

Patrimonio en disputa: políticas de preservación y valorización urbana contemporánea en Ciudad Jardín Lomas del Palomar, provincia de Buenos Aires, Argentina

Disputed heritage: preservation policies and contemporary urban valorisation in the Garden City of Lomas del Palomar, province of Buenos Aires, Argentina

Bárbara Teresa Romano

bromano@untref.edu.ar  0000-0002-2393-6106

CONICET. Universidad Nacional de Tres de Febrero. Viamonte 525, 3er. Piso, C1053,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

INFO ARTÍCULO

Recibido: 25-07-2025
Revisado: 30-10-2025
Aceptado: 18-11-2025

PALABRAS CLAVE

Patrimonio histórico
arquitectónico
Política de Centro Comercial a
Cielo Abierto
Ciudad Jardín
Identidad barrial

KEYWORDS

Architectural historical heritage
Open-Air Shopping Center
Policy
Garden City
Neighborhood identity

RESUMEN

El artículo analiza las transformaciones recientes en Ciudad Jardín Lomas del Palomar, municipio de Tres de Febrero, a partir de su declaración como Área de Protección Urbana. Se examinan las tensiones entre las políticas de preservación del patrimonio y la implementación de los Centros Comerciales a Cielo Abierto, impulsados como estrategias de dinamización económica local. El trabajo se apoya en aportes teóricos sobre urbanismo proempresarial, consumo e identidad barrial, para interpretar cómo estas políticas, aunque promueven la preservación, también pueden actuar como mecanismos de valorización inmobiliaria. Se concluye que el patrimonio, lejos de ser una categoría neutral, está en disputa, y su mercantilización tensiona los objetivos de sostenibilidad, preservación y calidad de vida local.

ABSTRACT

This article analyzes the recent transformations in Ciudad Jardín Lomas del Palomar, in the municipality of Tres de Febrero, following its declaration as an Urban Protection Area. It examines the tensions between heritage preservation policies and the implementation of open-air shopping centers, promoted as strategies for local economic revitalization. The article draws on theoretical insights into pro-business urban planning, consumption, and neighborhood identity to interpret how these policies, while promoting preservation, can also act as mechanisms for real estate valuation. It concludes that heritage, far from being a neutral category, is contested, and its commodification strains the goals of sustainability, preservation, and local quality of life.



1. INTRODUCCIÓN

Desde fines del siglo XX, las ciudades que integran los partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)¹ atraviesan procesos de revalorización urbana que se expresan en la competencia intermunicipal por atraer inversiones y captar flujos de capital. En este contexto, se implementan políticas urbanas orientadas a mejorar la imagen de las ciudades, reconfigurando tanto sus funciones como sus estructuras espaciales. Esta tendencia, está alineada con un modelo de desarrollo urbano selectivo, que promueve la inclusión de ciertos territorios al circuito de valorización capitalista mientras desplaza o desatiende a otros (Ciccolella, 1999; Álvarez & Iulita, 2013; Di Virgilio & Guevara, 2014; Goicoechea & Abba, 2020, Galgano & Zapata, 2024; Arqueros Mejica *et al.*, 2024).

En este sentido, Harvey (2007) argumenta que los gobiernos de las ciudades, bajo la lógica del urbanismo proempresarial; actúan como agentes promotores del crecimiento económico mediante la atracción de inversiones, la generación de ventajas competitivas territoriales y la alianza con actores privados. Este urbanismo proempresarial, también estudiado por Theodore *et al.*, (2009), López-Morales (2012), se manifiesta a través de políticas que valorizan el entorno construido mediante la renovación de espacios públicos, la promoción del consumo y el turismo, la flexibilización de las regulaciones del uso del suelo y la implementación de dispositivos normativos que favorecen el desarrollo inmobiliario. Desde esta perspectiva, el espacio urbano se convierte en un activo a explotar económicamente, y su planificación se subordina a las lógicas del mercado. Este tipo de políticas, son acompañadas por una narrativa que combina discursos de “modernización”, “seguridad” o “puesta en valor del patrimonio”, que funcionan como legitimadores del avance del capital sobre territorios hasta entonces protegidos o de uso público.

En este trabajo, interesa analizar a la Ciudad Jardín Lomas del Palomar, que se ubica en el municipio de Tres de Febrero; en el corredor noroeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires². Esta ciudad, inaugurada en el año 1944, ha sido clasificada como Área de Protección Urbana (APU) en el año 2018, en consonancia con la sanción del nuevo Código de Ordenamiento Urbano del municipio. Las Áreas de Protección Urbana se las define como el resultado de la combinación de estrategias de preservación, conservación, valorización y recuperación del patrimonio tangible e intangible, con el objetivo de otorgar valor a valor a los elementos naturales y culturales que forman parte de la memoria colectiva³.

208

El objetivo de la investigación consiste en presentar una caracterización del proceso de creación de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar y su valorización como Área de Protección Urbana, en consonancia con la aplicación de la política de los Centros Comerciales a Cielo Abierto. Para concretar este objetivo, el artículo avanza primeramente en una caracterización de la suburbanización de Buenos Aires, en el contexto del modelo Industrial Sustitutivo de Importaciones, como representación del ámbito en el cual aparece y se desarrolla el modelo de la Ciudad Jardín en Buenos Aires; particularmente en la localidad de las Lomas del Palomar. Después, y sobre la base de la argumentación anterior, se identifican las tesis que llevaron a que los vecinos se organicen para promover la preservación de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar y las tensiones derivadas de la aplicación de la política de los Centros Comerciales a Cielo Abierto.

En términos de su aporte a la literatura científica, este trabajo busca contribuir a la comprensión de las tensiones contemporáneas entre las políticas de preservación patrimonial y las estrategias de valorización urbana, impulsadas bajo el paradigma del urbanismo proempresarial. A partir del estudio de caso de Ciudad Jardín Lomas del Palomar, se propone examinar cómo las políticas locales reconfiguran los enfoques del

1. Las provincias argentinas se dividen en departamentos. Pero, en el caso de la provincia de Buenos Aires está dividida administrativamente en 135 municipios que, constitucionalmente, se llaman partidos o municipios. La Región Metropolitana de Buenos Aires está compuesta por 40 municipios o partidos.

2. La Región Metropolitana de Buenos Aires abarca a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los siguientes partidos: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Esteban Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, General Las Heras, General Rodríguez, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, La Plata, Lanús, Luján, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López, Zárate.



patrimonio y del espacio público en el marco de la competencia intermunicipal por atraer inversiones. En este contexto, la investigación introduce una perspectiva poco explorada: la de un barrio históricamente planificado bajo ideales de ciudad-jardín, donde las disputas actuales por la preservación revelan no solo conflictos materiales sobre el uso del suelo, sino también sobre la identidad urbana y la memoria colectiva.

2. ANTECEDENTES

2.1. La suburbanización de Buenos Aires entre 1940 y 1950: contexto y pretexto

A partir de la década de 1940, las ciudades en Argentina cobran un renovado protagonismo con el afianzamiento del modelo de desarrollo Industrial Sustitutivo de Importaciones (ISI), y la consolidación del Estado de Bienestar, encarnado en la figura de Perón, en la producción y los servicios sociales. En ese contexto, Buenos Aires refuerza su hegemonía como el centro político-administrativo y productivo del país.

El Gran Buenos Aires fue creado como unidad administrativa en 1948, bajo el decreto 70, y fue el territorio que experimentó la mayor expansión demográfica como fruto de las migraciones internas y el cambio hacia el modelo ISI. Bajo esa norma, se delimitó un área geográfica de 14 municipios, compuestos por áreas rurales y urbanas, que limitan con la capital federal³. El objetivo del Decreto 70/48 era convertir el Gran Buenos Aires en campo de aplicación de políticas específicas de salud, educación, vivienda y obras públicas de equipamiento; bajo el gobierno peronista (Aboy, 2022).

Autores como Torres (1978); Gutman & Hardoy (2007), Di Virgilio & Vio (2009) aseguran que los tres vectores que van a guiar el proceso de suburbanización en el Gran Buenos Aires son a) el acceso a la tierra urbana y a la vivienda: la cuestión de la vivienda era un eje de la política peronista y constituía parte del “Derecho al Bienestar de los trabajadores y sus familias” (Ballent, 1997; Aboy, 2003 y 2022), siendo que la cuestión de la vivienda excede a lo exclusivamente material, y se vincula también a la promoción de la sociabilidad. b) la radicación de industrias, aprovechando la oportunidad que generó la Segunda Guerra Mundial, comenzó a producirse en el país los productos que antes se importaban.

