

ARTÍCULO DE INVESTIGACIÓN

Entre la habitabilidad privada y la calidad urbana colectiva: idoneidad urbana en fraccionamientos de nivel medio en Aguascalientes

 **Rodrigo Franco Muñoz**
Universidad Autónoma de Aguascalientes, México
rodrigo.franco@edu.uaa.mx
ORCID: 0000-0002-8294-7948

 **Aida Alejandra Carrillo Arredondo**
Universidad Autónoma de Aguascalientes, México
aida.carrillo@edu.uaa.mx
<http://orcid.org/0000-0002-0094-0583>

 **Mario Alberto Franco Muñoz**
Universidad Autónoma de Aguascalientes, México
mario.franco@edu.uaa.mx
ORCID: 0000-0002-9737-3289

Doi:10.36677/qret.v28i2.27011

Resumen: El propósito del estudio es analizar la idoneidad urbana percibida por la población en los fraccionamientos de nivel socioeconómico medio en la ciudad de Aguascalientes, así como las condiciones morfológicas y normativas que estructuran estos desarrollos habitacionales. La investigación parte de la premisa de que su evaluación no puede limitarse a parámetros constructivos o reglamentarios, sino que debe integrar la experiencia cotidiana de quienes los habitan. Metodológicamente, se trata de una investigación aplicada, de alcance explicativo y enfoque mixto. Se desarrolló un taller de participación ciudadana y se aplicaron encuestas estructuradas para conocer la percepción de los residentes; paralelamente, se realizó una caracterización urbana mediante visitas de campo y revisión documental. Los datos fueron analizados con técnicas estadísticas descriptivas y análisis cualitativo.

Los resultados evidencian una configuración ambivalente: aunque se registran altos niveles de satisfacción asociados a la habitabilidad doméstica, persisten fragilidades en la calidad urbana colectiva, particularmente en seguridad, espacio público, mantenimiento y articulación funcional del territorio. Estas condiciones se relacionan con marcos regulatorios centrados en densidad y eficiencia del suelo. El estudio propone la categoría de idoneidad urbana para explicar la disociación entre el confort privado y el desempeño urbano colectivo.

Palabras clave: fraccionamientos de nivel medio, habitabilidad urbana, calidad urbana, idoneidad urbana, diferenciación socioespacial.

Recepción: 24 de noviembre, 2025

Aceptación: 05 de marzo, 2026



RESEARCH SCIENTIFIC ARTICLES

Between Private Habitability and Collective Urban Quality: Urban Adequacy in Middle-Income Housing Developments in Aguascalientes

 **Rodrigo Franco Muñoz**
Universidad Autónoma de Aguascalientes, México
rodrigo.franco@edu.uaa.mx
ORCID: 0000-0002-8294-7948

 **Aida Alejandra Carrillo Arredondo**
Universidad Autónoma de Aguascalientes, México
aida.carrillo@edu.uaa.mx
<http://orcid.org/0000-0002-0094-0583>

 **Mario Alberto Franco Muñoz**
Universidad Autónoma de Aguascalientes, México
mario.franco@edu.uaa.mx
ORCID: 0000-0002-9737-3289

Doi:10.36677/qret.v28i2.27011

Abstract: This study aims to analyse the perceived urban adequacy among residents of middle-income housing developments in the city of Aguascalientes, as well as the morphological and regulatory conditions that shape these residential projects. The research is based on the premise that urban evaluation cannot be limited to construction or regulatory parameters but must incorporate the daily experiences of the inhabitants. Methodologically, this study employs an applied approach with an explanatory scope and utilises a mixed-methods design. A citizen participation workshop was conducted, and structured surveys were administered to capture residents' perceptions; simultaneously, an urban characterization was carried out through fieldwork and documentary review. Data were analysed using descriptive statistics and qualitative analysis.

The results reveal an ambivalent configuration: while high levels of satisfaction are reported regarding domestic habitability, weaknesses persist in collective urban quality, particularly concerning security, public space, maintenance, and the functional articulation of the territory. These conditions are linked to regulatory frameworks focused on density and land-use efficiency. The study proposes the category of "urban adequacy" to explain the dissociation between private comfort and collective urban performance.

Keywords: Middle-Income Housing Developments, Urban Habitability, Urban Quality, Urban Adequacy, Socio-Spatial Differentiation.

Introducción

El presente artículo deriva del proyecto titulado “Caracterización y evaluación de los desarrollos habitacionales en la ciudad de Aguascalientes y su relación con una propuesta alternativa hacia un desarrollo sustentable”, en el cual se analizaron distintos tipos de fraccionamientos clasificados normativamente como campestres, residenciales y de nivel medio. Esta contribución se concentra en los fraccionamientos de nivel socioeconómico medio, tipología que ha desempeñado un papel relevante en la expansión urbana de Aguascalientes desde mediados del siglo xx.

Estos desarrollos surgieron a finales de la década de 1940 como parte de un proceso de diversificación del mercado inmobiliario local, ofreciendo a sectores medios una alternativa residencial periférica asociada a mayor superficie de lote, infraestructura diferenciada y separación funcional respecto al centro histórico. Con el tiempo, se consolidaron como una modalidad predominante en el crecimiento urbano y en la configuración de nuevas dinámicas territoriales, influyendo de manera significativa en la estructura socioespacial de la ciudad.

El objetivo del estudio es analizar los atributos urbanos que caracterizan estos fraccionamientos y contrastarlos con la percepción que sus habitantes tienen sobre la idoneidad de su entorno residencial. La investigación parte de la premisa de que la evaluación de este tipo de desarrollos no puede limitarse a parámetros normativos o constructivos, sino que debe integrar la experiencia cotidiana y las prácticas sociales de quienes los habitan.

En las últimas décadas, las ciudades intermedias latinoamericanas han experimentado procesos de expansión caracterizados por la producción de conjuntos habitacionales periféricos, la especialización funcional del suelo y la creciente dependencia del automóvil. Informes recientes advierten que estos patrones han favorecido la fragmentación territorial y la disminución de la proximidad entre vivienda, servicios y equipamientos, incidiendo directamente en la calidad de vida urbana (ONU-Habitat, 2020; 2022). En el contexto mexicano, la oferta formal de vivienda se ha segmentado por nivel socioeconómico, situando a los fraccionamientos de nivel medio en una

posición intermedia entre la vivienda social y los desarrollos residenciales de mayor exclusividad.

