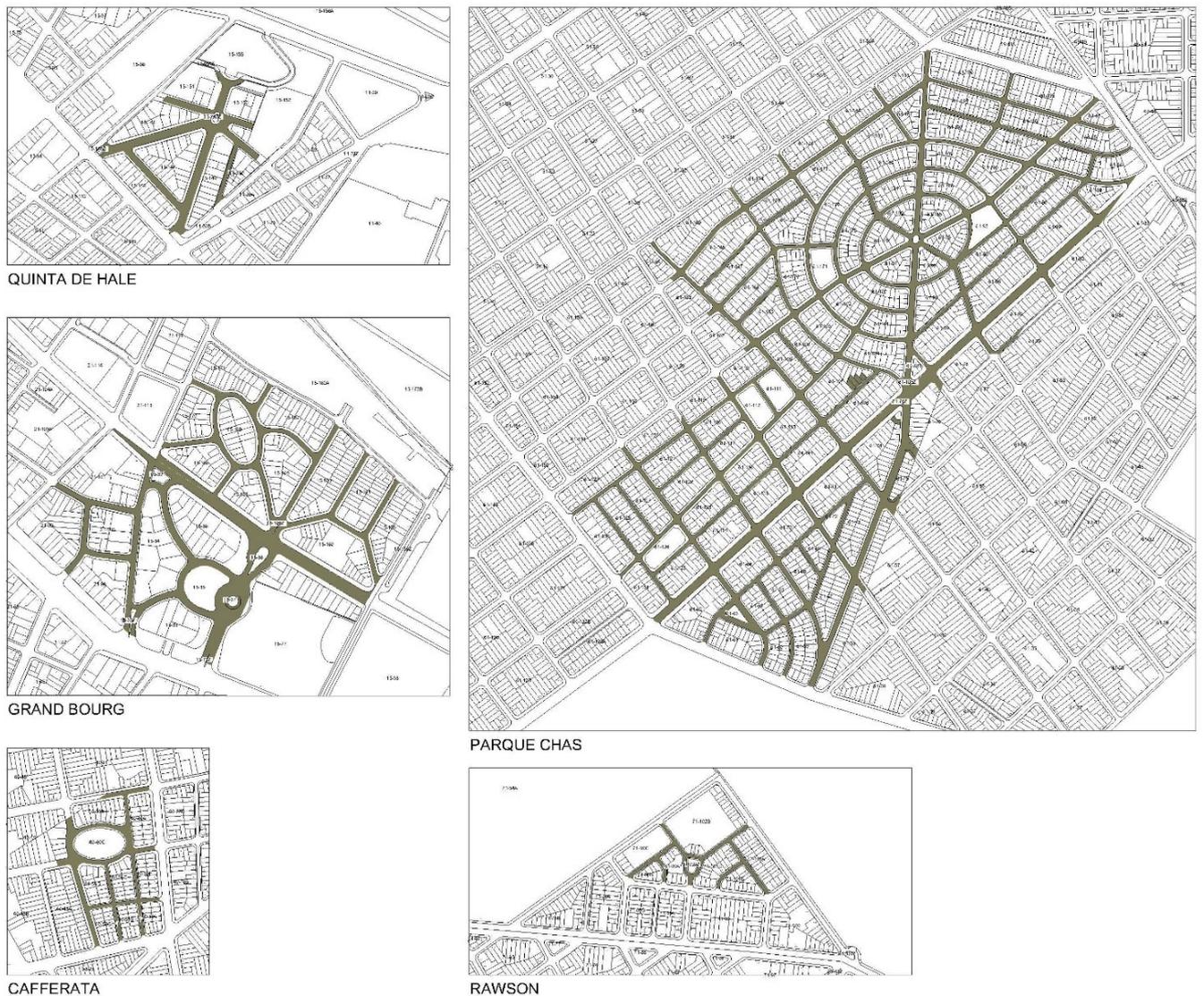


Fig. III.47: Barrios parque analizados en la misma escala con el objeto de comparar su tamaño. Fuente: propia

Observamos en esta comparación a escala que, en relación a Barrio Parque Chas, se trató de intervenciones menores, salvo Palermo Chico, cuyo trazado definitivo es de escala intermedia. En la quinta de Hale se puede reconocer un trazado *beaux arts* enlazando hitos urbanos propio de la escuela germana. Ciertos rasgos pintorescos se deben a la utilización de los desniveles existentes de

la barranca para crear situaciones imprevistas, interrupciones y cambios de perspectivas. No pretendió integrarse a la cuadrícula, como tampoco fue el caso de Palermo Chico. Sí en cambio fue preocupación en los barrios analizados de la CNCB y en Parque Chas. Cabe aclarar que este último tuvo un proceso que lo llevó a integrarse para obtener la aprobación, debido a las críticas de la Comisión de Obras Públicas por las interrupciones al tráfico que este diseño generaba.

DENOMINACIÓN	FECHA CREACIÓN	INICIO CONSTRUCC.	SUPERFICIE m2	PROYECTO	OPERADOR	SOBRE CUADRÍCULA
QUINTA HALE	1906	1907	90.430,14	J. BOUVARD	MUNICIPALIDAD	SI
BARRIO PARQUE PALERMO CHICO	1912	1912	248.857,07	C. THAYS	MUNICIPALIDAD	SI
BARRIO CAFFERATA	1918	1918	53.181,55	COM. NAC. CASAS	COM. NAC. CASAS BARATAS	SI
BARRIO PARQUE CHAS	1925	1926	644.528,00	FREHNER GUERRICO	PRIVADO	SI
RAWSON	1918	1928	46.488,75	COM. NAC. CASAS	COM. NAC. CASAS BARATAS	SI
BARRIO MARCELO T. DE ALVEAR	1918	1923	145.785,87		COM. NAC. CASAS BARATAS	SI
BARQUE PARQUE CASULLO	1928?	1936?	278.071,71	FORESTIER?	PRIVADO	NO
JUAN PERÓN (HOY CORNELIO SAAVEDRA)	1949		287.922,19		FUNDACIÓN EVA PERÓN	SI

Fig. III.48: Tabla comparativa de barrios parque analizados dentro de la ciudad de Buenos Aires. Fuente: propia

En este cuadro comparativo se ha sumado a dos barrios parques construidos en forma posterior al ámbito de nuestro análisis, pero que también demuestran que no encuadran con las características de nuestro caso de estudio: el Barrio Parque Casullo (posteriormente denominado Barrio River y Barrio Gral. Belgrano), si bien se trató de un negocio privado, no debió confrontar con el damero ya que se construyó en el predio en el que funcionaba el Hipódromo Nacional; y el Barrio Juan Perón, que sí debió desandar la cuadrícula prefijada, pero se trató de un emprendimiento estatal.

Respecto de las áreas abarcadas, ninguno llegó siquiera a la mitad de superficie de Barrio Parque Chas, lo que da cuenta de la magnitud del emprendimiento. Del análisis de los distintos planos para la ciudad de Buenos Aires seleccionados, se puede observar el proceso que cada uno de estos barrios fue llevando, hasta lograr su materialización en ellos, así como valorizar sus respectivos contextos.

III.d Los rematadores: el paraíso como argumento de venta

“el gran Barrio Parque Chas, por la armonía viviente de su conjunto, será el sitio ideal para vivir, –incuestionablemente único en la metrópoli, – escogido por cuantos anhelan disfrutar, vencida la jornada diaria, de la quietud del hogar”¹⁴⁴

Gracias a la expansión de la red de transporte público y el consecuente abaratamiento del desplazamiento de la población, más sectores tuvieron acceso al lote propio que derivó, a su vez, en el aumento de créditos, muchas veces otorgados por los mismos rematadores. Scobie (1986) se extiende sobre los modos de operar de éstos, en los que hallamos muchas coincidencias con los adoptados en Parque Chas. Tomamos además de Norma Lanciotti su hipótesis sobre la flexibilización del crédito inmobiliario, que amplió notablemente la posibilidad de compra de propiedades urbanas evaluada en función del precio de la tierra, la evolución demográfica, de los ingresos y del crédito en la ciudad de Rosario. Salvando las diferencias entre los escenarios, utilizamos sus disquisiciones para comparar con los loteos en nuestro caso. Por otra parte, el trabajo de Nora Clichevsky amplía la mirada diferenciando actores privados y políticas de Estado para loteos urbanos y María V. Ciliberto revisa el proceso que en el siglo XIX determinó la pérdida de una importante cantidad de tierras públicas en el sector que nos ocupa. Pero para poder analizar las prácticas de estos remates debimos recorrer el capítulo III de *Las formas de la expansión 1910-1950* de Ana Gomez Pintus (2018) que, si bien refiere a un tipo de loteo suburbano con escenarios completamente diferentes, remite a un *modus operandi* común a la época, así como el proceso de valorización de la tierra que forzaba la subdivisión de las quintas.

A partir de este corpus, podemos sostener que los rematadores jugaron un papel fundamental en la expansión tanto de la ciudad de Buenos Aires como en la provincia. Funcionaban como desarrolladores transformando o desestimando áreas, y ejerciendo métodos de comercialización sumamente creativos. Asimismo fueron, según Scobie, el principal factor de crédito al pequeño comprador en los remates de grandes extensiones. Dos libros dan la pauta de esta profesión tan valorada en ese momento: *El fraccionamiento de tierras desde Juan de Garay a nuestros días* de Ernesto Beni y *Manual del rematador* de Luis Guaraglia.

El primero examina las distintas formas que fue tomando la venta de tierras, los visionarios, los riesgos económicos que afrontaron, y la competitividad que los reunió en organizaciones que intentaron dar prestigio a su trabajo. Este libro relata la epopeya de los martilleros que, con ingenio e inversión de una buena suma de dinero proveniente de su peculio, lograban movilizar una gran

144 Fragmento del folleto de propaganda de venta de loteos de G. G. Grosso del 21 de octubre de 1928

cantidad de gente a los remates. “Bañaderas”¹⁴⁵ gratis, avisos en los diarios, música y refrescos, y hasta almuerzo campestre si se hacía en una zona distante del centro. Como ejemplo pone a G. G. Grosso y sus famosos loteos en Parque Chas,¹⁴⁶ hombre que según el autor enaltecía la profesión a esa altura ya agrupada en la Corporación de Rematadores. A través de sus capítulos realiza una sinopsis de los aspectos jurídicos que fueron perfilando y dignificando la tarea, y culmina con una breve defensa del oficio, usualmente denigrado bajo el apodo de “especuladores” e “inescrupulosos”. Cabe destacar que independientemente de los negocios que realizaron, los rematadores proveyeron en muchos casos de las infraestructuras para la apertura de nuevas áreas, financiaban la compra en cuotas, se encargaban de la urbanización, mensura y subdivisión de predios.

El segundo libro –mucho más extenso– orienta la mayoría de sus capítulos a instruir sobre el buen comportamiento (ética), los pasos y documentación a tener en cuenta al fraccionar una propiedad, normas legales, tipos de subastas, métodos para manejar las situaciones (lo llama “el arte de rematar”), y forma de publicitar los eventos. Entre los requisitos para promocionar los remates señala la necesidad de cartel al frente de los terrenos, prospectos (lo más valioso para lograr éxito en la venta si el diseño es bueno y con abundantes fotografías e información), que sirven a su vez de base para el boleto de compra-venta;¹⁴⁷ avisos en los diarios, volantes (si es que se pretende llegar a un público que no lee diarios), cartas dirigidas a posibles interesados, avisos radiales, afiches en la vía pública, y hasta avisos en los noticieros cinematográficos (caros y con magros resultados).¹⁴⁸

145 “A comienzos del siglo XX se llamó «bañadera» a los ómnibus sin techo para hacer recorridos comerciales y turísticos. El nombre de «bañadera» era una de esas ironías metafóricas porteñas que identificaba la forma del vehículo con el de las bañeras de ese tiempo. Era una especie de bañera colectiva. Se discute entre especialistas de la historia de nuestros transportes urbanos si las primeras «bañaderas» fueron para mostrar lugares o si eran para llevar a remates de tierras.” Andrea Fernández, “El retorno de las 'bañaderas'” en *Ámbito Financiero* (01/08/2008) en <https://www.ambito.com/el-retorno-las-banaderas-n3510428>.

146 El texto que acompaña la imagen reproducida en este trabajo resulta pintoresco: “En una de las fotos que ilustran estas páginas, tenemos el agrado de presentar a uno de esos prominentes personajes en plena acción, en plena tarea de pionero y fundador de barrios, en este caso el populoso Barrio Chás, surgido en 1927, en las inmediaciones de Villa Urquiza. Nos referimos a ese grande y respetado maestro de martilleros que en vida fue Gerónimo Grosso, quien por su característica elocuencia y facilidad de palabra, así como por sus virtudes personales, se recuerda como una de las figuras de relieve en los anales de la profesión.

Nos parece verlo como si fuera hoy. En la foto que reproducimos (pág. 69), con su clásico sombrero “orión” recortado sobre las franjas paralelas de la carpa, iluminado el rostro por el calor que irrumpe espontáneamente en la defensa de una causa noble, con el brazo en alto y el índice extendido y vigoroso, trasunta en la energía de su mano toda su ardorosa fe, señalando sin titubeo el presunto comprador, promisorio germen del futuro Barrio Chás: ayer, un inmenso baldío en plena ciudad; hoy, con todo el confort moderno, incorporado a la planta urbana de nuestra hermosa Capital.

La vista aérea, que presentamos en cabecera de página (pág. 67), nos permite apreciar en toda su extraordinaria importancia y significación ese famoso loteo del antiguo Parque Chás, así como la escena de las precursoras bañaderas y esa otra del remate, nos imbuyen cabalmente de cómo cambiaron las costumbres a través del tiempo.” Ernesto Beni, *El fraccionamiento de tierras*, 63-64.

147 “Deben constar en él la cantidad de lotes a vender, su ubicación, los medios de movilidad, factores de valorización, base y forma de pago, día, hora y lugar del remate, lugar y hora de partida de los ómnibus” Luis Guaraglia, *Manual del rematador*, 173.

148 Cuando relata en otro capítulo cómo debe ser el remate, indica la necesidad de numerar lotes y manzanas para su correcta identificación por parte de los interesados. La carpa es indispensable en los loteos importantes, permitiendo cobijarse de la lluvia, el viento, el sol o el frío. Es indispensable colocarla el mismo día por la mañana, eligiendo el mejor lugar para emplazarla. Tiene que haber una tribuna con micrófono para el subastador [Fig. III.50], y al lado una mesa para los boleteros

Todas prácticas que vemos reflejadas en los loteos de Parque Chas, que se extendieron por casi veinte años

Scobie también dedica unas líneas a estos promotores, que proliferaron principalmente en los inicios del siglo XX. Pero resulta crítico en cuanto a los excesos en las que incurrían, dejando a veces al comprador a su suerte ya que no existían controles estatales que regularan su trabajo.

Las fotos proporcionadas por G. G. Grosso (hijo), los relatos de los vecinos, y los profusos folletos de venta donados por los descendientes de los compradores, permitieron corroborar las características de estos remates en Barrio Parque Chas.



Fig. III.49: Podemos observar la fiesta que generaba un día de remate en el sitio mismo. Fuente: Archivo personal

Según relatos de los protagonistas¹⁴⁹, los remates se efectuaban dentro de carpas [Fig. III.49] que se armaban para ese día sobre los terrenos a lotear, que se irían desplazando a medida que se lograban adjudicar. Como se dijo, eran promocionados por grandes avisos en los diarios, autos con altoparlantes, y bañaderas que trasladaban en forma gratuita a los interesados desde distintos puntos de la ciudad. En el lugar tocaban bandas de música y servían naranjada como atractivos agregados al de la venta. Por ese motivo concurría toda clase público, no solamente los potenciales compradores. Era una verdadera fiesta, y muchos lo consideraban un pasatiempo aunque no tuvieran posibilidades de comprar. Pero los precios y la financiación tentaban al más distraído, multiplicando así los posibles compradores. El hecho de comprar para invertir no era rentable para los vendedores, porque debían demostrar en los futuros loteos que se trataba de un barrio en franco desarrollo. Por ese motivo financiaban la compra de materiales suficientes para levantar una habitación, cocina y baño con la única condición de que lo hicieran dentro de los 6 meses de realizada la operación. Los

y/o planilleros. Conviene transmitir música por los altoparlantes hasta la hora del inicio del evento, con el objeto de atraer y entretener a los interesados. Se deben proveer autos de excursión gratuitos, que porten el nombre del martillero.

149 Los relatos fueron recogidos en el marco de los Talleres de Historia Oral organizados por el Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires entre 1989 y 1991, y coordinados por la autora. Ver EGGERS.

avisos también daban cuenta de los numerosos transportes que existían en la zona para viajar al centro, la mayoría circulando por la avenida Triunvirato.

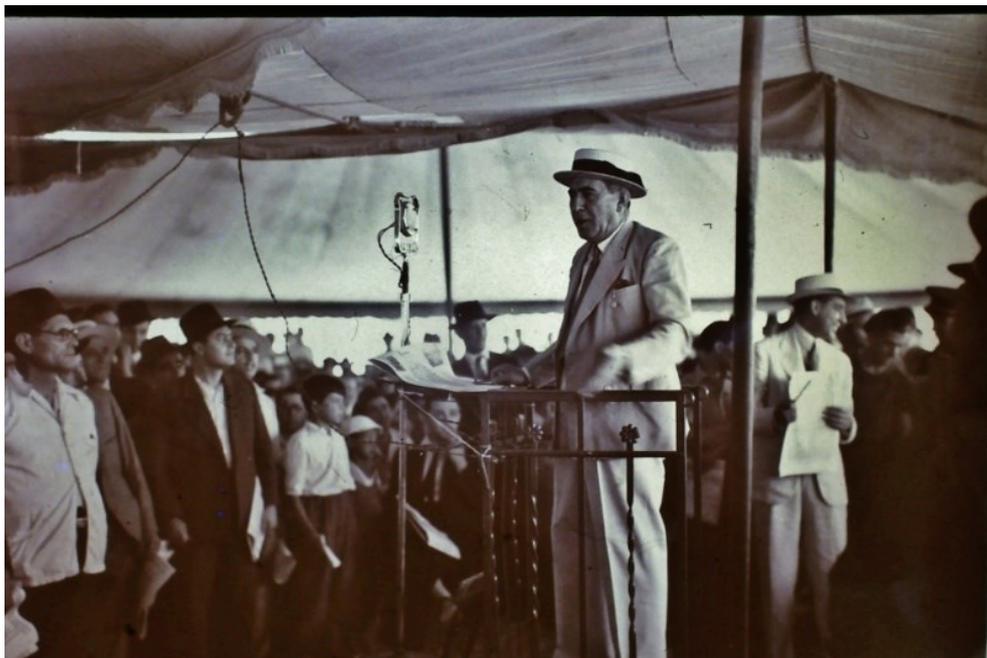


Fig. III.50: G. G. Grosso en su tribuna. Fuente: Archivo personal

Gracias a los completos folletos¹⁵⁰ que la firma G. G. Grosso imprimía para sus loteos, pudimos realizar un detallado análisis de los mismos a partir de 1927, con numerosos datos sobre la zona y su contexto, identificando prácticas usuales de los martilleros para lograr sus objetivos. Cotejando con los estudios de Gómez Pintus, hallamos grandes similitudes a pesar de tratarse de un contexto muy diferente y en años posteriores.

