



Densidades contrapuestas en la sanción del código urbanístico de la ciudad de Buenos Aires

Recibido: 2023/10/04

Aceptado: 2024/08/13

Joaquín Benítez

Universidad de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Sociales, Argentina,

jbenitez@sociales.uba.ar

 <https://orcid.org/0000-0001-7132-6639>

Cómo citar este artículo:

Benítez, J. (2024). Densidades contrapuestas en la sanción del código urbanístico de la ciudad de Buenos Aires. *Revista INVI*, 39(112), 67-89.

<https://doi.org/10.5354/0718-8358.2024.72204>



Densidades contrapuestas en la sanción del código urbanístico de la ciudad de Buenos Aires

Resumen

Aunque ciertos consensos actuales sobre planificación presentan la densidad urbana como socialmente deseable, esta es imaginada, politizada, disputada y/o resistida por distintos actores en la ciudad. Este artículo se propone analizar los sentidos sobre la densidad urbana en la discusión pública por la sanción de un nuevo código de zonificación para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El anuncio de su renovación configuró un problema público en el que las organizaciones vecinales presentaron formas alternativas de entender el ordenamiento urbano, la morfología y el crecimiento de la ciudad. Para estudiar estos sentidos, desplegamos una estrategia de investigación cualitativa que incluyó entrevistas a referentes de dichas organizaciones, observaciones en audiencias y encuentros, y el análisis de documentos oficiales y minutas de espacios participativos. Encontramos que el gobierno local presentó las modificaciones al ordenamiento urbano como formas virtuosas de densificación que traerían sustentabilidad, asequibilidad y habitabilidad. Sin embargo, las organizaciones vecinales impugnaron dichas modificaciones como un aumento generalizado y perjudicial de los volúmenes a construir para duplicar la población de la ciudad y generar suelo para el desarrollo inmobiliario.

Palabras clave: densidad; organizaciones vecinales; zonificación; Buenos Aires (Argentina).



Opposed Densities in the Enactment of Zoning Codes in the City of Buenos Aires

Abstract

Although current consensus often portrays urban density as socially desirable, different city actors imagine, politicize, dispute, and/or resist it. This article analyzes the meanings of urban density in the public debate surrounding the enactment of a new zoning code for the Autonomous City of Buenos Aires. The announcement of its renewal created a public issue, with neighborhood organizations offering alternative perspectives on urban planning, morphology, and city growth. To examine these meanings, we implemented a qualitative research strategy, including interviews with key representatives from these organizations, observations at hearings and meetings, and analysis of official documents and minutes from participatory spaces. We found that the local government framed the urban planning modifications as virtuous densification efforts aimed at promoting sustainability, affordability, and habitability. However, neighborhood organizations contested these changes, criticizing them as a generalized and harmful increase in construction volumes designed to double the city's population and create land for real estate development.

Keywords: density; neighborhood organizations; zoning; Buenos Aires (Argentina).

Introducción

Aunque ciertos consensos actuales en la planificación sobre la densidad urbana la presentan como socialmente deseable (Keil, 2020; Vicuña del Río, 2020), esta es imaginada, politizada, disputada y/o resistida por distintos actores en la ciudad (Habermehl y McFarlane, 2023; Pérez, 2020). Lejos de ser una mera cualidad objetiva del espacio, la densidad es una categoría que es movilizadora de forma ideológica y performativa para avanzar agendas urbanas específicas, según se reconozcan sus efectos positivos o negativos (McFarlane, 2016; Pérez, 2020). Así, las estéticas y los lenguajes con los que distintos actores imaginan y refieren a la densidad urbana dan forma a la ciudad y a los modos en que es proyectada, gobernada y disputada (Pérez, 2020), porque la densidad es tanto una imaginación geográfica como una herramienta política de planificación (McFarlane, 2016). Esta politización adquiere características particulares según las historias locales de ordenamiento, planificación y crecimiento, así como también según los actores políticos y sociales que viven y/o demandan estas densidades (McFarlane, 2020; Pérez, 2020; Yunda y Sletto, 2020).

Mientras gobiernos locales, urbanistas y desarrolladores inmobiliarios han justificado la densidad a partir de discursos que refieren al crecimiento económico, la sustentabilidad, la vitalidad social y la asequibilidad de la vivienda (Keil, 2020; Kjærås, 2023), las organizaciones sociales y vecinos movilizados tienden a oponerse a ella mediante posicionamientos *not in my backyard* (NIMBY) que defienden estilos de vida comunitarios, buscando evitar el colapso de los servicios públicos e incluso la reproducción de formas de segregación socioresidencial (Azuela y Cosacov, 2013; De Alba González, 2009; Fuster-Farfán *et al.*, 2021). Así, la densidad es una relación social que vincula tiempos y espacios y que “no puede ser representada como un proceso singular a ser realizado y celebrado, sino como políticas que tejen íntimamente conocimientos, espacios urbanos y demandas a la ciudad” (McFarlane, 2022, p. 66).

El 6 de diciembre de 2018, la legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) sancionó un nuevo código de zonificación titulado “Código Urbanístico”, redactado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte (MDUyT) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, GCBA). Se trata de una pieza clave del ordenamiento urbano que determina de forma específica, para cada parcela, cuánto se puede construir y qué usos se puede realizar en ella. Con este fin establece zonas según volúmenes máximos a construir, funciones y actividades posibles y crea instrumentos para guiar el desarrollo y crecimiento urbano. A lo largo de dos años de discusión y tratamiento público, las organizaciones vecinales identificaron problemas, atribuyeron responsabilidades y presentaron demandas, delimitando los contornos de un problema público (Best, 2020) en torno al código urbanístico.

En este contexto, la movilización de organizaciones vecinales a instancias participativas, la publicación de informes y documentos, la organización de talleres, eventos y protestas públicas, hicieron emerger marcos de significación colectiva alternativos (Cefai, 2021) en torno al código urbanístico y el futuro de la CABA. Al hacerlo, realizaron un trabajo de enriquecimiento simbólico en el que las perturbaciones a sus experiencias cotidianas, difusas pero reales, lograron ser articuladas discursivamente, identificando causas

técnicas y responsabilidades políticas (Cefai, 2021). Así, nos proponemos relevar los enmarcamientos de las organizaciones vecinales de la ciudad sobre el proyecto del nuevo código urbanístico, para entender cómo se movilizaron evidencias, pruebas y argumentos en el intento mismo de poner a prueba (Cefai, 2022) el ordenamiento urbano y sus efectos en la densidad de la ciudad.

Lo político en la densidad, la zonificación y la morfología urbana

A pesar de ser un aspecto crucial de lo urbano, la densidad es representada por funcionarios públicos en órganos de planificación como un atributo físico y apolítico de áreas centrales o residenciales (McFarlane, 2016). Pero cómo se define y mide la densidad no es una cuestión menor: podemos entenderla a partir de alturas máximas u otros indicadores morfológicos; como cantidad de residentes o viviendas por hectárea o kilómetro cuadrado incluyendo o no a la población “diurna” de *commuters*; como concentración de actividades económicas en distritos de negocios centrales y sus respectivas subcentralidades; o también como equipamientos ajetrechos como lo son las estaciones de transporte público, los mercados de abasto, las oficinas corporativas, los centros comerciales, etc. (Habermehl y McFarlane, 2023; Tonkiss, 2013; Vicuña del Río, 2020). Así, esta diversidad de formas de entenderla o definirla señala que no es una categoría estable y descriptiva, sino una relación social que vincula tiempos, espacios, actores y problemas, con ganadores y perdedores que extraen distintos beneficios o perjuicios de ella (McFarlane, 2016, 2020; Pérez, 2020; Tonkiss, 2013). Surge, entonces, una politización de la densidad en la que esta deviene disputada simbólicamente (en las percepciones, los discursos y las imaginaciones), pero también materialmente (en planes y proyectos, resistencias, reapropiaciones, etc.) (McFarlane, 2016, 2022; Pérez, 2020). Particularmente en el contexto actual donde, por un lado, el cambio climático demanda una ciudad compacta como modelo de desarrollo ambiental y socialmente sostenible (Debrunner, 2024; Vicuña del Río, 2020) y, por otro, las aglomeraciones son cuestionadas ante la posibilidad de nuevas pandemias (Benitez, 2023; Keil, 2020)¹. Sin embargo, actualmente la planificación y la densificación tienden a ser guiados más por intereses económicos e inmobiliarios que para resolver dichas tensiones (Keil, 2020; Kjærås, 2023; Yunda y Sletto, 2020). Así, la densidad deviene política como parte de agendas urbanas con fuertes cargas ideológicas y performativas (Debrunner, 2024; McFarlane, 2016; Pérez, 2020).

