Dossier

Facultad de Comunicación Social
Universidad Central del Ecuador
2026, 33, e10122, julio-diciembre, pp.139-160

TEXTOS y CONTEXTOS 33

https://doi.org/10.29166/tyc.v1i33.10122
pISSN 1390-695X
eISSN 2600-5735
textosycontextos@uce.edu.ec

CC BY NC

Apropiación del espacio público y habitabilidad vecinal: transformaciones urbanas para la cohesión social y la sustentabilidad

Public Space Appropiation an Neighborhood Habitability: Urban Transformations for Social Cohesion and Sustainability

José Manuel Vargas Castillo
Universidad Veracruzana, Facultad de Arquitectura, Arquitectura Edificio B, Universitario Gonzalo Aguirre Beltrán, Zona Universitaria, 91090 Xalapa-Enríquez, Xalapa, Veracruz, México. México.
jose.vargas1028@alumnos.udg.mx; https://orcid.org/0009-0001-1945-3291

Silvia Arias Orozco
Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona Av. Diagonal. 649-651 08028 -Barcelona, España.
silvia.aorozco@academicos.udg.mx; https://orcid.org/0000-0002-3851-2648

Bertha Lilia Salazar Martínez
Universidad Veracruzana, Facultad de Arquitectura, Lomas del Estadio s/n, Zona Universitaria, 91090, Xalapa, Veracruz, México.
bertha_salazarma@yahoo.com.mx; http://orcid.org/0000-0001-5575-1678

Recibido: 28-04-2026 **Revisado:** 10-06-2026 **Aceptado:** 07-10-2026

Resumen

La apropiación y transformación del espacio público afectan las condiciones de habitar en los espacios próximos a la vivienda donde te dan prácticas de uso, permanencia, interacción y adaptación; estos puntos de habitabilidad, cohesión social y sustentabilidad han sido ampliamente abordados en estudios urbanos. Sin embargo, en las relaciones que se producen entre las condiciones físico-espaciales y las prácticas cotidianas de la escala inmediata en el entorno habitacional siempre existen cambios que vale la pena analizar.

El objetivo de este artículo es analizar la relación entre prácticas de apropiación del espacio público y producción de condiciones de habitabilidad en escala vecinal, tomando como referente empírico la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa, en la ciudad de México; para lo cual es empleado un enfoque mixto de predominio cualitativo, sustentado en la observación no participante, análisis documental y registro visual, complementado con la sistematización descriptiva de indicadores identificados en las unidades de observación.

Los resultados muestran que las prácticas de apropiación producen diferentes formas de uso, adaptación y transformación del espacio común, que contribuyen a ampliar las posibilidades de permanencia, interacción y uso compartido, aunque también generan restricciones de acceso, discontinuidades y tensiones entre usos particulares y colectivos. Es a partir de estos hallazgos que se propone la habitabilidad vecinal como una categoría analítica de escala meso, que articula configuración físico espacial, apropiación y prácticas sociales en el entorno inmediato a la vivienda.

Desde esta perspectiva, la cohesión social y la sustentabilidad no se entienden como consecuencias automáticas de la transformación espacial, sino como dimensiones relacionadas con las condiciones a través de las cuales el espacio es utilizado, adaptado y producido cotidianamente.

Palabras clave: Apropiación, Sostenibilidad, Cohesión social.

Abstract

The appropriation and transformation of public space affect the conditions of dwelling in areas near one's home, where practices of use, lingering, interaction, and adaptation take place. These aspects—related to habitability, social cohesion, and sustainability—have been extensively explored in urban studies. Nevertheless, the interplay between physical-spatial conditions and the everyday practices that occur within the immediate residential environment is subject to constant change, which warrants further analysis.

The objective of this article is to analyze the relationship between practices of appropriating public space and the creation of habitability conditions at the neighborhood scale, using the San Pablo Xalpa housing complex in Mexico City as an empirical case study. To this end, a mixed-methods approach—predominantly qualitative in nature—is employed, drawing on non-participant observation, document analysis, and visual documentation, complemented by the descriptive systematization of indicators identified within the units of observation.

The results show that practices of appropriation lead to various forms of use, adaptation, and transformation of common space. These practices help expand the possibilities for lingering, interaction, and shared use, while simultaneously creating restrictions on access, discontinuities, and tensions between individual and collective uses. Based on these findings, the concept of "neighborhood habitability" is proposed as a meso-level analytical category that links the physical-spatial configuration, appropriation, and social practices within the immediate environment surrounding the home.

From this perspective, social cohesion and sustainability are not understood as automatic consequences of spatial transformation, but rather as dimensions related to the conditions under which space is used, adapted, and produced on a daily basis.

Keywords: Public space, sustainability, urbanism, digital technological era.

Introducción

Numerosas ciudades latinoamericanas se han visto transformadas por la expansión urbana y los procesos de fragmentación territorial, afectando tanto la configuración del espacio público como las maneras cotidianas de habitarlo. En este sentido, la discontinuidad espacial, las desigualdades en el acceso a infraestructura y las transformaciones de los espacios de convivencia motivan la necesidad de analizar el entorno urbano no sólo desde sus condiciones materiales, sino también desde las prácticas a través de las cuales las personas utilizan, adoptan y significan los espacios próximos a la vivienda. Posesión que resulta particularmente relevante si se considera el espacio público como un componente de sustentabilidad social vinculado con las posibilidades de interacción y construcción de relaciones vecinales (Pérez-González, 2016).

Desde esta perspectiva, el espacio público no se comprende exclusivamente como soporte físico o resultado de la planificación y el diseño, debido a que la producción social del espacio y su configuración se encuentran vinculadas con relaciones sociales, intereses y prácticas cotidianas que intervienen en formas de uso, apropiación y transformación del entorno (Lefebvre, 1991; Harvey, 1989).

Estudios recientes profundizan esta situación abordando la relación entre habitabilidad y espacio público próximo a la vivienda, incorporando dimensiones como apropiación, satisfacción y experiencia del entorno residencial (Galeana Cruz, 2020); lo cual permite reconocer la relevancia de la escala próxima del habitar. También plantea la necesidad de precisar analíticamente las relaciones entre las condiciones físico-espaciales, las prácticas cotidianas y la producción de condiciones de vida en el ámbito vecinal.

Teniendo en cuenta estos aspectos, se propone la habitabilidad vecinal como una categoría analítica dentro de una escala meso entre vivienda y ciudad, cuyo interés no radica en sustituir las aproximaciones existentes sobre habitabilidad urbana o residencial, sino en articular las condiciones materiales del entorno inmediato con las prácticas de apropiación, las relaciones sociales y los procesos mediante los cuales el espacio común adquiere funcionalidad y significado. De esta manera, la habitabilidad vecinal puede entenderse como una construcción dinámica y situada, entrelazada por posibilidades de interacción y cohesión social, así como por tensiones, restricciones y formas diferenciadas de apropiación.