209

Para ello, se aplicaron medidas como aranceles a la importación, tipos elevados de cambio, subsidios y apoyos para los productos locales, con la intención de independizar el consumo local de la industria internacional (Rougier, 2023). Y c) el desarrollo de la red de transporte: en estos tiempos se realizaron acciones de gran envergadura como la nacionalización del sistema ferroviario, que originó la creación de la empresa Ferrocarriles Argentinos en 1948, la gestación de la empresa nacional de aviación comercial Aerolíneas Argentinas, las inversiones en rutas y los fondos provinciales y municipales para caminos (Zunino & Velázquez, 2020) que permitieron incorporar nuevas tierras al entramado urbano y productivo. Los tres vectores mencionados, van a explicar la forma adoptada por la expansión metropolitana, en donde una de las características sobresalientes es el desarrollo de los centros entorno de las estaciones ferroviarias; configurando lo que posteriormente constituirán los centros tradicionales bonaerenses (Abba, 2005; Romano, 2019).

En Buenos Aires, se consolida el crecimiento de la mancha urbana⁴ hacia los ejes norte, oeste y sur, siguiendo la orientación del tendido del ferrocarril. Durante los años cuarenta y cincuenta, la industria reforzó

3. “Según lo establecía el Decreto 70/48, integraban el Gran Buenos Aires catorce partidos cercanos a la ciudad de Buenos Aires: Lanús (anteriormente 4 de Junio), Avellaneda, Esteban Echeverría, Florencio Varela, General San Martín (dividido en 1959 en dos, con la creación del Partido de Tres de Febrero), General Sarmiento (que desapareció como denominación al dividirse en tres, en 1995, con la creación de San Miguel, Malvinas Argentinas y José C. Paz), La Matanza, Las Conchas (renombrado como Tigre desde 1954), Lomas de Zamora, Morón (subdividido en tres municipios en 1995: Morón, Ituzaingó y Hurlingham), Quilmes (en 1960 se dividió Berazategui), San Fernando, San Isidro y Vicente López.” Tomado de Aboy, 2022, p. 204

4. La mancha urbana o expansión urbana, se refiere a la expansión de las ciudades y sus suburbios hacia las zonas rurales. “La expansión es definida como el proceso de crecimiento urbano por extensión con modalidades específicas históricamente determinadas por el contexto social, económico y político en que se materializa. Modalidades que se expresan territorialmente en la estructura del territorio, al interior de la ciudad, así como en las nuevas relaciones entre la ciudad y su entorno, entre distintas ciudades, y el territorio en sus diferentes escalas” (Lancioni *et al.*, 2012: 4).



su marcha hacia los bordes de la Capital Federal siendo los partidos de San Martín, Avellaneda y Lanús quienes lideran el ranking de concentración industrial (Azpiazu *et al.*, 2001; Briano *et al.*, 2003; Rougier 2023). Así, comenzó el desarrollo de los asentamientos industriales y de viviendas en zonas distantes de las estaciones ferroviarias de los municipios bonaerenses. Esta situación, es alentada por la acción de un Estado social de carácter distributivo que impulsa la expansión de las infraestructuras y los equipamientos colectivos y promueve el desplazamiento residencial de la población hacia los suburbios de Buenos Aires. Es lo que muchos autores, como Torres, (1978), denominan el “Segundo proceso de suburbanización 1943 – 1947 – 1960”.

En aquella época, los centros bonaerenses se consolidaron en sus funciones comerciales, de servicios y administrativas, sin llegar a cuestionar el predominio del centro principal nucleado en la Ciudad de Buenos Aires. Se asienta, de esta forma, el modelo del “centro y los barrios” (Scobie, 1977), a la vez que se fortalece un sistema de centros metropolitano. Los protagonistas de la expansión de los suburbios bonaerenses fueron, por una parte, los sectores medios – bajos (Dalle, 2010)⁵ que, en general, practicaron la autoconstrucción de sus viviendas, lo que dio como resultado un tejido urbano disperso con una dotación mínima de servicios. Y, por otra parte, se asistió al crecimiento de un tipo particular de suburbio habitado por sectores medios y medios altos que perseguían el sueño de una vida tranquila: “el hombre en comunión con la naturaleza” (Gómez, 2011 y 2016; Soldano & Perret, 2017). Estas urbanizaciones, surgidas de operaciones inmobiliarias que trataron de condensar la imagen del barrio jardín de matriz anglosajona (Gómez Pintus, 2016), seguían la pauta introducida en Argentina por los integrantes de la comunidad británica llegados al país entre mediados y fines del siglo XIX (Gómez, 2016; Romano, 2019), y actualizada a comienzos del siglo XX a partir de la difusión de la ciudad jardín y el carácter pintoresquista de su arquitectura:

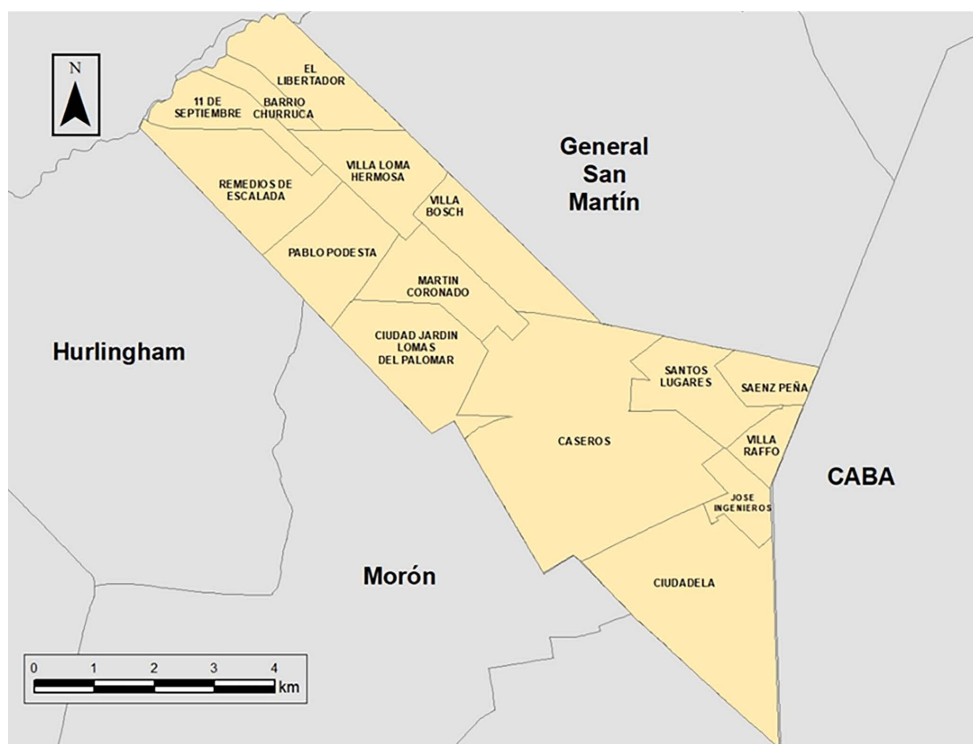
Con esta definición (pintoresquista) pretendemos designar a aquellos núcleos que nacieron originalmente aislados del centro urbano, relacionados a la expansión que posibilitaba el ferrocarril buscaron generar centros cualificados, caracterizados por un trazado urbano informal, con lotes amplios que garantizarían la construcción de viviendas aisladas, la baja densidad y el predominio de áreas verdes libres por sobre la superficie construida. De esta manera, se diferenciaban de los procesos de expansión de carácter espontáneo que por esos años comenzaban a materializarse a través de la extensión de la grilla urbana (Gómez, 2011, p. 17).

En este contexto de expansión y desarrollo, el Gran Buenos Aires fue el escenario privilegiado para el asiento de muchos emprendimientos productivos, de vivienda y de reproducción social. El modelo de la ciudad jardín estaba en el discurso peronista porque se conectaba con el ideario del “sueño de la casa propia” para los sectores medios (Ballent, 1997) e incorporaba pautas de sociabilidad vinculadas al sport, al tiempo libre, al mejoramiento de la calidad de vida; que compensaba la vida “agitada” de la metrópolis con el refugio en sitios aislados y en contacto con la naturaleza. Así, se funda la primera Ciudad Jardín planificada en Latinoamérica, en el año 1944, en la localidad de Lomas del Palomar perteneciente, en aquellos tiempos, al municipio de San Martín.

En este punto, conviene aclarar que la Ciudad Jardín Lomas del Palomar surge ubicada en el municipio de San Martín (año 1944). Cuando ese municipio se divide, se crea el municipio de Tres de Febrero en el año 1959, bajo la ley 6065/59⁶ (Romano *et al.*, 2024). Así, entonces, la Ciudad Jardín Lomas del Palomar pasa a formar parte del municipio de Tres de Febrero (mapa 1).

