

RESTRICCIONES AL DOMINIO Y LA MORFOLOGÍA URBANA. LÍMITES LEGALES Y ESTRATEGIAS REGULATORIAS EN BUENOS AIRES (1887–1944)

María Victoria Sabbadini

Arquitecta (Universidad de Buenos Aires, FADU-UBA).
Investigadora en formación en el Instituto de Arte
Americano e Investigaciones Estéticas Mario J. Bus-
chiazzo. Universidad de Buenos Aires.

E-MAIL: victoria.sabbadini@uba.ar

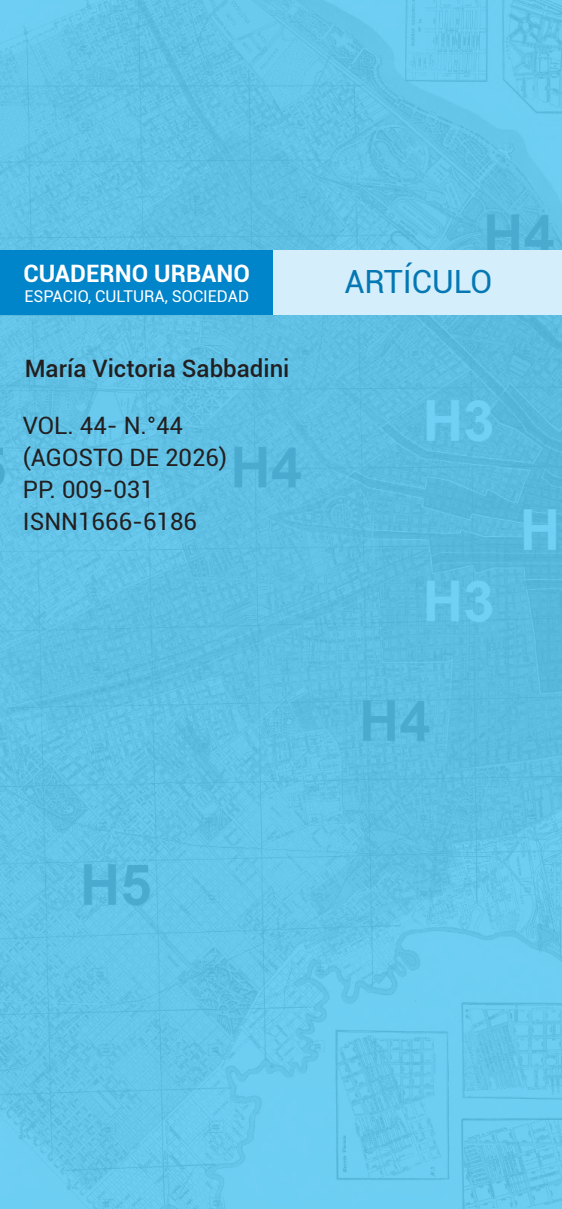
ORCD: <https://orcid.org/0009-0002-2023-4819>

ISSN1666-6186. VOL.44 - N.º 44 (Agosto de 2026) PP. 009 - 031

Recibido: 20/03/2026 - Evaluado y aprobado: 16/07/2026

<https://doi.org/10.30972/crn.44449593>





CUADERNO URBANO
ESPACIO, CULTURA, SOCIEDAD

ARTÍCULO

María Victoria Sabbadini

VOL. 44- N.º44
(AGOSTO DE 2026)
PP. 009-031
ISSN1666-6186

RESTRICCIONES AL DOMINIO Y LA MORFOLOGÍA URBANA. LÍMITES LEGALES Y ESTRATEGIAS REGULATORIAS EN BUENOS AIRES (1887–1944)

RESUMEN

A principios del siglo XX, la municipalidad de Buenos Aires buscaba regular la edificación sin contar con las facultades jurídicas para restringir el dominio privado en función del interés público. Este artículo analiza cómo se configuró progresivamente la capacidad municipal para intervenir sobre la edificación mediante el examen de cinco instrumentos: tres códigos sancionados y dos propuestas no aprobadas. La metodología combina el análisis normativo con el modelado digital de manzanas teóricas, que reconstruyen las morfologías implícitas de cada reglamento. Los resultados muestran que la imposibilidad jurídica de restringir el dominio estructuró tres estrategias sucesivas que produjeron morfologías específicas.

Palabras clave

Gestión urbana; historia urbana; morfología urbana

DOMAIN RESTRICTIONS AND URBAN MORPHOLOGY. LEGAL LIMITS AND REGULATORY STRATEGIES IN BUENOS AIRES (1887–1944)

ABSTRACT

At the beginning of the twentieth century, the municipality of Buenos Aires sought to regulate building activity despite lacking the legal authority to curtail private property in the public interest. This article analyzes how municipal capacity to regulate building construction was progressively shaped, through an examination of five instruments: three enacted codes and two unapproved proposals. The methodology combines doctrinal regulatory analysis with digital modeling of theoretical city blocks to reconstruct the implicit morphologies each regulation produced. The findings show that the juridical inability to restrict property rights prompted three successive regulatory strategies, each of which generated a distinctive urban morphology.

Keywords

Urban management; urban history; urban morphology

RESTRIÇÃO AO DOMÍNIO E MORFOLOGIA URBANA. LIMITES LEGAIS E ESTRATÉGIAS REGULATÓRIAS EM BUENOS AIRES (1887–1944)

RESUMO

No início do século XX, a municipalidade de Buenos Aires procurou regular a edificação sem dispor das competências jurídicas necessárias para restringir a propriedade privada em nome do interesse público. Este artigo analisa como se configurou progressivamente a capacidade municipal de intervir na edificação por meio do exame de cinco instrumentos: três códigos sancionados e duas propostas não aprovadas. A metodologia combina a análise normativa com a modelagem digital de quarteirões teóricos, que reconstroem as morfologias implícitas de cada regulamento. Os resultados mostram que a impossibilidade jurídica de restringir a propriedade estruturou três estratégias sucessivas que produziram morfologias específicas.

Palavras-chave

Gestão urbana; história urbana; morfologia urbana

INTRODUCCIÓN

A principios del siglo XX, Buenos Aires enfrentaba los efectos de un crecimiento urbano parcialmente regulado. La ciudad se expandía de manera rápida y desigual, con un crecimiento periférico fragmentado y escasa articulación del tejido urbano. La densificación de su damero, con parcelas estrechas y profundas, producía manzanas compactas donde la iluminación y ventilación de los lotes interiores resultaban deficientes.

La municipalidad de Buenos Aires no constituía un gobierno autónomo, sino un órgano administrativo subordinado al Estado Nacional. La Ley Orgánica Municipal N.º 1260 de 1882 le otorgaba facultades acotadas: podía “ordenar el ensanche y apertura de calles, la fijación de la altura de los edificios particulares y de las delineaciones de la ciudad, y autorizar la compra o solicitar la expropiación de los terrenos necesarios al efecto (...)” (ARGENTINA, 1882, P. 11). Dado que la Constitución Nacional establecía que el Congreso debía ejercer legislación exclusiva sobre el territorio de la Capital, toda normativa con capacidad de restringir el dominio que excediera lo contemplado en la Ley Orgánica debía emanar del Congreso Nacional o del Poder Ejecutivo.

Este marco jurídico restrictivo planteó a la municipalidad porteña un problema estructural: ¿Cómo se construyó la capacidad municipal para restringir el dominio¹? ¿Qué estrategias regulatorias ensayó Buenos Aires antes de consolidar las atribuciones legales para intervenir sobre el dominio privado? ¿Qué morfologías urbanas produjeron estas estrategias en el período 1887-1944?

Comprender este proceso resulta relevante para la gestión urbana contemporánea: en Buenos Aires, la su-

perposición de criterios normativos sucesivos y la convivencia de edificaciones construidas bajo regímenes diversos genera desafíos interpretativos y operativos.

Antecedentes y marco teórico

Los estudios urbanos sobre Buenos Aires se han concentrado en los planes y proyectos urbanos, y en la consolidación del urbanismo como campo profesional. Alicia Novick (1992, 2000, 2022) reconstruyó la formación del urbanismo moderno en la ciudad, atendiendo la emergencia de los técnicos y sus redes locales e internacionales, las tensiones entre planes y proyectos urbanos, y los marcos institucionales que hicieron posible su formulación. Odilia Suárez (1986) abordó la historia de la planificación urbana en Buenos Aires, con atención a los dispositivos normativos y las condiciones político-institucionales de su sanción. Fernando Diez (1996) identificó las transformaciones morfológicas mediante un enfoque tipológico, mostrando cómo las regulaciones de 1928 y 1945 produjeron modelos diferenciados de ocupación del suelo. Estos aportes reconstruyeron planes, procesos institucionales, doctrinas urbanas y casos edilicios, pero no abordaron el proceso mediante el cual la municipalidad conquistó las facultades para restringir el dominio con fines urbanísticos.

