

POLÍTICA HABITACIONAL LOCAL Y PRODUCCIÓN DEL HÁBITAT

IMPLICACIONES SOCIOESPACIALES DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN LA VIVIENDA COLECTIVA EN ROSARIO, ARGENTINA

Jesica Anahí Alvarez

CENTRO UNIVERSITARIO ROSARIO DE INVESTIGACIONES URBANAS Y REGIONALES (CURDIUR) - CONSEJO NACIONAL DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS - UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO.

Arquitecta por la Universidad Nacional de Rosario. Diplomada en Bio Arquitectura. Maestranda en Desarrollo Sustentable del Hábitat Humano. Doctoranda en Ing. mención Civil – Ambiental. Docente en FAPyD - UNR. Becaria doctoral CONICET. Su tema de investigación es “Desarrollo de estrategias de intervención y de regeneración urbana con impacto en el desempeño térmico, energético, ambiental y social de conjuntos residenciales de la ciudad de Rosario, Santa Fe.”

Correo electrónico: alvarez@curdiur-conicet.gob.ar

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-7989-8807>

María Belén Sosa

INSTITUTO DE AMBIENTE, HÁBITAT Y ENERGÍA (INAHE) – CONICET – CCT MENDOZA

Arquitecta por la Universidad de Mendoza, Magister en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética por la Universitat Ramon Llull campus Barcelona, y Doctora en Ciencias por la Universidad Nacional de Salta. Investigadora de CONICET. Su tema de investigación es “Formas urbanas para un uso de suelo eficiente, desde los aspectos térmicos, energéticos y económicos”. Docente en grado, en posgrado, dirige la Maestría en Ciudad, Urbanismo y Hábitat Sostenible de la Universidad de Congreso.

Correo electrónico: msosa@mendoza-conicet.gob.ar

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0141-442X>

Erica Correa Cantaloube

INSTITUTO DE AMBIENTE, HÁBITAT Y ENERGÍA (INAHE) – CONICET – CCT MENDOZA

Ingeniera Química por la Universidad Tecnológica Nacional FR Mendoza y Doctora en Ciencias por la Universidad Nacional de Salta. Investigadora de CONICET. Su tema de investigación es “Sustentabilidad energética y ambiental del diseño urbano. Eficiencia de las estrategias de mitigación de la isla de calor en ciudades de clima árido. generación de herramientas de calificación y evaluación predictiva”. Docente en grado, en posgrado, codirige el INAHE -CONICET Mendoza.

Correo electrónico: ecorrea@mendoza-conicet.gob.ar

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1690-076X>

Recibido: 1 de abril de 2026

Aceptado: 19 de junio de 2026

RESUMEN

La producción de vivienda pública ha sido mayormente abordada desde perspectivas sectoriales que disocian dimensiones, dificultando la comprensión integral de los procesos que condicionan el éxito o fracaso de los proyectos habitacionales. Este trabajo propone una metodología que incorpora el régimen de propiedad como categoría analítica para el estudio de dos conjuntos de vivienda pública en la ciudad de Rosario (Argentina), identificando cómo incide en la configuración morfológica, el comportamiento térmico y las dinámicas de apropiación de los espacios de uso común. Los resultados muestran que la política habitacional no es neutral en la producción de bienestar, sino que genera efectos socioambientales diferenciales a partir de la articulación entre decisiones proyectuales y marcos institucionales de propiedad.

Palabras clave: Régimen de propiedad Morfología urbana Desempeño térmico Cohesión social vecinal Desigualdad socio-territorial

ABSTRACT

Public housing production has largely been approached from sectoral perspectives that decouple various dimensions, hindering a comprehensive understanding of the processes determining the success or failure of housing projects. This study proposes a methodology that incorporates the property regime as an analytical category to examine two public housing complexes in the city of Rosario (Argentina), identifying how it influences morphological configuration, thermal performance, and the dynamics of how common spaces are appropriated. The results demonstrate that housing policy is not neutral regarding the generation of well-being; rather, it produces differential socio-environmental effects arising from the interplay between design decisions and institutional property frameworks.

Keywords: Property ownership Urban morphology Thermal performance Neighborhood social cohesion Socio-territorial inequality

INTRODUCCIÓN

Durante la segunda mitad del siglo XX, la producción estatal de vivienda en Argentina estuvo influenciada por los postulados del Movimiento Moderno. Surgido en el contexto de la posguerra europea, este paradigma buscó dar respuesta al déficit habitacional mediante la producción masiva de viviendas, promoviendo soluciones estandarizadas y la construcción de grandes conjuntos habitacionales (Di Lullo, 1983). Aunque en Europa este modelo comenzó a ser cuestionado a partir de las décadas de 1960 y 1970, sus principios continuaron orientando la formación disciplinar y las políticas habitacionales argentinas, particularmente desde la década de 1950 (Petronio, 1991).

En este contexto, la política habitacional en Argentina se concentró principalmente en la provisión de unidades de vivienda como respuesta al déficit cuantitativo, privilegiando la resolución del problema desde una perspectiva predominantemente físico-constructiva. Sin embargo, la experiencia acumulada en estos conjuntos evidenció que garantizar el acceso a una vivienda no resulta suficiente para asegurar condiciones adecuadas de habitabilidad (Gurría et al., 2023). Las transformaciones en las formas de habitar, las dificultades asociadas a la gestión y mantenimiento de los espacios comunes de estos conjuntos y las desigualdades en los procesos de apropiación del espacio público pusieron de manifiesto la necesidad de ampliar la mirada sobre el problema habitacional (Salgado et al., 2018).

En consecuencia, enfoques contemporáneos sostienen que la producción del hábitat no puede reducirse a la construcción de unidades de viviendas, sino que constituye un proceso complejo en el que intervienen decisiones proyectuales, marcos normativos, formas de gestión y prácticas sociales. Es entonces que los espacios de uso común constituyen la unidad de análisis de este estudio, por entender que en ellos convergen y se hacen observables los efectos de la articulación entre dimensiones espaciales, ambientales, institucionales y sociales que, en conjunto, configuran las condiciones del habitar cotidiano y definen la calidad del hábitat construido.

En este marco, el estudio de la vivienda colectiva ha incorporado progresivamente dimensiones que trascienden el análisis estrictamente funcional o programático. Diversas investigaciones han demostrado que la configuración morfológica de los conjuntos condiciona su comportamiento ambiental y el desempeño de los espacios abiertos mientras que otros trabajos han evidenciado la influencia del ambiente construido sobre las prácticas sociales, el uso o apropiación del espacio común y la cohesión social a escala vecinal (Dassopoulos y Monnat, 2011; Betanzo et al., 2015; Kalfaoğlu Hatipoğlu y Mohammad,

2021; Kuzuoglu et al., 2024; Perrigo et al., 2025). Paralelamente, desde el campo de las políticas habitacionales y los estudios urbanos se ha profundizado el análisis de los procesos de producción del hábitat y de las formas de gestión que intervienen en la construcción de la ciudad (Del Río, 2015; Galeana y Boils, 2017).

No obstante, estos aportes se han desarrollado, en términos generales, mediante enfoques parciales que analizan relaciones específicas entre un número limitado de variables, como la influencia de la morfología sobre el desempeño ambiental o del ambiente construido sobre las dinámicas sociales. Si bien estos estudios han realizado contribuciones significativas, aún son escasos los estudios que expliquen cómo estas dimensiones interactúan simultáneamente en los espacios de uso común de la vivienda colectiva, ámbito donde dichas relaciones se materializan y se vuelven observables. En esta línea, los aportes de Lefebvre (1974) resultan fundamentales al concebir el espacio como un producto social, en el que se articulan dimensiones materiales, simbólicas y políticas. Desde esta perspectiva, la vivienda no puede ser entendida únicamente como objeto arquitectónico, sino como parte de un ecosistema mucho más amplio que involucra relaciones de producción, formas de organización social y dispositivos institucionales.

Particularmente, la ciudad de Rosario constituye un escenario pertinente para este análisis debido a la diversidad de políticas habitacionales implementadas desde mediados del siglo XX —a través de sus distintos planes, programas y subprogramas—, las cuales dieron origen a conjuntos residenciales que responden a distintos modelos de producción, organización espacial y regímenes de propiedad (EPEV-CURDIUR, 1991 y 2001). Esta diversidad permite comparar los efectos de diferentes formas de concebir y gestionar el hábitat construido (Klotzman, 1981).

En este contexto, el presente artículo desarrollado en el marco de una tesis de maestría sobre vivienda colectiva y producción del hábitat en la ciudad de Rosario analiza las implicaciones socioespaciales de la política habitacional de gestión estatal mediante el estudio comparado de dos conjuntos residenciales representativos de diferentes regímenes de propiedad: Barrio Acindar y Zona Cero. El análisis se centra en los espacios de uso común, entendidos como el ámbito donde se manifiestan las relaciones entre morfología, comportamiento térmico y dinámicas de apropiación social. En consecuencia, éstas relaciones pueden comprenderse adecuadamente mediante un enfoque integrado que permita analizar los mecanismos a través de los cuales las políticas habitacionales producen efectos diferenciales sobre el hábitat urbano. El estudio busca dar respuesta a la

siguiente pregunta ¿Cómo incide el régimen de propiedad, como componente de las políticas habitacionales de gestión estatal, en la producción del hábitat y en las condiciones de habitabilidad de los espacios de uso común de conjuntos de vivienda colectiva en la ciudad de Rosario?

Para dar respuesta a ello, se adopta un enfoque metodológico mixto que integra análisis histórico-documental de la política habitacional, caracterización morfológica de los casos de estudio, monitoreo térmico de la temperatura del aire exterior y determinación del Índice de Cohesión Social Vecinal (ICSV).

En base a lo anterior, este estudio propone incorporar el régimen de propiedad como una categoría analítica que permita articular dichas dimensiones, explorando los aspectos jurídicos de tenencia y administración, junto a sus modalidades de gestión. La hipótesis enuncia que el régimen de propiedad constituye una dimensión estructurante de la producción del hábitat. A través de las formas de tenencia, administración y gestión que establece, condiciona la configuración morfológica, el comportamiento ambiental y las dinámicas de apropiación de los espacios de uso común, generando distintas condiciones de habitabilidad en los conjuntos de vivienda colectiva.

El estudio busca explicar cómo una decisión institucional definición de un tipo de régimen de propiedad derivado de una política habitacional particular determina condiciones materiales y sociales del hábitat. Siendo, el objetivo central del estudio analizar la incidencia del régimen de propiedad en la producción del hábitat de conjuntos de vivienda colectiva de gestión estatal en la ciudad de Rosario, identificando los mecanismos mediante los cuales este influye en la configuración morfológica, el comportamiento ambiental y las dinámicas de apropiación de los espacios de uso común.

MARCO CONCEPTUAL

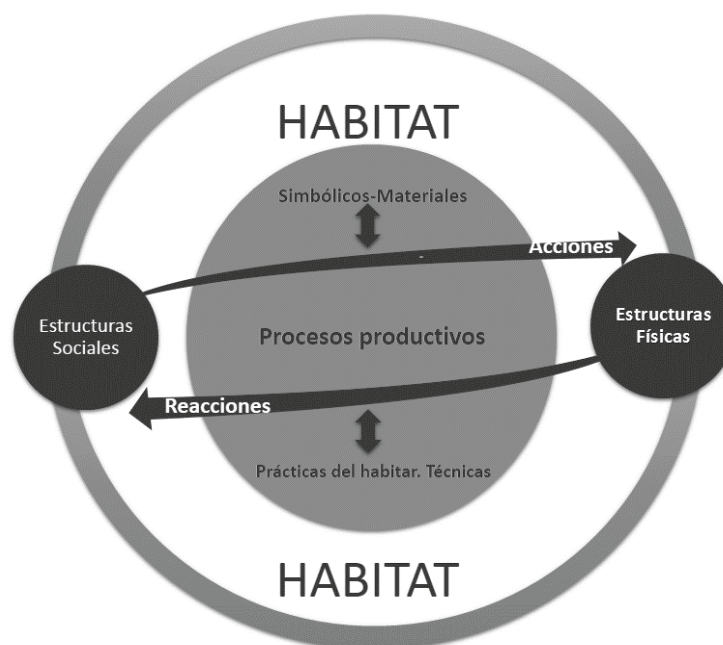
Como punto de partida, este trabajo adopta una concepción del hábitat entendida como un sistema complejo de relaciones. El hábitat no se reduce al espacio construido ni a la vivienda como objeto físico, sino que constituye el resultado de procesos sociales, espaciales e institucionales que interactúan de manera dinámica en la producción de las condiciones del habitar.