En América Latina, con sus particularidades locales, la densificación y la verticalización han oscilado entre percepciones ambivalentes, con torres comerciales o residenciales como símbolos de modernidad y desarrollo cultural (Fara, 2020), mientras las multitudes, los tugurios y los asentamientos informales son vistos como símbolos de hacinamiento, crimen y decadencia moral (Oszlak, 2017; Pérez, 2020; Yunda y

¹ Especialmente en los debates latinoamericanos dada la proliferación de pronósticos de migración masiva al campo o a áreas periurbanas que se multiplicaron desde el 2020, olvidando los vínculos históricos entre ciudades, densidad y propagación de enfermedades infectocontagiosas (Benitez, 2023), a pesar que las transformaciones de largo plazo fueron más sutiles, cotidianas y subterráneas que lo anticipado. Ver Marcús (2023), para algunos trabajos sobre la Ciudad de Buenos Aires.

Sletto, 2020). A pesar de la influencia en la región de la planificación urbana y del urbanismo modernista de la Carta de Atenas, la expansión y/o densificación de las ciudades latinoamericanas fue más el resultado de ciclos inmobiliarios y del accionar de actores privados que de la planificación ordenada de las autoridades públicas. Así es, por ejemplo, el caso de Lima (Bensus Talavera, 2018), Bogotá (Yunda y Sletto, 2020), Río de Janeiro (Abramo, 2012) o Buenos Aires (Clichevsky, 1996; Torres, 2006). Como resultado del crecimiento no planificado y del accionar de mercados formales e informales del suelo, las ciudades latinoamericanas se densificaron de formas desparejas contando tanto con centralidades compactas y densas como suburbios difusos y extensos (Abramo, 2012; Torres, 2006; Yunda y Sletto, 2020). Con el cambio de siglo, respondiendo a tendencias globales y regionales de revalorización de los centros históricos, de nuevas tendencias de trabajo y consumo de los sectores medios y altos, y nuevas estrategias de acumulación capitalista, la arquitectura y el urbanismo latinoamericanos volvieron a estudiar la centralidad y la densidad, ahora bajo ideales de estilos de vida sustentables, inclusivos, diversos y asequibles (Vicuña del Río, 2020).

Al mismo tiempo, la densificación de barrios residenciales comenzó a ser resistida por organizaciones vecinales que reclamaban límites y controles al desarrollo de capitales inmobiliarios que transformaban significativamente la vida en estos territorios (De Alba González, 2009; Fuster-Farfán *et al.*, 2021; Sánchez-Mejorada, 2016). En estos casos, movimientos vecinales de clase media de barrios consolidados y centrales se opusieron a procesos de densificación y verticalización mediante la judicialización, el lobby parlamentario, la participación institucionalizada o la movilización contenciosa, (Azuela y Cosacov, 2013; D'Avella, 2019; De Alba González, 2009; Garrido Rodríguez y Pérez Campuzano, 2024). Sin embargo, a diferencia de lo visto en esta bibliografía, no creemos que sea intelectualmente productivo interpretar a estos actores como versiones locales de movilizaciones *NIMBY* contra la densificación y el crecimiento urbano. Encontramos poco útil encasillarlos *a priori* como expresión del fenómeno *NIMBY*, porque “propone una conclusión al mismo tiempo que identifica un fenómeno” (Melé, 2016, p. 132), los descalifica políticamente y obtura la posibilidad de comprender cómo estos presentan sus argumentos, apelan al bien común y legitiman sus demandas (Trom, 1999).

Uno de los principales ordenamientos a través de los cuales la densidad deviene política por organizaciones y actores vecinales son los códigos de zonificación: instrumentos normativos de planificación que establecen usos del suelo y perfiles máximos a construir para cada parcela de la ciudad (Corti, 2007; Tschá y Neto, 2023). Como tales, en su sanción son disputados intereses contrapuestos de distintos actores económicos y sociales (como residentes, desarrolladores inmobiliarios, comercios, industrias, etc.), que intentan apropiárselos como herramientas de control social e ideológico de la ciudad para hacerse con ventajas y privilegios (Tschá y Neto, 2023). Si los actores económicos intervienen para garantizar sus condiciones de acumulación (Clichevsky, 1996; Pérez, 2020; Socoloff, 2015), también la movilización vecinal puede intervenir para reproducir formas de segregación socio-residencial de clase, como ha sucedido en varias ciudades de América Latina (Corti, 2007; De Alba González, 2009; Fuster-Farfán *et al.*, 2021). La densidad adquiere su carácter relacional a través de la territorialización de esta disputa: dado el crecimiento urbano, la no densificación de un área implica la densificación de otra (McFarlane, 2022), o el crecimiento extenso de la

mancha urbana (Lima, 2022). Así, los códigos de zonificación son objetos donde los límites entre lo técnico y lo político son fluidos y constantemente negociados (Marskamp, 2018).

