

## EL SUDOESTE BONAERENSE. SU ORGANIZACIÓN TERRITORIAL Y URBANA (1880 - 1910)

Virginia Edith Galcerán  
René Longoni y  
Juan Carlos Molteni \*

*Este trabajo es parte del informe final perteneciente al Sub proyecto "La organización territorial y urbana del Sudoeste Bonaerense" realizado en 1994, dentro de la segunda etapa del Proyecto: "Pequeñas Poblaciones Bonaerenses. La Colonización Intensiva (1880-1910)".*

### ANTECEDENTES

El denominado "sudoeste bonaerense" integró, junto a territorios nacionales y otras cesiones provinciales, una extraordinaria operación inmobiliaria realizada por el Estado Nacional, para el financiamiento de la Conquista del Desierto.

En verdad, se trataba de tierras aún no conquistadas, mal conocidas y todavía recorridas por partidas y malones. Se extendían desde la cordillera al mar y desde la última línea de fortines hasta los ríos Negro y Neuquén. En la venta por suscripción pública se afectaron partes de las provincias de Mendoza, San Luis, Córdoba, Santa Fe, Buenos Aires y los Territorios Nacionales del Sur.

La parte cedida por Buenos Aires fueron unos 50 mil Km cuadrados, limitados por la "zanja de Alsina", el meridiano V° al oeste de Buenos Aires, el río Negro y el océano. Perteneció a lo que se conoce como pampa árida, con geografías bien definidas: al norte, la depresión de Carhué - Vallimanca, una llanura fértil separada por el sistema de Ventania y la bahía Blanca, de un área al sur de relieve mesetiforme, ocupadas por salitrales y cordones de médanos, pero con dos grandes ríos: el Colorado y el Negro, que posibilitan la agricultura de secano, intensiva y diversificada.

Entre 1879 y 1884, el Gobierno nacional dividió, mensuró y entregó en propiedad millones

de hectáreas...sin afectar a la jurisdicción (provincial) y derechos (de) particulares"<sup>1</sup> El territorio se subdividió, apelando a una cuadrícula indiferenciada, antiguo y extendido sistema de parcelamiento, con numerosos antecedentes propios y ajenos, común de encontrar en la historia de la conquista de tierras llanas.

La cartografía de la región nos permite observar la utilización de un módulo único, "el lote", formando secciones y fracciones, agrupados en el sentido de paralelos y meridianos en la mayor parte del área en cuestión. En cambio en Buenos Aires, la cuadrícula se orienta a medio rumbo, con el meridiano V° como línea de corte. (figura 1)

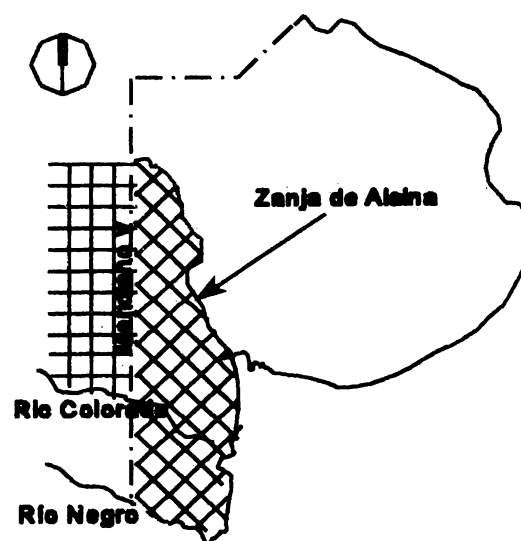


Figura 1 Provincia de Buenos Aires. Tierras cedidas a Nación, 1878.

\* Arquitectos, Investigadores Unidad de Investigación N°10.

## LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL

La primera organización del territorio del "sudocste bonaerense" la realizó el Departamento de Ingenieros Nacionales siguiendo los lineamientos de la ley nacional para financiar el corrimiento de la línea de frontera.

En el texto, sólo se hallaron algunas indicaciones respecto a la forma de proceder:

"...se realizará la mensura de la tierra y la confección de los planos respectivos, dividiéndose en lotes de 10.000 hectáreas (cuatro leguas kilométricas cuadradas) ....el Poder Ejecutivo podrá reservar terrenos que considerara convenientes para la fundación de pueblos"<sup>2</sup>.

Desde el virreinato, la Provincia venía formulando sus políticas de organización territorial y urbana. Para ello, utilizaba modelos de organización espacial -productiva, con raíces en la tradición urbana colonial<sup>3</sup>.

Con un alto determinismo formal, se organizaba la actividad agrícola y urbana a partir de una plaza central, estructurando en anillos concéntricos los solares urbanos, quintas y chacras, inscriptos todos en un lote cuadrado de cuatro o más leguas cuadradas.

Las poblaciones de fronteras de Rivadavia (1826), el Chivilcoy de Sarmiento (1854), constituyen algunos hitos de una secuencia evolutiva de ejemplos de colonización y urbanización bonaerense, con setenta años de realizaciones, hasta la crisis de 1890 que acabó con el Estado colonizador y constructor de ciudades. Siempre las intervenciones provinciales fueron localizadas, acotadas a una determinada superficie.

La intervención nacional plantea en cambio, una subdivisión "ad infinitum" mediante una malla modular, de 10 km por lado. Es una circunstancia novedosa este tratamiento en extenso y no circunscripto a determinada localización, como era lo habitual desde la Ley de Tierras Públicas de Chivilcoy (1857) a San Carlos de Bolívar (1878).

Si bien este nuevo modelo hay que rastrearlo en Avellaneda y su Ley 817 / 76, de Inmigración y Colonización, no menos importante fue la influencia de la norteamericana Land Ordinance de 1785 y su aplicación en la Conquista del Oeste. Esto fue reconocido de hecho por el diputado Alcorta, cuando reclamaba que la división del territorio se hiciera sobre "bases científicas",

poniendo como ejemplo a los Estados Unidos, que "establece en 1785 un reticulado orientado según los meridianos y paralelos para colonizar los nuevos territorios del Oeste, fijando la pauta geométrica por la que se construirá el paisaje urbano y rural del nuevo mundo" y sugirió poner en práctica el sistema general de mensura utilizado desde 1864 en EEUU, en contraposición del sistema europeo, que como " todos los lugares eran conocidos, las secciones de terrenos se daban o vendían fijando los límites naturales"<sup>4</sup>.

Esta diferencia técnico conceptual entre nación y provincia llama la atención por cuanto el desdoblamiento de los organismos técnicos estatales en nacionales y provinciales era reciente, (1875) y muchos de los profesionales y técnicos pertenecían al mismo tronco del Departamento Topográfico de la Provincia.