El objetivo de este artículo es analizar la relación entre prácticas de apropiación del espacio público y producción de condiciones de habitabilidad en escala vecinal, teniendo como referente empírico la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa, en la Ciudad de México, cuyo propósito es discutir la habitabilidad vecinal como una categoría analítica capaz de articular dimensiones espaciales y sociales del entorno inmediato a la vivienda y su relación con la sustentabilidad. Para lo cual se adoptó un enfoque mixto de predominio cualitativo, sustentado en la observación no participante realizada en febrero de 2025, el análisis documental del registro visual del entorno.

El carácter cualitativo se orientó a interpretar prácticas de uso, apropiación, interacción y resignificación del espacio; respecto al componente cuantitativo se integra mediante la sistematización descriptiva de las unidades observacionales, permitiendo

identificar la presencia de recurrencia de los indicadores definidos para el análisis, cuya articulación busca relacionar las características espaciales observadas con las prácticas sociales que intervienen en la producción cotidiana de habitabilidad vecinal.

2.. Apropiación del espacio público y producción social del espacio

El espacio público no constituye únicamente soporte físico definido por la planificación o el diseño urbano, sino un ámbito producido a través de relaciones sociales, prácticas cotidianas y formas diversas de uso y regulación, donde Lefebvre (1991) plantea que, el espacio es una producción social en que intervienen relaciones de poder, representaciones y experiencias que determinan la forma en que es concebido como percibido y vivido. Su lectura permite comprender que la configuración del entorno urbano no depende únicamente de decisiones técnicas o institucionales, sino también de prácticas mediante las cuales las personas lo utilizan y transforman.

Condición que adquiere relevancia importante en el espacio público, donde convergen intereses colectivos, individuales e institucionales, donde Harvey (2008) vincula la producción del espacio urbano con las tensiones entre las necesidades sociales y dinámicas económicas que intervienen en la construcción de la ciudad. Por su parte Mitchell (2003) analiza el espacio público como ámbito en el que se negocian derechos, formas de acceso, regulación y exclusión.

En este contexto, el carácter público del espacio no constituye una condición estática sino un proceso sujeto a disputas y negociaciones que inciden en las posibilidades de uso y apropiación. Frente a estas condiciones estructurales, las prácticas cotidianas permiten observar cómo el espacio es reinterpretado desde la experiencia de quienes lo habitan; en el que Certeau (1984) distingue las estrategias asociadas con las estructuras que organizan el espacio de las tácticas mediante las cuales las personas actúan dentro de esas condiciones y generan formas particulares de uso; donde caminar, permanecer, encontrarse o adaptar determinados espacios se entienden como prácticas cotidianas a través de las cuales el orden espacial previsto es utilizado y reinterpretado.

Así, la apropiación del espacio público puede entenderse como un proceso mediante el cual quienes habitan incorporan el entorno a sus prácticas cotidianas, modificando sus usos, funciones y significados. Una apropiación que no implica necesariamente la transformación física permanente ni constituye en sí misma una práctica positiva que puede favorecer el encuentro y el uso colectivo; pero al mismo tiempo producir de limitaciones, conflictos o formas diferenciadas de acceso, cuya importancia analítica reside en evidencia la relación entre las condiciones materiales del espacio y las prácticas sociales que intervienen en la producción cotidiana.

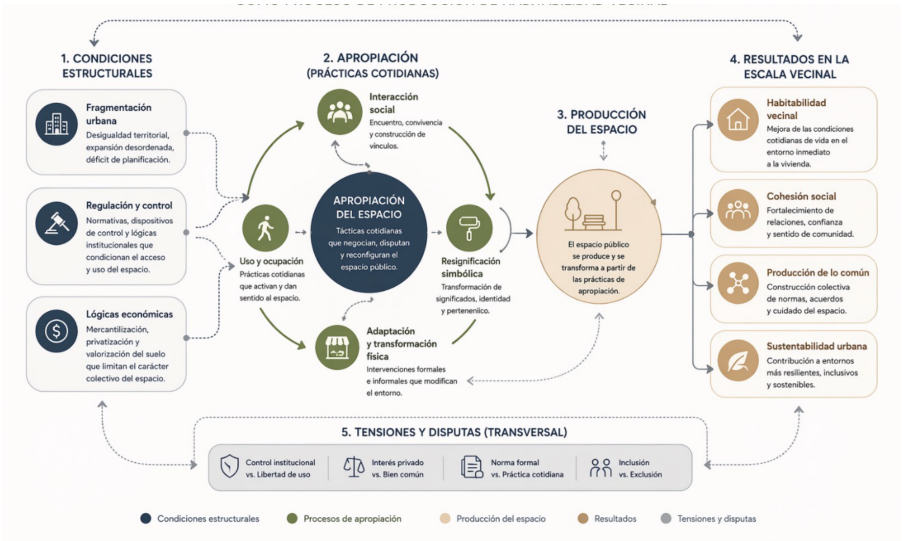
Investigaciones recientes de Gao, Lim y Yang (2025) permiten analizar esta relación de espacios comunes en conjuntos de vivienda colectiva, mostrando determinadas prácticas de apropiación que facilitan interacciones entre los residentes

y contribuye a la construcción de confianza y pertenencia; advirtiendo que su regulación restrictiva puede reducir oportunidades de interacción. Los resultados permiten reconocer que la apropiación no solamente como modificación del espacio sino como una práctica capaz de establecer relaciones entre entorno compartido e interacción vecinal.

De esta manera, la apropiación funciona como un vínculo entre la producción social del espacio y la experiencia cotidiana del habitar, donde las prácticas de uso, permanencia, encuentro, adaptación o transformación pueden activar espacios comunes y otorgarles funciones que no necesariamente estaban previstas en la configuración original. Sin embargo, estas prácticas se ven limitadas por normas, intereses y tensiones que condicionan quienes utilizan el espacio, de qué manera y bajo qué circunstancias. Esto implica que más que considerar la apropiación como un resultado homogéneo, es necesario analizar la como un proceso centrado mediante el cual el espacio público produce, negocia y resignifica.

Esta relación permite establecer el puente con la habitabilidad vecinal y la apropiación expresa las maneras en que las personas incorporan y transforman el espacio común desde la vida cotidiana, donde resulta necesario analizar en qué medida dichas prácticas intervienen en las condiciones del habitar en el entorno próximo a la vivienda. De esta manera la habitabilidad vecinal puede permitir abordar esta relación en una escala inmediata entre vivienda y ciudad, teniendo en cuenta la materialidad del entorno, las prácticas de apropiación de las relaciones sociales que se desarrollan en él. La relación conceptual es sintetizada en la figura 1 que muestra la apropiación como un proceso articulador entre las condiciones del espacio urbano, las prácticas cotidianas y la producción de condiciones de habitabilidad en la escala vecinal.