Como comentamos, el primer gran remate de tierras se hizo el 27 de Noviembre de 1927¹⁵¹, y comenzó desde la zona próxima a la avenida De los Incas y Triunvirato [Fig. III.51]. Las facilidades para la compra eran similares a los remates anteriores, con hipoteca en primer grado a favor del Banco Hipotecario Nacional y en segundo grado del Dr. Chas. Además el propietario donaba 5000 ladrillos de máquina¹⁵² y facilitaba de diez a treinta mil ladrillos en 100 cuotas, si se comenzaba a construir antes de seis meses. De esta manera, colocaba el material que producía la fábrica de ladrillos garantizando bellos frentes, y promovía la construcción que facilitaría demostrar en los siguientes remates que se trataba de un barrio pujante. Gracias a esas condiciones, humildes

150 Muchos fueron provistos por los vecinos, descendientes de los compradores originales que atesoraban como recuerdo de la adquisición. También aportaron testimonios y detalles que colaboraron a construir nuestra historia

151 “hacía un calor de primera, orillaba los 36 grados de calor; teníamos 3 carpas totalmente llenas, un público increíble. Tal es así que iniciamos el remate a las 16 horas cuando debíamos haber iniciado a las 15 horas. Seguimos hasta las 10 de la noche; es decir que estuvimos (sic) estar obligados a alumbrarnos con los focos de los automóviles por cuanto no teníamos en aquel entonces ni parlantes con micrófonos para poder hablar al público, que teníamos 3 carpas, atendidas 2 de ellas por mis tíos –2 hermanos de mi padre–, mi padre en la carpa del medio, y yo estaba dirigiendo al personal que estaba en la mesa donde se hacían todos los boletos de venta de los terrenos.” Relato del hijo de G. G. Grosso respecto de ese día

152 Los ladrillos de máquina se prestaban al estilo pintoresquista, sobre todos los de bordes curvos que servían como remate o corte, y de los que todavía quedan abundantes ejemplos en Parque Chas

trabajadores –en su gran mayoría inmigrantes– podían pasar del pago del alquiler mensual a la adquisición en cuotas a pesar de sus magros sueldos.¹⁵³ Las cuotas se abonaban en un chalet de madera que se construyó en una manzana triangular en la esquina de Triunvirato y Gándara. Y en el siguiente remate, se podía ver el crecimiento y la urbanización del lugar.



Fig. III.51: Portada del folleto desplegable para el remate del 27 de noviembre de 1927 que G. G. Grosso entregaba a los compradores a modo de constancia por el terreno adquirido. Fuente: Archivo personal

Los folletos daban cuenta además de los requerimientos respecto del carácter que debía adoptar la edificación, ya que se prohibían las construcciones precarias, los depósitos, fábricas o cualquier establecimiento molesto –que sí se podían ubicar sobre las avenidas externas– y se obligaba a dejar 3 m de jardín en el frente (salvo en los lotes de esquina si se destinaban a negocio) [Fig. III.52]. Se veía firme la voluntad del propietario por continuar con los postulados de los suburbios jardín, aunque ya no fuera él quien definiera el carácter de las futuras edificaciones. Además, la firma Zapiola, Acosta y Froio, que se encontraba levantando los chalets del remate anterior, ofrecía la construcción de las viviendas a un 30% menos de su costo respecto de cualquier otra empresa si se la contrataba para construir en estos nuevos terrenos. Es de hacer notar el carácter urbanístico de estas

¹⁵³ En 1921, el presidente Hipólito Yrigoyen elevó el salario mínimo de 100 a 160 pesos moneda nacional. El alquiler de las casas recién inauguradas en Barrio Rawson por la CNCB se elevaba a \$ 56 por mes.

exigencias, que recién se verían incorporadas en 1977 en el Código de Planeamiento Urbano que rigió a la Capital.

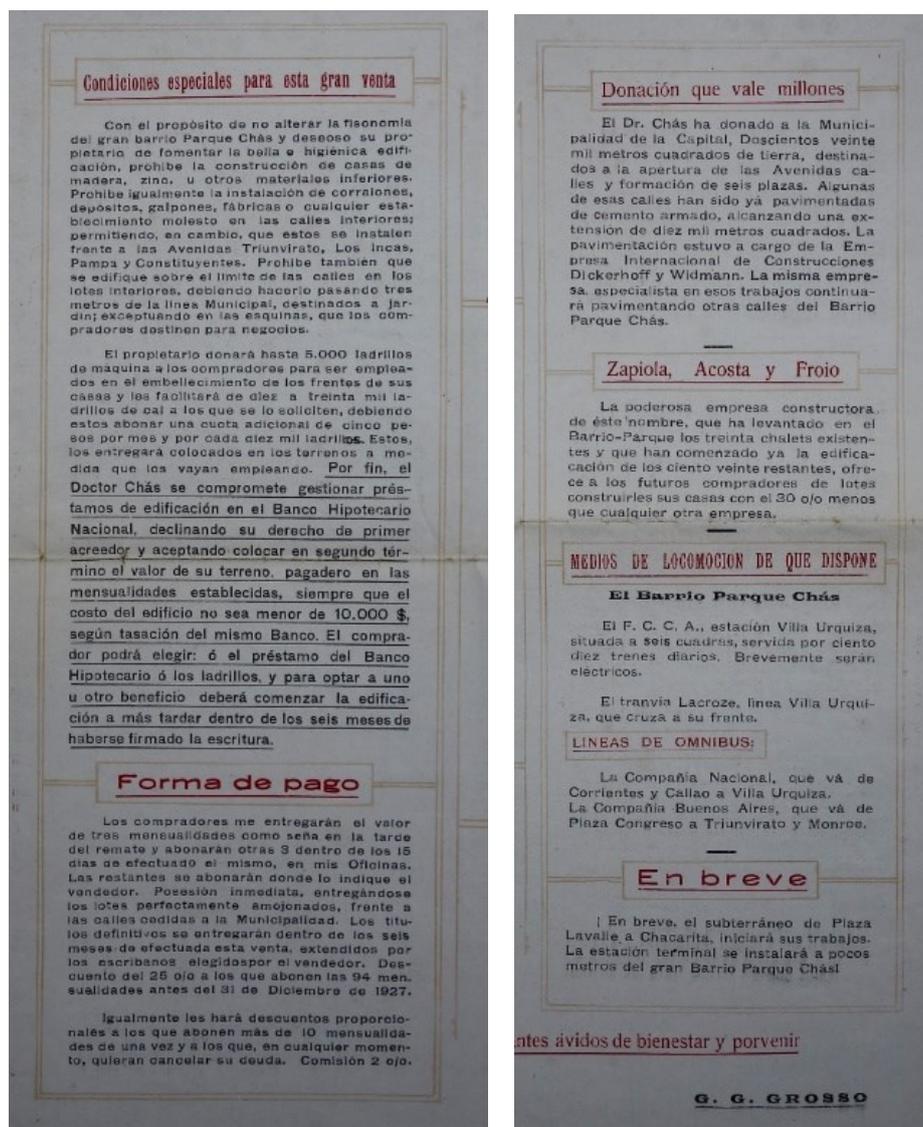


Fig. III.52: En el interior del folleto se especificaban la forma de pago, los requisitos a cumplir por las construcciones, y la donación o financiación de materiales. Daba cuenta del estado de avance del pavimento, de los medios de locomoción que se disponían, y prometía que el subterráneo llegaría a metros del barrio (hecho que se concretó en 2003). Fuente: Archivo personal.

En particular, la publicidad de Grosso referida a nuestro objeto de estudio, enaltecían el loteo sin escatimar en superlativos proclamando, por ejemplo, “Sin rival en Sud América”. “Será preferido porque es único, novedoso, artístico, cosa que ya no pueden ser otros barrios, definitivamente mal trazados” sostiene utilizando una combinación de los argumentos desarrollados en revistas especializadas y aquellos presentados en las sesiones del HCD. Pero sin dudas su relevancia resulta ostensible al reparar en que es a partir de su aparición en la órbita del emprendimiento que éste toma el nombre de *Barrio Parque Chás*. Esta operación no solo coloca al emprendimiento en una génesis tipológica y programática, sino que exalta el lugar de la naturaleza idealizada inserta en el tejido urbano. “vivirán en un paraíso”, sentencia.

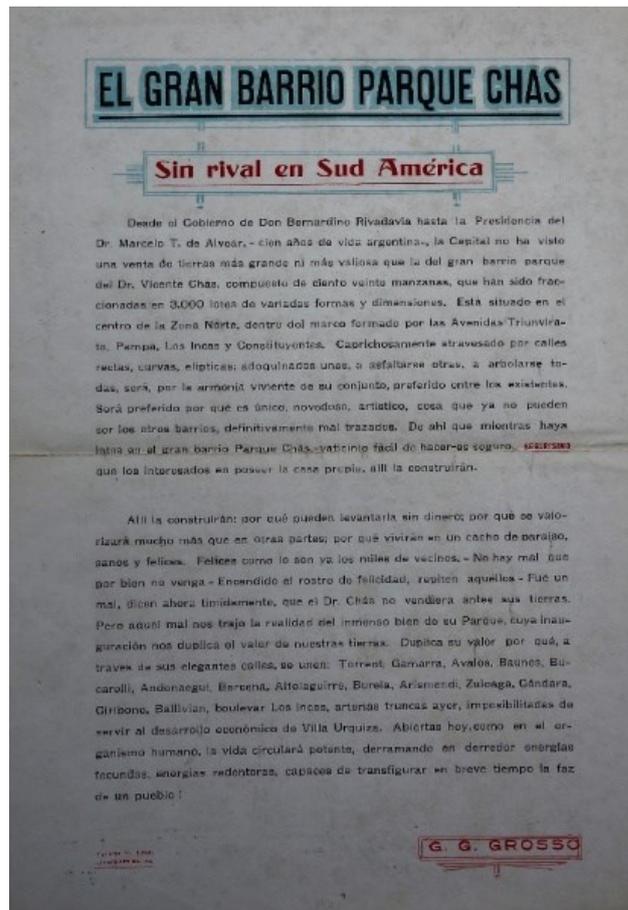


Fig. III.53: En la parte posterior del folleto G. G. Grosso enumeraba las ventajas de comprar en Parque Chas.

Fuente: Archivo personal



Fig. III.54: Vista aérea tomada en 1937 en la que se pueden observar aún las 3 grandes fracciones sin lotear, pero ya casi todo construido el resto. En la fábrica de ladrillos persiste el gran techo, y en el Club Almagro la cancha. Fuente: Catastro MCBA



Fig. III.55: Último loteo, realizado esta vez por la firma Parisi. Fuente: Archivo personal

Al revisar estas prácticas de comercialización, podemos asegurar que a principios del siglo XX en el Río de la Plata, los grandes rematadores de tierras –que hoy llamaríamos desarrolladores inmobiliarios– usaron el diseño de loteos en formato barrio parque con el objeto de sumar atractivos de venta y no como expresión de opinión sobre la forma de expansión de Buenos Aires. Como vimos, se trató de un caso único dentro de los límites de la Capital Federal, pero se transformó en algo usual en el contexto de la expansión en el Gran Buenos Aires, sobre todo a partir de los años 30.¹⁵⁴

¹⁵⁴ Para un análisis detallado ver Ana Gómez Pintus (2018).

Epílogo

La emoción más antigua y más intensa de la humanidad es el miedo, y el más antiguo y más intenso de los miedos es el miedo a lo desconocido.

Howard Phillips Lovecraft

Historias de todo tipo crecieron a la sombra del laberinto, y el misterio de la conformación de este barrio llenó páginas e imaginarios que ha llegado hasta lugares recónditos. Libros, cuentos, películas, lo han alimentado.

Producto de la disposición física del lugar atravesado entonces por experiencias cotidianas, relatos y fábulas, el imaginario urbano conformado permite una identificación del vecino con el sitio, pero propone una lectura totalmente diferente para el “foráneo”. ¿Qué los diferencia? Reflexionemos sobre las representaciones mentales y su retroalimentación a través de los discursos literarios, desde un punto de vista antropológico. Según Kevin Lynch (1966) las imágenes ambientales surgen de un proceso de intercambio entre observador y medio ambiente. Éste propone relaciones, y el observador elige, organiza y le otorga significado, limitándola y potenciándola. Por ese motivo puede variar entre los distintos observadores. La imagen colectiva se construye y realimenta, variando constantemente. Pero hay casos en los que a pesar de que las características físicas no son notorias, las impresiones mentales entre distintos observadores pueden ser coherentes (K. Lynch las llama “públicas”). Esto es lo que sucede a menudo en este barrio, en donde la representación del laberinto parece ser más producto de la propaganda que de la configuración real. Revisamos entonces textos que proponen y promueven esta situación, abonando el imaginario con numerosas leyendas, en su mayoría de ribetes trágicos, aunque también encontramos situaciones divertidas, dependiendo del género literario que lo expresa.

Si bien la ficción en forma de cuento o novela es la preferida por los autores de estos escritos, advertiremos también la representación del barrio como estructura laberíntica en poesías, historietas y relatos. Su aparición en la literatura fantástica en la mayoría de los casos, puede ser ejemplificada con el caso de la enigmática “Parque Chas” de Ricardo Barreiro, la novela en “El cantor de tango” de Tomás Eloy Martínez –que utiliza al barrio como símbolo de la búsqueda borgeana– y en “Las Islas” de Carlos Gamerro. También aparece en cuentos como los ya famosos de Alejandro Dolina,¹⁵⁵ el injustamente desconocido de Jorge Humberto Ghersa,¹⁵⁶ y los de Inés Fernández Moreno, entre los

¹⁵⁵ Por ejemplo “Historia de la manzana misteriosa de Parque Chas” parte de *Crónicas del ángel gris* (Buenos Aires: Ediciones de la Urraca, 1988).

¹⁵⁶ Nos referimos al cuento “De cómo Cacho venció a la Muerte” aparecido en *Apuntes sobre el mapa*, (Buenos Aires: Ediciones Expres-Arte, 1998).

que se destaca “Milagro en Parque Chas”, toda una alegoría de lo que significa el barrio para el colectivo. En *Seis calles. Una historia de Parque Chas*, Emanuel Galli relata su delirante fantasía destinada a la gente joven en una novela corta (*nouvelle*) con ritmo estresante y de catástrofe. El denominador común en todos ellos es la identificación del barrio con un espacio diferente, en el que pueden suceder cosas extrañas, fuera de tiempo, de la memoria colectiva o de la razón. “Allí descubrí que esto sólo sucede en Parque Chas”, relata el protagonista de *Seis Calles*, mientras Tomás Eloy Martínez sospecha que existe ahí un intersticio que divide la realidad de la ficción en la ciudad de Buenos Aires. Recorrimos entonces tres de estos textos para identificar los imaginarios que suscita este trazado laberíntico aún en la actualidad, decodificando las representaciones que construyen.

Pareciera que Tomás Eloy Martínez, en *El cantor de tango*, se pregunta por el diseño urbano adoptada a contrapelo de la cuadrícula española. Toda la introducción refiere al mítico laberinto, que en detallado informe aparentemente técnico proclama que el diseño fue copiado del dibujo que está bajo la cúpula de la iglesia San Vitale en Ravenna. Aunque incorpora otra hipótesis “Bonorino conjeturaba, sin embargo, que el trazado circular del barrio obedecía a un plan secreto de comunistas y anarquistas para proporcionarse refugio en tiempos de incertidumbre”. El primer dato coincide con mitos recurrentes que atribuyen su diseño a la inventiva de un marinero borracho o bien como copia de un suburbio londinense. Esta última versión, remite al pasado anarquista de muchos de sus habitantes primigenios, inmigrantes recién bajados de los barcos que encontraron refugio en un sitio que los recibió con nombres de ciudades europeas. Podemos determinar que estos nombres poseen la clave para cristalizar la identidad con el lugar, y facilitan la estructuración del plano, ya que cumplen funciones diferentes respecto de las calles que atraviesan el barrio y continúan en la cuadrícula. Los significados –ya sea en su condición social, histórica, económica o individual– están más allá de sus cualidades físicas, que en este caso además están diferenciados: son todos pasajes de ancho acotado, y según el mito popular, no sirven para salir del caos. Así, este autor conjetura: “¿Cómo explicar, si no, [...] que una pequeña arteria de cuatrocientos metros se llamara Treveris, en alusión a Trier o Treves, la ciudad natal de Karl Marx?”. La sabiduría popular nos indica que para poder salir del enredo hay que evitar las calles con nombres de ciudades europeas. E. Galli también arriesga: “Los diseñadores de Parque Chas intuían cuánta invasión híbrida y gigantesca iban a padecer los barrios, por eso lo diseñaron así: indestructible, inquebrantable, anti-invasiones”. Una deducción que justifica el bajo crecimiento del barrio, que a pesar de estar rodeado de zonas muy edificadas, mantuvo su escala urbana intacta a través del tiempo. Barreiro y Risso, por su parte, imaginan un libro que reseña todos los hechos fantásticos ocurridos desde la fundación del barrio, cuyo apéndice propone sobre él una compleja teoría epistemológica.

Los relatos sobre sucesos extraños se relacionan de alguna manera con la soledad que genera el espacio urbano no apropiado, concordante con un sitio con muy baja densidad, tranquilo, poco transitado, como es éste. “Caminé bajo un sol impío sin cruzarme con un alma” señala Tomás E. Martínez dando cuenta de un barrio vacío donde el protagonista de *Seis calles* deambula “por ahí en busca de gente entre las calles linderas. Nadie... ni un alma”. “No había ni un alma en la calle y ya estaba pensando en volverme a casa” describe un escenario desolado el personaje de Barreiro. La soledad que retratan se exagera con elementos que aportan melancolía: perros que ladran (en el

silencio del barrio)¹⁵⁷ o una niebla que contribuye a la sensación de no saber en dónde se está. T. E. Martínez trae una imagen onírica, "...el paisaje, aunque siempre el mismo, tenía vetas de bruma u olor a puerto, como si realmente atravesáramos esos lugares remotos", y Barreiro le da un sesgo de misterio: "Niebla como la de los cementerios" opina un chico. Y robustece la desazón del laberinto: "Para el mediodía, cuando la niebla se había levantado por completo fue imposible hallar el menor rastro ni de los nuestros ni de los extraños".

Proliferan también numerosas anécdotas sobre las esquinas que se repiten. Y no es para menos, teniendo en cuenta que con calles circulares o semicirculares nos encontramos con las mismas esquinas en diferentes lugares: Gándara y Londres, Ávalos y Berlín, Victorica y Gándara. La homogénea construcción que el barrio posee y la posibilidad de recorrer una y otra vez el mismo camino sin notarlo nos hace pensar que tras trasponer varios anillos repetitivos se llega a un punto neutro, que en algunos relatos desaparece de los mapas. Según K. Lynch, la homogeneidad "resulta particularmente eficaz para delimitar una zona" respecto de su entorno heterogéneo¹⁵⁸. La ausencia de publicidad, estridencias o detalles tipográficos exacerban esta monotonía. El protagonista en T. E. Martínez –en el intento de ubicar al cantor de tango y seducido por el cuento de *El Aleph* de Jorge Luis Borges– decide emprender viaje a "tierra incógnita", encontrándose con "una sucesión de círculos –si acaso los círculos pueden ser sucesivos– y de pronto no supe dónde estaba". De nuevo la imagen desolada de relatos anteriores. "Aunque algunas tenían dinteles rosas y otras porches azules –también había fachadas lisas, pintadas de blanco–, era difícil distinguirlas: más de una casa llevaba el mismo número, digamos el 184, y en varias creí observar las mismas cortinas y el mismo perro asomando el hocico por la ventana". "Las calles se repetían, monótonas [...] Vi otras cortinas iguales en las ventanas y perros también iguales asomando el hocico", subraya el personaje.

En este mismo texto se trasluce la idea de que las cosas intercambian de lugar, aumentando la sensación de pánico. Un recurso muy utilizado para este barrio, tal vez incentivado por el cambio de denominación repentino de algunas calles, que a veces terminan y reaparecen un par de cuadras después con el mismo nombre "...y así volví a encontrar la plaza, aunque no en el punto donde la había dejado sino en otro, diagonal al anterior (...). Tuve la sensación de que cuanto más andaba, más se alargaba la acera, como si estuviera moviéndome sobre una cinta sin fin". Y el tiempo se transforma en algo inestable: "Tuve la impresión de que también el tiempo estaba desplazándose de manera caprichosa, como las calles, pero ya me daba lo mismo si eran las seis de la tarde o las diez de la mañana". Por ese motivo, internarse en Parque Chas puede terminar en tragedia: "Oscurecía cuando me vio en la esquina de Londres y Dublin, a pocos pasos del sitio donde nos habíamos separado. Me notó, dijo, desencajado y sediento. Cuando volví de la expedición me acometió una fiebre persistente". Todas citas de *El cantor de tango*.