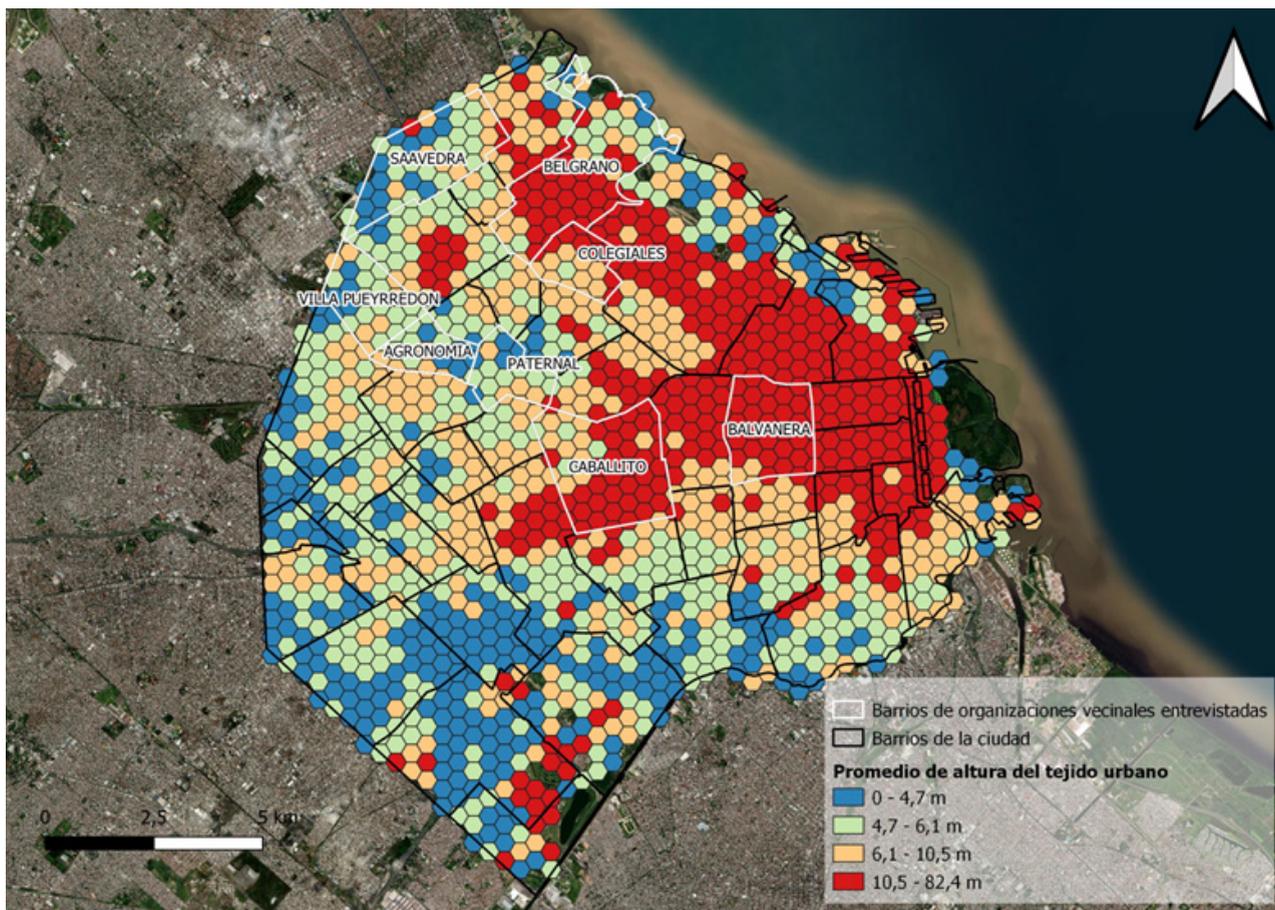
Metodología

Con el fin de analizar los sentidos que distintos actores sociales le dan a la ciudad, a su ordenamiento jurídico y a la densidad urbana, buscando captarlos de forma naturalista, interpretativa, flexible y articulada con la teoría (Denzin *et al.*, 2023), implementamos un diseño de investigación cualitativo (Vasilachis de Gialdino, 2006). Combinamos múltiples instrumentos de recolección de datos, que articulamos mediante una triangulación metodológica (Flick, 2023), complementándolos mutuamente para presentar un panorama más amplio, profundo y comprensivo de nuestro caso de estudio. Todo el material recolectado fue incorporado al software de análisis cualitativo *Atlas.Ti*, con el cual fue procesado mediante varios ciclos de codificación axial y simultánea con los que se identificaron temas emergentes (Saldana, 2016).

Los instrumentos de recolección de datos incluyeron entrevistas en profundidad a 16 referentes políticos y sociales de organizaciones vecinales movilizadas, realizadas entre octubre de 2018 y agosto de 2019. Se entrevistó a organizaciones vecinales de los barrios residenciales de baja densidad (Agronomía, La Paternal, Saavedra, y Villa Pueyrredón), de densidad media a alta (Balvanera, Caballito, Colegiales), una organización sin una inserción territorial de nivel barrial (una ONG en defensa de los derechos de personas con movilidad reducida), y una urbanista asesora de legisladores y organizaciones vecinales (ver figura 1). La muestra se conformó de forma intencional, buscando entrevistar miembros de organizaciones particularmente activas en la discusión pública o que presenten alguna característica especialmente relevante para nuestra teoría. La guía de entrevistas relevó sus representaciones y experiencias sobre las transformaciones urbanas de la ciudad en general y sus barrios en particular, sobre el proyecto de ley del nuevo código urbanístico, y sobre sus métodos de movilización, participación y protesta. Estas fueron acompañadas de observaciones no participantes en las audiencias públicas celebradas en la Legislatura de la ciudad y en dos encuentros informales de organizaciones vecinales para planear y coordinar acciones.

Figura 1.

Promedio de altura del tejido urbano en hexágonos de 500 metros de lado y división barrial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nota: los barrios en los que entrevistamos a organizaciones vecinales movilizadas contra el código urbanístico son señalados por su nombre.



Fuente: elaboración propia en base a datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte Público, GCBA.

Al mismo tiempo, se relevó la cobertura en medios de comunicación masiva sobre el código urbanístico, recolectando 77 artículos periodísticos publicados entre octubre de 2016 y diciembre de 2018 en seis medios de alcance nacional (Clarín, Página/12, La Nación, Infobae, Ámbito, Télam) y tres medios de alcance local (Noticias Urbanas, Nueva Ciudad, La Letra P). En estos se relevaron los actores políticos, sociales y económicos involucrados en la discusión y participación, sus posicionamientos sobre distintos aspectos del código urbanístico, así como los acontecimientos que se fueron sucediendo hasta su sanción. Se analizaron también documentos y publicaciones (informes, comunicados de prensa, sitios de internet oficiales, publicaciones en redes sociales, etc.) tanto del GCBA, como de organizaciones de la sociedad civil (organizaciones vecinales, cámaras empresariales y organizaciones corporativas de la arquitectura y el urbanismo). Esto incluye documentos como un informe publicado por la Sociedad Central de Arquitectos (SCA), dos informes especiales publicados y un dossier especial de la revista para afiliados del Consejo Profesional de la Arquitectura y Urbanismo (CPAU). También se tuvo acceso a extensos materiales del GCBA como tres borradores del código urbanístico (versiones 8, 9 y la final número 13), filminas presentadas en instancias participativas, dos videos institucionales de difusión sobre el código urbanístico, publicaciones y anuncios en el sitio de internet y en cuentas oficiales del GCBA en redes sociales (Facebook, Twitter e Instagram).

Breve historia de la zonificación en la Ciudad de Buenos Aires

Con 203,3 km² de extensión y 3,12 millones de habitantes, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) es el distrito central de un área metropolitana de casi 14 millones, que se extiende sobre otros 24 municipios de la Provincia de Buenos Aires (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2023). La cuestión del planeamiento urbano se consolidó en la órbita local con la sanción del código de edificación como primer intento de reglar todos los aspectos de la construcción y los usos para promover cierta morfología urbana en 1944 (Diez, 2021; Oszlak, 2017), de forma que, contrario a lo que indica su nombre, se trató también del primer código de zonificación de la ciudad. Sin embargo, su implementación aumentó considerablemente las alturas de edificación existentes independientemente del desarrollo del lote lindero, teniendo como efecto la desarticulación, discontinuidad y fragmentación del tejido urbano porteño (Torres, 2006). Estas tendencias se agravaron con modificaciones que en 1957 introdujeron el “edificio torre” (retirado del frente, sus laterales y ocupando una menor proporción del terreno), premiándolo con el doble o hasta el triple de la altura máxima establecida para la parcela (Diez, 2009, 2021; Torres, 2006). Bajo este ordenamiento, la CABA comenzó un proceso de densificación de sus áreas centrales mientras la mancha urbana se expandía hacia los municipios aledaños de la Provincia de Buenos Aires (Torres, 2006). Así, la primera se consolidó como área central de la región metropolitana y espacio residencial preferencial de los sectores medios, al mismo tiempo que los sectores populares se suburbanizaban y accedían a suelo barato en los municipios aledaños del Gran Buenos Aires (Torres, 2006).

El Código de Planeamiento Urbano (en adelante CPU), sancionado por la dictadura cívico-militar en 1977, reemplazó el código de edificación sin presentar soluciones a sus problemas y agravando los procesos de fragmentación y disolución del tejido urbano (Diez, 2009; Oszlak, 2017; Torres, 2006; Vecslir y Kozak, 2013). El CPU introdujo el Factor de Ocupación Total (FOT) y el Factor de Ocupación del Suelo (FOS)² y redujo considerablemente las superficies edificables permitidas (Diez, 2021; Torres, 2006). Apuntaba a una ciudad ideal, futura y terminada, que no reconocía la existencia de una ciudad preexistente, y que por lo tanto no creaba instrumentos con los que operar sobre ella (Diez, 2009), exacerbando la diversidad tipológica y promoviendo aquellas que “erosionan la trama [urbana] y atentan contra la vitalidad de la calle” (Vecslir y Kozak, 2013, p. 158). Se esperaba que eventualmente el tejido urbano se renovaría completamente con nuevas edificaciones sustituyendo las aprobadas bajo el viejo código, pero la Ley de Propiedad Horizontal de 1948 -que permitió subdividir la propiedad de la vivienda multifamiliar- introdujo rigideces jurídicas que dificultaron dicha renovación (Sabbadini *et al.*, 2018). Como resultado se produjo un tejido con fuertes heterogeneidades, donde conviven morfologías altas y bajas en una misma manzana según el código con el que fueron aprobadas y construidas.