Figura 1 Apropiación del espacio público
como proceso de producción de habitabilidad vecinal



Autor: Esquema conceptual de la apropiación del espacio público como proceso de producción de habitabilidad vecinal. El diagrama sintetiza la relación entre las condiciones estructurales, prácticas cotidianas de apropiación y la generación de dinámicas sociales en la escala inmediata del entorno habitacional, incorporando las tensiones que entrelazan la configuración del espacio urbano. Fuente: Elaboración propia

3. Habitabilidad vecinal: escala, cohesión social y sustentabilidad

Este concepto permite analizar las condiciones a través de las cuales el entorno construido responde a las necesidades de quienes lo habitan; sin embargo, su estudio comprende distintas escala y dimensiones que trascienden las características físicas de la vivienda. Tarchópulos y Ceballos (2003) sugieren una lectura sistémica que permite distinguir condiciones asociadas con la vivienda y el contexto urbano en el que ésta se inserta; relación que resulta relevante cuando las condiciones del habitar no determinan los límites físicos de la unidad habitacional, sino que se prolongan hacia los espacios próximos, donde se desarrollan actividades cotidianas, desplazamientos e interacciones sociales.

A este respecto, Alvarado, Adame y Sánchez (2017) señalan que la ampliación de la habitabilidad hacia el entorno urbano cuenta con antecedentes que permiten precisar el ámbito de análisis cuando es vista desde el espacio público a escala barrial, mediante integración de variables espaciales, ambientales y perceptuales, reconociendo el valor de una escala próxima para comprender condiciones que no pueden explicarse únicamente desde la vivienda o desde la ciudad en su conjunto. Por su parte Galeana (2020) estudian la interfaz entre vivienda de interés social y espacio público contiguo, relacionando las condiciones físico-materiales y socioeconómicas con los procesos de apropiación, uso, satisfacción y habitabilidad, cuyos trabajos muestran que el entorno próximo a la vivienda constituye ya un campo relevante dentro de los estudios de habitabilidad.

En concordancia, aproximaciones recientes sobre producción cotidiana del espacio han reforzado la importancia de esta escala, en la que Gasga (2025) propone la noción del espacio público cotidiano para analizar en la escala barrial las relaciones entre vida cotidiana, prácticas espaciales y producción del espacio público. Una perspectiva que resulta cercana al planteamiento desarrollado en este artículo, aunque el interés aquí no se concentra únicamente en caracterizar el espacio público producido a través de estas prácticas, sino en comprender las condiciones del habitar que se configuran a partir de la relación entre el entorno inmediato de las formas cotidianas de apropiación.

Teniendo estos antecedentes, la habitabilidad se propone como una categoría analítica situada en una escala meso, entendida como el ámbito de articulación entre la vivienda y las estructuras urbanas de mayor escala; porque no se plantea como sustitución de la habitabilidad urbana residencial o del espacio público, sino como una delimitación que permite analizar conjuntamente las condiciones físico espaciales del entorno próximo, sus posibilidades de uso y las prácticas sociales mediante las cuales éste es apropiado, transformado y significado. Su especificidad reside en la dimensión territorial menor por sí misma que en la relación entre espacio próximo, aproximación y experiencia cotidiana del habitar.

Cohesión social

La dimensión social de la habitabilidad vecinal se relaciona con las posibilidades que ofrece el entorno próximo para favorecer el encuentro, permanencia y la interacción entre quienes lo habitan. De esta manera, la cohesión social no constituye una consecuencia automática de la existencia o apropiación del espacio público, sino un proceso vinculado con las formas en que las personas establecen relaciones, reconocen intereses compartidos y construyen vínculos de pertenencia en un determinado entorno, ya que la literatura reciente sobre espacio público y cohesión social identifica precisamente la interacción social, el sentido de pertenencia y la identificación con el lugar entre las dimensiones que permiten comprender esta relación.

En este proceso, la apropiación adquiere relevancia porque transforman el espacio común en un ámbito de experiencia cotidiana, en las que prácticas como permanecer, encontrarse, desarrollar actividades compartidas o adaptar determinados espacios, pueden generar oportunidades de interacción y reconocimiento entre habitantes. En este sentido, Gao et. al. (2025) muestran en el contexto de vivienda colectiva que determinadas formas de apropiación de los espacios compartidos pueden relacionarse con mayores oportunidades de interacción, confianza y pertenencia entre los residentes. Relaciones que permiten comprender la apropiación como un proceso que puede contribuir a generar condiciones favorables para la cohesión social sin entrelazar una relación causal o necesaria.

Uno relación que resulta fundamental en la habitabilidad vecinal, donde compartir un espacio no implica necesariamente construir relaciones comunitarias armónicas, debido a que las mismas prácticas de apropiación pueden producir restricciones de acceso, superposición de usos o conflicto respecto a los límites entre lo individual y lo común; por lo tanto, la presencia de tensiones no constituye una condición externa a la habitabilidad, sino parte de los procesos mediante los cuales el espacio vecinal es utilizado, negociado y regulado cotidianamente. Así, la cohesión social es considerada como una dimensión relacional asociada a la habitabilidad vecinal, observable a través de las oportunidades de interacción, uso compartido, pertenencia y construcción de vínculos,

Sustentabilidad

La relación entre habitabilidad vecinal y sustentabilidad requiere ampliar la discusión más allá del desempeño ambiental o de la eficiencia de los recursos urbanos. En la escala próxima del habitar, la habitabilidad incorpora una dimensión social vinculada con la capacidad del entorno para sostener prácticas cotidianas, relaciones sociales y formas de uso compatibles con las necesidades de quienes lo habitan. Pérez (2016) señala que el espacio público constituido históricamente los soportes de las relaciones vecinales, advirtiendo que las transformaciones de los modelos urbanos y la fragmentación espacial modifican las formas a través de los cuales dichas relaciones se construyen y mantienen.

La sustentabilidad social del entorno no depende únicamente de la existencia física del espacio público, sino de las posibilidades que éste ofrece para ser utilizado, adaptado y compartido a través del tiempo. Investigaciones recientes sobre sustentabilidad escala comunitaria refuerzan la importancia de dimensiones como el bienestar, calidad de vida y relaciones sociales en el entorno construido, reconociendo la comunidad como una escala pertinente para su análisis. En este contexto, la permanencia de usos, la capacidad de adaptación del espacio y las oportunidades de interacción constituyen condiciones que permitan vincular las prácticas cotidianas con la lectura social y la sustentabilidad.

Por su parte, la habitabilidad vecinal permite articular estas condiciones sin asumir que la apropiación produzca en sí misma, entorno sustentables, ya que su relación con la sustentabilidad se establece a partir de la capacidad del espacio próximo para sostener usos diversos, posibilitar formas de adaptación y favorece las relaciones sociales sin eliminar las tensiones propias de la convivencia. La habitabilidad, cohesión social y sustentabilidad no se plantean como resultados independientes sino como dimensiones relacionadas que permiten analizar cómo las condiciones físico-espaciales y las prácticas de apropiación intervienen conjuntamente en la producción cotidiana del entorno vecinal.

4. Consideraciones metodológicas

El estudio se desarrolló mediante un diseño de enfoque mixto, de alcance descriptivo e interpretativo, orientado al análisis de las prácticas de apropiación del espacio público y su relación con la producción de habitabilidad vecinal. La aproximación fue predominantemente cualitativa, sustentada en la observación no participante y en la interpretación de las condiciones físico-espaciales, las prácticas cotidianas y las formas de uso del entorno inmediato a la vivienda; de manera complementaria, se incorporó un análisis cuantitativo de carácter descriptivo, dirigido a sistematizar la presencia y recurrencia de los indicadores identificados en las unidades de observación. La integración de ambos componentes permitió relacionar la lectura interpretativa del entorno con la distribución de los elementos registrados en el corpus analizado.

