

---

## **Territorio - Densidad**

**Vecslir, Lorena**

[lorena.vecslir@conicet.gov.ar](mailto:lorena.vecslir@conicet.gov.ar)

CONICET. Universidad de Buenos Aires. Facultad de Filosofía y Letras. Instituto de Geografía Romualdo Ardissonne. Buenos Aires, Argentina.

Línea temática 1. Palabras, campo, marco

(Conceptos y términos en la definición teórica de las investigaciones)

### **Palabras clave**

Territorio, Densidad, Centro-Periferia,  
Transformaciones metropolitanas, Región  
Metropolitana de Buenos Aires

### **Resumen**

La densidad es un tema de reflexión frecuente en los estudios territoriales, en general vinculado a la discusión ciudad compacta - ciudad dispersa, a la vez que se trata de un indicador utilizado en las diferentes escalas y figuras de planeamiento para la regulación de las formas y tipologías del crecimiento urbano. Aunque suele simplificarse a una relación entre superficie construida, cantidad de habitantes o número de viviendas por hectárea, se trata de un concepto que encierra gran complejidad si lo analizamos en términos amplios. En este marco, la ponencia se propone revisar, en primer lugar, los principales estudios urbanos contemporáneos orientados a “medir” la densidad urbana en sus diferentes aristas y la distinción que hacen entre este término y el de “intensidad” urbana como variable esencial, indicativa de la vitalidad de los tejidos urbanos. A continuación, se recogen los principales resultados de los estudios que se han ocupado de analizar la densidad en el caso de la región metropolitana de Buenos Aires,

destacando sus hallazgos y vacancias, para luego confrontarlos con los principales discursos y debates que se dieron en los medios locales de comunicación acerca de los posibles impactos de la pandemia en el futuro de la ciudad y el territorio metropolitano. Por último, se reflexiona sobre el necesario entendimiento de la densidad más allá de las abstracciones numéricas, sus implicaciones a las distintas escalas de observación y ordenación urbana, y las especificidades y posibilidades que ofrece dentro del territorio metropolitano bonaerense.

## Introducción

La densidad es un tema de reflexión frecuente en los estudios territoriales, en general vinculado a la discusión ciudad compacta - ciudad dispersa, a la vez que se trata de un indicador utilizado en las diferentes escalas y figuras de planeamiento para la regulación de las formas y tipologías del crecimiento urbano. Aunque suele simplificarse a una relación entre superficie construida, cantidad de habitantes o número de viviendas por hectárea, se trata de un concepto que encierra gran complejidad si lo analizamos en términos amplios.

Da cuenta de ello su valoración como sinónimo de vitalidad e intensidad de la vida urbana (más recientemente, de creatividad y sostenibilidad), al tiempo que ha sido denostado como sinónimo de tráfico, congestión (en la actualidad de inseguridad, exclusión e insalubridad). Un concepto que además ha sido objeto de debate reciente en relación las tendencias territoriales en curso en las grandes metrópolis (sintetizado como “éxodo urbano”), y que por tanto nos interpela no solo en su sentido cuantitativo, mensurable, sino sobre todo en su significado social y simbólico.

En este marco, la ponencia se propone revisar, en primer lugar, los principales estudios urbanos contemporáneos orientados a “medir” la densidad urbana en sus diferentes aristas y la distinción que hacen entre este término y el de “intensidad” urbana como variable esencial, indicativa de la vitalidad de los tejidos urbanos, no necesariamente dependiente de la anterior.

A continuación, se recogen los principales resultados de los estudios que se han ocupado de analizar la densidad en el caso de la región metropolitana de Buenos Aires, destacando sus hallazgos y vacancias.

Luego se presentan los principales argumentos esgrimidos por reconocidos especialistas en temas urbanos acerca de los posibles impactos de la pandemia en el futuro de la ciudad y el territorio metropolitano, y el valor atribuido a la densidad/compacidad urbana en relación a estas dinámicas.

Por último, se reflexiona sobre el necesario entendimiento de la densidad más allá de las abstracciones numéricas, sus implicaciones a las distintas escalas de observación y ordenación urbana, y las especificidades y posibilidades que ofrece dentro del territorio metropolitano bonaerense.

## Densidad e intensidad. Algunos conceptos y variables

En la región metropolitana de Buenos Aires, la forma más común de medición - y regulación- de la densidad ha sido, por lo menos hasta la reciente sanción del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma,<sup>1</sup> el factor de ocupación total (FOT), el cual indica la relación entre el techo construido o superficie edificable y la

<sup>1</sup> El nuevo Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires, sancionado en diciembre de 2018, estableció seis alturas máximas y eliminó el FOT.