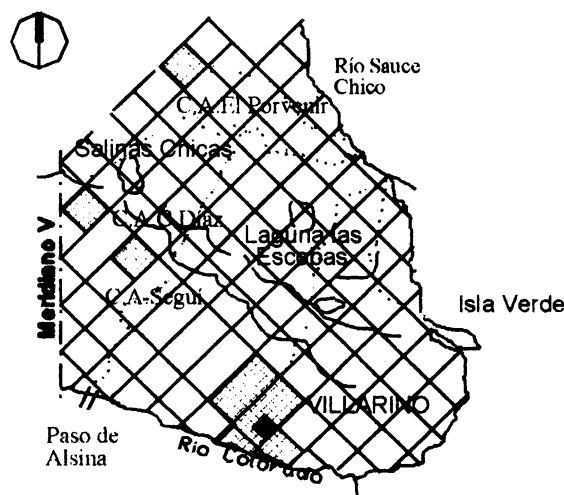


Figura 2 Sección IV (partido de Villarino). Sourdeaux, Registro gráfico de 1890.

Nuestro estudio trató sobre las teorías y políticas, territoriales y urbanas, que se practicaron en el "sudeste bonaerense" por parte de la Nación, hasta 1884 y por la Provincia, desde esa fecha hasta 1910, aproximadamente. Para analizar algunos aspectos de la aplicación y desarrollo de aquellas, se limitó la observación a la sección IV, que corresponde al Partido de Villarino. (figura 2)

### La intervención nacional (1879 - 1884)

La política colonizadora de la Nación está expresada como modelo teórico en la Ley 817/76 y como modelo de aplicación en la ley 947/78, ambas

sancionadas durante la presidencia de Nicolás Avellaneda.

Hagamos una comparación entre ambas, a fin de observar similitudes y diferencias:

### *Ley 817/76 de Inmigración y Colonización*

-Escala Territorial: el territorio se organiza en "secciones", "fracciones" y "lotes" por medio de una malla modulada (unidad ocho leguas cuadradas o 40.000 hectáreas), orientada a medio rumbo.(figura 3.a.)

-Escala Ejidal: el módulo "lote" se subdivide en

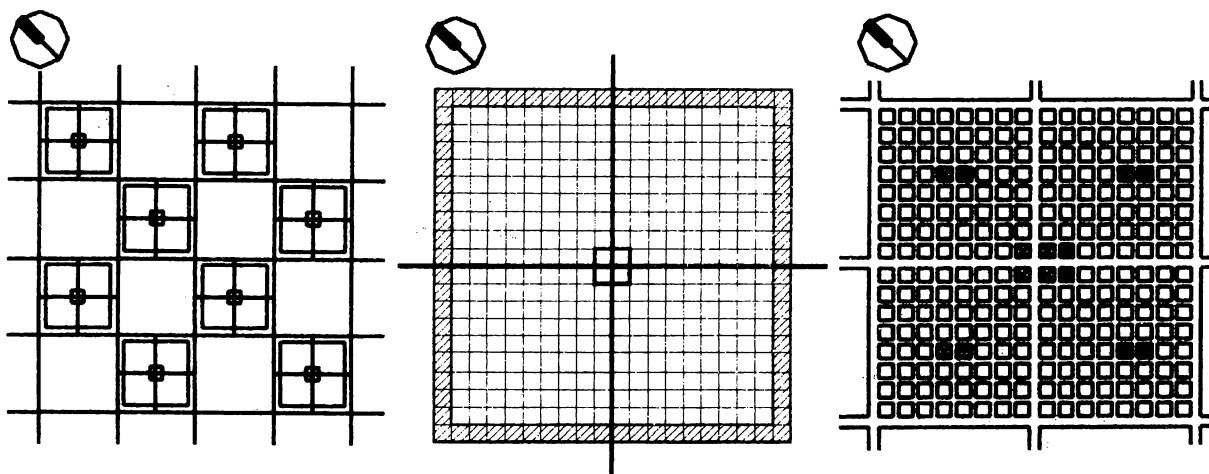


Figura 3 Modelo teórico - Ley N° 817 (1876). a) Escala territorial; b) Escala ejidal y c) Escala urbana.

400 chacras de 100 has, determinando así, la superficie de la unidad de producción agrícola. Para el pueblo se destinan cuatro parcelas (400 has) y se define un aro externo, destinado al pastoreo de los animales de trabajo a la manera del ejido de tradición india. (figura 3.b.)

- Escala Urbana: La población ocupaba el centro de la composición, estructurada por dos ejes ortogonales, generando cuatro barrios. Las manzanas, de una hectárea, se partían, nuevamente, en cuatro solares. (figura 3.c.)

### *Ley 947/78*

-Escala Territorial: también proponía dividir en "secciones", "fracciones" y "lotes" en relación modular (unidad: cuatro leguas cuadradas o 10.000 has), sin precisar orientación de la retícula.

-Escala Ejidal: no determina ninguna recomendación al respecto.

-Escala Urbana: Prevé la reserva de tierras para poblaciones sin determinar número, cantidad, estructura o destino.

El "lote" en la ley Avellaneda, contenía a la idea de cómo organizar espacialmente la colonización agrícola del gobierno, comprometido con el proyecto agro exportador de la generación ochentista. Su disposición alternada, como en un damero, determinaba al menos la ocupación de un 50 % del territorio por parte de estas unidades productivas. La otra mitad se destinaba a reservas indígenas, a la colonización por empresas privadas o actividades ganaderas. A pesar de algunas

diferencias, el "lote" de Avellaneda recoge la mayoría de los atributos (superficie del "lote", estructuración en anillos concéntricos de las actividades agrícolas y urbanas, avenida de circunvalación entre quintas y chacras, configuración del pueblo) del urbanismo del Departamento Topográfico bonaerense.

La magnífica oportunidad de aplicación del modelo de colonización nacional, al menos en el "sudoeste bonaerense", se redujo a una especie de loteo, priorizando la venta de las tierras, sin requerimientos sobre su destino. A un lado quedó el proyecto de agrarización, en pro de una mayor y más rápida recaudación posible.

La parcela módulo, de 10 mil has, equivalía a cuatro acciones de 400 pesos fuertes, una por cada legua cuadrada, pagaderos en un año (4 cuotas) no pudiéndose enajenar por menos de cuatro leguas cuadradas (un módulo), ni por más de doce leguas cuadradas (tres módulos) a una misma persona (art. 10). Se alejaba la posibilidad de adquisición al colono agricultor de pocos recursos, privilegiando

a una suerte de mayorista inmobiliario como comprador. Esto lo explicaba el ministro Agote en su Memoria del Crédito Público:

" Se consideraba que la repartición en fracciones muy reducidas a más de representar mayores gastos para las ubicaciones, despertarían poco interés, aún cuando podían naturalmente extenderse a un mayor número de suscriptores, pero contra esa circunstancia estaba el interés primordial de que se poblasen esas propiedades, lo que era de esperarse sucedería poniéndolas al alcance de adquirentes con cierta suma de recursos que podrían ser empleados en la producción una vez asegurada la frontera, como es de creerse sucederá en breve.