La observación no participante se realizó durante febrero de 2025 en la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa, Ciudad de México, seleccionada como referente empírico por constituir un entorno habitacional en el que convergen espacios de uso común, condiciones de fragmentación y transformaciones del espacio público pertinentes para analizar las relaciones entre configuración espacial, apropiación y vida cotidiana. La observación se orientó al reconocimiento de las características físico-espaciales del entorno, las formas observables de uso y permanencia, las prácticas de apropiación y adaptación, así como las condiciones de interacción y las tensiones asociadas con el uso de los espacios comunes.

El análisis se complementó mediante revisión documental y visual de información relativa a la unidad habitacional y a las intervenciones desarrolladas en sus

espacios comunes. La información se organizó a partir de cuatro dimensiones derivadas del marco conceptual: a) condiciones físico-espaciales y fragmentación; b) prácticas de uso, permanencia y apropiación; c) interacción y uso compartido; y d) adaptación y transformación del entorno. Estas dimensiones permitieron relacionar la evidencia empírica con la propuesta de habitabilidad vecinal, distinguiendo entre el registro descriptivo de las condiciones observadas y su posterior interpretación.

Es necesario mencionar que, en apoyo al proceso de redacción y revisión del manuscrito se empleó la herramienta de Inteligencia Artificial ChatGPT (OpenAI), con el propósito de mejorar la claridad del lenguaje; aclarando que su uso se limitó a la asistencia en la edición lingüística, sin intervenir en la generación de resultados, análisis o contenido teórico del estudio.

5. Resultados

El análisis de la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa permitió identificar distintas relaciones entre la configuración físico-espacial del entorno, las prácticas de apropiación y las formas de uso de los espacios comunes. Los resultados se organizaron a partir de las dimensiones establecidas en la estrategia metodológica, comenzando por las condiciones de fragmentación y configuración espacial, para posteriormente examinar las prácticas de apropiación, interacción y transformación del entorno. Finalmente, estas dimensiones se integran para analizar su relación con la producción de habitabilidad vecinal, considerando tanto las posibilidades de uso compartido de adaptación como las tensiones derivadas de la ocupación y delimitación del espacio.

5.1. Apropiación y Configuración del Espacio en Contextos Urbanos Fragmentados

La Unidad Habitacional San Pablo Xalpa se encuentra ubicada en un entorno urbano caracterizado por coexistencia de vivienda, infraestructura vial, actividades productivas y espacios abiertos que configuran diferentes condiciones de relación entre el conjunto habitacional y su contexto inmediato. Está integrada por bloques de viviendas que generan espacios intermedios de circulación y áreas comunes que constituyen el ámbito principal del análisis al establecer la transición entre la vivienda y el espacio colectivo (ver figura 2).

El análisis de la imagen muestra que el espacio común no constituye una superficie homogénea, ya que entre los bloques habitacionales se reconocen áreas destinadas a circulación y permanencia, espacios abiertos y zonas de transición, cuya relación con las viviendas presenta diferentes grados de delimitación y permeabilidad. En este contexto, las barreras físicas adquieren particular relevancia porque modifican la continuidad entre espacios de circulación y áreas de uso común, estableciendo límites materiales dentro del entorno próximo a la vivienda.

Figura 2. Localización y configuración urbana de la unidad habitacional San Pablo Xalpa



Se identifican las principales vialidades, los bloques de vivienda y los espacios comunes que conforman el entorno inmediato analizado y permiten reconocer la relación entre la vivienda y los espacios de uso colectivo. Fuente: Elaboración propia mediante análisis gráfico sobre imagen satelital de Google Maps (2026)

En el contexto interno, la figura 3 se observan dichas condiciones, mediante el análisis gráfico de una imagen del conjunto; en la que se identifica 1 a contigua los bosques habitacionales, de limitada mediante elementos metálicos, así como modificaciones y ocupaciones visibles en su proximidad. El bloqueo establece una separación física que afectan la circulación inmediata y modifica las condiciones de acceso y continuidad del espacio. Más que atribuir una valoración positiva o negativa inicial a esta transformación, su identificación reconoce la modificación material de los límites entre espacios colectivos y arias próximas a la vivienda.

Figura 3. Delimitación física y transformación del espacio próximo a la vivienda en la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa



El análisis gráfico identifica la presencia de barreras físicas y modificaciones visibles que alteran la continuidad y permeabilidad del espacio común. Fuente: elaboración propia (2026).

La presencia de este tipo de limitaciones permite identificar la expresión de la fragmentación la escala vecinal: la transformación de espacios físicamente continuos mediante barreras introduce diferentes condiciones de acceso, circulación y relación entre lo común y lo próximo a la vivienda; a pesar de ello ese cierre no constituye por sí mismo evidencia suficiente para determinar las motivaciones que originaron su instalación ni para establecer en concreto una pérdida de habitabilidad. La relevancia analítica consiste en que materializa una modificación de la configuración espacial sobre la cual, posteriormente, pueden desarrollarse distintas prácticas de uso, apropiación y adaptación.

El ejemplo anterior no es único, puesto que la documentación visual del conjunto permitió reconocer otras formas de delimitación de los espacios comunes, particularmente a través de acercamientos que establecen separaciones entre arias próximas a los bloques habitacionales, aspecto que puede observarse en la figura 4, en las que las barreras producen límites materiales dentro de espacios que mantienen una relación directa con las circulaciones y las viviendas, reforzando una configuración espacial caracterizada por distintos grados de apertura y accesibilidad.

Figura 4. Fragmentación del espacio público en la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa.

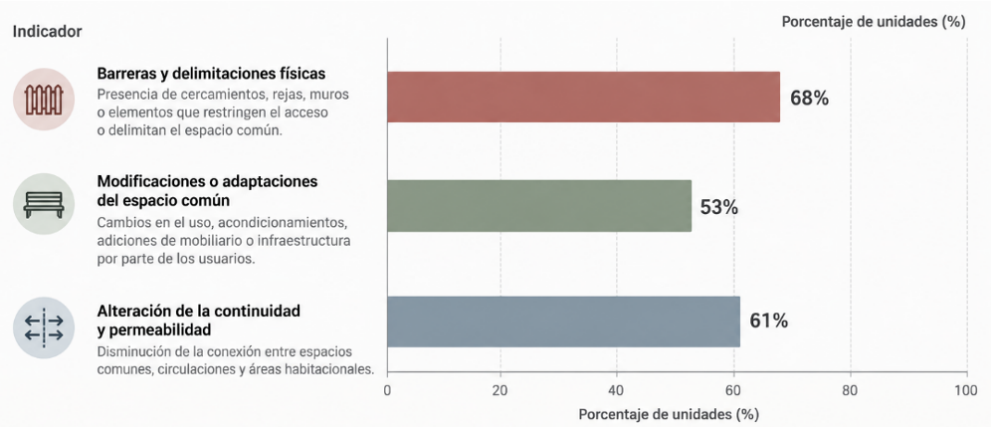


Se observa la segmentación de áreas comunes mediante elementos de delimitación física que restringen la continuidad del espacio y condicionan su uso colectivo. Fuente: https://rozanamontiel.com/comun-unidad/

El análisis de la figura anterior permite establecer observaciones como: presencia de barreras y de limitaciones físicas, modificaciones o adaptaciones del espacio común y cambios en las condiciones de permeabilidad y continuidad espacial; cuya sistematización dentro de las unidades espaciales seleccionadas permite pasar de la identificación de caos particular a la comparación de recurrencias dentro del corpus analizado.