Pero veamos qué nos revela "Parque Chas", la historieta que Ricardo Barreiro y Eduardo Risso publicaron en la revista "Fierro" entre 1987 y 1992. El alquiler de un departamento con una ventana enigmática que no se debe abrir, ¿es una invitación a lo prohibido? A partir de ahí, todo lo que sucede

157 "El barrio está casi desierto. [...] se escucha a lo lejos el incesante ladrido de un perro" en Galli, *Seis calles*, 31.

158 Lynch, *La imagen de la ciudad*, 124.

es misterioso, y las leyendas remiten a hechos extraños, ya sea por falta de explicación, porque nunca se localizó a sus protagonistas, o porque fueron borradas todas las huellas de lo acontecido. “Nadie iba a creer tan fantástica historia y nos juramentamos un pacto de silencio”. La historieta hace un guiño al Borges de los laberintos cuando lo encuentra en el sótano de la biblioteca de la escuela en el que –como si se tratara de una combinación entre los cuentos “La Biblioteca de Babel” y “El jardín de los senderos que se bifurcan”- las atiborradas estanterías “se bifurcaban y multiplicaban formando laberínticos senderos”. En tono violento y melancólico a la vez, con excelentes retratos urbanos del barrio dibujados en alto contraste, la primera parte nos invita a deambular por esas calles junto a un taxista (único caso que encontramos en el que el recorrido no es peatonal), ocasionales tertulianos, o con la bella Aitana. “En Parque Chas suceden cosas extrañas, fenómenos increíbles más allá de la percepción de los sentidos conocidos [...] ¡Parque Chas, juro revelar tus misterios!”. El imaginario nos confirma que dentro de ese lugar pueden ocurrir sucesos sobrenaturales. En *Seis calles* sucede otro tanto. Un líquido viscoso y amarillo –cual metáfora del capitalismo- lo invade todo arrastrando personas, animales, autos, ruinas de edificaciones derrumbadas. “No dejo de sentir que en Parque Chas nadie escapa a lo inevitable”. Tal vez ligado al pánico de perderse, da lugar a aventuras de este tipo. Es que perderse, para Kevin Lynch, nos conecta con una sensación de ansiedad y hasta de terror, en contraposición al equilibrio y bienestar que nos proporciona lo “conocido”. ¿Qué sucede, se pierde el contacto con el exterior al internarse en él? “¿Cómo se sale de este infierno?” Dolina parafrasea al taxista de “Parque Chas”, la historieta de la revista *Fierro*: “Hasta aquí llego ¿No pretenderá que entre en Parque Chas?”. O en otra entrega alimenta “En Parque Chas, los taxistas también suelen contar sus buenas historias”. La leyenda es tan poderosa que hasta el día de hoy la mayoría de los taxistas no se atreve a entrar al barrio. Ellos se han encargado de propagarla.

Por otro lado, la idea de rodear una manzana y terminar en otro lado no es producto de la inventiva popular si consideramos que hay calles que cambian repentinamente de nombre, o doblan sin anuncios. Cádiz pasa a llamarse Bauness (que dobla y sigue en forma perpendicular), Dublin se transforma en Londres que luego lo hace con el nombre de Gamarra, que reaparece a 300 metros de donde se interrumpe. Se rompe la lógica, la toponimia se transforma en enemiga. ¿Qué promueve en Parque Chas tal caos? El urbanista inglés Gordon Cullen¹⁵⁹, imbuido en las teorías de ciudad jardín, propugnaba que la visión serial en un recorrido se conforma de una experiencia real y una emergente (1978). Ésta es la que intuye lo que vendrá y produce ansiedad. El drama urbano, producto de una tensión entre el AQUÍ y el ALLÍ, es generado por la progresiva revelación de acontecimientos de carácter visual. El no poder anticiparlo, como en el caso de la calle recta con largas perspectivas, produce ese temor. “Hay lugares de gran armonía... Y otros de absoluto caos... [...] Parque Chas es el otro extremo” afirman los personajes de la historieta Barreiro y Risso. **[Fig. E.56]**

En el segundo tomo que recopila la historieta “Parque Chas”, publicada en la revista *Fierro*, la ciencia ficción nos traslada en tiempo y lugar a través de la misteriosa ventana, anunciando una invasión

159 Gordon Cullen. *El paisaje urbano*, Barcelona: Blume, 1978.

insectoide, señal de tiempos políticos adversos. “Esta realidad alternativa de Parque Chas es sumamente peligrosa” amenaza por los tiempos que se vienen.



Fig. E.56: Pág. 4 de la historieta Parque Chas en la Revista Fierro

Pero lo más terrible puede suceder en *Seis calles*, novela corta de Emanuel Galli, relatada en un tono adolescente. [Fig. E.57] La sucesión de fenómenos escalofriantes, animales feroces que se comen a los pocos transeúntes, un rinoceronte intentando derribar un edificio, hombres que sacrifican un piano para matarlo, “dragones” que intentan salvarse subidos al toldo de un quiosco, gente que muere ahogada en la incesante marea que provoca un viscoso líquido amarillo que apenas se detiene para permitir un respiro a tanto desastre. El protagonista, recién mudado al barrio, se torna invulnerable y resistente como él, en medio de un mundo brutalizado. Espanto y muerte transcurren en una noche cualquiera del aparentemente pacífico Parque Chas. ¿Es infundado ese temor? ¿Se puede quedar encerrado ahí un extraño? Lynch atribuye el miedo a perderse a la necesidad que tiene el organismo móvil de orientarse en su entorno¹⁶⁰. El paisaje no se puede aprehender rápidamente y lo desconocido acecha a la vuelta de la esquina.

¹⁶⁰ Lynch, *La imagen de la ciudad*, 147.



Fig. E.57: Del libro *Seis calles*, con ilustraciones de Rocambole

Las avenidas circundantes generan un límite preciso, con su ancho generoso y el alto tránsito. ¿Cómo se atraviesa ese límite? En la mayoría de los casos es una transición natural, casi sin querer: “De pronto, nos deslizamos por una pendiente y advertí que estábamos en Parque Chas”¹⁶¹. Aunque el protagonista de *El cantor de tango* anuncia haberse internado en tierra incógnita, y el taxista de “Parque Chas” se niega a entrar. “¿Después quién me saca?”, tal vez traspasar el límite sea la salvación: “Asombrosamente, a medida que me acercaba a Los Incas, el evidente caos callejero menguaba. [...] Con extrañeza pude verificar cómo veinte metros antes de la avenida parecía que nada sucedía. Todo allí estaba completamente normal, como parte de otro mundo.”¹⁶² “Al doblar la esquina, sin embargo, el paisaje cambió y se volvió recto. [...] Ya entonces habíamos llegado a la avenida Triunvirato” señala T. E. Martínez. El ingreso al barrio –virtualmente privado– es a través de accesos tamizados, ya sea por el ancho de los pasajes o por las curvas que trazan. La diferencia entre interior y exterior se hace palpable. Según K. Lynch, si el borde del espacio urbano no permite una penetración visual, se vuelve una barrera dominante¹⁶³. Este límite si es tajante otorga mayor definición a su interior¹⁶⁴. Galli exagera que “lo que no pensaron, ciertamente, es que esta realidad hace que nada pueda entrar pero que tampoco nada pueda salir, lo que lo convierte en un barrio extraño”.

Ante la inquietud de los foráneos, se evidencia que muchos vecinos son incapaces de indicar en qué calle viven. ¿Son incapaces o no quieren hacerlo? ¿Es una forma de protegerse? En *Seis calles* se

161 Eloy Martínez, *El cantor de tango*, 195.

162 Galli, *Seis calles*, 38.

163 Lynch, *La imagen de la ciudad*, 96.

164 Lynch, *La imagen de la ciudad*, 122.

confirma: "...los habitantes de Parque Chas conocen y avalan el Destino de su barrio, [...] Por lo tanto, nunca informan dónde queda tal o cuál calle, y creo que lo hacen adrede". Y ejemplifica: "Sé que el viejo vive en el barrio hace aproximadamente cuarenta años, [...] Sin embargo, respondió que no sabía y siguió su camino. También Eloy Martínez lee esa situación urbana como una ventaja hacia el final del capítulo dedicado a Parque Chas: "...me puse a dar vueltas por Parque Chas, donde los vecinos no se sorprendieron cuando el camión pasaba una y otra vez por las calles con nombre de ciudades europeas [...]. Una vez más me perdí en el enredo de las calles, pero esa mañana lo hice a propósito, para que el tiempo se fuera yendo en encontrar una salida." Alcira, la compañera del cantor de tango, describe un sitio común para los habitantes de este sector tan particular de la ciudad: "Es raro ver en Parque Chas a una persona que no sea del barrio, dijo. En general, nadie viene ni sale de acá". Y ella le revela otro secreto: "Parque Chas es un sitio apacible, dijo Alcira. Lo que sucede en cualquier punto del barrio se sabe al mismo tiempo en todos. Los chismes son el hilo de Ariadna que atraviesa las paredes infinitas del laberinto".

El hecho de que nadie se anime a entrar permite entrever un lugar distinto, aislado del resto del mundo, en el que puede ocurrir un milagro o detenerse el tiempo. A la inversa del terror que nos transmite la historieta *Parque Chas*, o *Seis calles*, internarse en Parque Chas puede ser una gran ventaja. Tal vez por eso en éste último texto, a pesar de todas las calamidades, reconoce un lado positivo: "Sin embargo, Parque Chas resiste, resiste todo. Tan intrincado es su mecanismo que el mismo intento de querer invadirlo se ve frustrado". Y no es el único: Ricardo Barreiro le hace decir a un Dolina de historieta "me alegro de que así sea, quizás si puedo explicarlos [los fenómenos extraños] dejen de suceder. Parque Chas me gusta así... Maravilloso...". La propia prefiguración del barrio protege a sus habitantes.

Encontramos a lo largo de estos textos que el imaginario urbano para los conocedores del lugar es muy diferente que para los extraños; éstos vinculan al laberinto con el temor a perderse, y los primeros encuentran provechoso ese diseño que los mantiene aislados de lo que sucede fuera. Lo cierto es que mientras el terror y el policial son los géneros predilectos para hablar de Parque Chas, existen sin embargo algunos optimistas que se consideran en él protegidos del terrible mundo exterior. Parece existir un límite virtual entre un adentro y un afuera, y el miedo puede estar de uno u otro lado según los conocimientos que se tengan del barrio.

"Si todos los barrios de Buenos Aires tienen algo de mágico y misterioso, Parque Chas es todo magia y misterio", proclaman Barreiro y Risso desde el protagonista. Tal vez el contraste con la trama apretada que lo rodea, exacerba su contenido y provoca la ficción, que encuentra literatura pródiga para la fantasía. Así como los habitantes buscan propagarlo para amedrentar a los visitantes, los escritores lo convierten en material concreto cada vez que quieren hablar del laberinto. Por eso vemos que todos lo recorren con visión peatonal, ya que con mapa en mano o a vuelo de pájaro se tendría una visión global y se reduciría esta sensación de maraña. Justamente este cambio de perspectiva y consecuente alivio es utilizado en "Seis calles", único caso en el que el protagonista se encuentra por breves momentos en un primer piso, desde donde se siente "seguro" como observador de lo que sucede ahí abajo.

En los diferentes textos revisados, el recorrido describe siempre una trayectoria zigzagueante, errática, como si no existieran calles rectas que atravesen el barrio. El laberinto es la metáfora que utilizan muchos autores para indagar en la preocupación existencial sobre los misterios de la vida, y Borges se destaca por usarlo recurrentemente. Su concepción metafísica atraviesa sus cuentos fantásticos, pasibles de análisis en diferentes niveles de interpretación, en los que simboliza la búsqueda de un sentido de vida en un mundo mágico o irracional por parte de un hombre confuso y angustiado. Todo esto se trasunta en la mayoría de las narraciones que recorren el barrio, cuando es considerado por foráneos.

Entonces, ¿qué se siente dentro? “Todas las partes de la casa están muchas veces, cualquier lugar es otro lugar”¹⁶⁵. Como si se tratara del cuento “La casa de Asterión”, dentro del laberinto hallarán “la quietud y la soledad”. Las puertas no están cerradas, sólo que el exterior le infunde temor. ¿Quién salva a quién? ¿Es el foráneo el que teme al laberinto, o su habitante el que teme a lo que sucede fuera? “Veremos, [...] cómo la imaginación trabaja en ese sentido cuando el ser ha encontrado el menor albergue: veremos a la imaginación construir “muros” con sombras impalpables, confortarse con ilusiones de protección o, a la inversa, temblar tras unos muros gruesos y dudar de las más sólidas atalayas” considera Gastón Bachelard¹⁶⁶, que agrega que se puede experimentar encierro en el exterior¹⁶⁷. Pero a lo largo de un ensayo que explora todo tipo de imágenes poéticas de nuestro refugio casa-mente, es este autor el que reniega de esta dialéctica dentro-fuera, en donde el interior es lo concreto-conocido, y el exterior lo vasto-desconocido, metáfora fosilizada gracias a la geometría según él, ya que la dicotomía no es tan categórica y los autores la amplifican como una forma de acentuar las imágenes que buscan transmitir.

Ese entrar a un espacio contenido, silencioso y con escala humana, la estrechez de los pasajes, que hacen que el espacio público funcione como continuidad del espacio privado, sin las interrupciones del tránsito y que contiene las visuales y convoca a compartir vecindad ahuyentando a los extraños, es nada más ni nada menos que el producto de un trazado que prometió el paraíso a sus pobladores: un lugar tranquilo en medio de la ya consolidada ciudad.

165 Jorge Luis Borges. “La casa de Asterión” *El Aleph*. Madrid: Alianza Ed., 1999

166 Gastón Bachelard. *La poética del Espacio*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2000 (1ª ed. 1957),.28

167 Bachelard. *La poética del Espacio*, 188.

Conclusiones

*“Las últimas iniciativas de sociedades privadas para realizar grandes obras de transformación urbana que involucraran sectores completos de la ciudad tradicional [...] son de finales del siglo XIX; ya en el siglo XX, crecerá hasta el abismo la distancia entre un estado que realiza todas las operaciones de envergadura y construye un tablero de reglas fijas, y un capital privado que se limitará a moverse en él con operaciones ‘minoristas’, sin mostrar interés por homologar sus propias lógicas [...] por fuera del aprovechamiento máximo del incremento de la renta inmobiliaria”.*¹⁶⁸

En el desarrollo de la tesis hemos revisado la génesis del barrio en relación a la conformación de la ciudad capital. La incorporación de los partidos de Flores y Belgrano, la posterior federalización, y el crecimiento poblacional junto a la expansión económica condujeron a la modernización de la ciudad. El plano de 1888 trazó el límite con la Avenida de Circunvalación, y el plano de 1904 estableció la cuadrícula continua sobre la que crecería la ciudad ajustándose a las preexistencias principales como las vías férreas y los arroyos. Analizando su condición en el marco de la expansión urbana, dicho plano planteó un tablero rígido que, en términos de Gorelik, congeló toda posibilidad de intervenciones urbanísticas a gran escala, suspendiendo la posibilidad de trazados alternativos. En el primer capítulo mostramos, además, que éste fue también fruto de la presión de los privados por lotear sus terrenos, resaltando el poder de ese sector y la relevancia de su accionar en la expansión urbana a fines del s XIX.

Como se ha señalado, si bien existieron pequeñas actuaciones estatales basadas en las ideas de arte urbano europeas, éstas se limitaron a discutir la validez del damero que a principios del siglo XX se veía como resabio de la colonia que Buenos Aires ya no era. A raíz de los festejos del Centenario surgieron proyectos para mostrar una imagen moderna de la nueva metrópolis y se desataron discusiones entre embellecer el centro de la ciudad y proveer de infraestructura a la periferia para garantizar la creciente suburbanización. En este escenario, los grandes predios se lotearon de acuerdo a la cuadrícula impuesta, mientras la quinta de Chas permaneció incólume transformándose en un caso peculiar. En él aún no se advertía aún su gran potencial —dadas sus dimensiones y su estado casi virgen— y se percibía como perjudicial, al impedir el progreso de la zona, ya fuera porque obstaculizaba la comunicación entre barrios o porque permanecía oscuro y deshabitado y con zonas inundables, tornando el área peligrosa y desvalorizando las propiedades circundantes.¹⁶⁹

¹⁶⁸ Adrián Gorelik (1998, 188)

¹⁶⁹ “No hay mal que por bien no venga –Encendido el rostro de felicidad, repiten aquellos– Fué un mal, dicen ahora tímidamente, que el Dr. Chás no vendiera antes sus tierras. Pero aquel mal nos trajo la realidad del inmenso bien de su Parque, cuya inauguración nos duplica el valor de nuestras tierras.” escribiría G. G. Grosso en su primer folleto de ventas en 1927

En el relevamiento detallado de revistas especializadas se destaca que el término “ciudad jardín”, que a comienzos del siglo XX se había convertido en sinónimo de urbanismo moderno, modelo de expansión reducido a aspectos formales con distintas variantes y vida sana en la periferia a un costo accesible, pero despojada del carácter autosuficiente, propuesto por Howard. Asimismo, se constató que el término estaba íntimamente vinculado a la cuestión de la vivienda, como se demostró en el Primer Congreso Argentino de la Habitación, donde fue valorado como herramienta para intervenir, particularmente, en zonas donde el trazado no se hubiera materializado aún. Sin embargo, y a pesar de la relevancia de estas intervenciones y la popularidad que alcanzaron estos modelos extranjeros, las propuestas concretas resultan exiguas en las primeras décadas del siglo en el ámbito local.

La Ordenanza de Barrios Parque fue la única alusión concreta a estos trazados y encarna la voluntad de modificación de la grilla y embellecimiento de la ciudad. Presentada por José Guerrico —quien nuevamente integraría el Concejo Deliberante en 1925— proponía comprar tierras suburbanas a bajo costo para luego comercializarlas a precios razonables a empleados de la administración. Si bien la ordenanza promovía su multiplicación en toda la Capital, resulta llamativo no solo el virtual vacío de propuestas concretas sino también la ausencia de toda referencia a ella, tanto en el tratamiento del HCD del pedido de Chas, como en el informe del Departamento de Obras Públicas que redactó para el mismo.

En el análisis detallado y la comparación de los pocos casos de urbanizaciones que modificaron la traza impuesta por el plan de 1904, Barrio Parque Chas resulta excepcional en varios aspectos. En primer lugar, por tratarse de un diseño urbano pintoresquista llevado adelante por un privado, dado que el resto de los casos fueron iniciativas desde el ámbito estatal, ya sea desde la municipalidad, para los casos de la quinta *Hale y Palermo Chico*, o como resultado del trabajo de la Comisión Nacional de Casas Baratas, para los barrios Cafferata y Rawson. En segundo lugar, porque la combinación de los trazados curvilíneos y cuadrícula existente logró conjugar de modo balanceado la separación e integración con el entorno.

El material histórico disponible, así como la información recopilada en entrevistas y relatos expuestos en los talleres de Historia Oral, permiten conjeturar que el artículo publicado por Dormal en el diario *La Nación* en 1924 tuvo un papel central en la suerte de Barrio Parque Chas. Dada la semejanza con el trazado y la argumentación presentada en el artículo de Dormal, aun no habiendo comprobado un vínculo personal entre Chas y Dormal, es difícil imaginar que Chas no haya conocido la propuesta. Así mismo podemos conjeturar más factible el acceso de Chas al periódico de gran difusión, que su familiaridad con las revistas especializadas.

Si recordamos que en 1922 Vicente Chas había cedido a la municipalidad la superficie para el trazado vial sobre estos terrenos siguiendo el plano de 1904 y, contemporáneamente, había construido 20 chalets sobre una de las arterias principales, la propuesta presentada en 1925 representa un cambio sustancial en el destino del predio. Así, de un amanzanamiento repetitivo y homogeneizador se pasa a un diseño urbano pintoresquista y una regulación particular —de uso exclusivamente residencial y con limitaciones en cuanto a la ubicación de las construcciones en el terreno— que inicialmente se promocionó como *barrio jardín*, incorporando la naturaleza domesticada

recurriendo a líneas orgánicas y destacando la preminencia de superficies verdes. Posteriormente, y de la mano del rematador que llevaría adelante la venta del loteo, el emprendimiento recibió el nombre de *barrio parque*, pasaje que no solo hace referencia a su inserción urbana sino también da cuenta su escala.

