

Arquitectura

DIARIO LA OPINION - PERGAMINO DOMINGO 27 DE JULIO DE 2025

Habitar el futuro: ciudad, naturaleza y arquitectura con sentido

¿Cómo queremos vivir? ¿Qué buscamos cuando elegimos un lugar para asentarnos, criar a nuestros hijos o simplemente respirar mejor? Las ciudades del siglo XXI enfrentan un desafío profundo: crecer sin desbordarse, expandirse sin perder identidad, construir sin romper los lazos con el entorno natural.

En esta nueva edición del suplemento de arquitectura de La Opinión, exploramos dos iniciativas que, desde miradas distintas pero complementarias, responden a esa pregunta desde la planificación, el diseño y la integración urbana. Por un lado, Tierra Dorada, un megaemprendimiento que redefine el concepto de barrio cerrado en Pergamino y se proyecta como uno de los desarrollos residenciales y comerciales más ambiciosos de la región. Por otro, la recuperación de antiguos terrenos ferroviarios en el corazón de la ciudad, reconvertidos en un sistema de parques públicos que suman calidad de vida, verde urbano y nuevos usos sociales.

Ambos procesos tienen algo en común: proponen una forma diferente de habitar. No solo desde la arquitectura o los servicios, sino desde una visión más amplia que articula seguridad, comunidad, naturaleza, movilidad y memoria.

Tierra Dorada se emplaza sobre la Ruta 188, en un sector que hasta hace pocos años era periférico y hoy se consolida como nuevo polo de crecimiento. Con 108 hectáreas de superficie, dos barrios cerrados y un frente



comercial en articulación con el Municipio, el proyecto conjuga diseño, tecnología y calidad de vida. Cada detalle ha sido pensado desde una lógica integral: reglamentos arquitectónicos, forestación planificada, amenidades compartidos, vigilancia de última generación y una infraestructura moderna adaptada al ritmo de las nuevas generaciones.

Francisco Cruellas y Agustín Martini, desarrolladores de este emprendimiento, explican que detrás del atractivo comercial hay una idea de fondo: construir

comunidad en un entorno contenido, donde el verde, la seguridad y el encuentro recuperen centralidad en la vida cotidiana. Allí, la casa con galería, el espacio para la peña o la posibilidad de andar en bicicleta con tranquilidad se vuelven parte de un estilo de vida cada vez más buscado.

En paralelo, el centro urbano también se transforma. Sobre las avenidas Alsina y Ugarte, un vacío ferroviario fue resignificado y convertido en un corredor verde de 13 hectáreas que une tres parques -España, Ugarte y De las

Américas- en una secuencia lineal y vivencial. Allí conviven juegos, canchas, cruces peatonales seguros, equipamiento recreativo y hasta un polo gastronómico montado sobre antiguos vagones, que rescata la historia ferroviaria con un aire renovado.

Esta operación urbana, nacida desde el Estado pero enriquecida con participación privada, demuestra que no todo desarrollo implica oxígeno, sombra, caminatas, identidad. Es, en definitiva, un modelo de ciudad más amable,

donde lo público y lo verde vuelven a estar en el centro.

Ambas experiencias -una privada, otra pública- reflejan una tendencia que crece: la necesidad de proyectos que dialoguen con el entorno, que piensen más allá del lote individual, que entiendan que la buena arquitectura no se mide solo en metros cuadrados, sino en cómo transforma la vida de las personas.

Porque habitar el futuro no es solo imaginar cómo serán las ciudades de mañana. Es, sobre todo, tomar decisiones inteligentes hoy.



KIBO

MZ

✉ nymzarquitectos@gmail.com

☎ 54 9 11 4157-7806

@nymz_arquitectos

EDIFICIO KIBÓ
echevarría 130

Tierra Dorada: el megaemprendimiento que transforma la zona sur de Pergamino

Con 108 hectáreas destinadas a viviendas y usos comerciales, Tierra Dorada se convertirá en el barrio cerrado más grande de la región. La propuesta busca conjugar naturaleza, seguridad y comunidad en una zona que crece a pasos agigantados. Francisco Cruellas y Agustín Martini, desarrolladores del proyecto, dialogaron con LA OPINIÓN sobre el presente y futuro de este ambicioso desarrollo urbano.

