

Adaptación de la Unidad Vecinal como Modelo Urbanístico Compacto. Estudio de caso: Barrio Los Perales (Argentina) y Ciudadela Colsubsidio (Colombia)

Alejandro Sepúlveda Valencia ⁽¹⁾

Resumen: Este artículo analiza la adaptación del modelo de Unidad Vecinal como respuesta a la “ciudad dormitorio”, a través de un estudio de caso comparativo de dos interpretaciones latinoamericanas: el Barrio Los Perales (Argentina, 1949) y la Ciudadela Colsubsidio (Colombia, 1987). Los resultados demuestran que, a pesar de estrategias de diseño dispares (monocentrismo vs. policentrismo), ambos proyectos materializaron con éxito un barrio integral y caminable. Se concluye que la Unidad Vecinal es un concepto vigente y adaptable, con lecciones fundamentales para el urbanismo sostenible.

Palabras clave: Unidad Vecinal - Ciudad de Proximidad - Vivienda Colectiva - Espacio Público - Los Perales - Ciudadela Colsubsidio

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 128]

⁽¹⁾ **Alejandro Sepúlveda Valencia.** Arquitecto y Magíster en Arquitectura y Urbanismo con más de 12 años de experiencia. Su perfil integra la práctica profesional de alta complejidad con la investigación académica. Ha liderado la coordinación BIM en proyectos de infraestructura como el Aeropuerto Hacarítama, el diseño del Hospital de la universidad de Caldas y el componente urbano del Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Centro Histórico de Manizales. En el ámbito académico, actualmente es asesor de maestría de Urbanismo y Arquitectura de la Universidad Católica de Pereira, enfocando su investigación en la humanización del espacio público, el análisis de entornos sensibles mediante SIG y la renaturalización urbana. Es Miembro Activo de la Red de Investigadores en Diseño de la Universidad de Palermo, Su objetivo es seguir contribuyendo en campo de la Arquitectura, tanto en la práctica profesional como en la formación de futuros arquitectos, para generar un impacto positivo en la sociedad.

1. Introducción

El ideal de una ciudad conformada por barrios autosuficientes, donde las necesidades cotidianas puedan ser satisfechas a pocos pasos del hogar, es una de las aspiraciones más persistentes del urbanismo moderno. Este concepto ha sido revisitado a lo largo del tiempo, culminando en visiones contemporáneas como la “Ciudad de 15 Minutos”. Su genealogía nos remite directamente al modelo de la Unidad Vecinal, propuesto por Clarence Perry en 1929 como respuesta a la desarticulación de la ciudad industrial, prometiendo restaurar el sentido de comunidad a través de una célula urbana a escala humana y equipada (Perry, 1929). Sin embargo, a pesar de la vigencia de este ideal, el desarrollo urbano en gran parte de América Latina ha tendido hacia la fragmentación. El resultado es un paisaje de proyectos de vivienda cada vez más aislados, huérfanos de los equipamientos y espacios comunes que fomentan la vida colectiva. Esta situación se arraiga en el viraje de las políticas públicas hacia soluciones individuales y en un urbanismo defensivo, catalizado por la inseguridad, que privilegia el encierro (Montaner, 2015). Consecuentemente, se ha debilitado la interacción vecinal y se ha impuesto un modelo de ciudad que obliga a largos desplazamientos, generando una profunda desconexión social.

Es en este contexto de fragmentación que se vuelve imperativo reevaluar modelos históricos que buscaron construir comunidad. Por ello, este artículo analiza y pone en valor la Unidad Vecinal como un concepto adaptable, capaz de ofrecer respuestas a los desafíos actuales. Para ello, se emprende un estudio de caso comparativo “glocal” de dos interpretaciones notables: el **Barrio Los Perales** en Buenos Aires (1949) y la **Ciudadela Colsubsidio** en Bogotá (1987), mediante un análisis cualitativo, documental y morfológico.

El eje de la investigación es, por tanto, responder a la pregunta: *¿Cómo se adaptó el ideal de la Unidad Vecinal en dos contextos sociopolíticos tan dispares en América Latina?* Se parte de la premisa de que, si bien ambos buscaron materializar un ideal de vida comunitaria, sus lógicas fueron distintas: Los Perales representa una integración social dirigida por un Estado benefactor (Aboy, 2005), mientras que Colsubsidio surge de una lógica de eficiencia y servicio impulsada por el sector privado con regulación estatal (Samper & O’Byrne, 2012). Este análisis comparativo busca desentrañar lecciones vigentes sobre la resiliencia de la ciudad de proximidad. Al poner en diálogo ambas experiencias, se espera ofrecer un marco de referencia sobre el impacto de distintas estrategias de diseño —parque abierto vs. recinto contenido; vivienda homogénea vs. diversificada— y contribuir con evidencia concreta al debate sobre la necesidad de retomar una planificación urbana integral como antídoto a la fragmentación que caracteriza a nuestras ciudades.

2. Metodología

La presente investigación adopta un enfoque cualitativo, articulado como un estudio de caso comparativo internacional para explorar en profundidad cómo el concepto urbanístico global de la Unidad Vecinal fue interpretado y materializado en dos contextos locales y temporales distintos. Adoptando una perspectiva “glocal”, el objetivo no es solo describir

los proyectos del Barrio Los Perales y la Ciudadela Colsubsidio, sino contrastarlos para extraer lecciones sobre los procesos de adaptación de modelos urbanos. La construcción de cada caso se basó en una recopilación de fuentes primarias y secundarias —incluyendo bibliografía académica, documentos de arquitectos, material planimétrico y archivos históricos—, crucial para reconstruir el contexto, la ideología subyacente y la intención de diseño original de cada conjunto.