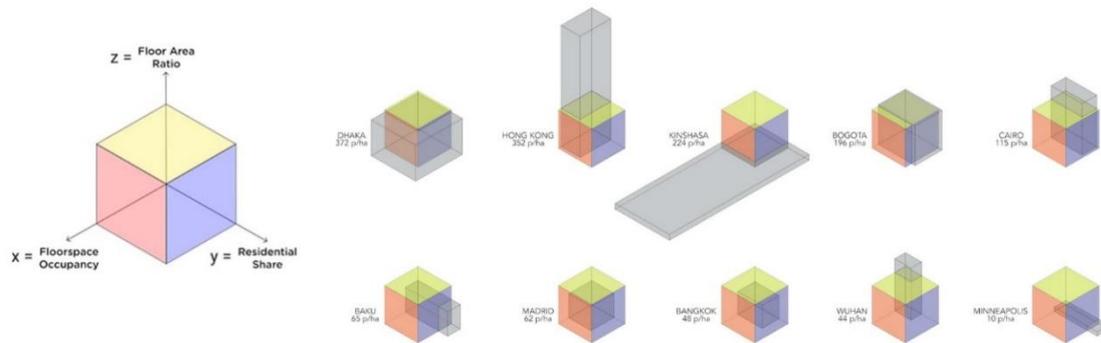
superficie de suelo. Hablamos en ese caso de metros cuadrados techo por metros cuadrados suelo. Paralelamente, es usual definir densidad como la cantidad de habitantes y viviendas (u hogares) por hectárea; índices que son registrados a partir de los censos de población y cuya unidad mínima es el radio censal.

En algunos estudios recientes que abordan los procesos de expansión de diversos aglomerados urbanos argentinos (CIPUV-UTDT, 2013; CIPPEC, 2018) o específicamente del Gran Buenos Aires (Rodríguez Merkel, Kozak, 2014; Ainstein, 2019), se ha medido la evolución de la “mancha urbana”, es decir, la superficie de suelo ocupada por la urbanización y se la ha puesto en relación con la población registrada en distintos cortes temporales, obteniendo datos de variación de la densidad de habitantes existente en el continuo edificado, al que los autores denominan “ciudad real”.

Sin embargo, los estudios diagnóstico o instrumentos de ordenación urbana no suelen relacionar entre sí las anteriores variables -metros cuadrados de techo edificado, cantidad de población y cantidad de viviendas-, así como tampoco se las compara con otros indicadores como la intensidad de la actividad comercial, la dotación de equipamiento social y de espacio público, la oferta de transporte público, etc.

En relación al primer orden de preocupaciones, en *Anatomy of Density*, Shlomo Angel argumenta que la densidad como única manera de medir la compacidad urbana esconde más de lo que revela (Angel, Lamson-Hall, Gonzales Blanco, 2020). Una ciudad puede alcanzar alta densidad debido a procesos de tugurización y hacinamiento; barrios muy compactos pueden esconder usos comerciales y de servicio que han desplazado la vivienda; tejidos en forma de torres pueden albergar un bajo número de viviendas debido al tamaño de las tipologías o al alto porcentaje de viviendas vacías, etc. A la luz de situaciones como éstas, la investigación propone trabajar con al menos tres parámetros de medición de la densidad urbana que necesitan ser considerados simultáneamente al cálculo de personas por hectárea: habitantes sobre suelo construido (*floorspace occupancy*), suelo ocupado sobre total de suelo urbano (*floor area ratio*) y porcentaje residencial neto (*residential share*), sin calles ni otros usos del suelo (Figura 1).

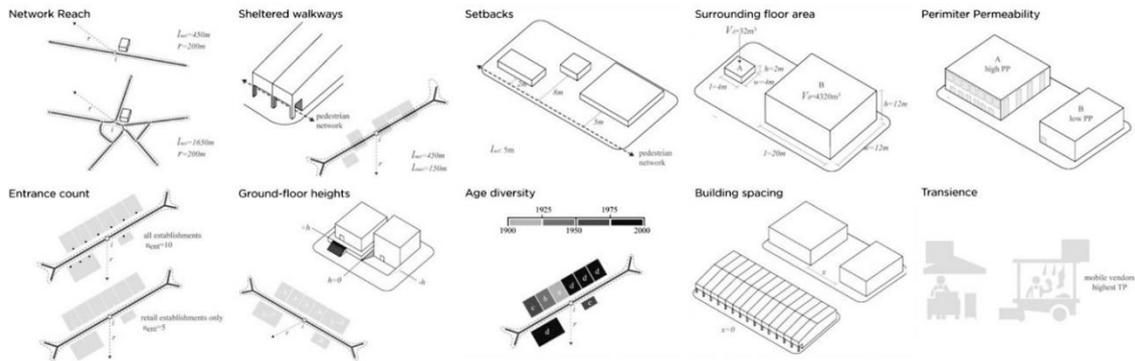
**Figura 1. Densidad urbana de diez ciudades expresada como cajas (en gris) teniendo en cuenta los tres factores de medición establecidos en el estudio.**