Al mismo tiempo se tenía en cuenta que la enajenación en grandes lotes concentraría demasiado la propiedad de la tierra pública sobre la que han de levantarse crecidas fortunas, que en tiempo no lejano transformarán la faz del país...."<sup>5</sup>

Estas razones económicas dan explicación a la reducción del "lote" módulo de la ley 817/ 76 al de la ley 947/ 78.

Respecto al medio rumbo en la orientación de la trama, aplicado en Buenos Aires, podría entenderse en la continuidad del sistema de parcelación rural que, desde Garay en adelante, se utilizó en toda la Provincia. A ello apuntaba la recomendación del antiguo Departamento Topográfico provincial:

"Art. 17º En los terrenos del Estado y donde no hubiere libertad de obrar, el agrimensor hará las trazas siguiendo los mismos arrumbamientos a que corran los terrenos linderos y si no los hubiera medido, seguirá los de nor-este, sur-oeste, nor-oeste y sud-este, evitando en cuanto pueda el trincar el terreno con pequeñas sobras o hacer en él irregularidades"<sup>6</sup>.

La cantidad de recortes que se producían en los encuentros entre la cuadrícula a medio rumbo y los límites interprovinciales, habrían aconsejado aplicar al territorio restante el sistema a rumbo verdadero, que no produce desperdicios.

No obstante las buenas intenciones de facilitar la subdivisión y mensura de los terrenos, hubo dificultades derivadas de errores en la cartografía base y de las técnicas topográficas. En síntesis, se vendió más de lo que realmente había para vender.

" A medida que se fueron aprobando las mensuras de las distintas secciones, se pudo apreciar una discordancia entre los planos provisionales y los definitivos. Los problemas que de esto derivó se centraron principalmente en

aquellos lotes ubicados sobre la línea de frontera, el meridiano Vº y las costas del Océano Atlántico. A los afectados se le ofreció la oportunidad de compensar las pérdidas sufridas, con otros lotes libres dentro de la misma sección"<sup>7</sup>.

En la Sección Cuarta, para los planos provisionales se utilizó una cartografía de 1834, realizada por Fitz Roy. El proyecto arrojaba una superficie de 520 leguas (140 lotes) mientras que en la mensura realizada por Adolfo Sourdeaux, en 1882, resultó un área de sólo 413 leguas ( 77 lotes y 46 fracciones)<sup>8</sup>

Las reservas de tierras para nuevas poblaciones se limitaron entonces, a los lotes que ocupaba el fuerte Argentino y a pedido de la Provincia, sobre la costa del río Colorado, entre las secciones cuarta y quinta, la cantidad de 24 leguas para erigir un pueblo a llamarse Villarino.

### **La intervención provincial (1884 - 1890)**

Al momento del reintegro administrativo a la Provincia, ésta se encontraba absorbida por la construcción de la ciudad capital de La Plata y la fundación de doce pueblos cabeceras para otros tantos partidos<sup>9</sup>. Entre estos se mencionaba a " uno en la margen oriental del Río Colorado".

El año siguiente, se decreta la formación de este pueblo, ocupando los terrenos correspondientes a los lotes 99, 100, 102, 103, 104 y 121, según el plano de mensura de Sourdeaux ( 4 lotes completos y 3 fraccionarios). En el mismo decreto, se efectuaron recomendaciones de diseño ejidal y urbano para el pueblo de Villarino, también llamado Fortín Mercedes, que no pudieron concretarse ante los reclamos interpuestos por los hermanos Luro, suscriptores de acciones no liberadas y a quienes la Nación compensó con las mismas tierras que la Provincia solicitó como reserva para el Pueblo. En 1905, el gobierno de Marcelino Ugarte devolvió los "lotes" a los Luro, tras la firma de un convenio de avenencia<sup>10</sup>.

### **LA ORGANIZACIÓN URBANA Pueblo Villarino - Decreto del 22 de abril de 1884**

La creación de una ciudad cabecera para el Partido de Villarino estaba condenada al fracaso.

No obstante, la consideración del proyecto es necesaria por cuanto es demostrativa de los criterios provinciales post - La Plata, sobre la organización del espacio territorial y urbano<sup>11</sup>.

formales de las realizaciones propias. Sin embargo, se hacen novedad las reducciones en el ancho de calles, de 20 m a 15 m y de las superficies para quintas, de cuatro a dos has.

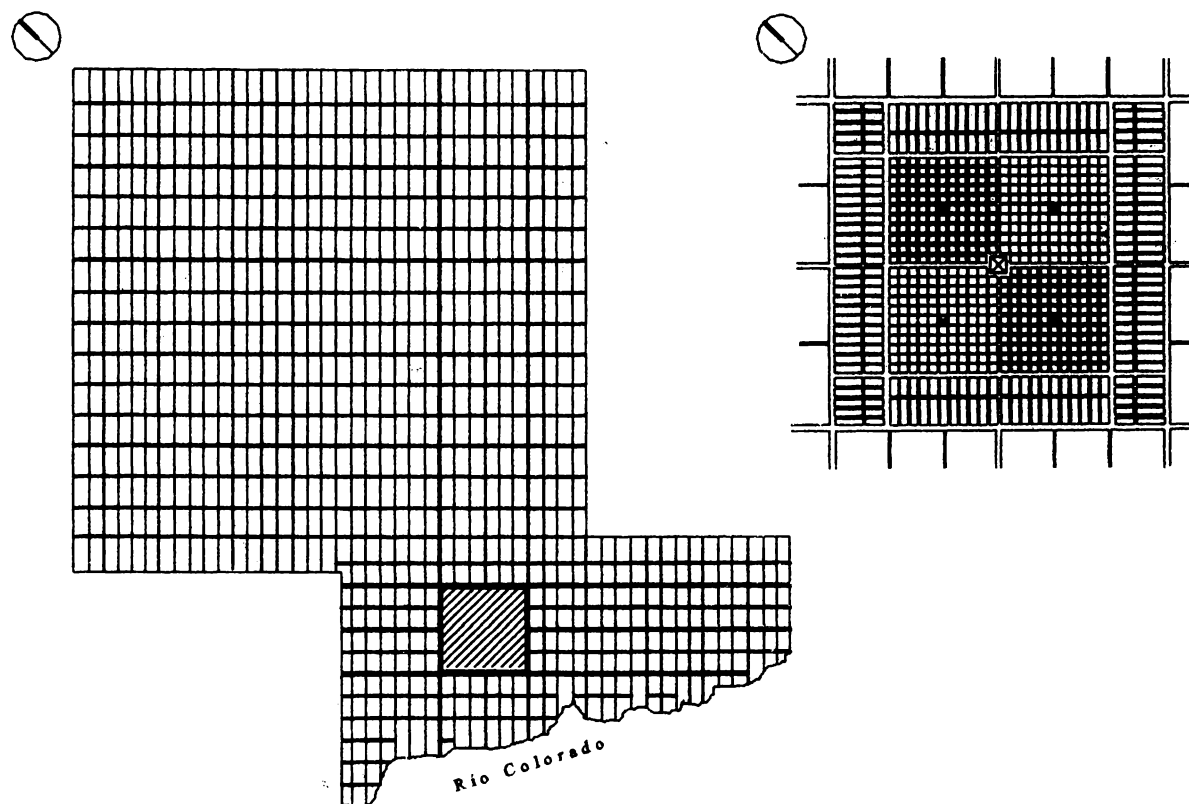


Figura 4 Pueblo Villarno (Decreto 04/1884). a) Escala ejidal y b) Escala urbana.