El debate contemporáneo sobre calidad urbana ha evolucionado hacia enfoques que privilegian la accesibilidad, la mezcla de usos y la proximidad cotidiana como componentes estructurales de la sostenibilidad (Moreno *et al.*, 2021). Asimismo, investigaciones recientes subrayan que variables como seguridad, disponibilidad de servicios y calidad del espacio público inciden de manera significativa en el bienestar residencial (Ettema y Schekkerman, 2016; Mouratidis, 2021). Bajo este marco, la habitabilidad se entiende como la capacidad del entorno construido para satisfacer necesidades funcionales, ambientales y sociales, articulando dimensiones físicas y perceptuales.

En este contexto se introduce la categoría de idoneidad urbana, entendida como la valoración evaluativa que los habitantes realizan sobre la adecuación funcional de su entorno en relación con movilidad, seguridad, acceso a servicios y confort cotidiano. A diferencia de la satisfacción residencial de carácter predominantemente afectivo, la idoneidad implica una relación analítica más directa entre atributos urbanos objetivos y desempeño cotidiano del espacio. Esta distinción permite articular diagnóstico morfológico, regulación urbana y experiencia vivida bajo un mismo esquema interpretativo.

Para el análisis empírico se identificaron 75 fraccionamientos de nivel socioeconómico medio en la ciudad, de los cuales se seleccionaron 16 casos representativos para diagnóstico urbano detallado y la aplicación de 40 cuestionarios. La información se complementó mediante un taller de participación ciudadana orientado a profundizar en aspectos de movilidad peatonal y percepción del espacio público. El estudio aporta evidencia empírica situada a un debate que ha privilegiado enfoques normativos o macroterritoriales, proponiendo una lectura que integra forma urbana, regulación y experiencia residencial. Este enfoque resulta particularmente pertinente en ciudades intermedias, donde los procesos recientes de crecimiento han redefinido la estructura urbana y las dinámicas de diferenciación socioespacial.

Marco teórico

El entorno urbano más adecuado para una comunidad: habitabilidad, calidad urbana y percepción

La *habitabilidad urbana* constituye una categoría analítica que permite evaluar la capacidad del entorno construido para satisfacer las necesidades funcionales y sociales de la población. No se limita a la calidad física de la vivienda, sino que incorpora accesibilidad, movilidad, equipamiento, seguridad, integración social y condiciones ambientales. La calidad urbana puede entenderse como una condición multidimensional que articula objetivos del espacio con la experiencia cotidiana de quienes lo habitan.

El entorno urbano constituye el marco físico y social en el que se desarrollan las interacciones humanas, por lo que debe ser apto para favorecer el bienestar y el desarrollo de la población. Su planeación y diseño influyen directamente en la calidad de vida. Un entorno bien estructurado debe contar con los elementos mínimos requeridos, tales como contar con equipamiento urbano a nivel barrio y vecinal, infraestructura urbana eficiente, adecuada movilidad, servicios públicos, seguridad y viviendas dignas.

En el contexto mexicano, la calidad de vida urbana ha sido analizada como una construcción multidimensional que articula condiciones materiales, acceso a servicios y percepciones ciudadanas sobre el entorno (Ziccardi y Dammert, 2021). Esta perspectiva subraya que los atributos físicos del espacio urbano no son suficientes para explicar el bienestar residencial si no se consideran las valoraciones subjetivas que realizan los habitantes respecto a seguridad, accesibilidad y funcionalidad cotidiana. Desde este enfoque, la habitabilidad trasciende lo normativo y se vincula con la experiencia concreta del espacio urbano. Además de su función tanto física como estructural, el entorno urbano precisa la generación de sentido de pertenencia entre los habitantes. Los espacios, más allá de ser expresiones de convivencia, son sitios donde se fortalecen las relaciones que consolidan la identidad urbana. Navarrete Chávez *et al.* (2021) sostienen que:

La habitabilidad urbana se define como la conjunción de la existencia, suficiencia y calidad de indicadores y elementos físicos y no físicos presentes en el medio ambiente urbano, que al ser percibidos por las personas que habitan o transitan un espacio urbano, les generan las condiciones adecuadas para desarrollar las funciones urbanas cotidianas. (p. 428)

Henri Lefebvre (1968/1978) plantea que la ciudad no debe entenderse únicamente como un conjunto físico de edificaciones o infraestructuras, sino como una construcción social viva, producto precisamente de las interacciones humanas. En su visión, el “derecho a la ciudad” implica una transformación profunda del espacio urbano. Es decir, el entorno urbano se convierte en un proyecto común que debe responder a las necesidades de quienes la habitan. “La sociedad urbana como finalidad... el ‘derecho a la ciudad’ implica recrear la ciudad como parte de una misión común y colectiva.” (Lefebvre, 1968/1978, p. 67). Desde esta perspectiva, el entorno urbano se concibe como un proyecto colectivo que debe responder a las necesidades de quienes lo habitan.

En concordancia, Borja y Muxí (2003) sostienen que “El espacio público es el lugar de la ciudadanía, donde se hace visible la diversidad social y donde se expresan los conflictos y las aspiraciones colectivas” (p. 22). Esta afirmación resalta la importancia de concebir el entorno urbano como un espacio de encuentro que fortalece la cohesión social. En conjunto, ambas posturas permiten comprender que el valor del entorno urbano trasciende su dimensión física para situarse en el ámbito humano y relacional.

Investigaciones recientes han profundizado en la relación entre espacio público, ciudadanía y percepción urbana, señalando que la experiencia cotidiana del entorno incide directamente en la construcción de sentido de pertenencia y en la evaluación de la calidad urbana. Desde esta perspectiva, la calidad del entorno no depende exclusivamente de sus atributos físicos, sino también de las interpretaciones y valoraciones que realizan sus habitantes en función de seguridad, accesibilidad y funcionalidad cotidiana (Ziccardi y Dammert, 2021). Asimismo, el espacio público constituye un ámbito central de interacción social y construcción de ciudadanía, donde se materializan tanto las aspiraciones colectivas como las tensiones propias de la vida urbana (Borja y Muxí, 2003). La apropiación simbólica del espacio, así como las condiciones de seguridad y accesibilidad, configuran marcos interpretativos desde los cuales los habitantes valoran su entorno residencial. De esta manera, la importancia del entorno urbano no radica únicamente en su configuración física o en la disposición funcional de sus elementos, además debe contener criterios espaciales y estéticos. En consecuencia, los fraccionamientos habitacionales representan una manifestación concreta de cómo puede materializarse un entorno urbano adecuado. Su evaluación requiere considerar no solo su infraestructura, sino las condiciones que posibilitan el bienestar, la convivencia y la calidad de vida de sus habitantes.

Producción de fraccionamientos de nivel medio y diferenciación socioespacial

La producción de fraccionamientos orientados al nivel socioeconómico medio se inscribe en las dinámicas contemporáneas del mercado formal de vivienda y en procesos de diferenciación socioespacial propios del crecimiento urbano latinoamericano. Estos desarrollos no solo responden a la necesidad de ampliar la oferta habitacional, sino también a estrategias de segmentación territorial que distribuyen a la población en función de su capacidad adquisitiva y de las expectativas asociadas a determinados estilos de vida.