En este sentido, se retoma el modelo conceptual desarrollado por Jiménez García (2019), basado en Figue (2008), el cual plantea que el hábitat surge de la interacción entre estructuras sociales vinculadas a las formas de organización, los vínculos y las prácticas

del habitar y estructuras físicas, asociadas al espacio construido y su materialidad (Figura I). Estas dimensiones no operan de manera independiente, sino que se articulan a través de una relación dinámica de acciones y reacciones, lo que implica un proceso de mutua transformación. En consecuencia, el énfasis del modelo no está puesto en estas estructuras en sí mismas, sino en los procesos productivos del hábitat que las vinculan. Procesos dinámicos y complejos, en tanto implican decisiones, estrategias y prácticas mediante las cuales los distintos actores producen, transforman y significan el espacio. De esta forma, el hábitat se construye simultáneamente en una dimensión simbólico-material —vinculada a los significados— y en una dimensión práctica —relacionada con las formas del habitar—.

Comprender el hábitat como un sistema de relaciones y procesos implica reconocer que el habitar constituye una experiencia situada. En este sentido, Kusch (2007) sostiene que el vivir no constituye una abstracción, sino una instalación en un suelo que compromete al hombre en su totalidad donde el espacio construido adquiere sentido a partir de las prácticas cotidianas y de las formas de apropiación que desarrollan sus habitantes; una experiencia profundamente territorial, cultural y cotidiana.

Figura I. Modelo conceptual del hábitat



Fuente: Williams Gilberto Jiménez García (2019) basado en la teoría de Figue (2008).

Bajo esta concepción, la producción del hábitat ha sido abordada desde múltiples campos disciplinares, dando lugar a distintas aproximaciones al estudio del régimen de propiedad en los conjuntos de vivienda colectiva.

Una primera perspectiva corresponde a los estudios jurídico-normativos, que entienden el régimen de propiedad como el instrumento institucional encargado de organizar los derechos, obligaciones y responsabilidades derivados de la propiedad colectiva. Desde este enfoque, la preocupación principal es garantizar la administración de los bienes comunes y regular la convivencia entre copropietarios. Los trabajos de Martínez et al. (2004) y Kiper (2013) muestran que gran parte de los conflictos presentes en los conjuntos residenciales se vinculan con las dificultades para alcanzar acuerdos colectivos, las restricciones para intervenir sobre los espacios comunes y las limitaciones impuestas por los reglamentos de copropiedad y la normativa vigente. Su principal aporte consiste en demostrar que la sostenibilidad de la vivienda colectiva depende de la existencia de reglas institucionales capaces de organizar la gestión del conjunto. Sin embargo, el régimen de propiedad es considerado fundamentalmente como un dispositivo jurídico, sin profundizar en las implicancias espaciales y ambientales que estas reglas pueden producir.

Una segunda perspectiva incorpora el régimen de propiedad al propio proceso proyectual. Desde este enfoque, las formas jurídicas de organización de la propiedad no constituyen una instancia posterior al diseño arquitectónico, sino una decisión que condiciona las posibilidades de transformación, adaptación y evolución de la vivienda colectiva. Ruiz y Garmendia (2023) sostienen que las tipologías y los marcos normativos deben concebirse de manera articulada, promoviendo configuraciones capaces de admitir modificaciones materiales sin comprometer el funcionamiento del conjunto. Este enfoque representa un avance respecto de la visión exclusivamente jurídica al reconocer que el régimen de propiedad participa activamente en la construcción del proyecto. No obstante, el análisis continúa centrado en la escala arquitectónica y en la flexibilidad tipológica, sin profundizar en las consecuencias que estas decisiones tienen sobre el comportamiento térmico a escala microurbana y las dinámicas sociales que estas propician en los espacios comunes.

Una tercera perspectiva desplaza la atención hacia los procesos de gobernanza y gestión colectiva de la vivienda. Diversos estudios internacionales muestran que conjuntos con configuraciones físicas similares presentan desempeños disímiles en función de las reglas institucionales que organizan la toma de decisiones, distribuyen responsabilidades y regulan el mantenimiento de los espacios compartidos (Gao & Ho, 2016). Vergara

d'Alençon et al., (2019) analizan conjuntos de vivienda social en Chile, sostienen que la sostenibilidad de estos desarrollos depende tanto de las condiciones físicas del proyecto como de las capacidades organizativas e institucionales construidas por sus habitantes y que ello requiere integrar dimensiones técnicas, organizacionales y socioculturales, superando las intervenciones centradas exclusivamente en la construcción de viviendas. Desde una perspectiva más amplia, Ostrom (1990) demuestra que el funcionamiento sostenible de los bienes comunes no depende exclusivamente de su diseño, sino de la existencia de reglas compartidas, monitoreo y formas de organización colectiva. En conjunto, estos trabajos coinciden en reconocer que las instituciones constituyen un componente central para comprender el funcionamiento de los espacios comunes. Sin embargo, el análisis permanece centrado en los procesos de gestión y organización social, sin considerar cómo estas dinámicas interactúan con la configuración espacial y las condiciones ambientales de los conjuntos residenciales.

Una cuarta perspectiva comprende la producción del hábitat como un proceso complejo en el que intervienen simultáneamente políticas públicas, actores sociales, decisiones proyectuales y formas de gestión (Fique, 2008; Del Río, 2015; Jiménez García, 2019). Desde este enfoque, el interés deja de centrarse exclusivamente en la vivienda como objeto construido para comprender los procesos mediante los cuales se producen las condiciones del habitar. Esta perspectiva constituye el principal fundamento conceptual del presente trabajo al reconocer que el hábitat emerge de la interacción entre múltiples dimensiones. Sin embargo, aun dentro de este enfoque, el régimen de propiedad suele aparecer como uno de los componentes que participan en dichos procesos, sin ser analizado específicamente como un mecanismo capaz de articular las relaciones entre las dimensiones físicas-institucionales-sociales.

Hasta aquí, las distintas perspectivas analizadas coinciden en reconocer que el régimen de propiedad constituye un componente relevante de la producción del hábitat, aunque lo interpretan desde diferentes funciones como instrumento jurídico, decisión proyectual, mecanismo de gestión o parte de procesos más amplios de producción del espacio. En todos los casos, las instituciones que regulan la propiedad no operan de manera aislada, sino que inciden sobre las decisiones mediante las cuales se configura materialmente el hábitat. En consecuencia, resulta pertinente analizar cómo estas formas de organización institucional se expresan en la configuración física de los conjuntos residenciales y en las condiciones térmicas y sociales que de ella se derivan.

El presente trabajo propone analizar si es la política habitacional el punto de partida de un proceso que, mediante la definición de determinados regímenes de propiedad y decisiones proyectuales, configura formas específicas de producción del hábitat. Bajo esta perspectiva, el régimen de propiedad constituye el mecanismo institucional que vincula las decisiones de diseño con las modalidades de gestión de los espacios de uso común. Estas condiciones inciden sobre la configuración morfológica de los conjuntos y sobre las posibilidades de uso, mantenimiento y transformación de dichos espacios, repercutiendo en su comportamiento microclimático y, en consecuencia, en las formas de uso, apropiación y cohesión social que allí se desarrollan. Desde esta perspectiva, los espacios de uso común constituyen la unidad de análisis donde convergen estas relaciones de reciprocidad e interacción, permitiendo comprender de manera integrada cómo las políticas habitacionales producen efectos diferenciales sobre las condiciones de habitabilidad de la vivienda colectiva.

SECUENCIA METODOLÓGICA

El trabajo adopta un enfoque metodológico mixto (cualitativo–cuantitativo) de carácter secuencial explicativo, estructurado en dos niveles de análisis complementarios que articulan dimensiones institucionales, morfológicas, ambientales y sociales.

En un primer nivel se desarrolla un análisis histórico-documental de las políticas habitacionales implementadas en la ciudad de Rosario, considerando los distintos planes, programas y subprogramas promovidos desde mediados del siglo XX hasta la actualidad. El objetivo consiste en reconstruir la evolución de las modalidades de producción del hábitat en relación con los modelos de desarrollo predominantes, identificando las transformaciones en las formas de organización espacial, las tipologías residenciales y los regímenes de propiedad adoptados en cada período. Este análisis permite reconocer las distintas configuraciones institucionales que dieron origen a los conjuntos habitacionales y establecer el marco de interpretación para la selección de los casos de estudio.

En un segundo nivel se realiza un estudio comparado de dos conjuntos de vivienda financiados por el Estado —Barrio Acindar y Zona Cero—, seleccionados por presentar espacios de uso común en el centro de la manzana y por representar configuraciones contrastantes del régimen de propiedad tanto de las unidades funcionales como de los espacios de uso común. El análisis se organiza siguiendo la secuencia causal propuesta en el marco conceptual.

En primer lugar, se caracteriza el régimen de propiedad de cada conjunto mediante el análisis de la documentación catastral, normativa y dominial, identificando las formas de tenencia de las unidades funcionales y de los espacios de uso común, así como las reglas que regulan su uso, transformación, administración y utilización. Posteriormente, se analiza la configuración morfológica de los conjuntos a partir de una serie de indicadores urbanos y edificios vinculados a la geometría, densidad y compacidad, huella y permeabilidad, vegetación, materialidad, accesibilidad y conectividad, infraestructura y gestión. Esta caracterización permite reconocer las diferencias espacio-materiales derivadas de las distintas modalidades de producción. Sobre esta base se evalúa el comportamiento térmico de los espacios de uso común mediante el monitoreo de la temperatura del aire exterior en condición estival, con el propósito de identificar las diferencias térmicas asociadas a la configuración morfológica de cada conjunto. Finalmente, se determina el ICSV, instrumento que permite diagnosticar el tejido social y evaluar cómo interactúan las personas en su espacio cotidiano.

La integración de estos niveles de análisis posibilita interpretar los mecanismos mediante los cuales distintas configuraciones del régimen de propiedad inciden sobre la evolución morfológica de los conjuntos y, a través de ella, sobre las condiciones térmicas, las dinámicas de apropiación y los niveles de cohesión social vecinal resultantes. De este modo, la comparación trasciende la descripción de dos experiencias particulares para identificar relaciones causales entre las decisiones institucionales que estructuran la producción del hábitat y las condiciones de habitabilidad observadas.

UNA MIRADA DE LA POLÍTICA HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE ROSARIO

La Provincia de Santa Fe presenta una trayectoria consolidada en el desarrollo de políticas públicas de vivienda, sobre todo en la ciudad de Rosario, con énfasis en la descentralización territorial y la implementación de programas orientados hacia los sectores más vulnerables. A pesar de ello, la complejidad de las problemáticas urbanas plantea desafíos en términos de coordinación y articulación entre las diferentes áreas de gobierno.

La escala municipal se configura como un ámbito de proximidad para la gestión de las desigualdades socioespaciales; no obstante, presenta limitaciones para constituirse como instancia efectiva de mediación frente a los conflictos y disputas inherentes al acto de la territorialidad. En el marco de los procesos de descentralización, la ampliación de competencias y la adopción de esquemas de gestión intersectorial y multinivel coexisten

con restricciones en las capacidades estatales, la coordinación institucional y la disponibilidad de recursos.

Los conjuntos de vivienda colectiva incorporan espacios de uso común cuya gestión involucra distintos actores —organismos públicos, organizaciones barriales y residentes—, configurando escenarios donde las responsabilidades de administración y mantenimiento suelen presentar dificultades de articulación institucional (Salgado et al., 2017). La naturaleza híbrida de estos, en tanto ámbitos de condición intermedia entre lo público y lo privado, se caracterizan por una superposición de competencias y responsabilidades que dificulta delimitar con claridad quién debe intervenir sobre ellos (Figura II).

Figura II. Espacios de uso común



Fuente: Elaboración propia.

Esta condición de indeterminación funcional y jurisdiccional pone en evidencia vacíos de gestión asociados a las tensiones propias de los regímenes de propiedad y a las ambigüedades de las responsabilidades entre los distintos actores involucrados. Se produce una disociación entre la proximidad institucional y la efectiva capacidad de sostener, regular y mantener estos espacios en el tiempo.