-Escala Territorial: se ocuparía una superficie de 16 leguas cuadradas. (40 mil has) o sea cuatro "lotes".

-Escala Ejidal: se destinaban a la producción agrícola, 15 y media leguas cuadradas, a dividirse en 775 chacras de 50 has mayoritariamente. (Figura 4.a.)

-Escala Urbana: un cuarto de legua ( 625 has ) constituía el pueblo, con solares en manzanas de 100 m por lado . En el centro estaría una plaza principal, de 4 has, y en forma equidistante, otras cuatro plazas barriales de 1 ha cada una. Las calles tendrían un ancho de 15 m las comunes, de 30 m las principales y 50 m la avenida de circunvalación, que separa la planta urbana de las quintas. En el cuarto de legua restante se ubicaban las quintas, en lotes de 2 has. A su vez otra avenida de circunvalación de 50 m de ancho corría entre las quintas y las chacras.(Figura 4.b.)

Con respecto a la tradición urbanística provincial, se ratificaron los conceptos y criterios

### "Colonias Agrícolas "- Ley del 4 de agosto de 1886.

En el año 1886, se eleva a consideración del Gobernador de la Provincia, Carlos D'Amico, un proyecto de Ley en el que se propone la venta de las tierras públicas reservadas por el Estado según el art. 19: " El Poder Ejecutivo reservará en las partes que considere más conveniente, los terrenos necesarios para la creación de nuevos pueblos...", de la Ley 947/78; y en aquellas que la condición de los terrenos fueran buena para la producción agrícola, se lo autoriza al P.E. a formar colonias.

Para ello se hará la mensura de la reserva y su posterior división en chacras o "parcelas" de 200 has de superficie como máximo.

El pueblo de la colonia ocupará una extensión equivalente a 5 unidades de producción es decir 1.000 has que se dividirán en solares.

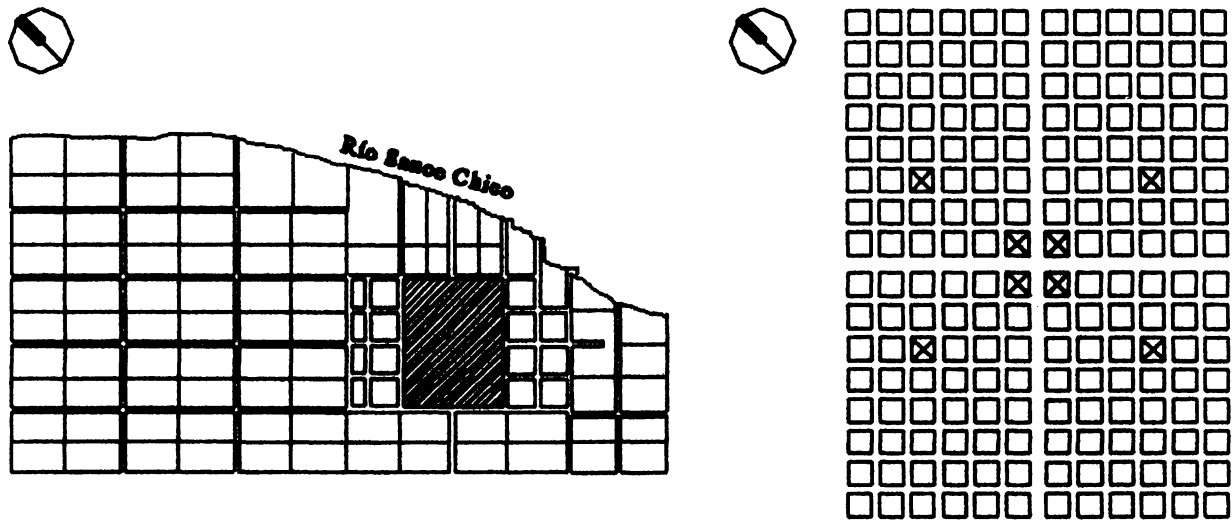


Figura 5 Pueblo y Colonia La Merced (1893). a) Escala ejidal y b) Escala urbana.

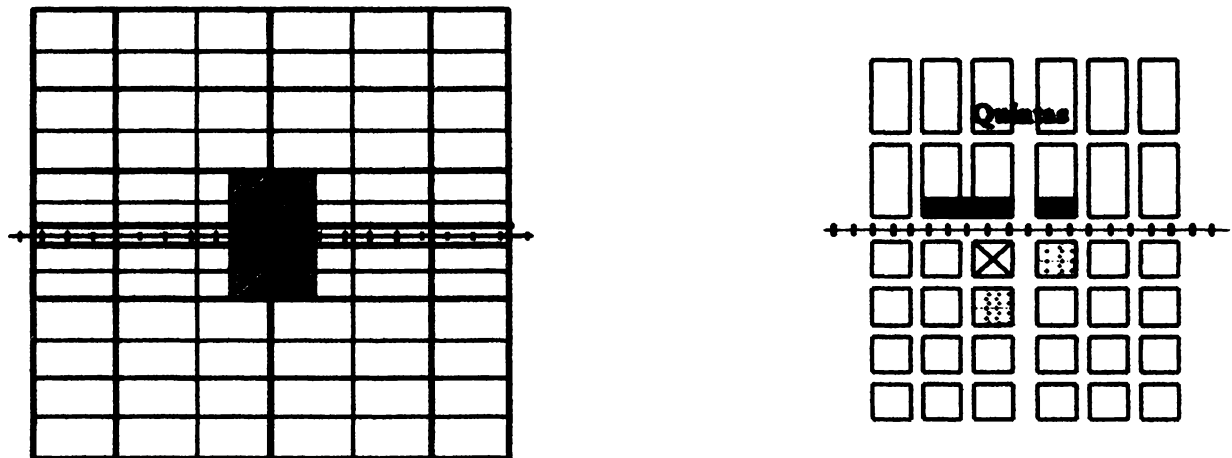


Figura 6 Modelo Teórico - Centros Agrícolas. Ley 1969 (1887). a) Escala Ejidal y b) Escala urbana.

5 has. ( figura 5.b.)

### La Merced - 1893, agrim. Félix Lenzi.

En 1893, se tramitó la aprobación de una colonia agrícola, "La Merced"<sup>12</sup>, ubicada en el "lote" nº 48, de propiedad del Dr J. Argerich, sobre el río Sauce Chico. La Colonia fue delineada, siguiendo iguales instrucciones que Villarino o Fortín Mercedes, pero en una superficie menor de 10 mil has.

-Escala Ejidal: El "lote" estaba dividido en 87 chacras de superficie variable entre 20 a 150 has, predominando las de 54 has. ( figura 5.a.)