El análisis de los datos se realizó en dos fases. Primero, se ejecutó un análisis morfológico para comprender la estructura espacial y funcional de ambos barrios, comparando planos históricos con herramientas geoespaciales contemporáneas como Google Earth. Este análisis se enfocó en variables clave del diseño, tales como el trazado y la escala, la relación entre lo construido y el espacio libre, la jerarquía de las redes de circulación peatonal y vehicular, y la integración de equipamientos. Posteriormente, la información recopilada fue interpretada a través de un marco analítico que contrasta sistemáticamente los hallazgos con los principios originales de Perry y con las teorías contemporáneas de la “ciudad de proximidad”. Esta síntesis, que busca identificar tanto continuidades como adaptaciones, constituye la base de la discusión comparativa y permite argumentar la vigencia del modelo de barrio compacto y autosuficiente.

3. Marco Teórico: De la Unidad Vecinal a la Ciudad de Proximidad

Para articular el marco teórico de esta investigación, se ha recurrido a un conjunto de autores y textos clave que permiten construir una genealogía del concepto de “barrio planificado”, desde su formulación original hasta sus adaptaciones y debates contemporáneos. El siguiente cuadro organiza estas contribuciones por afinidad temática, identificando el foco principal de cada autor dentro de los cuatro ejes urbanísticos que definen el modelo de proximidad: la fragmentación de la manzana, la morfología peatonal, los servicios comunitarios y el espacio verde abierto. Esta tabla servirá como hoja de ruta para el desarrollo del presente capítulo, mostrando cómo cada perspectiva enriquece el análisis de la Unidad Vecinal como una solución vigente a la crisis del hábitat moderno. (ver *Tabla 1*)

3.1. La crisis del hábitat moderno: El fracaso de la Ciudad Dormitorio

La aspiración a una vida urbana de calidad es una constante histórica. No obstante, el desarrollo urbano masivo del siglo XX, sobre todo en la vivienda social, generó a menudo paisajes problemáticos. Una crítica recurrente apunta al modelo de bloques o torres de apartamentos situados como objetos aislados en un espacio verde genérico. Este enfoque, derivado de una interpretación simplista de la modernidad, resulta en la creación de “espacios urbanos residuales, indefinidos, inhóspitos y desiertos” que, lejos de fomentar la vida comunitaria, la inhiben (Montaner, 2015). La destrucción de la calle como espacio de sociabilidad y la falta de una planta baja activa son síntomas de un modelo que fracasa en su intento de “crear ciudad” (Montaner, 2015).

Tabla 1. Matriz de afinidad de autores

Autor	Fragmentación de Manzana	Morfología Peatonal	Servicios Comunitarios	Espacio Verde Abierto
Clarence Perry	X	X	X	X
James Dahir	X	X	X	X
Josep Maria Montaner	X	X	X	X
Bambo & Monclus	X	X		X
Angela M. Franco		X	X	
Souza	X		X	
Germán Samper	X	X	X	X
Rosa Aboy	X		X	X
Juan Pablo Negro			X	X
Luján Menazzi			X	X

Este problema, más que estético, tiene raíces en la concepción del proyecto arquitectónico. El impacto negativo de muchos conjuntos habitacionales se origina en una “disociación entre el diseño y la gestión” (Negro, 2018). Los arquitectos, formados en una tradición de autonomía disciplinar, tienden a centrarse en los aspectos formales y materiales, ignorando variables cruciales de gestión social como la conformación de consorcios, el mantenimiento o la participación de los habitantes. Esta falta de una concepción integral da como resultado proyectos aislados que no logran insertarse virtuosamente en el tejido urbano ni sostener una vida social saludable (Negro, 2018).

Esta carencia de espacios públicos de calidad no es un fenómeno nuevo. Históricamente, en ciudades como Buenos Aires, la población de menores recursos en viviendas precarias como el conventillo se veía forzada a desarrollar una vida hacia afuera, utilizando la calle y el patio compartido para funciones privadas (Menazzi, 2009). Esta necesidad histórica de espacios para la sociabilidad fue a menudo ignorada por un urbanismo que, en su afán por solucionar un déficit cuantitativo, generó la ciudad dormitorio: una periferia monofuncional y desequipada donde la ausencia de un espacio público diseñado intencionadamente fomenta una sociedad aislada y precaria.

3.2. La solución original: La Unidad Vecinal como sistema urbano

Frente a la crisis de la ciudad industrial, surgió a principios del siglo XX una de las propuestas teóricas más influyentes para la creación de comunidades planificadas: la Unidad

Vecinal. Articulada de manera sistemática en 1929, esta teoría no proponía simplemente un nuevo estilo de casas, sino un completo sistema urbano basado en la escala humana (Perry, 1929). Su objetivo era reintroducir la vida comunitaria y la seguridad en la ciudad a través de un diseño físico que respondiera a las necesidades de la vida familiar. Este modelo se basa en una serie de principios interconectados que funcionan como un sistema integral, donde cada eje del diseño existe en función de los otros.