En este contexto, la presencia de indicadores asociados con la fragmentación y configuración espacial, permite identificar que las condiciones de fragmentación observadas no responden a una única forma de transformación espacial (ver gráfica 1); ya que la presencia conjunta desde limitaciones, adaptaciones y modificaciones de la permeabilidad evidencia diferentes maneras en que los límites entre vivienda, circulación y espacio común son re configurados. Esta superposición resulta relevante para la habitabilidad vecinal, pues permite reconocer que las transformaciones del entorno pueden producir simultáneamente nuevas posibilidades de uso y restricciones en la continuidad del espacio colectivo.

Gráfica 1. Presencia de indicadores asociados con la fragmentación y configuración espacial



Presencia relativa de indicadores asociados con la fragmentación y configuración espacial en las unidades analizadas. Los porcentajes expresan la recurrencia de barreras y delimitaciones físicas, modificaciones o adaptaciones del espacio común y alteraciones de la continuidad y permeabilidad; las categorías no son mutuamente excluyentes.

Fuente: elaboración propia (2026).

5.2. Prácticas de apropiación, interacción y resignificación

Las condiciones físico-espaciales identificadas en el apartado anterior constituyen el soporte sobre el cual se desarrollan distintas formas de uso y transformación del espacio común. El análisis permitió reconocer que la apropiación no se expresa únicamente mediante modificaciones físicas permanentes, sino también a través de prácticas cotidianas que incorporan los espacios próximos a la vivienda, actividades de circulación, permanencia, encuentro, recreación y otros usos que modifican temporal o materialmente su función.

Dichas prácticas presentan distintos grados de intervención, algunas mantienen las características físicas del espacio y modifican principalmente su uso; mientras que otras, incorporan elementos, delimitaciones o adecuaciones que producen transformaciones más visibles. Esta diferencia permite analizar la apropiación como un proceso gradual en el que uso, adaptación y transformación representan distintas formas mediante las cuales el espacio común es incorporado a las dinámicas cotidianas del entorno habitacional.

En la Figura 5 se aprecia la incorporación de estructuras y adecuaciones próximas a los bloques habitacionales que modifican la relación entre la edificación, la acera y la vía pública. Transformaciones que evidencian formas de apropiación que trascienden el uso circunstancial del espacio y la introducción de elementos físicos vinculados con actividades cotidianas y comerciales. La ocupación resultante produce una superposición entre funciones habitacionales, peatonales y de intercambio, haciendo visible la capacidad de adaptación del entorno, pero también modificando las condiciones disponibles para la circulación y el uso compartido.

Figura 5. Apropiación y adaptación del espacio público
en la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa.



Se identifican estructuras asociadas con actividades comerciales, adecuaciones del entorno inmediato y ocupaciones que modifican la relación entre el espacio peatonal, la vía pública y los bloques habitacionales. Fuente: Elaboración propia (2026).
Fuente: elaboración propia (2026).

La diversidad de estas transformaciones puede identificarse en otras áreas del conjunto (ver figura 6), donde se observan elementos de delimitación sobre el espacio próximo a la vivienda, estructuras ligeras y actividades comerciales vinculadas con la planta baja de los bloques habitacionales. La coexistencia de estos elementos muestra que las prácticas de apropiación pueden producirse mediante intervenciones de diferente escala y permanencia, que van desde la colocación de objetos que delimitan temporalmente determinadas áreas hasta la incorporación de estructuras que modifican de manera permanente la relación entre verificación y espacio común. En conjunto, estas acciones evidencian procesos de adaptación, a través de los cuales las condiciones espaciales existentes son ajustadas a necesidades y actividades cotidianas.

De esta manera, la apropiación no se considera automáticamente una condición favorable de habitabilidad, ya que su relevancia depende de la relación que establece con las posibilidades de acceso, permanencia, interacción y uso colectivo. De tal manera que una misma transformación puede ampliar las posibilidades de utilización del entorno para determinadas actividades y al mismo tiempo, introducir restricciones o superposiciones respecto de otros usos. Condición que permite interpretar la apropiación como un proceso dinámico, cuya incidencia sobre la habitabilidad vecinal depende de la activación del espacio como de las relaciones espaciales que produce.

Figura 6. La diversidad de prácticas de apropiación y adaptación del espacio próximo a la vivienda en la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa.

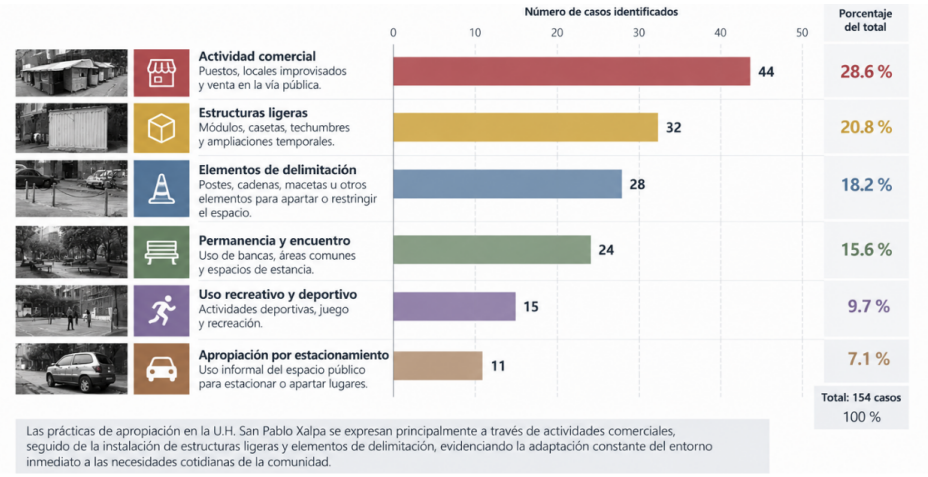


Se identifican estructuras asociadas con actividades comerciales, adecuaciones del entorno inmediato y ocupaciones que modifican la relación entre el espacio peatonal, la vía pública y los bloques habitacionales. Fuente: Elaboración propia (2026).Fuente: elaboración propia (2026).