En el presente trabajo, el problema de la regulación de la edificación en Buenos Aires se aborda desde una

1. En el presente trabajo, el concepto de “restricción al dominio” refiere, en términos urbanos, a la capacidad municipal de establecer prohibiciones y límites a la edificabilidad de una parcela -usos, volumen, ocupación- sin recurrir a la indemnización. Para comprender este proceso en Argentina es necesario contextualizarlo jurídicamente: en 1853, la Constitución Nacional garantizó la inviolabilidad de la propiedad privada, habilitando únicamente su expropiación por utilidad pública.

perspectiva que articula tres dimensiones: la construcción de capacidades estatales, la profesionalización del saber técnico urbanístico y la inscripción de la propiedad urbana en un régimen jurídico-político colectivo.

La formación del Estado es un proceso gradual de adquisición de atributos de «estatidad». Entre los que se encuentra la capacidad de institucionalizar su autoridad mediante una estructura de relaciones de poder, y la capacidad de diferenciar su control a través de la creación de instituciones públicas especializadas y con legitimidad para intervenir sobre la sociedad civil. El Estado se expande cuando intenta resolver problemas que genera el desarrollo desigual de la sociedad, problemas que se negocian y disputan en su ámbito de competencia (OSZLAK, 1990). En el caso de la regulación urbana porteña, este proceso de expansión implicó construir condiciones políticas, técnicas e institucionales que habilitaran la ampliación de facultades jurídicas para intervenir sobre la propiedad privada.

La legitimidad para regular la ciudad no se construye únicamente en el plano jurídico-político, sino también en el plano del saber técnico. Durante las primeras décadas del siglo XX la conformación del urbanismo como campo disciplinar en Argentina fue un proceso atravesado por disputas profesionales y redefiniciones conceptuales. El urbanismo se fue diferenciando de otros saberes a partir de la producción de instrumentos propios y de una mirada integral sobre la ciudad (RIGOTTI, 2014). Si la posibilidad de regular la forma urbana depende de la disponibilidad de un saber experto capaz de definir problemas urbanos, producir diagnósticos y justificar criterios de intervención; la profesionalización del urbanismo constituye un soporte para la expansión de las capacidades estatales de regulación, al proveer los lenguajes, métodos y argumentos que hacen operables las restricciones sobre la propiedad.

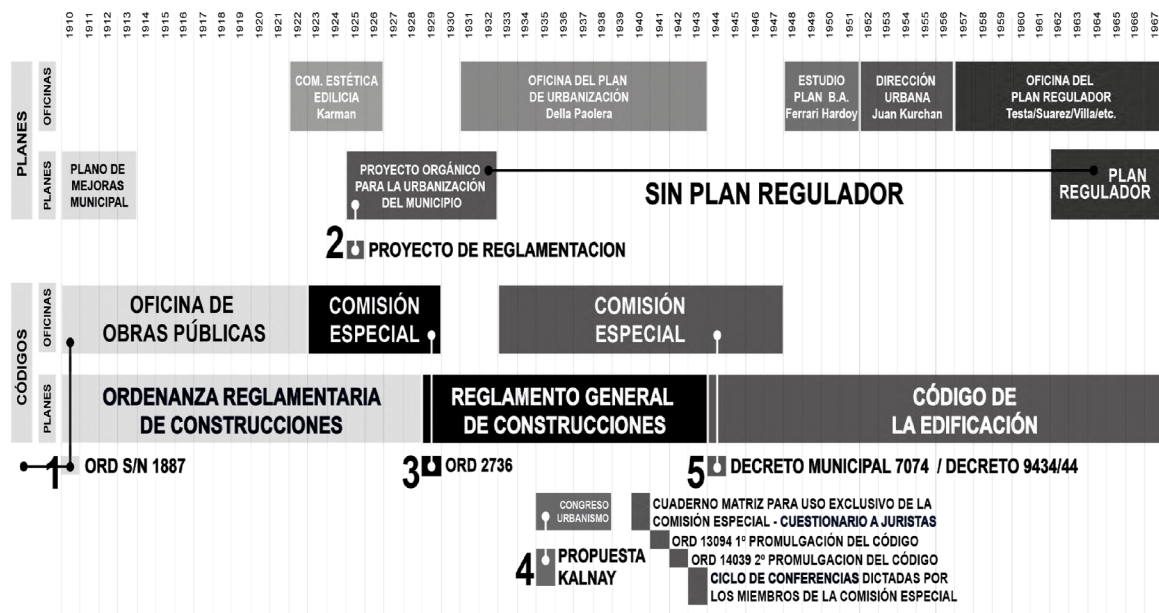
Los reglamentos pueden leerse como instrumentos que proyectan una determinada concepción sobre la propiedad y sobre las facultades del Estado para gestionarla. Desde esta perspectiva, la efectividad de la regulación urbana depende de su capacidad para inscribir la propiedad del suelo en un régimen jurídico-político colectivo (FERNANDES, 2003). Superar el tratamiento de la propiedad como una cuestión individual o meramente administrativa permite redefinir las restricciones: estas dejan de ser imposiciones externas sobre la esfera privada para convertirse en componentes constitutivos del propio derecho de propiedad, definidos por el interés común. Si bien estas ideas del derecho urbanístico se consolidan en la región hacia finales del siglo XX, el proceso de construcción de facultades municipales en Buenos Aires entre 1925 y 1944 revela conflictos jurídicos e institucionales que son propios del proceso de configuración del orden normativo urbano.

METODOLOGÍA

Este trabajo adopta un enfoque histórico-morfológico que articula dos aproximaciones: el análisis de fuentes normativas primarias y la reconstrucción gráfica de morfologías urbanas implícitas en cada código (Figura 1). Para ello, se examinaron cinco instrumentos normativos del período 1887-1944: tres códigos sancionados (Ordenanza Reglamentaria de Construcciones 1887, Reglamento General de Construcciones 1928, Código de la Edificación 1944) y dos propuestas no aprobadas (Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio 1925, propuesta de Jorge Kalnay presentada en el Congreso Nacional de Urbanismo 1935).

El análisis incluyó el texto completo de cada normativa, actas de las comisiones municipales, debates expresados en publicaciones, fundamentos técnicos y, en particular, el cuaderno matriz de la Comisión Especial del Código

Figura 1 Cronología de las normativas estudiadas



Fuente: elaboración propia.

de 1944, que registra un cuestionario dirigido, en 1940, a asociaciones y profesionales del ámbito jurídico.

Este abordaje buscó identificar los parámetros técnicos de cada código (alturas, ocupación del suelo, zonificación), las justificaciones discursivas empleadas para fundamentar las restricciones, los debates sobre facultades municipales, y los mecanismos institucionales mediante los cuales cada norma intentó sortear los límites legales de su época.

La reconstrucción gráfica de morfologías operó como herramienta para comprender el alcance de cada normativa. Los códigos de edificación proyectan una *ciudad posible* que puede reconstruirse a partir del análisis de sus parámetros. Esta morfología normativa no es equivalente a la ciudad construida –que resulta de múltiples factores: el mercado, las decisiones individuales, las excepciones, los incumplimientos– ni a la ciudad proyectada por los planes urbanos –cuando estos existen–. Es, más bien, la forma urbana que el código habilita como máximo edificable en condiciones estándar.

Para visualizar estas morfologías se construyeron manzanas teóricas² que representan la ciudad posible según cada régimen normativo. Este ejercicio profundiza el precedente de los “modelos de manzana a su máxima ocupación” (DIEZ, 1996, P. 114) desplazando el enfoque: mientras que Diez centra su estudio en la tipología como resultado, en este trabajo el protagonismo lo tiene el código como instrumento.

Aunque no capta la brecha entre norma y práctica, ni considera la totalidad de variantes parcelarias o excepciones, este método produce una representación teórica que permite comparar regímenes normativos en condiciones controladas, aislando el impacto de los parámetros legales sobre la forma urbana.

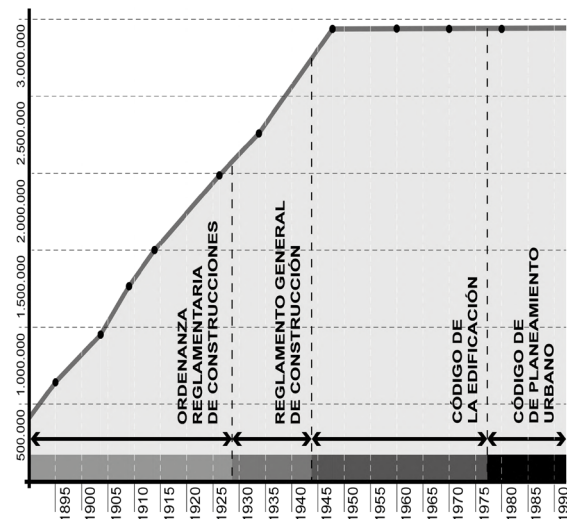
INSTRUMENTOS NORMATIVOS (1887 – 1944)

Entre 1887 y 1977, tres códigos regularon la capacidad constructiva en Buenos Aires. Los intervalos entre cada instrumento evidencian un proceso de actualización normativa discontinuo: cuarenta y un años transcurrieron entre la ordenanza de 1887 y el reglamento de 1928; dieciséis años hasta el Código de la Edificación en 1944; y treinta y tres años hasta el Código de Planeamiento Urbano en 1977.