5. El modelo económico Industrial Sustitutivo de Importaciones, potenció el crecimiento de la llamada “clase media” puesto que abrió canales de movilidad intra e intergeneracional en la estructura social siendo que produjo una expansión de la fuerza de trabajo asalariada manual, que condujo a la creación de una clase trabajadora consolidada, con acceso a amplios derechos sociales; en un contexto de aplicación de políticas de corte keynesiano para expandir la capacidad de consumo de la población (Dalle, 2010).

6. Hasta 1959, el actual municipio de Tres de Febrero constituía la segunda sección electoral del municipio de General San Martín. De acuerdo a Callegari (1993) los primeros intentos autonomistas comenzaron en la década de 1920, a raíz de que los pobladores peticionaron ante las autoridades municipales de General San Martín obras que hicieran mejorar sus condiciones de vida (como la provisión de energía eléctrica, la implementación de servicios de correos, policía y recolección de residuos, pavimentos, entre otros). Después de varios intentos, se sanciona la ley 6065 promulgada por el decreto 14.539, el 15 de octubre de 1959. El municipio de Tres de Febrero se constituye con las localidades de Caseros (la ciudad cabecera), Churruca, Ciudad Jardín Lomas del Palomar, Ciudadela, El libertador, José Ingenieros, Lomas Hermosa, Martín Coronado, Once de septiembre, Pablo Podestá, Remedios de Escalada, Sáenz Peña, Santos Lugares, Villa Bosch, Villa Raffo.



Mapa 1. Localidades del municipio de Tres de Febrero, 2024.
Fuente: elaboración propia a partir de información del Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas (CIGG). UNTREF.

3. METODOLOGÍA

Este estudio adopta un enfoque cualitativo, exploratorio y analítico, centrado en el caso de Ciudad Jardín Lomas del Palomar. La investigación articula una perspectiva histórica y otra contemporánea, con el propósito de comprender tanto las lógicas fundacionales del proyecto urbano como las disputas actuales en torno a su patrimonialización y valorización.

En una primera etapa, se reconstruyó el proceso de creación de Ciudad Jardín, con énfasis en el rol de la empresa constructora y financiera F.I.N.C.A. (Financiera Industrial Nacional Construcciones y Anexos S.A.) como promotora del emprendimiento urbano. Para ello se consultaron artículos académicos y también fuentes documentales primarias, entre ellas la obra fundacional escrita por el director de la empresa Erich Zeyen —traducida del alemán al castellano por su hija Adelaida Zeyen—, ejemplar recuperado, editado y digitalizado por el Museo-Taller La Montaña en 2018.

Asimismo, desde dicho Museo-Taller se accedió a las revistas producidas por F.I.N.C.A., las cuales permiten contextualizar el ideario urbanístico, el modelo de financiamiento y las estrategias de difusión del proyecto. Esta aproximación se inscribe en una mirada de largo plazo, que vincula el surgimiento de Ciudad Jardín con el contexto socioeconómico de expansión urbana hacia los municipios limítrofes a la Capital Federal, y permite recuperar los rasgos morfológicos y simbólicos que otorgaron singularidad al barrio en el entramado metropolitano.

En una segunda etapa, se abordó el proceso reciente de valorización simbólica, patrimonial y comercial del área. Se analizó el papel de políticas públicas, instrumentos urbanísticos y actores sociales locales —especialmente asociaciones vecinales— en la construcción de narrativas y estrategias orientadas al reconocimiento del barrio como Área de Protección Urbana. Para ello se analizaron instrumentos normativos y de gestión urbana, tales como el Código de Ordenamiento Urbano, el Plan Urbano Estratégico, la Política



de Centros Comerciales a Cielo Abierto y la Ordenanza 3.388/18, que declara a Ciudad Jardín como Área de Protección Urbana.

El análisis se complementó con relevamiento fotográfico en campo, revisión bibliográfica especializada y estudio de materiales producidos por el gobierno local y por organizaciones vecinales: proyectos de ordenanza, comunicados municipales, notas periodísticas y publicaciones en redes sociales. Esta selección de fuentes permitió examinar los discursos y estrategias de legitimación que buscan consolidar la catalogación patrimonial del área, así como sus tensiones con la valorización comercial promovida bajo el modelo de Centro Comercial a Cielo Abierto.

4. RESULTADOS

4.1. El modelo de la Ciudad Jardín en las Lomas del Palomar

Durante las primeras décadas del siglo XX, y antes de la intervención estatal promovida por el peronismo, el financiamiento de viviendas en Argentina se resolvía con el desarrollo de distintas iniciativas de crédito hipotecario a bajo interés y por fuera del sistema bancario. En esa lógica, se inscribe la emergencia de las compañías de crédito recíproco a fines de la década de 1930 (Gómez, 2012). Según ese autor, las empresas de crédito recíproco se desarrollaron entre los años 1935 y 1949, cuando esas empresas fueron intervenidas por el gobierno peronista y liquidadas por el Banco Central y su cartera de clientes se transfirió al Banco Hipotecario Nacional.

El sistema de crédito recíproco se introdujo como una forma de reunir recursos financieros para la adquisición de viviendas en un mercado con una gran demanda, en pleno proceso de expansión urbana de los partidos que componen el Gran Buenos Aires, y marcado por la escasez de crédito (Gómez, 2012). En ese contexto, surgieron varias compañías de crédito, entre ellas F.I.N.C.A. (Financiera Industrial Nacional Construcciones y Anexos S.A) en el año 1935. Como constructora y compañía de crédito recíproco, F.I.N.C.A. fue fundada por empresarios alemanes y trabajó otorgando créditos sin interés hasta el año 1943. Uno de sus proyectos más emblemáticos fue la creación de la primera Ciudad Jardín de Sudamérica en las Lomas del Palomar. F.I.N.C.A. se encargó de financiar, planificar, diseñar y vender ese barrio, con más de 3400 viviendas construidas entre 1943 y 1956 (Soldano & Perret, 2017).

El director de la empresa, Erich Zeyen y su socio Germán Wernicke, conocían la propuesta del modelo de la ciudad jardín que se había implantado en países como Alemania e Inglaterra. Pensaron que sería un gran negocio traer las ideas de las ciudades jardín de Ebenezer Howard porque habían representado para la época un modelo que había logrado paliar algunos problemas ambientales derivados de la contaminación, la generalización de las paupérrimas condiciones de vida de la población y la densificación de las ciudades, producidos por la revolución industrial.

La propuesta de Ebenezer Howard, el creador y principal promotor del modelo de las ciudades jardín, se encuentra en su libro "Las ciudades jardín del mañana" (1902). A modo referencial, y siguiendo a Hall (1996) y Contreras (2013) cabe mencionar que Howard proponía sustituir las ciudades industriales por otras más pequeñas y rodeadas de tierras agrícolas, mezclando la ciudad con el campo. En ese sentido, idealiza su modelo a través de lo que llama "la teoría de los tres imanes" (figura 1), una representación didáctica en donde el tercer imán (que llama campo-ciudad) es el resultado de la combinación de los otros dos imanes (el campo y la ciudad, respectivamente).

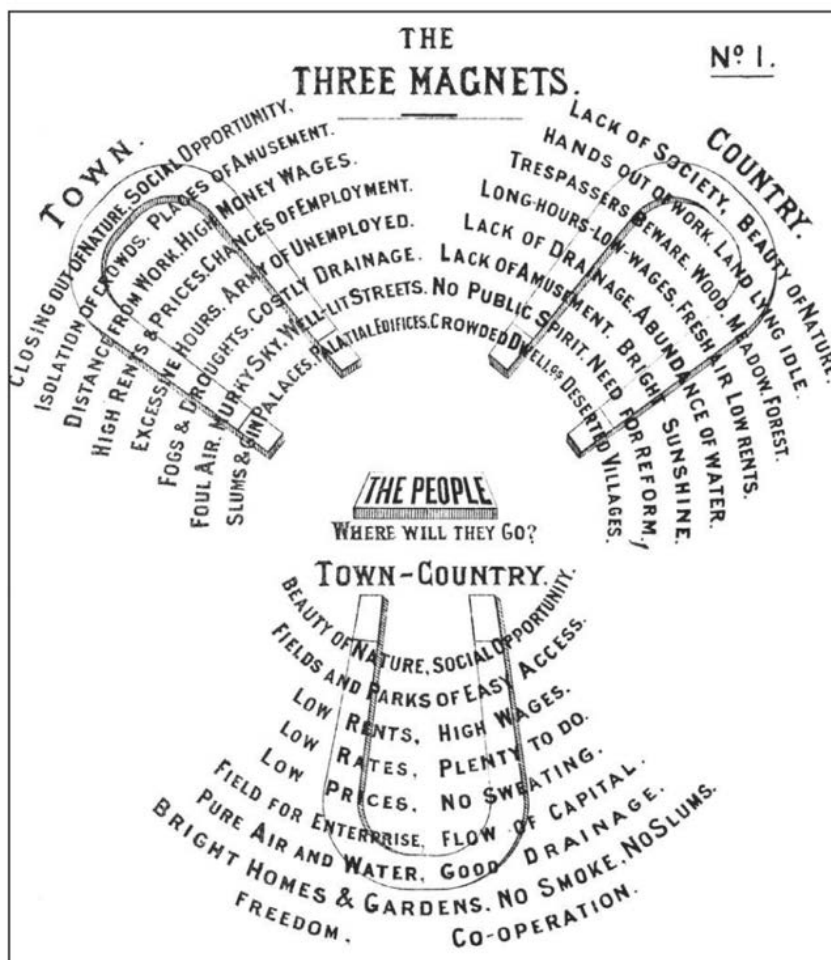


Figura 1. La teoría de los Tres imanes. Fuente: Contreras (2013).