CASOS DE ESTUDIO

Los casos seleccionados y analizados en este trabajo —Barrio Acindar y Zona Cero— constituyen expresiones diferenciadas de dos modelos de producción del hábitat desarrollados en Rosario en contextos históricos, políticos e institucionales diferentes (Figura III). Aunque ambos corresponden a conjuntos habitacionales promovidos y/o financiados por el Estado y concebidos como proyectos urbanos integrales, responden a políticas habitacionales, instrumentos de implementación, modalidades de financiamiento

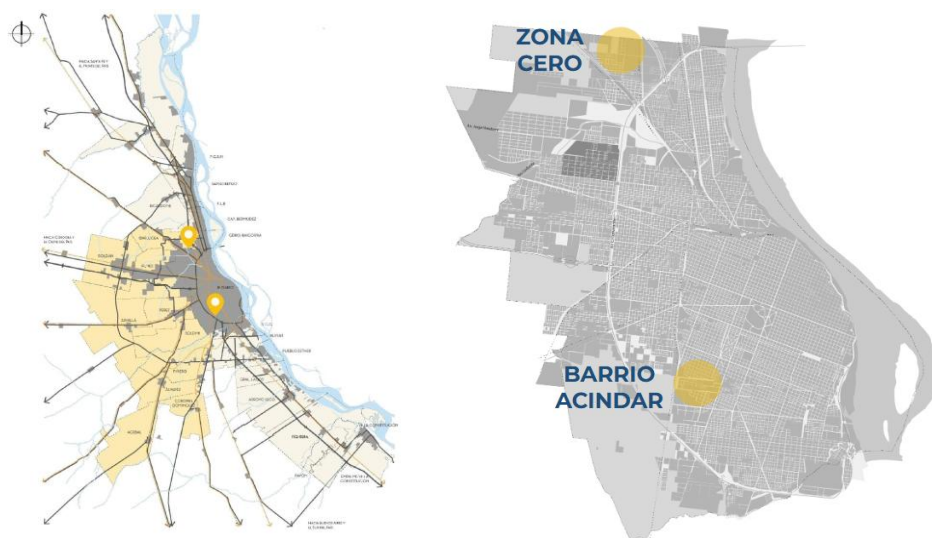
y esquemas de gestión sustancialmente distintos. Estas diferencias no sólo condicionaron las formas de producción del suelo urbano, la composición social de sus residentes y los regímenes de propiedad, sino también la configuración morfológica, las formas de uso y apropiación, las condiciones de gestión y mantenimiento de los espacios de uso común lo que los convierte en un campo comparativo pertinente para analizar las implicancias del régimen de propiedad en la configuración del hábitat.

Acindar —ubicado en la zona sudoeste de Rosario— responde a un modelo de urbanización asociado a la lógica de barrio obrero planificado desarrollado durante el proceso de industrialización de mediados del siglo XX, en el marco de las políticas de bienestar y del régimen de financiación habitacional consolidado mediante el Segundo Plan Quinquenal. El Banco Hipotecario Nacional actuó como fuente de financiamiento para el acceso a la vivienda —a través de la Cooperativa de Consumos y Vivienda Ltda. del Personal de Acindar S.A.— mientras que la empresa Acindar promovió el emprendimiento sobre suelo de su propiedad siendo una estrategia de radicación y estabilidad de la mano de obra industrial (El libro del Barrio Acindar, 2011).

Zona Cero constituye una expresión de las políticas federales de vivienda implementadas a partir de 2003 mediante el Plan Federal de Vivienda, concebido como una estrategia para enfrentar el déficit habitacional, reactivar la obra pública, generar empleo y dinamizar la economía tras la crisis de 2001. Su ejecución requirió una compleja articulación entre los niveles nacional, provincial y municipal, así como la participación coordinada de diversos organismos técnicos e instituciones públicas (Barenboim & Aused, 2021).

En términos urbanos, esta política consolidó el regreso del Estado como actor central en el financiamiento y la planificación habitacional, promoviendo la producción masiva de conjuntos residenciales en áreas de reciente expansión urbana y en plazos de ejecución acotados. No obstante, el énfasis puesto en la construcción de nuevas viviendas priorizó la respuesta cuantitativa al déficit habitacional, relegando la consolidación de dispositivos institucionales destinados a la gestión, el mantenimiento y el acompañamiento de los espacios comunes una vez finalizadas las obras (Pontoni, 2007).

Figura III. Ubicación de los casos de estudio: Barrio Acindar y Zona Cero



Fuente: Elaboración propia.

Estas diferencias permiten comprender que las configuraciones espaciales observadas constituyen la materialización física de modelos habitacionales distintos, con diferentes formas de producir el suelo urbano, seleccionar a sus destinatarios, organizar la gestión y sostener el mantenimiento del hábitat. La Tabla I sintetiza los principales aspectos comparativos considerados en el estudio.

Tabla I. Caracterización comparativa de los casos de estudio

	Barrio Acindar	Zona Cero
Plan / Programa / Sub programa	Régimen de Financiación de Centros Urbanos de Vivienda del Banco Hipotecario Nacional	Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas (Plan Federal II)
Período de producción	(Primera etapa) Inicio de obra 1951 Finalización de obra 1956	(Polígono I) Inicio de obra 2006 Finalización de obra 2012
Contexto de la política habitacional	Política de vivienda obrera vinculada al desarrollo industrial y a la expansión del Estado de bienestar	Política nacional posterior a la crisis de 2001 orientada a reducir el déficit habitacional y a reactivar la economía mediante la construcción masiva de viviendas
Objetivo principal	Proveer de vivienda propia a trabajadores industriales, fomentando la productividad mediante el bienestar y el control social	Producción masiva de vivienda propia, generación de empleo y expansión urbana planificada
Organismo promotor	Empresa Acindar S.A.	Gobierno Nacional (financiamiento), Gobierno de Santa Fe DPVU (ejecución), Municipalidad de Rosario (regulación urbanística)

Actores participantes	Acindar S.A. (a través de la Cooperativa de Consumos y Vivienda Ltda. del Personal de Acindar S.A.) Estado Nacional (a través del Banco Hipotecario Nacional)	Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (Estado Nacional) Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (Provincia de Santa Fe) Servicio Público de la Vivienda (Municipalidad de Rosario)
Financiamiento	Banco Hipotecario Nacional	Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (Estado Nacional)
Ejecución	Licitaciones por etapas	Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (Provincia de Santa Fe) Licitaciones por etapas de hasta 300 viviendas Infraestructura complementaria mediante programas específicos (Municipalidad de Rosario) Licitaciones por etapas
Modalidad de acceso	Acceso a través de un sistema de ahorros para los trabajadores implementado por la Cooperativa de Consumos y Vivienda Ltda. del Personal de Acindar S.A.	Adjudicación mediante Registro Único y sorteos de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (Provincia de Santa Fe)
Destinatarios	Trabajadores de la planta Acindar y sus familias	Familias no propietarias con ingresos demostrables; cupo destinado a relocalización de familias asentadas sobre el Canal Ibarlucea.
Tipologías	Viviendas unifamiliares apareadas en planta baja	Viviendas unifamiliares, dúplex y triplex
Régimen de propiedad vivienda	Propiedad individual	Individual (duplex) y Colectiva (triplex)
Régimen de propiedad del espacio de uso común	El suelo era propiedad de la Cooperativa de Consumos y Vivienda Ltda. del Personal de Acindar S.A. y según entrevistas a vecinos fue cedido en el año 2012 a la Municipalidad de Rosario Según la Ordenanza N° 9029/2012 se denomina Centro de Manzana Municipal (CEMAM), en el Barrio Acindar de la ciudad, en aquellas manzanas particulares cuyos espacios interiores sean de Propiedad Municipal y de Uso Público	El suelo es propiedad de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo (DPVyU)
Organización y accesibilidad del espacio común	Condición de centro de manzana, arbolados y parqueizados, concebidos como extensión del patio con accesos públicos desde la calle y privados desde las viviendas	Condición de centro de manzana, sin arbolado y parqueizado, concebido como un espacio de estacionamiento para viviendas colectivas (triplex) y un pequeño sector "a vegetal"
Gestión prevista	La Cooperativa de Consumos y Vivienda Ltda. del Personal de Acindar S.A. delegaba las tareas de cuidado y mantenimiento del espacio común a empleados de la fábrica	Se propuso desde el estado la organización por consorcios de los vecinos correspondientes a las unidades "triplex"

Gestión actual	Cuando este espacio pasa a ser propiedad Municipal la gestión se da a través de prácticas comunitarias espontáneas y la apropiación vecinal	Los consorcios se disolvieron
Pautas para mantenimiento de los espacios comunes	Barrio Acindar corresponde a un Área de Protección Histórica (APH 35) y le corresponden las siguientes normativas: Ordenanza N° 9.068 / 2013 Ordenanza N° 10.423	Las disposiciones de las leyes provinciales de vivienda social y los Reglamentos de Copropiedad y Administración inscriptos para cada bloque de propiedad horizontal Código Civil y Comercial de la Nación (Capítulo de Propiedad Horizontal, Artículos 2037 al 2072) Plan de Detalle "Barrio Centro del Plan Habitacional Ibarlucea"

Fuente: Elaboración propia

A partir de las características sintetizadas en la **Tabla I**, resulta evidente que las diferencias observadas entre ambos conjuntos no responden únicamente a decisiones proyectuales o tipológicas, sino que se originan en las propias políticas habitacionales que les dieron origen. Mientras Acindar fue concebido para alojar una comunidad laboral relativamente homogénea, articulando la acción Estado-Empresa en torno a un proyecto de bienestar asociado al trabajo industrial, Zona Cero respondió a una política de producción masiva de vivienda orientada a resolver el déficit habitacional mediante una compleja articulación entre distintos niveles del Estado y múltiples organismos públicos.

Estas diferencias se reflejan directamente en la organización espacial de los conjuntos. En Acindar, la estructura se organiza en torno a un esquema de propiedad individual donde el proyecto incorpora una relación directa entre cada unidad de vivienda y el centro de manzana, a partir de la continuidad entre el patio privado y el espacio común. Esta condición garantiza un acceso cotidiano, inmediato y relativamente homogéneo, favoreciendo procesos de apropiación más estables. La configuración morfológica presenta baja densidad, alta permeabilidad del suelo y una significativa presencia de vegetación, lo que refuerza la integración entre espacio doméstico y espacio abierto. La homogeneidad tipológica y la relativa estabilidad socio-residencial han contribuido a consolidar dinámicas de uso continuas (Figura IV).

Figura IV. Sistema de propiedad en Acindar



Fuente: Elaboración propia

Por su parte, Zona Cero —localizado en el noroeste de la ciudad— presenta una estructura que combina regímenes de propiedad individual y colectiva, a partir de tipologías de media densidad (dúplex y tríplex) con mayor compacidad edilicia y densidad poblacional. A diferencia de Acindar, el acceso al espacio abierto no se resuelve de manera directa desde las unidades de vivienda, sino que se encuentra mediado por dispositivos colectivos, lo que introduce una mayor dependencia de las condiciones de accesibilidad, de los acuerdos entre vecinos y de las formas de gestión. La configuración morfológica —caracterizada por menor permeabilidad, escasa cobertura vegetal y mayores niveles de sellamiento del suelo—, junto con la heterogeneidad en las condiciones de acceso, ha derivado en procesos fragmentados de apropiación, con menor uso efectivo del espacio común y mayor variabilidad en las dinámicas sociales (Figura V).

Figura V. Prototipos Zona Cero



Fuente: Elaboración propia

Más allá de estas diferencias, ambos conjuntos comparten un rasgo proyectual relevante, la concepción original de los centros de manzana como espacios abiertos de uso común. En ambos casos, estos ámbitos fueron diseñados con accesos desde el exterior de la manzana, con la intención de funcionar como dispositivos de integración barrial y no exclusivamente como espacios restringidos a los residentes inmediatos. Sin embargo, en la práctica, estos espacios han atravesado procesos progresivos de cierre y control de accesos, principalmente asociados a problemáticas de inseguridad, que han tendido a restringir su uso a los vecinos.