DE LA REDACCION. Ubicado sobre la Ruta 188, frente al club Sirio Libanés y muy cerca del acceso a la autopista, Tierra Dorada se proyecta como el emprendimiento urbanístico más importante de la ciudad y la región. Con una extensión total de 108 hectáreas, el proyecto contempla no solo espacios residenciales sino también un frente comercial planificado junto al Municipio de Pergamino.



Con una extensión total de 108 hectáreas, el proyecto contempla no solo espacios residenciales sino también un frente comercial planificado junto al Municipio de Pergamino. (TIERRA DORADA)

“Ese barrio cerrado más grande de la zona”, afirmaron Francisco Cruellas y Agustín Martini, desarrolladores de Tierra Dorada, en diálogo con LA OPINIÓN. “Son 1.224 metros sobre la ruta, y estamos en una zona que se está urbanizando a gran velocidad. La gente que no viene seguido a este lado de la ciudad no se imagina cómo ha crecido la zona sur”, agregaron.

El crecimiento sostenido de Avenida Pellegrini y el desarrollo del sector cercano a Juan B. Justo marcan un nuevo centro para la ciudad, y Tierra Dorada se ubica estratégicamente en este polo emergente.

Una visión que crece

Cruellas y Martini tienen trayectoria en el desarrollo inmobiliario de Pergamino. Antes de Tierra Dorada, impulsaron “La Morada”, un barrio abierto de 49 lotes junto al Hotel Howard Johnson, y también emprendimientos como Luar Kayad Norte, con 600 lotes ubicados en la zona norte de la ciudad.

“La Morada fue una experiencia más pequeña, de 5 hectáreas. Pero nos sirvió para entender que

la gente busca nuevas formas de habitar la ciudad, más cerca del verde y con mayor tranquilidad. Tierra Dorada es la evolución de esa idea”, explicaron.

¿Qué busca hoy quien decide vivir fuera del centro?

“La gente está eligiendo alejarse del centro por varias razones. No es solo por la tranquilidad o el verde, también hay una cuestión social. Hoy está de moda la casa con galería, el espacio para hacer peñas con amigos”, señalaron los desarrolladores.

“Las familias buscan más contacto con la naturaleza, mayor libertad. Antes, cuando éramos chicos, podíamos andar en bicicleta por la calle sin problemas. Hoy eso no pasa tan seguido, y por eso

muchos eligen vivir en un barrio cerrado, para sentirse más contenidos y seguros”, reflexionaron.

Este fenómeno no es aislado: en los últimos 20 años, el crecimiento de los barrios cerrados y countries en Pergamino tuvo un desarrollo sorprendente. Desde la pionera Ciudad Deportiva del Club Sirio Libanés, cuyas obras comenzaron en 1972, hasta la actualidad, ya son una veintena los barrios cerrados consolidados o en desarrollo, según datos de la Secretaría de Desarrollo Urbano local. La vida tranquila al aire libre, el disfrute cotidiano de espacios como piletas, juegos, mascotas, clubes y sitios para la práctica deportiva han convertido a estos barrios en verdaderas comunidades autosuficientes. “La

distancia ya no es un problema: la mayoría de los countries están a minutos del centro, pero ofrecen un estilo de vida completamente distinto”, explicaron los desarrolladores. Esta nueva forma de habitar, marcada por el deseo de serenidad y seguridad, genera un cambio positivo y sostenido en quienes deciden mudarse a estos espacios planificados.

Estructura del proyecto

Tierra Dorada se divide en tres grandes sectores: dos barrios cerrados de aproximadamente 40 hectáreas cada uno y un frente comercial con 96 lotes, desarrollado en articulación con el Municipio. “La idea fue acompañar la urbanización de una de las entradas más importantes a Pergamino con

una propuesta ordenada, tanto desde lo estético como desde lo funcional”, señalaron.