Diversos estudios recientes en América Latina han señalado que las dinámicas del mercado residencial contemporáneo profundizan procesos de fragmentación y diferenciación socioespacial en las ciudades. En esta línea, Lemma (2022) analiza cómo la expansión de desarrollos residenciales cerrados ha contribuido a la segmentación del suelo urbano y a la consolidación de patrones de fragmentación territorial en ciudades latinoamericanas. En el caso mexicano, la expansión urbana asociada a la periferización residencial ha generado entornos homogéneos que, si bien responden a segmentos específicos de la demanda habitacional, tienden a reproducir patrones de segregación territorial y dependencia funcional respecto a otras zonas urbanas (Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019). Estas dinámicas permiten situar los fraccionamientos de nivel medio dentro de un proceso estructural más amplio de reorganización del espacio urbano. Como señalan Salinas Arreortua y Soto Delgado (2019), la política de vivienda en México ha transitado hacia esquemas de expansión periférica y construcción masiva, donde la producción habitacional se estructura bajo lógicas de mercado que privilegian la eficiencia constructiva y la rentabilidad del suelo. Estas dinámicas han contribuido a consolidar fraccionamientos de nivel medio que ocupan una posición intermedia entre la vivienda social y los desarrollos residenciales de mayor exclusividad, configurando espacios relativamente homogéneos en términos tipológicos y funcionales.

Esta homogeneización tipológica puede traducirse en una estandarización del diseño urbano y arquitectónico, donde predominan esquemas de vivienda unifamiliar, tramas regulares y equipamiento básico. Si bien estos desarrollos suelen ofrecer condiciones superiores a las de la vivienda de interés social en términos de superficie y dotación de servicios, su inserción en la estructura urbana no siempre garantiza integración territorial ni proximidad efectiva a equipamientos estratégicos.

Diversos informes recientes advierten que los patrones de expansión periférica han favorecido procesos de fragmentación territorial, dependencia del automóvil y reducción de la accesibilidad cotidiana a servicios y equipamientos urbanos (ONU-Habitat, 2020). Esta condición afecta directamente la calidad urbana, entendida no solo como dotación de infraestructura, sino como posibilidad efectiva de acceso y uso del espacio. En este sentido, los fraccionamientos de nivel medio deben analizarse no solo como productos inmobiliarios, sino como configuraciones urbanas que inciden en la forma en que se experimenta la ciudad. Su localización, conectividad, relación con el espacio público y provisión de servicios influyen directamente en la percepción de habitabilidad y en la sensación de idoneidad que construyen sus habitantes.

Desde enfoques contemporáneos como el de la “ciudad de proximidad”, se ha señalado que la calidad urbana se fortalece cuando vivienda, trabajo, comercio y servicios se encuentran a distancias caminables, favoreciendo cohesión social y reduciendo tiempos de desplazamiento (Moreno *et al.*, 2021). Bajo esta perspectiva, los fraccionamientos de nivel medio no pueden evaluarse únicamente por sus características constructivas o normativas, sino por su grado de integración funcional dentro de la estructura urbana.

Desde esta perspectiva, los fraccionamientos de nivel medio constituyen una expresión concreta de los procesos de transformación urbana asociados al crecimiento periférico, la segmentación del mercado habitacional y la reconfiguración de las aspiraciones residenciales. En los fraccionamientos de nivel medio suele buscarse un equilibrio entre costo y calidad, con equipamiento básico a escala barrial (parques, áreas recreativas y comercios de convivencia) así como esquemas de gestión residencial que facilitan la administración cotidiana del entorno. Estas condiciones inciden en la experiencia urbana y en la valoración subjetiva que realizan los residentes sobre la adecuación de su entorno habitacional.

La articulación entre habitabilidad, calidad urbana y diferenciación socioespacial permite comprender que la evaluación de los fraccionamientos de nivel medio no puede limitarse a parámetros físicos o normativos. Si bien la regulación urbana establece dimensiones, densidades y porcentajes de ocupación del suelo, la experiencia cotidiana de los habitantes introduce una dimensión subjetiva que incide en la valoración del entorno. En este sentido, la sensación de idoneidad se configura como una categoría analítica que vincula atributos objetivos (infraestructura, equipamiento, conectividad) con percepciones relacionadas con seguridad, pertenencia y satisfacción

residencial. Así, el presente estudio se sustenta en la premisa de que la calidad urbana no es únicamente una condición técnica, sino una construcción social que se expresa en la experiencia y evaluación que realizan los propios residentes.

Indicadores clave

En coherencia con el marco conceptual, la habitabilidad y la calidad urbana se operacionalizan mediante indicadores cuantitativos y cualitativos que permiten articular morfología urbana y experiencia residencial. Entre los primeros destacan densidad habitacional, acceso a servicios básicos, dotación de áreas verdes y disponibilidad de equipamiento; los segundos se relacionan con percepciones de seguridad, sentido de pertenencia y valoración del espacio público. Como señalan Navarrete Chávez *et al.* (2021), la habitabilidad urbana debe evaluarse no solo a partir de la forma física de la ciudad, sino también considerando las condiciones ambientales y sociales que inciden en la calidad de vida. En la misma línea, Leva (2005) enfatiza que la calidad de vida urbana es un concepto multidimensional que integra variables físicas, sociales y ambientales con percepciones subjetivas. Desde esta perspectiva, el análisis de los fraccionamientos de nivel medio requiere vincular atributos objetivos como infraestructura, densidad, equipamiento con dimensiones perceptuales relacionadas con seguridad, confort y apropiación del entorno, lo que sustenta empíricamente la categoría de idoneidad urbana propuesta en este estudio.

Contexto histórico y normativo del caso de estudio

La ciudad de Aguascalientes se ha consolidado como una ciudad intermedia del centro-occidente de México con un crecimiento urbano acelerado desde la segunda mitad del siglo xx, asociado a procesos de industrialización, expansión periférica y producción formal de vivienda. Su estructura urbana contemporánea ha sido configurada predominantemente mediante fraccionamientos diferenciados por nivel socioeconómico, lo que ha generado una organización territorial segmentada y una expansión extensiva hacia la periferia. Entre 1950 y 2020 la ciudad experimentó un incremento demográfico sostenido que transformó su morfología urbana, transitando de un núcleo compacto a un modelo de crecimiento fragmentado y funcionalmente especializado.