Este proceso no es homogéneo ni absoluto. En algunos casos, los centros de manzana permanecen abiertos o incorporan dispositivos de cierre como portones sin llave que operan más como mecanismos simbólicos de delimitación que como barreras físicas efectivas. Estas configuraciones intermedias introducen gradientes entre público-privado, evidenciando cómo las prácticas sociales redefinen las condiciones de accesibilidad previstas originalmente por el proyecto.

Estas características permiten evidenciar cómo los instrumentos de las políticas públicas configuran morfologías urbanas que devienen en comportamientos térmicos y sociales diferenciados. Mientras que en Acindar la relación directa entre vivienda y espacio común favorece procesos de apropiación más estables e integrados al habitar cotidiano, en Zona

Cero la mediación colectiva introduce mayores exigencias organizativas que, en ausencia de mecanismos de organización, tienden a traducirse en desigualdades en términos de derechos (Infobae, 2024; La Capital, 2015; La Nación, 2024; La Política Online, 2024; Rosario3, 2015).

En ambos conjuntos, la dimensión de la gestión emerge como un factor crítico que condiciona el uso y funcionamiento efectivo de las configuraciones espaciales proyectadas. Más allá de las diferencias morfológicas y tipológicas, se observa —a través de las encuestas realizadas— la ausencia de dispositivos institucionales sostenidos que acompañen en el tiempo la administración, el mantenimiento y la regulación de los espacios de uso común. Esta situación resulta particularmente significativa en aquellos sectores donde el régimen de propiedad colectiva exige mayores niveles de coordinación entre los habitantes. En estos casos, la falta de estructuras organizativas consolidadas —ya sea a través de consorcios, instancias de mediación o acompañamiento estatal sostenido— tiende a trasladar la responsabilidad de gestión a los propios residentes, generando respuestas heterogéneas y, en muchos casos, soluciones irregulares y de conflicto.

De este modo, la gestión deja de entenderse como una instancia posterior al proyecto para constituirse en una dimensión estructural de la producción del hábitat, cuya ausencia o debilidad incide directamente en las condiciones de uso, apropiación y mantenimiento del mismo. Finalmente, las diferencias observadas entre los casos no solo responden a sus configuraciones físicas o a sus regímenes de propiedad, sino también a las capacidades —diferenciales y frecuentemente insuficientes— para sostener en el tiempo las condiciones que dichas configuraciones requieren para su adecuado funcionamiento.

FACTORES QUE DETERMINAN LAS DIFERENCIAS MORFOLÓGICAS

Existen determinados factores que inciden en la configuración morfológica de los conjuntos seleccionados operando de manera articulada en distintas escalas de decisión. En primer lugar, las lógicas de implantación y las características del tejido urbano preexistente condicionan el modo en que se estructuran las piezas edilicias, así como la relación entre edificación y espacio abierto. A su vez, las regulaciones urbanísticas y los parámetros normativos —densidades, indicadores de ocupación, alturas máximas y estándares de superficie— establecen un marco que orienta y delimita las posibles alternativas de diseño.

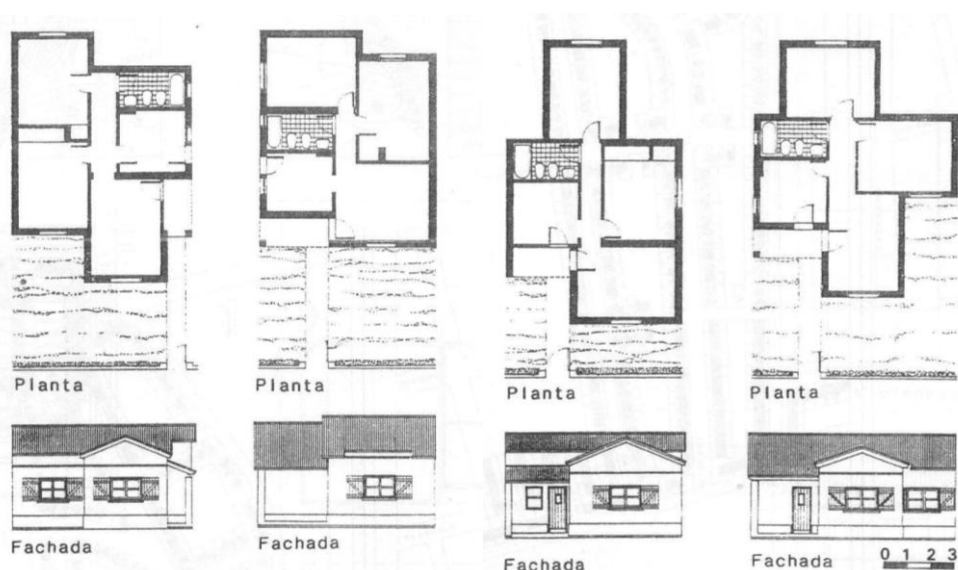
En paralelo, las modalidades de gestión y financiamiento de cada intervención introducen grados variables de flexibilidad o rigidez en el proceso proyectual, lo que incide en la

posibilidad de adaptación a condiciones específicas del sitio, así como en la definición de espacios comunes. Finalmente, las decisiones de proyecto —tanto en su dimensión arquitectónica como urbana— organizan la relación entre unidades habitacionales, conjuntos y espacio público, configurando distintos modos de agrupamiento, repetición y articulación espacial.

PROTOTIPOS DE VIVIENDA

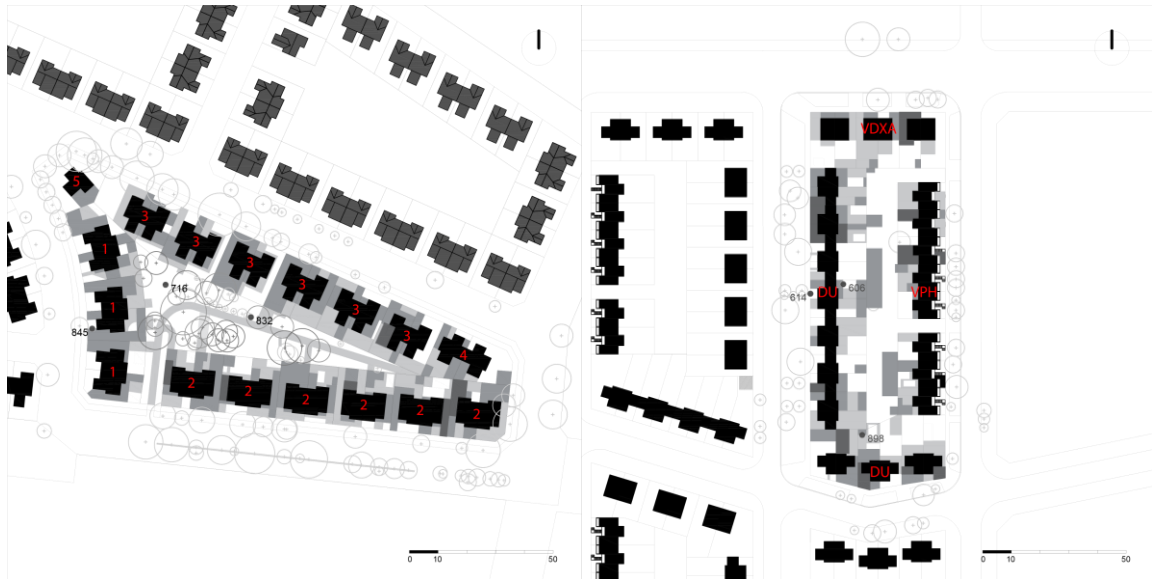
En Acindar el proyecto está pensado en base a prototipos de vivienda individual de planta baja apareada (Figura VI) mediante el uso del típico chalet californiano, propio de la época política denominada como “peronista” en Argentina. Cada unidad comparte un muro medianero y libera un lateral, conectando retiro por servidumbre del jardín frontal con el patio del fondo del lote y el espacio de uso común en centro de manzana (Figura VII).

Figura VI. Planimetría y prototipos de vivienda en Acindar



Fuente: EPEV-CURDIUR

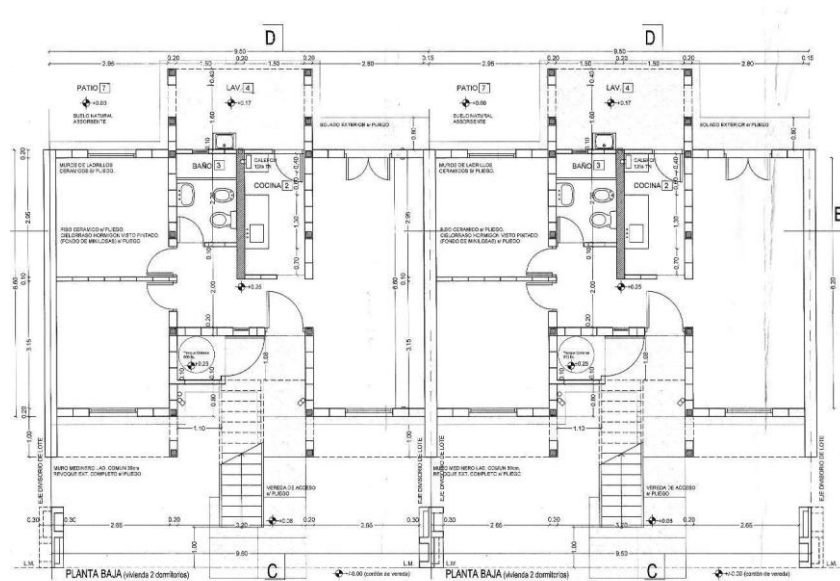
Figura VII. Ubicación de los prototipos en cada caso de estudio



Fuente: Elaboración propia.

En Zona Cero se utilizan 3 prototipos de vivienda por manzana (dúplex y triplex). El patrón de ordenamiento territorial toma la misma lógica que Acindar respecto a las viviendas dispuestas del lado norte y sur de la manzana (comparten una medianera y liberan un lateral), no así en sentido este y oeste donde tienden a construir una fachada continua (Figura VII). Dentro del conjunto, el prototipo VPH (Figura VIII), produce una huella edificada continua, con los ingresos de las viviendas en conexión directa con la vereda. No existen pasos ni retiros que conecten frente-fondo, el prototipo “da la espalda” al espacio de uso común en centro de manzana. Este desarrollo propone que los vecinos utilicen el centro de manzana como estacionamiento de sus vehículos particulares dejando un espacio disponible como “espacio verde”. Se asigna una función de la vivienda al espacio público, sin indicar qué espacio corresponde a cada familia de manera que, la no materialización y la falta de un orden claro, define a ese espacio de manera azarosa y conflictiva en cuanto a los límites particulares y colectivos.

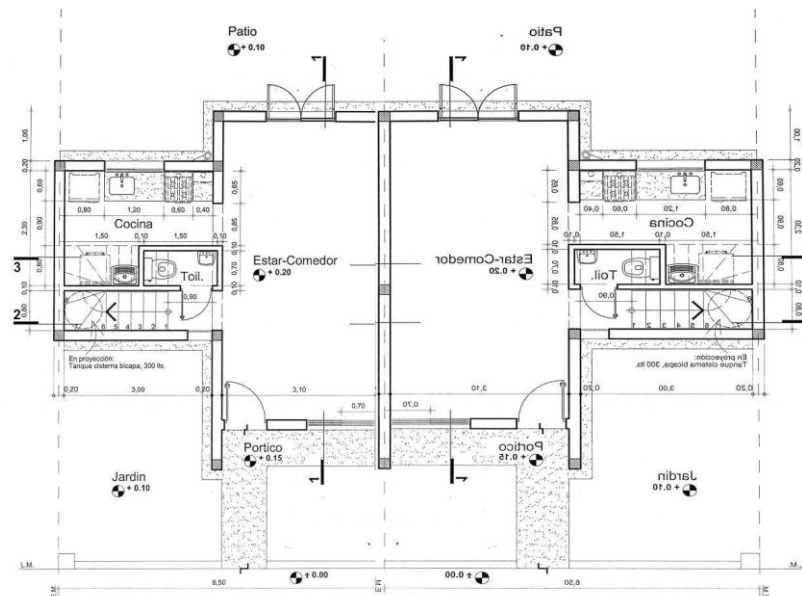
Figura VIII. Prototipo VPH



Fuente: Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

Por otra parte, en el lado oeste de la manzana se utiliza el prototipo DU (Figura IX), disponiendo a las viviendas apareadas con simetría especular y huella edificada continua. Hacia el lado sur se utiliza el mismo prototipo pero esta vez por la dimensión de los lotes uno de los lados queda libre, generando una huella edificada discontinua. Por último, en el lado norte se toma el prototipo VDXA (Figura X) que mantiene la simetría especular de los prototipos anteriores, pero dejando el espacio vacío hacia uno de sus lados dando como resultado una huella edificada discontinua.