En este aspecto, los indicadores de recurrencias de prácticas de apropiación del espacio público reflejan la sistematización de estas prácticas, en las que se observa que la apropiación adquiere distintas expresiones, según el tipo de uso y transformación del espacio. Además, su alcance no se limita la modificación de materiales identificada. De esta manera la apropiación adquiere otra expresión cuando las transformaciones del espacio posibilitan actividades de permanencia, encuentro o uso compartido, en la que la modificación física constituye una parte del proceso y la resignificación depende de la manera en que el espacio es posteriormente incorporado a las prácticas cotidianas. El análisis distingue entre la transformación materiales del entorno y su activación mediante el uso, evitando asumir que una intervención arquitectónica produzca por sí misma nuevas relaciones sociales. (gráfica 2)

Al comparar las transformaciones anteriores puede reconocerse que el espacio puede producirse mediante procesos distintos (ver figura 7 A y B); en la imagen izquierda la adaptación surge de modificaciones incorporadas al entorno partiendo de necesidades y prácticas cotidianas; en la derecha, la transformación deriva de una intervención arquitectónica que introduce nuevas condiciones materiales para el desarrollo de actividades colectivas. En ambos casos existe una modificación del espacio, aunque su origen, grado de formalización y características físicas sean diferentes. Esta distinción evita que la apropiación sea entendida únicamente como una transformación informal o espontánea.

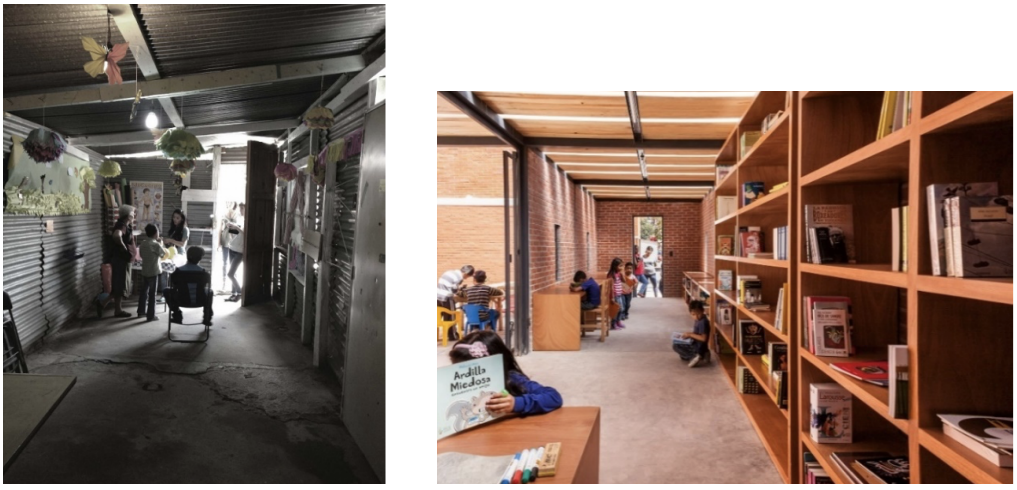
Gráfica 2. Recurrencia de prácticas de apropiación del espacio público..



Recurrencia de prácticas de apropiación del espacio público identificadas en la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa. Se presenta la distribución de las principales formas de uso, adaptación y transformación del entorno inmediato, considerando actividades comerciales, estructuras ligeras, elementos de delimitación, permanencia y encuentro, usos recreativos y ocupación asociada al estacionamiento. Fuente: Elaboración propia (2026).

De esta manera, la intervención arquitectónica adquiere relevancia para el análisis de la apropiación, debido a que las nuevas condiciones espaciales son incorporadas a las prácticas de quienes utilizan el entorno. En el registro correspondiente Común-Unidad se observa la utilización del espacio intervenido para actividades asociadas con la permanencia y uso colectivo, lo cual permite reconocer una relación entre transformación material y activación posterior. A pesar de ello, la evidencia no permite asumir que el diseño produzca por sí mismo cohesión social, sino identificar que determinadas configuraciones espaciales pueden ampliar las posibilidades para el encuentro, la permanencia y el desarrollo de actividades compartidas.

Figura 7. Adaptación cotidiana e intervención arquitectónica en espacios de uso colectivo de la Unidad Habitacional San Pablo Xalpa.



(A) espacio adaptado mediante modificaciones y prácticas cotidianas de apropiación. (B) espacio intervenido como parte del proyecto Común-Unidad y utilizado para actividades colectivas. Fuente: https://rozanamontiel.com/comun-unidad/

En conjunto, las prácticas analizadas muestran que la apropiación del espacio público en San Pablo Xalpa se expresa mediante diferentes grados de uso, adaptación y transformación, que van desde ocupaciones y delimitaciones vinculadas con necesidades cotidianas hasta intervenciones orientadas al uso colectivo. Los resultados evidencian que la resignificación no depende exclusivamente de la modificación física del entorno, sino de su incorporación posterior a las prácticas cotidianas. La relación entre configuración espacial, apropiación y activación constituye un elemento central para analizar las condiciones de habitabilidad producidas en la escala vecinal.

5.3 Habitabilidad vecinal: cohesión, sustentabilidad y tensiones

Desde la perspectiva de la habitabilidad vecinal, las transformaciones adquieren relevancia en la medida en que modifican las posibilidades de acceso, circulación, permanencia, interacción y uso compartido del entorno próximo que, de acuerdo con los resultados observados anteriormente se muestra que una mínima práctica puede producir efectos distintos sobre las condiciones de adaptación de un espacio y ampliar las posibilidades de utilización para determinadas actividades; simultáneamente, modificar su continuidad o restringir otros usos. De tal manera que una intervención física puede generar condiciones materiales para la permanencia y el encuentro sin garantizar en sí misma su apropiación posterior.

También permite reconocer que las condiciones habitacionales del entorno inmediato a la vivienda no dependen exclusivamente de su configuración físico-espacial, sino de la relación que establece con las prácticas mediante las cuales los espacios comunes son utilizados, adaptados y transformados. En San Pablo Xalpa la coexistencia de barreras y delimitaciones, modificaciones materiales, actividades comerciales, espacios de permanencia e intervenciones orientadas al uso colectivo demuestra que el entorno vecinal se encuentra sujeto a procesos continuos de ajuste entre las condiciones espaciales existentes y la práctica de quienes lo utilizan.

Relación que permite comprender la habitabilidad vecinal no como cualidad fija del espacio ni como el resultado directo de una intervención arquitectónica, sino como condición relacional y dinámica producida por la interacción entre configuración espacial, prácticas cotidianas y formas de apropiación. Su escala de análisis se sitúa en los espacios próximos a la vivienda (circulaciones, áreas comunes, transiciones y espacios de encuentro); donde las condiciones materiales y las prácticas sociales se articulan de manera cotidiana.

Internamente de la relación, la dimensión social de la habitabilidad vecinal puede analizarse a partir de las condiciones que posibilitan la permanencia, encuentro y uso compartido del espacio. Las prácticas identificadas muestran la existencia de áreas y transformaciones vinculadas con actividades cotidianas y colectivas; sin embargo, su sola presencia no permite afirmar la existencia de cohesión social entre las y los habitantes, ya que los resultados permiten reconocer condiciones espaciales y prácticas que posibilitan o limitan la interacción mediante la disponibilidad de espacios para permanecer, coincidir y desarrollar actividades compartidas.