La producción de fraccionamientos de nivel socioeconómico medio en Aguascalientes se consolidó a partir de la segunda mitad del siglo xx,

en el marco de un proceso de diferenciación socioespacial asociado a la expansión periférica de la ciudad. Mientras que durante la primera mitad del siglo predominó la vivienda obrera concentrada en colonias tradicionales, el desarrollo inmobiliario posterior introdujo un nuevo modelo residencial orientado a sectores medios, caracterizado por vivienda unifamiliar en lote individual, incorporación de cochera, retiro frontal y mayor especialización funcional del suelo (Franco Muñoz, 2018).

Estos desarrollos marcaron una transición en la estructura urbana local, al promover la localización periférica como alternativa al centro histórico y consolidar esquemas de segregación residencial basados en capacidad adquisitiva y aspiraciones de modernidad. La parcelación regular, la homogeneidad tipológica y la incorporación de infraestructura básica configuraron una nueva morfología urbana que redefinió el crecimiento de la ciudad.

Desde el punto de vista normativo, los fraccionamientos de tipo medio estuvieron históricamente regulados por criterios de lotificación diferenciados según nivel socioeconómico. El Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes (2013) establecía para este tipo de desarrollos superficies mínimas de lote de 160 m², frentes de 8 metros, porcentajes de ocupación específicos y un 15 % de donación de áreas urbanizadas al municipio.

Sin embargo, el *Código Urbano para el Estado de Aguascalientes* (Congreso del Estado de Aguascalientes, 2022) modificó sustancialmente este esquema, sustituyendo la clasificación por nivel socioeconómico por una basada en densidades poblacionales. La superficie mínima de lote se redujo a 75 m² con frente mínimo de 5 metros, y el porcentaje de donación disminuyó al 12 %. Asimismo, se flexibilizaron parámetros de ocupación y mezcla de usos, en congruencia con una lógica de mayor aprovechamiento del suelo urbano.

Estas transformaciones normativas no constituyen únicamente ajustes técnicos, sino que reflejan una transición hacia modelos de crecimiento que privilegian la eficiencia inmobiliaria y la intensificación del uso del suelo. No obstante, tales modificaciones inciden directamente en la configuración morfológica de los fraccionamientos y en sus condiciones de habitabilidad colectiva, particularmente en términos de espacio público disponible, cobertura de equipamientos y calidad ambiental.

El *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2040* permite densidades de hasta 175 hab/ha en vivienda unifamiliar y mayores cuando se combinan tipologías, lo que amplía el potencial de intensificación

en zonas previamente concebidas como desarrollos de densidad media (Instituto Municipal de Planeación y Evaluación de Aguascalientes [IMPLAN], 2021). En consecuencia, la normativa urbana se convierte en un factor estructurante no solo de la forma urbana, sino de la experiencia residencial y de la percepción de idoneidad que construyen los habitantes.

La morfología urbana de la ciudad refleja un crecimiento extensivo y una configuración fragmentada característica de los desarrollos periféricos (cuadro 1).

Cuadro 1. Vista aérea de Aguascalientes tomada con dron DJI FC4828 el 2 de junio de 2024



Fuente: Fotografía personal (Franco, 2024).

Metodología

Las dos preguntas que orientan el análisis de los fraccionamientos de nivel socioeconómico medio son las siguientes: ¿cuáles son las peculiaridades urbanas que estos fraccionamientos presentan? y ¿cuál es la percepción que tiene los habitantes sobre su vivienda y sus desarrollos habitacionales?

El estudio implicó una investigación de tipo aplicada, con alcance explicativo y enfoque mixto. Se desarrolló mediante fotointerpretación, observación directa controlada, elaboración de encuestas y la realización de un taller de participación ciudadana. El trabajo se divide en dos apartados. En primer lugar, se diagnosticaron las peculiaridades urbanas de los

fraccionamientos de nivel socioeconómico medio de la ciudad; en segundo momento, se detectó la opinión de los habitantes acerca de su vivienda y de las condiciones de habitabilidad urbana de estos ámbitos urbanos.

Para conseguir las peculiaridades urbanas del fraccionamiento se recurrió a fuentes documentales, bases de datos y fichas de observación. Entre las variables analizadas destacan los servicios, la infraestructura, las restricciones a la urbanización, la densidad poblacional, tamaño de vivienda, entre otros aspectos. Para obtener la opinión de los habitantes se aplicó una encuesta integrada por 10 preguntas, que incluyen varios indicadores sobre su vivienda y su desarrollo habitacional, tales como la calidad del espacio público, seguridad, percepción del fraccionamiento en cuanto a su privacidad, estética del espacio público, seguridad de los espacios públicos, percepción de la vivienda, entre otros.

Para complementar la percepción ciudadana, se llevó a cabo un taller de participación ciudadana en el fraccionamiento La Arboleda, en la Parroquia de San Miguel Arcángel, donde se valoró la movilidad peatonal, el transporte utilizado, que le gusta de su fraccionamiento, servicios, entre otros. Dicho taller, se realizó por medio de mesas temáticas, se distribuyeron diversas preguntas a los diversos participantes, quienes de manera personal escribieron sus respuestas; una vez realizada esta dinámica se llevó a cabo un *focus group* en donde se discutieron las diversas respuestas y opiniones de los asistentes, los resultados se agruparon por temas y finalmente, como conclusión, se dio la relatoría de los hallazgos de los diversos asuntos analizados.

De los 75 fraccionamientos existentes en la ciudad y que fueron analizados sobre sus condiciones urbanas, se seleccionaron 16 para mostrar los resultados del diagnóstico urbano y en la aplicación de cuestionarios. Estos son: Arboledas, Bosques del Prado, Colinas del Río, El Dorado (Primera Sección), El Moderno, El Plateado, Jardines de la Asunción, Jardines de la Concepción, la Fundición, las Américas, Montebello, Prados del Sur, San Cayetano, Santa Anita, Santa Elena y Versalles.

Como ejemplo representativo de la configuración espacial de los desarrollos analizados se presenta el fraccionamiento Colinas del Río (cuadro 2).

Cuadro 2. Imagen del fraccionamiento de nivel medio (Colinas del Río)



Fuente: Fotografía personal (Franco, 2025).

De manera complementaria se presenta el fraccionamiento Santa Elena como caso ilustrativo dentro de la muestra seleccionada (cuadro 3).

Cuadro 3. Imagen del fraccionamiento de nivel medio (Santa Elena)



Fuente: Fotografía personal (Franco, 2025).