Esta transformación no solo nominal, y el contenido de los magníficos folletos con los que la firma G. G. Grosso promocionaba las ventajas del sitio, permiten ponderar la importancia de los rematadores. Si bien el trazado fue esgrimido como argumento de venta que atrajo a los trabajadores –en su mayoría inmigrantes europeos– que veían en él un sabor lejano a las callecitas medievales de las que provenían, sin lugar a dudas fue la recuperación de la naturaleza idealizada y libre de todo mal pero inscrita en la metrópolis. “Vivirán en el paraíso” selló su suerte.

Por último, presentamos una selección de entre los numerosos relatos que la literatura recreó sobre estas calles laberínticas. Resuenan en el imaginario –para beneficio de sus habitantes y atracción de curiosos– con cierta dosis de realidad si prestamos atención a las historias que traen los vecinos sobre hechos sucedidos en el barrio, y avalados por hechos urbanos adquieren características verificables. Hoy podemos asegurar que merced a ese trazado el barrio respira tranquilidad y seguridad, aunque ya casi no existan los jardines al frente. Atravesando sus límites y dejando atrás el ruido de las avenidas, podemos recrear el paraíso al que refiere el título del trabajo.

En definitiva, podemos aseverar que se trató de un caso excepcional en la historia de Buenos Aires, en el que una iniciativa privada alteró la cuadrícula impuesta sobre toda su superficie incorporando, además, un diseño urbano que introducía valores y recursos estéticos asociados a la naturaleza, en línea con modelos europeos del cambio de siglo, reformulándolos a una escala nunca antes utilizada en un programa residencial en el ámbito de la Capital, y cuyo resultado fue un oasis en la ciudad que aún persiste.

Bibliografía

- Aliata, Fernando. *La ciudad regular. Arquitectura, programas e instituciones en el Buenos Aires posrevolucionario, 1821-1835*. Bernal: UNE-Prometeo, 2006.
- Aliata, Fernando y Silvestri, Graciela. *El paisaje como cifra de armonía*. Buenos Aires: Nueva Visión, 2001.
- Ballent, Anahí. "Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas" en *Block N° 2* (Mayo 1998): 88-101.
- . voz "Pintoresca, Arquitectura" en Liernur, Jorge y Aliata, Fernando (dirs.). *Diccionario de Arquitectura en Argentina*. Buenos Aires: Clarín, 2004.
- . *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Buenos Aires: Prometeo y UNQ, 2005.
- Ballent, Anahí y Liernur, Jorge F. *La casa y la multitud. Vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*, Buenos Aires: FCE, 2014.
- Benévolo, Leonardo. *Historia de la Arquitectura Moderna Tomo I*. Barcelona: Ed. Gustavo Gili, 1979.
- . *La ciudad europea*. Barcelona: Crítica, 1993.
- Beni, Ernesto. *El fraccionamiento de tierras desde Juan de Garay a nuestros días*. Buenos Aires: Biblioteca de la Cámara Argentina de Empresas vendedoras de terrenos, 1965.
- Berjman, Sonia. *Barrio Parque Chas: el laberinto de Buenos Aires*, Junta de Estudios Hist. del Barrio de Agronomía, 1985.
- . "El pensamiento de Benito Carrasco: hacia una teoría paisajística argentina" en *DANA N° 30* (1991): 22-30.
- . *Benito Javier Carrasco: sus textos*. Buenos Aires: Ed. UBA, 1997.
- . (1998a). "Palermo Chico, Barrio-Parque ..." en *Folleto 25 aniversario*, ICOMOS, 1998.
- . (1998b). *Plazas y parques de Buenos Aires: la obra de los paisajistas franceses*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 1998.
- . *Los jardines de la Recoleta y la defensa del paisaje público como bien colectivo*. Buenos Aires: Librería Concentra, 2018.
- Bourdieu, Pierre. "Las condiciones sociales de la circulación de las ideas", en *Intelectuales, política y poder*. Buenos Aires: EUDEBA, 2006

- Bruno, Perla. "Reflexiones para una historia conjunta: derivaciones americanas de la ciudad jardín en la extensión y planificación moderna de ciudades de Argentina y Brasil, 1930-1945" en *Registros* N° 1 (2003).
- Buder, Stanley. *Visionaries & Planners. The Garden City Movement and the Modern Community*. Nueva York: Oxford University Press, 1990.
- Caride, Horacio. *Visiones del suburbio. Utopía y realidad en los alrededores de Buenos Aires durante el siglo XIX y principios del siglo XX*, San Miguel: Univ. Nacional de General Sarmiento, Inst. de Conurbano, 1999.
- Carrasco, Benito. *Algunas consideraciones sobre la urbanización de ciudades. Recopilación de artículos publicados durante los años 1923 a 1926*. Buenos Aires: Los Amigos de la Ciudad, 1927.
- . *Parques y jardines*. Buenos Aires: Peuser, 1923
- Cirvini, Silvia Augusta. "Las revistas técnicas y de arquitectura (1880-1945). Periodismo especializado y modernización en Argentina" *Argos* [online] vol.28, n.54 (2011): 13-60. http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0254-16372011000100002&lng=es&nrm=iso
- Ciliberto, María Valeria; "La tierra pública periurbana: Arrendamiento, enfiteusis y ventas en el entorno agrario de Buenos Aires (San José de Flores, 1800-1862)", en *Trabajos y Comunicaciones* N° 35 (2009): 117-147. http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.4683/pr.4683.pdf
- Clichevsky, Nora. *El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares. Período 1943-1973*. Buenos Aires: Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Instituto Torcuato Di Tella, 1975.
- Collins, Peter. *Los ideales de la Arquitectura Moderna; su evolución (1750-1950)*. Barcelona: GG, 1977.
- Córdoba, Alberto O.; *El barrio de Belgrano. Hombres y cosas de su pasado histórico*, Buenos Aires: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1968.
- Cullen, Gordon *El paisaje urbano: tratado de Estética*. Barcelona: Blume, 1974.
- De Paula, Alberto; "La arquitectura paisajista en Buenos Aires en la obra de Carlos Thays", en *Jornadas de Investigación*, Buenos Aires: FAU/UBA, 1985
- . "Las trazas urbanas y el pintoresquismo", en *Habitat* N° 11 (1997).
- Del Pino, Diego; *La Chacarita de los Colegiales*, Buenos Aires, Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1971.
- . *El barrio de Villa Urquiza*, Buenos Aires: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, 1974.
- Dolina, Alejandro. "Historia de la manzana misteriosa de Parque Chas". En *Crónicas del ángel gris*, Buenos Aires: Ediciones de la Urraca, 1988.

- Eggers, Magdalena. "Historia y síntesis de un esquema barrial", Investigación para estudiantes de Arquitectura - IAA-FADU-UBA (primer premio), 1981.
- . *Parque Chas: un barrio joven*, Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires, 1990.
- . "Parque Chas: un barrio joven" Investigación para "Barrios con Historia" del Instit. Histórico C.B.A., la revista Todo es Historia y la Subs. de Patrimonio Cultural del Gobierno de la Ciudad (Mención), 2001.
- Favelukes, Graciela; "Medios técnicos y construcción de la ciudad", en *Registros 5*, (2008): 87-104.
- . "Figuras y paradigmas. Las formas de Buenos Aires (1740-1870)", *Anales del IAA* 41, Nº 1 (2011):11-26.
- . *Reflexiones sobre la cartografía como objeto de cultura*. Nobuko, Rosario, 2012.
- Fernandez Moreno, Ines. "Milagro en Parque Chas" en *Cuentos de Fútbol Argentino*, Buenos Aires: Alfaguara, 1997.
- Galli, Emanuel, y Rocambole. *Seis calles: una historia de Parque Chas*. Buenos Aires: Continente, 2009.
- Gamerro, Carlos. *Las islas*. Buenos Aires: Ediciones Simurg, 1998.
- Ghersa, Jorge Humberto. "De cómo Cacho venció a la Muerte". En *Apuntes sobre el mapa*, Buenos Aires: Ediciones Expres-Arte, 1998.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, "La ciudad Producida" en *Modelo Territorial*, Buenos Aires: Subsecretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno Autónomo de la Ciudad de Buenos Aires, 2011.
- Gómez Crespo, Raúl y Cova, Roberto Osvaldo. *La Arquitectura Marplatense: El Pintoresquismo*. Resistencia: Editorial del Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, 1982.
- Gómez Pintus, Ana. "Suburbio jardín y pintoresquismo. Una mirada historiográfica" *Revista Bitácora* 14 (2009): 13-26.
- . "Entre la ciudad del ocio y la ciudad del trabajo. La recepción de la ciudad jardín en Argentina" en *Arquitextos* (revista digital), 96 (2008).
<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.096/145/es>.
- . "Las dimensiones del pintoresquismo. Suburbios residenciales, arquitectura y prácticas profesionales. Buenos Aires, 1910-1940". Tesis de maestría, Universidad Torcuato Di Tella, 2010.
- . "Las formas de la expansión. 1910-1950. Barrios Parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires". Tesis de la FAU, UNLP, 2018.
- Gómez Pintus, Ana y Poesa, Melisa. "Vender el territorio. Publicidad, cartografías y loteos en el Gran Buenos Aires (1920-1950)" *Anales del IAA* 47 , Nº 1 (2017): 111-124.

<https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/113920/234-1826-2-PB.pdf;jsessionid=2FCA8EFB55FF8785F8CF18E85F5F40AE?sequence=1> (Consultado 01/12/2018)

Gorelik, Adrián. *La grilla y el parque. Espacio público y cultura en Buenos Aires. 1887-1936*. Buenos Aires: UNQ, 1998.

---. “La búsqueda del centro. Ideas y dimensiones de espacio público en la gestión urbana y en las polémicas sobre ciudad: Buenos Aires, 1925-1936”, *Boletín del Instituto de Historia Argentina y Americana “Dr. Emilio Ravignani”* 9 (1994): 41-74.

---. *Miradas sobre Buenos Aires. Historia cultural y crítica urbana*. Buenos Aires: Siglo veintiuno, 2004

Gravagnuolo, Benedetto. *Historia del Urbanismo en Europa*. Madrid : Akal, 1998.

Guaraglia, Luis. *Manual del rematador*. Buenos Aires: Edic. Macchi, 1971.

Gutman, Margarita. *El poder de la anticipación. Imágenes itinerantes del futuro metropolitano en el primer Centenario*. Buenos Aires: Ed. Infinito, 2011.

Gutman, Margarita y Hardoy, Jorge Enrique. *Buenos Aires 1536-2006. Historia urbana del Área Metropolitana*. Buenos Aires: Infinito, 2007.

Gutiérrez, Ramón; “Los inicios del Urbanismo en la Argentina. Parte 1” en *Arquitextos*, Año 8, no 87.001 (2007). <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.087/216/es>.

Hall, Peter. *Las ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 1996.

Lanciotti, Norma S. “Las transformaciones de la demanda inmobiliaria urbana y el acceso a la propiedad familiar, Rosario 1885-1914” en AAEP (2001)
<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.087/216/es>

Liernur, Jorge F. “Casas y Jardines. La construcción del dispositivo doméstico moderno (1870-1930)”, en Devoto, Fernando (dir.), *Historia de la Vida Privada en la Argentina*. Buenos Aires: Taurus, 1999.

---. *Arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad*, Buenos Aires: Fondo Nacional de las Artes, 2001.

Liernur, Jorge y Aliata, Fernando (dirs.) *Diccionario de Arquitectura en Argentina*, Buenos Aires: Clarín, 2004.

Liernur, Jorge F. y Pschepiurca, Pablo. *La red austral: obras y proyectos de Le Corbusier y sus discípulos en la Argentina (1924-1965)*. Las ciudades y las ideas. Nuevas aproximaciones. Bernal: Universidad Nacional de Quilmes, 2008.

Lynch, Kevin. *La imagen de la ciudad*. Buenos Aires: Ediciones Infinito, 1986.

Mango, Héctor. *Almagro en Parque Chas*. Buenos Aires: Grupo Editorial Sur, 2014.

Martínez, Tomás Eloy. *El cantor de tango*. Buenos Aires: Planeta, 2008.

- Middleton, Robin y Watkin, David. *Arquitectura del Siglo XIX*, Tomo 1. Buenos Aires: Viscontea, 1982.
- Mirás, Marta. *Imágenes del espacio público. Paisaje, ciudad y arquitectura, una historia cultural de Buenos Aires, 1880-1910*, Buenos Aires: Concentra, 2013.
- Mumford, Lewis; *La ciudad en la historia: sus orígenes, transformaciones y perspectivas*. Buenos Aires: Infinito, 1966.
- Novick, Alicia; "El Museo Social Argentino. La ciudad desde el campo" en *Seminario de crítica – Año 1993* N° 46, Instituto de Arte Americano, Buenos Aires, 1993.
- . (coord.) "Las palabras de la ciudad: ciudad, villa, suburbio, barrio, country club, plaza, chalet y conventillo" en *Seminario de crítica – Año 2003* N° 132, Instituto de Arte Americano, Buenos Aires, 1993.
- . "Notas sobre planes y proyectos. Buenos Aires 1898, 1906, 1911", en *Anales del IAA* N° 60 Buenos Aires, 1995
- . "Planes versus proyectos: algunos problemas constitutivos del urbanismo moderno. Buenos Aires, 1910-1936" en Revista digital *Vitruvius*, *Arquitextos*, Año 5, 2005
<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.057/497>.
- . Planes realizados y proyectos inconclusos en la construcción de la ciudad moderna, Buenos Aires 1900-1940, Tesis doctoral Universidad de San Andrés, Buenos Aires, 2007.
- . "La ciudad como objeto de estudio y acción. Higienistas, ingenieros, arquitectos e instrumentos de planificación y gestión en Buenos Aires" en *Registros* N° 5 (2008).
- . "La ciudad, el urbanismo y los intercambios internacionales. Notas para la discusión" en Revista Interamericana de Urbanismo, RIURB Editores, 2009
- . "La saga de los 'modelos'. Apuntes para una lectura de los proyectos urbanísticos para Buenos Aires.", documento de trabajo
- Panerai, Philippe R., Castex, Jean y Depaule, Jean-Charles. *Formas urbanas: de la manzana al bloque*, Barcelona: GG, 1986.
- Pevsner, Nikolaus. "Lo pintoresco en la arquitectura", *Cuaderno de Notas* 2 (1994), 99-111. En polired.upm.es/index.php/cuadernodenotas/article/download/667/797
- Portelli, Alessandro. "Lo que hace diferente a la historia oral" en Schwarzstein (comp.) *La historia Oral*, Buenos Aires: Centro Editor de América Latina, 1991.
- Raffa, Cecilia. "El urbanismo de Benito Carrasco: entre parques y jardines y la propuesta para la ciudad de Mendoza". *Registros* N° 2 (2004).
- Rigotti, Ana M. "Barrio Alberdi: memorias urbanas para su futuro" en *Cuadreno* 8 (1984)
- . "La eterna lucha entre lo bello y lo útil: la difícil conciliación de técnica y estética en el urbanismo científico de principios de siglo", en Revista del Centro de Estudios de Arquitectura Contemporánea, *Block* 1 (1997).

- . “¿Urbanismo *Avant la lettre*? Las prácticas sobre la ciudad hacia 1900”. Conferencia Internacional La Cultura Arquitectónica hacia 1900. (1999)
- . *Viviendas para los trabajadores. El municipio de Rosario frente a la cuestión social*; Ed. Prohistoria, Rosario, 2011
- Romero, José Luis y Romero, Luis Alberto (comp.), *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*. Buenos Aires: Altamira, 2000.
- Romero, José Luis. *Latinoamérica: las ciudades y las ideas*. , Buenos Aires: Siglo XXI, 1976.
- Sanchez Ruiz, Gerardo G. “La escuela alemana de la planeación moderna de ciudades. Principios e influencia en México” en *Región y sociedad* 19, no.38 (01-04/ 2007)
http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-39252007000100004
- Sato, Alberto; *Ciudad y utopía*, Buenos Aires: CEAL, 1977.
- Scobie, James. *Buenos Aires. Del centro a los barrios 1870-1910*. Buenos Aires: Ediciones Solar, 1986.
- Silvestri, Graciela y Liernur, Francisco; *El umbral de la metrópolis: transformaciones técnicas y cultura en la modernización de Buenos Aires (1870-1930)*, Buenos Aires: Ed. Sudamericana, 1993.
- . voz Estancia en LIERNUR, Jorge y ALIATA, Fernando (dirs.); *Diccionario de Arquitectura en Argentina*, Buenos Aires: Clarín, 2004
- . “La vida en clave verde. Cambios en las formas de habitar urbana y rural a mediados del siglo XIX”, *Registros* 5 (2008): 16-29.
- Stern, Robert A. M., Fishman, David, Tilove, Jacob. *Paradise Planned. The Garden Suburb and the Modern City*, China: The Monacelli Press, 2013.
- Wilde, Eduardo. *Curso de Higiene Pública*. Buenos Aires: Ed. Casavalle, 1885 (1ª ed. 1877).
- Williams, Raymond. *El campo y la ciudad*, Buenos Aires: Editorial Paidós, 2001.

Fuentes documentales

Diario La Nación, años 1908 a 1930.

Baumeister, E. ; *Stadt-Erweiterungen*, Ernst & Korn, Berlin, 1876. Consultado el 15/01/17 en <https://www.e-rara.ch/zut/doi/10.3931/e-rara-11711>

Howard, Ebenezer; *Garden Cities of To-morrow*, BiblioBazaar, Charleston, 2008 (1ª ed. *Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform*, S. Sonnenschein, Londres, 1898)

Buls, Charles; *Esthétique des villes: l'isolement des vieilles églises*, Librairie Nationale s'Art et Histoire, Bruselas, 1910. Consultado el 29/10/17 en <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k8533912.image>

Sitte, Camille; *Construcción de ciudades según principios artísticos*, Ed. Canosa, Barcelona, 1926 (ed. original 1889).

Stübgen, Josef; *Der Städtebau*, Alfred Kröner, Stuttgart, 1907. Consultado el 15/01/17 en <https://archive.org/details/derstdtebau00stgoog/page/n6>

Unwin, Raymond; *La práctica del Urbanismo. Una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios*, Ed. GG, Barcelona, 1984 (1ª ed. *Town Planning in Practice. An Introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs*, Londres, 1909)

MCBA. Concejo Deliberante. Versiones Taquigráficas de las Sesiones del H. Concejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires 1910-1930

Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, Comisión de Estética Edilicia, "Proyecto orgánico para la urbanización del municipio. El Plano Regulador y de Reforma de la Capital Federal", Talleres Peuser, Buenos Aires, 1925.

Ordenanzas municipales del 1/12/1911 y del 29/09/1925

Fuentes digitales

Memorias de la Comisión de Casas Baratas, 1918 a 1929. Centro Documental-Biblioteca FADU-UBA

Revista Arquitectura, años 1910 a 1916. Centro Documental-Biblioteca FADU-UBA

Revista de Arquitectura, años 1915 a 1925. Centro Documental-Biblioteca FADU-UBA

Revista de la Sociedad Central de Arquitectos (1917). Centro Documental-Biblioteca FADU-UBA

Revista El Arquitecto, años 1919 a 1925. Centro Documental-Biblioteca FADU-UBA

Revista Caras y Caretas, N° 490, 1908. Hemeroteca digital. Biblioteca Nacional España

Entrevistas realizadas entre 1984 y 1992

Gerónimo Grosso, hijo de G. G. Grosso, rematador de las tierras

Carolina Chas, nieta de Josefina M. Lauga de Chas

Josefina M. Lauga de Chas, esposa de Vicente Chas (h) y nuera de Vicente Chas

Tamagno Carelli, capataz de Vicente Chas durante los trabajos de urbanización

El hijo del cuidador de la quinta

Y los numerosos vecinos que participaron del Taller de Historia Oral de Parque Chas, programa del Instituto Histórico de la Ciudad de Buenos Aires que se desarrolló entre los años 1989 y 1991

Planos

1867: Plano Topográfico de la ciudad de Buenos Aires y de todo su municipio incluyendo parte de los partidos de Belgrano, San José de Flores y Barracas al Sur. Levantado por el Departamento Topográfico de la Provincia de Buenos Aires. Museo Mitre.