Este orden urbano, ya criticado en ámbitos de profesionales de la arquitectura y el urbanismo, comenzó a ser objeto de discusión pública con el retorno de la democracia y la movilización de organizaciones vecinales durante la década de los noventa y 2000 (Clichevsky, 1996; Corti, 2007; Socoloff, 2015), particularmente a partir del boom inmobiliario que registró la ciudad durante la primera década del siglo XXI (Amoretti y del Río, 2023). En este contexto irrumpió la movilización de organizaciones vecinales contra proyectos inmobiliarios promovidos por la planificación y que se encontraban dentro de los marcos legales (Corti, 2007). Estos movimientos lograron la implementación de restricciones de altura y volumen de construcción en ciertas zonas residenciales de la ciudad (Azuela y Cosacov, 2013; D’Avella, 2019; Hölzl y Verwiebe, 2020).

La aprobación del Plan Urbano Ambiental para la CABA en 2008 ordenó la sanción de un nuevo código de zonificación, requerimiento incumplido hasta que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del GCBA comenzó a trabajar en su escritura a mediados de 2016. El proyecto del código urbanístico se inspiraba en los *form-based codes* del Nuevo Urbanismo (Ghorbanian, 2020): reemplazaba el FOT y el FOS como indicadores cuantitativos de superficie y altura a construir por un esquema simplificado de alturas máximas, independientemente del tamaño del lote, eliminando las bonificaciones de altura y metros cuadrados para las torres de perímetro libre, y reglamentando todos los aspectos morfológicos. Así, se creaban seis zonas con alturas máximas posibles de 38, 31,2, 22,8, 16,5, 11,2 y 9 metros. Al mismo tiempo, también simplificaba el cuadro de usos a solo cuatro zonas, todos con usos mixtos que sólo variaban en cuanto el tamaño máximo de los establecimientos permitidos. Para el GCBA estas modificaciones traerían previsibilidad, transparencia y homogeneidad a la ciudad, simplificando y modernizando el ordenamiento urbano. Según el GCBA el nuevo código urbanístico produciría “una ciudad pensada para el peatón, con tránsito ordenado, alturas

2 El Factor de Ocupación del Terreno (FOT) es un coeficiente que determina la cantidad máxima de metros cuadrados que pueden ser construidos en una parcela. El Factor de Ocupación del Suelo (FOS), por otro lado, es un índice que determina qué porcentaje máximo del terreno puede ser ocupado para la construcción. El FOT es denominado “coeficiente de constructibilidad” en Santiago de Chile y “*Floor Area Ratio*” (FAR) en EE.UU.

fijas y homogéneas [...] que promueve la integración social y una convivencia más armónica. Con barrios autosuficientes, donde se generen más oportunidades para desarrollar todo nuestro potencial” (Prensa GCBA, 2017).

Luego de la publicación de un primer borrador del proyecto de código urbanístico en febrero de 2017, las organizaciones vecinales respondieron realizando investigaciones ciudadanas, intercambiando apreciaciones y experiencias, y consultando con profesionales de la arquitectura y el urbanismo. A lo largo de los dos años de movilización y participación para la sanción del código urbanístico, hubo tres aspectos en los que la densidad urbana fue discutida y disputada por estos actores vecinales: los morfológicos, que hacen al diseño y habitabilidad de la ciudad; aquellos aspectos relacionados a sus efectos demográficos en la población del distrito; y aquellos aspectos relacionados con los intereses mercantilizadores detrás de la propuesta de un nuevo código urbanístico.

Morfología y densidad en las controversias por el nuevo código urbanístico

A medida que las organizaciones vecinales revisaron los documentos y borradores del código urbanístico, los diagnósticos comenzaron a estabilizarse en torno a este como un aumento generalizado en la capacidad constructiva de la ciudad, particularmente en los barrios residenciales de baja densidad. Entendieron que las nuevas alturas se fijaban por encima de las establecidas hasta el momento, aumentando la cantidad de metros cuadrados que se podían construir. Nos relataron que hicieron “una juntada con varias organizaciones vecinales, eran como 30, y con el asesoramiento de arquitectos y urbanistas nos dijeron que [el CU] estaba hecho para aumentar a más del doble la cantidad de metros cuadrados construibles” (entrevista a referente organización social, por la implementación de la ley de comunas). Otra referente nos explicaba, alarmada, que “con el nuevo código urbanístico en esta vereda se podrían edificar creo que hasta 10 pisos. Si eso se llegara a concretar nosotros estamos amurallados. Eso también nos preocupa” (entrevista a referente organización vecinal del barrio de Agronomía). En intervenciones públicas, y en nuestras entrevistas, los objetivos del GCBA de homogeneidad morfológica y el aumento de la capacidad constructiva era diagnosticado por las organizaciones y vecinos movilizados como una proliferación de “torres”, que formarían una “muralla”, “amurallamiento”, o “pared de edificios” (entrevistas a referente organización vecinal del barrio de Agronomía y a referente organización vecinal del barrio de Villa Pueyrredón). Estos sentidos eran recuperados de diversos conflictos anteriores, donde la resistencia a las torres surgió contra procesos de renovación urbana y desarrollo inmobiliario (Azuela y Cosacov, 2013; D’Avella, 2019; Hölzl y Verwiebe, 2020).

Además, se introducían otras modificaciones a la morfología urbana que, a pesar de ser propuestos por el GCBA como soluciones para homogeneizar y mejorar el tejido de la ciudad, eran evaluadas por las organizaciones vecinales como un agravamiento de la verticalización y la densificación generalizadas. Este era

el caso de los lotes que se encontraban en las esquinas de las manzanas, los cuales creaban menores alturas en el CPU porque, al ser terrenos más pequeños, los coeficientes del FOT y el FOS producirían edificaciones más bajas comparados con lotes más grandes de mitad de manzana (ver figura 2). Para las organizaciones vecinales, este aumento de altura en las esquinas afectaría el asoleamiento y el aireamiento de las viviendas porque era esto lo que permitía ingresar aire y luz al centro de la manzana. Una organización de Caballito señalaba en su página oficial que “la definición de los perfiles permitidos de edificación no contempla los requisitos de asoleamiento [...] reducidos a la consideración exclusiva de alturas y centro libre de manzana ¿qué pasará con las necesidades básicas de habitabilidad?” (“SOS Caballito”, 2017). De la misma forma, el enrase, un instrumento que ya existía en el CPU pero que también fue incluido en el nuevo código urbanístico, permitía edificar superando el límite de altura de un lote para igualar un edificio adyacente más alto producto de una zonificación anterior. Este era interpretado por las organizaciones como otro elemento para densificar y aumentar la construcción en parcelas que de otra forma se encontrarían limitadas por las nuevas alturas. Así, una entrevistada nos explicaba que “por eso metimos tanta artillería contra el enrase, porque el enrase habilitaría más de 500 edificios en la zona” (entrevista a referente organización vecinal del barrio de Villa Pueyrredón), según un relevamiento que hicieron ellos mismos en su propio barrio.

Como bien nos apuntaba un entrevistado:

cuando el vecino habla de torres no habla del concepto técnico de torres, que es un edificio alto y aislado de todo el resto. Cuando el vecino habla de torres habla de edificios de seis pisos que te sacan el sol. (Entrevista a referente organización social por la implementación de la ley de comunas).

De forma que, más que un rechazo a una tipología edilicia en particular, se trataba de un rechazo a la verticalización y el aumento de los volúmenes a construir, que afectaría la calidad de vida, particularmente en los barrios residenciales de baja densidad. Anticipaban que los nuevos edificios bloquearían el acceso al sol, la circulación del aire, traerían más tráfico y movimiento, trayendo consigo la instalación de comercios o actividades ruidosas, colapsando las infraestructuras y servicios y arruinando su carácter apacible y aquello por lo que estos vecinos habían elegido, en primer lugar, sus barrios.

Así, las organizaciones vecinales movilizadas pusieron en cuestión la morfología y diseño urbano propuestos por el nuevo código urbanístico, sobre todo en sus aspectos que hacían a las alturas máximas y a los metros cuadrados edificables. Frente a un GCBA que argumentaba que el nuevo código urbanístico acabaría con la torre de perímetro libre y de doble altura, haciendo más legible y predecible el ordenamiento de la ciudad, las organizaciones vecinales cuestionaron las novedades morfológicas en sus impactos sobre la verticalidad y la densidad. Así, la morfología de la CABA devino en política para estos actores porque, como sostiene Tonkiss: “el problema de ‘¿Quién obtiene cuánto?’ [de la densidad urbana] no es simplemente una pregunta cuantitativa, sino un problema cualitativo sobre lo ‘bueno’ en ‘buena morfología urbana’” (2013, p. 59). Es decir, no es un problema de cuánto se densifica *per se*, sino de qué morfología produce y cuáles son sus beneficios para los distintos actores económicos y sociales.