Si la normativa se superpone con el crecimiento demográfico de la ciudad, el desfase entre ambos ritmos se vuelve evidente. Durante el primer período (1887-1928), la población pasó de 677.786 habitantes en 1895 (censo nacional) a 2.023.335 habitantes en 1927 (población calculada), con un incremento superior al millón de habitantes. En el segundo tramo (1928-1944), la población creció a 2.982.580 habitantes en 1947 (censo nacional), con un aumento apenas inferior al millón. Los intensos ritmos de crecimiento registrados en los dos

primeros períodos convirtieron al ordenamiento urbano en una demanda urgente. Durante el tercer período (1944-1977), el crecimiento demográfico se desaceleró: en 1960 la ciudad registraba 2.966.634 habitantes (censo nacional), iniciando una etapa de estabilización que continúa hasta la actualidad. (Figuras 2 y 3).

Figura 2 Crecimiento demográfico y sanción de normativas

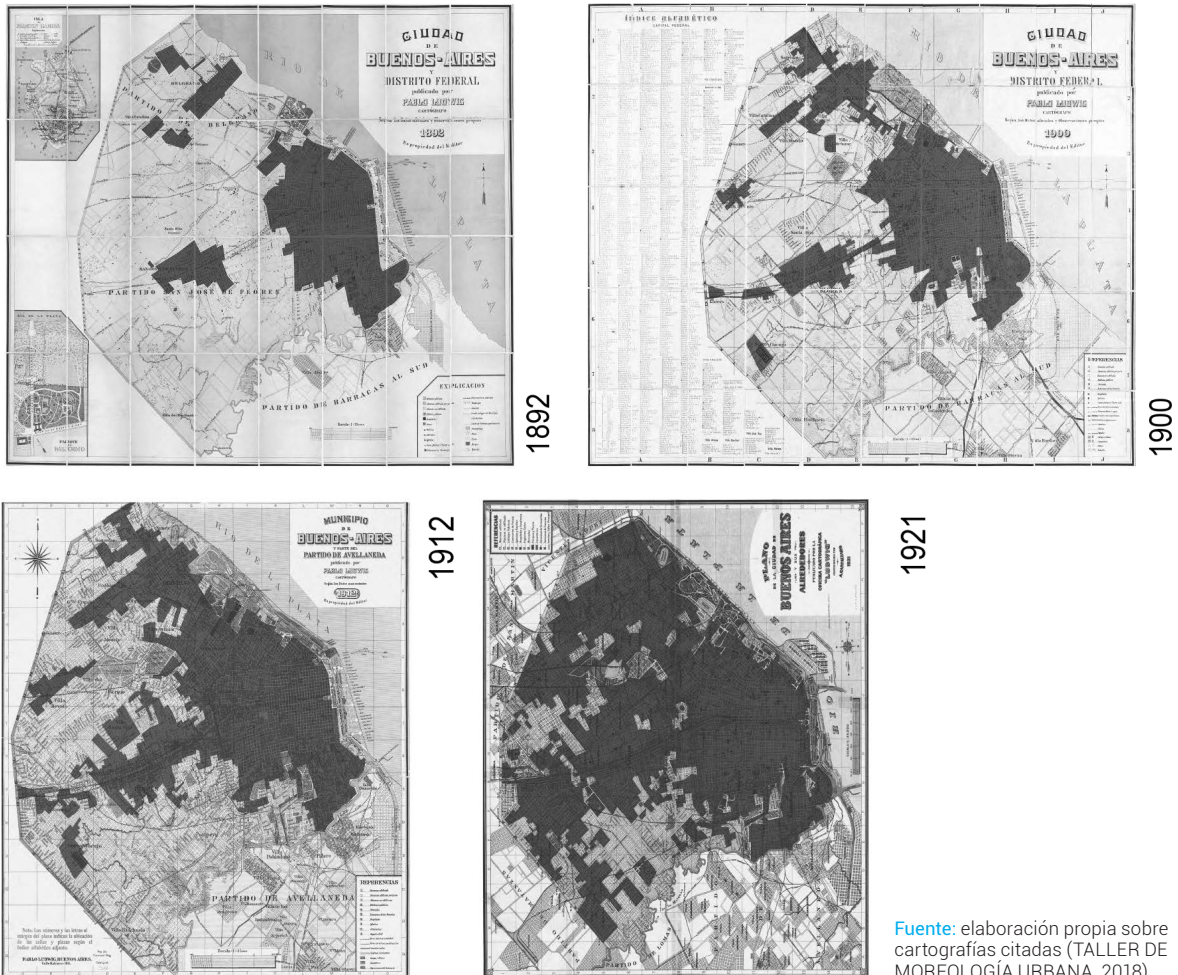


Fuente: ¿Cómo se formó Buenos Aires? (DELLA PAOLERA, 1936) / Elaboración propia.

2. Las manzanas fueron modeladas en Sketchup manteniendo una estructura constante: lados entre 100 y 120 metros y loteo de 8,66 metros. Sobre el frente y el lado derecho se asume un ancho de calle menor, sobre el lado izquierdo un ancho mayor y hacia atrás un ancho intermedio. Para la definición de los patios, se tomó como referencia la “variedad tipológica de ocupación del lote” desarrollada por Diez.

Figura 3 Evolución de la pisada consolidada en las cartografías de Pablo Ludwig de 1892, 1900, 1912 y 1921

■ Ciudad consolidada/parcialmente consolidada



Fuente: elaboración propia sobre cartografías citadas (TALLER DE MORFOLOGÍA URBANA, 2018).

Ordenanza Reglamentaria de Construcciones (1887)

La Ordenanza Reglamentaria de Construcciones fue sancionada por el Concejo Deliberante en junio de 1887. Meses después, el 28 de septiembre, la Ley N.º 2089 incorporó los partidos de San José de Flores y Belgrano al municipio de la Capital. Al definir el trazado de la futura avenida General Paz, esta legislación delimitó jurídicamente el territorio, permitiendo que la regulación edilicia operara sobre un espacio urbano cuya jurisdicción administrativa ya estaba consolidada.

Hacia 1892, la red ferroviaria en el territorio de la Capital organizaba el crecimiento urbano a lo largo de ejes radiales. La expansión de la ciudad no se producía de manera homogénea, sino apoyada en corredores de accesibilidad, y consolidaba centralidades secundarias en los antiguos pueblos incorporados al tejido urbano. (Figura 4)

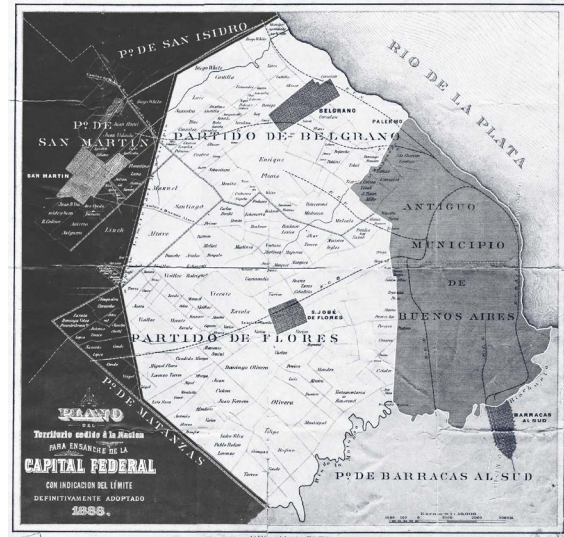
La reglamentación abordaba en sus primeros artículos la cuestión administrativa: regulaba los permisos de obra, la presentación de planos, el rol del departamento de obras públicas y las responsabilidades de ingenieros, arquitectos, constructores y propietarios.

En términos morfológicos, establecía los criterios para las futuras edificaciones: la alineación de las construcciones y las alturas de edificios y habitaciones. Sin efectuar distinciones por zonas, regulaba la altura de los edificios en función del ancho de las calles, diferenciando únicamente entre vías de menos de diez metros y de más de diez metros, y estableciendo una relación de altura específica para cada categoría.

La ordenanza no establecía restricciones a la ocupación del suelo más allá de los requerimientos de iluminación y ventilación. Indicaba: “todas las piezas destinadas a habitación de una casa deberán recibir luz y aire direc-

Figura 4

Plano del territorio cedido a la Nación para ensanche de la Capital Federal con indicación del límite definitivamente adoptado - 1888



Fuente: TALLER DE MORFOLOGÍA URBANA (2018).

tamente” (CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, 1887, p. 11) y fijaba las dimensiones mínimas de los patios.

Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio (1925)

Bajo la gestión del intendente Carlos Martín Noel, la Comisión Estética Edilicia formuló en 1925 el Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio. El proyecto incorporaba en sus primeras páginas una Reglamentación de la Edificación que establecía criterios morfológicos centrados en la orientación de las fachadas y las condiciones de

iluminación y ventilación de los locales. Los fundamentos mencionaban los suburbios ingleses, el *Housing, Town Planning, etc.*, Act. de 1909 y la *Ley Cornudet* francesa de 1919 como antecedentes, enfatizando la necesidad de distribuir la población de manera equilibrada en el territorio.

Esta reglamentación contemplaba la división de la ciudad en seis zonas (Figura 5) cuya densidad disminuía progresivamente desde el centro hacia la periferia. Regulaba parámetros de altura, tangente de los retiros sobre la altura máxima, patios mínimos y ocupación de suelo. La Zona 1 concentraba las mayores alturas permitidas, mientras que la Zona 6, en la periferia, se destinaba a edificaciones de menor escala. Las alturas máximas dentro de cada zona variaban según el ancho de la calle. Las dimensiones de los patios se definían mediante la aplicación de una tangente de 30°, estableciendo un área mínima de 6 m² y un lado mínimo de 3 metros para edificaciones enfrentadas.

La propuesta reconocía las limitaciones del damero porteño: si bien consideraba deseable dividir las manzanas mediante calles centrales, lo descartaba por impracticable en el tejido consolidado y proponía la afectación de los fondos de lote para generar espacios libres análogos. Incorporaba así un criterio inédito: la exigencia de un porcentaje de superficie libre hacia el fondo de la parcela, definida según su profundidad y aplicable a las zonas 2 a 6 de manera creciente.

Sin embargo, el proyecto no fue sancionado. La nota de elevación al Concejo Deliberante explicaba:

“La parte más importante de los estudios realizados en la reglamentación de construcciones por la Comisión Estética Edilicia es la que determina la necesidad de formar grandes patios de luz y aire en el centro de las manzanas, estableciendo una servidumbre de no edificación sobre los terrenos en proporción a su fondo y según la zona de la

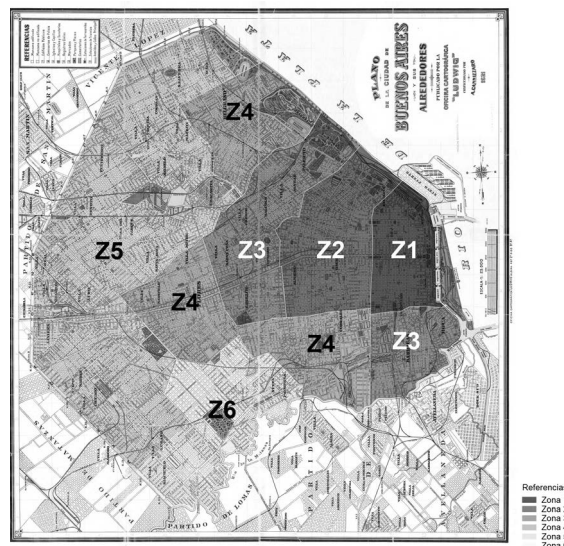
ciudad. Pero estudiando el aspecto jurídico de este problema, la Comisión especial nombrada por esta Intendencia llegó a la conclusión que la Ley Orgánica Municipal vigente no autoriza a los Poderes Municipales para establecer tal servidumbre.” (INTENDENCIA MUNICIPAL, COMISIÓN ESTÉTICA EDILICIA, 1925, P. 139).

Reglamento General de Construcciones (1928)

En paralelo al trabajo de la Comisión Estética Edilicia, en 1923 se creó una Comisión Especial destinada

Figura 5

Zonificación de la Reglamentación de la Edificación del Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio sobre la cartografía de Pablo Ludwig de 1921



Fuente: elaboración propia sobre cartografía citada (TALLER DE MORFOLOGÍA URBANA, 2018).

a proyectar las reformas al Reglamento de Construcción. En 1928 la Municipalidad sancionó mediante la Ordenanza N.º 2735 el nuevo Reglamento General de Construcciones.

En su apartado preliminar, la normativa reconstruía los antecedentes institucionales del proyecto y las dificultades que enfrentó la Comisión Especial. Partía de un diagnóstico severo: una ciudad ya loteada y en gran parte edificada en condiciones «sencillamente lamentables», lo que obligaba a conciliar lotes angostos y calles estrechas con exigencias mínimas de higiene.

El reglamento definía tres zonas (Figura 6): el centro, las subcentralidades de Flores, Belgrano y Villa Urquiza, y el resto de la ciudad. Se establecían alturas máximas, tangentes y planos límite para cada sector conservando la relación de altura y ancho de calle. La Comisión explicó que implementaba por primera vez una:

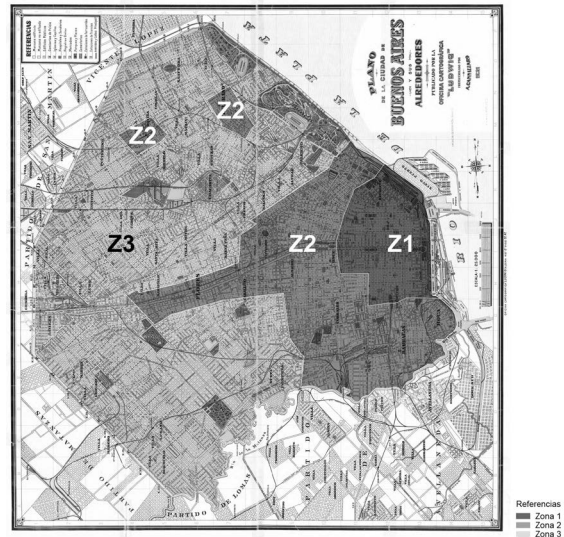
“división de la ciudad en zonas de edificación, zonas establecidas de acuerdo con las necesidades de los distintos barrios, con el valor de la tierra y siguiendo el criterio de que la ciudad debe ir disminuyendo su altura a medida que se aleja de la City” (INTENDENCIA MUNICIPAL, COMISIÓN ESPECIAL, 1928, P. 7).

Este sistema seguía el principio de reducir progresivamente las alturas edificables desde el centro hacia los bordes urbanos, retomando parcialmente las ideas del plan de la Comisión Estética Edilicia y considerando las normativas de ciudades estadounidenses.

Los edificios podían ocupar la totalidad del suelo siempre que garantizaran condiciones adecuadas de iluminación y ventilación mediante patios cuyas dimensiones mínimas quedaban especificadas para cada zona y definidas por porcentajes en relación con la profundidad del parcelamiento.

Figura 6

Zonificación del Reglamento General de Construcciones sobre la cartografía de Pablo Ludwig de 1921



Fuente: elaboración propia sobre cartografía citada (TALLER DE MORFOLOGÍA URBANA, 2018).

Propuesta de Jorge Kalnay (1935)

En octubre de 1935 se desarrolló el Congreso Nacional de Urbanismo. El arquitecto Jorge Kalnay, que había trabajado con Werner Hegeman y Carlos María Della Paolera en el Reglamento General de Construcción de Rosario, presentó una ponencia sobre zonificación y regulación edilicia.

Proponía estructurar un plan regulador estableciendo, a partir de porcentajes para distintas zonas, las superficies edificables y los espacios vacíos. Incorporaba el concepto de la función social de cada barrio y de la po-

blación y presentaba la manzana como unidad subordinada al zoning, señalando que “la edificación de cada lote debe ser en función derivada de lo reglamentado para toda la manzana (...) la manzana, a su vez, es en función de la zona” (KALNAY, 1935A, P. 100).

La morfología urbana se había configurado como superposición de decisiones parcelarias independientes y era esa independencia la que condicionaba la forma, densidad y carácter del conjunto urbano. La propuesta invertía esta lógica: el ente mayor, la zona y, posteriormente, la reglamentación de la manzana en función de esa zona, debía establecer los lineamientos generales que orientaran la relación entre las unidades individuales y el conjunto.

Definía cuatro categorías con porcentajes de edificabilidad respecto de la superficie de la parcela, en función de una densidad deseable. Los porcentajes iban del 300% en la zona 1 al 20% en la zona 5, sin precisar su ubicación en la ciudad. Esta estrategia se aproximaría a la lógica del FOT³ del Código de Planeamiento Urbano al establecer un límite global de superficie construible en relación con la superficie del terreno.

Determinaba también, para esas categorías, una línea posterior de edificación rectificadora y común para todos los lotes. Esta línea buscaba ordenar la ocupación de las edificaciones y evitar el avance irregular de las medianeras que, en terrenos más profundos, podían obstaculizar el acceso al fondo libre de las parcelas próximas a las esquinas. De este modo, la propuesta priorizaba la forma del conjunto urbano por sobre el rigor del cálculo aritmético. Este criterio, centrado en la definición morfológica de la manzana más que en la relación métrica entre sus partes, anticiparía el concepto de FOS⁴ –y particularmente la línea de frente interno– adoptado también posteriormente por el Código de 1977.