3.2.1. El corazón del modelo: El Servicio Comunitario Articulador

El principio generador y la innovación más radical del modelo de la Unidad Vecinal es que su estructura no se define por la vialidad o el lote, sino por una institución social: la escuela primaria. La escala y los límites del barrio se determinan por el radio de influencia de la escuela, asegurando que ningún niño tenga que caminar más de media milla para llegar a ella, sin cruzar ninguna arteria de tráfico principal (Perry, 1929). Esta decisión de diseño convierte a la escuela en mucho más que un edificio educativo; la transforma en el “corazón de la comunidad”, un centro cívico y social destinado al uso de todos los residentes (Franco, 2009). Históricamente, esta idea canalizaba las aspiraciones del *Community Center Movement* de la época en Estados Unidos, que buscaba crear focos de vida cívica para contrarrestar el anonimato de la metrópoli (Dahir, 1947).

Alrededor de la escuela, Perry agrupa las demás instituciones vecinales, como la biblioteca, la iglesia y los salones comunitarios, conformando un núcleo cívico completo. Esta concentración de equipamientos en el centro geográfico del barrio está diseñada para actuar como un polo magnético, fomentando el encuentro y fortaleciendo la identidad local (Franco, 2009). Por lo tanto, el modelo representa un cambio de paradigma fundamental: se pasa de una planificación basada en la infraestructura a una estructurada en torno a una institución social. Esta fusión indisoluble entre el diseño físico (la ubicación central de los servicios) y la vida social (la gestión y uso de los mismos) es lo que le da su robustez y lo que teóricos posteriores identificarían como una concepción integral del proyecto (Negro, 2018).

3.2.2. El recinto protegido: La fragmentación de la manzana

Para que el núcleo comunitario pueda funcionar de forma segura, el modelo propone una estrategia de protección a gran escala. La Unidad Vecinal se concibe como una “célula” o “súper-manzana” cuyos límites son definidos por amplias calles arteriales (Perry, 1929). Perry fue un duro crítico de la cuadrícula o “gridiron” tradicional, a la que consideraba monótona, ineficiente y, sobre todo, extremadamente peligrosa en la era del automóvil. Su propuesta rompe deliberadamente con este sistema al relegar el tráfico rápido y de paso a la periferia del área residencial.

Esta estrategia de fragmentación es un acto de definición territorial. Al utilizar las grandes vías como fronteras, se crea un recinto interior pacificado, una “isla” urbana protegida de los efectos negativos del tráfico (ruido, peligro, contaminación). Esta clara delimitación física ayuda a generar una identidad psicológica y un sentido de pertenencia en la comunidad (Dahir, 1947). Este principio es el ancestro directo de las estrategias de “supermanzanas” que se aplican hoy en ciudades como Barcelona, las cuales buscan recuperar el interior de la trama urbana para la vida ciudadana (Bambó & Monclús, 2018). A diferencia

de los bloques aislados criticados por teóricos posteriores por su desconexión (Montaner, 2015), la célula de Perry no busca aislarse de la ciudad, sino crear una pieza urbana con una lógica interna coherente e integrada a la red de transporte principal a través de su perímetro.

3.2.3. La experiencia interior: La morfología peatonal

Dentro del recinto protegido, la circulación se diseña con una lógica completamente diferente. El modelo propone un “sistema vial interno especial” cuya función principal no es la eficiencia del vehículo, sino la seguridad y el confort del peatón (Perry, 1929). Esto se logra mediante una jerarquía vial clara: mientras las arterias perimetrales son para la velocidad, las calles internas son exclusivamente para el servicio local. Se diseñan para ser deliberadamente ineficientes para el tráfico de paso, utilizando trazados curvos, calles de menor sección y *cul-de-sacs* (calles sin salida) para reducir drásticamente la velocidad de los coches.

La justificación de este principio era urgente y respondía a un drama social. Perry citaba estadísticas alarmantes sobre la muerte de niños en accidentes de tráfico en Nueva York como la principal motivación para crear un entorno donde los menores pudieran moverse con seguridad (Dahir, 1947). La morfología peatonal es, por tanto, una consecuencia directa de la centralidad de la escuela: si la escuela es el corazón, debe existir una red de arterias seguras para que los niños lleguen a él (Franco, 2009). Este enfoque representa un cambio radical de prioridades, donde el diseño urbano se subordina a la experiencia y la seguridad del cuerpo humano, una idea que resuena con fuerza en los debates actuales sobre ciudades caminables.

3.2.4. La plataforma para la vida social: El sistema de espacios verdes

Finalmente, el modelo prescribe que aproximadamente un 10% de la superficie total del barrio debe destinarse a un sistema de pequeños parques y espacios recreativos (Perry, 1929). Es fundamental entender que no se trata de un único gran parque, sino de una red de espacios verdes distribuidos estratégicamente por todo el barrio, entrelazados con la red de senderos peatonales. Esta dotación de espacio público de calidad responde a una necesidad social histórica, especialmente en barrios populares donde la vivienda es de tamaño reducido y la vida tiende a desbordar hacia el exterior (Menazzi, 2009).

Este principio se opone directamente al concepto de espacio verde residual que surgiría en interpretaciones posteriores del urbanismo moderno, el cual es criticado por ser indefinido y poco acogedor (Montaner, 2015). En la Unidad Vecinal, los parques están diseñados intencionadamente como la plataforma física para la vida social: son lugares para el juego infantil, el deporte y el encuentro casual entre vecinos. Son, en esencia, la extensión colectiva de la vivienda, el patio o la sala de estar de la comunidad (Aboy, 2005). Es en estos espacios diseñados donde la sociabilidad vecinal que Aboy describe en Los Perales puede florecer, demostrando que el espacio verde no es un ornamento, sino una infraestructura social fundamental.