Fuente: Angel, Lamson-Hall, Gonzales Blanco, 2020.

La otra cuestión importante es que, si bien muchos autores asocian directamente densidad con intensidad o vitalidad urbana, considerando que la primera favorece las relaciones interpersonales y entre las personas con los equipamientos, servicios y espacios públicos, lo cierto es que no siempre ambas características resultan coincidentes (Vicuña del Río, 2013). Siguiendo a Sevtsuk et. al. (2013), mientras que “densidad” refiere a la cantidad de personas, viviendas y superficie edificada por unidad de superficie de suelo, “intensidad” se vincula a una condición activa de las plantas bajas de los edificios, quedando definida por el volumen de las interacciones socio-espaciales que las calles de un barrio o distrito tienen para ofrecer. De esta manera, “las redes de calles que albergan concentraciones más altas y actividades más diversas se consideran más intensas” (p.553). Para “capturar” la intensidad de un lugar determinado, los autores se valen de diversas herramientas que, por un lado, les permiten cuantificar los servicios accesibles a pie (metros cuadrados de techo, longitud de la red viaria, distancia entre edificios), y, por otro, identificar las cualidades espaciales de las calles que conducen a esas actividades: veredas protegidas o cubiertas, cantidad de puertas de entrada, altura de las plantas bajas, retiros frontales, edad de los edificios, permeabilidad de los bordes, número de vendedores ambulantes (Figura 2).

**Figura 2. Parámetros usados para medir la intensidad urbana.**



Fuente: Sevtsuk *et. al.*, 2013.

Resulta evidente, por tanto, que las densidades de personas, edificios y actividades no son fácilmente separables, y que, de acuerdo con Dovey y Pafka (2014) las densidades urbanas son a la vez físicas y sociales. Ya en 1961, Jane Jacobs argumentaba que la densidad ideal o apropiada (de viviendas) era aquella que permitía la diversidad, y que estos valores no se podían basar en abstracciones numéricas, sino que dependían de cada barrio o sector urbano en cuestión. A su entender, en muchos casos, la combinación de más calles, parques animados y usos no-residenciales mezclados, junto con amplias variaciones en la edad y tipo de los edificios, estimulaban una mayor diversidad que la combinación monótona y opresiva de alta densidad y alto índice de ocupación (Jacobs, 2011[1961]: 252).

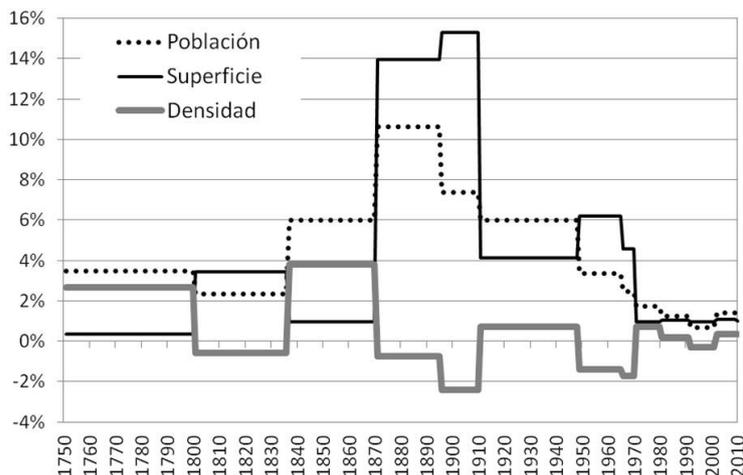
Así, el análisis de la densidad a escala metropolitana involucra aspectos y plantea discusiones específicas que difieren de aquellas que se dirimen a escala de fragmento urbano. Mientras que en la primera el foco parece estar puesto en la lectura y medición del crecimiento urbano, los cambios de la estructura y patrones de ocupación del suelo, y la discontinuidad o fragmentación del espacio libre; en la segunda adquieren importancia otras variables vinculadas a la morfología del tejido urbano, los usos no residenciales y la diversidad de interacciones que determinan la intensidad urbana y se expresan en la configuración del espacio público, más en particular de la calle (Vicuña del Río, 2013).