Para las zonas de mayor densidad consolidada, incorporaba la posibilidad de edificar hasta el fondo del lote hasta una altura determinada, consolidando la línea rectificadora de fondo a partir del primero o segundo piso construido, anunciando de este modo lo que sería el basamento en normativas posteriores.

Establecía además una clasificación de dos tipos de patios: aquellos abiertos, en relación directa con el centro libre de manzana, y aquellos cerrados, independientes de este. Estos patios permitirían articular, hacia las esquinas, lo que luego se denominaría tronera, habilitando el acceso al pulmón de manzana desde las parcelas más cortas.

La ponencia fue publicada en el tomo II del Primer Congreso Nacional de Urbanismo, y sus paneles se exhibieron en un stand durante la exposición anexa, donde obtuvieron el primer premio de la sección “*Estudios y proyectos parciales referentes a espacios libres y verdes*” (KALNAY, 1935B). La propuesta no tuvo recorrido institucional ni fue incorporada a la normativa vigente.

Código de la Edificación (1944)

En 1934, mediante la resolución N.º 6318, se creó una nueva comisión especial con el objetivo de estudiar las modificaciones al Reglamento General de Construcciones y redactar un anteproyecto de normativa. La primera versión del Código de la Edificación se publicó a finales

3. Según el Código de Planeamiento Urbano de 1977 el “Factor de Ocupación Total (FOT) es un número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.”

4. Según el Código de Planeamiento Urbano de 1977 el “Factor de Ocupación del Suelo (FOS) es un porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios.”

de 1941 mediante la Ordenanza N.º 13.094, sin carácter definitivo, abriendo la encuesta pública una crítica constructiva del código. El segundo despacho fue aprobado el 17 de diciembre de 1942, sancionado por la Ordenanza N.º 14.089, aunque no entró en vigencia hasta 1944.

Entre las actividades de la Comisión, registradas en 1940 en el cuaderno matriz de su uso exclusivo, se incluyó un cuestionario dirigido a nueve asociaciones, estudios y profesionales del ámbito jurídico. Las preguntas eran:

“¿Puede la municipalidad, sin expropiación, indemnizaciones ni cargo alguno, establecer restricciones en el uso de terrenos de propiedad privada: por ejemplo fijar en la ciudad zonas exclusivamente industriales, de depósitos comerciales, de viviendas, etc., etc.?”

“La municipalidad en el presente, por razones de higiene establece limitaciones en la superficie edificable de los lotes. ¿Puede, además, completando esa distribución, obligar por razones de higiene a la formación de un patio, con todo el ancho del terreno y de dimensiones mínimas proporcionales a la superficie del mismo? (El objeto es conseguir un espacio libre central en cada manzana)”. (INTENDENCIA MUNICIPAL, COMISIÓN ESPECIAL, 1940, P. 7)

La Comisión consultó a nueve referentes: la Asociación de Abogados de Buenos Aires, la Asociación Amigos de la Ciudad, y los juristas Bullrich, Calatayud, Emiliani, Frugoni, Legón, Spota y Uriburu.

Las respuestas revelaron un consenso mayoritario y algunas tensiones internas. La Asociación de Abogados de Buenos Aires encuadró las medidas bajo el artículo 2611 del Código Civil: constituían “restricciones de carácter administrativo” que regulan el uso de la propiedad sin obligación estatal de indemnizar. Bullrich enfatizó que el derecho de la colectividad había ganado terreno frente al individualismo clásico.

Calatayud representó la postura minoritaria: advertía que medidas indefinidas excedían las facultades locales sin reforma del Código Civil por el Congreso. No obstante, la mayoría legitimó las intervenciones municipales como restricciones administrativas dictadas en interés público, fundadas en razones de higiene y orden urbano.

La Comisión Especial se dedicó también a estudiar las leyes locales previas y una serie de códigos extranjeros. De especial interés fue el trabajo realizado por el ingeniero Migone, quien viajó a Estados Unidos en 1934 para consultar normas urbanísticas y de construcción, que quedó plasmado en *“Las ciudades de los Estados Unidos”*, publicado en 1940.

El Código complejizó la estructura normativa creando cuatro categorías —usos, alturas, áreas y materiales— y dividiendo la ciudad en distritos según cada una de ellas. Cada categoría se definía de manera independiente y se representaba mediante una cartografía propia.

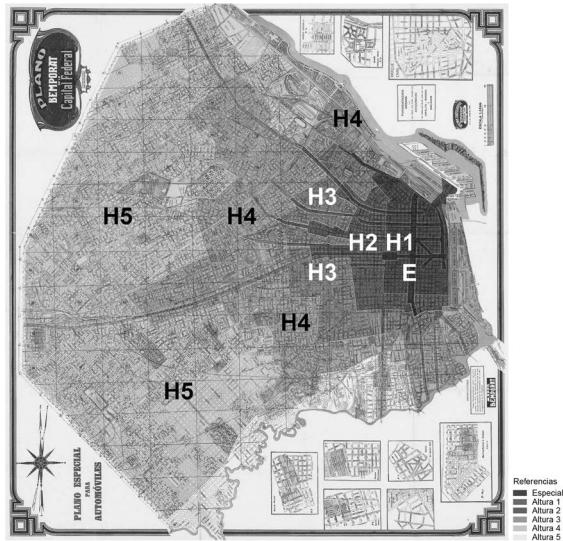
Regulaba por primera vez los usos urbanos, consolidando tres tipos —residencial, comercial e industrial— cuya distribución reconocía tanto la existencia de subcentralidades como la localización de áreas residenciales e industriales ya consolidadas.

Establecía doce zonas de alturas (Figura 7): cinco generales y siete particulares. La lógica de distribución incorporaba el tratamiento diferencial de ciertos ejes, en particular avenidas a consolidar con mayor altura. El esquema conservaba la distinción entre vías de mayor y menor ancho y reafirmaba el principio según el cual la altura permitida decrecía progresivamente hacia la periferia.

El Código definía un fondo no edificable y lo zonificaba en nueve áreas (Figura 8): cuatro generales y cinco particulares. El fondo libre de manzana se resolvía proporcional

Figura 7

Zonificación para las alturas del Código de la Edificación sobre cartografía de Bemporat de 1940



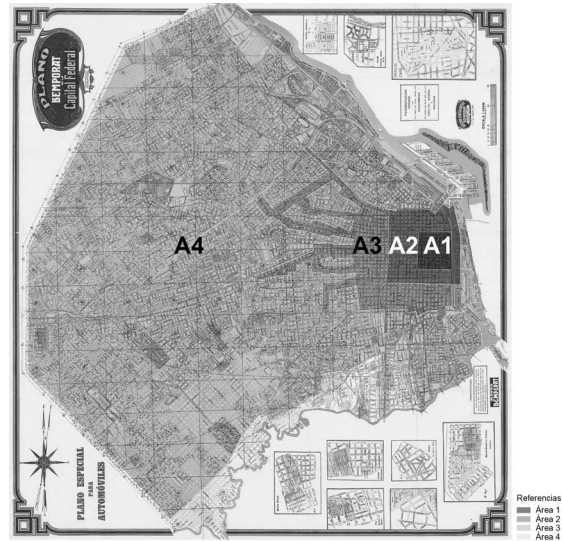
Fuente: elaboración propia sobre cartografía citada (TALLER DE MORFOLOGÍA URBANA, 2018).

al lote, en función de la profundidad de la parcela, generando una distribución estrellada. Se introducían los basamentos, permitiendo, en los distritos de mayor densidad, la ocupación total del lote hasta una altura determinada.

Entre agosto y diciembre de 1943, los miembros de la Comisión Especial y del Poder Ejecutivo llevaron a cabo un ciclo de conferencias con el fin de difundir los contenidos del código. Fermín Bereterbide, encargado de explicar los criterios de zonificación durante las conferencias, expuso los argumentos que condujeron al descarte de la línea rectificadora de fondo. La Comisión Especial

Figura 8

Zonificación para las áreas del Código de la Edificación sobre cartografía de Bemporat de 1940



Fuente: elaboración propia sobre cartografía citada (TALLER DE MORFOLOGÍA URBANA, 2018).

optó por un principio de equidad, sosteniendo que su aplicación producía una desventaja para los lotes de mayor profundidad frente a los más cortos, al penalizar a los primeros en términos de superficie edificable (BERETERBIDE, 1944).

En 1944 se publicó y entró en vigencia el Código de Edificación. La primera página del documento resumía los decretos que conformaron la normativa y declaraba su vigencia a partir del 15 de septiembre. Inmediatamente después figuraba el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional estableciendo las restricciones al dominio privado:

“CONSIDERANDO:

Que el crecimiento de nuestra ciudad Capital plantea una serie de problemas de impostergable solución, que no han sido contemplados por la legislación vigente; que, estando actualmente regida la materia edilicia por disposiciones anticuadas, que evidentemente respondían a necesidades de épocas ya lejanas, urge dotar al organismo municipal de las facultades necesarias para planificar la urbanización de la ciudad de acuerdo a los más adelantados municipios modernos; Que, por otra parte, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires ha dictado ya un Código de la Edificación, que no ha podido ponerse en vigencia por carecer aquella de las facultades necesarias para sancionar alguna de las normas que contiene. (...)