El “campo-ciudad” sería el resultado de la combinación de las virtudes del campo y la ciudad, en donde la idea principal es llevar a la belleza y tranquilidad del campo la modernidad de la ciudad. En sus argumentos, sostiene que esta combinación es lo suficientemente atractiva como para lograr que la población se traslade a residir fuera de las grandes ciudades no solamente porque priman las ideas del colectivismo, la organización local y el autogobierno, sino también porque la ubicación es cuidadosamente elegida, puesto que esta nueva ciudad se integra a la gran ciudad desde las redes de transporte vial y ferroviario. En su modelo, Howard piensa a la ciudad-campo con dimensiones limitadas: para 32.000 personas en un área de 400 ha, y dentro de un entorno verde de 2000 ha. Todas las construcciones se desarrollarían bajo el ideario higienista: viviendas, edificios y negocios, se unirían con el campo mediante calles rectas, articuladas con otras sinuosas, que se trazarían en función de las características geomorfológicas del terreno. Las unidades de vivienda tendrían un pequeño jardín, y en ellas todas las habitaciones debían ventilar hacia el exterior, sin ser visualmente bloqueadas por casas vecinas.

Tal como Zeyen (2018)⁷ señala su sueño era traer ese modelo de ciudad a Buenos Aires y ofrecer una alternativa a la autoconstrucción, y a la proliferación del tejido urbano disperso e inarmónico. En esos tiempos, en Buenos Aires no existía una regulación sobre los usos del suelo y las prácticas de la construcción, por lo

7. Erich Zeyen documenta el proceso de creación de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar entre 1933 y 1956. Esta obra es traducida del alemán al idioma español por su hija Adelaida Zeyen. Ese ejemplar es recuperado por el Museo-Taller La Montaña, quienes lo editan y digitalizan en el año 2018. La descarga del libro en forma gratuita se puede realizar desde <https://ciudad-jardin.com.ar/> Consultado en julio/2025.



que cada propietario de su lote construía como mejor le parecía y sin un plan urbanístico previo; generando un tejido urbano desequilibrado.

Para su cometido, y después de mucho investigar sobre posibles opciones de locación, fundamentalmente en los partidos del corredor norte del Gran Buenos Aires (porque era allí donde estaba el mayor dinamismo inmobiliario de la época) F.I.N.C.A. adquiere por remate, en el año 1942, los terrenos que la familia Pereyra Iraola tenía en las cercanías de la estación de tren El Palomar del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico⁸. Cabe señalar que aquella decisión de compra fue influenciada por la reciente inauguración de la avenida General Paz, construida entre los años 1937 y 1941, que fijó el límite entre la Capital federal y los partidos del Gran Buenos Aires. Esta circunstancia, sumada a las facilidades que ofrecía el ferrocarril y la localización de las fábricas favorecieron el asentamiento en los barrios periféricos a la Capital Federal.

En esas tierras de El Palomar, del entonces partido de San Martín, el reconocido paisajista Leonardo Pereyra Iraola había diseñado un paseo que llamaba “Parque Richmond”, emulando al situado en Londres (Gómez & Domínguez, 2009). En ese espacio, había organizado un sistema de calles concéntricas (partiendo desde una plaza principal) atravesado por diagonales, que al mismo tiempo se distinguían por las diferentes especies de árboles que había plantado en cada una de ellas. Deslumbrado por ese atractivo, el Dr. Zeyen se propuso planificar su ciudad jardín sobre el Parque Richmond de Pereyra Iraola (Zeyen, 2018), a pesar de que la zona, en esos tiempos, no era muy dinámica en términos comerciales.

La compra del terreno se realizó en 1942 y la construcción de la Ciudad Jardín comenzó en el año 1943. Al respecto, Gómez & Domínguez (2009), Domínguez (2013) sintetizan en cinco puntos las condiciones “ideales” de esos terrenos de la zona oeste del Gran Buenos Aires, Las Lomas del Palomar, para la concreción de su proyecto de una ciudad jardín planificada: a) contaba con dos líneas ferroviarias que le acercaban a la capital (línea ferrocarril San Martín y línea ferrocarril Urquiza), b) en caso de desplazarse en automóvil, la cercanía a la General Paz les conectaba también rápidamente, c) la superficie de alrededor de 100 has. resultaba ideal; d) las calles en “cul de sac” permitirían un esquema armonioso, y finalmente, e) su estupenda arboleda conformaba el paisaje deseado.

Uno de los principales problemas para la concreción de la Ciudad Jardín en Lomas del Palomar, era el de atraer a compradores –y entonces residentes- dado que, en esos tiempos, la dinámica inmobiliaria se concentraba principalmente en la zona norte del Gran Buenos Aires. Por ello, los incentivos se agruparon no solamente en la estrategia de los créditos hipotecarios que proporcionaba la misma empresa a través de la creación del “Círculo F.I.N.C.A.” (1937) sino también en la creación de la revista F.I.N.C.A. (1938)⁹. Con estas estrategias publicitarias, se construye no solamente una imagen del barrio sino también que se destacan sus atributos y su condición de “vanguardia” (Vargas, 2014) que trae, en este caso, vivir en un barrio moderno y provisto de servicios.

Las propagandas de la revista proponían “cambiar la dura vida de la metrópoli por una más sana y familiar”, en un entorno verde y limpio, no contaminado, y muy cerca de la capital federal (figura 2). La revista funcionaba como estrategia para difundir los avances en la construcción del barrio, sus eventos y actividades. F.I.N.C.A. presentaba a Ciudad Jardín como un barrio moderno, donde sus habitantes podrían disfrutar de todos los avances, en términos de confort, junto con las ventajas de la vida rural. Soldano & Perret (2017) estudian que las experiencias de las familias que se instalan en la Ciudad Jardín (una ciudad planificada y provista de servicios como asfalto, agua corriente, cloacas, escuelas) contrastan con las de aquellas familias que se mudan a lotes sin servicios donde deberán autoconstruir sus viviendas y reclamar, mediante

8. La estación de tren El Palomar del Buenos Aires al Pacífico fue inaugurada en 1908. Este ferrocarril nace en la primera mitad del siglo XX, como tren carguero, y con aporte financiero de capitales británicos. La estatización de la red ferroviaria argentina se realizó con la creación de la empresa Ferrocarriles Argentinos, en el año 1948. Con ello, el Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico (BAP) pasó a llamarse Ferrocarril San Martín. Esta denominación se mantiene hasta la actualidad, y posee una red operativa de 2800 km.

9. La revista F.I.N.C.A. funcionó entre los años 1938 y 1955, y fue de tirada mensual. En el sitio web del grupo “La Montaña” Museo-Taller, de Ciudad Jardín se pueden encontrar algunos números de la revista F.I.N.C.A. digitalizados. <https://lamontania.wixsite.com/pagina/revistas-f-i-n-c-a> Consultado en julio/2025.



las asociaciones de fomento, el desarrollo de sus barrios¹⁰. Esas condiciones de vida marcaron, de acuerdo a Soldano & Perret (2017), por un lado, la subjetividad de los residentes de Ciudad Jardín, sus prácticas de sociabilidad y de representación, su identidad territorial (figura 3). Y, por otro lado, el surgimiento de lo que llaman “el otro conurbano, el de las clases medias”; refiriendo a que la población que llegaba a la Ciudad Jardín era parte de la nueva clase media, como empleados, comerciantes y profesionales, a la que se sumaban militares, personas del servicio doméstico y parte de los mismos obreros que la construyeron.



Figura 2. Publicidad de la revista FINCA. Fuente: Revista F.I.N.C.A., n° 149, año XVIII, junio de 1952. Extraído de “La Montaña” Museo-Taller.

