

## Espacios de uso común en conjuntos de vivienda estatal en Rosario. Interacciones térmicas, sociales y morfológicas como oportunidad de regeneración urbana

ALVAREZ, Jesica Anahí<sup>1</sup>; SOSA, María Belén<sup>2</sup>; CORREA, Erica Norma<sup>2</sup>; SAN JUAN, Gustavo<sup>3</sup>; FEDELE, Javier<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Centro Universitario Rosario de Investigaciones Urbanas y Regionales (CURDIUR) Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas - Universidad Nacional de Rosario (CONICET-FAPyD) Rosario, Argentina / [alvarez@curdiur-conicet.gov.ar](mailto:alvarez@curdiur-conicet.gov.ar); [fedele@curdiur-conicet.gov.ar](mailto:fedele@curdiur-conicet.gov.ar)

<sup>2</sup> Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía (INAHE) Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Mendoza, Argentina / [msosa@mendoza-conicet.gov.ar](mailto:msosa@mendoza-conicet.gov.ar); [ecorrea@mendoza-conicet.gov.ar](mailto:ecorrea@mendoza-conicet.gov.ar)

<sup>3</sup> Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC) Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas - Universidad Nacional de La Plata (CONICET/UNLP) La Plata, Argentina. [gustavosanjuan@iipac.laplata-conicet.gov.ar](mailto:gustavosanjuan@iipac.laplata-conicet.gov.ar)

**Palabras claves:** Vivienda social; Morfología urbana; Comportamiento térmico; Apropiación comunitaria

### INTRODUCCIÓN

El Estado, a través de sus políticas de vivienda, ha promovido modelos urbanos centrados en la subdivisión intensiva del suelo y una replicabilidad o repetición de prototipos de superficies habitables mínimas, generando tejidos que no propician la relación con el espacio exterior, donde las superficies selladas y de escasa vegetación son mayoritarias. Los espacios vegetados de uso común fueron excluidos de agenda denotando una pérdida de los lugares de transición, de la continuidad entre vivienda, patio y espacio colectivo, junto al potencial ambiental y social que dicha articulación podía ofrecer.



Figura 1. Imágenes aéreas de las unidades de estudio: Barrio Acindar (1) y Zona Cero (2).

### OBJETIVOS

El presente trabajo analiza el vínculo entre la organización morfológica de conjuntos habitacionales y el comportamiento térmico y social de sus espacios comunes, con el objetivo de identificar condiciones espaciales y ambientales que favorezcan procesos de apropiación comunitaria, confort climático y regeneración urbana. Se abordan dos casos de estudio en la ciudad de Rosario: Barrio Acindar (1957), que presenta una estructura de manzana abierta con integración vivienda-patio-centro de manzana, y Zona Cero (2006), que responde a una lógica más compacta, con escasa continuidad entre vivienda y espacio común.



Figura 2. Esquema tipo de manzana (1, 2 y 3); sistema de relaciones (4 y 5)

### METODOLOGÍA / MATERIALES Y MÉTODOS

La metodología de trabajo se divide en tres ejes principales: (i) caracterización, (ii) medición y diagnóstico del comportamiento térmico, y (iii) determinación y diagnóstico del ICSV (Índice de Cohesión Social Vecinal). Este abordaje está orientado a dar respuesta al objetivo principal de analizar el vínculo entre la forma urbana y la respuesta térmica estival de los centros de manzana en conjuntos de vivienda estatal en Rosario, y analizar si esta relación incide recíprocamente en su uso social, con el fin de valorarlos como estrategias de regeneración urbana.

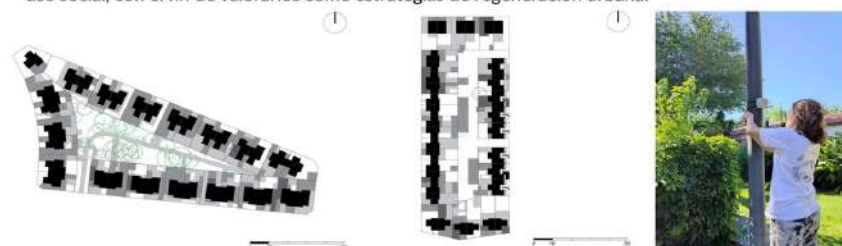


Figura 3. Planimetría de las unidades de estudio: Barrio Acindar (1) y Zona Cero (2) e instrumental utilizado.