-Escala Urbana: El pueblo estaba formado por 192 manzanas de 1 ha, con plaza central y otras cuatro barriales equidistantes. Las avenidas tenían 20 m de ancho y las calles comunes sólo 15 m. Las 74 quintas, rodeando al pueblo, tienen cada una, casi

Tampoco este emprendimiento pudo prosperar, desconociéndose los motivos del fracaso.

### Los Centros Agrícolas.

La Provincia propició la participación privada en el proceso de colonización y urbanización. En 1887, con la Ley 1969 de Formación de Centros Agrícolas, se otorgó una línea de créditos a "concesionarios" para incentivar la creación de colonias en tierras aptas para el cultivo, especialmente alrededor de estaciones de ferrocarril o próximas a éste. Una resolución reglamentaria de la Ley, definió un modelo espacial<sup>13</sup> para la colonización agrícola, a quien se debían ajustar los emprendimientos.

*El modelo de Centro Agrícola según la Resolución del 17 de febrero de 1888.*

-Escala Territorial: La colonia debía tener una superficie de 2.500 has. (1 legua cuadrada) a ubicar en tierras particulares aptas para el cultivo. Se establecía como orientación la perpendicular a la traza de las vías del ferrocarril.

-Escala Ejidal: El "lote" módulo se subdividía en chacras, quintas y pueblo. La superficie de cada chacra se determinó en 40 has. ( figura 6.a.)

-Escala Urbana: El conjunto urbano (pueblo y quintas) se estructuraba mediante avenidas ortogonales. En caso de existir el ferrocarril, el centro estaría ocupado por la estación, separando las vías el pueblo y las quintas a uno y otro lado. La plaza del pueblo se ubicaba adyacente a la estación, reproduciendo la relación de plaza-estación habitual en las primeras poblaciones bonaerenses en estaciones del ferrocarril<sup>14</sup>.

El pueblo tenía sólo 24 manzanas, más grandes (2,5 has cada una) y más fraccionadas (18 lotes), que las comúnmente utilizadas en la Provincia, justificándolo por la menor superficie de calles a mantener por la Municipalidad.

El sector de quintas, estaría formado por 12 parcelas de 5 has cada una, también destinado al futuro crecimiento del pueblo. (figura 6.b.)

Estos ejemplos, que son variantes en mayor o menor medida del modelo "oficial", no se concretaron en la realidad, pero igualmente los hemos considerado muy interesantes, por cuanto se retoma parcialmente la idea de ocupación de la malla que expuso la Ley Avellaneda.

*Centro Agrícola El Porvenir - 1889, agrim. W. Castellanos.*

-Escala Territorial: Ocupa todo el "lote" de 10 mil has.

-Escala Ejidal: El "lote" se subdividió en 240 chacras de 40 has. (figura 7.a.)

-Escala Urbana: El pueblo tiene 24 manzanas de 2,5 has, estructurado por dos avenidas ( 30 ms.) ortogonales y las calles tienen 15 ms.. Las quintas también son 24, de 5 has cada una más 4 quintas dobles de 14 has. <sup>15</sup> (figura 7.b.)

El "lote" es cuatro veces mayor que el correspondiente al modelo, pero conserva una idéntica escala para el pueblo.

*Centro Agrícola Gral. César Díaz - 1890, agrim. W. Oyuela.*

-Escala Territorial: El "lote" es levemente menor: 9.926 has, por la proximidad del meridiano V.

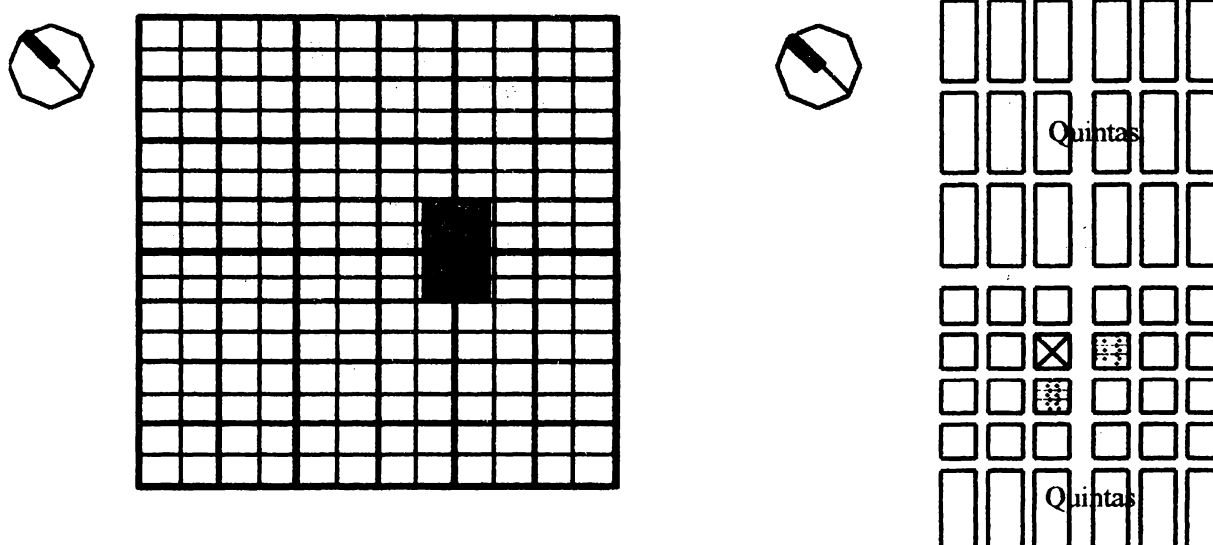


Figura 7 Centro Agrícola El Porvenir (1889). a) Escala ejidal y b) Escala urbana.

En Villarino se autorizó la creación de tres Centros Agrícolas: El Porvenir (lote N° 6), General César Díaz (lote N° 13) y Coronel Seguí (lote N° 38); en sendos lotes de 10.000 has y sin ferrocarril.

Cercano a la estación Montes de Oca ( FCS ramal a Neuquén).

-Escala Ejidal: Subdividido en 143 chacras de 65 has.

-Escala Urbana: Las 24 manzanas, tienen en este caso 1ha y las quintas, lógicamente, 2,2 has. <sup>16</sup> (figura 8)

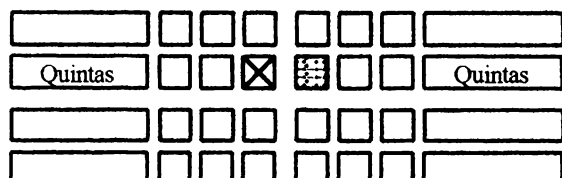


Figura 8 Centro Agrícola C. Diaz (1890). Escala urbana.

El tamaño de la chacra junto a la reducción de la manzana disminuye aún más las densidades de ocupación, constituyendo un caso próximo al modelo "político".