Tal distinción resulta relevante porque evita establecer una relación causal directa entre intervención como apropiación y cohesión. Las experiencias observadas en los espacios intervenidos, muestran que determinadas configuraciones pueden ampliar las oportunidades para la permanencia y el uso colectivo mientras que las barreras, delimitaciones y ocupaciones particulares pueden modificar esas mismas posibilidades. La coherencia social se incorpora así al análisis como una dimensión relacional asociada con las oportunidades de interacción y uso compartido del entorno y no como un resultado que pueda ingerirse automáticamente de su configuración física.

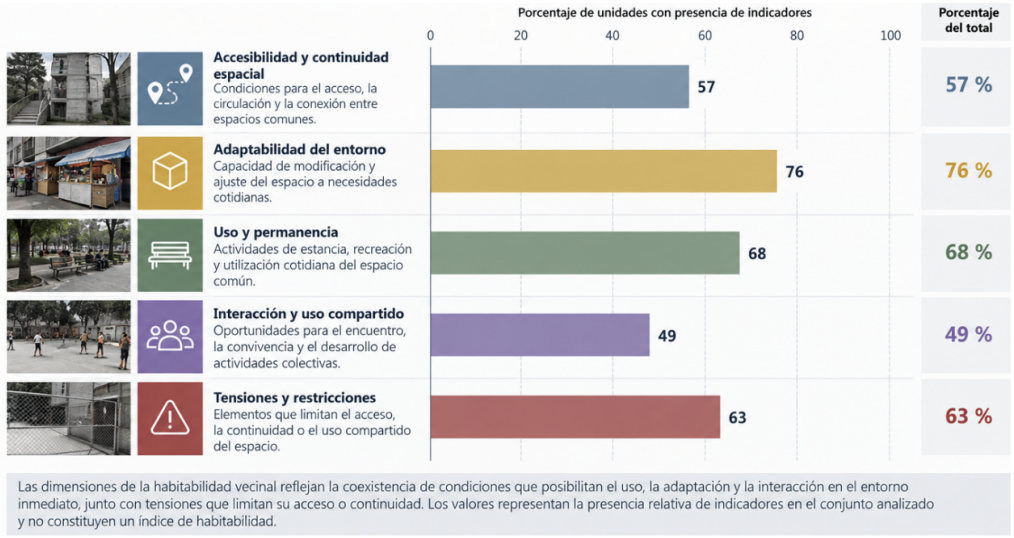
La sustentabilidad presenta una relación semejante, ya que en la escala vecinal, los resultados obtenidos permiten reconocerla principalmente a través de la capacidad del entorno para sostener y adaptar usos asociados con la vida cotidiana. La diversidad de apropiación identificada evidencia que los espacios próximos a la vivienda pueden responder a necesidades cambiantes mediante modificaciones materiales, incorporación de actividades y nuevas formas de utilización. No obstante, esta capacidad de adaptación no constituye en sí misma una condición de sustentabilidad, especialmente cuando las transformaciones reducen la accesibilidad, restringen el uso compartido o generan incompatibilidades entre diferentes funciones.

En este contexto, las tensiones adquieren un carácter transversal en la habitabilidad vecinal, puesto que los resultados muestran que apropiación y fragmentación pueden coexistir dentro de un mismo proceso: una delimitación puede responder a una necesidad específica de uso y simultáneamente disminuir la permeabilidad del espacio. Una actividad comercial puede contribuir a activar el entorno, pero al mismo tiempo, ocupar áreas destinadas a circulación. Una intervención arquitectónica puede ampliar las posibilidades materiales de encuentro sin determinar las relaciones sociales que posteriormente se desarrollen en ella, lo que requiere negaciones continuas sobre uso particular y colectivo, apertura y delimitación, permanencia y circulación, adaptación y continuidad espacial.

En este marco, las tensiones observadas no se interpretan únicamente como anomalías o condiciones opuestas a la habitabilidad, sino como expresiones de la negociación cotidiana sobre el uso del espacio común. La habitabilidad vecinal permite hacer visibles estas relaciones, al considerar simultáneamente las posibilidades que una transformación y las restricciones que puede producir sobre otras formas de utilización del entorno.

La integración de las dimensiones sintetizadas en la gráfica 3 muestran que la habitabilidad vecinal no se explica mediante un único atributo espacial o social, sino a partir de la relación entre condiciones de acceso y continuidad, capacidad de adaptación, posibilidades de permanencia e interacción y tensiones derivadas de la coexistencia de usos. En San Pablo Xalpa, dicha relación permite reconocer que las transformaciones del espacio común pueden producir simultáneamente oportunidades y restricciones, por lo que, su incidencia sobre la habitabilidad depende de la manera en que las transformaciones son incorporadas, negociadas y sostenidas mediante las prácticas cotidianas.

Gráfica 3. Dimensiones analíticas de la habitabilidad vecinal



(A) espacio adaptado mediante modificaciones y prácticas cotidianas de apropiación. (B) espacio intervenido como parte del proyecto Común-Unidad y utilizado para actividades colectivas. Fuente: https://rozanamontiel.com/comun-unidad/

Es así como el análisis del caso permite analizar la habitabilidad vecinal como una categoría integradora de escala meso situada entre condiciones particulares de la vivienda y estructuras más amplias de la habitabilidad urbana. Su utilidad analítica radica en hacer observable la relación entre configuración físico-espacial, apropiación y prácticas sociales en el entorno inmediato, sin reducir la habitabilidad a las características materiales del espacio ni asumir que su transformación conduce necesariamente a cohesión y sustentabilidad.

6. Habitabilidad vecinal como categoría de interpretación del espacio público

Los resultados obtenidos en San Pablo Xalpa permiten establecer la relación entre apropiación del espacio público y habitabilidad, desde una escala próxima a la vivienda, ya que las transformaciones identificadas muestran que los espacios comunes no constituyen únicamente soportes físicos de las actividades residenciales, sino ámbitos sujetos a procesos continuos de uso, adaptación, delimitación y resignificación, condición que coincide con la perspectiva de Lefebvre (1991), desde la cual el espacio se entiende como una producción social; y, con De Certeau (1984), quien reconoce en las prácticas cotidianas formas mediante las cuales las personas utilizan y se transforman las estructuras espaciales existentes.

Estos hallazgos cuentan a la vez con la opinión de Galeana (2020) que analiza la interfaz entre vivienda de interés social y espacio público contiguo, con-

siderándolo apropiación, uso, satisfacción y habitabilidad, mediante dimensiones arquitectónico-urbanas y socioeconómicas; cuyo planteamiento resulta relevante porque reconoce que las condiciones de habitabilidad no pueden comprenderse exclusivamente desde la vivienda y que el espacio inmediato participa en la experiencia residencial. En este sentido, los resultados de San Pablo Xalpa coinciden en reconocer la continuidad analítica entre vivienda y entorno próximo.