3.3. Genealogías y adaptaciones: Hacia la Ciudad de Proximidad

La Unidad Vecinal no fue una idea estática, sino un concepto seminal cuyo ADN ha perdurado y se ha adaptado a lo largo de casi un siglo de urbanismo. Su impacto y evolución pueden rastrearse en una clara genealogía que llega hasta los debates contemporáneos sobre la ciudad sostenible. La viabilidad del modelo fue puesta a prueba tempranamente en proyectos emblemáticos como *Radburn, Nueva Jersey*, que materializó con éxito los principios de la súper-manzana y la separación de tráfico, demostrando su funcionalidad en la práctica. Esta herencia es visible en propuestas contemporáneas que reinterpretan sus principios. Modelos como la Supermanzana de Barcelona recuperan la lógica de la Unidad Vecinal para innovar en la creación de una ciudad más sostenible (Bambó & Monclús, 2018), pacificando el tráfico y renaturalizando el espacio público en la ciudad consolidada. Otras corrientes teóricas, como la ciudad policéntrica de Léon Krier, complejizan el modelo al proponer barrios urbanos completos que integran trabajo y cultura además de vivienda, acercándose al ideal de una “ciudad de ciudades” a escala humana (Souza, 2006). En el contexto latinoamericano, esta búsqueda encontró una expresión particular en el concepto del recinto urbano de Germán Samper, que utiliza la arquitectura para conformar espacios comunes protegidos.

Por lo tanto, se puede afirmar que el debate actual sobre la Ciudad de 15 Minutos o la ciudad de proximidad no es una invención reciente, sino la última manifestación de este largo linaje de pensamiento urbano. Representa la culminación de la búsqueda de un modelo de ciudad que, como propuso la Unidad Vecinal, ponga en el centro la calidad de vida, la escala humana y la fortaleza de la comunidad.

4. Resultados del análisis comparativo

Este capítulo realiza un análisis comparativo directo entre el Barrio Los Perales (Argentina, 1949) y la Ciudadela Colsubsidio (Colombia, 1987). Se examinan ambos proyectos de forma simultánea a través de los cuatro ejes definidos en el marco teórico —fragmentación de la manzana, servicios comunitarios, espacio verde abierto y morfología peatonal—. El objetivo es desentrañar cómo cada proyecto tradujo y adaptó los principios de la Unidad Vecinal a su contexto, ofreciendo dos interpretaciones distintas, pero igualmente valiosas del ideal de un barrio planificado. (*ilustración 1*)

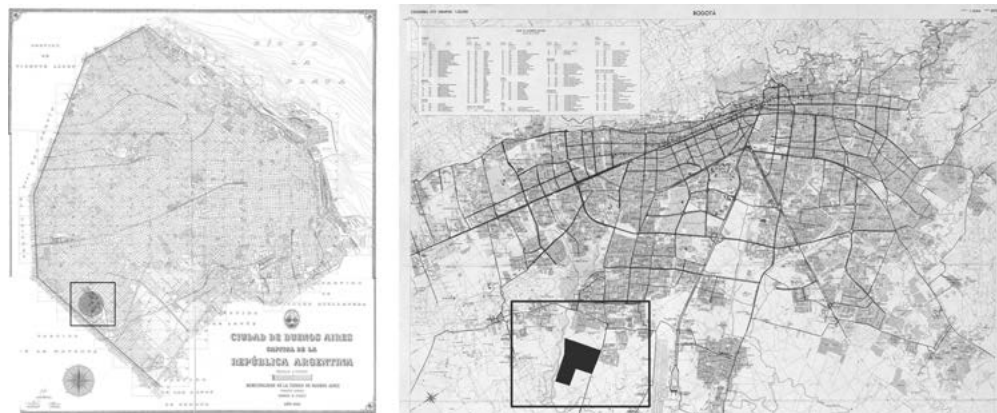


Ilustración 1. Localización periférica. Ambos proyectos se ubicaron en su momento en zonas de expansión, una práctica que continúa vigente en el desarrollo inmobiliario actual. Fuente: Elaboración propia basada en la comparación de mapas municipales de la época de cada ciudad.

4.1. Eje 1: La fragmentación de la manzana - dos estrategias de creación de recintos

Uno de los gestos más radicales y definitorios del modelo de la Unidad Vecinal es su rechazo a la cuadrícula urbana tradicional. En lugar de permitir que las calles de tráfico atraviesen indistintamente el tejido residencial, el modelo propone una estrategia de fragmentación: la creación de súper-manzanas o células urbanas protegidas, delimitadas por las vías de alta circulación. Al analizar Los Perales y Colsubsidio, observamos dos estrategias de fragmentación muy diferentes, que responden a la escala y la ambición de cada proyecto. (ver ilustración 2)

- **La interpretación argentina (Los Perales, 1949):** El diseño de Los Perales implementa una ruptura total y a gran escala con la trama amanzanada del barrio de Mataderos en Buenos Aires. El proyecto se implanta como una única y gran célula urbana que intencionadamente se opone y desintegra el amanzanamiento heredado de la cuadrícula hispánica. Esta operación, descrita como una *cesura urbana*, crea un solo macro-bloque con una lógica interna completamente distinta a su entorno. Inspirado en las *Siedlungen* (ciudades obreras) alemanas de entreguerras, el barrio utiliza las avenidas perimetrales como fronteras duras, consolidándose como un “hito” urbano altamente visible y con una fuerte identidad unitaria. La fragmentación aquí es un gesto singular y contundente: crear una isla planificada dentro del mar de la ciudad tradicional.