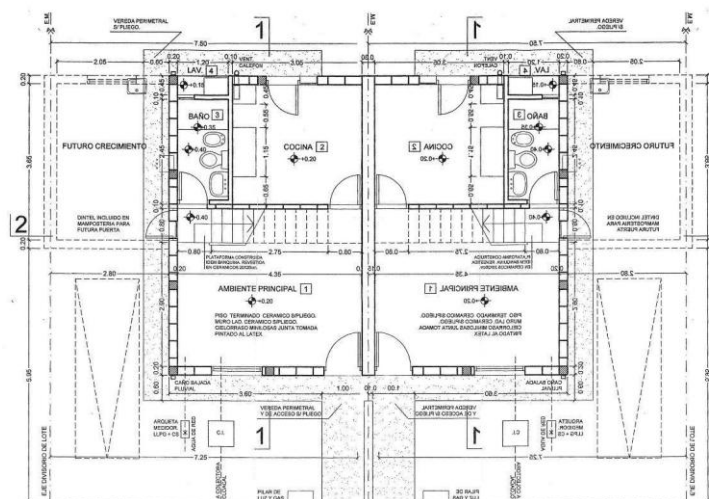
Figura IX. Prototipo DU



Fuente: Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

En ambos conjuntos las viviendas corresponden a prototipos de dos dormitorios, baño, cocina y living comedor. Según la ubicación en la manzana pueden variar para adaptarse a las dimensiones de la misma.

Figura X. Prototipo VDXA



Fuente: Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo

DESCRIPTORES E INDICADORES URBANOS DE LOS CASOS DE ESTUDIO

La configuración geométrica de los casos presenta diferencias estructurales significativas. Acindar adopta una morfología de manzana triangular con orientación predominante E-O, mientras que Zona Cero se organiza a partir de una trama regular (ortogonal y en damero) de manzanas rectangulares con orientación N-S. Estas diferencias inciden directamente en las condiciones de exposición solar y ventilación.

En términos de proporciones espaciales, la relación altura/ancho (H/W) es menor en Acindar (0,25), lo que configura un tejido más abierto y con mayor exposición al cielo. En contraste, Zona Cero presenta valores más elevados (0,37), asociados a un mayor grado de confinamiento espacial. Esta condición se refuerza en los centros de manzana, donde Zona Cero registra menores anchos y mayores alturas de borde, configurando espacios más encapsulados.

En cuanto a la densidad, ocupación y compacidad, Zona Cero presenta una mayor densidad habitacional, con 50 unidades frente a 33 en Acindar. Sin embargo, esta mayor concentración no se traduce en una mayor ocupación del suelo, sino en una optimización volumétrica, evidenciada por la compacidad (2,43 *versus* 1,79). Por su parte, Acindar presenta un mayor porcentaje de superficie edificada (51% *versus* 42%), ocupación extensiva del suelo asociada a tipologías de baja altura. En este sentido, mientras Zona Cero intensifica el uso del volumen construido, Acindar lo hace a través de la expansión horizontal.

En términos de huella, permeabilidad y porosidad, las diferencias en la ocupación del suelo se reflejan en las condiciones de permeabilidad. Acindar presenta mayor superficie permeable (2889 m²) y mayor índice de porosidad (21%), lo que indica una mayor capacidad de regulación ambiental. En contraste, Zona Cero posee menor superficie permeable (2184 m²) y una porosidad reducida (15%), asociada a mayor sellamiento del suelo. Asimismo, el centro de manzana de Acindar presenta mayor superficie, lo que amplía las posibilidades de uso y apropiación.

Por otra parte, la presencia de vegetación constituye una de las diferencias más significativas entre los casos. Acindar posee 44 árboles y diversidad de especies (22). Por el contrario, Zona Cero presenta una cobertura vegetal prácticamente inexistente (2 árboles y 2 especies). Esta diferencia incide directamente en la regulación microclimática, particularmente en los procesos de enfriamiento durante el día.

En cuanto a la materialidad y propiedades superficiales, en ambos casos se registra el uso de asfalto en calzadas, sin embargo, las cubiertas presentan diferencias relevantes: en Acindar predominan materiales tradicionales como la teja, asociados a un albedo bajo, mientras que en Zona Cero se emplean cubiertas livianas (chapa o superficies pintadas), con albedo medio. Estas condiciones influyen en los procesos de absorción y reflexión de la radiación, afectando el comportamiento térmico de los conjuntos, especialmente en contextos de alta exposición solar.

La accesibilidad, conectividad y relación con el espacio común constituye una diferencia estructural entre ambos casos. En Acindar, el 70% de las viviendas presenta acceso directo al espacio común, con un total de 23 accesos privados, lo que favorece una relación cotidiana y directa con el mismo. En contraste, en Zona Cero no se registran accesos directos desde las viviendas, existiendo únicamente accesos públicos. Esta condición limita la integración funcional del centro de manzana en las prácticas diarias, afectando su uso y apropiación.

En términos de infraestructura, gestión y mantenimiento los conjuntos evidencian diferencias en el sostenimiento del espacio común. Acindar cuenta con sistemas de riego y presenta un estado de mantenimiento calificado como bueno. Por el contrario, en Zona Cero no se registran sistemas de riego y el mantenimiento es deficiente, lo que impacta en la calidad ambiental y en las posibilidades de uso del espacio.

Por último, respecto a las condiciones de apertura y exposición, el Factor de Visión del Cielo (SVF) permite sintetizar las condiciones de apertura del tejido. En Acindar, los valores son más bajos (0,33 en centros de manzana), indicando mayor presencia de obstáculos como vegetación y edificaciones. En Zona Cero, los valores son significativamente más elevados (hasta 0,80), reflejando una mayor exposición al cielo y, por ende, mayor incidencia de radiación solar directa. Esta condición, combinada con la baja cobertura vegetal, contribuye a un comportamiento térmico menos favorable en los espacios exteriores.

En conjunto, las dimensiones analizadas permiten identificar dos modelos morfológicos diferenciados:

- Acindar, caracterizado por un tejido más abierto, permeable y con alta presencia vegetal, que favorece la regulación ambiental y la accesibilidad al espacio común.

- Zona Cero, definido por una mayor compacidad y densidad, con menor permeabilidad, escasa vegetación y accesibilidad restringida al centro de manzana, lo que condiciona tanto el desempeño ambiental como las dinámicas de uso del espacio.

DIAGNÓSTICO DEL COMPORTAMIENTO TÉRMICO

Se realizó un monitoreo de la temperatura del aire exterior del 7 al 10 de febrero de 2025 en los espacios de uso común de cada uno de los conjuntos habitacionales. Para ello se utilizaron dataloggers de tipo Novus TagTemp, los cuales registraron datos cada 15 minutos. Dicho instrumental fue colocado a una altura de 2 m siguiendo los criterios metodológicos estandarizados para estudios de clima urbano (Oke & Canada, 2006). Los dataloggers fueron testeados y calibrados previo al inicio de las mediciones en condiciones similares, al aire libre y en días claros.

DETERMINACIÓN DEL ICSV

El instrumento utilizado —índice de cohesión social vecinal— define la cohesión social vecinal como el conjunto de vínculos, interacciones y prácticas de cooperación entre habitantes de un entorno residencial, centrando el análisis en la escala del barrio, y permitiendo vincular dinámicas sociales con características del espacio habitacional inmediato.

La determinación del ICSV parte de un estudio previo (Autor et al., 2025), que utiliza y adapta la herramienta propuesta por (Betanzo et al., 2015). Este índice se construye en base a un cuestionario que se estructura en dimensiones que abordan distintos ejes relacionales: confianza interpersonal, sentido de pertenencia e identidad barrial, participación comunitaria, redes de apoyo, y confianza en liderazgos e instituciones locales. También incorpora variables vinculadas al trabajo voluntario, donaciones y participación política, captando diversas formas de involucramiento social. Cada dimensión se evalúa mediante una serie de preguntas considerando percepciones, actitudes y prácticas cotidianas, a partir de escalas ordinales que permiten sistematizar la información y el posterior tratamiento estadístico. El índice final se construyó integrando cuatro ejes principales ponderados equitativamente, cuyo promedio en escala ordinal permite obtener un valor sintético del ICSV.

En particular, la aplicación del instrumento se adaptó a los casos de estudio, incorporando variables específicas relativas al acceso, delimitación y uso de espacios comunes en

centros de manzana. El diseño muestral contempló 149 encuestas en ambos conjuntos analizados, considerando únicamente para este estudio, las respuestas de habitantes de las manzanas analizadas.

PRINCIPALES HALLAZGOS Y DISCUSIÓN

El régimen de propiedad puede considerarse una variable estructurante del hábitat en tanto organiza condiciones materiales y normativas que inciden directamente en la producción del espacio habitacional. Define escalas de intervención, grados de estandarización tipológica, modalidades de gestión del espacio común y márgenes de transformación de la unidad de vivienda, condicionando así la morfología y las dinámicas de uso. En este sentido, opera como un dispositivo que articula decisiones políticas, forma urbana y prácticas de habitar. El enfoque propuesto permite analizar de manera integrada la incidencia del régimen de propiedad en la configuración morfológica, el comportamiento térmico y las dinámicas de apropiación social en los casos de estudio. Esta perspectiva habilita una lectura relacional de dichas dimensiones, superando abordajes fragmentados y reconociendo al sistema de propiedad como un factor que articula decisiones proyectuales, condiciones materiales y prácticas sociales en la producción del espacio urbano.

PROPIEDAD Y CONFIGURACIÓN MORFOLÓGICA

El régimen de propiedad no solo define relaciones jurídicas, sino que también delimita el campo de posibilidades proyectuales y tipológicas, condicionando tanto la configuración morfológica inicial de las unidades como las formas de acceso y uso del espacio público.

Los mecanismos de ampliación y reconfiguración en las unidades de vivienda colectiva tienen dificultades resolutorias inherentes a su propia condición, la imposibilidad de crecimiento volumétrico y las restricciones propias de las normativas respecto a la copropiedad, ambas se plantean como los principales aspectos a resolver (Ruiz y Garmendia, 2023).

En términos generales, las formas de propiedad individual se asocian a configuraciones de baja densidad —como viviendas unifamiliares aisladas o apareadas— desarrolladas en una o dos plantas y con acceso directo al suelo, donde cada unidad dispone de espacios exteriores propios (patio), resolviendo de manera individual la relación con el espacio abierto.

En contraste, los sistemas de propiedad colectiva habilitan configuraciones de mayor densidad, tales como edificios en altura o conjuntos de media densidad organizados en torno a espacios comunes, con circulaciones y servicios compartidos. Dichas configuraciones permiten optimizar el uso del suelo urbano, aunque introducen mayor complejidad en términos de gestión y mantenimiento al no presentar todas las familias las mismas posibilidades espaciales respecto a la relación con el exterior. El acceso al espacio público y a superficies permeables no se resuelve de manera individual, sino que se mediatiza colectivamente, como los espacios de uso común localizados en el centro de manzana.

Esta diferencia no es menor, mientras que en los esquemas de propiedad individual el acceso al espacio abierto constituye un atributo intrínseco de cada unidad habitacional, en los regímenes colectivos dicho acceso depende de condiciones de uso, apropiación y gestión compartida. En consecuencia, el sistema de propiedad introduce una distribución diferencial en el acceso a recursos espaciales clave —como el suelo absorbente, la vegetación o los espacios de encuentro— que inciden tanto en las condiciones ambientales como en las dinámicas de interacción social.

Asimismo, la existencia de espacios comunes no garantiza por sí misma su uso efectivo ni su apropiación colectiva. En ausencia de acuerdos institucionales y dispositivos de gestión adecuados a cada caso, estos espacios pueden presentar limitaciones en su accesibilidad, uso y mantenimiento cotidiano, generando desigualdades internas entre los residentes en función de su localización, prácticas sociales y capacidad de apropiación.