Determinación de la muestra

El tamaño de la muestra se calculó mediante la fórmula para poblaciones finitas:

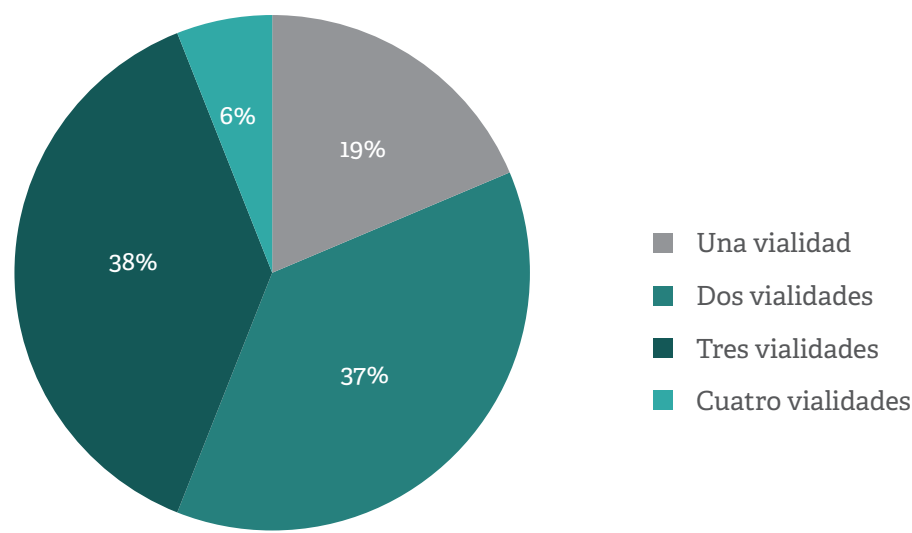
$$n = \frac{NZ^2pq}{(N - 1)E^2 + Z^2pq}$$

Donde N corresponde al tamaño de la población, Z al nivel de confianza, p a la proporción esperada, q a su complemento y E al margen de error. Considerando una población total de 64,334 habitantes de fraccionamientos de nivel medio, un nivel de confianza del 90% ($Z = 1.645$), una proporción esperada de 0.5, y un margen de error del 13%, el tamaño de muestra resultante fue de 40 cuestionarios.

Resultados de los atributos urbanos de los fraccionamientos de nivel socioeconómico medio

Los fraccionamientos de nivel medio presentan una heterogeneidad territorial significativa en escala, densidad y configuración urbana. Se identificaron restricciones relevantes a la urbanización: el 55 % está atravesado por líneas de alta tensión, el 36 % por ductos y el 9 % por fallas geológicas, lo que introduce vulnerabilidades estructurales en el entorno construido. Respecto a la estructura vial, la jerarquización interna es variable: solo el 6 % cuenta con cuatro vialidades colectoras, mientras que la mayoría dispone de dos o tres, lo que incide directamente en su conectividad interna y en su integración con la estructura urbana mayor. La distribución de vialidades colectoras en los fraccionamientos analizados se sintetiza en el diagnóstico realizado (cuadro 4).

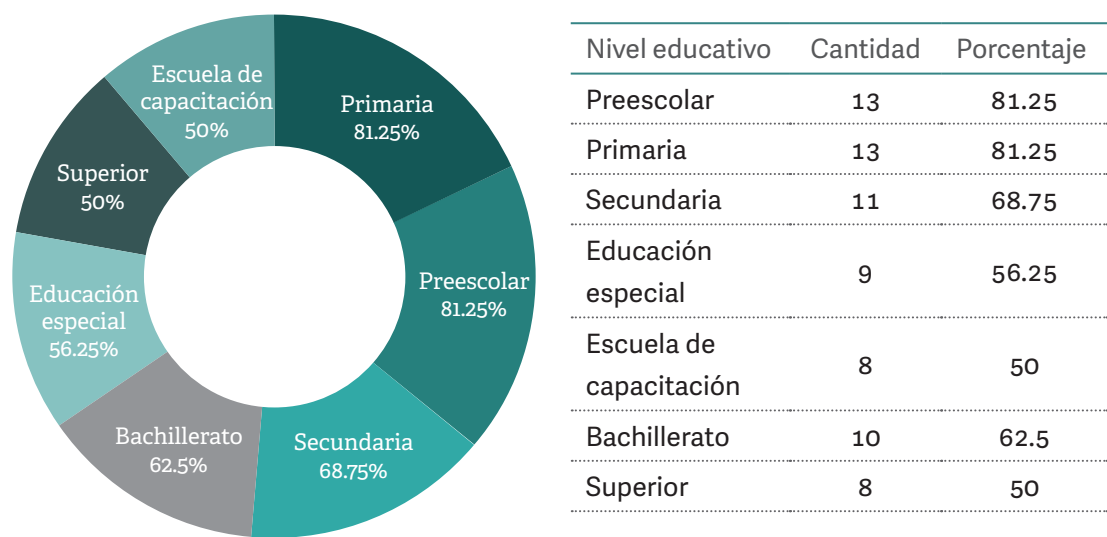
Cuadro 4. Cantidad de vialidades colectoras



Fuente: Elaboración propia.

La dotación de equipamiento educativo dentro de un radio de 700 m muestra coberturas relativamente altas en niveles básicos (81.25 % en preescolar y primaria), aunque disminuye en secundaria (68.75 %) y bachillerato (62.5 %). No obstante, la existencia de equipamiento no garantiza su integración funcional ni su calidad (cuadro 5).

Cuadro 5. Equipamiento urbano existente.



Fuente: Elaboración propia.

En términos de escala urbana, los fraccionamientos varían considerablemente: el número de viviendas oscila entre 82 y 1,851, con un promedio de 557 unidades por desarrollo. La ocupación fluctúa entre 56 % y 93 %, evidenciando dinámicas de consolidación diferenciadas. La superficie de los lotes presenta rangos amplios (133 m² a 405 m²), lo que confirma que bajo una misma clasificación normativa coexisten realidades morfológicas contrastantes.

La variación en la cantidad de viviendas por fraccionamiento evidencia una heterogeneidad significativa entre casos (cuadro 6).

Cuadro 6. Cantidad de viviendas en fraccionamientos medios



Fuente: Elaboración propia.

La población que habita en los fraccionamientos de nivel medio presenta una marcada variabilidad. El número de habitantes oscila entre 262 y 5,442 personas por desarrollo, con un promedio de 1,691 habitantes. Esta amplitud evidencia diferencias sustantivas en escala urbana bajo una misma clasificación normativa.

El promedio de ocupación es de 3.1 personas por vivienda, con extremos que van de 2 a 4 integrantes por hogar. Estas cifras reflejan configuraciones familiares relativamente pequeñas y niveles de ocupación moderados, asociados a un perfil residencial consolidado.

En términos morfológicos, la superficie de los fraccionamientos fluctúa ligeramente entre 47.8 y 51.41 hectáreas, lo que sugiere dimensiones físicas relativamente similares; sin embargo, el porcentaje de suelo destinado a vivienda presenta mayor variación, situándose entre 55 % y 78 %, lo que incide en la disponibilidad de espacio para equipamiento y áreas comunes.