“El sector comercial será abierto, por eso estamos trabajando en un reglamento de construcción junto con el Municipio. Queremos que los locales tengan una imagen uniforme, cierta altura, una estética que esté en armonía con el barrio y con la ciudad”, detallaron.

Hasta el momento, en el área comercial ya se vendieron más de 30 terrenos. En cuanto a los barrios cerrados, uno de ellos (contiguo a la Escuela Agrotécnica) cuenta con 120 lotes vendidos, mientras que aún no se están comercializando los lotes del segundo barrio que formará parte del amplio complejo de Tierra Dorada. El perfil de quienes adquieren terrenos es mayormente de familias jóvenes o personas de alrededor de 40 años que buscan edificar su vivienda aunque también se plantea como un lugar propicio para adultos mayores ya que “tienen todo al alcance de la mano”.

Diseño planificado: arquitectura y forestación

El desarrollo integral del barrio está siendo diagramado por el arquitecto Facundo Bató, responsable de los ingresos, Clubhouse, amenities y todo el reglamento arquitectónico y paisajístico. “Estamos trabajando con un enfoque muy ordenado. Queremos que nada quede librado al azar”, enfatizaron.

En ese sentido, Tierra Dorada contará con un reglamento de construcción y otro de forestación.

“La forestación no es un detalle menor: es vida, es vista, es oxígeno. Por eso estamos trabajando con un ingeniero agrónomo y paisajista que tiene ideas muy interesantes que vamos a anunciar pronto”, adelantaron.

Cada lote tendrá su perímetro alambrado, permitiendo que cada familia cuente con su espacio privado. “No es un barrio donde todo está abierto. Cada casa va a tener su retiro de frente, su jardín, su mascota. Pero también vamos a contar con muchos espacios comunes, y los dos barrios van a estar unidos por amenities compartidos”, explicaron.

Amenities y servicios para disfrutar

El proyecto contempla una amplia gama de servicios comunes de alto nivel. “Vamos a arrancar con cuatro canchas de tenis, que no serán de polvo para facilitar su mantenimiento, además de cuatro canchas de pádel, clubhouse, gimnasio y piletas. Todo esto hace que el gasto común no sea elevado, porque cada barrio tendrá 303 lotes”, indicaron.

Además, algunos de estos es-



Ya se realizó la apertura de calles y parte de la forestación. (TIERRA DORADA)

pacios podrían estar disponibles para el público en general: “Nos interesa que el barrio también se conecte con la ciudad. Queremos

que algunos amenities puedan ser utilizados por los pergaminenses, más allá de que no vivan dentro del barrio cerrado”, agregaron.

Seguridad: prioridad y tecnología

Uno de los puntos clave de Tierra Dorada es su sistema de seguridad de última generación. “Le sumamos mucha tecnología. Cámaras, sensores de movimiento, sensores de temperatura. Y además no hay un solo alambrado: hay dos, separados por cinco metros, y entre ellos hay un corredor con sensores y vigilancia”, detallaron.

“La idea es que sea realmente un barrio cerrado. Tener un alambrado solo no alcanza. Por eso nos asesoramos con empresas especializadas de Buenos Aires para optimizar la disposición de las cámaras y el sistema general de vigilancia”, explicaron.

Avances actuales y próximos pasos

Actualmente, el emprendimiento está avanzando con tres obras en simultáneo y el inicio de una cuarta. Ya se realizó la apertura de calles y la forestación de la zona comercial. El frente del barrio no tendrá alambrado sino pilares de 2,40 metros y rejas que aportarán estética y seguridad. En paralelo, se ejecu-

tan movimientos de suelo para la obra hídrica y la apertura de nuevas calles con estabilizado, paso previo al asfaltado.

Según indicaron los desarrolladores, se estima que en aproximadamente dos años podrán iniciarse las primeras construcciones de viviendas. Para entonces, el barrio contará con una infraestructura sólida, moderna y amigable con el entorno.

Un proyecto que mira al futuro

Tierra Dorada es mucho más que un emprendimiento inmobiliario. Es una apuesta a una nueva forma de habitar Pergamino. Una propuesta que conjuga naturaleza, tranquilidad, diseño, comunidad y tecnología, pensada para las nuevas generaciones de familias que buscan crecer en un entorno seguro, planificado y conectado con el entorno.