*Centro Agrícola Cnel Seguí -1890, ing. Juan Rivera.*

-Escala Territorial: Lote de 10 mil has.

-Escala Ejidal: dividida en 160 chacras de 60 has.

-Escala Urbana: sólo tiene 16 manzanas, de una ha. y 16 quintas de dimensión variable: entre 3 y 7 has, según la ubicación. <sup>17</sup> (figura 9)

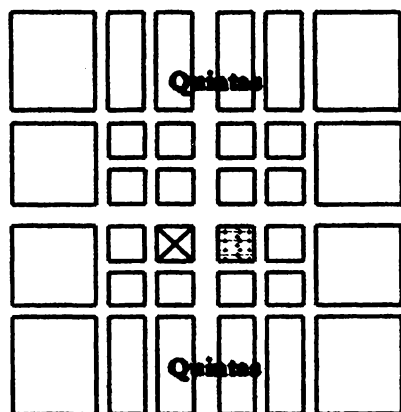


Figura 9 Centro Agrícola Cnel. Seguí (1890). Escala urbana.

Estos ejemplos denotan la aplicación del modelo "oficial" con criterios muy flexibles, tanto funcionales como dimensionales. Si los organismos técnicos del Estado, habían estimado aconsejable

una determinada proporción entre el área productiva y el área urbana, resultan incongruentes las distorsiones que se han señalado. Es indudable que había urgencias políticas, tales como la promoción agrícola, la captación del flujo inmigrante, las influencias y amiguismos, etc que hacían relativas las mismas disposiciones técnicas, que por otro lado, no tenían una clara sustentación <sup>18</sup>

Los Centros Agrícolas en Villarino no tuvieron éxito. Tampoco lo tuvo la Ley aplicada en el resto de la Provincia. "A pesar del gran número de concesiones de centros agrícolas, éstos no reflejan la verdadera prosperidad de los mismos. No hay enajenación de tierras ni fomento agrícola. Los empresarios sólo desearon los préstamos que acuerda el Banco Hipotecario bonaerense a manos llenas..." "El fracaso de la Ley se da en gran proporción porque faltan las condiciones elementales para lograr los valiosos objetivos que ella persigue. ....Todo lo cual resulta incompatible con la existencia de un fuerte sector ganadero y latifundista incentivado y fortalecido por las sucesivas campañas militares, cuyos participantes son premiados con amplias extensiones de campo, por lo general, los mejores de la Provincia de Buenos Aires, que automáticamente se dedican al pastoreo" <sup>19</sup>.

## EL FERROCARRIL COMO ORGANIZADOR TERRITORIAL Y URBANO

En setiembre de 1897, el Ferrocarril del Sur habilitó la prolongación de su línea desde Bahía Blanca a Neuquén. Más tarde el Ferrocarril de Buenos Aires al Pacífico, que había terminado exitosamente la conexión de Bahía Blanca a Rosario, inició el tendido de un ramal a Patagones, finalmente absorbido por los británicos que lo concluyeron y habilitaron en 1924. ( figura 10)

El desarrollo de estas líneas ferroviarias, la traza y ubicación de estaciones intermedias, fue siguiendo los propios requerimientos técnicos y comerciales sin ninguna coordinación con la organización territorial realizada en 1879 por la Nación. En realidad, el ferrocarril trazó una segunda y definitiva organización territorial del "sudeste bonaerense".





Figura 10 Villarino (1910).

En Villarino se originaron varios pueblos alrededor de estaciones de ferrocarril: Juan Couste, Médanos, La Mascota, en la línea a Neuquén y Tte. Origone y Pedro Luro en la línea a Patagones<sup>20</sup>. Estas poblaciones, promovidas por la iniciativa privada, debieron seguir los lineamientos organizacionales establecidos por el Estado y fiscalizados por el Departamento de Ingenieros

### Médanos - 1905, agrim. Walberto Ringuelet.

-Escala Territorial: El propietario del "lote" n° 20, Tomás Ronaldson, destinó a la colonia Médanos una fracción de 5 mil has ( 10 mil x 5 mil metros), atravesada por las vías, con rumbo variable.

-Escala Ejidal: La colonia comprendía chacras que se orientaban siguiendo la traza del "lote" y otras, perpendiculares a las vías del ferrocarril, con distintas superficies, predominando las unidades de 100 has. (figura 11.a.)

-Escala Urbana: La traza urbana se dispone al sur de la estación, como trama indiferenciada de 50 manzanas de 100 m por lado. Tiene una plaza central de 2 has, con reservas para los edificios públicos en dos manzanas adyacentes. Las calles tienen 20 m de ancho. Las quintas constituyen una particularidad en la propuesta: sus dimensiones varían entre 4 has y 16 has. Además hay un sector que rodea al pueblo y otro, de 56 unidades de 10 has, que forma una franja extrema, donde se localizó una colonización.(figura 11.b.)

Esta Colonia y Pueblo<sup>21</sup> plantea una ruptura con las rígidas estructuraciones de orden geométrico que caracterizaron al urbanismo bonaerense decimonónico, atendiendo más a

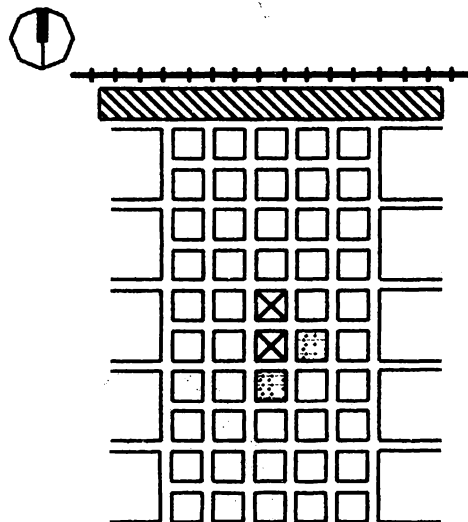
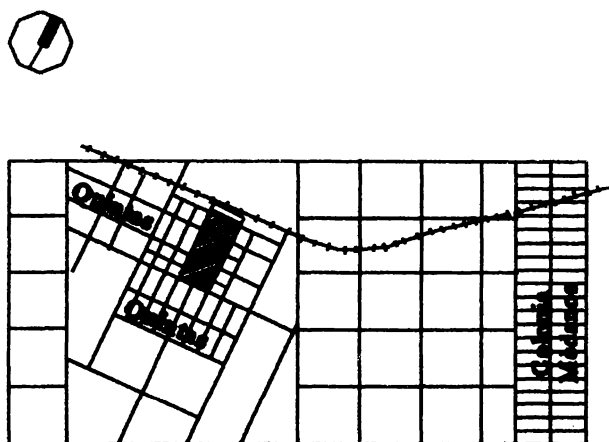


Figura 11 Pueblo - Colonia Médanos (1905). a) Escala ejidal y b) Escala urbana.

provinciales.