- **La interpretación colombiana (Ciudadela Colsubsidio, 1987):** Germán Samper, en la Ciudadela Colsubsidio, propone una estrategia de fragmentación más compleja y granular a través de su concepto del *recinto urbano*. En lugar de crear un único macro-bloque, el diseño se basa en una serie de recintos o súper-manzanas interconectadas. Aquí, la propia arquitectura —los edificios de distintas alturas y formas— se dispone de tal manera que conforma los muros que delimitan y protegen grandes patios y plazas interiores. Esto genera una jerarquía de espacios que van desde lo público (la vía perimetral) a lo semi-público (el interior del recinto), creando una experiencia espacial más variada y secuencial. La fragmentación no es un acto único, sino un sistema repetitivo que organiza la totalidad de la ciudadela.
- **Síntesis comparativa:** Ambos proyectos comparten el objetivo fundamental de la Unidad Vecinal: romper la hegemonía de la grilla para crear un interior protegido y a escala humana. Sin embargo, sus estrategias difieren en escala y método. Los Perales realiza un corte a escala macro, definiendo el barrio como una sola entidad unificada y distinta de su entorno. Colsubsidio, en cambio, opera a una escala de edificios, aplicando el principio de fragmentación de manera sistemática, integrando una serie de bloques para generar una ciudad de recintos con una estructura interna más compleja y jerarquizada. El primero es un hito; el segundo es un sistema.

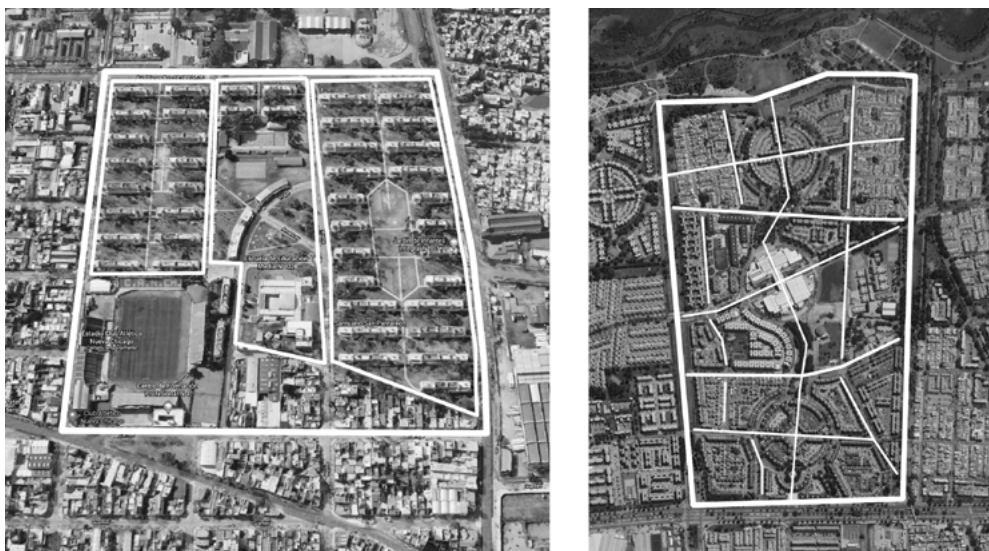


Ilustración 2. Fragmentación de la manzana. A pesar de ser figuras geométricas diferentes, ambos ejemplos seccionan en macro manzanas. Sin embargo, la distribución de los bloques es diferente: Colsubsidio crea una trama más fragmentada. Fuente: Elaboración propia sobre imágenes satelitales de Google Maps

4.2. Eje 2: Los servicios comunitarios - del monocentrismo al policentrismo

El principio fundamental que diferencia a una Unidad Vecinal de un suburbio residencial es la integración de los servicios y equipamientos necesarios para la vida cotidiana. Esta dotación de servicios no es un complemento, sino el corazón funcional del modelo, diseñado para fomentar la autosuficiencia, reducir la dependencia del automóvil y, sobre todo, construir una plataforma para la vida comunitaria. Al comparar Los Perales y Colsubsidio, observamos dos interpretaciones distintas en la forma de organizar estos servicios: una monocéntrica y clásica, y otra policéntrica.

- **El modelo monocéntrico de Los Perales (1949):** El diseño de Los Perales aplica el principio de los servicios comunitarios con una fidelidad casi literal al modelo original de Perry. Toda la vida pública del barrio se organiza en torno a un único y potente centro cívico y comercial. Este eje central fue dotado desde el inicio con un equipamiento colectivo completo y generoso, que incluía correo, comercios, la sede de la comisión de vecinos, una biblioteca pública, juegos infantiles, una monumental piscina y, por supuesto, la escuela. Siguiendo la teoría a la perfección, la escuela no es solo un servicio más, sino el verdadero **articulador urbano** que da escala y sentido a todo el conjunto. Esta concentración de todas las funciones comunitarias en un solo lugar crea un foco social inequívoco, un destino claro para los recorridos peatonales y un escenario para el encuentro de toda la comunidad.

- **El modelo policéntrico de Colsubsidio (1987):** Casi cuarenta años después, la Ciudadela Colsubsidio presenta una evolución de este concepto, adaptado a una escala mayor y a un modelo de gestión diferente. Su sistema de servicios es policéntrico y multifuncional. Si bien existe un centro principal de gran escala que agrupa el supermercado Colsubsidio y la iglesia, no es el único foco de actividad. A lo largo de la espina dorsal peatonal y en el interior de los recintos surgen otros nodos comerciales y sociales más pequeños, generando una vida urbana más distribuida. Además, el abanico de servicios es más amplio y complejo, reflejando el rol de la Caja de Compensación como proveedora integral de bienestar: incluye un colegio, una clínica de salud y un supermercado con productos subsidiados, excediendo el programa original de Perry. Esta rica mezcla de usos (residencia, comercio, salud, educación, culto) acerca el modelo de Colsubsidio a la evolución teórica de la Unidad Vecinal hacia el barrio urbano completo, que integra todas las funciones de la ciudad.