10. En el texto de Soldano & Perret (2017) “El otro conurbano. Experiencias y sociabilidades de las clases medias en la conformación de tres localidades del oeste del Gran Buenos Aires (1940-1960)”, en *Anales del IAA*, 47(1), 125-146. Las autoras estudian el caso de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar, en relación a las experiencias de Martín Coronado (partido de Tres de Febrero) y El Palomar (partido de Morón).



Figura 3. Fotografías de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar. Fuente: fotografías de autor, 2021 y 2024.

Con escudo, himno, bandera, plazas y plazoletas, y monumentos a la vuelta de cada esquina, la empresa pretendió conservar esta “condición de lugar residencial ideal para gentes de todos los estratos de la sociedad (...) [que no pretende acentuar la] separación del pueblo en clases y en categorías y desea alcanzar, muy al contrario, la unión de los del músculo y de los del cerebro” (Guía de habitantes de Ciudad Jardín, 1955, p. 1). Para ello, F.I.N.C.A. se propone socializar a los residentes en un estilo de vida determinado para que la convivencia de esa “ancha clase media” fuera posible. La morfología de la ciudad y la tipología de las casas colaboraban con la construcción de este imaginario. (Soldano & Perret, 2017 p. 135).

La inauguración de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar se produce en el año 1944, cuando se muda la primera familia. Para asegurar la “convivencia de esa ancha clase media” se inaugura, en 1945, la Asociación de Fomentos Amigos de la Ciudad Jardín, el conocido club A.F.A.L.P. que llevaba una agenda de actividades deportivas y recreativas y, además, colaboraba con la constructora para presionar al gobierno municipal en relación a la gestión de los servicios urbanos (Soldano & Perret, 2017). En el año 1951, se inaugura el Cine Teatro Helios y al año siguiente escuelas¹¹. También se anuncia la construcción de la Plaza Plate y, posteriormente, en el año 1954, comienza a circular el primer colectivo de línea dentro del barrio y se promueve la inauguración de comercios para la venta de productos básicos. Con lo cual, comienza un sostenido fortalecimiento de las funciones de centro de la Ciudad Jardín en forma paralela a la consolidación de una identidad barrial que se nutre de un estilo de vida suburbano alejado de los ruidos y la contaminación de la ciudad.

11. En el año 1952 se inaugura el Jardín de Infantes N°1, el Instituto Amelet, el Palomar Schule, el Instituto Martín Guemes y la Escuela N°44 República del Perú. En 1956, se funda la escuela alemana (Gartenstadtshule). En 1962, se crea la escuela secundaria N°2 Bernardino Rivadavia.



4.2. El proceso de valorización de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar como Área de Protección Urbana

Existe consenso entre los investigadores en conceptualizar al patrimonio como un conjunto de bienes (naturales o culturales, materiales o inmateriales) acumulados por tradición o herencia y representan valores identitarios que la sociedad reconoce como propios. Para Delgadillo (2009) el patrimonio urbano (que alude al conjunto de inmuebles, calles y plazas, centros antiguos y barrios históricos) es una construcción social en la que tradicionalmente los grupos en el poder, desde un presente, seleccionan algunos de los múltiples inmuebles y partes de la ciudad del pasado. Así, la valoración de objetos producidos en el pasado “remite a las relaciones que los pueblos y sus elites tienen con su historia remota y reciente.” (Delgadillo, 2009).

En el caso de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar, el proceso de patrimonialización cobró énfasis cuando un grupo de vecinos “notó cómo se empezaba a perder la esencia de la localidad”¹² a raíz, fundamentalmente, de la construcción de muros frente a las casas, la poda indiscriminada, la acumulación de residuos domiciliarios, como así también la proliferación de construcciones que no iban con la estética de la ciudad¹³.

A raíz de la exposición de la investigación sobre la historia y planificación de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar, en julio del año 2017, en el Centro de Jubilados y Pensionados barrial, llevada adelante por el arquitecto Hernán Haggermann, se elaboraron los petitorios para avanzar hacia la declaración de su protección. Y, además, el título de la presentación del arquitecto “Ciudad Jardín. Un patrimonio singular” pasó a constituirse en la denominación del grupo de trabajo, que terminó por conformarse como Asociación civil¹⁴. En agosto de ese mismo año, se avanzó hacia la presentación de la solicitud para declarar a la Ciudad Jardín como área patrimonial, en el Concejo deliberante del municipio de Tres de Febrero. La catalogación de Área de Protección Urbana de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar (ordenanza 3388/2018), entró en vigencia junto con el nuevo Código de Ordenamiento Urbano del partido (ordenanza 3441/2019) y el Plan Urbano Estratégico (2019). Asimismo, en el año 2018, se presentó un proyecto en la Comisión Nacional de Monumentos, Lugares y de Bienes Históricos¹⁵, que culminó con la declaración de la zona como Área de Protección Histórica Nacional.

En el nuevo Código de Ordenamiento Urbano del partido se establece la delimitación de tres macrozonas de protección patrimonial: la Ciudad Jardín Lomas del Palomar, Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Luján y barrio Ferroviario Villa Risso.

Según el Código de ordenamiento local, el objetivo de la delimitación de la macrozona de la Ciudad Jardín es proteger la historia e identidad de la localidad, y estipula que se podrá reglamentar la realización de construcciones o modificaciones que fomenten su desarrollo sustentable. Las mismas deberán atender a: a) la preservación de las fachadas y los edificios con valor patrimonial, aceras y los arbolados, b) el diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico de Ciudad Jardín Lomas del Palomar, c) la preservación de la cartelería comercial existente para preservar la imagen histórica de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar, d) un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas, e) un diseño de espacios públicos de escala humana. (Código de ordenamiento urbano de Tres de Febrero, 2019). En ese sentido, es que también se establece la prohibición de aplicar las normativas referentes a completamiento de tejido urbano o enrase en toda la Ciudad Jardín.

217

12. Diario Clarín. Nota del 12/01/2019. “El barrio del GBA que ideó un urbanista alemán hace 75 años y ahora declararon “área protegida”. https://www.clarin.com/zonales/ciudad-jardin-patrimonio-historico_0_CcYSo5B74.html?gad_source=1&gclid=CjwKCAjw-8fu1BhBsEiwAwDrjNBWkI-XwhEXhYySI2YicWD26wIjhZ7E4ng2Vs1yQWkpEEqewkGx7BoC6rcQAvD_BwE Consultado en julio/2025.

13. Diario Popular. Nora del 20/03/2013. “Preocupa acumulación de residuos en Ciudad Jardín”

La situación se complicó en los últimos tiempos y constituye un problema ambiental. Los lugareños enviaron una carta al secretario de Obras y Servicios Públicos de Tres de Febrero para solucionar el problema. <https://www.diariopopular.com.ar/noroeste/preocupa-acumulacion-residuos-ciudad-jardin-n150375> Consultado en julio/2025.

14. Sitio web de Ciudad Jardín. Patrimonio Singular.

15. La Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos funciona como organismo desconcentrado de la Secretaría de Gobierno de Cultura de la Nación (Ministerio de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología). Fue creada en 1938, con el fin de unificar la administración y el control del patrimonio histórico-cultural de la Nación Argentina. <https://www.argentina.gob.ar/cultura/monumentos/comision> Consultado en julio/2025.



Por lo anterior, es posible afirmar que el proceso de valorización de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar como Área de Protección Urbana constituye una experiencia impulsada desde el ámbito comunitario, que logró institucionalizarse en normativas locales y nacionales. Sin embargo, esta declaración no solo implica un reconocimiento simbólico del valor histórico y urbano del barrio, sino que también opera como herramienta de planificación que orienta intervenciones futuras sobre el territorio. En este contexto, el desafío radica en garantizar que la protección patrimonial no se convierta en un recurso funcional a procesos de valorización inmobiliaria, sino que contribuya -efectivamente- a la construcción de un modelo urbano sostenible y coherente con las demandas de los habitantes que lo impulsaron.

5. DISCUSIÓN: LA VALORIZACIÓN URBANA EN CLAVE COMERCIAL CONSUMO, IDENTIDAD BARRIAL Y CENTROS COMERCIALES A CIELO ABIERTO

La declaración de Ciudad Jardín Lomas del Palomar como Área de Protección Urbana no fue el único instrumento que intervino en su proceso reciente de valorización. En paralelo, y como parte de una estrategia más amplia impulsada por el gobierno municipal, se implementaron políticas orientadas a fortalecer el comercio local a través de la creación de Centros Comerciales a Cielo Abierto. En Argentina, los Centros Comerciales a Cielo Abierto surgen de la alianza entre los gobiernos locales con la Confederación Argentina de la Mediana Empresa (CAME), con la finalidad de consensuar acciones comerciales de promoción conjuntas. Los Centros Comerciales a Cielo Abierto son corredores comerciales instalados en avenidas, y otras calles principales, que componen, en conjunto, una zona donde el comercio es la actividad principal. A diferencia de los shoppings o centros comerciales cerrados de gran escala, los Centros Comerciales a Cielo Abierto se insertan en tramas urbanas existentes, muchas veces con alto valor histórico y patrimonial, y se presentan como alternativas “autenticadas” frente al consumo masivo y deslocalizado (De Elizagarte, 2000).