## Dispersión y fragmentación del crecimiento en la región urbana de Buenos Aires

Si nos remitimos a los estudios que se han ocupado de medir la densidad para el caso de la región metropolitana de Buenos Aires, aparece como principal orden de preocupaciones la cuestión de la dispersión y fragmentación del crecimiento urbano, con resultados que varían según el recorte o unidad territorial objeto del análisis.

Así, el trabajo realizado por Rodríguez Merkel y Kozak (2014) sobre la evolución de la densidad del crecimiento -medida en función de la población por superficie urbanizada—a escala de la Aglomeración Gran Buenos Aires (AGBA),<sup>2</sup> permite matizar la idea generalizada de que este indicador ha descendido de manera homogénea, sin altibajos, a lo largo del último siglo. De hecho, los autores señalan que, “luego de un pequeño repunte durante la década del 70, la densidad se ha mantenido prácticamente constante a partir de 1980. La población total de la AGBA aumenta a tasas anuales muy bajas, y algo similar ocurre con la superficie: la expansión física continúa, pero lo hace a un ritmo de solo el 1% anual” (p.18). Más específicamente, durante la última década 2001-2010, se observa que la densidad de la AGBA aumentó ligeramente un 1,8% (Figura 3).

**Figura 3. Variación media anual de la población, superficie y densidad de la AGBA entre 1750 y 2010.**

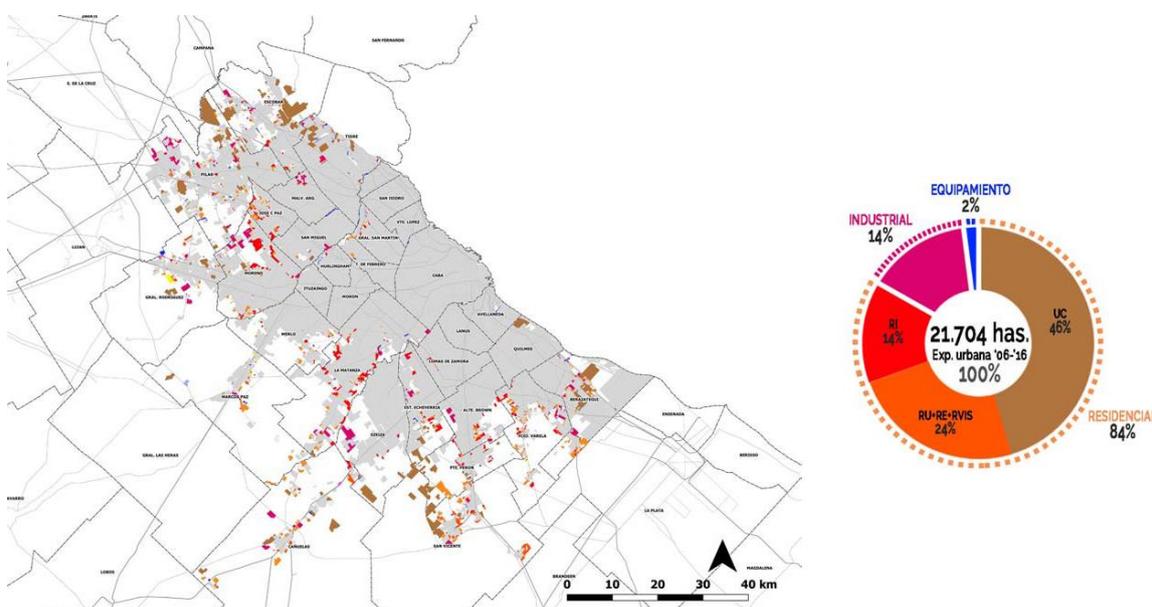


Fuente: Rodríguez Merkel y Kozak (2014).

<sup>2</sup> Bajo criterios de delimitación según continuidad de la mancha urbana (continuo edificado), la Aglomeración Gran Buenos Aires (AGBA) abarca la Ciudad de Buenos Aires (CABA) y la superficie total o parcial de 32 partidos de la provincia de Buenos Aires.