Tabla II. Sistema de propiedad de cada caso de estudio

	Propiedad individual	Cantidad de viviendas	Propiedad colectiva	Cantidad de viviendas
Barrio Acindar	100%	33	0%	0
Zona Cero	52%	26	48%	24

Fuente: Elaboración propia

La Tabla II contrasta dos lógicas de producción del hábitat. En Acindar predomina un régimen de propiedad exclusivamente individual, mientras que en Zona Cero se introduce una fracción de propiedad colectiva que altera la estructura de tenencia del conjunto. Esta diferencia no es solo cuantitativa, sino que expresa dos modelos de organización del

espacio habitacional: uno basado en la unidad privada como principio estructurante, y otro que incorpora componentes de gestión y uso compartido.

En este marco, el régimen de propiedad se constituye como un principio de organización del hábitat que excede la dimensión jurídica de la tenencia, en tanto incide en la definición, distribución y gestión del espacio colectivo. Su configuración condiciona las relaciones entre unidades habitacionales, áreas comunes y entorno construido, con implicancias en las condiciones de habitabilidad y en las dinámicas de interacción vecinal.

La configuración morfológica asociada al sistema de propiedad adoptado presenta implicancias directas en el desempeño energético de los conjuntos habitacionales, tanto a escala de la unidad como del entorno inmediato. En términos generales, las tipologías de baja densidad —frecuentemente vinculadas a esquemas de propiedad individual— presentan una mayor superficie de envolvente expuesta al intercambio térmico, lo que incrementa las ganancias y pérdidas de calor y puede derivar en un desempeño energético menos eficiente, con efectos acumulativos como el sobrecalentamiento.

Por el contrario, las tipologías compactas y de mayor densidad —sistemas de propiedad colectiva— tienden a optimizar el comportamiento térmico mediante la reducción de superficies expuestas, lo que permite disminuir las demandas energéticas para calefacción y refrigeración. Sin embargo, esta aparente ventaja debe ser matizada al considerar las condiciones específicas de implantación, materialidad y tratamiento del espacio abierto, particularmente en los centros de manzana, donde se definen las dinámicas microclimáticas que inciden en el uso del espacio exterior.

En los casos analizados, estas diferencias adquieren particular relevancia. En Acindar, las viviendas de planta baja apareadas presentan una mayor superficie de envolvente expuesta, lo que, en términos energéticos, se traduce en un menor nivel de eficiencia a escala de la unidad habitacional. En contraste, en Zona Cero, la presencia de tipologías más compactas —como viviendas en dúplex y tríplex— permite reducir la superficie expuesta y mejorar el comportamiento térmico relativo de las unidades.

No obstante, esta ventaja a escala edilicia se ve parcialmente contrarrestada por otras condiciones morfológicas y ambientales del conjunto (orientación de la manzana E-O en Acindar y N-S en Zona Cero, etc.). En particular, la menor presencia de vegetación, el mayor grado de sellamiento del suelo y las configuraciones más compactas inciden en el microclima, limitando los procesos de enfriamiento y generando condiciones térmicas

menos favorables en los espacios exteriores. En contraste, en Acindar, menor compacidad se ve compensada por una mayor proporción de superficies permeables y cobertura vegetal, lo que contribuye a mejorar el comportamiento térmico exterior.

En este sentido, el desempeño energético no puede ser interpretado únicamente a partir de la eficiencia intrínseca de las tipologías edificatorias, sino en relación con la configuración morfológica y las condiciones microclimáticas que esta produce partiendo del sistema de propiedad adoptado. Asimismo, se evidencia una tensión estructural: aquellas configuraciones potencialmente más eficientes desde el punto de vista energético son, a su vez, las que requieren mayores niveles de coordinación y gestión colectiva para sostener condiciones adecuadas de habitabilidad. En contextos donde estas capacidades son limitadas o inestables, dicha eficiencia potencial puede verse comprometida, afectando tanto el uso del espacio como las dinámicas de interacción social que allí se desarrollan.

PROPIEDAD Y APROPIACIÓN SOCIAL

El régimen de propiedad incide directamente en las formas de uso, apropiación y gestión del espacio habitado, configurando no solo marcos jurídicos de tenencia, sino también condiciones diferenciales de acceso a los recursos espaciales. En los esquemas de propiedad individual, como Acindar, la unidad de decisión se concentra en el hogar, lo que habilita mayores niveles de autonomía en el uso, mantenimiento y transformación de la vivienda. Esta condición favorece procesos de apropiación directa del espacio y reduce la dependencia de acuerdos colectivos para la resolución de prácticas cotidianas.

En contraste, en desarrollos como Zona Cero, estructurados bajo esquemas de propiedad colectiva, la coexistencia de múltiples unidades domésticas implica que el acceso a determinados recursos espaciales se encuentra mediado por arreglos colectivos. En estos casos, la apropiación no es directa sino relacional, en tanto depende de condiciones de accesibilidad, proximidad, normas de uso y capacidades de organización entre los residentes.

Esta diferencia se expresa de manera concreta en los casos analizados: mientras que en Acindar la mayor parte de las viviendas presenta una relación directa con el espacio abierto —garantizando un acceso homogéneo y cotidiano al mismo—, en Zona Cero dicho acceso resulta restringido y heterogéneo, dado que no todas las unidades se vinculan con el centro de manzana. En consecuencia, la existencia de estos espacios no garantiza su uso efectivo

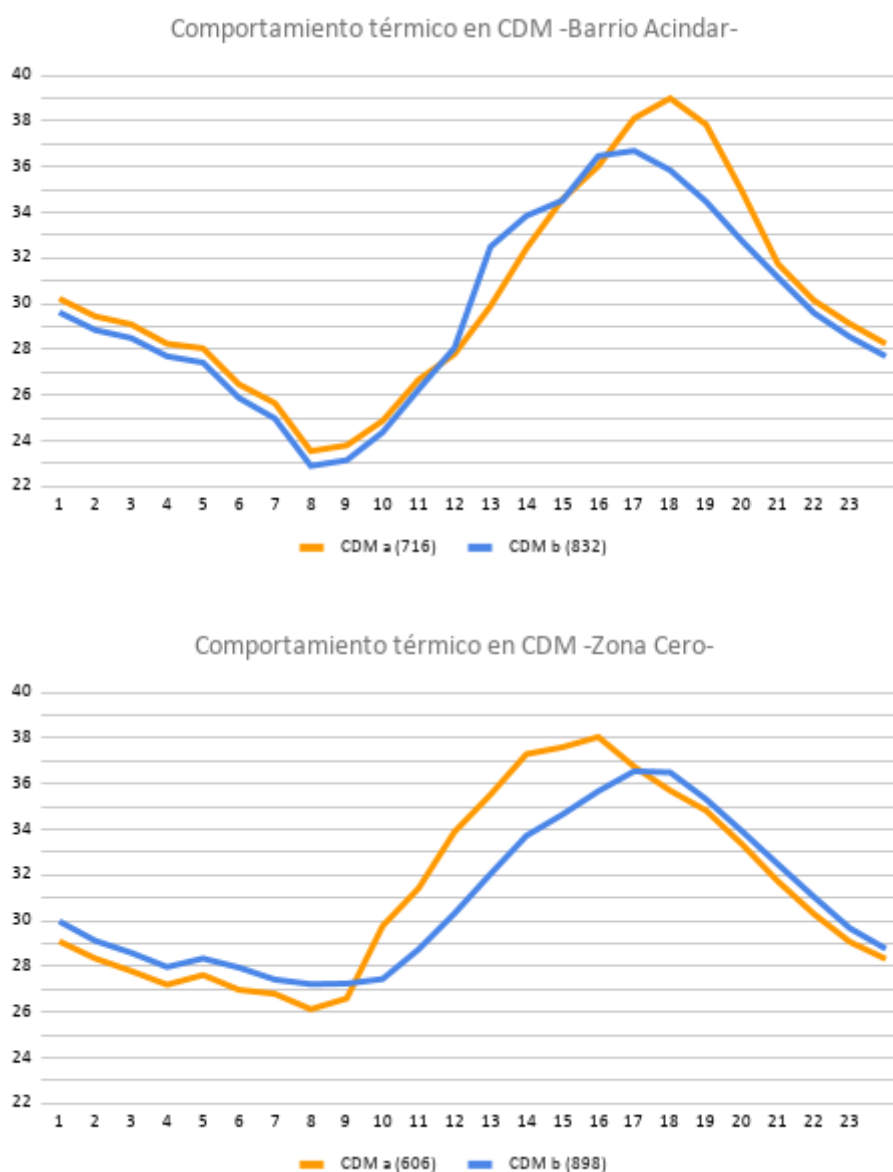
ni su apropiación equitativa, pudiendo emerger formas de acceso diferencial asociadas tanto a la localización de las viviendas como a las dinámicas de organización vecinal.

En este sentido, la calidad del hábitat en contextos de propiedad colectiva depende en gran medida de la correspondencia entre el régimen de propiedad adoptado y las capacidades de gestión disponibles para sostenerlo en el tiempo. De este modo, la cohesión social o los niveles de conflictividad no pueden ser atribuidos exclusivamente a las características físicas de los conjuntos habitacionales, sino que deben ser comprendidos como el resultado de la interacción entre condiciones espaciales, acciones simbólico-materiales, acuerdos institucionales y prácticas del habitar, donde el régimen de propiedad opera como un factor estructurante en la producción de desigualdades a escala microterritorial.

DESEMPEÑO TÉRMICO DEL CONJUNTO

El análisis del comportamiento térmico exterior (Figura XI), correspondiente al período de monitoreo estival, evidencia diferencias significativas entre los casos, particularmente en los centros de manzana.

Figura XI. Comportamiento térmico de los CDM



Fuente: Elaboración propia

En los espacios vegetados, Zona Cero presenta temperaturas máximas levemente inferiores, lo que puede asociarse a la mayor exposición inicial del espacio. No obstante, en las temperaturas mínimas y medias, Acindar registra valores más bajos, con diferencias de hasta 2,6 °C en condiciones nocturnas, evidenciando un mejor desempeño en los procesos de enfriamiento.

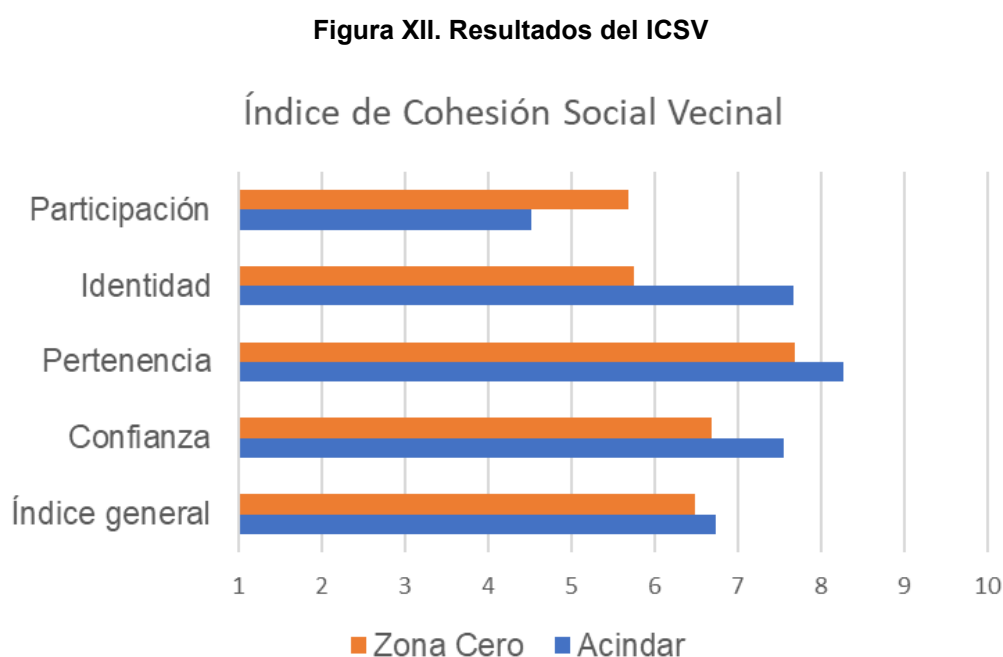
En los centros de manzana no vegetados, esta tendencia se acentúa, si bien las temperaturas máximas resultan similares, las temperaturas mínimas en Zona Cero se

mantienen 4,3 °C más elevadas respecto a Acindar. Este comportamiento se vincula con el mayor sellamiento del suelo, la menor cobertura vegetal y la mayor compacidad del tejido, que limitan la disipación del calor acumulado durante el día.