Se tomó la colonia y el pueblo Médanos como caso representativo en la aplicación de la mencionada normativa.

razones de orden práctico o funcional que a un ordenamiento compositivo preestablecido. En esa línea de resolución, resulta de interés incluir en nuestro estudio, el ejemplo de la Colonia y Pueblo de Pedro Luro, dentro del disputado lote 103, en el

que un sistema de riego a las chacras determina la geometría y tamaño de las unidades productivas.

### Colonia y Pueblo Pedro Luro -1913, agrimensores Gutierrez y Marcet.

El trazado<sup>22</sup> se hace respetando la nueva normativa para la formación de Pueblos<sup>23</sup> más liberal que las anteriores, en más de un sentido. Si bien posee idénticos atributos que los anteriores pueblos, chacras, quintas y manzanas, las relaciones internas varían profundamente: no se trata ya de una colonización agrícola sino de una población, con capacidad para 15.000 habitantes, rodeada de un cinturón de cultivos.

-Escala Territorial: Ocupa solo 1700 has del "lote", sobre el vértice sur del módulo.

-Escala Ejidal: Siguiendo a un proyecto previo de regadío, se determinó chacras de dimensión variable, destinando 1110 has para la producción. (figura 12.a.)

-Escala Urbana: El pueblo se ubicó en una faja de terreno no regable. Sus 230 manzanas, de 1 ha, subdividida en 16 lotes de 20 m de ancho, se orientaban paralelas a las vías del ferrocarril y estaban contenidas por un canal de desagüe. Ocupan 310 has mientras que las quintas, destinadas a la extensión futura de la planta urbana, lo hacen sólo en 280 has. (figura 12.b.)

## ANÁLISIS COMPARATIVO

El inevitable farrago de datos en las descripciones de los pueblos y colonizaciones del "sudeste", tiene sentido en cuanto nos permita extraer algunos indicadores sobre las tendencias que seguían las políticas urbana y de tierras en esta región bonaerense, a lo largo de los definitivos primeros treinta años de ocupación.

Hemos confeccionado un cuadro comparativo de los modelos de organización tanto nacionales como provinciales (Cuadro 1), tomando referencia sobre el tamaño de la parcela agrícola ( en has), la relación porcentual del sector urbano sobre el total de la superficie (%), la densidad teórica total (habs / km<sup>2</sup>) y la densidad teórica urbana (habs/ ha).

Al respecto, podríamos definir las siguientes observaciones:

-Escala territorial: La superficie de tierra a subdividir, comprometida en los emprendimientos de colonización agrícola, fué cada vez más reducida. El "lote" de 10 mil has influyó indudablemente en la asignación de terrenos dedicados a la agricultura, oficiando como un techo más bajo que en los modelos "políticos" de Sarmiento y Avellaneda u otras realizaciones dentro de la misma provincia.

-Escala Ejidal: La unidad económica agrícola ( la

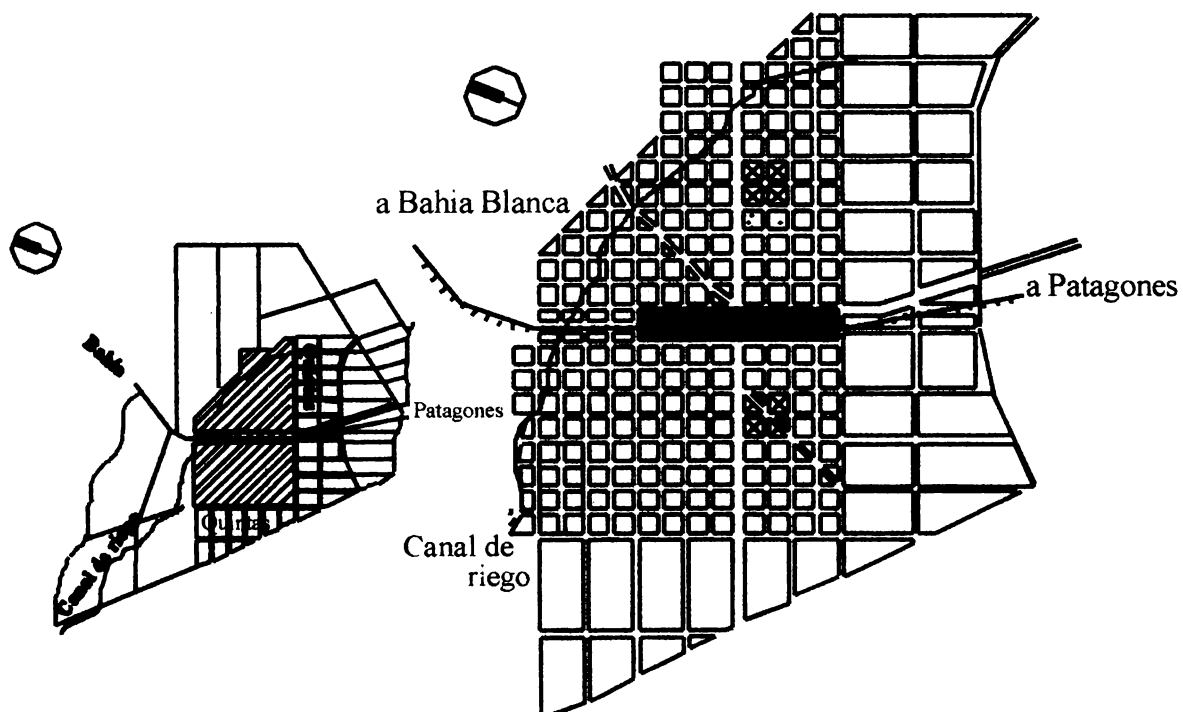


Figura 12 Pueblo Pedro Luro (1913). a) Escala ejidal y b) Escala urbana.

CASO	Sup. Tot. Has.	Sup. Prod. Has.	Sup. Unid. Has.	Cant. U. nid.	Sup. Pueb. Has.	% Pueb.	Cant. Mzs. Has.	Sup. Mz. Has.	N° lot.	Sup. Lot. m2	Sup. Qta. Has.	N° Qtas.	Dens. Tot. h/k2	Den. Urb. h/ha
Ley 817/76-M.T.	40000	32000	100	320	400	1 %	256	1	4	2500	-----	-----	16.5	20
Ley 947/78-	10000	-----	----	----	----	-----	----	----	----	-----	-----	-----	----	----
P. Villarino	40000	38750	50	775	600	1.5 %	576	1	4	2500	2	288	42	20
Col. La Merced	4954	4318	54	87	266	5,4 %	192	1	4	2500	5	74	100	20
Ley 1969/88-M.T.	2500	2356	40	60	73	2.9 %	24	2.5	18	1400	5	12	100	36
C.A. El Porvenir	10000	9775	40	240	73	.73 %	24	2.5	18	1400	5	24	35	36
C.A. Cnel. Segui	10000	9600	60	160	23	.23 %	16	1	10	1000	5	16	17	50
C.A. C. Diaz	9926	9895	65	143	31	.32 %	24	1	10	1000	2.2	16	20	50
Medanos	5000	4933	100	35	68	1.3 %	50	1	10	1000	11	111	64.6	50
Pedro Luro	1700	1390	var.	21	310	18 %	211	1	16	1000	9	33	1010	80

Cuadro 1 Comparación entre Modelos de Organización Nacionales y Provinciales.

chacra ) también redujo su superficie a un 50 % de lo establecido por los modelos "políticos". Al mismo tiempo se aumenta la cantidad de chacras.