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Tabla 1. Comportamiento térmico y diferencias (deltas)

Temp (°C)	Zona Cero CVU	Barrio Acindar CVU	Δ	Zona Cero CDMv	Barrio Acindar CDMv	Δ	Zona Cero CDMnv	Barrio Acindar CDMnv	Δ
Máx.	43.7	43.2	0.5	38	39	-1	36.5	36.7	-0.2
Mín.	24.9	24.9	0.0	26.1	23.5	2.6	27.2	22.9	4.3
Prom.	31.7	32.0	-0.3	31.3	30.3	1.0	30.9	29.6	1.3

Los resultados evidencian que la morfología y disposición afectan de manera conjunta el comportamiento térmico y la cohesión social. En Acindar, las manzanas abiertas y la presencia de vegetación permiten mantener temperaturas mínimas y promedio más frescas, favorecen la apropiación de los espacios y fortalecen la participación y pertenencia. En cambio, Zona Cero, con disposición más compacta y menor continuidad entre viviendas y centros de manzana, presenta menor integración espacial, sobrecalentamiento localizado y dificultades para la apropiación.

Tabla 2. Determinación del ICSV en Acindar y Zona Cero

Ubicación	Índice general	Confianza	Pertenencia	Identidad	Participación
Barrio Acindar	6.74	7.56	8.27	7.67	4.52
Zona Cero	6.49	6.68	7.68	7.76	5.68

La percepción de seguridad, la calidad de los espacios públicos y la disponibilidad de infraestructura complementaria inciden directamente en la cohesión social, mientras que la densidad, el sellamiento del suelo y la vegetación condicionan el confort térmico. Los hallazgos muestran que la organización espacial, el diseño de los espacios comunes y la vegetación son factores clave para mejorar la calidad ambiental y la vida comunitaria.

Se destaca que: (i) a menor superficie de uso común, mayores son las percepciones de conflictos dentro de la manzana, (ii) la mixtura del perfil social de los habitantes en cada barrio se refleja en los ejes de "identidad", "confianza" y "pertenencia", (iii) la organización espacial condiciona las formas de expansión, apropiación y vínculo social con el exterior de la vivienda, incidiendo en el eje de la "confianza", (iv) un mal estado de conservación y mantenimiento del centro de manzana —sellado, ampliaciones, pocas especies forestales, y falta de infraestructuras de servicios— disminuyen las posibilidades de enfriamiento nocturno y producen sobrecalentamiento diurno, esta situación también impacta en los social en los ejes "pertenencia" e "identidad", al alterar las condiciones originales de los límites de la propiedad privada con el espacio de uso común que eran setos verdes o mallas metálicas que facilitaban la interacción.

### CONCLUSIONES

El estudio evidencia que la morfología urbana, las condiciones microclimáticas y la cohesión social están estrechamente interrelacionadas en los conjuntos habitacionales analizados. Barrio Acindar muestra mejor confort térmico y apropiación comunitaria gracias a la integración vivienda-patio-centro de manzana y continuidad generacional, mientras que Zona Cero presenta menor cohesión y sobrecalentamiento por su disposición compacta y movilidad residencial. La morfología actúa como mediadora entre lo social y lo térmico, y la disponibilidad de infraestructura y calidad de los espacios comunes condiciona la apropiación y percepción de seguridad. En conjunto, los hallazgos subrayan que un diseño integral de los espacios colectivos y la participación comunitaria son claves para mejorar la habitabilidad, la cohesión social y la sostenibilidad urbana.



Figura 4. Imágenes de las unidades de estudio: espacio de uso común en Barrio Acindar (1 y 2) y espacio de uso común en Zona Cero (3 y 4).