La medición del crecimiento de este Aglomerado, efectuada desde el Programa de Ciudades del CIPPEC (2018), coincide en señalar un leve incremento de la densidad entre los años 2006 y 2016. Esto sucede como producto de un aumento poblacional del 1% anual para todo el período, paralelamente a un incremento sutilmente menor (0,82% anual) de la superficie urbanizada. En este caso, metodológicamente, se optó por identificar hasta dónde se expande la urbanización, independientemente de que los terrenos se encuentren ocupados. A partir de la lectura de las imágenes satelitales, se delimitó el alcance de la superficie urbanizada en tres cortes temporales (2006, 2010 y 2016) y se identificaron los usos del suelo en las zonas de expansión. En relación a los mismos, el uso residencial ocupó el 84% de las 21.704 ha que se expandió la ciudad en este periodo, destacándose las Urbanizaciones Cerradas (UC) con un 46% (Figura 4).

**Figura 4. Expansión urbana y usos del suelo de la AGBA entre 2006 y 2016.**



Fuente: CIPPEC, 2018.

Sin embargo, los datos arrojados por otros estudios a escala de la región urbana de Buenos Aires (RUBA)<sup>3</sup> no resultan tan alentadores, identificando una

<sup>3</sup> A diferencia del criterio de continuidad urbana utilizado para definir la AGBA, la región urbana de Buenos Aires (RUBA) incluye todas las jurisdicciones locales con servicios regulares de transporte público con la CABA, comprendiendo un total de 44 partidos de la Provincia de Buenos Aires.

dinámica de expansión urbana muy por encima del incremento poblacional, con las consiguientes problemáticas, propias de la baja densidad: polarización social, consumo de suelo, ruptura de los sistemas naturales, movilidad obligada, coste de las redes de servicio, entre otras.

La investigación coordinada por Luis Ainstein (2019) sobre las dinámicas de crecimiento de la RUBA, por ejemplo, llama la atención acerca del alto consumo de suelo en el periodo de estudio (1950-2010), y su falta de correspondencia con un crecimiento poblacional de igual magnitud (4% contra 1,5% anual respectivamente). Una expansión de la mancha urbana en la que los municipios que componen el denominado “periurbio lejano”<sup>4</sup> tuvieron un rol protagónico, significando un 40% del crecimiento total de la región entre 2001-2010, con las condiciones de baja densidad poblacional y alto consumo de suelo antes señaladas.

En términos generales, resulta claro que de acuerdo al límite adoptado (aglomeración, región urbana, área metropolitana, etc.) y las metodologías de construcción y lectura cartográfica utilizadas, los resultados pueden variar considerablemente de una investigación a otra. En el mismo sentido, la discontinuidad de los territorios urbanizados juega un rol determinante en la delimitación de la “mancha urbana”, cuya creciente fragmentación interpela la eficacia de los criterios de continuidad y contigüidad de las áreas o manzanas edificadas que guiaron trabajos emblemáticos como los de César Vapñarsky (2000) u Horacio Torres (1993).<sup>5</sup>

Los niveles incrementales de fragmentación territorial, fundamentalmente en los sectores más periféricos de la región metropolitana, resultan en este sentido un objeto de especial atención en aquellos trabajos basados en el procesamiento digital de imágenes tomadas por los satélites Landsat (CIPUV-UTDT, 2013; Angel, Lamson-Hall, Gonzales Blanco, 2020).<sup>6</sup> La tecnología empleada les permite a estos estudios analizar la expansión urbana en función de la lectura de la cobertura del suelo, en diferentes cortes temporales, a partir de la detección en las imágenes satelitales de las superficies construidas y su clasificación en tres patrones de crecimiento: por completamiento, por extensión o por expansión discontinua del área urbana. Justamente, este último tipo de crecimiento es el que permite medir el nivel de fragmentación o, lo que es lo mismo, la cantidad de espacio abierto dentro y alrededor de las ciudades que es fragmentado por las áreas construidas.

<sup>4</sup> Integrado por Brandsen, Campana, Exaltación de la Cruz, Gral. Las Heras, Gral. Paz, Lobos, Luján, Mercedes, Monte, Navarro, S A de Giles y Zárate.

<sup>5</sup> Mientras que Vapñarsky construyó cartografías de la AGBA en diversos cortes temporales y aportó datos censales, Torres utilizó esa información para analizar la estructuración socioeconómica de la aglomeración.

<sup>6</sup> Este método también fue utilizado en la elaboración del Plan Estratégico Territorial para analizar la expansión de ciudades argentinas (Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011).