1888: Plano del territorio cedido a la Nación para el ensanche de la Capital Federal

1889: Guía Kraft. BN

1889: Plano oficial. BNE

1892: Pablo Ludwig. BN

1895: Plano Topográfico de la Ciudad de Buenos Aires levantado por la Oficina de Obras Públicas de la Municipalidad

1904: Plano de la ciudad de Buenos Aires con el trazado general de calles confeccionado por el Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad. Museo Mitre

1938: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Levantamiento Catastral Aerofotogramétrico y terrestre

Anexo I

Análisis de las Revistas especializadas

Arquitectura (1910-1916)



Tapa del 1^{er} número. Fuente: CD-B FADU-UBA

Funcionando como apartado de la Revista Técnica desde 1904 y conjuntamente con la Sociedad Central de Arquitectos, en 1910 coincidió con los festejos del Centenario de la Patria en un momento que se consideraba excepcional para mostrar al mundo la grandeza de estas tierras. La comisión de redacción estaba formada en gran parte por ingenieros, con algunos arquitectos como Alejandro Christophersen y Eduardo Le Monnier, y colaboradores desde Uruguay y Barcelona. Entre los contenidos encontramos artículos traducidos sobre arquitectura moderna europea (en su mayoría provenientes de Montevideo y Bruselas), y distintas vertientes de pensamiento “bajo el punto de vista social y estético”. Como órgano oficial de la SCA reproducía las sesiones de la Comisión Directiva y los llamados a concursos, además de la lista de precios de los materiales de construcción y nuevas reglamentaciones municipales.

“Principios que deben regir el trazado de las ciudades modernas” es un escrito reproducido de la Rev. de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos de la R. O. del U. en donde se exponen las conclusiones del Congreso de las Asociaciones Alemanas de Ingenieros y Arquitectos de Mannheim de 1906¹⁷⁰. En él se indica cómo diseñar las calles, los tamaños de los loteos y el tipo de edificación según sea vivienda unifamiliar, multifamiliar o comercial. Fiel a los postulados de C. Sitte, indicaba que “cuando las calles resulten demasiado largas, sean interrumpidas por plazas o monumentos”. En otro artículo extraído de la misma revista uruguaya se explica la necesidad de establecer una relación entre el ancho de las calles y la altura de la edificación. En el siguiente número se expone el plan de la Comisión Municipal en donde referencia a Ch. Buls¹⁷¹, Mr. Forestier¹⁷² o E. Hénard¹⁷³. Establece un plano no publicado con directivas sobre vías públicas, parques y acceso a estaciones de ferrocarril y edificios públicos. La edificación obrera fue un tema relevante que ocupó varios números con estudios de necesidades y posibilidades de financiarlas con el objeto de demostrar sus posibilidades de concreción. En la mayoría de los números además se vierten opiniones sobre cómo debería crecer la ciudad (con críticas a los gobernantes de turno incluidas) exponiendo numerosos ejemplos de ciudades europeas, cómo deberían proyectarse las viviendas para que sean aireadas y ventiladas (higiénicas) y su relación con el ancho y disposición de las calles. La arquitectura escolar y hospitalaria son también temas recurrentes. Se reproducen artículos con ideas europeas sobre ciudades, como la interesante “Ciudad Internacional” proyectada por Hendrix Handersen junto a un equipo técnico en la que por supuesto incluía ciudades-jardín para los barrios residenciales.

Al cierre del último número (noviembre de 1916) se informaba que la SCA contaba con 79 socios activos, 7 honorarios, 6 aspirantes y 2 corresponsales.

Revista de Arquitectura (1915-1925)

Apareció con la propuesta de diferenciar la profesión de los arquitectos respecto de los técnicos y los ingenieros. Por ese motivo marcaba una fuerte orientación hacia las Bellas Artes, a las cuales pertenecían parte de los integrantes de la redacción. Recurrieron a personajes de la cultura local a falta de una matrícula suficiente de arquitectos, dejando completamente fuera a los ingenieros. En sus dos años de autonomía por parte del Centro de Estudiantes de Arquitectura, colaboraron en los editoriales personajes tales como Juan B. Ambrosetti, Pío Collivadino o Leopoldo Lugones, además de los arquitectos Alejandro Bustillo, Ángel Silva (h), René Karman, Alejandro Christophersen, Pablo Hary, Martín Noel y Juan Kronfuss. Abundaban

¹⁷⁰ *Arquitectura* N° 61, enero-febrero de 1910, p. 19-20.

¹⁷¹ Admirador de C. Sitte y de su visión pintoresquista, fue alcalde de Bruselas entre 1881 y 1899, promoviendo la preservación de edificios antiguos y situaciones urbanas de calidad. Su libro *Esthétique Des Villes* fue tomado en cuenta por los integrantes de esta Comisión.

¹⁷² Fue contratado por esta Comisión para elaborar un plan y sus resultados fueron muy polémicos.

¹⁷³ Urbanista francés, dedicó buena parte de su carrera a estudios de tráfico para París, promoviendo avenidas radiales, rotondas y anillos de circunvalación, además de un sistema de parques y bulevares.

las notas sobre Historia y Teoría de la Arquitectura redactadas por los profesores, reflexiones sobre la arquitectura hispano-americana, proyectos de arquitectos colaboradores, fotos o textos sobre obras de arte o técnicas artísticas y noticias del ámbito estudiantil. Alejandro Bustillo, René Karman, Juan Kronfuss y René Villemín ilustraron profusamente tapa y notas. Al sumarse la SCA en 1917¹⁷⁴ se comenzarían a filtrar notas de inminente carácter conservador¹⁷⁵, al punto de nombrar en 1923 al presidente del país Marcelo T. de Alvear como presidente honorario de la Asociación. A partir de su hegemonía sobre la de los estudiantes, la SCA dedicó importantes páginas a los modos de optimización de negocios inmobiliarios, en detrimento de los artículos de opinión que propugnaban una estética nacional. Comienzan a incluir también editoriales escritos por ingenieros, o publican información común a ambas profesiones, algo que para los fundadores de la revista hubiera sido inadmisibile. Humberto González Montaner en su artículo dedicado a esta Revista en Colección Summarios¹⁷⁶ desmenuza los anuncios de distintas épocas y la variación de interlocutores que este cambio de timón provocó en su redacción. El *establishment* se opone abiertamente a los nuevos loteos suburbanos, patrocinando la densificación de la masa urbana ya conformada para dejar de ser una aldea y transformarse en una gran ciudad moderna. De todas maneras, la preocupación por la ciudad se refleja en la mayoría de los números, que a través de críticas a las acciones municipales o comparaciones con ciudades europeas, nos muestran la inquietud por la concentración de construcciones sin plan ni controles adecuados al crecimiento de la gran metrópolis que se estaba gestando. En una encuesta promocionada por la SCA y el CEA publicada inicialmente en el N° 17 y que concluye en el número siguiente, consultan tres problemas surgidos de estos debates: 1) la posibilidad de encontrar una arquitectura regional, 2) la necesidad de un control sobre la estética edilicia por parte de especialistas, y 3) la factibilidad de promocionar materiales con factoría local. Estas preocupaciones se reiteran en el I Congreso Panamericano de Arquitectos, cuyas conclusiones se publicaron en el N° 25 de enero-febrero de 1920, incorporando el tema de las viviendas para obreros además de los lineamientos para defender la profesión y obtener el reconocimiento necesario. Del Congreso de la Habitación (en los N° 27 y 30 de 1920) se dedicaron comentarios sobre los problemas habitacionales, remarcando la falta de legislación respecto de la división en horizontal, argumento repetido a lo largo de los números que lo sucedieron, forma de financiamiento de viviendas para obreros y planificaciones modernas para el crecimiento de las ciudades a través de ciudades-jardín. Pero en poco tiempo la tendencia de las notas apunta a los edificios de rentas o corporativos. En una nota de 1924 expresan su malestar por la intención del gobierno

¹⁷⁴ "Una actitud simpática" se denomina la nota que en el número 9 comunica que recibirán un subsidio por parte de la SCA a cambio de distribuirla entre sus socios (p.52). A partir del N° 11 aparecen miembros de la SCA en la comisión redactora y a partir del N° 15 se presentan en forma conjunta en tapa.

¹⁷⁵ "En resumidas cuentas, gracias a esta generosa ley, una buena parte de la población, la que más contribuye al pago de impuestos, y a los gastos de administración, puede ser perjudicada, lo más naturalmente del mundo, en beneficio de la otra parte, que nada arriesga, y que ninguna garantía ofrece, pero en cambio dispone y goza de lo ajeno, más libremente que de lo propio." en "Para un futuro Intendente Municipal" de Victor J. Jaeschke, N° 30, p. 36.

¹⁷⁶ GONZÁLEZ MONTANER, Humberto. "La Revista de Arquitectura" en: *Historias no oficiales*, Colección Summarios, Buenos Aires. N° 91/92. Julio/agosto1985

—asesorado por J. C. N. Forestier— de ensanchar la capital en lugar de condensar la población en edificios en altura y mejorar las condiciones habitables existentes, ya que en esta ciudad “cabían holgadamente 9 millones de habitantes”. En el N° 47 de fines de 1924 un artículo firmado por Ernesto Vautier y Alberto Prebisch presenta un atisbo de lo que daría en llamarse Movimiento Moderno, contrastando con los proyectos expuestos hasta el momento, los concursos de Bellas Artes y Arquitectura, o recargados edificios neocoloniales. Observamos hacia el fin de nuestra investigación en las revistas de 1925 numeroso espacio dedicado a notas escritas por Alejandro Christophersen, evidentemente de gran peso para la SCA en esa época. Pero en esta última etapa analizada no se presenta ningún interés hacia los temas de la ciudad, tal vez en amable convivencia con el intendente del momento

Revista de la Sociedad Central de Arquitectos (1917)

Tal como se mencionó, subsistió tan sólo tres números (de enero a marzo) y se presentó con el propósito de difundir las nuevas arquitecturas, prestar la voz a sus asociados y promover la discusión artística e intelectual según justifica su editorial. La lista de miembros publicada permite contabilizar 105 socios activos, incluidos los integrantes de la Comisión Directiva (10) y excluidos los socios honorarios (7), entre los que se encuentran C. Thays, J. Bouvard y E. de la Cárcova. En el tercer y último número se agregaron 10 socios aspirantes. Desde sus páginas defendió la profesión de arquitecto, denostó las prácticas burocráticas de la Municipalidad, y encomió los resultados de nuevos materiales y técnicas como el cemento armado. También publicó llamados a concursos que efectuaba normalmente la SCA como institución. Pero en su corta vida sólo sirvió de vidriera a los socios para presentar sus propias obras o exponer problemas legales transitados en el ejercicio de su profesión, no presentando ningún tipo de polémica sobre la cultura y la arquitectura que en ese momento se debatía en el país.

El Arquitecto (1919-1925)

Con colaboradores como René Karman, Pablo Hary, Juan Kronfuss, y Martín Noel, dedicaba buena parte de su espacio a promover la arquitectura nacional, especialmente la de estilo colonial, y a las artes aplicadas. Además de los temas de rigor referidos al problema de la vivienda y la falta de políticas públicas tendientes a resolverlo, encontramos intercaladas algunas notas sin firma que refieren a las bondades de la ciudad-jardín adoptada en Europa y estados Unidos, que bien se podrían aplicar en este país sobre todo en suburbios aún no consolidados. Se recuerda en un número de 1922 la ordenanza de barrios-parque de 1911 que no fue aplicada en un principio y olvidada luego. En otro número ese mismo año elogiaba una ordenanza que promovía el uso de los terrenos municipales vacante para la construcción de viviendas. En noviembre de 1925 aplaudía la acción del Intendente Carlos Noel por su desición de conformar la Comisión de Estética Edilicia y su plan para regir el desarrollo futuro de la ciudad.

Del diario La Nación

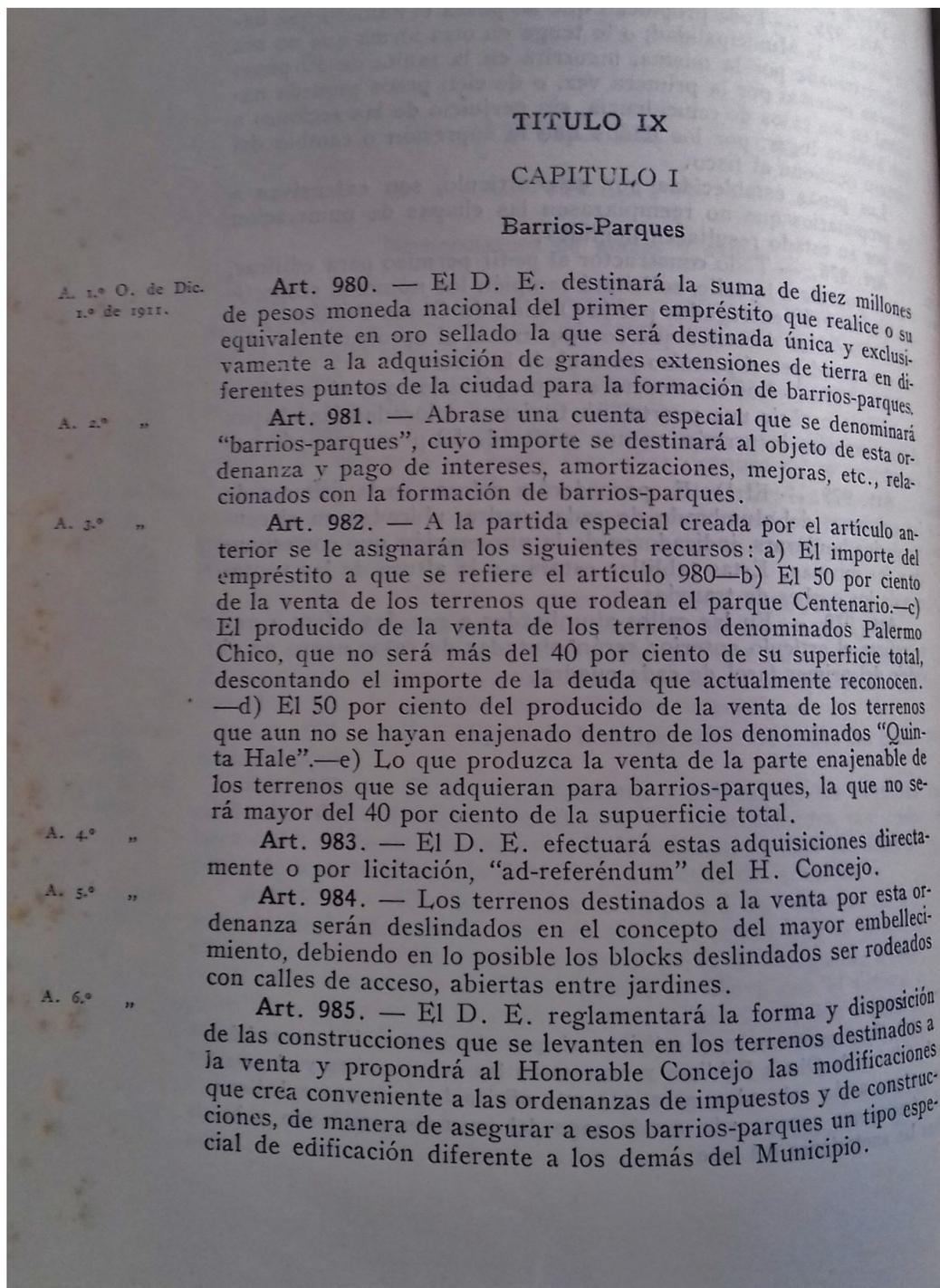
Para un público de élite, y con una importante tirada, dedicaba una página entera todos los lunes (generalmente la pág. 7 u 8) al urbanismo y a la construcción, con una llegada amplia a un público heterogéneo. Los temas en general giraban sobre aspectos de la ciudad, la construcción o consejos domésticos¹⁷⁷. Se expresaban en estas líneas profesionales que no tenían espacio en los órganos especializados, muchas veces con una posición crítica hacia el gobierno de turno. El Ing. Agrónomo y Paisajista Benito Carrasco tuvo durante largo período columnas editoriales que luego fueron recopiladas en forma de libro¹⁷⁸ y de las cuales reconocimos muchos aportes al pensamiento de la ciudad jardín.

¹⁷⁷ "El sueño de la casa propia" fue una columna de lectura masiva durante un tiempo

¹⁷⁸ CARRASCO, Benito; *Algunas consideraciones sobre la urbanización de ciudades. Recopilación de artículos publicados durante los años 1923 a 1926*, Los Amigos de la Ciudad, Buenos Aires, 1927

Anexo II

Ordenanza de barrios parque extraído del Digesto Municipal de 1928



1.º O. de Dic.
de 1911.

Art. 986. — El D. E. procederá a elegir, dentro de los ofrecimientos de tierra en venta que reciba, la mejor forma para dotar de barrios-parques a todas las parroquias del Municipio, calculando no sólo las necesidades actuales, sino también las del rápido y lógico desarrollo de la ciudad.

2.º "

Art. 987. — A los efectos de esta ordenanza se consideran aplicables todos los terrenos que para paseos públicos adquiera el Municipio, con una extensión mayor de diez mil metros cuadrados.

3.º "

Art. 988. — El D. E. gestionará por intermedio del señor Ministro del Interior una ley de expropiación para la mejor y más rápida realización de la presente ordenanza.

4.º "

Art. 989. — Las sumas que ingresen al fondo permanente de barrios-parques se destinarán, en primer término, al servicio de los diez millones que se le destinan del empréstito y si en cualquier momento el fondo permanente de barrios-parques fuera insuficiente para servir el empréstito, el déficit se cubrirá de rentas generales.

5.º D. R. del
D. E. Dic. 12
de 1912.

Los compradores de lotes en el Barrio-Parque "Palermo Chico" y sus sucesores por cualquier título, quedan sometidos a las disposiciones de este decreto y a los que en lo sucesivo sean dictados especialmente por la Municipalidad para el régimen de esos barrios-parques y las admiten por el hecho de su adquisición como restricciones al dominio de sus lotes y cargas reales, sin perjuicio de las observancias de las ordenanzas generales del Municipio.

6.º "

Los lotes de terrenos que pertenecen al Barrio-Parque, no podrán ser subdivididos y se destinan a edificios y jardines.

7.º "

Queda prohibida la construcción de todo edificio, casa o pabellón en la zona de reserva para parque o jardín ubicada al frente de cada lote y cuya mínima extensión es de la longitud del frente por siete metros de fondo sobre la Avenida General Alvear y sobre la futura Avenida Central del Parque 3 de Febrero y por cinco metros de fondo sobre la otra calle y Avenida.

8.º "

Como excepción del artículo anterior se permitirá cerca de los portones de entrada principal de cada propiedad edificar un pabellón portería cuyas dimensiones no podrán exceder de 4.50 mts. de alto en la parte superior de sus paredes o techos.

9.º "

Los edificios que se construyan dentro del Barrio-Parque, no podrán tener más de 23 metros de altura en la parte superior de todas sus paredes o techos.

10.º "

Los planos de los edificios deberán ser sometidos a la aprobación de la Intendencia Municipal, la cual podrá rechazar toda disposición que resulte a su juicio antiestética. En caso de disidencia entre los propietarios y la Dirección de Obras Públicas sobre esta apreciación, el caso será resuelto por la Comisión Técnica que especialmente funcionará al efecto, cuya designación hará la Intendencia.