La densidad poblacional confirma el carácter extensivo de estos desarrollos, con valores que oscilan entre 28 y 106 hab/ha; 14 de los casos analizados registran menos de 100 hab/ha. Estas densidades bajas, combinadas con el predominio del uso habitacional, configuran tejidos urbanos poco compactos que favorecen tranquilidad residencial, pero pueden limitar la vitalidad y diversidad funcional del entorno.

Resultados

Percepción de la población sobre sus fraccionamientos

En cuanto a la proporción de habitantes y las condiciones de sus viviendas, los aspectos mejor evaluados por la población encuestada fueron la iluminación, el tamaño de la vivienda y el drenaje, seguidos de la tranquilidad del entorno en el que viven. Estos resultados sugieren que, en términos de habitabilidad interna, los fraccionamientos de nivel medio cumplen adecuadamente con las expectativas funcionales básicas de sus residentes. En contraste, el abastecimiento de agua potable y la ventilación fueron calificados como aceptables, lo que indica que, si bien no constituyen problemáticas críticas, sí representan áreas susceptibles de mejora.

Respecto al régimen de vivienda, la mayoría cuenta con casa propia (82 %), mientras que el 18 % renta. El predominio de la propiedad puede interpretarse como un indicador de consolidación residencial y arraigo territorial, lo cual influye en la valoración positiva del entorno y en la construcción

de sentido de pertenencia. El 84 % manifestó sentirse orgulloso de vivir en su fraccionamiento. La tranquilidad del lugar (51 %) fue el motivo principal, seguida del gusto por vivir ahí (27 %), la estética (8 %) y la ubicación (5 %). Sin embargo, un 21 % señaló no sentirse orgulloso, mencionando largas distancias (29 %), conflictos en la zona (15 %) y percepción negativa de la imagen urbana (14 %).

La inseguridad emerge como la principal problemática identificada por los habitantes, tanto en la encuesta estructurada (39 %) como en el taller participativo (25 %). Aunque solo el 14 % reporta experiencias directas de vandalismo —principalmente grafiti (38 %), peleas (25 %) y robos vehiculares (13 %)—, estos fenómenos inciden de manera significativa en la percepción colectiva del entorno y en la valoración del espacio público. Otros problemas, como el mal servicio del agua (11 %) o el deterioro de calles y servicios urbanos, presentan menor incidencia relativa. Por su parte, el transporte público es valorado positivamente por el 76 % de la población.

Finalmente, la participación vecinal es reducida: únicamente el 11 % indicó involucrarse en actividades comunitarias, principalmente mediante reuniones vecinales o programas de vecino vigilante. Esta baja articulación social puede limitar la capacidad colectiva para fortalecer el tejido comunitario y mejorar las condiciones urbanas.

Talleres de participación ciudadana

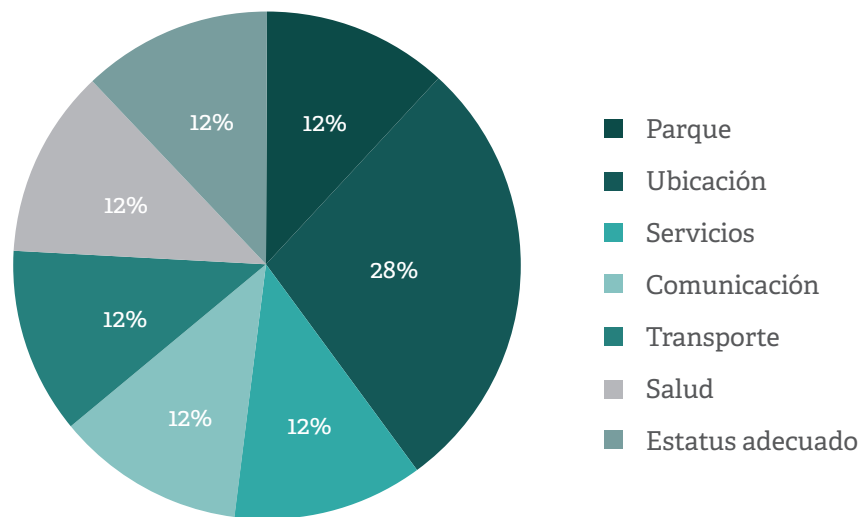
En relación con la movilidad peatonal, el 88 % de los participantes considera seguro transitar por las banquetas de su fraccionamiento; sin embargo, el 12 % identifica deficiencias físicas como fracturas, estrechez, obstáculos, suciedad y vehículos estacionados sobre aceras. Aunque la percepción general es positiva, estas observaciones evidencian áreas de mejora en la calidad del espacio público y en la experiencia peatonal cotidiana.

Las actividades más frecuentes dentro del fraccionamiento se vinculan con compras de proximidad y abasto básico, lo que indica funcionalidad barrial elemental; no obstante, otras actividades recreativas y administrativas se realizan fuera del sector, sugiriendo dependencia parcial de otras zonas urbanas. Entre los atributos mejor valorados destacan la ubicación (28 %) y, en menor medida, parques, servicios, conectividad vial, transporte y acceso a salud (12 %). En contraste, los aspectos que generan mayor inconformidad son la inseguridad (25 %), el alumbrado insuficiente, la mala imagen urbana, calles sucias, presencia de perros y escasez de espacios recreativos (15 %).

Si bien los habitantes reconocen contar con servicios básicos (transporte, recolección de basura, vigilancia, drenaje, agua potable y pavimentación), consideran que algunos requieren mejora, particularmente la vigilancia (33 %) y el estado de las banquetas (23 %). Este contraste confirma que la evaluación ciudadana no se limita a la existencia de infraestructura, sino a su desempeño efectivo en la vida cotidiana.

Los atributos mejor valorados por la población encuestada se sintetizan en los resultados obtenidos (cuadro 7).