Según el *Atlas of Urban Expansion* (Angel et al., 2016), la densidad de personas por superficie construida en la región urbana de Buenos Aires disminuyó a una tasa media anual del -0,4% entre 2001 y 2014, a la vez que la fragmentación (superficie construida sobre extensión urbana) aumentó un 0,1 % en ese mismo periodo. En cualquier caso, de acuerdo con Rodríguez Merkel y Kozak (2014), “queda pendiente la tarea de producir series de datos de densidad a mayor nivel de desagregación espacial (más allá de la arbitraria distinción entre sus dos componentes principales, Capital Federal y resto del Gran Buenos Aires) que sirvan para examinar en perspectiva cómo han ido variando las densidades dentro de la propia AGBA (por ejemplo, en términos de centro-periferia, zonas y corredores)” (p.21).

### **Debates acerca de la densidad en el contexto de pandemia**

A partir de la llegada del Covid-19 a la Argentina y las disposiciones, primero de aislamiento y luego de distanciamiento, establecidas por el gobierno nacional desde marzo de 2020, reconocidos especialistas en el campo de la arquitectura y el urbanismo fueron expresando sus opiniones y reflexiones en los medios masivos de comunicación respecto a los posibles impactos de la pandemia en el futuro de la ciudad y el territorio metropolitano de Buenos Aires. De una forma u otra, la cuestión de la densidad está presente en estas notas periodísticas, situada dentro de los debates centro-periferia o ciudad-campo, a la vez que se relaciona con un modelo que circuló con gran aceptación dentro de la comunidad académica local: la “ciudad de los 15 minutos” del urbanista colombo francés Carlos Moreno para la ciudad de París.

Uno de los primeros ejes de discusión surgió de la nota a Francisco Liernur, publicada en abril de 2020 en el diario La Nación. Desafiando de algún modo los consensos disciplinares acerca de la ciudad compacta, Liernur establece en esa entrevista un paralelismo con la epidemia de fiebre amarilla a fines del siglo XIX, y destaca los beneficios que supusieron “la expansión de la población” y el traslado de la gente que convivía de manera hacinada en el centro de Buenos Aires hacia lo que en ese entonces era la periferia. En la misma dirección, se refiere a la investigación de Rem Koolhaas, titulada *Countryside, The Future*, la cual indaga en las transformaciones socio-territoriales recientes en áreas no urbanas de diferentes partes del mundo, como una muestra de las posibilidades que ofrecen hoy los cambios tecnológicos para establecer nuevas formas de relación con el sector agrícola o rural. Según Liernur, “con un territorio más razonablemente ocupado, la gente no tendría necesidad de ir a concentrarse a un lugar que concentre el disfrute económico o cultural”, lo cual permitiría también tratar el gran problema de las villas que, de acuerdo con el autor, no es el tratamiento de las fachadas y el espacio público, sino el hacinamiento.

Esta reivindicación “académica” del valor de los territorios por fuera de las grandes metrópolis, cuestionando y relativizando las bondades de la concentración e intensidad urbana, se une a una creciente voluntad de “huida al campo” por parte de algunos sectores sociales sobre la cual llaman la atención otros investigadores (Trimano, de Abrantes, Greene, 2020). Las narrativas que se desprenden de esta mirada anti-urbana, resaltan una serie de cualidades negativas, aparentemente propias de las grandes ciudades y que suelen asociarse a la densidad, tales como contaminación, inseguridad, tráfico, congestión. A la vez que la “ruralidad” o “neoruralidad” se identifica con calidad de vida, tranquilidad, contacto con la naturaleza y acceso a la vivienda. Más allá de la dificultad de satisfacer tales deseos, los mismos investigadores alertan que, aunque podrían tener un efecto positivo en la descentralización demográfica, estos movimientos poblacionales deben ir acompañados por una planificación territorial y una serie de políticas públicas que eviten “los cambios radicales en el uso del suelo, colapsos en las infraestructuras locales, especulación inmobiliaria y segregación residencial”, así como las tensiones sociales con los habitantes originarios.

En la misma línea de debate, desde una postura centrada en la ciudad existente, Alfredo Garay sostiene que “no se trata tanto de imaginar una realidad distinta sino de mirar la que tenemos” con todas sus vulnerabilidades, inconsistencias, desequilibrios e inequidades, “porque cada uno de esos puntos, de estas fragilidades, es una amenaza de epidemia, de crisis, de catástrofe, de alzamiento social, de problemas de gobernanza” (Obiol, 2020). Desde esta perspectiva, Garay considera que una mirada crítica de la realidad plantea el dilema entre, por un lado, promover el desarrollo de islas de urbanización dispersas en el medio rural con el desafío que supone esa relación entre ciudad y naturaleza, y, por otro, incentivar un modelo de ciudades compactas con densidades que permitan proveer vivienda y suelo urbano, con equipamiento, servicios e infraestructuras, a todos los segmentos sociales. En una nota del diario Clarín, el mismo autor se posiciona más claramente en el segundo escenario, alertando que la vuelta a una ciudad idílica de casas en lote propio, con jardín y pileta, sería un modelo muy perjudicial desde lo ecológico y económico, y argumentando que “una ciudad con 240 a 400 habitantes por hectárea, bien planificada, se podría resolver en edificios de planta baja y tres pisos, sumando espacios públicos y clubes en los que la gente podría socializar”.<sup>7</sup>