El Presidente de la Nación Argentina, en acuerdo general de ministros,

DECRETA:

Artículo 1º — Autorízase a la Municipalidad para establecer restricciones al dominio privado relativas a:

- a) La altura máxima y mínima, el número de pisos y el volumen y distribución de los edificios;*
- b) La superficie mínima de los patios de aire y luz y la ubicación de los mismos;*
- c) La superficie libre de construcciones que, por todo el ancho de los terrenos, deberá dejarse en el fondo de los mismos; (...)*

Artículo 2º — A fin de asegurar el mejor ejercicio de las facultades que por este decreto se le confieren, la Municipalidad podrá dividir la ciudad en zonas, de la forma y superficie que considere más conveniente, fijándoles la calidad de construcción de los edificios y el destino de los mismos”. (Municipalidad De La Ciudad De Buenos Aires, 1944, P. “K”).

El decreto fue emitido el 8 de julio de 1944 por el gobierno de facto del general Edelmiro Farrell, que había llegado al poder tras el golpe militar de junio de 1943. Con el Congreso disuelto, la autorización para restringir

el dominio privado no siguió el cauce legislativo ordinario —que hubiera requerido reforma de la Ley Orgánica Municipal— sino que se resolvió mediante decisión ejecutiva. Lo que durante dos décadas de debate técnico no había podido lograrse por vía legislativa, se resolvió en un contexto donde los contrapesos institucionales estaban suspendidos.

ESTRATEGIAS REGULATORIAS Y MORFOLOGÍAS IMPLÍCITAS

La reconstrucción de códigos y propuestas examinados revela un proceso que no puede reducirse a la sucesión de instrumentos normativos. Entre 1887 y 1944, el Estado municipal enfrentó un obstáculo: la Ley Orgánica Municipal no autorizaba restricciones al dominio privado salvando la regulación de altura y alineación. Ante ese límite jurídico, la normativa urbana operó mediante tres estrategias regulatorias sucesivas que buscaron sortear las restricciones legales de su época y produjeron morfologías urbanas específicas.

Regulación del perfil urbano vinculada con el espacio público (1887-1925)

La Ordenanza de 1887 adoptó una estrategia de regulación indirecta: limitaba alturas según el ancho de calle. Esta maniobra era jurídicamente viable porque operaba desde el espacio público, ámbito sobre el cual la jurisdicción estatal no admitía cuestionamientos, sin avanzar sobre el dominio privado.

Esta estrategia permitió la regulación del perfil urbano, pero dejó intacta la decisión sobre cómo ocupar el lote: cada propietario podía edificar hasta los límites de su parcela, respetando los mínimos de iluminación y ventilación de locales habitables mediante patios

mínimos. La regulación operaba desde el borde hacia el interior, produciendo una ciudad controlada en sus frentes y densificada sin coordinación hacia el centro de la manzana.

La morfología resultante fue el denominado “tejido carpeta”⁵: manzanas completamente edificadas, con patios mínimos fragmentados sin articulación entre lotes. El Estado regulaba aquello sobre lo que tenía jurisdicción directa —la calle—, pero no intervenía en la estructura interna del tejido. Le Corbusier sintetizaría esta condición: *“todo está lleno”* y *“(hay) noche por todas partes”*.

El fracaso de la Reglamentación del Proyecto Orgánico de 1925 marca el límite de esta estrategia. El diagnóstico sobre la insuficiencia de la regulación indirecta ya estaba formulado: la saturación del interior de las manzanas no podía resolverse actuando exclusivamente sobre el espacio público.

El diagnóstico precede a la capacidad de intervención: la problematización técnica del interior de la manzana se formula antes de existir facultades jurídicas para regularlo. Este desfase entre saber experto y capacidad institucional ilustra el proceso de profesionalización del urbanismo que Rigotti (2014) identifica para este período: la construcción disciplinar del urbanismo requería no solamente métodos específicos, sino también la legitimidad para intervenir sobre dimensiones de la ciudad que antes quedaban fuera del alcance estatal.

Regulación del tejido vinculada con la higiene (1928-1935)

El Reglamento de 1928 intentó avanzar hacia el interior del lote y esta entrada al dominio privado se produjo a través del único canal jurídicamente habilitado: la higiene y la salubridad pública. Los fundamentos del

Reglamento evidencian este desplazamiento del borde al interior: Los patios proporcionales obligatorios no se presentaban como instrumentos de control morfológico del tejido urbano, sino como exigencias de iluminación y ventilación de los locales. La restricción se formulaba en términos sanitarios y operaba mediante porcentajes de superficie libre: por primera vez, el código exigía que una porción del terreno quedara sin edificar, aunque sin definir su localización.

Esta estrategia captura un momento de transición: la propiedad aún se concibe como derecho individual cuyo ejercicio puede condicionarse por razones sanitarias, pero sin habilitar todavía su redefinición en clave jurídico-política colectiva. La higiene opera como justificación que permite penetrar el lote, pero el interior de la manzana todavía no se constituye como objeto de regulación en sí mismo.

La morfología resultante incrementa la superficie libre, pero los vacíos continúan fragmentados y descoordinados como resultado de una regulación que logra atravesar el borde de la manzana, pero no logra organizar el interior de manera colectiva. Jorge Kalnay lo diagnosticó en 1935: el código permitía “edificación sin considerar los intereses de la vecindad” (KALNAY, 1935A, P. 99). El límite de la estrategia requería una redefinición explícita del alcance de la intervención estatal sobre el dominio.

Legitimación jurídica (1935-1944)

El trabajo de la Comisión Especial del Código de 1944 marcó un cambio de régimen. La regulación urbana dejó de

5. Definido como “la distribución intercalada entre lo construido y las áreas libres, generalmente con una ocupación del suelo cercana al 60% o superior” (Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2023).

operar mediante justificaciones alternativas y se orientó a habilitar la intervención sobre la manzana como unidad colectiva. En ese marco, la construcción de consenso técnico-legal funcionó como dispositivo de legitimación para una ampliación formal de las facultades municipales, que requería autorización del Poder Ejecutivo Nacional.

El cuestionario a juristas de 1940 constituye evidencia de esta estrategia. Las preguntas no eran neutrales ni buscaban información: buscaban legitimidad. No se preguntaba si era necesario restringir el dominio —eso ya estaba diagnosticado desde 1925— sino si era legalmente viable hacerlo. La consulta operaba como mecanismo de construcción de consenso: si un conjunto amplio de expertos jurídicos respondía afirmativamente, ese respaldo técnico podía fundamentar la ampliación de las facultades municipales.

El estudio de códigos extranjeros cumplía función similar. El trabajo de Migone sobre “Las ciudades de los Estados Unidos” no solo documentaba soluciones técnicas, sino que demostraba que otras ciudades habían resuelto el problema mediante restricciones al dominio. En su prólogo, Della Paolera sintetizaba el diagnóstico compartido: “el divorcio absoluto que existe entre el edificio y la ciudad es la causa de todos nuestros males. Establecer el vínculo entre el edificio y la ciudad es la tarea que debemos realizar” (DELLA PAOLERA, 1940, P. 9). Esta voluntad de articulación requería facultades que podían ser otorgadas si se demostraba su necesidad técnica y su viabilidad jurídica.

El decreto de Farrell de julio de 1944 cierra el proceso, autorizando explícitamente a la Municipalidad a “establecer restricciones al dominio privado” en cinco aspectos específicos: alturas, volúmenes, superficies libres, densidad y usos. Lo que en 1925 había sido jurídicamente imposible se volvía, en 1944, el fundamento legal de la regulación urbana.

Este proceso articula tres dimensiones que configuran la construcción de capacidades estatales de regulación urbana. La legitimación operó simultáneamente en el plano técnico —mediante la consolidación del urbanismo como saber experto capaz de resolver problemas urbanos (RIGOTTI, 2014)—, en el plano jurídico —a través del consenso doctrinario que habilitó la restricción al dominio—, y en el plano conceptual —redefiniendo la propiedad urbana como objeto de regulación colectiva (FERNANDES, 2003)—. La consulta a juristas y el estudio comparado de códigos fueron componentes constitutivos del proceso de construcción de estatidad (OSZLAK, 1990).

La morfología resultante expresa el cambio estructural: presenta un fondo libre obligatorio, introduce basamentos que permiten ocupación total en planta baja y retiros obligatorios en pisos superiores. Por primera vez aparece el control sobre la forma del conjunto: el fondo libre no es decisión individual de cada propietario, sino resultado de una regulación que subordina el lote a la manzana. La propiedad urbana queda así inscrita en un régimen jurídico-político colectivo: el dominio ya no es derecho individual absoluto sino derecho definido colectivamente en función del interés común sobre la ciudad.