- **Síntesis comparativa:** Ambos proyectos son la antítesis de la ciudad dormitorio, al materializar con éxito el ideal de un barrio equipado y autosuficiente. La diferencia fundamental radica en su estructura. Los Perales representa la aplicación clásica y monocéntrica del modelo, con un único y poderoso centro cívico que organiza la vida comunitaria. Colsubsidio, en cambio, representa una propuesta policéntrica, con múltiples nodos de actividad distribuidos que reflejan una mayor complejidad funcional. Esta transición de un único centro a una red de centros muestra la capacidad de adaptación del principio original para estructurar no solo un barrio, sino una ciudadela completa. (*ver ilustración 3*)

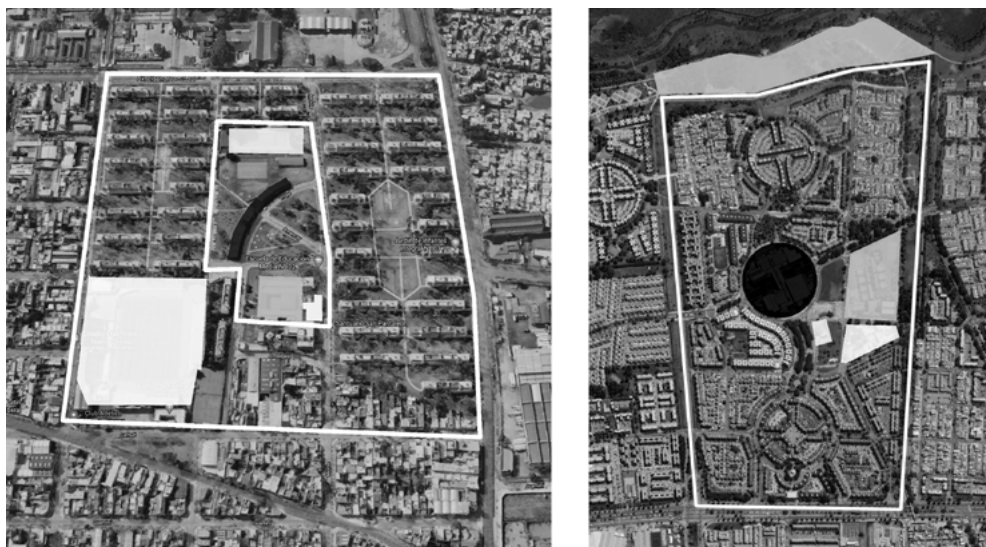


Ilustración 3. Servicios complementarios. Aunque ambos proyectos planificaron núcleos de servicios básicos, en Colsubsidio la oferta se ha diversificado mediante la conversión de las plantas bajas residenciales en locales comerciales. Fuente: Elaboración propia sobre imágenes satelitales de Google Maps.

4.3. Eje 3: El espacio verde abierto - del parque central a la red de espacios contenidos

Más allá de la organización de los edificios y los servicios, la calidad de un barrio se mide en gran medida por sus vacíos: los parques, plazas y jardines que actúan como el verdadero escenario de la vida comunitaria. El modelo de la Unidad Vecinal prescribe explícitamente la dotación de una generosa red de espacios abiertos para garantizar un entorno saludable y fomentar la recreación y el encuentro. Tanto Los Perales como Colsubsidio hacen de este principio un pilar de su diseño, aunque lo materializan a través de dos lógicas espaciales muy distintas. (ver ilustración 4)

- **Los Perales y su Gran Parque Central (1949):** El diseño de Los Perales es un ejemplo paradigmático del modelo de pabellones en el parque. Su característica más notable es su muy baja densidad habitacional, la más baja de todos los conjuntos colectivos construidos en la época, una decisión que evidencia la enorme importancia que se le dio al espacio libre. El proyecto se organiza en torno a un gran parque central abierto que funciona como el principal pulmón y espacio de encuentro social del barrio. La apuesta por un entorno verde de alta calidad fue una prioridad material, no solo un discurso: el plan de parqueización incluyó casi 150,000 m², la plantación de miles de árboles y arbustos, y la construcción de una red de riego de 7 kilómetros. Esta estrategia crea un ambiente de gran

amplitud y carácter público, donde el verde es el elemento dominante que unifica todo el conjunto.

- **Colsubsidio y la red de espacios contenidos (1987):** El enfoque de Germán Samper en la Ciudadela Colsubsidio es una evolución de esta idea, influenciada por la crítica al espacio verde residual e indefinido de algunos proyectos modernos. Samper no deja el espacio abierto como un sobrante, sino que lo diseña intencionadamente a través de su concepto de recinto. Con una bajísima ocupación del suelo (30% construido vs. 70% libre), el proyecto organiza una jerarquía de espacios verdes contenidos por la propia arquitectura. El principal eje verde es el parque lineal de la espina peatonal, pero la innovación reside en los grandes patios y plazas interiores de los recintos, que funcionan como una suerte de sala de estar comunitaria, un espacio semi-público seguro y apropiable para los residentes de cada agrupación.
- **Síntesis comparativa:** Ambos proyectos comparten una enorme generosidad en la dedicación de suelo al espacio abierto, rechazando de plano el modelo de ciudad compacta y sin verde. Sin embargo, sus lógicas espaciales difieren. Los Perales opta por un modelo más clásico, con un gran parque central abierto y unitario, un gesto público y monumental. Colsubsidio, por su parte, desarrolla un sistema más complejo y jerarquizado de espacios contenidos, que van desde el gran parque lineal público hasta el patio semi-público del recinto. Mientras Los Perales ofrece un gran pulmón para todo el barrio, la estrategia de Colsubsidio crea una gama más amplia de espacios con distintos grados de intimidad y control social, fomentando diferentes tipos de interacción comunitaria.