“Cuando uno piensa en dónde quiere vivir, no piensa solo en una casa, sino en el tipo de vida que quiere tener. Y eso es lo que propone Tierra Dorada: una vida con verde, con seguridad, con comunidad”, concluyeron Cruellas y Martini.

CENTENARIO COLOR PINTURERIA

Texturados

VENEZIA

COLORÍN

Tel. (02477) 44 44 11
Av. Juan B. Justo 2416 Esq. Liniers
2700 PERGAMINO Bs. As.
E-mail: centenarioicolor@hotmail.com

FÁBRICA DE ABERTURAS DE ALUMINIO

JG

ABERTURAS DE ALUMINIO

¡Solicita tu presupuesto!

2477 - 450621

Mar del Plata 1140 (Pergamino)

Seguinos en redes sociales: @jg.aberturasdealuminio

BARBIERI KNAUF **ateneas** **ANCLAFLEX**

Encontrá todo para la refacción de tu hogar en un solo lugar!

Transforma tu casa con nuestros productos -

- REVESTIMIENTOS
- CIELORRASOS
- PINTURA
- REVOQUES PLASTICOS

Mauan Construcción en seco

Pedí tu presupuesto acá

Sucursales:

- Pergamino, Bs. As. - Colón 446
- Rosario, Sta. Fe - Santa Fe 5230 - (341) 6573993
- Junín, Bs. As. - Benito de Miguel 990 - (2364) 564391

2477- 360044
mauan.pergamino

Membranas Pergamino

VENTAS/COLOCACIÓN

Maxiplas

Profesional

Ormixflex

¡25 AÑOS CUIDANDO TU TECHO!

Avda. COLON 1575 (a mts. del Arroyo Pergamino) Cel. 15 66 76 66
Tel. 44 19 19

TIERRA DORADA BARRIO CERRADO

¡Un nuevo estilo de vida te está esperando en Pergamino!

info@tierradorada.com.ar +54 9 2477 201471 @tierradoradapergamino

La arquitectura en la era de las plataformas

¿Cuántas herramientas y plataformas de software intervienen hoy en el desarrollo de un proyecto contemporáneo?

Desde el diseño de una vivienda unifamiliar hasta el de una biblioteca pública, en el campo de la arquitectura ya no es habitual depender únicamente de uno o dos programas. En cambio, múltiples herramientas se combinan, se superponen y se articulan a lo largo de diversas fases como el análisis, diseño, renderizado, coordinación y construcción.

Este uso generalizado del software en entornos virtuales no solo da cuenta de la complejidad técnica de la práctica actual, sino que también revela un cambio más sutil pero igual de relevante: el software ha dejado de ser una herramienta puntual para convertirse en un entorno que acompaña, y a veces incluso desafía, el propio proceso de diseño.

Mientras algunas personas optan por mantener cierta distancia, otras integran estas tecnologías de forma intensiva en su flujo de trabajo, llegando incluso a fusionar el diseño computacional

con la fabricación artesanal o a utilizar realidad aumentada para construir sin necesidad de guías físicas. Lo cierto es que el software no ocupa un lugar central por sí solo, sino en función del valor que cada quien decida asignarle. Aunque no sea estrictamente imprescindible, su presencia abre una pregunta más amplia: ¿qué lugar ocupa en la arquitectura que producimos hoy?

Software de arquitectura contemporánea

Las tecnologías digitales no operan de forma aislada, sino dentro de redes complejas donde interactúan múltiples actores, tanto humanos como digitales. En este entramado, el usuario no se limita a "usar" el software como una herramienta, sino que lo incorpora y resignifica de forma continua, adaptándolo a sus criterios, su contexto y sus necesidades.

Desde esta perspectiva, el



Las tecnologías digitales no operan de forma aislada, sino dentro de redes complejas donde interactúan múltiples actores. (ARQ)

software no es un agente que impone decisiones o escenarios, sino un componente más dentro de una red de diseño en constante evolución, donde el arquitecto

conserva un papel central: el de dar significado y dirección.