En este sentido, la propuesta de habitabilidad vecinal desplaza el énfasis desde la evaluación de satisfacción respecto del espacio público contiguo hacia el análisis de las relaciones que se producen entre configuración espacial, apropiación y prácticas sociales en una escala intermedia del habitar. No se propone, por tanto, como sustitución de las aproximaciones existentes sobre habitabilidad urbana, residencial o del espacio público, sino como una categoría que permite observar específicamente las condiciones producidas en los espacios de proximidad donde vivienda, áreas comunes, circulaciones y prácticas cotidianas se relacionan. Su especificidad reside menos en la delimitación física de un nuevo ámbito que en la articulación analítica entre condiciones espaciales y procesos cotidianos de producción del entorno.

Esta opinión en cuenta sustento en la noción de espacio público cotidiano desarrollada por Gazga (2025), que sitúa en la escala barrial la relación entre vida cotidiana, práctica espacial, intervención técnica y producción del espacio público. Una aproximación que refuerza la pertinencia de estudiar las transformaciones urbanas desde escalas próximas a la experiencia cotidiana. No obstante, mientras el espacio público cotidiano coloca en el centro la producción del propio espacio público barrial, la habitabilidad vecinal propuesta en este artículo utiliza ese ámbito de proximidad para analizar las condiciones del habitar que emergen de la relación entre espacio, apropiación y prácticas sociales.

Los resultados obtenidos permitieron matizar la relación entre apropiación y cohesión social, detectando presencia de espacios utilizados para permanencia, encuentro y actividades compartidas que muestran determinadas formas de apropiación, generando condiciones favorables para la interacción. Planteamiento que encuentra respaldo en Gao et. al. (2025), que identifican en conjunto residenciales de alta densidad relaciones entre apropiación de espacios compartidos, interacción vecinal, confianza y pertenencia. Sin embargo, las diferencias contextuales entre su estudio de vivienda pública de Singapur y San Pablo Xalpa impiden trasladar directamente sus resultados. Su aportación resulta útil, principalmente, para reconocer que determinadas prácticas de apropiación pueden funcionar como mediadoras de interacción social.

Esta precaución resulta consistente con la revisión sistemática de Qi, Mazumdar y Vasconcelos (2024), quienes a partir de 63 estudios identifican características como accesibilidad, mezcla de usos y mobiliario entre los factores físicos potencialmente relacionados con interacción y cohesión, así como también, señalan la intervención de factores sociodemográficos, perceptuales y contextuales, por lo cual, la relación entre espacio público y cohesión no puede reducirse a una causalidad exclusivamente espacial. En San Pablo Xalpa los re-

sultados permiten identificar oportunidades y restricciones para la interacción y el uso compartido, pero no es un muestran por sí mismos la existencia de cohesión social.

Por otra parte, la coexistencia de apropiación y fragmentación constituye otro elemento relevante de los resultados, cuyas delimitaciones, adaptaciones de ocupaciones identificadas muestran que una transformación puede ampliar las posibilidades de uso para determinadas actividades y, simultáneamente, restringir la continuidad, accesibilidad o disponibilidad del espacio para otras. Esta condición cuestiona una lectura dicotómica en la que la apropiación representa necesariamente un proceso positivo y la fragmentación, exclusivamente uno negativo. Sin embargo, ambas pueden coexistir dentro de la producción cotidiana del espacio.

Desde la habitabilidad vecinal, estas contradicciones no constituyen elementos externos al fenómeno, sino parte de las condiciones mediante las cuales el entorno próximo es continuamente producido y negociado. La relación entre apertura y delimitación, circulación y permanencia, uso particular y colectivo o adaptación y continuidad espacial permite comprender que la habitabilidad no representa un estado terminado, sino una condición dinámica susceptible de modificarse conforme cambia las prácticas y necesidades de quienes utilizan el espacio.

En este contexto, la principal aportación de la categoría de habitabilidad vecinal consiste en articular dimensiones que suelen ser analizadas de manera separada. Mientras que los estudios sobre habitabilidad han permitido reconocer la relación entre vivienda y entorno urbano, así como los trabajos sobre apropiación y espacio público han mostrado la relevancia de las prácticas cotidianas en la producción del espacio, la escala vecinal propuesta permite observar cómo estas dimensiones convergen en el entorno inmediato de la vivienda. La categoría se sitúa así en una escala meso entre la unidad habitacional y las estructuras urbanas más amplias, concentrándose en los espacios donde las condiciones físico-espaciales son experimentadas, adaptadas y negociadas cotidianamente.

Pues bien, su utilidad no radica en establecer un nuevo indicador universal de habitabilidad, sino en proporcionar una categoría analítica relacional, capaz de vincular configuración espacial, apropiación, uso, interacción y tensiones. Desde esta perspectiva, cohesión social y sustentabilidad no se presentan como consecuencia automática de la transformación del espacio, sino como dimensiones cuya posibilidad depende de la manera en que las condiciones espaciales y las prácticas sociales se articulan y permanecen en el tiempo. Esta interpretación permite comprender la habitabilidad vecinal como un proceso producido cotidianamente y no únicamente como una condición material previamente determinada.

7. Referencias bibliográficas

Alvarado Azpeitia, C., Adame Martínez, S., & Sánchez Nájera, R. M. (2017). Habitabilidad urbana en el espacio público, el caso del centro histórico de Toluca, Estado de México. *Sociedad y Ambiente*, (13). DOI: 10.31840/sya.v2017i13.1758

Ceballos Ramos, O. L., & Tarchópulos Sierra, D. (2003). *Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá*. Centro Editorial Javeriano.

De Certeau, M. (1984). *The practice of everyday life. University of California Press.*

Galeana Cruz, S. (2020). Evaluación de satisfacción: espacio público contiguo a la vivienda de interés social. *Vivienda y Comunidades Sustentables*, (8), 39–58. DOI: 10.32870/rvcs.v0i8.148

Gao, T., Lim, S., & Yang, F. (2025). Space appropriation and interaction: How to promote social cohesion in high-density urban environments? *Cities, 167*, 106338. DOI: 10.1016/j.cities.2025.106338

Gazga Rosales, R. D. (2025). El espacio público en la producción de lo cotidiano: escala barrial en la Barcelona periférica. En J. Gasca Zamora & V. Moctezuma Mendoza (Coords.), *Derecho a la ciudad, derecho a la vida: Interacciones, aproximaciones y perspectivas*. Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación de Humanidades, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. DOI del capítulo: 10.22201/puec.9786075876641e.2025.c10

Harvey, D. (1989). *The condition of postmodernity: An enquiry into the origins of cultural change.* Blackwell.

Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, (53), 23–40.

Lefebvre, H. (1991). *The production of space* (D. Nicholson-Smith, Trans.). Blackwell. (Original work published 1974).

Mitchell, D. (2003). *The right to the city: Social justice and the fight for public space*. Guilford Press.

Pérez-González, A. (2016). El espacio público en el paradigma de la sustentabilidad social. *Economía, Sociedad y Territorio*, 16(50), 171–195.

Qi, J., Mazumdar, S., & Vasconcelos, A. C. (2024). Understanding the relationship between urban public space and social cohesion: A systematic review. *International Journal of Community Well-Being*, 7, 155–212. DOI: 10.1007/s42413-024-00204-5