Ilustración 4. Vacío urbano y espacio común. Mientras Perales el bloque está inmerso en la naturaleza, en Colsubsidio se usan como fronteras, los bloques y unidades se utilizan para delimitar espacios comunes. Fuente: Elaboración propia sobre imágenes satelitales de Google Maps.

4.4. Eje 4: La morfología peatonal - del sendero funcional a la espina dorsal estructurante

El principio final, y quizás el más tangible en la experiencia diaria, es el diseño de una morfología interna que priorice al peatón. El objetivo de la Unidad Vecinal es crear un entorno donde caminar sea la forma natural y segura de moverse, especialmente para los niños. Ambos proyectos logran este objetivo con éxito, pero lo hacen con un énfasis y una jerarquía de diseño notablemente diferentes.

- **La red de senderos en Los Perales (1949):** El diseño de Los Perales establece una separación clara y funcional de la circulación. Mientras los vehículos tienen acceso a los frentes de los pabellones a través de calles de baja velocidad, el corazón del proyecto está articulado por una red de senderos peatonales que atraviesan los espacios verdes. Estos caminos conectan directamente los bloques de vivienda entre sí y con el centro cívico, permitiendo a los residentes, y especialmente a los niños, llegar a la escuela, la biblioteca o la piscina sin tener que interactuar directamente con el tráfico vehicular. Es una aplicación directa y eficaz del principio de Perry: una red peatonal que funciona como un sistema circulatorio seguro y protegido, superpuesto a la trama de acceso vehicular.

- **La Espina Dorsal Peatonal de Colsubsidio (1987):** En la Ciudadela Colsubsidio, la morfología peatonal no es una capa más del diseño; es el elemento que estructura todo el proyecto. Germán Samper concibe una gran espina dorsal peatonal, un parque lineal sinuoso descrito en sus análisis como una *autopista peatonal*, que actúa como el eje principal de la vida pública. Los recintos residenciales y los principales equipamientos se organizan a lo largo de este gran corredor. En este modelo, la circulación vehicular es completamente secundaria y se relega a vías perimetrales y estacionamientos en los bordes de los recintos, garantizando que el corazón de la ciudadela sea un dominio casi exclusivo del peatón.

(ver ilustración 3)

- **Síntesis comparativa:** Ambos proyectos logran el objetivo fundamental de crear un interior seguro y caminable. La diferencia clave reside en la jerarquía. En Los Perales, la red peatonal es una capa funcional y eficiente que garantiza conexiones seguras. Es un sistema *para* la circulación. En Colsubsidio, la red peatonal es la estructura misma del proyecto; es un espacio social y un parque lineal que organiza la totalidad del conjunto. Esta evolución muestra un cambio conceptual profundo: de entender la circulación peatonal como algo que debe ser *protegido*, a concebirla como el principio ordenador fundamental de la vida comunitaria.

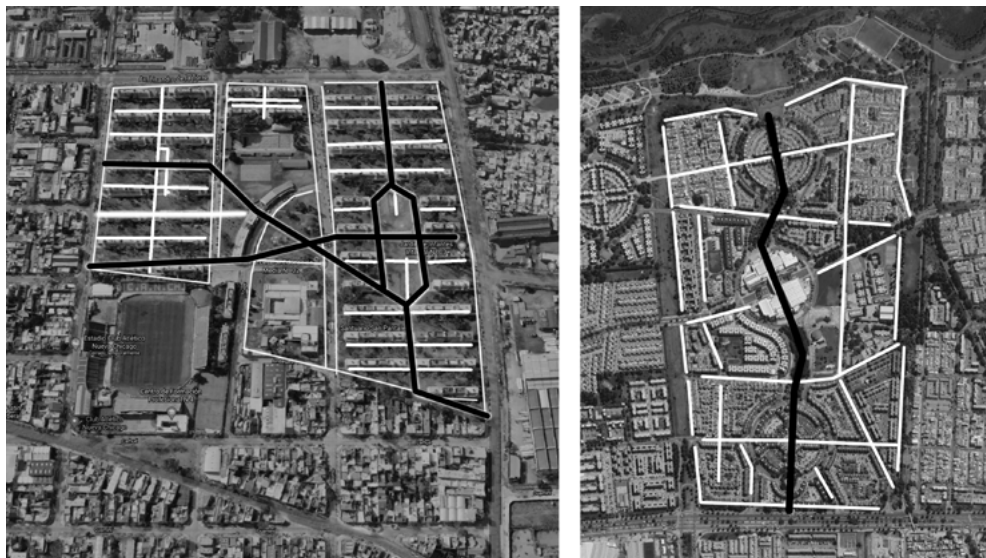


Ilustración 5. Morfología peatonal. Ambos proyectos utilizan un sistema de caminos afluentes. Mientras que en Perales hay una mayor ramificación, en Colsubsidio existe una jerarquía marcada principalmente por un eje principal. Fuente: Elaboración propia sobre imágenes satelitales de Google Maps.