Trazar nuevos caminos

Mientras algunas perspectivas ven en la tecnología una nueva vía para desarrollar visiones más ágiles y adaptables, otras la consideran simplemente una herramienta, distante de las relaciones físicas que establecemos con el entorno construido. Sin embargo, más allá de esta diferencia de enfoque, las plataformas digitales también generan interés por su dimensión experimental y su apertura a la exploración, al permitir ensayar nuevas formas de pensar, representar y operar.

Este potencial no reemplaza ni compite con el pensamiento arquitectónico; por el contrario, lo complementa desde una lógica distinta, ofreciendo condiciones para explorar formas de trabajo más flexibles, situadas y en con-

tinua transformación. Muchas de las soluciones que emergen de esta lógica están concebidas para abordar situaciones específicas, como facilitar el cumplimiento de normativas, ampliar las posibilidades de iteración en el diseño de trazados o apoyar procesos de toma de decisiones con mayor precisión y velocidad.

Esta tendencia de herramientas creadas por arquitectos para arquitectos, combinada con la intersección de disciplinas como la programación y el análisis de datos, refleja una profesión cada vez más multidisciplinaria. Surgen nuevas trayectorias y modos de operación que permiten vislumbrar caminos capaces de dar forma a la arquitectura del mañana, en la medida en que converge con la planificación urbana, el diseño medioambiental, la ciencia de datos, la investigación social y la innovación en materiales.



Arquitectura: ¿Argentina puede adaptar sus edificios a la crisis climática?

Desde nuevos materiales

hasta normativas locales, Argentina avanza, aunque de forma desigual, hacia una arquitectura más sustentable.

"Ir a lo elemental", dice el arquitecto Gustavo San Juan, mientras recorre la obra que él coordinó, un edificio diseñado para adaptarse a las condiciones climáticas locales y funcionar con energías renovables. La arquitectura de esta vivienda, construida con técnicas y materiales respetuosos con el ambiente, como ladrillos de plástico reciclado, pronto se convertirá en el Centro de Energías Renovables de la provincia de Buenos Aires.

Ubicada en la localidad de Gonnet, en el partido de La Plata, la obra será la sede del Programa de Energías Renovables (PROINGED), una instancia de gestión pública-privada que financia proyectos y desarrolla investigación sobre energías renovables y eficiencia energética en la provincia de Buenos Aires.

El nuevo edificio servirá para realizar actividades de investigación vinculadas con el trabajo de PROINGED. Fue construido bajo lógicas de bioconstrucción, un tipo de arquitectura que usa técnicas y materiales respetuosos con el ambiente.

Un proyecto innovador

Se trata de un proyecto que tendrá un carácter demostrativo de tecnologías innovadoras, sostiene San Juan, investigador del Instituto de Investigaciones Políticas del Ambiente Construido de la ciudad de La Plata.

La estructura está construida con ladrillos fabricados a partir de tereftalato de polietileno reciclado, más conocido como PET, el plástico utilizado para botellas de bebidas y envases de alimentos; o micelio, una estructura similar a las raíces de los hongos. Otros materiales utilizados fueron tableros fabricados con cáscaras de



La estructura está construida con ladrillos fabricados a partir de tereftalato de polietileno reciclado, más conocido como PET.

(UNO)

maní y residuos agroindustriales; proteína de soja; adhesivos y aislantes de poliestireno expandido reciclado y lana de oveja. Estas tecnologías fueron desarrolladas por institutos de investigaciones y emprendimientos productivos de distintas ciudades del país, y en su mayoría apuntan al reciclaje y la puesta en circulación de materiales en desuso.

Un ejemplo es la lana de oveja, utilizada en el edificio para aislamiento termo-acústico en muros, techos y entrepisos. La lana fue provista por el emprendimiento Proyecto Abrega, una empresa de triple impacto.