Figura 2.

Completamiento de tejido urbano propuesto por el Código de Planeamiento Urbano (1977) y el Código Urbanístico (2018) para una manzana típica de la Ciudad de Buenos Aires.



Fuente: Elaboración propia en base a material del GCBA.

En este caso, a pesar de inscribirse dentro en una nueva generación de códigos de zonificación basados en la morfología, que regulaban todos los aspectos del volumen y diseño del espacio urbano para, justamente, controlar la densidad y hacer más vivible la ciudad (Ghorbanian, 2020), los vecinos movilizados consideraban que el código urbanístico fallaba en proponer una densidad regulatoria (Habermehl y McFarlane, 2023) que ordenara y controlara el crecimiento y la densificación. Las ventajas de transparencia, predictibilidad y homogeneidad que implicaría el reemplazar los indicadores de FOT y FOS por seis alturas máximas fijas no era apreciado por las organizaciones, las cuales en su lugar diagnosticaban sus efectos como una densificación nociva del tejido urbano.

Los efectos demográficos del código urbanístico y la duplicación de la población de la ciudad

En entrevistas con miembros de organizaciones vecinales nos afirmaron que habían “hablado con funcionarios de hace bastante tiempo atrás y ellos dicen que la ciudad [de Buenos Aires] tiene que duplicar la población, pasar de tres a seis millones” (entrevista a referente ONG del barrio de Caballito). Una ONG vecinal del barrio de Caballito, sostenía en su blog y página institucional, que de aprobarse el código urbanístico aumentaría:

la potencial cantidad de habitantes al (poco más o menos) doble de la dada por el CPU actual y permitirían hacer realidad el sueño de un ex ministro de planeamiento (y hasta de un jefe de Gobierno) de llevar la ciudad a 6 millones de habitantes. (“La propuesta de nuevo código”, 2017).

Para las organizaciones vecinales, esto no era una consecuencia imprevista del código urbanístico, sino parte misma de los planes y proyectos del GCBA para el futuro de la ciudad. Un entrevistado nos respondía durante una entrevista que:

[El GCBA] dicen que la Ciudad es grande y tiene que tener seis millones [de habitantes] como las ciudades grandes del mundo. Medio ridículo, ¿no? Porque encima después encarece el valor del mercado [de viviendas]. Van a haber muchos departamentos ociosos que la gente compra en pozo, después capaz no lo alquila y no lo puede venderlo y no lo vende. Van a aumentar así las propiedades. [Y] Así vas a tener departamentos ociosos, eso es terrible. (Entrevista a referente ONG del barrio de Caballito).

Este aumento de la población se agravaría, desde la perspectiva de las organizaciones vecinales, por un código urbanístico que no incorporaba elementos para gestionar adecuadamente el crecimiento. En particular, en cuanto a obras de infraestructura, espacios verdes y públicos, servicios urbanos y reservas de suelo para usos futuros. En una publicación en su página oficial la ONG Observatorio del Derecho a la Ciudad instaba a los legisladores a rechazar el proyecto de ley del nuevo código urbanístico, sosteniendo que este “profundizará el colapso actual de los servicios públicos (agua, cloacas, luz, gas, salud, educación, transporte, etc.), [aumentando] la densidad demográfica de la ciudad sin brindar ninguna herramienta urbanística nueva para que la infraestructura de servicios públicos acompañe dicho crecimiento” (“Solicitamos a lxs legisladorxs”, 2018). Para nuestros entrevistados y entrevistadas, barrios como Caballito, Saavedra o Villa Urquiza ya habían sufrido cortes de luz, baja presión de agua o congestión vehicular en zonas cuya densificación no fue acompañada por una planificación adecuada. Así, nos decían que “además de la muralla [de torres] tenemos que hablar de la base de servicios de electricidad, de gas, de desagote y de cloacas” (entrevista a referente organización vecinal del barrio de Agronomía), ya que “los servicios que no se renuevan y se colapsan. Tenemos la experiencia de [los barrios de] Caballito y de Villa Urquiza. En todos lados hay problemas con los servicios” (entrevista a referente organización vecinal del barrio de Saavedra).

Sin embargo, no pudimos encontrar ningún documento oficial o declaración pública de un funcionario que exprese un objetivo explícito para el código urbanístico de duplicar la población de la ciudad³. En su lugar, hallamos comentarios del anterior jefe de gobierno, Mauricio Macri, realizados varios años antes, aduciendo la sustentabilidad como argumento (“Para Macri”, 2013). En el marco de la discusión del nuevo código urbanístico, en una entrevista para el diario La Nación, Franco Moccia, ministro de desarrollo urbano y transporte, declaraba que “la idea antes era que se viviera afuera de la ciudad y desarrollar las autopistas. Esto es al revés de lo que estamos haciendo. Queremos que la gente viva cerca de donde trabaja, máximo 30 minutos de viaje” (Rumi, 2017). En otro artículo del mismo diario se sostenía que:

[con el código urbanístico] se prevé que será más fácil el acceso a la vivienda, lo que aumentaría la densidad poblacional. El gobierno porteño considera que la ciudad está preparada para absorber una parte de los aproximadamente tres millones de personas que cada día ingresan a la capital. (de Aróstegui, 2018).

La única declaración institucional que encontramos en este sentido es en un documento del GCBA como respuesta a los comentarios realizados por el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo al borrador del código urbanístico. En la misma se sostiene que:

El horizonte que se plantea en el Código no representa un crecimiento muy grande, aunque sí contempla que la tendencia a mantener la cantidad de pobladores que históricamente ha tenido la ciudad no será constante y variará en los próximos años. En 2020 se hará el próximo censo nacional, y creemos que ya se empezará a verificar un crecimiento de población y de población diurna. (Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, 2017).

Creemos que los objetivos que podría tener el GCBA -o los impactos demográficos reales del código urbanístico- son menos relevantes que la movilización de la densidad poblacional como dispositivo para imaginar y planificar la ciudad por parte de distintos actores (Pérez, 2020). En virtud de esto, la población no es una función directa de la superficie construible de una ciudad. El CPU a reemplazar fue planificado para una población de 4,3 millones en la CABA (Oszlak, 2017), mientras que se ha estimado que, desarrollado a su máximo potencial, el CE podía llegar a albergar una población de hasta 50 millones de habitantes (Torres, 2006). Sin embargo, la población total de la CABA se mantuvo estable por debajo de los tres millones desde el censo de 1947, bajo ambos ordenamientos urbanos. Muchos de los vecinos movilizados eran conscientes de esto y, sin embargo, se expresaban públicamente contra estos planes de duplicación de la población de la ciudad. Entonces, ¿por qué las organizaciones invirtieron tanto tiempo y energía en cuestionar la viabilidad de duplicar la población de la ciudad?

Detrás de la discusión por los impactos demográficos se puso en juego lo inclusivo de la densificación inclusiva. El GCBA desplegaba un ambientalismo técnico (Kjærås, 2023) que recuperaba aspectos positivos de la densidad y la ciudad compacta como la sustentabilidad, la cercanía del trabajo, el consumo y los servicios, la vitalidad urbana, la inclusión y la asequibilidad, con el fin de captar parte de la población diurna de

3 Según un informante clave, sí existieron presentaciones en las que se expresaban planes de duplicar la población de la ciudad en instancias participativas del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte con expertos urbanistas a mediados de 2016. Sin embargo, no pudimos acceder a documentos o dichas presentaciones para comprobar su existencia.

trabajadores. Aun cuando expresaba sus objetivos de forma indefinida o cuantitativamente imprecisa, para el GCBA el aumento de la densidad y el crecimiento poblacional de la centralidad era intrínsecamente inclusiva y solo podría traer beneficios. Disputar los planes de duplicar la población de la CABA era una oportunidad para confrontar con este ambientalismo técnico, dudando de la capacidad técnica y de la voluntad política del GCBA de hacer las obras necesarias para hacer vivible la densificación poblacional del distrito central. Particularmente, porque se movilizaron experiencias colectivas de densificación (McFarlane, 2022) de barrios que ya habían pasado por procesos de verticalización y crecimiento demográfico de forma poco satisfactoria. Así, la densificación fue politizada por las organizaciones, precisamente al señalar que esta no producía ningún beneficio social o ambiental por sí misma sino era adecuadamente planificada, implementada y gestionada (Debrunner, 2024). Al identificar actores e intereses detrás de un proyecto de densificación, las organizaciones vecinales trasladaron el código urbanístico fuera del ámbito de lo técnico, lo arquitectónico y el diseño para adentrarse en lo político, los derechos y el bien común, como veremos a continuación.