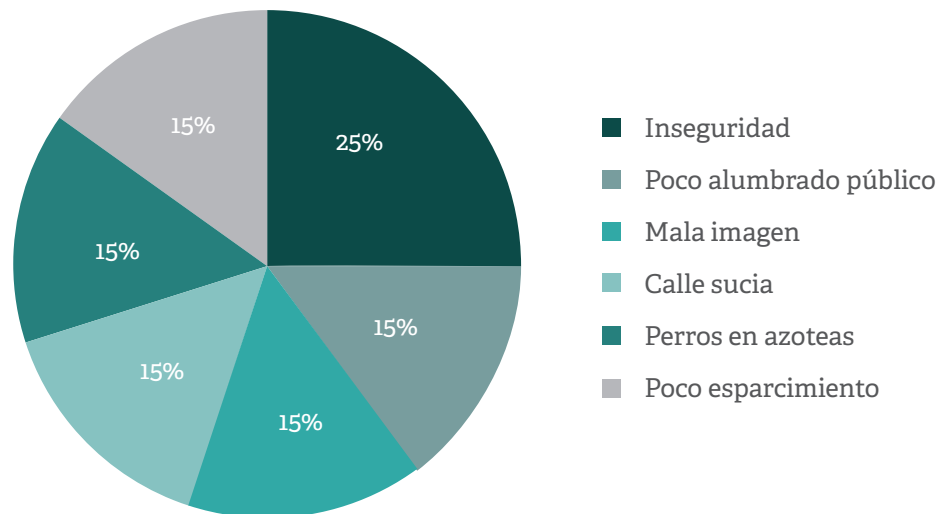
Cuadro 7. ¿Qué es lo que más les gusta de su fraccionamiento?



Fuente: elaboración propia.

Las principales problemáticas identificadas por los residentes se presentan en el análisis de percepción realizado (cuadro 8).

Cuadro 8. ¿Qué es lo no les gusta de su fraccionamiento?



Fuente: Elaboración propia.

Discusión

La evolución de los fraccionamientos de nivel socioeconómico medio en Aguascalientes puede comprenderse como parte del proceso de producción social del espacio urbano. En términos de Lefebvre (1968/1978), el espacio no es neutro, sino resultado de relaciones económicas y normativas que se transforman históricamente. Mientras los primeros desarrollos incorporaron lotes amplios (200–450 m²), posteriormente estos se redujeron (100–250 m²) y hoy se definen principalmente por densidades máximas permitidas. Este tránsito refleja un cambio en la racionalidad urbana: el suelo pasa de concebirse como soporte amplio de vida residencial a recurso optimizable bajo criterios de eficiencia. Sin embargo, la homogeneización normativa no genera homogeneidad territorial. Los datos muestran variaciones significativas en superficie, ocupación (56 %-92 %) y configuración morfológica, lo que evidencia que la categoría “nivel medio” opera más como clasificación administrativa que como garantía de desempeño urbano equivalente.

En términos de habitabilidad, la percepción residencial es mayoritariamente favorable. Se valora iluminación, ventilación, distribución y tranquilidad, con un régimen de propiedad del 82 % y un promedio de tres personas

por vivienda. No obstante, este bienestar doméstico coexiste con densidades bajas (28-100 hab/ha), predominio habitacional (55 %-78 %) y cobertura parcial de equipamientos, condiciones que limitan la vitalidad del espacio público. A ello se suman restricciones territoriales relevantes como las líneas de alta tensión, ductos y fallas geológicas que introducen vulnerabilidades estructurales.

La paradoja central radica en que, pese al 84 % de orgullo residencial, la inseguridad emerge como principal problemática (39 %), incluso cuando los reportes directos de vandalismo son menores (14 %). Esta tensión revela que el confort privado no garantiza cohesión colectiva ni calidad del espacio público. En concordancia con Borja y Muxí (2003), cuando el espacio público se percibe como inseguro o deteriorado, se debilita la dimensión ciudadana del habitar. Desde esta perspectiva, los hallazgos confirman que la idoneidad urbana es una categoría relacional que articula condiciones objetivas respecto a la infraestructura, densidad y equipamiento con dimensiones subjetivas como identidad y percepción de seguridad. La calidad urbana no puede evaluarse únicamente desde parámetros físicos o normativos, sino desde la interacción entre regulación, morfología y experiencia cotidiana. Así, el estudio aporta evidencia al debate sobre los límites de una planificación basada exclusivamente en densidades y eficiencia, proponiendo integrar forma urbana y vivencia social como dimensiones inseparables del derecho a habitar la ciudad.

Conclusiones

La investigación permitió identificar que los fraccionamientos de nivel socioeconómico medio presentan una configuración ambivalente: mientras ofrecen condiciones favorables de habitabilidad doméstica y altos niveles de satisfacción residencial (84 %), evidencian fragilidades estructurales en seguridad, espacio público, equipamiento y servicios urbanos.

Las particularidades detectadas de bajas densidades (28-106 hab/ha), predominio del uso habitacional (55 %-78 %), cobertura parcial de equipamientos, restricciones territoriales por infraestructura de riesgo y variabilidad en ocupación (56 %-92 %) demuestran que la categoría "nivel medio" no garantiza desempeño urbano homogéneo ni calidad urbana integral. La planificación basada predominantemente en parámetros físicos como densidad, tamaño de lote y porcentajes de donación resultan insuficientes para asegurar cohesión social y vitalidad del espacio público.

Los hallazgos de este estudio dialogan con investigaciones recientes sobre fragmentación residencial en ciudades latinoamericanas. En contextos como Córdoba (Lemma, 2022) y diversas ciudades mexicanas (Salinas Arreortua y Soto Delgado, 2019), se ha documentado cómo la producción habitacional segmentada tiende a consolidar tejidos homogéneos con baja densidad y dependencia funcional. Sin embargo, mientras dichos estudios enfatizan principalmente la estructura territorial y el mercado inmobiliario, el presente trabajo incorpora de manera explícita la dimensión perceptual de los residentes, evidenciando que la satisfacción doméstica puede coexistir con fragilidades en la calidad urbana colectiva. Esta articulación entre morfología urbana y experiencia vivida permite matizar la lectura exclusivamente estructural de la fragmentación.

El hallazgo central del estudio radica en la disociación entre habitabilidad privada y calidad urbana colectiva: aunque las viviendas satisfacen necesidades de confort individual, la percepción de inseguridad (39 %) y la presencia de actividades vandálicas reportadas por el 14 % de los encuestados revelan fragilidades en la dimensión comunitaria del habitar. Esta situación indica que la calidad urbana no se define exclusivamente por el desempeño interno de la vivienda, sino por la articulación efectiva entre espacio público, cohesión social, accesibilidad y seguridad cotidiana. En consecuencia, el cumplimiento normativo en materia de densidad y lotificación resulta insuficiente para garantizar integración social y vitalidad urbana sostenida, lo que refuerza la pertinencia de evaluar los fraccionamientos desde una perspectiva integral que incorpore tanto atributos objetivos como experiencias vividas.

Sugerencia a la normatividad urbana

Históricamente, la legislación de fraccionamientos clasificaba los desarrollos en populares, medios y residenciales con base en el tamaño del lote y ciertas características urbanas. La normatividad vigente referente al Código de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Aguascalientes sustituye esta clasificación por un esquema fundamentado en densidades poblacionales, asociadas al tamaño mínimo del lote (75 m² y 5 m de frente), además de reducir las áreas de donación del 15 % al 12 % (IMPLAN, 2021).