Construcción alta en carbono

El sector mundial de la construcción contribuye de manera significativa al cambio climático. En 2022, fue responsable del 37% de las emisiones de dióxido de carbono (CO₂) y del 34% de la demanda energética, según el Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente. Gran parte de esta demanda energética se destinó a necesidades operativas, como la calefacción y la refrigeración. En Argentina, la cifra de emisiones se repite, pero el consumo de energía llega al 40%.

El acero, el cemento, el hormigón y el aluminio, materiales requeridos en la construcción moderna, son responsables del 15% de las emisiones a nivel mundial. La etapa de producción de estos materiales es el momento donde

más emisiones se generan.

En la industria de la construcción argentina predomina el uso de estos métodos tradicionales. Sin embargo, hay un incremento de la construcción en seco, es decir de materiales prefabri-

cados que no requieren uso de agua y que hacen más eficiente y rápida la construcción. El uso de construcción en seco reduce el consumo de combustible en un 60% y la producción de dióxido de carbono en un 22,5%.

BULONERA
Hipólito®

HIPOLITO YRIGOYEN 744 COLON Y 11 DE SEPTIEMBRE



DOS lugares
de soluciones

☎ 2477 416724

📞 2477 15309587

📍 BULONERA HIPOLITO FERRETERIA

📱 BULONERAHIPOLITO

BUDOWA

✉ budowasa@gmail.com

📞 2477-368295

📱 @budowa.sa





Sobre el Viaducto se instaló una pasarela peatonal que no solo conecta ambos sectores del parque, sino que otorga continuidad al recorrido.

La importancia de los espacios verdes en las ciudades

Las ciudades que aspiran a brindar calidad de vida no solo deben ofrecer buenos servicios y un mobiliario urbano funcional, sino también garantizar niveles controlados de contaminación y, fundamentalmente, disponer de áreas verdes accesibles mediante políticas ambientales responsables.

Estos espacios naturales son esenciales para la salud de la población: actúan como pulmones que oxigenan el aire contaminado, reducen el estrés urbano y se convierten en ámbitos de escape frente al predominio del cemento. Son auténticas burbujas de naturaleza que revitalizan y renuevan tanto el entorno como el ánimo de los ciudadanos.

En las ciudades intermedias, contar con parques y espacios verdes de calidad es vital. Allí, las personas pueden hacer ejercicio, caminar, leer, conversar o simplemente descansar, en un entorno que promueve el bienestar físico y emocional.

Una transformación urbana significativa

En la última década, se ha producido una transformación



La zona ferroviaria fue reconvertida en un pulmón verde de 13 hectáreas en pleno Centro.

qualitativa del borde urbano formado por las antiguas áreas vacantes del ferrocarril, ubicadas sobre las avenidas Alsina

y Ugarte. Ese espacio ha sido reconvertido en un sistema de parques urbanos lineales que conforman un pulmón verde de

13 hectáreas en pleno centro, integrado por los parques España, Ugarte y De las Américas.

El proyecto, de gran escala

y ambición, se desarrolló por etapas e incluye propuestas deportivas, recreativas, lúdicas y culturales a lo largo de todo su recorrido.

Cruce peatonal: conectividad, continuidad y seguridad

Uno de los hitos del diseño fue la resolución del cruce sobre el Viaducto Ara General Belgrano. Allí se instaló una pasarela peatonal que no solo conecta físicamente ambos sectores del parque, sino que otorga continuidad al recorrido, garantizando seguridad y fluidez para los peatones.

La historia como inspiración

En el tramo final del recorrido, se desarrolló un polo gastronómico con una identidad única, inspirado en el legado ferroviario de la zona. Utilizando antiguos vagones restaurados con fidelidad histórica, se recrea la experiencia de “comer en el tren”, evocando con nostalgia una época en la que viajar en ferrocarril era parte del paisaje cotidiano.

Un modelo de sinergia público-privada

Este proceso de transformación urbana no solo multiplicó los espacios verdes de calidad, sino que también jerarquizó el comercio local y atrajo inversiones inmobiliarias. Es un claro ejemplo de simbiosis entre la planificación pública y la inversión privada, en beneficio de toda la comunidad.



En el tramo final del recorrido, se desarrolló un polo gastronómico con una identidad única, inspirado en el legado ferroviario de la zona.