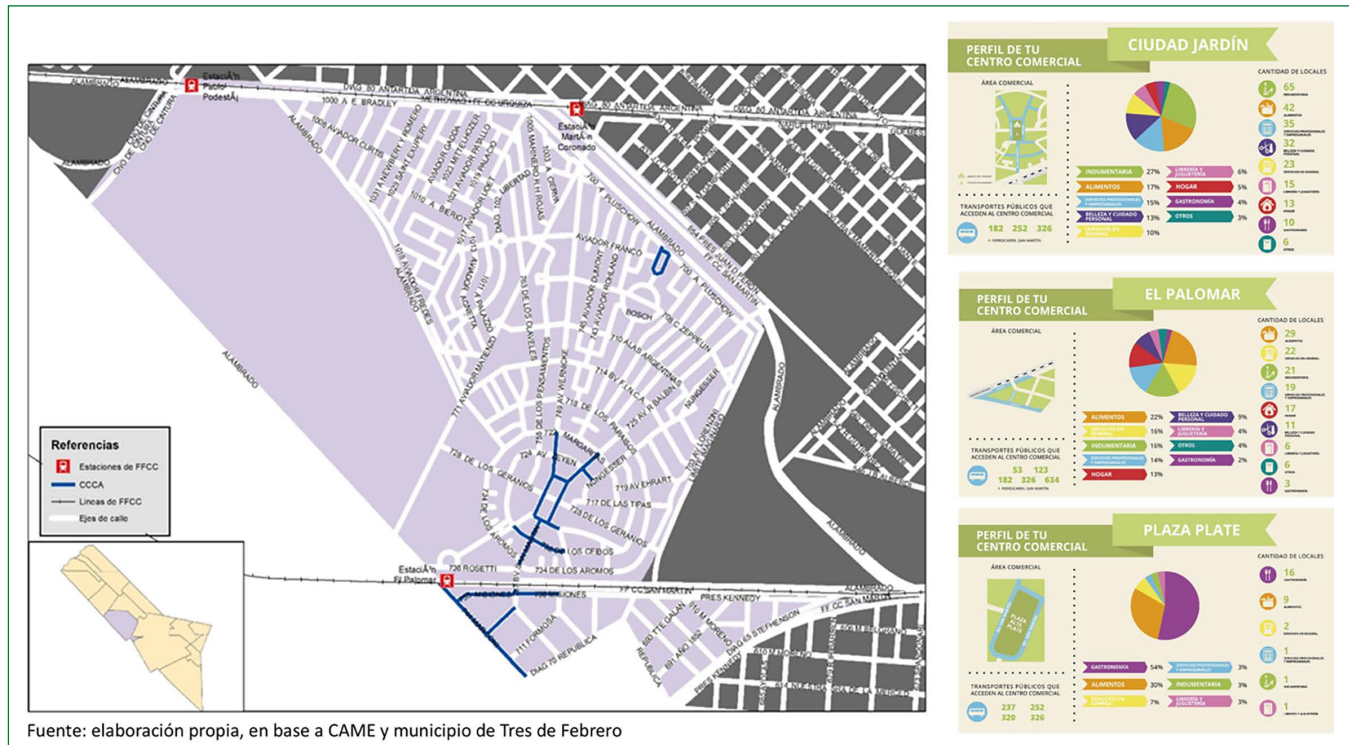
En el municipio de Tres de Febrero se implementaron doce Centros Comerciales a Cielo Abierto, para las áreas de alta densidad comercial en los centros barriales del partido (PUE, 2019)¹⁶, de los cuales tres se ubican en la localidad de la Ciudad Jardín Lomas del Palomar (figura 4).

Bajo la política de los Centros Comerciales a Cielo Abierto, los emprendimientos comerciales ponen en valor las estructuras de las edificaciones locales, otorgándoles un papel preponderante a la cultura local (De Elizagarte, 2000). De ese modo, la práctica del consumo coloca el acento en las prácticas sociales y en las representaciones simbólicas que distinguen un lugar de otro (Barata & Cachinho, 2009; Pintaudi, 2018; Sposito, 2022), y se focaliza en la dialéctica a través de la cual los objetos y los lugares de consumo producen los sujetos -su identidad- y viceversa. Esta política, intenta consolidar las áreas que tradicionalmente funcionaron como centros comerciales. Siguiendo a Vargas (2015), se podría decir que este tipo de iniciativa propone darle entidad, dinamismo, reconocimiento y atraer a más compradores; siendo que el flujo de consumidores, característico de esa zona, podría atraer a otros nuevos comercios.

Como parte de las estrategias de valorización del patrimonio local, por un lado, se creó la llamada Ruta del Rock, en 2019, bajo el lema “turismo musical en el conurbano bonaerense”: se trata de un recorrido turístico autoguiado para “mostrar los lugares y momentos más emblemáticos del Rock Nacional”¹⁷. Por otro lado, y con motivo del 75° aniversario de la ciudad, se inauguró el “Museo histórico Ciudad Jardín Lomas del Palomar, Erich Zeyen”, bajo la ordenanza municipal 3394/2019. Se trata de un museo colaborativo (gestionado entre el gobierno local y vecinos) que tiene por intención preservar, reunir y rescatar todo documento y objeto vinculado con la fundación, planificación y desarrollo de Ciudad Jardín.

16. Centros Comerciales a Cielo Abierto en el municipio de Tres de Febrero <https://www.tresdefebrero.gov.ar/direccion-promocion-del-comercio/centros-comerciales-cielo-abierto/> Consultado en julio/2025.

17. Hay postas de la ruta del rock en los barrios con las historias de los personajes y bandas más emblemáticas de la escena argentina como Tanguito, Los Piojos, Santaolalla, Sandro y La Torre son algunos de los artistas que forman el recorrido. En la Ciudad Jardín hay 6 paradas. <https://rutadelrock.com.ar/> Consultado en julio/2025.



Fuente: elaboración propia, en base a CAME y municipio de Tres de Febrero

Figura 4. Centros Comerciales a Cielo Abierto en la Ciudad Jardín Lomas del Palomar, 2019. Fuente: elaboración propia en base a CAME y municipio de Tres de febrero.

En este marco, el consumo se transforma en un modo de habitar el espacio, de narrarlo y de apropiárselo desde las experiencias cotidianas, generando una práctica que excede la transacción comercial; y en donde los espacios comerciales no son meros soportes físicos de intercambio, sino escenarios que representan y reproducen relaciones sociales, memorias compartidas y formas de vida barriales. Es en ese entrecruzamiento entre práctica económica, experiencia de consumo y discurso territorial donde cobra sentido la implementación de políticas como la de los Centros Comerciales a Cielo Abierto.

En el caso de Ciudad Jardín, la política de los Centros Comerciales a Cielo Abierto no sólo busca mejorar la competitividad de los comercios mediante intervenciones urbanísticas —como el embellecimiento de fachadas, la mejora de la infraestructura o la señalética homogénea—, sino que también intenta consolidar una narrativa urbana basada en la autenticidad local, la preservación del paisaje urbano y el fomento de prácticas de consumo que se alineen con el estilo de vida y los valores comunitarios del barrio. Digamos que se privilegia la escala barrial, la cercanía, el trato personalizado, el reconocimiento del pasado común y la valorización de estéticas urbanas propias. La compra, en este contexto, se convierte en un acto relacional, donde el intercambio monetario se entrelaza con la construcción del reconocimiento mutuo entre vecinos y comerciantes, y la participación en una narrativa territorial que refuerza la identidad del barrio.

Por lo tanto, estos espacios comerciales se estructuran desde la reafirmación identitaria, donde el consumo no sólo reproduce relaciones económicas, sino también culturales y políticas. En este sentido, los Centros Comerciales a Cielo Abierto pueden entenderse como herramientas urbanas que, si bien surgen en el marco de políticas promercado, pueden ser apropiadas por las comunidades locales para defender sus formas de vida, su paisaje y su memoria frente a dinámicas de transformación acelerada. En el caso de Ciudad Jardín, este tipo de iniciativas adquiere especial relevancia frente a los intentos de desarticulación del tejido urbano tradicional mediante desarrollos inmobiliarios que contravienen la lógica fundacional y patrimonial del barrio.