Anexo III

Ordenanza Barrio Parque Chas, 29 de septiembre de 1925

de 1925	CONCEJO DELIBERANTE	1527
81	VICENTE CHAS	<p>senta la desembocadura de la calle Arroyo al llegar a la de Cerrito, donde el observador encuentra cerrado el horizonte por la edificación levantada en la calle Libertad frente a la plazoleta Carlos Pellegrini. Este efecto se producirá en el trazado propuesto para todas las calles en su desembocadura sobre la Avenida de los Incas.</p>
Trazado de varias calles	<p>Sr. Prosecretario, Cigorruga — Orden del Día No. 24, asunto No. 5. (Leyendo):</p>	<p>No obstante lo expuesto, a fin de facilitar el tránsito en dirección N. O. a S. E. a través del terreno del señor Chas, ese Departamento considera conveniente que una calle, al menos la de Andonae-gui, fuera trazada empalmando las partes ya abiertas a ambos lados del terreno y que se le diera el ancho reglamentario de diez y siete metros con treinta y dos centímetros (má, 17.32).</p>
Honorables Concejales:	<p>El señor Vicente Chas se presenta al D. E., solicitando se apruebe un nuevo trazado de calles en los terrenos de su propiedad sitios entre las de Triunvirato, Pampa y Avenida de los Constituyentes, acompañando al efecto el correspondiente plano en el que se indica el trazado que propone.</p>	<p>Como el trazado propuesto difiere fundamentalmente de la traza oficial, el señor Intendente lo somete a consideración del H. Concejo Deliberante, dejando constancia de que hace suyo el informe del Departamento de Obras Públicas.</p>
<p>El proyecto del señor Chas modifica la traza oficial de las calles que afectan su propiedad, y a juicio del proponente, mediante su adopción se incorporaría al dominio de la comuna, para calles y demás sitios de uso público, alrededor de ochenta mil metros cuadrados (m. c. 80.000) más que efectuando la apertura de dichas calles con arreglo al plan general del municipio. Enumerando las ventajas del trazado por él proyectado, dice: que evitará la monotonía de las calles rectas; fomentaría la edificación por la economía de un tercio en el costo del afirmado y de las veredas; todos los edificios tendrían aire y luz, sin los perjuicios que ofrecen los frentes y costados mirando al Sud; existiría además una plaza pública de proporciones adecuadas, etc.</p>	<p>Informado este proyecto por el Departamento de Obras Públicas, a fin de facilitar el estudio comparativo del trazado oficial con el propuesto, acompaña un plano en el que se indica ambos trazados con líneas carmin y amarillo respectivamente. En su informe el Departamento de Obras Públicas hace una serie de observaciones al trazado propuesto. Hace referencia al ancho establecido para algunas de esas calles, el que considera insuficiente por razones de vialidad, indicando algunas modificaciones a introducir en dicho trazado que a su juicio son indispensables.</p>	<p>Llegado este asunto a estudio de la Comisión de Obras Públicas y Seguridad, en vista de las observaciones que el Departamento de Obras Públicas hace sobre algunos puntos del trazado de calles propuesto por el señor Chas, la Comisión consideró conveniente solicitar la presencia del señor Director de dicho Departamento y la del interesado, a fin de ponerse de acuerdo sobre los puntos objetados, a objeto de poder dar a este asunto una conveniente solución.</p>
<p>Frente a los inconvenientes que enumera, dice la oficina informante que el trazado propuesto presenta una subdivisión de manzanas de fondo reducido y de forma más conveniente para la edificación; tiene varios espacios libres destinados a plazoletas y ofrece otras ventajas de orden estético, dado que el aspecto de una calle interrumpida al desembocar en otra, es preferible al que presenta una calle que se continuase, porque el frente de los edificios que cierran su prolongación constituye un fondo más agradable que la perspectiva de una lejanía, cuyo fin de vista no alcanza en la calle no interrumpida. Cita como ejemplo el efecto que pre-</p>		<p>Como resultado de las varias entrevistas efectuadas en el seno de la Comisión, el señor Chas introdujo en el trazado propuesto las modificaciones requeridas por el señor Director del Departamento de Obras Públicas, presentándose el plano que se agrega, firmado por los señores ingenieros civiles Guerico y Frenner, que fué aceptado como definitivo y a base del cual se han formulado las condiciones a que está sujeto el trazado que se aprueba, y la aceptación del terreno que el señor Chas cede gratuitamente a favor de la Municipalidad, para apertura de calles, formación de las ochavas correspondientes; como también la de seis manzanas de diversas dimensiones con destino a plazas públicas.</p>
		<p>Se ha establecido igualmente el plazo dentro del cual deberá reducirse a escritura pública la cesión de terreno de referencia, como también el relativo a desmonte y entrega de las calles, y ochavas y plazas, perfectamente niveladas, para su uso público. Además, se establece que deberá efectuarse la rectificación de la escritura correspondiente a las calles que anteriormente cedió el señor Chas, cuyo trazado se modifica por el presente.</p>
		<p>Según cálculo aproximado, la superficie de terreno que cede el señor Chas alcanza alrededor de doscientos treinta y ocho mil metros cuadrados (m. c. 238.000), descompuesto como sigue: para calles, doscientos veintinueve mil metros cuadrados; para ochavas, cuatro mil metros cuadrados; para plazas,</p>

ORDENANZA:

Artículo 1°. — Apruébase el trazado de calles propuesto por el señor don Vicente Chas, para el terreno de su propiedad limitado por la Avenida de los Constituyentes y calles Pampa y Triunvirato, en la forma que se indica en el plano agregado a este expediente 62.498, C. 1925, (1522, C. 1925), firmado con fecha Agosto del corriente año por los señores ingenieros Guerrico y Frehner, y el V.º B.º del Director del Departamento de Obras Públicas ingeniero Rebuelto.

Art. 2°. — Acéptase la cesión gratuita que el señor Chas hace a favor de la Municipalidad, del terreno necesario para la apertura de las calles y avenidas, con sus respectivas ochavas reglamentarias; como también la de las manzanas designadas con los números trece (13), diez y ocho (18), veintiocho (28), treinta y tres (33), sesenta y seis (66) y ochenta y uno (81) para formación de plazas, las que no podrán tener otro destino que el indicado, de acuerdo todo ello con lo establecido en el plano a que se refiere el artículo anterior.

Art. 3°. — El D. E. mandará efectuar sobre el terreno, el replanteo del trazado de calles que por la presente se aprueba y determinará con arreglo a él las dimensiones definitivas de las manzanas, así como la superficie de las calles, ochavas y plazas que se cede gratuitamente a la Municipalidad. Mandará fijar así mismo los niveles a que se sujetará la edificación en el terreno comprendido en esa zona.

Estos trabajos deberán ser terminados antes del primero de Enero de mil novecientos veintiseis (1°. de Enero de 1926).

Art. 4°. — Dentro del plazo de cuatro años, a contar de la fecha fijada en el artículo anterior, el señor Chas deberá terminar el desmonte y entregar las calles, ochavas y plazas perfectamente niveladas.

Art. 5°. — Los derechos y obligaciones emergentes de la presente ordenanza deberán reducirse a escritura pública, así mismo deberá efectuarse la rectificación de la escritura de fecha veintiocho de Mayo de mil novecientos veintidós (28 Mayo 1922) Expediente 74.306, C. 922, relativa a las calles que anteriormente cedió el señor Chas y cuyo trazado se modifica por el que por ésta se aprueba. Ambas operaciones deberán efectuarse antes del primero de Enero de mil novecientos veintisiete (1°. de Enero 1927) bajo pena de caducidad de la presente ordenanza.

Art. 6°. — Comuníquese, etc.

Sala de Comisión, Septiembre 16 de 1925.

A. Zaccagnini — S. J. García Anido — Adolfo Mugica — José Pereira — A. M. Giménez.

Sr. Presidente, Manacorda — En discusión en general.

Sr. Zaccagnini — Pido la palabra.

Deseo llamar la atención del H. Concejo sobre este despacho que, con la unanimidad de sus miembros, presenta al debate la comisión de obras públicas.

Muchas veces, desde nuestras bancas hemos tenido que fustigar la falta de comprensión de los dueños de grandes zonas de terreno ubicadas en la capital, que se oponen en toda forma a mejorar sus mismas propiedades, y a dar, en consecuencia higiene y un aspecto estético a los barrios afectados.

El despacho que se discute en este momento es pues de los que necesitan unas palabras de comentario,...

Sres. Secretario de Hacienda, Ravignani y García Anido — Muy bien.

Sr. Zaccagnini — ... porque se demuestra que no todos los capitalistas son ciegos y sordos a las reclamaciones de la ciudad y de sus propios intereses. Por avaricia algunos, por falta de comprensión, como he dicho, otros, y la mayoría esperando que la colectividad elabore y asegure el progreso de la ciudad, asegurando para ellos fabulosas ganancias, no quieren de ninguna manera acercarse a la Comuna, ofreciendo un solo metro de sus terrenos, o una parte de sus parasitarios beneficios. Merece pues señalarse el caso raro de un hombre inteligente y progresista.

El señor Chas, feliz propietario de una inmensa zona, que se extiende desde la calle Triunvirato hasta la Avenida de los Constituyentes, y de la calle Pampa, ya adoquinada, hasta la de Llerena, cede a la Comuna, y en forma espontánea, una superficie de centenares de miles de metros cuadrados. La única condición que impone suavemente a la Municipalidad es el trazado de las calles, trazado que los señores concejales pueden ver en el plano cuyo cliché aparece en la orden del día.

Se trata de una nueva distribución y delimitación de esa parte de la ciudad, que hemos aceptado de buen grado, cansados de las viejas calles rectas, paralelas, interminables, donde la vista parece no encontrar descanso, y tan en oposición con todo empeño de embellecimiento urbano.

Es por eso que, sin violencia de ninguna clase, los miembros de la comisión de obras públicas hemos colaborado con el propio señor Chas, y con el Departamento de Obras Públicas del D. E. a fin de asegurar esos principios de progresista y sano urbanismo, satisfaciendo altos propósitos de estética, de higiene y de comodidad. Aprovechando el ofreci-

miento del propietario hemos podido preparar el proyecto que tendrá, sin duda, el apoyo de todos los colegas. Esperemos que este ejemplo sirva de estímulo a aquellos terratenientes, que a poca distancia del terreno del señor Chas, tienen cerradas al tráfico y a todo paso del progreso decenas y decenas de manzanas, considerando todavía esos terrenos como un feudo y ostentándolos no ya como bienes ubicados en la Capital de la República, sino en una zona lejana, podríamos decir, en la Pampa Central.

Que sirva de estímulo, porque el señor Chas, de quien no tengo dificultad en ocuparme elogiosamente, como lo hago, se presenta como un burgués inteligente que facilita la solución de un problema de estética edilicia y al mismo tiempo realiza una buena operación. Es cierto que cede gratuitamente a la comuna centenares de miles de metros cuadrados de terreno, pero valoriza sus propiedades restantes, poniéndose en condiciones de utilizarlas en toda su superficie, aprovechando todos los frentes de las calles que serán abiertas en el término de 3 años.

De manera que cuando sostenemos con entusiasmo en este Cuerpo y fuera de él, las leyes de contribución de mejoras y del mayor valor, lo hacemos no solamente en el concepto de facilitar la realización de las obras públicas y de dar un arreglo definitivo a nuestra ciudad, sino también para que se valoricen los bienes raíces actualmente inactivos en una gran parte, con detrimento de los intereses y de la comodidad de todos. Lo hacemos, en resumen, para que derive del nuevo arreglo el mayor bienestar colectivo, sin el mayor propósito de cercenar los intereses de los dueños, que gozan del irritante privilegio de la propiedad privada en este momento de la historia.

Es necesario que este caso se divulgue. Y si alguna vez, desde nuestra modesta banca de "buenos vecinos" pudiéramos solicitar la colaboración de los órganos de la prensa, les pediríamos que destaquen en sus columnas este ejemplo de un propietario inteligente, vuelvo a repetir, que sabe ser generoso y altruista con la Comuna, al mismo tiempo que sabe asegurar el mayor rendimiento a sus capitales.

—Muy bien!

Sr. García Anido — Pido la palabra.

Me place, señor presidente, suscribir en un todo el informe que acaba de producir el señor presidente de la comisión de obras públicas y me place, también, destacar el altruís-

mo con que el doctor Vicente Chas ha presentado este asunto a la Municipalidad.

Transitoriamente en la comisión de obras públicas, tuve la feliz oportunidad de firmar este despacho con los demás miembros de la referida comisión y cábeme declarar que lo he hecho no tan solo con íntima satisfacción, sino con el interés que el asunto tiene, dada la forma en que se presentaba a esta corporación.

Así como en repetidas ocasiones, y no hace muchos minutos, hemos fustigado a propietarios que pretenden que la Comuna les compre las calles con que ellos se han de beneficiar por la subdivisión del terreno, hemos de declarar que en este caso al recibir del doctor Vicente Chas 238.000 metros cuadrados de tierra en donación, la Comuna, por intermedio de sus representantes, se complace en felicitar a la colectividad por la adquisición que hace de esa tierra para vía pública y por la forma en que la ha adquirido.

Trátase, señor presidente, de una gran extensión de tierra próxima al barrio Villa Urquiza para la apertura de calles, que traerá como consecuencia inmediata no tan solo la valorización de los terrenos del doctor Chas sino también de los inmediatos, y por consiguiente, del barrio entero; vale decir que el beneficio resulta así de carácter general.

He querido pronunciar estas palabras porque es satisfactorio poner de manifiesto estos casos raros de altruismo, para que la prensa en general se haga eco de este espontáneo acto en que el doctor Chas se presenta a la Comuna, donando una gran extensión de tierra que alcanza a la friolera de 238.000 metros cuadrados.

Sr. Presidente, Manacorda — Se va a votar en general.

—Se vota y aprueba en general y en particular.

Sr. Presidente, Manacorda — Queda sancionada la ordenanza.

82

SOCIEDAD DE FOMENTO DE BARRACAS AL NORTE

Construcción de un mercado

Sr. Prosecretario, Cigorraga — Orden del Día No. 24, asunto No. 6. (Leyendo):

Honorable Concejo:

La Sociedad de Fomento de Barracas al Norte

Anexo IV

Recopilación de trazados pintorescos desde sus orígenes a 1925 (Paradise Planners)