Morfologías como evidencia del proceso

Las manzanas teóricas reconstruidas son evidencia visual del proceso mediante el cual cada estrategia regulatoria se materializó en formas urbanas específicas. La comparación morfológica permite identificar con precisión qué cambió en cada etapa y, crucialmente, qué no cambió por límites legales.

La manzana según la Ordenanza de 1887 muestra ocupación casi total cercana al 90% del lote con pequeños patios dispersos que cumplen mínimos de ventilación, pero no configuran espacios libres significativos. La edificación llega hasta los límites del lote, produciendo

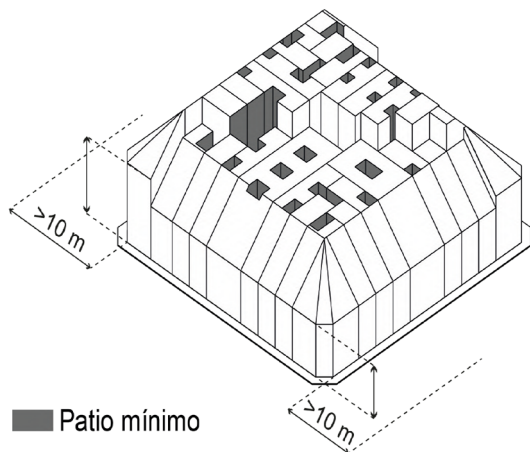
un tejido continuo y denso. Esta morfología es la forma urbana que el código habilita al no restringir la ocupación del suelo.

Se modeló una única manzana teórica (Figura 9), dado que la ordenanza no establecía una zonificación diferenciada en el territorio de la ciudad.

Las manzanas derivadas del Proyecto de Reglamentación de 1925, en cambio, muestran una ocupación del suelo sensiblemente menor, estimada entre el 90 % y el 40 % variable por zona. Los retiros de fondo conforman un espacio libre común hacia el interior de la manzana, del que se beneficiaban los distintos lotes de manera desigual, ya que el escalonamiento resultante no garantizaba un acceso franco ni continuo al conjunto del vacío central.

Figura 9

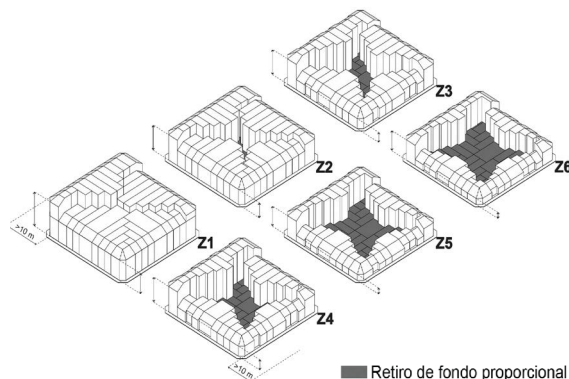
Manzana teórica según los parámetros de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones - 1887



Fuente: elaboración propia.

Figura 10

Manzana teórica según los parámetros de la Reglamentación de la Edificación del Proyecto Orgánico para la Urbanización del Municipio - 1925



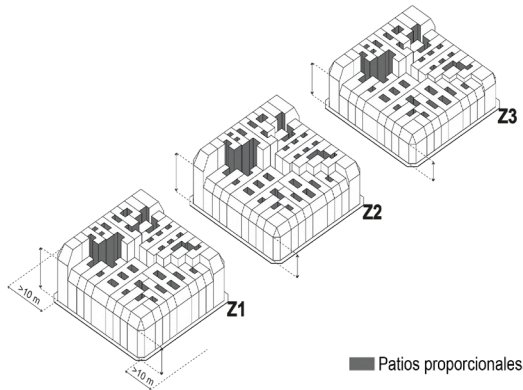
Fuente: elaboración propia.

Se modelaron seis manzanas teóricas correspondientes a las zonas 1 a 6 establecidas por el proyecto (Figura 10), con densidad decreciente desde el centro hacia la periferia. Esta propuesta constituye la primera zonificación diferenciada proyectada para Buenos Aires, que establecía retiros de fondo proporcionales a la profundidad del lote para cada zona.

Las correspondientes al Reglamento de 1928 presentan una superficie ocupada de aproximadamente 80% a 70% del lote según la zona, pero esos espacios aparecen fragmentados. Algunos lotes tienen patios hacia el centro de la manzana, otros hacia los laterales, sin coordinación. No hay fondo libre central porque el código solo puede exigir porcentajes mínimos de superficie descubierta, dejando que cada propietario decida su ubicación. Esta morfología evidencia las posibilidades y los límites de la estrategia higienista: permite introducir

Figura 11

Manzana teórica según los parámetros del Reglamento General de Construcciones - 1928



Fuente: elaboración propia.

restricciones indirectas, pero no habilita control morfológico del conjunto.

Se modelaron tres manzanas teóricas correspondientes a las zonas establecidas por el reglamento (Figura 11). Esta fue la primera normativa sancionada que zonificó e incorporó restricciones a la ocupación del suelo mediante la exigencia de patios proporcionales, justificados como requisitos de iluminación y ventilación.

Las manzanas teóricas del proyecto de Kalnay de 1935, ofrecen un contraste revelador. La propuesta materializa una línea de fondo común rectificada para todos los lotes, generando un centro libre continuo. Esta formulación anticipa, en términos morfológicos, criterios que décadas más tarde se consolidarían a través de los indicadores de FOT, FOS y LFI incorporados en la reglamentación de 1977.

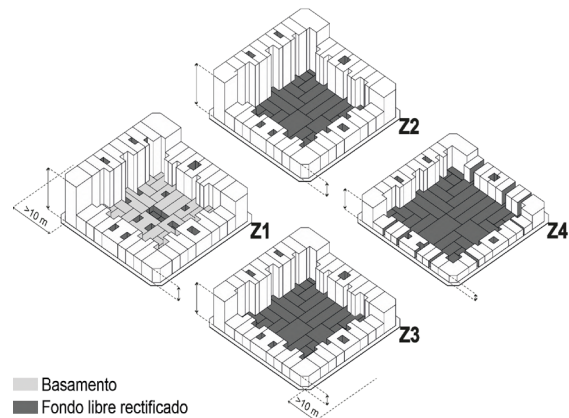
Se modelaron cuatro manzanas teóricas correspondientes a las zonas 1 a 4 de la propuesta (Figura 12). La ocupación del suelo variaba del 80% al 20% del lote según la zona, exacerbando las diferencias de densificación entre el centro y la periferia.

Las manzanas según el Código de la Edificación de 1944, retoman la propuesta de 1925 y materializan el fondo libre obligatorio, proporcional a la profundidad del lote, generando una configuración estrellada: los lotes más profundos (medios de cuadra) tienen mayor fondo libre, los más cortos (esquinas) menor. Los basamentos permiten continuidad en planta baja, mientras los pisos superiores retroceden según el fondo libre.

Dado que el Código de 1944 regulaba de manera independiente las alturas y las áreas mediante zonificaciones diferenciadas, se modelaron dos conjuntos de man-

Figura 12

Manzana teórica según los parámetros del Reglamento General de Construcciones - 1928



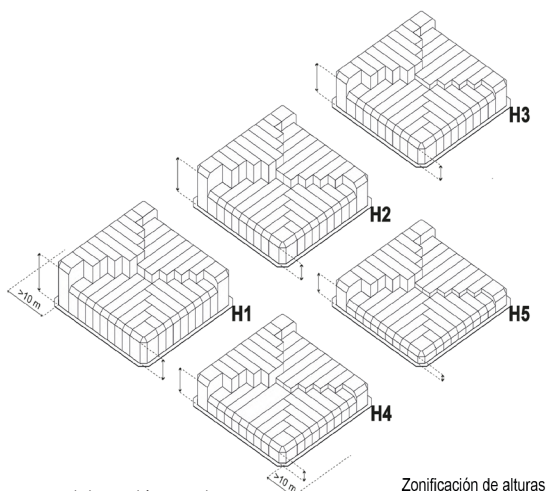
Fuente: elaboración propia.

zanas teóricas: uno según los parámetros de los cinco distritos generales establecidos para las alturas (Figura 13) y otro según las cuatro zonas dispuestas para los fondos libres con basamento (Figura 14). Esta separación responde a la estructura normativa del código, que por primera vez establecía cartografías y criterios específicos para cada categoría de manera autónoma.

El primer conjunto representa el control en altura mediante planos límite decrecientes desde el centro hacia la periferia, manteniendo la relación entre altura edificable y ancho de calle heredada de normativas anteriores. El segundo conjunto materializa la innovación fundamental del código: la imposición de fondos libres obligatorios, que generan la característica configuración estrellada del vacío central.