La mercantilización de la ciudad y los intereses espurios detrás de la densificación

Las denuncias de las deficiencias técnicas del código urbanístico que relevamos en los apartados anteriores eran acompañadas por una denuncia política: el GCBA renovaba el orden urbanístico para crear nuevas oportunidades de negocios para desarrolladores inmobiliarios. Para las organizaciones vecinales, “el eje de ambos códigos es mejorar la rentabilidad del negocio inmobiliario, no la calidad de vida de los vecinos” (entrevista a referente organización social por la implementación de la ley de comunas) y “es un negocio la ciudad para ellos, es una inmobiliaria. No les importa cuánto espacio queda para espacio verde, no les interesa eso. Les interesa construir los negocios y nada más que eso” (entrevista a referente organización vecinal del barrio de Balvanera). Para casi la totalidad de los actores sociales movilizados “estos códigos, lejos de servir al Bien Común, están diseñados como instrumentos para los negocios del blanqueo, la timba [juegos de azar] financiera y la fuga de capitales” (“Solicitamos a lxs legisladorxs”, 2018).

Para estos actores, el GCBA era especialmente declarativo sobre “la ciudad verde”, “la integración socio-urbana”, “el equilibrio territorial de oportunidades”, pero al observar las políticas urbanas solo encontraban la promoción de la construcción y la generación de oportunidades para realizar ganancias extraordinarias a ciertos sectores específicos de la economía. Una entrevistada nos explicaba que:

Es un código perverso que responde a la misma lógica del Gobierno, la lógica del mercado. No hay nada sobre vivienda social, nada. Ya te digo, se quiere duplicar la capacidad [poblacional] y no hay nada sobre las redes de servicios, nada sobre estructura sanitaria y nada sobre estructura escolar. Nada. (Entrevista a referente organización social del barrio de Caballito).

En este sentido, los referentes imaginaban a los desarrolladores inmobiliarios como los grandes beneficiados de la densificación producida por el código urbanístico. Así, nos decían que estos “no están contentos, están *re contentos* [risas], van a poder construir en todos lados” (entrevista a referente ONG del barrio de Caballito). Algunos identificaban algunos matices en cuanto a los beneficiados por el código urbanístico ya que consideraban que “las pequeñas o las medianas constructoras no salen ganando con esto. [...] Es la corporación inmobiliaria más poderosa [la que sale beneficiada], con quien comparten intereses en el Gobierno. El Gobierno está de los dos lados del mostrador” (entrevista a referente barrial de Caballito).

Los referentes y vecinos de las organizaciones sociales movilizadas contra el código urbanístico reclamaban formas de planificación que priorizaran la calidad de vida por sobre la especulación inmobiliaria. Percibían que sus barrios de residencia y su inserción en tramas comunitarias serían destruidas por la llegada de nuevos equipamientos intensivos (comerciales, industriales, residenciales) y el desplazamiento poblacional (ver figura 3). Para peor, creían que las modificaciones introducidas devaluarían sus viviendas, lo que produciría que más tarde fueran compradas a bajo precio y desarrolladas por actores inmobiliarios. Así, reclamaban (y proponían) la incorporación en el código urbanístico de una extensa lista de políticas públicas e instrumentos que incluían la captura de plusvalías urbanas, requerimientos de evaluaciones de impacto, regulación de precios, vivienda social, incorporación de inmuebles ociosos al mercado, zonificación inclusiva, banco de tierras e inmuebles públicos, etc. (“Se difunde el proyecto”, 2017).

En suma, las organizaciones vecinales interpretaban que la densificación propuesta por el código urbanístico no respondía a una búsqueda de sustentabilidad, diversidad, integración o habitabilidad por parte del GCBA, pese a existir leyes y documentos que los establecían como objetivos del ordenamiento urbano local. Percibían que la densidad se planificaba para la valorización del suelo, la promoción del desarrollo inmobiliario y la creación de oportunidades de negocios en detrimento de la ciudad y sus residentes. Identificaban claros ganadores y perdedores en el proyecto de densificación propuesto por el nuevo código urbanístico, de formas en las que los intereses económicos (propios y ajenos), las transformaciones en el espacio urbano, los saberes urbanísticos-arquitectónicos (técnicos y populares) y lo político estaban fuertemente entrelazados en la disputa por la densificación y la rezonificación (McFarlane, 2016; Pérez, 2020). Estos sentidos se comprenden mejor dada la historia local de excepciones normativas y vínculos espurios entre gobierno local y desarrollo inmobiliario (Clichevsky, 1996; Oszlak, 2017; Socoloff, 2015), así como también la historia de movilizaciones en los 10 años anteriores, en las que se crearon repertorios de protesta y marcos de significación con los que interpretar estas modificaciones al ordenamiento urbano (Azuela y Cosacov, 2013; D’Avella, 2019; Hölzl y Verwiebe, 2020). Así, para las organizaciones vecinales, la resistencia a la densificación era también luchar contra cierto proyecto político-social y sus formas (mercantilizadoras, no participadas, excluyentes, etc.) de hacer ciudad. Oponerse a este código de zonificación y a su densidad propuesta era defender la calidad de vida, los lazos barriales de comunidad y convivencia y los derechos sociales de los habitantes de la ciudad.

Figura 3.

Vecinos reclamando en la audiencia pública en la legislatura de la ciudad. 1 de noviembre de 2018. Nótese las pancartas con consignas como “No a la densificación” o “Queremos elegir qué ciudad queremos”.



Fuente: Autor, 1 de noviembre de 2018.

Conclusiones

A pesar de la resistencia y movilización generalizada contra el código urbanístico, el GCBA logró su aprobación debido a que contaba con mayoría de diputados en la legislatura de la ciudad. Sin embargo, durante los casi dos años que duró la discusión pública por el código urbanístico, la morfología, la densidad y el crecimiento de la CABA fueron politizados y disputados por distintos actores sociales. En este artículo nos hemos concentrado en las tensiones en la forma de valorizar la densidad entre las organizaciones vecinales, ilustrando cómo detrás de técnicas y estéticas de la densificación urbana se encuentran codificados proyectos políticos y sociales (Pérez, 2020). Así, la sanción de un nuevo código urbanístico y sus aumentos en los volúmenes a construir no eran una mera cuestión de planificación y diseño para las organizaciones y vecinos movilizadas, sino un auténtico problema político que enfrentaba intereses contrapuestos, con impactos concretos en el futuro de la ciudad. Analizar la disputa por un nuevo código de zonificación, de forma situada en un estudio de caso, nos permitió comprender mejor las formas contradictorias en las que la densificación es históricamente implementada (Yunda y Sletto, 2020).

Frente a un GCBA que movilizaba formas de densidad exclusivamente virtuosas en las que una morfología legible, predecible y sustentable permitiría acceder a la vivienda de forma asequible y satisfacer todas las necesidades sin salir del barrio, las organizaciones vecinales reencuadraron la densidad urbana como una cuestión de crecimiento inmobiliario y mercantilización de la ciudad, con efectos nocivos en su habitabilidad y sus infraestructuras. El debate público tomó la forma de posicionamientos contrapuestos entre un crecimiento pro-densidad, propuesto por el GCBA, y una oposición anti-densidad, defendida por las organizaciones vecinales que impugnaban el código urbanístico (y la densificación) *in toto*. Así, los términos del debate por el código urbanístico se redujeron a una cuestión de densidad sí o no, más que discutir de forma más precisa sobre dónde, cuánto, y para qué densificar. En virtud de lo anterior, no se comportaron estrictamente movimientos de “sí, pero aquí no”: la oposición contra el código urbanístico era en contra de toda forma de densificación de la ciudad porque desconfiaban de la gestión, los impactos y los beneficiarios detrás del proyecto.