En relación con lo anterior, interesa mencionar finalmente la reflexión de Artemio Abba (2020) acerca de la omisión de la densidad como variable determinante en la propuesta de unidades territoriales que resulta del modelo

<sup>7</sup> Qué ciudad inventaremos para luego de la pandemia. Editorial (23 de abril de 2020) *Clarín, Suplemento de Arquitectura*. Recuperado de [https://www.clarin.com/arq/arq-papel-domicilio\\_0\\_g87QXgEVL.html](https://www.clarin.com/arq/arq-papel-domicilio_0_g87QXgEVL.html)

de la “ciudad del cuarto de hora”.<sup>8</sup> En el caso de la región urbana de Buenos Aires, como ya se ha señalado, la densidad de personas por hectárea disminuye fuertemente entre los municipios de la primera y la tercera corona. Por este motivo, en la aplicación del modelo parisino al caso bonaerense, el autor calcula una variación de 40.000 a 1.000 habitantes de acuerdo a la localización más central o periférica de la unidad 15' dentro del conjunto metropolitano. De acuerdo con Abba, esto implicaría un necesario estudio particularizado para poder definir, en sintonía con la propuesta parisina, “rangos y perfiles de oferta de bienes y servicios alcanzables en cada situación”.

### Reflexiones finales

El breve recorrido aquí realizado por los conceptos, los debates y las variables de la densidad urbana nos permite reflexionar sobre las implicancias de este indicador, más allá de sus aspectos cuantitativos, en función del contexto y las escalas de observación, así como las especificidades y posibilidades que presenta de cara a la ordenación urbanística del territorio metropolitano bonaerense.

Tal como decíamos al inicio, las ventajas y desventajas de una ciudad densa deben evaluarse teniendo en cuenta simultáneamente diversos indicadores. En primer lugar, número de habitantes y viviendas, ya que no existe una relación directa entre densidad de edificios y densidad de población, como queda demostrado con la tugurización en villas y asentamientos, así como -en sentido opuesto-, debido a los cambios en el tamaño de la vivienda (vinculados a las transformaciones en los patrones familiares) o los porcentajes de vivienda vacía debido a la especulación inmobiliaria.

En segundo lugar, siguiendo la lección de Jacobs, es necesario contemplar simultáneamente la densidad de usos no residenciales, de equipamientos y espacios libres incluyendo las aceras, así como las características tipológicas. Hoy se valora especialmente el espacio para el peatón y la bicicleta, así como la “densidad de árboles” y suelo absorbente; la posibilidad de “renaturalizar” la ciudad se entiende no solo como el diseño de parques y jardines sino como la posibilidad de incorporar valores ambientales, ecológicos, paisajísticos y de salud. También las características tipológicas, vivir en un PH, poder ver el cielo,

<sup>8</sup> La *Ville Du Quart d'Heure* se basa en el principio de la proximidad, donde todos los servicios básicos (trabajo, equipamientos de salud, comercios, cultura y ocio) se encuentran a menos de 15 minutos del lugar de residencia, sin necesidad de transporte público o vehículo privado para realizar las actividades cotidianas, dando respuesta al problema original del cambio climático y ofreciendo una disminución de los desplazamientos forzados en las ciudades actuales.

---

o tener una terraza son apreciados más allá de los metros cuadrados de superficie total.

En otros contextos, resulta frecuente la utilización de herramientas de gestión, como el *incentive zoning*, para la “producción privada de espacio público” (plazas de bolsillo, recovas, ampliaciones de aceras, espacios peatonales entre bloques, pasajes subterráneos) así como para la promoción de “fachadas activas” con plantas bajas comerciales, equipamientos públicos y otros espacios colectivos. La bonificación de mayor edificabilidad, ocupación y altura, o la exención de impuestos a cobrar en el área, a cambio de la construcción o financiamiento de vivienda social o de aportes a los fondos de mejoramiento de distritos, constituyen otros de los instrumentos utilizados para regular aspectos directamente vinculados con la densidad urbana.