En conjunto, los resultados indican que, si bien las configuraciones más compactas pueden presentar ciertas ventajas en términos de inercia térmica durante el día, las condiciones morfológicas y materiales del entorno resultan determinantes en el refrescamiento nocturno.

DESEMPEÑO SOCIAL DEL CONJUNTO

Los resultados del ICSV (Figura XII) muestran niveles intermedios de cohesión social en ambos conjuntos, con valores de 6,74 en Acindar y 6,49 en Zona Cero.



Fuente: Elaboración propia

El análisis por dimensiones permite identificar patrones diferenciados. En ambos casos, los ejes de confianza, pertenencia e identidad presentan valores elevados, destacándose especialmente el sentido de pertenencia (8,27 en Acindar y 7,68 en Zona Cero). Sin embargo, el eje de participación registra los valores más bajos (4,52 y 5,68 respectivamente), constituyéndose como la principal debilidad del índice.

Se observan diferencias significativas en la percepción de confianza interpersonal y seguridad. En Acindar, la confianza alcanza valores cercanos al 90%, mientras que en

Zona Cero se evidencia una menor consolidación de los vínculos vecinales. En relación con el uso del espacio común, un 75,7% de los residentes de Acindar utilizan frecuentemente el centro de manzana, frente al 60% en Zona Cero. Esta diferencia se vincula con las condiciones de accesibilidad y apropiación previamente señaladas, así como con la calidad ambiental de dichos espacios.

En términos generales, los resultados evidencian una brecha entre dimensiones simbólicas (confianza, pertenencia) y operativas (participación), sugiriendo que la existencia de vínculos sociales no se traduce necesariamente en prácticas colectivas sostenidas.

TENSIONES EN LA PRODUCCIÓN DE LA VIVIENDA COLECTIVA

Durante 1970 y 1980, la producción de vivienda pública estuvo orientada hacia modelos de alta densidad y propiedad colectiva, enmarcados en los nuevos paradigmas de la modernidad arquitectónica. Estos conjuntos, frecuentemente materializados en edificios en altura, incorporan infraestructuras comunes tales como ascensores, sistemas centralizados y espacios colectivos, cuya sostenibilidad depende de una gestión continua para realizar el mantenimiento y sostener la accesibilidad.

Sin embargo, en muchos casos, estos modelos se vieron posteriormente cuestionados debido al deterioro de sus condiciones materiales, la intermitencia del estado y el aumento de conflictos sociales. Si bien estas problemáticas han sido frecuentemente atribuidas a deficiencias de diseño, a la escala de los conjuntos, resulta necesario considerar el contexto institucional en el que se desarrollaron.

La discontinuidad de las políticas públicas, la reducción del rol del Estado en la gestión y mantenimiento, y la ausencia de estructuras organizativas consolidadas como los consorcios, generaron un desajuste entre el régimen de propiedad colectiva y las capacidades necesarias para sostenerlo. En este sentido, el deterioro de estos grandes conjuntos puede interpretarse no como un fracaso intrínseco de la tipología, sino como el resultado de la ruptura de las condiciones que hacían viable su funcionamiento.

Se puede determinar una brecha entre las lógicas de la política habitacional y las formas efectivas de producción del hábitat. Esto se expresa en el desajuste entre los criterios que estructuran los programas de vivienda y las condiciones concretas en las que esos conjuntos son habitados y apropiados. Más que una disfunción puntual, se trata de una distancia sistemática que permite evidenciar cómo las definiciones institucionales del hábitat se reconfiguran en su materialización y en las prácticas cotidianas de los usuarios.

REFLEXIONES FINALES

El régimen de propiedad trasciende su condición de forma jurídica de tenencia para convertirse en un dispositivo institucional que organiza las posibilidades de producción y transformación del hábitat. Su incidencia sobre la configuración física y el funcionamiento de los conjuntos residenciales no es directa, sino que se materializa mediante un conjunto de reglas que distribuyen derechos, obligaciones, responsabilidades y capacidades de decisión entre los distintos actores involucrados. Estas reglas establecen quién puede intervenir sobre el espacio construido, bajo qué condiciones pueden realizarse las transformaciones, quién administra los espacios comunes, quién asume su mantenimiento y cuáles son las modalidades de acceso y uso permitidas.

La propiedad no constituye un atributo absoluto, sino un marco institucional que define la titularidad jurídica del suelo y, simultáneamente, un conjunto de derechos de uso, administración, transformación y mantenimiento que pueden distribuirse de manera diferenciada entre diversos actores. El mecanismo causal, por lo tanto, no reside en la propiedad en sí misma, sino en el sistema de reglas y posibilidades de acción que deriva de ella. Dicho sistema no determina automáticamente las prácticas sociales, sino que configura un campo de acciones posibles dentro del cual los distintos actores desarrollan —o no— determinadas formas de apropiación, gestión y transformación del espacio construido.

Para comprender estos mecanismos resulta útil distinguir dos dimensiones complementarias del régimen de propiedad: el sistema de propiedad de las unidades funcionales y el sistema de propiedad de los espacios de uso común. Aunque ambas integran una misma estructura (la manzana), producen efectos diferentes sobre la evolución de los conjuntos residenciales.

El sistema de propiedad de las unidades funcionales condiciona principalmente las posibilidades de transformación del tejido construido. En los conjuntos organizados bajo propiedad individual, las ampliaciones, modificaciones o sustituciones de las viviendas dependen fundamentalmente de las regulaciones urbanísticas generales (por ejemplo el reglamento de edificación o el Código Urbano) y de las decisiones adoptadas por cada propietario. Si bien estas intervenciones permanecen sujetas a la normativa municipal, no requieren acuerdos permanentes con otros habitantes del conjunto, lo que otorga un mayor grado de autonomía para adaptar progresivamente las viviendas a nuevas necesidades familiares o funcionales. Por el contrario, cuando las unidades forman parte de un régimen

de propiedad colectiva, las transformaciones quedan sujetas a reglamentos de copropiedad, autorizaciones institucionales y mecanismos de decisión compartida. La capacidad de modificar el espacio construido deja entonces de depender exclusivamente de la voluntad individual y pasa a estar mediada por reglas colectivas de funcionamiento y voluntades colectivas (afectadas por los vínculos vecinales). Estas diferencias terminan expresándose en la evolución morfológica de los conjuntos residenciales a lo largo del tiempo.

El sistema de propiedad de los espacios de uso común opera mediante un mecanismo de funcionamiento distinto. Su principal efecto no consiste en determinar directamente las formas de uso o de gestión, sino en establecer el marco institucional dentro del cual dichas prácticas pueden desarrollarse. El régimen dominial define la titularidad del suelo, distribuye responsabilidades y habilita determinadas posibilidades de administración, mantenimiento y utilización del espacio. Sin embargo, esas habilitaciones no implican que las prácticas efectivamente ocurran. Entre las reglas formales y las formas concretas de habitar media un proceso de apropiación institucional mediante el cual los actores pueden ejercer, resignificar o incluso desbordar los derechos y obligaciones establecidos jurídicamente.

Esta distinción resulta particularmente relevante para interpretar los casos analizados en este trabajo. En Barrio Acindar, los espacios de uso común pertenecen al dominio público municipal y se encuentran catastralmente identificados como espacios verdes de uso público. La responsabilidad formal de su mantenimiento corresponde al Estado y el acceso permanece abierto al conjunto de la ciudadanía. No obstante, la evidencia empírica muestra que los vecinos desarrollan prácticas de cuidado, mantenimiento y apropiación que exceden las obligaciones definidas por el régimen jurídico. En Zona Cero ocurre una situación inversa. Los espacios de uso común forman parte del conjunto residencial y se encuentran sujetos a un régimen de cesión de uso destinado exclusivamente a sus habitantes (específicamente a los propietarios de los triplex). Aunque este esquema institucional habilita una gestión comunitaria (a través del incentivo de formación de consorcios por parte de la DPVyU) pero habilita el acceso a terceros (se proyectó abierto a la ciudadanía con accesos públicos desde la calle), ello no garantiza la consolidación de prácticas efectivas de organización o mantenimiento. En ambos casos, las prácticas observadas no pueden explicarse únicamente por el régimen dominial, sino por la manera en que los habitantes se apropian —o no— del conjunto de derechos y responsabilidades que dicho régimen habilita.

Las modalidades de gestión derivadas de estos procesos producen efectos materiales sobre la configuración y el funcionamiento de los espacios comunes. El mantenimiento de la infraestructura, la incorporación o pérdida de vegetación, el estado del equipamiento, la impermeabilización del suelo y las transformaciones acumuladas a lo largo del tiempo modifican las condiciones físicas del espacio abierto. La literatura ha demostrado que estas variables morfológicas inciden de manera significativa sobre el comportamiento microclimático de los conjuntos residenciales.

Las condiciones ambientales resultantes repercuten, a su vez, sobre las posibilidades de permanencia, encuentro y apropiación cotidiana de los espacios comunes. Ambientes térmicamente confortables, adecuadamente mantenidos y dotados de infraestructura favorecen una mayor intensidad de uso y multiplican las oportunidades de interacción entre los habitantes, mientras que espacios deteriorados o ambientalmente desfavorables tienden a reducir la permanencia y el desarrollo de actividades colectivas. La cohesión social vecinal no constituye, por lo tanto, un efecto directo del régimen de propiedad, sino el resultado de una secuencia de mediaciones institucionales, espaciales y ambientales que configuran distintas condiciones de habitabilidad.

Bajo esta mirada, la política habitacional constituye el punto de partida de un proceso mediante el cual se definen simultáneamente determinadas formas de organización de la propiedad y criterios de proyecto. Ambos componentes establecen las reglas que orientan la transformación del tejido residencial y la gestión de los espacios de uso común. La configuración morfológica resultante condiciona el comportamiento microclimático de dichos espacios y, junto con las modalidades de administración y mantenimiento desarrolladas por sus habitantes, incide sobre las formas de uso, apropiación y cohesión social que allí se producen. Los espacios de uso común constituyen, así, el ámbito donde esta cadena de relaciones se materializa y puede analizarse empíricamente de manera integrada.

El análisis desarrollado permite identificar que el régimen de propiedad constituye una variable estructurante en la producción del hábitat, en tanto interactúa sobre la configuración morfológica, el comportamiento térmico y las dinámicas de apropiación social. En este sentido, no se limita a establecer condiciones jurídicas de tenencia, sino que configura marcos materiales y organizativos que inciden en la producción de desigualdad socio-territorial a escala micro.

Los resultados evidencian que las diferencias entre los casos de estudio son multidimensionales. En términos morfológicos, Acindar presenta una configuración más abierta y permeable, mientras que Zona Cero se caracteriza por una mayor compacidad y un mayor grado de sellamiento del suelo. Estas condiciones se traducen en comportamientos térmicos diferenciados, particularmente en el período nocturno, donde se registran diferencias de hasta 2,6 °C en los centros de manzana, destacándose la capacidad de enfriamiento de Acindar.

Estas condiciones inciden directamente en el uso del espacio, mejores condiciones térmicas y de accesibilidad se corresponden con un uso más frecuente del espacio común (75,7% frente a 60%), lo que a su vez se vincula con mayores niveles de confianza y cohesión social. Si bien los valores del ICSV resultan similares (6,74 y 6,49), las diferencias en dimensiones específicas —particularmente en identidad y confianza— evidencian configuraciones sociales diferenciadas.

En este sentido, los resultados permiten sostener que el hábitat debe ser comprendido como un sistema relacional donde, el tipo de régimen de propiedad condiciona la tipología arquitectónica y en consecuencia la morfología del conjunto, la morfología condiciona el microclima, el microclima incide en el uso y permanencia, y el uso estructura las dinámicas de interacción social que devienen en mayores o menores niveles de cohesión social vecinal. Sin embargo, dicha relación no depende exclusivamente de las condiciones físicas del entorno. La investigación demuestra que el régimen de propiedad determina la gestión y/o el mantenimiento de esos espacios comunes constituyendo entonces una dimensión estructurante de este fenómeno, en tanto condiciona las posibilidades de uso, permanencia, apropiación, transformación y regulación colectiva del espacio. De este modo, las dinámicas sociales retroalimentan la configuración espacial —sin privatizar un espacio que es de uso común—, mientras que el sistema de propiedad y los dispositivos de gestión median dicha interacción, configurando un proceso recursivo en el que las dimensiones físicas, ambientales, institucionales y sociales se influyen mutuamente.