Tomar en serio los argumentos de los actores de la sociedad civil, en vez de catalogarlos *a priori* como formas de *nimbysmo* nos permitió comprender mejor por qué surgen organizaciones vecinales que se oponen a la densificación y los argumentos con los que justifican sus posiciones. Entender a estos actores es particularmente relevante para el contexto actual de crisis climática global y de agendas urbanas que presentan la densificación como un valor deseable para el crecimiento y desarrollo de las ciudades. Cualquier proyecto de rezonificación debe entender que, a pesar de sus supuestos beneficios en cuanto a sustentabilidad, diversidad, asequibilidad o integración, la densidad no es necesariamente deseada por la población local. Si no es implementada de forma que estos beneficios sean realmente garantizados, y si los residentes no son hechos partícipes mediante instituciones democráticas de proximidad, la densidad urbana devendrá política y será cuestionada por esos mismos residentes que pretende beneficiar.

Agradecimientos

Esta investigación se llevó a cabo como parte de una tesis para optar por el título de Doctor en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires, financiada por la Agencia Nacional de Promoción de la Investigación, el Desarrollo Tecnológico y la Innovación (ANCyT) vinculada al proyecto “Condiciones urbanas y percepciones de la ciudad en el AMBA. Estudio de la división social del espacio” (PICT 2013-0783) y una beca interna de finalización de doctorado del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET).

Referencias bibliográficas

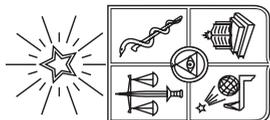
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Amoretti, L. y del Río, J. P. (2023). Valorización inmobiliaria y estimación de renta urbana en la posconvertibilidad. El caso de la ciudad de Buenos Aires (2003-2015). *Cuaderno Urbano*, 36(36), 77-9. <https://doi.org/10.30972/crn.36367225>
- Azuela, A. y Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales. En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *EURE*, 39(118), 149-172. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000300007>
- Benitez, J. (2023). La pandemia de COVID-19 entre pasados y futuros urbanos. Salud, ciudades y transformaciones históricas. En J. Marcús (coord.), *Ciudad confinada. Experiencias urbanas durante la pandemia de covid-19* (pp. 29-70). Teseo Press.
- Bensus Talavera, V. (2018). Densificación (no) planificada de una metrópoli. El caso del área metropolitana de Lima 2000-2014. *Revista INVI*, 33(92), 9-51. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000100009>
- Best, J. (2020). *Social problems*. W. W. Norton & Company.
- Cefai, D. (2021). Les problèmes, leurs expériences et leurs publics. Une enquête pragmatiste. *Sociologie et Sociétés*, 51(1-2), 33-91. <https://doi.org/10.7202/1074730ar>
- Cefai, D. (2022). The public arena. A pragmatist concept of the public sphere. En N. L. Gross, I. A. Reed y C. Winship (Eds.), *The new pragmatist sociology. Inquiry, agency, and democracy* (pp. 377-405). Columbia University Press. <https://doi.org/10.7312/gros20378-015>

- Clichevsky, N. (1996). *Política social urbana. Normativa y configuración de la ciudad*. Espacio Editorial.
- Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo. (2017). Aportes sobre el nuevo código urbanístico. *Notas CPAU*, (37), 46-47. <https://www.revistanotas.org/revistas/37/1273-aportes-sobre-el-nuevo-codigo-urbanistico>
- Corti, M. (2007). Normativa urbanística: la articulación entre planeamiento, participación y gestión. *Revista Tiempo de Gestión*, 3(4), 37-50.
- D'Avella, N. (2019). *Concrete dreams. Practice, value, and built environments in post-crisis Buenos Aires*. Duke University Press.
- De Alba González, M. (2009). Representaciones y prácticas sociales en torno a políticas urbanas: la movilización NIMBY frente a la redensificación de las zonas centrales de la ciudad de México. *Cultura y Representaciones Sociales*, 3(6), 43-72.
- De Aróstegui, F. J. (2018, 21 de marzo). *Altura máxima de 12 pisos y oficinas entre viviendas, las futuras reglas para construir*. La Nación. <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/altura-maxima-de-12-pisos-y-oficinas-entre-viviendas-las-futuras-reglas-para-construir-nid2118767/>
- Debrunner, G. (2024). *The business of densification. Governing land for social sustainability in housing*. Palgrave-MacMillan. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-49014-9>
- Denzin, N. K., Lincoln, Y. S., Giardina, M. D. y Cannella, G. S. (2023). Introduction: The discipline and practice of qualitative research. En N. K. Denzin, Y. S. Lincoln, M. D. Giardina y G. S. Cannella (Coords.), *The SAGE handbook of qualitative research* (6a ed., pp. 1-29). SAGE.
- Diez, F. (2009). Normas y formas: regulación y tipología en Buenos Aires. En J. M. Borthagaray (Comp.), *Habitar Buenos Aires. Las manzanas, los lotes y las casas* (pp. 183-197). CPAU.
- Diez, F. (2021). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Academia de Arquitectura y Urbanismo.
- Fara, C. (2020). *Un horizonte vertical. Paisaje urbano de Buenos Aires (1910-1936)*. Ampersan.
- Flick, U. (2023). Triangulation. En N. K. Denzin, Y. S. Lincoln, M. D. Giardina y G. S. Cannella (Coords.). *The SAGE handbook of qualitative research*. (6a ed., versión ebook). SAGE.
- Fuster-Farfán, X., Alvarado Peterson, V., e Hidalgo Dattwyler, R. (2021). ¿Es posible vivir juntos? Conflictos por la vivienda en el Gran Santiago. *Bitácora Urbano Territorial*, 31(1), 27-40. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n1.87701>
- Garrido Rodríguez, L. A. y Pérez Campuzano, E. (2024). El proceso de verticalización en la CDMX (1990-2017) y la institucionalización de la participación ciudadana. Una lectura desde el fenómeno NIMBY. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 39(1), 1-33. <https://doi.org/10.24201/edu.v39i1.2154>
- Ghorbanian, M. (2020). The evolution of urban zoning from conventional to form based codes; introducing non-euclidean zoning techniques. *International Journal of Architecture and Urban Planning (IJAUP)*, 30(1), 107-118. <http://doi.org/10.22068/ijaup.30.1.107>
- Habermehl, V. y McFarlane, C. (2023). Density as a politics of value: Regulation, speculation, and popular urbanism. *Progress in Human Geography*, 47(5), 664–679. <https://doi.org/10.1177/03091325231189824>