Si bien este enfoque busca mayor eficiencia en el uso del suelo, los resultados del estudio evidencian que la aplicación de un porcentaje uniforme de donación para todas las densidades genera desequilibrios territoriales. En desarrollos de mayor densidad, la concentración poblacional incrementa

proporcionalmente la demanda de equipamiento, espacio público y servicios comunitarios; por tanto, un porcentaje fijo de cesión puede resultar insuficiente para garantizar cobertura adecuada y calidad urbana efectiva.

Desde una perspectiva de equidad territorial y derecho a la ciudad, la normatividad debería incorporar criterios diferenciados de áreas de donación en función de densidad proyectada real, intensidad de uso del suelo, cobertura efectiva de equipamiento existente, condiciones de riesgo territorial y necesidades demográficas específicas. Vincular el porcentaje de donación a la intensidad poblacional permitiría evitar déficits estructurales en espacio público y equipamiento, particularmente en fraccionamientos con mayor concentración habitacional. De este modo, la regulación no solo optimizaría el suelo urbano, sino que garantizaría condiciones mínimas de habitabilidad colectiva.

Recomendaciones de diseño urbano orientadas a fortalecer la idoneidad urbana

A partir de los hallazgos identificados, se proponen lineamientos de diseño urbano estructurados en tres dimensiones estratégicas de idoneidad: funcional, socioespacial y normativa-territorial. Estas no deben entenderse como prescripciones técnicas aisladas, sino como criterios integrales orientados a fortalecer la calidad urbana en fraccionamientos de nivel medio.

Idoneidad funcional: accesibilidad y proximidad efectiva

Los resultados evidencian que la cobertura cuantitativa de equipamiento no garantiza integración funcional ni centralidades barriales consolidadas. Por ello, el diseño urbano debe priorizar:

- Consolidación de nodos de barrio con mezcla de usos.
- Garantía de accesibilidad peatonal real mediante continuidad y calidad de banquetas.
- Vinculación entre densidad proyectada y dotación efectiva de equipamiento.
- Reducción de dependencia del automóvil mediante jerarquización vial coherente con la pirámide de movilidad.

El objetivo es fortalecer la proximidad cotidiana y reducir la fragmentación funcional detectada en tejidos extensivos de baja densidad.

Idoneidad socioespacial: espacio público, cohesión y seguridad

La percepción de inseguridad, aun con altos niveles de satisfacción residencial, revela fragilidades en la dimensión colectiva del habitar. En consecuencia, el diseño urbano debe:

- Priorizar calidad sobre cantidad de áreas de donación.
- Diseñar espacios públicos con visibilidad, iluminación y frentes activos.
- Fomentar equipamientos comunitarios que activen vida social.

Idoneidad normativa-territorial: equidad y resiliencia

Las transformaciones normativas recientes muestran una tendencia hacia la intensificación del uso del suelo sin ajustes proporcionales en áreas de cesión. Por ello, se recomienda:

- Vincular porcentajes de donación a densidad poblacional efectiva.
- Incorporar criterios cualitativos de diseño del espacio público en la legislación.
- Evaluar riesgos territoriales como condicionante de planeación.
- Priorizar soluciones basadas en infraestructura verde para mejorar confort ambiental.

Referencias

- Borja, J. y Muxí, Z. (2003). *El espacio público: Ciudad y ciudadanía*. Diputación de Barcelona.
- Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes. (2013, 7 de octubre). *Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes*, Tomo LXXVI, Núm. 40. <https://eservicios2.aguascalientes.gob.mx/sop/sifagg/documentos/CodigoUrb.pdf>
- Congreso del Estado de Aguascalientes. (2022, 20 de diciembre). *Código Urbano para el Estado de Aguascalientes*. <https://eservicios2.aguascalientes.gob.mx/NormatecaAdministrador/archivos/EDO-4-123.pdf>
- Ettema, D. y Schekkerman, M. (2016). How do spatial characteristics influence residents' satisfaction? A study of the built environment and residential well-being *Travel Behaviour and Society*, 5. 56-67. <https://doi.org/10.1016/j.tbs.2015.11.001>
- Franco Muñoz, R. (2018). *Modelos urbanos y proceso de transformación territorial en la ciudad de Aguascalientes: De la ocupación periférica a la liquidación del centro tradicional*. Universidad Autónoma de Aguascalientes.
- Instituto Municipal de Planeación y Evaluación de Aguascalientes [IMPLAN]. (2021). *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2040*. Gobierno del Estado de Aguascalientes. https://www.implanags.gob.mx/maqueta_ags_implan/modules/programas/pduca2040.html
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Ediciones 62. (Obra original publicada en 1968)
- Lemma, M. (2022). Segmentación y densificación del proceso de fragmentación residencial en la Ciudad de Córdoba, Argentina (1991–2010). *EURE*, 48(145), 1-23. <https://doi.org/10.7764/eure.48.145.15>
- Leva, G. (2005). *Indicadores de calidad de vida urbana: Teoría y metodología*. Universidad Nacional de Quilmes.
- Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C. y Pratlong, F. (2021). Introducing the "15-minute city": Sustainability, resilience and place identity in future post-pandemic cities. *Smart Cities*, 4(1), 93-111. <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>
- Mouratidis, K. (2021). Urban planning and quality of life: A review of pathways linking the built environment to subjective well-being. *Cities*, 115, 103229. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103229>
- Navarrete Chávez, M. del R., Pérez Corona, J. y Escorza Castillo, H. (2021). La habitabilidad urbana a partir del análisis de territorio. En P.Wong González, J. E. Isaac Egurrola, E. R. Morales García de Alba y A. Treviño Aldape,

- [Coords.], *La dimensión global de las regiones y sus reconfiguraciones económicas y urbanas (Vol. II)* (pp. 425-438). Universidad Nacional Autónoma de México; Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional. <http://ru.iiec.unam.mx/5489/1/180-navarrete-p%C3%A9rez-escorza.pdf>
- ONU-Habitat. (2020). *World Cities Report 2020: The value of sustainable urbanization*. UN-Habitat. <https://unhabitat.org/world-cities-report-2020-the-value-of-sustainable-urbanization>
- ONU-Habitat. (2022). *World Cities Report 2022: Envisioning the future of cities*. UN-Habitat. <https://unhabitat.org/world-cities-report-2022-envisaging-the-future-of-cities>
- Salinas Arreortua, L. A. y Soto Delgado, L. (2019). Política de vivienda en México: Entre la expansión y el retorno al centro. *Investigaciones Geográficas*, 99, e59751. <https://doi.org/10.14350/rig.59751>
- Ziccardi, A. y Dammert, M. (2021). Las desigualdades urbanas y el derecho a la ciudad. *Desacatos*, 67, 82-91. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8105797>