5. Conclusiones: Lecciones sobre la adaptación del Barrio Comunitario

La presente investigación buscó responder cómo se adaptó el ideal de la Unidad Vecinal en dos contextos latinoamericanos distintos. El análisis comparativo del Barrio Los Perales (1949) y la Ciudadela Colsubsidio (1987) revela que, si bien ambos proyectos materializaron con éxito los principios de Clarence Perry, sus diferentes estrategias de adaptación muestran una notable evolución del concepto y ofrecen lecciones valiosas para el urbanismo contemporáneo.

La primera lección es que la Unidad Vecinal no es una fórmula rígida, sino un sistema de principios adaptables. Las diferencias no son estilísticas, sino profundas respuestas a su contexto: Los Perales es la expresión de un Estado de Bienestar que materializa un ideal de igualdad social a través de un único y gran barrio cívico; Colsubsidio es el producto de un modelo de colaboración público-privada que desarrolla un sistema multifuncional de “recintos” para proveer un abanico integral de servicios. Esto demuestra que el éxito del modelo no reside en copiar una forma, sino en traducir sus principios a las herramientas políticas y económicas de cada época.

En segundo lugar, la comparación revela una clara evolución del concepto hacia una mayor complejidad. Mientras Los Perales representa una aplicación magistral del modelo

clásico y monocéntrico de Perry, Colsubsidio muestra una transición hacia un sistema policéntrico más cercano al ideal de la “Ciudad de 15 Minutos”. Su estructura de “recintos” y su rica mezcla de usos representan una versión sofisticada del barrio autosuficiente, una ciudadela con múltiples centros de vida urbana.

Finalmente, a pesar de sus diferencias, el éxito y la longevidad de ambos proyectos confirman la **vigencia atemporal de los principios fundamentales** de la Unidad Vecinal. Los dos lograron materializar el ADN del modelo al crear un recinto protegido del tráfico, diseñar un interior a escala humana, integrar los servicios para la vida cotidiana y dedicar una generosa porción de su suelo a espacios públicos de alta calidad.

En un momento en que nuestras ciudades enfrentan la fragmentación social y la dependencia del automóvil, volver la mirada a estos casos no es un ejercicio de nostalgia, sino una forma de aprender de soluciones probadas. La lección final es clara: el antídoto contra la ciudad dormitorio no necesita ser inventado desde cero. Sus principios ya fueron diseñados y adaptados con éxito en nuestro propio continente; el desafío actual es recuperarlos e innovar sobre ellos una vez más.

Referencias

- Aboy, R. (2005). Viviendas para el pueblo: espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales, 1946-1955. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica / Universidad de San Andrés.
- Bambó, R., & Monclús, J. (2018). De la manzana a la supermanzana: una genealogía. ZARCH: Journal of interdisciplinary studies in Architecture and Urbanism, 114-129.
- Dahir, J. (1947). The Neighborhood Unit Plan: Its Spread and Acceptance. New York: Russell Sage Foundation.
- Franco, Á. M. (2009). El edificio escolar en la ciudad. La localización de los equipamientos educativos y su aporte en el desarrollo urbano y social. Revista Educación y Pedagogía, 141-153.
- Menazzi, L. (2009). La conformación de espacios públicos porteños. Question, 1(22).
- Montaner, J. M. (2015). La arquitectura de la vivienda colectiva. Barcelona: Reverté.
- Negro, J. P. (2018). Proyecto, heteronomía y políticas públicas. XXXII Jornadas de Investigación y XIV Encuentro Regional SI+ CAMPOS. Buenos Aires, Argentina: Secretaría de Investigaciones, FADU, UBA.
- Perry, C. A. (1929). The Neighborhood Unit. New York: ommittee on Regional Plan of New York and Its Environs.
- Samper, Á., & O’Byrne, M. (2012). Casa + casa + casa = ¿ciudad? Germán Samper: una investigación en vivienda. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Souza, G. B. (2006). De los desarrollos de la unidad de vecindad. El espacio comunitario en la ciudad policéntrica de León Krier. Bitácora Urbano Territorial, 7-26.

Abstract: This article analyzes the adaptation of the Neighborhood Unit model as a response to the “bedroom community,” through a comparative case study of two Latin American interpretations: the Barrio Los Perales (Argentina, 1949) and the Ciudadela Colsubsidio (Colombia, 1987). The results show that, despite disparate design strategies (monocentrism vs. polycentrism), both projects successfully materialized an integral and walkable neighborhood. It is concluded that the Neighborhood Unit is a current and adaptable concept, with fundamental lessons for sustainable urbanism.

Keywords: Neighborhood Unit - City of Proximity - Collective Housing - Public Space - Los Perales - Ciudadela Colsubsidio

Resumo: Este artigo analisa a adaptação do modelo de Unidade de Vizinhança como resposta à “cidade-dormitório”, através de um estudo de caso comparativo de duas interpretações latino-americanas: o Barrio Los Perales (Argentina, 1949) e a Ciudadela Colsubsidio (Colômbia, 1987). Os resultados demonstram que, apesar de estratégias de design díspares (monocentrismo vs. policentrismo), ambos projetos materializaram com sucesso um bairro integral e caminhável. Conclui-se que a Unidade de Vizinhança é um conceito atual e adaptável, com lições fundamentais para o urbanismo sustentável.

Palavras-chave: Unidade de Vizinhança - Cidade de Proximidade - Habitação Coletiva - Espaço Público - Los Perales - Ciudadela Colsubsidio

[Las traducciones de los abstracts fueron supervisadas por el autor de cada artículo.]