En definitiva, el proceso de valorización de Ciudad Jardín como APU pone en evidencia que las políticas patrimoniales, comerciales y urbanísticas no deben analizarse de manera aislada, sino como parte de un entramado de sentidos y disputas en torno a la producción del espacio urbano. El consumo, en este contexto,



funciona como un vector de apropiación simbólica del territorio, y al mismo tiempo, como una herramienta para la preservación activa de la memoria colectiva.

6. CONCLUSIONES PROVISORIAS Y LÍNEAS PARA SEGUIR AVANZANDO

La Ciudad Jardín Lomas del Palomar, fundada en 1944, surge en el marco de un proceso más amplio de expansión urbana metropolitana, en un momento de auge del mercado inmobiliario en los partidos del primer cordón del Gran Buenos Aires. El proyecto fue concebido, planificado y ejecutado por la empresa F.I.N.C.A., que importó los principios del modelo de ciudad jardín impulsado por Ebenezer Howard. En este sentido, Ciudad Jardín fue pensada como un espacio urbano intermedio que combina las cualidades del entorno natural —verde, abierto, saludable— con los servicios y accesos de la ciudad moderna. Su trazado reticulado curvo, combinado con la baja densidad, el protagonismo de las áreas verdes y la coexistencia entre viviendas, equipamientos y espacios públicos hacen de esta localidad un espacio único; y considerado por numerosos estudios como la primera ciudad jardín planificada de América Latina.

Las características actuales de Ciudad Jardín, junto con el deterioro progresivo de ciertos aspectos de su entorno urbano —como la contaminación visual, la deforestación, las construcciones disonantes o el abandono de espacios públicos—, generaron en los últimos años un proceso de patrimonialización impulsado desde abajo, motorizado por vecinos organizados en defensa del paisaje y la identidad barrial. Esta movilización culminó en la sanción de la Ordenanza 3388/2018, que declaró al área como Área de Protección Urbana, en concordancia con la aprobación del nuevo Código de Ordenamiento Urbano y el Plan Urbano Estratégico municipal.

El Área de Protección Urbana establece la delimitación de una macrozona de protección patrimonial, cuyo objetivo es preservar la historia y la identidad del barrio. En este marco, se regulan las nuevas construcciones, se protegen fachadas, cartelería, aceras y arbolado, y se prohíbe explícitamente el “completamiento de tejido” y otras normativas que habiliten la densificación urbana o el avance de la construcción en altura. Sin embargo, sobre ese mismo territorio, se han desarrollado otras políticas urbanas, entre ellas la implementación de tres Centros Comerciales a Cielo Abierto, el diseño de circuitos culturales como la Ruta del Rock, y la creación del Museo Histórico Erich Zeyen, todos ellos orientados a dinamizar la actividad comercial y poner en valor la historia local.

Estas iniciativas, si bien refuerzan elementos diferenciales del paisaje y la identidad barrial, también pueden leerse como parte de un proceso más amplio de valorización urbana, donde el patrimonio se convierte en un activo cultural y económico, capaz de atraer inversiones, mejorar la imagen del barrio y re-posicionarlo en el mercado inmobiliario metropolitano. En este punto, se introducen tensiones entre la preservación del patrimonio y la promoción del consumo y la inversión. A partir de aquí, se abren nuevos interrogantes que orientan la continuidad de esta investigación:

- ¿La catalogación de Ciudad Jardín como Área de Protección Urbana se contradice —en términos normativos y simbólicos— con la superposición de políticas de dinamización comercial como los Centros Comerciales a Cielo Abierto?
- ¿En qué medida las estrategias de preservación del patrimonio no terminan funcionando como vehículos del negocio inmobiliario, incorporando exclusividad y distinción a la zona, con impacto directo sobre el valor del suelo?
- ¿Cómo transforman estas iniciativas la vida cotidiana de los residentes, las prácticas de consumo, la apropiación del espacio público y la percepción de la memoria barrial?
- ¿Qué alcance real tiene la normativa del Área de Protección Urbana frente a los proyectos de desarrollo urbano promovidos desde sectores públicos y privados?
- ¿Es posible una política urbana que articule consumo, patrimonio e identidad sin subordinarse a los imperativos del capital inmobiliario?



Este artículo tuvo por objetivo presentar el proceso de configuración de Ciudad Jardín Lomas del Palomar y los fundamentos sobre los cuales se asienta su reciente valorización como Área de Protección Urbana. A partir de este recorrido, se proponen nuevas líneas de trabajo orientadas, por un lado, a profundizar el análisis de la política de Centros Comerciales a Cielo Abierto en el municipio de Tres de Febrero, con énfasis en su implementación concreta, impactos y discursos legitimadores; y, por otro lado, a explorar las relaciones entre actores públicos y privados, en torno al diseño de políticas urbanas orientadas a la valorización de barrios patrimoniales.

Si bien el comercio aparece como una herramienta de dinamización y cohesión territorial, es necesario problematizar su rol estructurador en la producción del espacio urbano, especialmente cuando su expansión se encuentra atravesada por intereses de mercado, con efectos no deseados sobre la calidad de vida, el ambiente, el tránsito o la fragmentación social. Tal como advierten Vargas (2015) y Barata (2019) el consumo puede convertirse en una fuente de identidad y de apropiación del territorio, pero también puede actuar como un factor de expulsión, exclusión o banalización de la experiencia urbana.

Financiación

Este artículo forma parte de la producción del proyecto “Renovación urbana en las localidades de Caseros y Ciudad Jardín Lomas del Palomar, en el partido de Tres de Febrero”. Código 80120240200054TF. Período 2023-2025. Centro de Investigaciones Geográficas y Geotecnológicas de la Universidad Nacional de Tres de Febrero.

Declaración responsable y conflicto de intereses

La autora declara que este trabajo no presenta ningún tipo de conflicto de interés con relación a su publicación.

221

REFERENCIAS

- Abba, A. (2005). *Nuevas lógicas de centralidad urbana en el siglo XXI / Área Metropolitana de Buenos Aires. Documento de trabajo de CIHaM*. Buenos Aires. FADU-UBA. <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2006/24-numero-30/198-nueva-logica-de-centralidad-urbana-en-el-siglo-xxi-area-metropolitana-de-bs-as>
- Aboy, R. (2022). Vivienda estatal y organización territorial en el Gran Buenos Aires. Los casos de Avellaneda y Vicente López, 1946-1955. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 32(32), 199-225. <https://doi.org/10.30972/crn.32325959>
- Aboy, R. (2003). La vivienda social en Buenos Aires en la segunda posguerra (1946- 1955). *Scripta Nova*, VII(146), 031. [https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(031\).htm](https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(031).htm)
- Álvarez, G. & Iulita, A. (2013). Cambios en la división social del espacio metropolitano en el Área Metropolitana de Buenos Aires. República Argentina. Período 1980 – 2010. In *Actas del XIV Encuentro de Geógrafos de América Latina*, UGI-IGU. Lima, Perú
- Arqueros Mejica, S. et al. (2024). Reflexiones sobre las antiguas áreas industriales: espacios del terciario y transformaciones territoriales en el Área Metropolitana de Buenos Aires. In M. C. Rodríguez, *Territorio Habitar en la postpandemia: transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires* / 1a ed. Universidad de Buenos Aires. <https://repositorio.sociales.uba.ar/items/show/4328>
- Azpiazu, D., Basualdo, E., & Schorr, M. (2001). *La industria argentina durante los años noventa: profundización y consolidación de los rasgos centrales de la dinámica sectorial post-sustitutiva*. FLACSO, Buenos Aires. <https://ffyl.uncuyo.edu.ar/upload/13.pdf>
- Ballent, A. (1997). *Las huellas de la política. Arquitectura, vivienda y ciudad en las propuestas del peronismo. Buenos Aires 1946-1955*. [Tesis de doctorado]. Universidad de Buenos Aires. <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/2760>