Figura 13

Manzana teórica según los parámetros de altura generales del Código de la Edificación – 1944

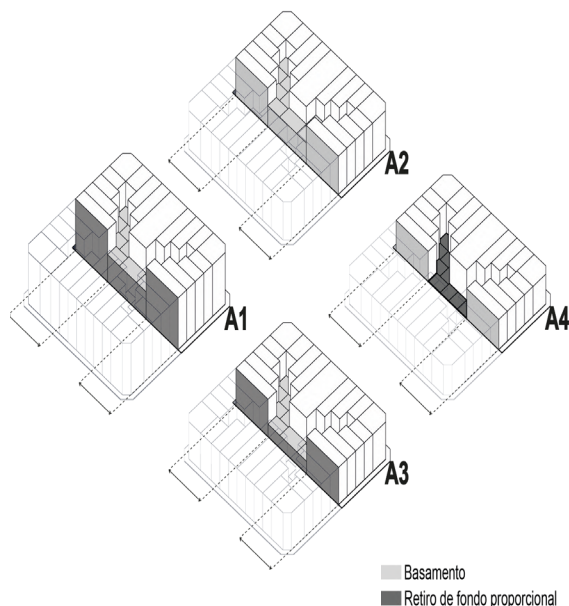


Fuente: elaboración propia.

Zonificación de alturas

Figura 14

Manzana teórica según los parámetros de áreas generales del Código de la Edificación – 1944



Fuente: elaboración propia.

La conquista jurídica de la restricción al dominio, no obstante, no garantizó una traducción morfológica sin tensiones. La configuración estrellada adoptada por el Código de 1944 priorizó equidad normativa sobre articulación espacial: mientras todos cedían proporcionalmente, las parcelas de esquina quedaban con menor acceso al pulmón de manzana. La propuesta de Kalnay de 1935, con su línea rectificadora común buscaba un centro libre continuo, pero su mayor radicalidad morfológica no prosperó en un contexto donde la legitimación jurídica estaba en construcción.

CONCLUSIÓN

El ordenamiento del espacio interior de la manzana porteña constituye hoy un desafío recurrente de gestión urbana. Los criterios para determinar la línea de fondo de edificación han cambiado sucesivamente –del cálculo porcentual a la línea rectificadora, de la ubicación al tercio de la manzana o al cuarto, de la inclusión o exclusión de las *troneras*⁶– y la consolidación heterogénea del tejido produce situaciones donde los linderos tienen profundidades dispares. En la práctica actual, cuando un lote se construye o renueva, debe compatibilizar su línea de frente interno con la de los edificios contiguos ya consolidados, construidos bajo normativas anteriores. Numerosos lotes operan como piezas de ajuste entre la norma vigente y edificios levantados bajo regímenes previos, requiriendo resoluciones caso por caso que ralentizan la gestión y generan conflictos interpretativos.

Esta situación tiene raíces históricas. El vacío interior del pulmón de manzana fue construido gradualmente como objeto de regulación colectiva entre 1887 y 1944, en un proceso atravesado por límites jurídicos estructurales. La municipalidad porteña construyó su capacidad regulatoria mediante tres estrategias sucesivas: primero apoyándose en restricciones vinculadas con el espacio público, luego justificadas en la higiene, y finalmente consolidando la zonificación a través del consenso técnico-jurídico. El tejido continuo con patios mínimos dispersos, la emergencia del fondo libre central y los basamentos son el registro material de ese proceso. Durante la primera mitad del siglo XX, cada morfología implícita en la normativa expresó el campo de posibilidades que el marco jurídico abría –o cerraba– a la intervención municipal.

El proceso de construcción de esta capacidad regulatoria articuló dos dimensiones. Por un lado, el consenso técnico operó como mecanismo de legitimación: el sa-

ber experto proveyó diagnósticos y justificaciones que habilitaron el respaldo jurídico para la intervención municipal. Por otro lado, se produjo una transformación conceptual del dominio: la propiedad urbana dejó de entenderse como derecho individual con posibilidades reguladas para concebirse como derecho condicionado por su función social y por los intereses del conjunto urbano. Esta redefinición se materializó en la figura del fondo libre coordinado a escala de manzana.

Comprender el origen histórico del pulmón de manzana permite situar el problema contemporáneo. Las dificultades actuales de compatibilización evidencian las tensiones propias de gestionar una herramienta regulatoria que fue construida gradualmente bajo condiciones jurídicas restrictivas y cuyos criterios técnicos de trazado fueron ajustándose en el tiempo. La superposición de criterios normativos es el resultado de su persistencia y adaptación a lo largo de casi un siglo.

Este trabajo abre interrogantes para investigaciones futuras. El seguimiento del proceso pos 1944 permitiría comprender cómo las capacidades regulatorias conquistadas se consolidaron institucionalmente y qué transformaciones morfológicas produjeron las regulaciones superpuestas que condicionan la gestión contemporánea.

6. Las troneras son extensiones de dimensiones limitadas que garantizan el acceso al centro libre de manzana para las parcelas cercanas a las esquinas. En el Código Urbanístico se denominan "extensiones vinculadas con el centro libre de manzana".

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Argentina.** (1853). Constitución de la Nación Argentina. <https://www.infoleg.gob.ar>
- Argentina.** (1882). Ley N.º 1260: Ley orgánica de la Municipalidad de la Capital Federal. <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar>
- Bereterbide, F.** (1944). Zonificación de la ciudad. En El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires: Ciclo de conferencias de divulgación pronunciadas entre agosto y diciembre de 1943 por los miembros de la Comisión Especial (pp. 41-67). Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
- Concejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires.** (1887). Ordenanza s. n. reglamentaria de construcciones [Archivo Histórico Antiguo 1, Biblioteca de Ciencias Económicas Prof. Emérito Alfredo L. Palacios, Universidad de Buenos Aires].
- Della Paolera, C. M.** (1936). ¿Cómo se formó Buenos Aires? Revista de Arquitectura, 184, 201-210.
- Della Paolera, C. M.** (1940). Prólogo. En L. Migone, Las ciudades de los Estados Unidos: Su legislación urbanística, sus códigos de edificación (pp. ix-xxiii). El Ateneo.
- Fernandes, E.** (2003). Del Código Civil al Estatuto de la Ciudad: Algunas notas sobre la trayectoria del derecho urbanístico en Brasil. EURE, 29(87), 63-78.
- Diez, F.** (1996). Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas. Fundación Editorial de Belgrano.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.** (2023). Guía de buenas prácticas: Intervenciones en inmuebles de valor patrimonial. Gerencia Operativa de Patrimonio Arquitectónico.
- Herbin, L.** (1944). Origen y necesidad del Código de la Edificación. En El Código de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires: Ciclo de conferencias de divulgación pronunciadas entre agosto y diciembre de 1943 por los miembros de la Comisión Especial (pp. 9-20). Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
- Intendencia Municipal, Comisión Estética Edilicia.** (1925). Proyecto orgánico para la urbanización del municipio. Talleres Pauser.
- Intendencia Municipal, Comisión Especial.** (1928). Ordenanza N.º 2735: Reglamento General de Construcciones. Revista de Arquitectura. [Documento consultado en encuadernado histórico, Biblioteca “Prof. Arq. Manuel Ignacio Net”, FADU, UBA].
- Intendencia Municipal, Comisión Especial.** (1940). Copia del Cuaderno Matriz para uso exclusivo de la Comisión Especial. [Documento consultado en encuadernado histórico, Biblioteca “Prof. Arq. Manuel Ignacio Net”, FADU, UBA].
- Kalnay, J.** (1935a). Zoning y reglamento funcional. En Primer Congreso Argentino de Urbanismo, Tomo II: Trabajos aprobados (pp. 95-113). [s.n.]
- Le Corbusier.** (1978). Precisiones respecto a un estado actual de la arquitectura y el urbanismo. Poseidón.

- Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.** (1944). Código de la Edificación premiado por el Tercer Congreso Argentino de Ingeniería con Diploma de Honor y Medalla de Oro.
- Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.** (1977). Código de Planeamiento Urbano.
- Novick, A.** (1992). Técnicos locales y extranjeros en la génesis del urbanismo argentino. *ÁREA*, 1, 29-49.
- Novick, A.** (2000). Planes versus proyectos: Algunos problemas constitutivos del Urbanismo Moderno. Buenos Aires (1910-1936). *Revista de Urbanismo*, 3.
- Novick, A.** (2022). Pensar y construir la ciudad moderna: Planes y proyectos para Buenos Aires (1898-1938). Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas “Mario J. Buschiazzo”.
- Oszlak, O.** (1990). La formación del Estado argentino: Orden, progreso y organización nacional. Editorial de Belgrano.
- Rigotti, A.** (2014). Las invenciones del urbanismo en Argentina 1900-1960: Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. Editorial UNR, FAPD.
- Suárez, O.** (1986). Planes y Códigos para Buenos Aires 1925-1985. Serie Ediciones Previas. FADU, UBA.
- Taller de Morfología Urbana, Cátedra Lombardi.** (2018). Atlas histórico de planos urbanos. <https://sites.google.com/view/ba-en-cartografia/p%C3%A1gina-principal>