N°	CANTILLO	PAIS	LUGAR	NOMBRE	PROYEC.	PROYECTO	PROMOTOR	NST	REU.	PAIC.			
1	ORIGENS	INGLATERRA	Yorkshire's West Riding	HAREWOOD	1760	John Verr	Edwin Lascelles	SI	18				
			Westmorland	LOWTER VILLAGE	1766	Robert B. James Adam	James Lowter	SI	18				
			Dorset	WILTON ARRAS	1775	Lancelot Brown-William Chambers	Joseph Damer	SI	18				
			Hampshire	EAST STRATTON	1806	George Dance the Younger	Francis Baring	SI	19				
			Paragon	NEW KENT ROAD	1791	John Wood the Younger	Michael Searles	SI	19				
			Paragon	BLACKHEATH	1807	John Wood the Younger	Michael Searles	SI	19				
			St John's Wood	EVER ESTATE	1794	John Spurrer-Josiah Phipps	John Shaw	SI	21				
			Bristol	BLAKE HAMELET	1811	John Nash	J.S Harford	SI	23-24				
			London	REGENT DEVELOPMENT	1812	John Nash	Wellier Ladbrocke	SI	26-27				
			London	LADBROKE ESTATE	1813	Thomas Allason	Wellier Ladbrocke	SI	27				
			Brighton	BRIGHTON	1813	Horner Crockett	John Ward	SI	28				
			Chatham	PITVILLE	1824	John Forbes	Josheph Pitt	SI	28				
			London(St Millis)	NEWBOLD COMYN ESTATE	1828	John Nash-James Morgan	John Ward	SI	29				
			Tandridge	CALVELEY PARK AND PLAIN	1830	Deceius Burton	Richard Lane	SI	30				
			Manchester	VICTORIA PARK	1837	Richard Lane	Richard Vaughan	SI	32				
			Livingpool	PRINCE PARK	1842	Joseph Paxton-James Pennefather	Sir William Jackson	SI	32				
			Livingpool	BIRKENHEAD PARK	1847	Joseph Paxton	John Thomas-Samuel Morton	SI	33				
			Norwich	SOMERLEYTON	1844	John Thomas-Samuel Morton	Conservative Land Society	SI	35				
			Tuckersham	ST MARKS GATE	1854	John Thomas-Samuel Morton	Jonathan T Carr	SI	37				
			London	BEDFORD PARK	1875	William Street Wilson-Richard Shaw	Artisans', Labourers and Grl Dwelling Company	SI	40				
			London	SHAFTSBERY PARK ESTATE	1877	J.G W Buskie	Artisans', Labourers and Grl Dwelling Company	SI	42				
			London	QUEEN'S PARK	1883	Buckle and Austin-Rowland Plunbe	Artisans', Labourers and Grl Dwelling Company	SI	43				
			Wood Green	NOEL PARK	1907	Rowland Plunbe	Duc de Morny	SI	43				
			Gare St Lazare	LE VESINET	1858	Alphonse Fallu	Duc de Morny	SI	48				
			2	EL SUBURBO JARDIN en AMERICA	ESTADOS UNIDOS	New Jersey	LLEWELYN PARK	1853	Alexander Jackson Davis	Llewellyn S Huskell	SI	51	
						Baltimore	DIKON'S HILL	1855	Thomas Dixon-Charles Cason	David Nelson Skillings	SI	51	
						Winchester	RANGLEY	1875	George Dutton Rand	William Robbins	SI	52	
						Hindale	ROBINS PARK ADDITION	1871	Horace W Shaler Cleveland	Horace W Shaler Cleveland	SI	53	
						OWA	SOUTH PARK	1871	Horace W Shaler Cleveland	Horace W Shaler Cleveland	SI	54	
						INDIANAPOLIS	BROOKSIDE	1870	Horace W Shaler Cleveland	GOVERNADOR DE MINNESOTA	SI	54	
						INDIANAPOLIS	OLAK PARK	1870	Horace W Shaler Cleveland	GOVERNADOR DE MINNESOTA	SI	54	
						MINNEAPOLIS	SANT ANTHONY PARK	1873	Horace W Shaler Cleveland/M FRENCH	W D WASHINGTON	SI	54	
						MINNEAPOLIS	WASHINGTON PARK	1886	Horace W Shaler Cleveland	W D WASHINGTON	SI	55	
						Delaware Park	WARRICK	1886	Frederick Law Olmsted	Parkside Land Improvement Company	SI	55	
						New Rochelle	ROCHELLE PARK	1885	Nathan F Barnett-Horace Crosby	Richard Lather-Alexander Jackson Davis	NO	57	
States Island	HILL PARK ESTATE	1887				Nathan F Barnett-Horace Crosby	Richard Lather-Alexander Jackson Davis	NO	57				
Yakima	PARK HILL	1888				VARIOUS ARCHITECTS	Park Hill Association-American Real Estate Company	SI	58				
Bozox	FILLISTON	1910				Albert E Wheeler	Familia Delfield	SI	59				
Brookline	FISHER HILLS	1884				Arthur Roth	Brookline land company	SI	60				
Brookline	PHILBRICK ESTATE	1889				Frederick Law Olmsted	Brookline land company	SI	62				
Brookline	ASPEN HILLS	1880				Frederick Law Olmsted	William Aspinwall	SI	62				
BOSTON	ALFONSO PARK	1880				Ernest W Bodwich	Pierre Lonchard	SI	63				
WILSON	NEWTON TERRACES	1880				Ernest W Bodwich	PIERRE LONCHARD	SI	64				
HIDE PARK	WOODBORNE	1911				OLMSTED BROTHERS	BOSTON DWELLING HOUSE COMPANY	SI	64				
Cleveland	CLIFTON PARK	1884				Ernest W Bodwich	GRUPO ANDRINO	SI	66				
Denver	COUNTRY CLUB	1902				Frederick Law Olmsted	Denver country Club	SI	67				
Portland	LADOS ADDITION	1891				William S Ladd	William S Ladd	SI	68				
Portland	LAURELHURST	1908				William S Ladd	William S Ladd	SI	68				
SEATTLE	MOUNT BAKER PARK ADDITION	1906				OLMSTED BROTHERS	Edward o Schwargel	SI	70				
SEATTLE	HIGHLANDS	1909				Alexander Mc Dougall, Frederick Law Olmsted	Edward o Schwargel	SI	70				
SEATTLE	BROADMOOR	1909				CHIC O PINE	PUGET MELL COMPANY	SI	71				
SAN FRANCISCO	INGLESIDE TERRACES	1910				JOSEPH A LEONARD	JOSEPH A LEONARD	SI	73				
SAN FRANCISCO	ST FRANCISCO WOOD	1912				JOHN GALIN HONOHAD	DUNCAN McOFFEE	SI	74				
SAN FRANCISCO	WESTWOOD PARK	1916				JOHN M PLUNNETT	ARCHIBALD S BALDWIN	SI	76				
SAN FRANCISCO	WESTWOOD HIGHLANDS	1924				JOHN M PLUNNETT	ARCHIBALD S BALDWIN	SI	77				
SAN MATEO COUNTY	BURLINGAME PARK	1893				RICHARD HARMON	HARRY CHANDLER	SI	77				
LOS ANGELES	HOLLYWOODLAND	1923				THOMAS JORDAN	HARRY CHANDLER	SI	78				
WHEATON	EMORY HILLS	1911				WALTER BURLEY GRIFFIN	WALTER BURLEY GRIFFIN	SI	80				
EVANSTON	RICE CLARK/RANGELLES	1912				WALTER BURLEY GRIFFIN	WALTER BURLEY GRIFFIN	SI	81				
GRANELL	CLARKE RESUBDIVISION	1912				WALTER BURLEY GRIFFIN	WALTER BURLEY GRIFFIN	SI	81				
MADISON CITY	ROCK CREST, ROCK GREEN	1912				WALTER BURLEY GRIFFIN	WALTER BURLEY GRIFFIN	SI	81				
WALWATONSA	WASHINGTON HIGHLANDS	1916				WERNER HEGEMANN/ALBERT PEETS	WERNER HEGEMANN/ALBERT PEETS	SI	83				
WALWATONSA	GRAND CIRCLE	1918				WERNER HEGEMANN/ALBERT PEETS	WERNER HEGEMANN/ALBERT PEETS	SI	83				
WILMINGTON	WILMINGTON PARK	1921				JOHN NOLEN	CONGLORATED OUPON	SI	83				
OLEAN	SENECA HEIGHTS	1920				JOHN NOLEN	THE OLEAN HOUSING CORPORATION	SI	84				
DETROIT	PALMER WOODS	1915				OSBAN COLE SIMMONS	CHARLES W BURTON	SI	86				
WARREN	WILLOW WOOD	1920				WILLIAM FULTON JR	R H WILMINGTON JR	SI	86				
CINCINNATI	GREEN HILLS AND FAR HILLS DIVISION	1923				LEONARD B WILLEKE	LEONARD B WILLEKE	SI	86				
DURHAM	FOREST HILLS	1917				EARLE S GRAPER	NEW HOPE REALTY COMPANY	SI	87				
GREENWICH	ROSLAN WOOD	1925				EDWARD CLARK WITTING	J N PETERS	SI	88				
SAN ANTONIO	ALAMO HEIGHTS	1921				ANONIMAD	ANONIMAD	SI	89				
DALLAS	GREENHAWK PARK	1925				DAVID R WILLIAMS	J F STEPHENSON / F N DRANE	SI	89				
ST LOUIS	LUCAS PLACE	1881				JAMES H LUCAS	JAMES H LUCAS	SI	92				
ST LOUIS	BENTON PLACE	1888				JULIUS PITZMAN	MONTGOMERY BLAIR	SI	92				
ST LOUIS	VANDERBILT PLACE	1870				JULIUS PITZMAN	CHARLES S PECK	SI	92				
ST LOUIS	SHAW PLACE	1878				GEORGE I BARNETT	GEORGE I BARNETT	SI	94				
ST LOUIS	CLIFTON HEIGHTS	1885				JULIUS PITZMAN	REVEREND BENJAMIN ST JAMES FRY	SI	94				
ST LOUIS	WEST CLARENA PLACE	1888				JULIUS PITZMAN	GEORGE C CAPEN	SI	94				
ST LOUIS	FOREST PARK ADDITION	1888				JULIUS PITZMAN	GEORGE C CAPEN	SI	95				
ST LOUIS	COMPTON HEIGHTS	1880				JULIUS PITZMAN	JULIUS PITZMAN	SI	97				
ST LOUIS	LEWIS PLACE	1880				JULIUS PITZMAN	JULIUS PITZMAN	SI	97				
ST LOUIS	FLORA BOULEVARD	1880				JULIUS PITZMAN	HENRY SHAW	SI	97				
ST LOUIS	BELL PLACE	1902				GEORGE R MANAN	HAYNES AND BARNETT	SI	97				
ST LOUIS	BRENTWOOD PARK	-				HENRY WRIGHT	HENRY WRIGHT	SI	100				
ST LOUIS	FOREST RIDGE	-				CHARLES W FULGRAFF / HENRY WRIGHT	BRENTTRACT REALTY COMPANY	SI	101				
CLAYTON	CARONWOOD	1922				JEN ERLEN	GRUPO DE INVERSIONES	SI	102				
INDIANAPOLIS	WOODRUFF PLACE	1898				JAMES ORTON WOODRUFF	JAMES ORTON WOODRUFF	SI	102				
FORT WAYNE INDIANA	FOREST PARK PLACE	1910				JULIUS C FURDES	JULIUS C FURDES	SI	102				
INDIANAPOLIS	SHARON PLACE	1916				LEE J NINEZ / JOEL ROBERTS NINDE	WILWOOD ROLAND COMPANY	SI	103				
KANSAS CITY	HIDE PARK	1888				GEORGE KESSLER	ARTHUR E STELLWELL	SI	103				
KANSAS CITY	JANSEN PLACE	1917				GEORGE A MATHEWS	ARTHUR E STELLWELL	SI	104				
KANSAS CITY	ROCKHILL DISTRICT	1910				WILLIAM ROCKHILL NELSON	WILLIAM ROCKHILL NELSON	SI	104				
DETROIT	ARDEN PARK EAST BOSTON	1910				MAX BROOK	MAX BROOK	SI	104S				
CHICAGO	CHATHAM HILLS	1916				EDWARD H HENNETT	WILLIAM H HARMON	SI	105				
CHICAGO	TREX CENTER NEIGHBORHOOD	1912				WALTER BURLEY GRIFFIN	WALTER BURLEY GRIFFIN	SI	105				
BEVELY	SESSIONS VILLAGE	1932				ROBERT R REEVES	D W FULTON / WEBB / VOIVIS / J M RANKIN	SI	106				
BROOKLYN	TENNIS COURT	1886				RICHARD FICKER	RICHARD FICKER	SI	107				
BROOKLYN	PROSPECT PARK SOUTH	1912				JOHN ATKIN / JOHN J PETIT	DEAN ALVORD	SI	107				
CLEARWATER	HARBOR GRAYS	1912				ARLINGTON ISHAM	DEAN ALVORD	SI	108				
BROOKLYN	DITMAS PARK	1912				ARLINGTON ISHAM	LEWIS H POLUNDS	SI	108				
BROOKLYN	FISKE TERRACE	1905				ARLINGTON ISHAM / JOHN SLEE	ACKERSON CONSTRUCTION COMPANY	SI	108				
VIRGINIA	LUCYBOND PARK	1912				COOPERATIVE OWNERSHIP MEDICAL	JOSEPH BRIAN	SI	110				
NEW ORLEANS	ROSA PARK	1891				JOHN M BONNER / DURANT DA PONTE	JOHN M BONNER / DURANT DA PONTE	SI	110				
NEW ORLEANS	AUDUBON PLACE	1894				GEORGE H GRANDJEAN	GEORGE BLACKWELDER	SI	111				
NEW ORLEANS	RICHMOND PLACE	1905				CHARLES ALLEN PARVITZ/JULIUS VALUDAS	CHARLES ALLEN PARVITZ/JULIUS VALUDAS	SI	111				
NEW ORLEANS	EVERETT PLACE	1906				-	-	SI	111				
NEW ORLEANS	AUDUBON BOULEVARD	1915				HENNANS & WEES	MINOR LEIGHTON REALTY COMPANY	SI	111				
ALABAMA	GUEN RES PARK	1902				SAMUEL PARSONS JR	ROBERT EMMISON JR	SI	112				
HOUSTON	WESTMORELAND	1902				JULIUS PITZMAN	-	SI	112				
HOUSTON	COURTLAND PLACE	1906				WILL WATKIN / J WEES	-	SI	114				
HOUSTON	SHADYCRE	1916				HERBERT A KIPP/GEORGE KESSLER	JOSEPH CULLINAN	SI	114				
HOUSTON	SHADOW LAND	1921				J S BOYLES	-	SI	114				
HOUSTON	SOUTHAMPTON	1922				WILLIAM WARD WATKIN	E H FLAMING & COMPANY	SI	115				
HOUSTON	BROADACRES	1923				WILLIAM WARD WATKIN	JAMES BAKER / JAMES A BANKER JR	SI	115				
FORTH WORTH	RIVAN PLACE	1911				GEORGE KESSLER	JOHN C RYAN	SI	118				
DALLAS	MUNGER PLACE	1905				ROBERT S MUNGER	ROBERT S MUNGER	SI	118				
OHIO	GLENDALE	1881				ROBERT C PHILLIPS	GEORGE CRAWFORD/HENRY CLARK	SI	120				
PITTSBURGH	EVERGREEN HAMLET	1861				HEASTONS & PRESSER	WILLIAM SHINN	SI	121				
INDONIS	FOREST	1869				Frederick Law Olmsted	EMERY F. CHURCH	SI	122				
NEW YORK	TARRYTOWN HEIGHTS	1871				Frederick Law Olmsted	WALTER BURLEY GRIFFIN	SI	127				
CHICAGO	LAKE FOREST	1856				ALMERS WYOMISE	PRESBYTERIAN COLLEGE	SI	127				
CHICAGO	HIGHLAND PARK	1872				WILLIAM M R FRENCH	WALTER GURNEE	SI	127				
INDIANAPOLIS	IRVINGTON	1870				ROBERT HOWARD	JACOB JULIAN	SI	129				
PHILADELPHIA	REBEY PARK	1872				RODRIGS COPPLAND	ISAAC HINLEY	SI	129				
New Jersey	SHORT HILLS	1877	STEWART HARTSHORN	STEWART HARTSHORN	SI	130							
ASHVILLE	BILTMORE VILLAGE	1889	Frederick Law Olmsted	GEORGE VANDERBILT	SI	133							
BROOKVILLE	KATONAH	1893	G COLOATED	KATONAH LAND COMPANY	SI	134							
PHILADELPHIA	CHESTNUT HILL	1854	GEORGE W WILLIAM HEWITT	HENRY HOWARD HOUSTON	SI	135							
NEW YORK	FOREST HILLS GARDENS	1909	OLMSTED BROTHERS	RUSSELL SAGE FOUNDATION	SI	140							
BALTIMORE	ROLAND PARK	1890	GEORGE KESSLER	ROLAND THORNBERY	SI	144							
MARLAND	CHEVY CHASE	1880	NATHAN F BARRETT	FRANCIS NEWLAND	SI	147							
Cleveland	LUCYBOND HEIGHTS	1869	Ernest W Bodwich	PATRICK CALHOUN	SI	149							
ATLANTA	INMAN PARK	1887	JOSEPH FORSYTH JOHNSON	JOEL HURT	SI	150							
ATLANTA	DRUID HILLS	1892	OLMSTED SR	JOEL HURT	SI	150							
ATLANTA	ANSEL PARK	1904	SOLOMON RUFF	EDWIN P PARKER	SI	151							
NORTH CAROLINA	THE WEST END	1880	JACOB LOTT LUDLOW	WEST END HOTEL & LAND CO	SI	151							
NASHVILLE	BELLE MEADE	1909	OSBAN COLE SIMMONS	BELLE MEADE LAND COMPANY	SI	155							
NORTH CAROLINA	MIDWAY PARK	1911	JOHN NOLEN	GEORGE STEPHENS	SI	155							
LOS ANGELES	BEVERLY HILLS	1906	WILBUR D COOK JR	AMALGATED OIL COMPANY	SI	156							
DALLAS	HIGHLAND PARK	1907	WILBUR D COOK JR / GEORGE KESSLER	JOHN S ARMSTRONG	SI	159							
CHICAGO	7Y RESIDENTIAL LAND DEVELOPMENT COMPETITIVE	1912	WHEELER BERNHARD	DANIEL BURHAM JR	SI	162							
PENNSYLVANIA	WOMINGSS PARK	1917	WERNER HEGEMANN/ALBERT PEETS	WOMINGSS DEVELOPMENT COMPANY	SI	166							
WISCONSIN	LAKE FOREST	1886	WERNER HEGEMANN/ALBERT PEETS	WERNER HEGEMANN/ALBERT PEETS	SI	167							
OHIO	SHAMER HEIGHTS	1910	F A PEASE ENGINEERING COMPANY	ORIS Y MANTIS / IVAN SWERINGEN	SI	175							
BIRMINGHAM	ROBECK SPRINGS	1900	SOCITY TEDDY TOM JOY	EAST LAKE LAND COMPANY	SI	180							
BIRMINGHAM	MIDWAY TERRACE	1906	SAMUEL PARSONS JR	ROBERT EMMISON JR	SI	180							
BIRMINGHAM	VALLEY VIEW	1911	GEORGE H MILLER	ROBERT EMMISON JR	SI	180							
BIRMINGHAM	RESIDENT PARK	1904	WILLIAM H KESSLER	ROBERT EMMISON JR	SI	181							

Eggers – Vivirán en un Paraíso

3	LA CIUDAD JARDÍN en EUROPA	ALEMANIA	CHRISTIANPOLIS	1819	JOHANN VALENTIN ANDREAE	-	HO	205	
		EEUU	INDIANA	NEW HARMONY	1904	ROBERT OWEN	-	SI	205
		FRANCIA	PARIS	PHALANSTERE	1829	FRANCOIS MARI CHARLES FOURIER	-	SI	205
			GIUSE	FAMULITRE	1859	JEAN BAPTISTE ANDRE GODIN	-	SI	207
		INGLATERRA	BUCKINGHAM	VICTORIA	1849	EBENEZER HOWARD	E GIBBON WAKEFIELD ALFRED MARSHALL	NO	207
		N ZELANDA	NUOVA ZELANDA	HAPPY COUNTRY	1854	ROBERT EMBERTON	-	SI	208
			LIVERPOOL	FORT SUNSHINE	1888	WILLIAM OWEN	W H LEVER	SI	220
		FRANCIA	NOISELLE SUR MARNE	BOURNVILLE	1879	GEORGE H GADSD	HERSHEY , PENNSYLVANIA & JULES SAULNIER MENIER	SI	224
			NEW YORK	NEW GARDEN	1862	PARKER B OWEN	JOSEPH EDWINTRICE	SI	228
		INGLATERRA	LONDRES	LEITCHWORTH	1903	EBENEZER HOWARD	EDWARD CALBURY	SI	230
			LONDRES	WELWYN GARDEN CITY	1900	EBENEZER HOWARD	THEODORE G CHAMBERS	SI	236
			KENTUCKY	HESKEL	1827	JOHN B RAYBORTH	WILLIAM BULLOCK	SI	241
			NEW YORK	GARDEN CITY	1869	JOHN KELLUM	A T STEWARD	SI	242
			ILLINOIS	PULLMAN	1880	SOLOM S BERMAN/ NATHAN F BARRET	GEORGE M PULLMAN	SI	244
			MEXICO	PACIFIC CITY	1886	ALBERT KANEY OWEN	HORACE GREENEVILLE HOWLAND	SI	249
			PENNSYLVANIA	HERSHEY	1903	HENRY H HEER	MILTON S HERSHEY	SI	251
			MISSOURI	UNIVERSITY CITY	1869	VARIOS	EDWARD GARDNER LEWIS	SI	253
			CALIFORNIA	ATASCADERO	1913	WALTER D BLISS/WILLIAM B FAVILLE	EDWARD GARDNER LEWIS	SI	255
			CALIFORNIA	TORRANCE	1912	OLMSTED BROTHERS	JARED SONEY TORRANCE	SI	255
			MONTANA	MOSSBURN	1913	WALTER BUSLEY GREYTON	PRESTON SIMONS	SI	258
			WASHINGTON	LONGVIEW	1922	ROBERT ALEXANDER LONG	B LETCHER LAMBUTH	SI	259
			NEVADA	BOLDER CITY	1931	WALKER YOUNG	SI	263	
			SOUTH CAROLINA	NORTH CHARLESTON	1913	WILLIAM BELL MARQUIS	EMPRESARIOS SOCIALES	SI	263
			TENNESSEE	ERWIN	1916	GROSVENOR ATTERBURY	HOLSTON CORPORATION	SI	263
			WASHINGTON DC	KINGSPOST	1906	JOHN NOLEN	SI	264	
			CINCINNATI	MARIEMONT	1921	JOHN NOLEN	MARY M EMERY	SI	266
			NORTH CAROLINA	PENDERSEA	1921	JOHN NOLEN	HUGH S MACRAE	SI	270
			FLORIDA	VENICE	1925	JOHN NOLEN	FRED ALBEE	SI	271
			FLORIDA	CLEWISTON	1924	JOHN NOLEN	JOHN & MARION O BREN	SI	274
		FRANCIA	LYON	CITE INDUSTRIELLE	1888	EDYD GARNIER	-	SI	288
		ALEMANIA	DRESDEN	HELIENAU	1906	RICHARD REINER/SCHMIDT Y OTROS	-	SI	290
		EL SUBURBIO JARDIN PARA EL DISCANDIO EN GRAN BRETAÑA	LONDRES	BRENTHAM	1901	BARRY PARKER/PAYMOND UNWIN	HENRY VIVIAN	SI	340
CROYDON	WEBB ESTATE		1901	WILLIAM WEBB	-	SI	350		
HAMPSTEAD	HAMPSTEAD GARDEN SUBURB		1907	BARRY PARKER/PAYMOND UNWIN	HELENETTA BARNETT	SI	350		
HERTFORDSHIRE	KNIVSWORTH		1928	EDWIN LUTYENS/THOMAS ADAMS	EARL OF LITTON	SI	360		
HARBDONE	MOOR POOL ESTATE		1909	FREDERICK WILLIAMS MARTIN	BIRMINGHAM HOUSING COMMITTEE	SI	361		
OLDHAM	HOLLIS GREEN ESTATE		1909	HEYWOOD B GOSDEN	OLDHAM TENANTS SOCIETY	SI	362		
LIVERPOOL	GRAVESEND ESTATE		1907	A B & SOUTAR	-	SI	363		
LIVERPOOL	GREAT SANDY ESTATE		1907	A B & SOUTAR	-	SI	363		
LIVERPOOL	WARRFLEE		1930	RAYMOND UNWIN/ALF SUTCLIFFE	-	SI	363		
MANCHESTER	ALKINGTON		1902	THOMAS ADAMS	-	SI	363		
WOLVERHAMPTON	FALLINGS FARM GARDEN SUBURB		1907	THOMAS ADAMS/FERNAND BILLEREY	SIR RICHARD PAGET	SI	364		
BRISTOL	SHREHAMPTON GARDEN SUBURB		1909	THOMAS ADAMS	-	SI	366		
ESSEX	GIGA PARK		1910	BARRY PARKER/PAYMOND UNWIN	HERBERT RAPHAEL	SI	366		
LONDRES	RUSHP MANOR		1909	ARCHIBALD S SOUTAR/JOHN S SOUTAR	HOUSING AND TOWN PLANNING ACT	SI	368		
LONDRES	SUTTON GARDEN SUBURB		1912	FREDERICK CAVENOSCH	THOMAS WALL II	SI	369		
LONDRES	WHITELY VILLAGE		1912	R FRANK ATKINSON/DANIEL H BURHAM	WITTELY HOMES	SI	370		
LONDRES	KIDDERFIELD ESTATE		1901	W V COLLINS	-	SI	371		
LONDRES	FINCHLEY GARDEN VILLAGE		1909	FRANK E STRATTON	-	SI	373		
LONDRES	BURFORD GARDEN SUBURB		1909	CLAPHAM LANDER	CLAPHAM LANDER	SI	373		
HEREFORD	HEREFORD GARDEN SUBURB		1909	GROOME & BETTINGTON	HEREFORD TOWN COUNCIL	SI	374		
MANCHESTER	BURNAGE GARDEN VILLAGE		1910	J HORNER HARGREAVES	-	SI	374		
MANCHESTER	CHORLTONVILLE		1911	ALBERT CONDO	-	SI	375		
MANCHESTER	FAIRFIELD HOUSING ESTATE		1912	EDGAR WOOD & J HENRY SELLERS	FAIRFIELD TENANTS ASSOCIATION	SI	376		
LONDRES	BRIANTSPLOODE		1914	HALSEY RICARDO/MACDONALD GILL	ERNEST DEBENHAM	SI	378		
HERTFORDSHIRE	ABSFLEY		1917	F C EDEN	JOHN HOWARD CARTER	SI	378		
LONDRES	HOLLY LODGE ESTATE		1923	ABRAHAM GAVIS	-	SI	379		
LONDRES	KENINGTON ESTATE		1913	STANLEY DAVENPORT/STANLEY RAMSEY	DAVID DE CONRWALL	SI	380		
LONDRES	TOTTENDOWN FIELDS ESTATE		1902	W E FRYER	LONDON COUNTY COUNCIL	SI	382		
LONDRES	WHITE HART LANE ESTATE		1903	-	LONDON COUNTY COUNCIL	SI	382		
LONDRES	NOBURY		1905	DRIGE WHEALD/P BENNETT/ R STARK/ S BROD	LONDON COUNTY COUNCIL	SI	382		
LONDRES	GM ESTATE		1911	ARCHIBALD S SOUTAR	LONDON COUNTY COUNCIL	SI	382		
LONDRES	WORMWICK ESTATE		1919	HT HARE	-	SI	384		
LONDRES	CLEVER ESTATE		1928	VICTOR WILKINS	-	SI	384		
LONDRES	ROSEHAMPTON ESTATE		1930	G TOPCAM FOREST	LONDON COUNTY COUNCIL	SI	387		
LONDRES	BELLINGHAM ESTATE		1921	G TOPCAM FOREST	-	SI	387		
LONDRES	DOWNHAM ESTATE		1923	G TOPCAM FOREST	-	SI	387		
LONDRES	ST HEUER ESTATE		1925	G TOPCAM FOREST	LONDON COUNTY COUNCIL	SI	388		
LONDRES	WATLING ESTATE		1925	G TOPCAM FOREST	FRANK BAINES WELLS ESTATE	SI	388		
LONDRES	BECONTRIE		1930	G TOPCAM FOREST	LONDON COUNTY COUNCIL	SI	390		
GALES	GLYN CORY GARDEN VILLAGE		1906	THOMAS MANSION	JOHN CORY/REGINALD CORY	SI	391		
CARLIFT	RIVINGTON GARDEN VILLAGE		1912	RAYMOND UNWIN	WELSH TOWN PLANNING AND HOUSING TRUST LTD	SI	391		
CARLIFT	BARRY GARDEN SUBURB		1914	RAYMOND UNWIN/ALF WYNN LLOYD	WELSH TOWN PLANNING AND HOUSING TRUST LTD	SI	394		
WREKHAM	WREKHAM GARDEN VILLAGE		1913	G L SUTCLIFFE/UNWIN S BRENTHAM	WELSH TOWN PLANNING AND HOUSING TRUST LTD	SI	395		
POWYS	MACHYNLEITH		1913	ALWYN LLOYD	-	SI	396		
POWYS	LLANDODIS		1914	ALWYN LLOYD	-	SI	396		
GLASGOW	GLASGOW GARDEN SUBURB		1912	UNWIN/JOHN A W GRANT	GLASGOW GARDEN SUBURB TENANTS LTD	SI	397		
DUBLIN	MARINO VILLAGE		1914	UNWIN/GEODES	EARL OF CHARLEMONT	SI	400		
DUBLIN	MC CARTHEY ESTATE		1915	THOMAS JOSEPH BYRNE	THE DUBLIN CORPORATION	SI	402		
DUBLIN	FAIRBROTHER S FIELD ESTATE		1913	J C MACCARTHY	THE DUBLIN CORPORATION	SI	402		
DUBLIN	KILLESTER GARDEN SUBURB		1920	F C MEARS	DUBLIN RELIEF COMMITTEE	SI	405		
DUBLIN	MOUNT MERRION PARK		1925	DESCONOCIDO	T J WILSON	SI	406		