- Barata Salgueiro, T., & Cachinho, E. (2009). As relações cidade – comércio dinâmicas de evolução e modelos interpretativos. In *Cidade e Comércio: a rua comercial na perspectiva internacional*, (pp. 9-39). Armazém das Letras. Rio de Janeiro. https://www.researchgate.net/publication/304751977_As_relacoes_cidade-comercio_Dinamicas_de_evolucao_e_modelos_interpretativos
- Barata Salgueiro, T. (2019). Apoyo público al comercio. El programa “Tiendas con historia” en Lisboa. In M. L. Silveira, R. Bertinello, & J. Nucci, *Ciudad, Comercio y Consumo: nuevas perspectivas para su estudio geográfico*. Ed. Café de las ciudades. Buenos Aires. <https://repositorio.ulisboa.pt/jspui/handle/10451/45984>
- Briano, L., Fritzsche, F., & Vio, M. (2003). El lugar de la industria. Los parques industriales en la reestructuración productiva y territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *EURE*, 29(86). Santiago de Chile. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008600006>
- Callegari, H. (1993). *Historia del Partido de Tres de Febrero y sus localidades*. Fundación Banco Cooperativo de Caseros.
- Ciccolella, P. (1999). Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio-territorial en los años noventa. *Revista EURE*, XXV(76), 5-27. Santiago de Chile. <https://doi.org/10.4067/S0250-71611999007600001>
- Contreras, A. (2013). La Ciudad Jardín. Huellas Decimonónicas en el Urbanismo Moderno. In *Investigación y Diseño* 08. Biblioteca Digital. Universidad Autónoma Metropolitana. 1ª Ed. https://www.academia.edu/29257158/La_ciudad_jard%C3%ADn-Huellas_decimon%C3%B3nicas_en_el_urbanismo_moderno
- Dalle, P. (2010). Estratificación social y movilidad en Argentina (1870-2010). Huellas de su conformación socio-histórica y significados de los cambios recientes. *Revista de trabajo*, (8), 59-82. Buenos Aires. <https://socioturismo.wordpress.com/wp-content/uploads/2011/07/dalle-p-2010-estratificac%C3%ADn-social-y-movilidad-en-argentina-1870-2010.pdf>
- Delgadillo, V. (2009). Patrimonio urbano y turismo cultural en la ciudad de México: las chinampas de Xochimilco y el centro histórico Andamios. *Revista de Investigación Social*, 6(12), 69-94. Universidad Autónoma de la Ciudad de México Distrito Federal, México. <https://doi.org/10.29092/uacm.v6i12.135>
- Di Virgilio, M., & Vio, M. (2009). *La geografía del proceso de formación de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. <https://www.lahn.utexas.org/wp-content/uploads/2020/04/Buenos-Aires-UrbanizacionAMBA.pdf>
- Di Virgilio, M., & Guevara, T. (2014). Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. *Revista Estudios Sociales Contemporáneos*, (11), 12-23. https://repositoriosdigitales.mincyt.gob.ar/vufind/Record/BDUNCU_cbce1db42cfb3812ce3f3393de033f6d
- De Elizagarte, V. (2000). La ciudad centro comercial abierto: una estrategia para potenciar la competitividad de las ciudades. *Dirección y Administración de empresas*, (8), 219-233. IRAILA. <https://ojs.ehu.eus/index.php/rdae/article/view/11751>
- Domínguez, E. (2013). Erich Zeyen: Alemanes, urbanismo y planes de vivienda durante el Peronismo. 1943 – 1955. In *XIV Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia*. Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza. <https://cdsa.aacademica.org/000-010/688>
- Galgano, M., & Zapata, M. C. (2024). Renovación “surconurbanizada”: transformaciones espacial-territoriales, continuidad pública-estatal. El caso del municipio de Quilmes. En M. C. Rodríguez, *Territorio, Habitar en la postpandemia: transformaciones recientes de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. 1a ed. Universidad de Buenos Aires. <https://repositorio.sociales.uba.ar/items/show/4328>
- Goicoechea, M. E., & Abba, A. (2020). Geografías de la desigualdad en el nuevo milenio: los mapas sociales de la Buenos Aires metropolitana. *Notas de Población*, (110), 213-242. <https://doi.org/10.18356/33db6b8f-es>
- Gómez, J. L., & Domínguez, E. (2009). FINCA y Ciudad Jardín de El Palomar: iniciativa privada en la planificación urbana, 1943-1955. *XII Jornadas Interescuelas/Departamentos de Historia*. Universidad Nacional del Comahue. <https://cdsa.aacademica.org/000-008/562.pdf>
- Gómez Pintus, A. (2016). Del barrio al territorio. Castelar: el primer Barrio Parque del Oeste de GBA. 1929-1935. *Estudios del Hábitat*, 14(2), 1-15. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/55219>
- Gómez Pintus, A. (2011). Suburbios residenciales. Modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas, 1910-1940. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (5), 15-30. Universidad Politécnica de Cataluña. https://www.fau.unlp.edu.ar/web2018/wp-content/uploads/2021/11/T5-SubB-1_-Suburbios-residenciales.pdf
- Gutman, M., & Hardoy, J. (2007). *Buenos Aires 1536 – 2006. Historia urbana del Área Metropolitana*. Ed. Infinito.



- Hall, P. (1996). *La Ciudad en el Jardín. Las Ciudades del Mañana. Historia del Urbanismo en el siglo XX*. (Trad. Consol Freixa). Ediciones Del Serbal. (Original en inglés, 1996).
- Harvey, D. (2007). 'De la gestión al empresarismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. In *Espacios de Capital, hacia una geografía crítica*. Akal.
- Pintaudi, S. (2018). O mundo da troca em movimento. *Revista da Casa da Geografia de Sobral, Sobral/CE, em parceria com o III Seminário Regional Comércio, Consumo e Cultura nas Cidades*, 20(1), 6-15. <https://dialnet.unirioja.es/revista/12172/V/20?anualidad=2018>
- Romano, B. (2019). *Renovación urbana contemporánea en el centro de la ciudad de Lomas de Zamora: configuración de Las Lomitas, Buenos Aires, Argentina*. [Tesis de doctorado en Geografía]. Universidad de Buenos Aires. <http://repositorio.filo.uba.ar/xmlui/handle/filodigital/12667>
- Romano B. (2024). *Me quedo al sur del conurbano bonaerense. La invención de Las Lomitas en la provincia de Buenos Aires*. Editorial Bisman. https://tejidourbano.net/wp-content/uploads/2023/10/baja_BAP_20x20-_BARBARA-ROMANO-1.pdf
- Romano, B., Iulita, A., Pérez, G., & Álvarez, S. (2024). Configuración territorial, verticalización y expansión residencial en Tres de Febrero: El caso de la ciudad de Caseros. *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, 35(2), 33-54. <https://doi.org/10.37838/unicen/est.35-2-102>
- Rougier, M. (Coord.) (2023). *Escenarios de desarrollo industrial bonaerense (1810-2020)*. Ediciones bonaerenses. <https://edicionesbonaerenses.sg.gba.gob.ar/libro/escenarios-del-desarrollo-industrial-bonaerenses-1820-2020/>
- Scobie, J. (1977). *Buenos Aires. Del centro a los barrios*. Buenos Aires. Editorial Solar.
- Soldano, D., & Perret Marino, G. (2017). El otro conurbano. Experiencias y sociabilidades de las clases medias en la conformación de tres localidades del oeste del Gran Buenos Aires (1940-1960). *Anales del IAA*, 47(1), 125-146. <https://www.ungs.edu.ar/wp-content/uploads/2018/03/5-Perret-y-Soldano.pdf>
- Sposito, M. E. B. (2022). Fragmentação socioespacial e consumo na periferia de São Paulo. *Tlalli*, (8), 56-85. Universidad Autónoma de México. <https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2022.8.1828>
- Theodore, Peck, J. & N. Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: La ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, (66). http://barcelonacomuns.pbworks.com/w/file/64059073/2009_Urbanismo_neoliberal_brenner-peck-.pdf
- Torres, H. (1978). El Mapa Social de Buenos Aires en 1943, 1947 y 1960. Buenos Aires y los Modelos urbanos. *Desarrollo Económico*, XVIII(70). México. <https://doi.org/10.2307/3466549>
- Vargas, H. C. (2015). *A localização comercial não se define por "decreto"*. www.labcom.fau.usp.br
- Vargas, H. C. (2014). Publicidade imobiliária. O que se está vendendo?. In H. C. Vargas & C. Pereira de Araujo, *Arquitetura e mercado imobiliário*. Ed. Manole.
- Zeyen, E. (2018). *Así la levantamos. La Ciudad Jardín Lomas del Palomar*. Ediciones La Montaña. <https://lamontania.wixsite.com/pagina/ediciones-la-montana>
- Zunino Singh, D., & Velázquez, M. (2020). Peronismo y transporte. Infraestructura, tecnología y política de la movilidad durante los gobiernos peronistas de 1946 a 1955. *Pasado Abierto, Revista de la Universidad Nacional de Mar del Plata*, (12), 1-6. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/172191>

Documentos oficiales consultados:

- Código de ordenamiento urbano del partido de Tres de Febrero. Ordenanza 3441/ 2019
- Plan Urbano Estratégico del partido de Tres de Febrero. PUE. (2019)
- Política de Centros Comerciales a Cielo Abierto del partido de Tres de Febrero. (2019)
- Ciudad Jardín Lomas del Palomar como Área de Protección Urbana. Ordenanza 3.388/18