En cualquier caso, debido a que las densidades son el resultado de múltiples fenómenos, cualquier política dirigida a su regulación, si quiere ser eficaz, tiene que atender diversas cuestiones: la manutención de la actividad económica y la retención de los habitantes originales en las áreas de renovación urbana; la promoción de tejidos híbridos con mezcla de residencia, industria limpia, comercio, servicios y actividades culturales; la conservación del carácter barrial, en especial de las calles interiores, aumentando en cambio la densidad en las avenidas, etc. Estas operaciones, en línea con las estrategias de la zonificación contextual, “implican un estudio muy detallado (‘de grano fino’) de las alturas, alineamientos de calles, índices de asoleamiento, etc., y procuran evitar la implantación de edificios de gran impacto y escasa sutileza” en relación con el entorno (Corti, 2004).

---

## Bibliografía

Abba, Artemio (2020). Las promesas de la ciudad de los 15'. Una mirada desde el Sur-Sur. *Café de las Ciudades*, 192. Recuperado de <https://cafedelasciudades.com.ar/sitio/contenidos/ver/389/las-promesas-de-la-ciudad-de-los-15.html>

Ainstein, Luis (coord.) (2019). *Dinámicas de urbanización regional difusa. El caso de la Aglomeración Buenos Aires*. Ciudad de Buenos Aires: EUDEBA.

Angel, Shlomo; Lamson-Hall, Patrick; Gonzales Blanco, Zeltia (2020). Anatomy of density I: Measurable factors that together constitute urban density. Working Paper.

Angel, Sholmo et al. (2016). *Atlas of Urban Expansion*, Vol. 1: Areas and Densities, New York: New York University, Nairobi: UN-Habitat, and Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPPEC) (2018) *¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados*.

Centro de Investigación de Políticas Urbanas y de Vivienda (CIPUV-UTDT) (2013). *Atlas de Crecimiento Urbano*. Recuperado de <https://atlasurbano.herokuapp.com/#/>

Corti, Marcelo (2004). New York, barrio por barrio. Un ambicioso y complejo programa de rezonificación urbanística. *Café de las Ciudades*, 18. Recuperado de [https://cafedelasciudades.com.ar/planes\\_18.htm](https://cafedelasciudades.com.ar/planes_18.htm)

Dovey, Kim; Pafka, Elek (2014). The urban density assemblage: Modelling multiple measures. *Urban Design International*, 19(1), 66-76.

Jacobs, Jane (2011 [1961]). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Madrid: Capitán Swing (Edición original *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House).

Liernur, Jorge Francisco (25 de abril de 2020) "La pandemia obliga a pensar otra relación entre el campo y la ciudad". *La Nación*. Recuperado de <https://www.lanacion.com.ar/opinion>

Obiol, Lorena (2020). Urbanistas y planificadores responden ante esta crisis. *Sección Opinión, Observatorio Metropolitano (CPAU)*. Recuperado de <https://observatorioamba.org/opinion/urbanistas-y-planificadores-responden-ante-esta-crisis-1>

Rodríguez Merkel, Gonzalo; Kozak, Daniel (2014). Expansión física y demográfica y cambios en la densidad de la Aglomeración Gran Buenos Aires, 1750-2010. *Población de Buenos Aires*, 20, 7-36.

Sevtsuk, Andres; Ekmekci, Onur; Nixon, Farre; Amindarbari, Reza (2013). Capturing urban intensity. *18th International Conference on Computer-Aided Architectural Design Research in Asia (CAADRIA 2013)*, 551–560.

Torres, Horacio (1993). *El Mapa Social de Buenos Aires (1940–1990)*. Buenos Aires, FADU-UBA, Serie Difusión, núm. 3.

Trimano, Luciana; de Abrantes, Lucía; Greene, Ricardo (12 de julio de 2020). Huir de la ciudad: la fantasía que crece en pandemia. *La Voz*. Recuperado de <https://www.lavoz.com.ar/numero-cero/huir-de-ciudad-fantasia-que-crece-en-pandemia/>

Vapñarsky, César (2000). *La Aglomeración Gran Buenos Aires. Expansión espacial y crecimiento demográfico entre 1869 y 1991*. Buenos Aires: Eudeba.

Vicuña del Río, Magdalena (2013). Las formas de la densidad residencial: el caso del Gran Santiago, Chile. *V Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*. Barcelona: DUOT, 991-1009.