Eggers – Vivirán en un Paraíso

CANADA	ALBERTA	EDMONTON	1988	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	YORK	WYCHWOOD PARK	1985	FRANCOIS BRETTE/GEORGE DUFFIELD HALL	GRAND TRUNK PACIFIC RAILWAY	51	103
	BRITISH COLUMBIA	BURNABY	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103
	BRITISH COLUMBIA	WILLOWDALE	1965	FREDERICK C TOOD	SIR THOMAS SHAW/SHUPPERT	51	103

INDIA	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103
	ANDHRA PRADESH	HYDRABAD	1971	EDGARD JOHN JAMES	MARMONQUAT MATTHEWS	51	103

	CONNECTICUT	MANCHESTER	1880			CHENEY BROTHERS MANUFACTURING COMPANY	SI	786
	CONNECTICUT	SOUTH MANCHESTER	1880			FAMULA FAIRBANK	SI	800
	CONNECTICUT	FAIRBANKS VILLAGE	1875		LAMBERT PACKARD	WILMANTIC LINEN COMPANY	SI	800
	MASSACHUSETTS	WETHERS	1886			WESTINGHOUSE AIR BRAKE COMPANY	SI	800
	CONNECTICUT	OMAGROVE	1885			WESTINGHOUSE AIR BRAKE COMPANY	SI	800
	CONNECTICUT	WESTBROOK	1886		JOHN CALVIN STEVENS	WESTINGHOUSE AIR BRAKE COMPANY	SI	800
	PENNSYLVANIA	WILMERSING	1889		W W FORTUNE	WESTINGHOUSE AIR BRAKE COMPANY	SI	800
	NEW JERSEY	ECHOTA	1880		JOHN BOGAR	EDWARD DEAN	SI	805
	NORTH CAROLINA	EDWARDS FARMS	1885		STANFORD WHITE	JOHN AMSTRONG CHANDLER	SI	805
	ILLINOIS	LESLARE	1880		EARLUS PITMAN	NELSON O NELSON	SI	804
	PENNSYLVANIA	VANDERSHIFT	1885		QUASTO, QUASTO & DOTT	ARLOUG JOHN AND STEEL COMPANY	SI	806
	NEW JERSEY	ROBLING	1904		CHARLES ROBLING	FAMULA ROBLING	SI	808
	INDIANA	GARY	1906		ARTHUR P MELSON	UNITED STATES STEEL CORPORATION	SI	808
	ALABAMA	FAIRBANK	1910		ROBERT E BRONSON JR	UNITED STATES STEEL CORPORATION	SI	810
	MINNESOTA	MORGAN PARK	1913		ANTHONY MORELL/ARTHUR NICHOLS	MINNESOTA STEEL COMPANY	SI	814
	MASSACHUSETTS	NEPOMSET GARDEN VILLAGE	1913		JOHN NOLEN	CHARLES S BIRD	SI	817
	NEW JERSEY	WESTERLY GARDENS	1912		JOHN NOLEN	GEORGE LAMONTE & SON	SI	818
	NEW JERSEY	ALWOOD	1916		JOHN NOLEN	WILLIAM L LVELL	SI	818
	PENNSYLVANIA	KESTER	1915		JOHN NOLEN	MOUNT UNION REFRIGERATORS COMPANY	SI	818
	OHIO	LOVELAND FARMS	1917		JOHN NOLEN	BUCKEYE LAND COMPANY	SI	819
	OHIO	BLACKBURN PLAT	1917		FRANZ HERDING	YOUNGSTOWN SHEET AND TUBE COMPANY	SI	821
	DELAWARE	OVERLOOK COLONY	1917		JOHN NOLEN	STEEL COMPANY	SI	822
	DELAWARE	MARLIS HOOK	1912		BELMONT & PERMET	AMERICAN VOICER COMPANY	SI	823
	MASSACHUSETTS	ROCHESTER	1914		ARTHUR A SHURTLEFF	REVEREND JOHN KALLOUJ	SI	824
	MASSACHUSETTS	INDIAN HILL	1915		GROSVENOR ATTERBURY	NORTON COMPANY	SI	827
	MASSACHUSETTS	BALDWIN GARDEN SUBURB	1914		ARTHUR C COMBET/WARREN H MANNING	MASSACHUSETTS HOMESTEAD COMMISSION	SI	828
	MASSACHUSETTS	SHAWNEEN VILLAGE	1919		WILLIAM MADISON WOOD/JOHN FRANKLIN	WILLIAM MADISON WOOD	SI	828
	ILLINOIS	BRICAO	1915		J W ALVORD/GEORGE B BURROCK & C SIMMONS	FEARSON COIL COMPANY	SI	831
	PENNSYLVANIA	MILAND	1913		ALBERT H SPARR	PITTSBURGH CRUCIBLE STEEL COMPANY	SI	831
	PENNSYLVANIA	SAWYER PARK	1918		GEORGE S LEWIS & WELSH	WILLIAMSPORT IMPROVEMENT CORPORATION	SI	831
	INDIANA	MARNTOWN	1918		HONORABLE VAN COLES SHAW	CALTON MARK	SI	834
	WISCONSIN	KOHLER	1915		RICHARD PHILPP	JODOOK KOHLER	SI	835
	ARKANSAS	GOODFARNS HEIGHTS	1913		WARREN H MANNING	GOODFARNS COMPANY	SI	837
	ARKANSAS	FAIRLAWN HEIGHTS	1917		WARREN H MANNING	GOODFARNS COMPANY	SI	839
	ARKANSAS	FREESTON PARK	1916		ALLING S DEFOREST	HAYVIEW FRESTONE	SI	839
	WISCONSIN	ECLIPSE PARK	1917		WILLIAM PITMAN JR/GEORGE B POST E HUD	FAIRBANKS MORSE & CO	SI	840
	WISCONSIN	FAIRBANKS FLATS	1917		WILLIAM PITMAN JR/GEORGE B POST E HUD	FAIRBANKS MORSE'S MACHINERY	SI	841
	MICHIGAN	FORD	1917		WILLIAM LUTON JR	CHRYSLER	SI	842
	DETROIT	FORDSON VILLAGE	1919		LEONARD B WILKE	FORD	SI	843
	DETROIT	FORD HOMES	1919		ALBERT WOOD	FORD	SI	844
	DETROIT	JEFFERSON HOUSE	1917		MANN YAMONICK	SOLWAY POOL COMPANY	SI	845
	ARIZONA	WARREN	1906		WARREN H MANNING	ARIZONA AND CALUMET MINING COMPANY	SI	845
	NEW MEXICO	AD	1916		WESTNAM GROSVENOR	PHILIP DOUGLASS	SI	849
	ARIZONA	AJO	1916		W M KENDON/DM A MAINE	JOHN CAMPBELL GREENWAY	SI	851
	OHIO	BOCKING	1913		BENJAMIN MARBLE	PACIFIC ELECTRIC METAL COMPANY	SI	853
	CALIFORNIA	BRYANT POINT	1918		WOODS & CAMPBELL	AMERICAN STEEL COMPANY	SI	854
	TENNESSEE	BEMIS	1910		ALBERT FARWELL BEMIS	BEMIS BROTHER BAG	SI	855
	NORTH CAROLINA	ERLANGER MILLS	1917		EARL S BRAPER	DAKAR TEXTILE COMPANY	SI	857
	SOUTH CAROLINA	LAUREN COTTON MILLS	1920		EARL S BRAPER	DAKAR TEXTILE COMPANY	SI	857
	SOUTH CAROLINA	PAULCIET MILL VILLAGE	1918		EARL S BRAPER	DAKAR TEXTILE COMPANY	SI	858
	NEW YORK	YORKSHIP VILLAGE	1918		ELECTUS D UTCHFIELD	FAIRVIEW REALTY COMPANY	SI	863
	PENNSYLVANIA	BUCKMAN VILLAGE	1918		G EDWIN BRAMBUSH	EPIC	SI	867
	PHILADELPHIA	SUN HILL	1918		ERNEST FLAGG	EPIC	SI	868
	PHILADELPHIA	SUN VILLAGE	1918		ERNEST FLAGG	EPIC	SI	868
	PENNSYLVANIA	WESTINGHOUSE VILLAGE	1918		CHARLES WILSON BRADLER	STINGHOUSE ELECTRIC AND MANUFACTURING COMPA	SI	870
	DELAWARE	UNION PARK GARDENS	1918		JOHN NOLEN	LIBERTY LAND COMMISSION	SI	873
	DELAWARE	CELANUS HEIGHTS	1918		JOHN DOCKERY THOMPSON	LIBERTY LAND COMMISSION	SI	874
	DELAWARE	NORWICH VILLAGE	1918		F P RUSSELL / JOSEPH DWANER	LIBERTY LAND COMMISSION	SI	874
	NEW HAMPSHIRE	ATLANTIC HEIGHTS	1918		W MRY KILLAM/ W S GREELY	LIBERTY LAND COMMISSION	SI	876
	MAINE	BIRCH	1917		R CLIFTON STURGE	LIBERTY LAND COMMISSION	SI	877
	VIRGINIA	HILTON VILLAGE	1918		HENRY V HUBBARD	DRIBCOCK COMPANY	SI	878
	MARYLAND	DUNDIGE	1918		EDWARD L PALMER JR	BETLEHEM STEEL COMPANY	SI	880
	FLORIDA	FLETCHER PARK	1918		JOHN KUTLICH	MERRILL STEVENS SHIPYARD	SI	881
	CALIFORNIA	CITY	1919		GEORGE A FLEGEARTH	EPIC	SI	882
	NEW YORK	NEW YORKS	1919		HENRY VARGENT	EPIC	SI	882
	NEW YORK	PORT JEFFERSON	1918		ALFRED C BOSSOM	EPIC	SI	883
	CONNECTICUT	GRITTON PARK	1918		EUGENE LIANG	EPIC	SI	884
	MICHIGAN	WYANDOTTET	1918			DETROIT STEEL ROLLING & CO	SI	884
	WISCONSIN	MAINTOWOCC	1918		EARL FRANKLIN MILLERS	MAINTOWOCC SHIPBUILDING & CO	SI	885
	OHIO	ABRAM GARFIELD	1918		ABRAM GARFIELD	AMERICAN SHIPBUILDING CO	SI	886
	MARYLAND	PERRY POINT	1918		HORACE B MANN/PERRY MC NELLE	ATLAS POWDERWORK COMPANY	SI	886
	TENNESSEE	SENFIELD	1918		HORACE B MANN/PERRY MC NELLE	ATLAS POWDERWORK COMPANY	SI	886
	TENNESSEE	MUSCLE SHOALS	1919		CHARLES ERWING/GEROME ALLEN	AMERICAN DYNAMAMID COMPANY	SI	888
	WEST VIRGINIA	NETRO	1917		GRAHAM ANDERSON/PHOBST/WHITE	DU PONT ENGINEERING	SI	888
	NEW JERSEY	AMATOK	1918		CLINTON MACKENZIE	ORDNANCE DEPARTMENT	SI	890
	CONNECTICUT	CONNECTICUT DEVELOPMENT	1917		MARCIA MEAD	BRIDGEPORT HOUSING CORPORATION	SI	894
	CONNECTICUT	BRIDGEPORT	1918		ARTHUR A SHURTLEFF	USOH	SI	894
	CONNECTICUT	BLACK ROCK	1918		ARTHUR A SHURTLEFF	USOH	SI	894
	CONNECTICUT	CONNECTICUT AVENUE	1918		ARTHUR A SHURTLEFF	USOH	SI	896
	CONNECTICUT	MILL GROVE	1918		ARTHUR A SHURTLEFF	USOH	SI	896
	CONNECTICUT	GRANMIRE	1918		ARTHUR A SHURTLEFF	USOH	SI	897
	CONNECTICUT	SEASIDE VILLAGE	1918		ARTHUR A SHURTLEFF	BRIDGEPORT HOUSING CORPORATION	SI	897
	CONNECTICUT	WATERBURY	1918		FREDERICK B HINCHMANN	USOH	SI	900
	CONNECTICUT	NEW LONDON	1918		CHARLES N LOWNREY / L J HOPKIN/ T A KEN	USOH	SI	900
	PENNSYLVANIA	ELMWOOD PARK	1917		RUTH BRADLEY DEAN	WESTON DODSON & COMPANY	SI	902
	PENNSYLVANIA	PENNSYLVANIA	1918		THOMAS W SEARS	USOH	SI	903
	PHILADELPHIA	PENNSYLVANIA AVENUE	1918		THOMAS W SEARS	USOH	SI	905
	PENNSYLVANIA	ERIE	1918		CHARLES DOWNING LAY	USOH	SI	905
	PENNSYLVANIA	BEULIE	1918		CHARLES DOWNING LAY	USOH	SI	907
	NEW YORK	NAAGARA FALLS	1918		JOHN NOLEN	USOH	SI	907
	PENNSYLVANIA	EDGEMOORE	1918		JOHN NOLEN	USOH	SI	908
	PENNSYLVANIA	RISLEY PARK	1918		JOHN NOLEN	USOH	SI	908
	NEW YORK	NEW BRUNSWICK	1918		CHARLES N LOWNREY	USOH	SI	908
	ST LOUIS	ALTON	1918		CHARLES N LOWNREY	USOH	SI	910
	NEW YORK	WATERSTOWN	1918		FERRUCCIO VITALE	USOH	SI	911
	OHIO	DALTON	1918		FERRUCCIO VITALE	USOH	SI	912
	VIRGINIA	TRUSTON	1918		MARLANE KELLEY	USOH	SI	914
	MARYLAND	ABERDEEN	1918		STEPHEN CHID	USOH	SI	915
	MARYLAND	INDIANSPAD	1918		STEPHEN CHID	USOH	SI	915
	MARYLAND	DANSGREEN	1918		STEPHEN CHID	USOH	SI	916
	NEW YORK	SILO	1918		STEPHEN CHID	USOH	SI	917
	SAN FRANCISCO	VALLERO	1918		PERRY W JONES	USOH	SI	917
	WASHINGTON	BREMERTON	1918		EMANUEL T MASCELO	USOH	SI	919
	WEST VIRGINIA	ARMOR PARK	1918		JAMES ISA GREENLEAF	USOH	SI	920
	INDIANA	HAMMOND	1918		MANN Y MACHENELLE	USOH	SI	920
	MAINE	BATH	1918		LORING UNDERWOOD	USOH	SI	922
	OHIO	NILES	1918		ALLING S DEFOREST	USOH	SI	922
	PENNSYLVANIA	SHARON	1918		ALLING S DEFOREST	USOH	SI	923
	OHIO	ALLIANCE	1918		ALLING S DEFOREST	USOH	SI	924
	RHODE ISLAND	NEWPORT	1918		ARTHUR A SHURTLEFF	USOH	SI	925
	NEW HAMPSHIRE	PORTSMOUTH	1918		WILLIAM H FURCHAM	USOH	SI	925
	MASSACHUSETTS	QUINCY	1918		JAMES E MALCOLMSON	USOH	SI	925
	DELAWARE	PORT PENN	1918		HERBERT J KELLAWAY	USOH	SI	928
	FLORIDA	PENSACOLA	1918		C A FAVROT/ A LUDWIGS	USOH	SI	928
	LOUISIANA	NEW ORLEANS	1918		C A FAVROT/ A LUDWIGS	USOH	SI	929
	SOUTH CAROLINA	CHARLESTON	1918		ROCKSON OUTLET	USOH	SI	929
	PENNSYLVANIA	NEVILLE ISLAND	1918		JAMES F DAWSON	USOH	SI	930
	NEW YORK	STATEN ISLAND	1918		ARTHUR F BRINCKHOFF	USOH	SI	931
	NEW JERSEY	PETH ANDROY	1918		FREDERICK B HINCHMANN	USOH	SI	931
	NEW JERSEY	WASHINGTON DC	1918		ARTHUR C COMBY	USOH	SI	932
	ONTARIO	GRAND HALLS	1917		ALFRED HARMONWORTH	LEITCHWORTH	SI	933
	QUEBEC	TEMSCAMING	1917		THOMAS ADAMS	BIORDAN PULP AND PAPER COMPANY	SI	933
	NEWFOUNDLANDS	CONNER BROOK	1913		THOMAS ADAMS	GOBERNO CANADENSE	SI	934
	NEWFOUNDLANDS	KARAKING	1913		ALFRED Y PAUL	GOBERNO CANADENSE	SI	935

EL PERLEO JARDIN INDUSTRIAL AMERICA

EURO

CANADA