Asimismo, se observa una tensión entre eficiencia y gestión, ya que las configuraciones más compactas, potencialmente más eficientes desde el punto de vista energético a escala edilicia, requieren mayores niveles de gestión colectiva para sostener condiciones adecuadas de habitabilidad. En ausencia de estas capacidades, dicha eficiencia puede verse comprometida, afectando tanto el uso del espacio como la cohesión social.

Desde esta perspectiva, la cohesión social vecinal no puede ser entendida exclusivamente como un atributo de la comunidad, sino como una propiedad emergente de la interacción entre condiciones espaciales, ambientales e institucionales. En particular, los espacios de uso común —especialmente los centros de manzana— se configuran como infraestructuras críticas, cuyo potencial depende tanto de su diseño como de las condiciones de acceso, gestión y mantenimiento que los sostienen en el tiempo.

Finalmente, el trabajo pone en evidencia que la política habitacional no es neutral en la producción de bienestar. A través de la articulación entre decisiones proyectuales, regímenes de propiedad y dispositivos de gestión, produce efectos diferenciales en las condiciones de habitabilidad y en las oportunidades de integración social. En este sentido, se plantea la necesidad de avanzar hacia enfoques integrales que incorporen la gestión como componente constitutivo del proyecto, reconociendo que la viabilidad de los modelos habitacionales depende tanto de su resolución espacial como de su adecuación a las capacidades sociales e institucionales que hacen posible su sostenibilidad en el tiempo.

BIBLIOGRAFÍA

ALVAREZ, J. A., SOSA, M. B., & CORREA CANTALOUBE, E. N. (2025). Análisis microclimático y social de centros de manzana como estrategia de regeneración urbana. Recuperado en: <https://asades.org.ar/wp-content/uploads/2026/04/AVERMA-2025-Final.pdf>

BARENBOIM, C. A., & AUSED, J. M. (2021). Programa Federal de Vivienda – Techo Digno para sectores medio-bajos. Implementación en Rosario, Santa Fe. ARQUISUR Revista, 11(20), 86–97. <https://doi.org/10.14409/ar.v11i20.10300>

BETANZO, A., ALCALÁ, E., & ALDANA, L. (2015). Índice de cohesión social vecinal (ICSV). México Evalúa. <https://www.mexicoevalua.org/wp-content/uploads/2015/09/indice-de-cohesion-social-vecinal.pdf>

DASSOPOULOS, A., & MONNAT, S. M. (2011). Do perceptions of social cohesion, social support, and collective efficacy vary by neighborhood? *Environment and Behavior*, 43(4), 546–572. <https://doi.org/10.1177/0013916510379961>

DEL RÍO, J. P. (2015). La vivienda social y la cuestión urbana. Consideraciones teóricas para el análisis de las políticas de hábitat. *Estudios Del hábitat*, 13(1), 76-92. <https://revistas.unlp.edu.ar/Habitat/article/view/2247>

DI LULLO, R. (1983). Vivienda y diseño: Algunas reflexiones. *Summa*, (192), 52–55.

EL LIBRO DEL BARRIO ACINDAR: Historia, identidad y perspectiva. (2011). Editorial Municipal de Rosario.

EPEV-CURDIUR (1991 y 2001). Vivienda financiada por el estado en Rosario 1928 / 1988 y 1989 / 1999.

FIQUE, L. (2008). Hábitat: Hacia un modelo de comprensión. En C. M. Yori (Ed.), *Pensando en clave de hábitat* (pp. 102–129). Universidad Nacional de Colombia.

GALEANA, S., & BOILS, G. (2017). Espacio público y vivienda: Una mirada crítica a los conjuntos habitacionales. *Espacialidades. Revista de Temas Contemporáneos sobre Lugares, Política y Cultura*, 7(2), 64–90.

GAO, L. W., & HO, D. C. W. (2016). Explaining the outcomes of multi-owned housing management: A collective action perspective. *Habitat International*, 57, 233–241.

GURRÍA, L., RODRÍGUEZ, G., Báncora, C., Martín, L., Palumbo, J., Severini, J., Bruno, L., Fanjul, N., & Leoni, M. (2023). Estudio de las estrategias de sostenibilidad urbana en desarrollos de hábitat social producidos por el Estado: El caso del Parque Habitacional Ibarlucea en Rosario, Argentina. En *Anais do XXIX Encontro da Rede ULACAV*. Natal, Brasil.

HIGUERAS-GARCÍA, E., & EZQUIAGA-DOMÍNGUEZ, J. M. (2022). Barrios saludables, desde la renovación y el diseño de su espacio público. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/93409>

INFOBAE. (2024, 13 de marzo). El mapa de la muerte en Rosario: uno por uno, los barrios que controla cada capo narco. <https://www.infobae.com/sociedad/policiales/2024/03/13/el-mapa-de-la-muerte-en-rosario-uno-por-uno-los-barrios-que-controla-cada-capo-narco/>

JIMÉNEZ GARCÍA, W. G. (2019). Hábitat y vulnerabilidad. El papel de la violencia: Un estudio de caso, comuna 11 de Dosquebradas (Colombia). *Forum. Revista Departamento de Ciencia Política*. https://www.researchgate.net/publication/332655871_Habitat_y_vulnerabilidad_El_papel_de_la_violencia_un_estudio_de_caso_comuna_11_de_Dosquebradas_Colombia

KALFAOĞLU HATİPOĞLU, H., & MOHAMMAD, S. (2021). Courtyard in contemporary multi-unit housing: Residential quality with sustainability and sense of community. *İdealkent Dergisi*, 12(33), 802–826. <https://doi.org/10.31198/idealkent.972718>

KIPER, C. M. (2013). El proyecto de Código Civil y Comercial y el derecho real de propiedad horizontal. Eudeba/Facultad de Derecho, Universidad de Buenos Aires. <https://www.derecho.uba.ar/publicaciones/pensar-en-derecho/revistas/2/el-proyecto-de-codigo-civil-y-comercial-de-2012-y-el-derecho-real-de-propiedad-horizontal.pdf>

KLOTZMAN, E. (1981). Caracterización de la demanda por vivienda de interés social en la provincia de Santa Fe. Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.

KUSCH, R. (2007). Obras completas (1.^a ed., 1.^a reimp.). Fundación Ross. https://docs.enriquedussel.com/txt/Textos_200_Obras/Filosofos_Argentina/Obras_completas_1-Rodolfo_Kusch.pdf

KUZUOGLU, S., GLOVER, T., MOYER, L., & Todd, J. (2024). How built environment characteristics influence social interactions during neighbourhood walks among urban inhabitants. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 21, 1519. <https://doi.org/10.3390/ijerph21111519>

LA CAPITAL. (2015, 22 de febrero). Zona Cero: un barrio en la zona noroeste sumido en constante tensión. <https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/zona-cero-un-barrio-la-zona-noroeste-sumido-constante-tension-n487492.html>

LA NACIÓN. (2024, 13 de marzo). Amenaza narco: estas son las siete zonas calientes desde donde se gestó el terror en Rosario. <https://www.lanacion.com.ar/seguridad/amenaza-narco-estas-son-las-siete-zonas-calientes-desde-donde-se-gesto-el-terror-en-rosario-nid13032024/>

LA POLÍTICA ONLINE. (2024). La violencia narco puede llegar a convertir a Rosario en Sinaloa. <https://www.lapoliticaonline.com/santa-fe/la-violencia-narco-puede-llegar-a-convertir-a-rosario-en-sinaloa/>

LEFEBVRE, H. (1974). *La production de l'espace*. Anthropos.

LONGONI, L. (2018). STAFF. Discursos y producción de vivienda en la Argentina desarrollista. *Anales de Investigación en Arquitectura*, 7. https://www.researchgate.net/publication/328037600_STAFF_Discursos_y_produccion_de_vivienda_en_la_Argentina_desarrollista

MUXÍ MARTÍNEZ, Z., PUIGJANER BARBERÀ, A., & LÓPEZ IBÁÑEZ, G. (2004). Elemental: Reflexiones en torno a la vivienda mínima. Activitats Culturals/ETSAB/UPC. <https://upcommons.upc.edu/entities/publication/18adcd72-277f-48d4-a162-0c8761306181>

OSTROM, E. (1990). *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511807763>

OKE, T. (2006). Initial guidance to obtain representative meteorological observations at urban sites. https://www.researchgate.net/publication/265347633_Initial_guidance_to_obtain_representative_meteorological_observations_at_urban_sites

PETRONIO, G. (1991). *Recuperación de los espacios colectivos de conjuntos habitacionales de bajo costo* (Libros de Bolsillo A&P, N.º 4). Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño, Universidad Nacional de Rosario.

PERRIGO, J., Ginther, A., Syeda, H., Shier, V., & Datar, A. (2025). Community social cohesion during a large public housing and neighborhood redevelopment: A mixed methods study. *Societies*, 15(5), 140. <https://doi.org/10.3390/soc15050140>

PONTONI, S. (2007). La construcción masiva de viviendas y la necesidad de una gestión urbanística concertada. La expansión urbana del noroeste de Rosario. Seminario sobre políticas urbanas, gestión territorial y ambiental para el desarrollo local. Universidad Nacional del Noroeste.

POROTTO, A. (2016). Utopia and vision: Learning from Vienna and Frankfurt. *Joelho*, (7), 84–103. https://doi.org/10.14195/1647-8681_7_7

ROSARIO3. (2015, 10 de febrero). En la Zona Cero directamente se apropian de las casas. <https://www.rosario3.com/noticias/en-la-zona-cero-directamente-se-apropian-de-las-casas-20150210-0017.html>

RUIZ, P. A. J., & GARMENDIA, R. L. (2023). Vivienda colectiva y propiedad variable: Soportes tipológicos y jurídicos para la creación de subunidades funcionales. *AREA*, 29(2), 1–17. <https://publicacionescientificas.fadu.uba.ar/index.php/area/article/view/2109>

SALGADO, M., CÁCERES, S., GURRÍA, L., GANCEDO, N., BASUINO, M., SOLARI, C., BÁNCORA, C., HANOW, R., & Re, J. (2017). Estudio del uso y apropiación de espacios colectivos de la vivienda social en un área de reciente urbanización: Parque Habitacional Ibarlucea. VIII

JORNADAS ARQUITECTURA INVESTIGA, FACULTAD DE ARQUITECTURA, PLANEAMIENTO Y DISEÑO, UNIVERSIDAD NACIONAL DE ROSARIO. <http://hdl.handle.net/2133/6857>

SALGADO, M., CÁCERES, S., GURRÍA, L., BÁNCORA, C., HANOW, R., Re, J., Severini, J., & Schall, M. (2018). Vivienda social en una zona de reciente urbanización en Rosario. Estudio de las condiciones de uso y apropiación de los espacios colectivos. En XXII Congreso Arquisur: La dimensión pública de la arquitectura. Libro de ponencias. UNR Editora; A&P Ediciones.

SOSA, M. B., & Correa, E. N. (2025). Densificación urbana en ciudades intermedias de zonas áridas: Interacciones forma–temperatura en el Área Metropolitana de Mendoza. *Bitácora Urbano Territorial*, 35. https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/283877/CONICET_Digital_Nro.d370698d-b4f9-49e6-92fc-6eb01d290c53_B.pdf

TUMINI, I. (2012). El microclima urbano en los espacios abiertos: Estudio de casos en Madrid. https://oa.upm.es/14893/1/IRINA_TUMINI.pdf

VERGARA D'ALENÇON, L., GRUIS, V., & VAN DER FLIER, K. (2019). Understanding Housing Management by Low-income Homeowners: Technical, Organisational and Sociocultural Challenges in Chilean Condominium Housing. *Buildings*, 9(3), 65. <https://doi.org/10.3390/buildings9030065>

ZHANG, D. (2006). New courtyard houses of Beijing: direction of future housing development. *Urban Design International*, 11(3), 133-150. <https://doi.org/10.1057/palgrave.udi.9000173>