-Escala urbana: Las plantas urbanas se incrementan en relación al conjunto, pasando del 1% a casi el 3%. Se abandona el loteo de la manzana en solares para utilizar sistemas más densificadores. Las calles reducen su ancho, las avenidas desaparecen, el número de plazas se reduce. La densidad urbana se triplica.

## CONCLUSIONES

El haberse desprendido de la totalidad de las tierras del sudoeste, subdivididas en lotes cuyo tamaño los hicieron inaccesibles al pequeño agricultor, condicionó el éxito del Estado en cuanto proyecto de promoción agrícola nacional o provincial se implementaran en las tres décadas de estudio.

Los propietarios de la tierra, por lo general fuertes ganaderos latifundistas, imprimieron a sus emprendimientos un fuerte espíritu especulativo, que sextuplicó la inversión original en los primeros cinco años<sup>24</sup>.

Esto se refleja espacialmente en un parcelamiento cada vez más pequeño en todas las escalas estudiadas.

Progresivamente se destina a la urbanización un porcentaje de tierra mayor y otro menor a los cultivos. Las densidades generales y urbanas de cada proyecto van aumentando, junto con el valor de la tierra. Se pierde una esencia del proyecto político ochentista: el desarrollo del minifundio agrario.

Con la llegada del siglo XX, los diseños urbanos de las poblaciones, se vuelven más pragmáticas y acotadas, priorizando lo "funcional" sobre lo "formal". Los principios geométricos que rigieron el "hacer ciudad" en Buenos Aires, se desdibujan en planteos formales menos rigurosos aunque más rentables. También menos bellos, menos humanos.

## BIBLIOGRAFIA

- Barba, Enrique y otros. "La Campaña del Desierto y el Problema de la Tierra". *II Congreso de Historia de los Pueblos. Archivo Histórico de la Provincia "Dr Ricardo Levene"*. La Plata.
- Biblioteca del Congreso de la Nación. "Debate Parlamentario de la Ley de Inmigración y Colonización, día 22 de setiembre de 1875".
- Cárcano, Miguel Angel. *Evolución Histórica del Régimen de la Tierra Pública 1810 - 1916*. Buenos Aires. 1917.

- D.I.H. y C. M.O.P.B.A. *Duplicados de Mensuras del Partido de Villarino*.
- Departamento de Investigaciones Históricas y Cartográficas MOPBA. "Registro Gráfico de las propiedades rurales de la Provincia. 1890". Plano n° 12-33-22.
- Gaignard, Romain. *La Pampa Argentina*. Solar Hachette. Buenos Aires. 1989.
- Girbal de Blacha, Noemí. *Los Centros Agrícolas en la Provincia de Buenos Aires*. Tesis doctoral 1972. Conicet. Fundación para la Educación, la Ciencia y la Cultura. Buenos Aires 1980.
- Halperín Donghi, Tulio. *Proyecto y Construcción de una Nación Argentina 1846-1880*. Biblioteca Ayacucho. Caracas. 1880.
- Pando, Horacio "Distribución de las tierras de Garay" *Anales del IAA -IADU n° 25*. Buenos Aires. Pp. 59 -68.
- Ramos, Jorge. *La Aventura de la Pampa Argentina. Arquitectura Ambiente y Cultura*. Corregidor. Buenos Aires. 1992.
- Registro Oficial de la Nación. *Colección de Leyes y Decretos Nacionales años 1867, 1876, 1878 y 1880*. Biblioteca del Colegio de Abogados de la Provincia.
- Biblioteca de la Legislatura de la Provincia de Buenos Aires. *Registro Oficial de la Provincia*.
- Schickendantz, Emilio y Rebuelto, Emilio. *Los Ferrocarriles en la Argentina 1857-1910*. Fundación Museo ferroviario. Buenos Aires. 1994.
- Vitalone, Cristina. "Cuadrículas Bonaerenses". *Anales. LINTA-CIC*. Buenos Aires. 1993. Pp. 39 -45.
- Weinberg, Félix y otros. *Historia del Sudoeste Bonaerense*. Plus Ultra. Buenos Aires. 1988.

## REFERENCIAS

1. Ley 947/78.
2. Ley n° 947. Octubre de 1878.
3. Leyes de Indias Libro Primero de la Recopilación por Solórzano Pereyra. pág. 72 y siguientes
4. Cámara Nacional de Diputados. Debate Parlamentario del 20 de setiembre de 1875 pág. 1204 y siguientes.
5. Memoria del Departamento de Hacienda año 1878, en "La Campaña del Desierto y el problema de la Tierra" E. Barba y otros Segundo Congreso de Historia de los Pueblos.
6. Instrucciones Generales para Agrimensores. Saturnino Salas y Antonio Malaver. 28 de de 1861. DI H y C MOPBA.
7. Enrique Barba y otros. Obra citada pág. 237
8. Duplicado de Mensura n° 85 /1882 de la Sección Cuarta. Villarino DI H y C MOPBA
9. Ley Provincial del 28 de mayo de 1883
10. Ley 2923 Venta de tierras Públicas en Villarino Convenio Luro Hnos.
11. Duplicado de Mensura Villarino n° 1 DIH y C MOPBA. Plano en Registro Gráfico de 1890.
12. Carpeta de Planos n° 11 de Villarino. Año 1893
13. Histórico de la Provincia n° 3586 año 1888
14. La plaza-estación fue analizada en el estudio de la Colonización Temprana 1850-1880, por esta Unidad de Investigación.
15. Duplicado de Mensura n° 18. Villarino. 1889. D.I.H. y C.- M.O.P.B.A.
16. Duplicado de Mensura n° 26. Villarino. 1890. D.I.H. y C.- M.O.P.B.A.
17. Duplicado de Mensura n° 27. Villarino. 1889. D.I.H. y C.- M.O.P.B.A.
18. La creación de la oficina de Agricultura de la Provincia se origina en la misma ley 1969/ 88
19. Noemí Girbal de Blacha "Los Centros Agrícolas en la Provincia de Buenos Aires". pág. 158 Buenos Aires 1980.
20. Registro Gráfico de la Provincia Plano n° 88 Partido de Villarino DI H y C MOPBA
21. Carpeta de Planos n° 5. Villarino. 1905. D.I.H. y C.- M.O.P.B.A.
22. Duplicado de Mensura n° 82. Villarino. 1913. D.I.H. y C. - M.O.P.B.A.
23. Decreto del 26 de Agosto de 1910 y Ley del 17 de Junio de 1913.
24. Romain Gaignard "La Pampa Argentina" Solar Hachette Buenos Aires 1980 pag 269 y sgtes.