- Hözl, C. y Verwiebe, R. (2020). Middle-class struggles against high-rise construction in Buenos Aires. Urban democratization or enforcement of particular interests? *Urban Geography*, 41(5), 713-735. <https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1700072>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2023). *Resultados provisionales del CENSO 2022*. https://censo.gob.ar/index.php/datos_provisionales/
- Keil, R. (2020). The density dilemma: there is always too much and too little of it. *Urban Geography*, 41(10), 1284-1293. <https://doi.org/10.1080/02723638.2020.1850025>
- Kjærås, K. (2023). The politics of urban densification in Oslo. *Urban Studies*, 61(1), 40-57. <https://doi.org/10.1177/00420980231178190>
- La propuesta de nuevo código urbanístico y la liquidación de tierras públicas en la Ciudad de Buenos Aires. (2017, 29 de mayo). SOS Caballito. <http://sos-caballito.blogspot.com/2017/05/la-propuesta-de-nuevo-codigo.html>
- Lima, R. C. A. (2022). *Avaliação dos custos econômicos do zoneamento nos municípios brasileiros: evidências para o coeficiente de aproveitamento máximo*. Escola Nacional de Administração Pública (ENAP). <https://repositorio.enap.gov.br/handle/1/7409>
- Marcús, J. (Coord.). (2023). *Ciudad confinada. Experiencias urbanas durante la pandemia de COVID-19*. Teseo Press.
- Marskamp, M. (2018). Politics of zoning: Plans, procedures and publics in land-use change. En M. Kurath, M. Marskamp, J. Paulos y J. Ruegg (Eds.), *Relational planning. Tracing artefacts, agency and practices* (pp. 75-96). Palgrave Macmillan. https://doi.org/10.1007/978-3-319-60462-6_4
- McFarlane, C. (2016). The geographies of urban density: Topology, politics and the city. *Progress in Human Geography*, 40(5), 629-648. <https://doi.org/10.1177/0309132515608694>
- McFarlane, C. (2020). De/re-densification. A relational geography of urban density. *City*, 24(1-2), 314-324. <https://doi.org/10.1080/13604813.2020.1739911>
- McFarlane, C. (2022). Future densities. Knowledges, politics, and remaking the city. En A. Ashmin y M. Lancione (Eds.), *Grammars of the urban ground* (pp. 58-81). Duke University Press.
- Melé, P. (2016). ¿Qué producen los conflictos urbanos? En F. Carrión y J. Erazo (Coords.), *El derecho a la ciudad en América Latina. Visiones desde la política* (pp. 127-155). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Oszlak, O. (2017). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. UNTREF.
- Para Macri, la ciudad de Buenos Aires “debería duplicar su población”. (2013, 1 de enero). Infobae. <https://www.infobae.com/2013/01/01/689220-para-macri-la-ciudad-buenos-aires-deberia-duplicar-su-poblacion/>
- Pérez, F. (2020). ‘The miracle of density’: The socio-material epistemics of urban densification. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(4), 617-635. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12874>
- Prensa GCBA. (2017, 21 de marzo). *Nuevo código urbanístico* [video]. YouTube. <https://youtu.be/H-TCjGD7Dqg>
- Rumi, M. J. (2017, 6 de septiembre). Franco Moccia: “El nuevo código urbanístico porteño será más transparente”. La Nación. <https://www.lanacion.com.ar/economia/franco-moccia-el-nuevo-codigo-urbanistico-porteno-sera-mas-transparente-nid2060280/>

- Sabbadini, M. V., Labra, C. S., Oliva, F. R., Freijo, J. F., y Delgado, M. A. (2018). Del modelo a la norma. Procesos de transición entre plan director, código de planeamiento urbano y ciudad construida. *AREA-Agenda de Reflexión en Arquitectura, Diseño y Urbanismo*, (24), 249-263.
- Saldana, J. (2016). *The coding manual for qualitative researchers*. Sage.
- Sánchez-Mejorada, M. C. (2016). Por el derecho a la ciudad. Movimientos y luchas urbanas en la ciudad de México. En L. Álvarez Enríquez (Coord.), *Ciudadanía y nuevos actores en grandes ciudades* (pp. 205-234). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Se difunde el proyecto de código urbanístico para la Ciudad de Buenos Aires hecho por el GCBA a medida del mercado inmobiliario y de la mercantilización de la ciudad. (2017, 7 de febrero). Observatorio del Derecho a la Ciudad. <https://observatorio-ciudad.org/2017-02-se-difunde-el-proyecto-de-codigo-urbanistico-para-la-ciudad-de-buenos-aires/>
- Socoloff, I. (2015). La crisis como oportunidad: código y gobierno del suelo en Buenos Aires (1977-2003). En S. Murillo (Coord.), *Neoliberalismo y gobiernos de la vida: diagrama global y sus configuraciones en la Argentina y América Latina* (pp. 155-180). Biblos.
- Solicitamos a lxs legisladorxs de la ciudad el rechazo de los códigos urbanísticos y de edificación en la próxima sesión. (2018, 2 de septiembre). Observatorio del Derecho a la Ciudad. <https://observatoriociudad.org/2018-09-solicitamos-a-lxs-legisladorxs-de-la-ciudad-el-rechazo-de-los-codigos-urbanistico-y-de-edificacion-en-la-proxima-sesion/>
- S.O.S. Caballito alerta a los vecinos del barrio... sobre el proyecto del código urbanístico para la Ciudad de Buenos Aires. (2017b, 10 de agosto). SOS Caballito. <https://sos-caballito.blogspot.com/2017/08/sos-caballito-alerta-los-vecinos-del.html>
- Tonkiss, F. (2013). *Cities by design. The social life of urban form*. Polity Press.
- Torres, H. A. (2006). *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires.
- Trom, D. (1999). De la réfutation de l'effet NIMBY considérée comme une pratique militante. Notes pour une approche pragmatique de l'activité revendicative. *Revue Française de Science Politique*, 49(1), 31-50. <https://doi.org/10.3406/rfsp.1999.395353>
- Tschá, F. B. y Neto, P. D. (2023). *Zoneamento como dogma urbano. Dependências do fetichismo tecnocrático* [ponencia]. XX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Belém, Brasil.
- Vasilachis de Gialdino, I. (2006). La investigación cualitativa. En *Estrategias de investigación cualitativa* (pp. 23-64). Gedisa.
- Vecslir, L. y Kozak, D. (2013). Transformaciones urbanas en la manzana tradicional. Desarrollos fragmentarios y micro-transformaciones en el tejido del barrio de Palermo, Buenos Aires. *Cuaderno Urbano*, 14(14), 146-172.
- Vicuña del Río, M. (2020). Densidad y sus efectos en la transformación espacial de la ciudad contemporánea: cinco tipologías para interpretar la densificación residencial intensiva en el área metropolitana de Santiago. *Revista 180*, (45), 112-126.
- Yunda, J. G. y Sletto, B. (2020). Densification, private sector-led development, and social polarization in the global south: Lessons from a century of zoning in Bogotá. *Cities*, 97, 102550. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102550>

revista invi



Revista INVI es una publicación periódica, editada por el Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, creada en 1986 con el nombre de Boletín INVI. Es una revista académica con cobertura internacional que difunde los avances en el conocimiento sobre la vivienda, el hábitat residencial, los modos de vida y los estudios territoriales. Revista INVI publica contribuciones originales en español, inglés y portugués, privilegiando aquellas que proponen enfoques inter y multidisciplinares y que son resultado de investigaciones con financiamiento y patrocinio institucional. Se busca, con ello, contribuir al desarrollo del conocimiento científico sobre la vivienda, el hábitat y el territorio y aportar al debate público con publicaciones del más alto nivel académico.

Director: Dr. Jorge Larenas Salas, Universidad de Chile, Chile.

Editor: Dr. Pablo Navarrete Hernandez Universidad de Chile, Chile.

Editores asociados: Dra. Mónica Aubán Borrell, Universidad de Chile, Chile

Dr. Gabriel Felmer, Universidad de Chile, Chile

Dr. Carlos Lange Valdés, Universidad de Chile, Chile

Dr. Daniel Muñoz Zech, Universidad de Chile, Chile

Dra. Rebeca Silva Roquefort, Universidad de Chile, Chile

Editor de sección Entrevista: Dr. Luis Campos Medina, Universidad de Chile, Chile.

Coordinadora editorial: Sandra Rivera Mena, Universidad de Chile, Chile.

Asistente editorial: Katia Venegas Foncea, Universidad de Chile, Chile.

Traductor: Jose Molina Kock, Chile.

Diagramación: Ingrid Rivas, Chile.

Corrección de estilo: Leonardo Reyes Verdugo, Chile.

COMITÉ EDITORIAL:

Dra. Julie-Anne Boudreau, Universidad Nacional Autónoma de México, México

Dr. Victor Delgadillo, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México.

Dra. María Mercedes Di Virgilio, CONICET/ IIGG, Universidad de Buenos Aires, Argentina.

Dra. Irene Molina, Uppsala Universitet, Suecia.

Dr. Gonzalo Lautaro Ojeda Ledesma, Universidad de Valparaíso, Chile.

Dra. Suzana Pasternak, Universidade de São Paulo, Brasil.

Dr. Javier Ruiz Sánchez, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Dra. Elke Schlack Fuhrmann, Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile.

Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.

Dr. José Francisco Vergara-Perucich, Universidad de Las Américas, Chile

Sitio web: <http://www.revistainvi.uchile.cl/>

Correo electrónico: revistainvi@uchilefau.cl

Licencia de este artículo: Creative Commons Atribución-CompartirIgual 4.0
Internacional (CC BY-SA 4.0)