

PFC

HABITAR FRENTE AL PARQUE
EN EL EX BATALLÓN 121



PROYECTO FINAL DE CARRERA

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño
Universidad Nacional de Rosario

Cátedra:

Mg. Arq. Susana Paganini

Tutora:

Prof. Adj. Arq. Mariela Szpac

Co - Tutoras:

Arq. Costanza Galati

Arq. Paola Meli

Autoras:

María Emilia Cassan

Lourdes Gaud

COHORTE 2022



UNR Universidad
Nacional de Rosario



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, queremos agradecer a la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño por brindarnos la oportunidad de formarnos en esta prestigiosa institución, que fue nuestra segunda casa durante todos estos años y nos permitió crecer en lo personal y en lo profesional.

A la Cátedra a cargo de la Mg. Arq. Susana Paganini y a todo su equipo docente, nuestro reconocimiento por la enseñanza compartida.

Un agradecimiento especial a nuestra Tutora, Prof. Adj. Arq. Mariela Szpac, y Co-Tutoras, Arq. Costanza Galati y Arq. Paola Meli, por el compromiso y la dedicación con los que nos guiaron en la etapa final de este recorrido.

También queremos agradecer a nuestros compañeros, con quienes compartimos aprendizajes y experiencias a lo largo de estos años.

A nuestros amigos, por estar siempre presentes, brindándonos su aliento y afecto en todo momento.

Finalmente, a nuestras familias, por su apoyo incondicional. Gracias por su paciencia, comprensión y confianza. Este logro también es de ustedes, porque sin su compañía nada de esto hubiera sido posible.

ÍNDICE

01. INTRODUCCIÓN

02. UBICACIÓN

03. ANTECEDENTES DEL SITIO

04. ESTADO DE SITUACIÓN

05. OBJETIVOS

06. ESTRATEGIA PROYECTUAL

07. PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO

08. SÍNTESIS

01.

INTRODUCCIÓN

ABSTRACT

El proyecto plantea el desarrollo de una propuesta de intervención de los terrenos del ex Batallón 121 a partir de la proyección de viviendas colectivas con diferentes configuraciones edilicias —torres, placas y claustros— articuladas por espacios públicos de distintas escalas.

Se propone densificar el sector incorporando diversidad tipológica, con patios y jardines en altura, incorporando estrategias de sostenibilidad. Se proyectan nuevos espacios públicos que se integran al Parque Héroes de Malvinas y a la Plaza José Hernández y los conectan, ampliando la red verde existente.

Además, se incorpora un estacionamiento subterráneo con la modalidad de gestión de concesión de obra pública, liberando superficie a nivel destinada a ámbitos de encuentro y esparcimiento.

Palabras clave: *tipologías edilicias, parque, reconversión urbana, vivienda colectiva, jardines verticales, concesión de obra pública.*

02.

UBICACIÓN

UBICACIÓN

Nuestro proyecto se sitúa en la ciudad de Rosario

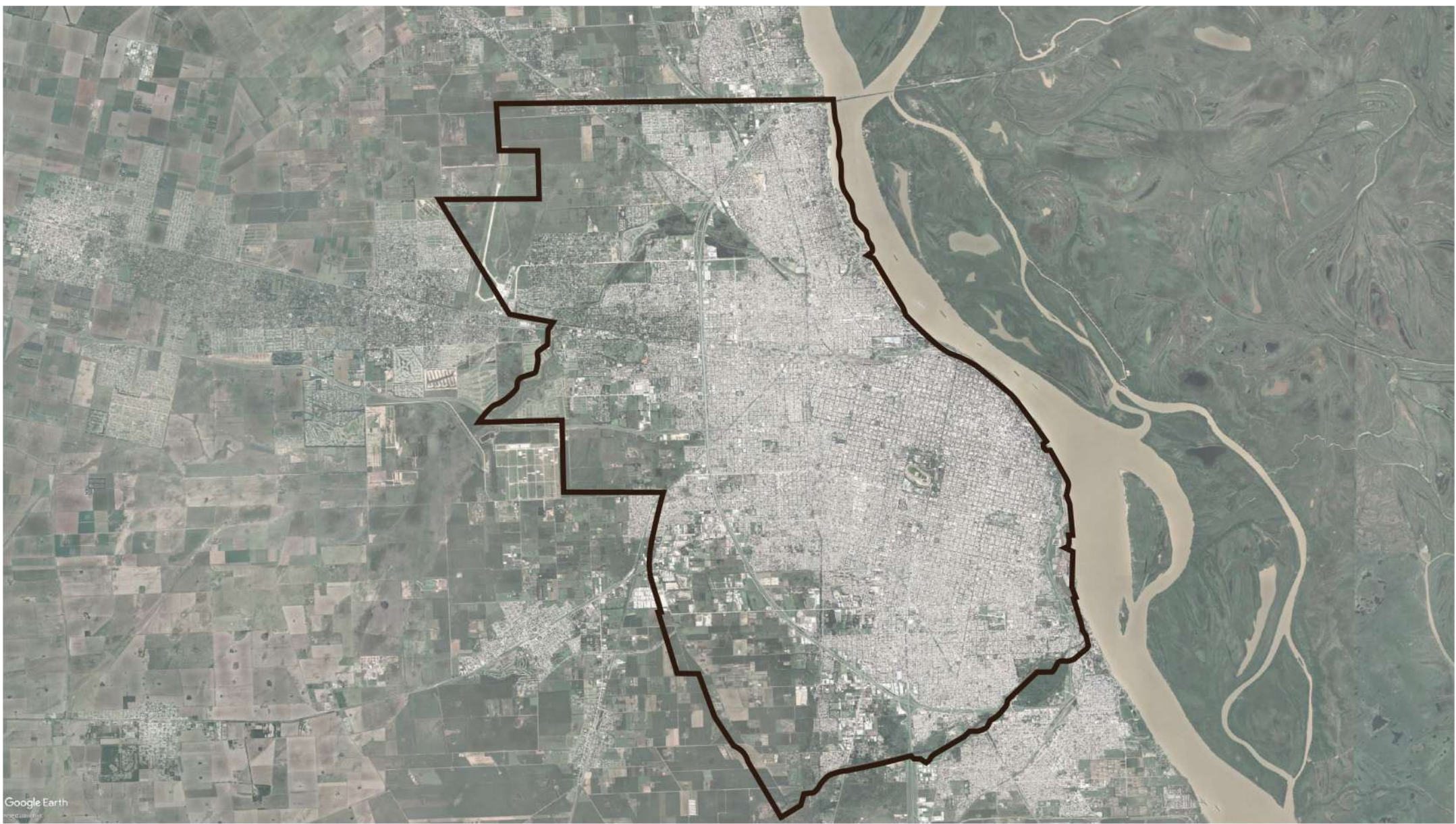


Imagen satelital recuperada de Google

UBICACIÓN

Más precisamente en el Distrito Sur

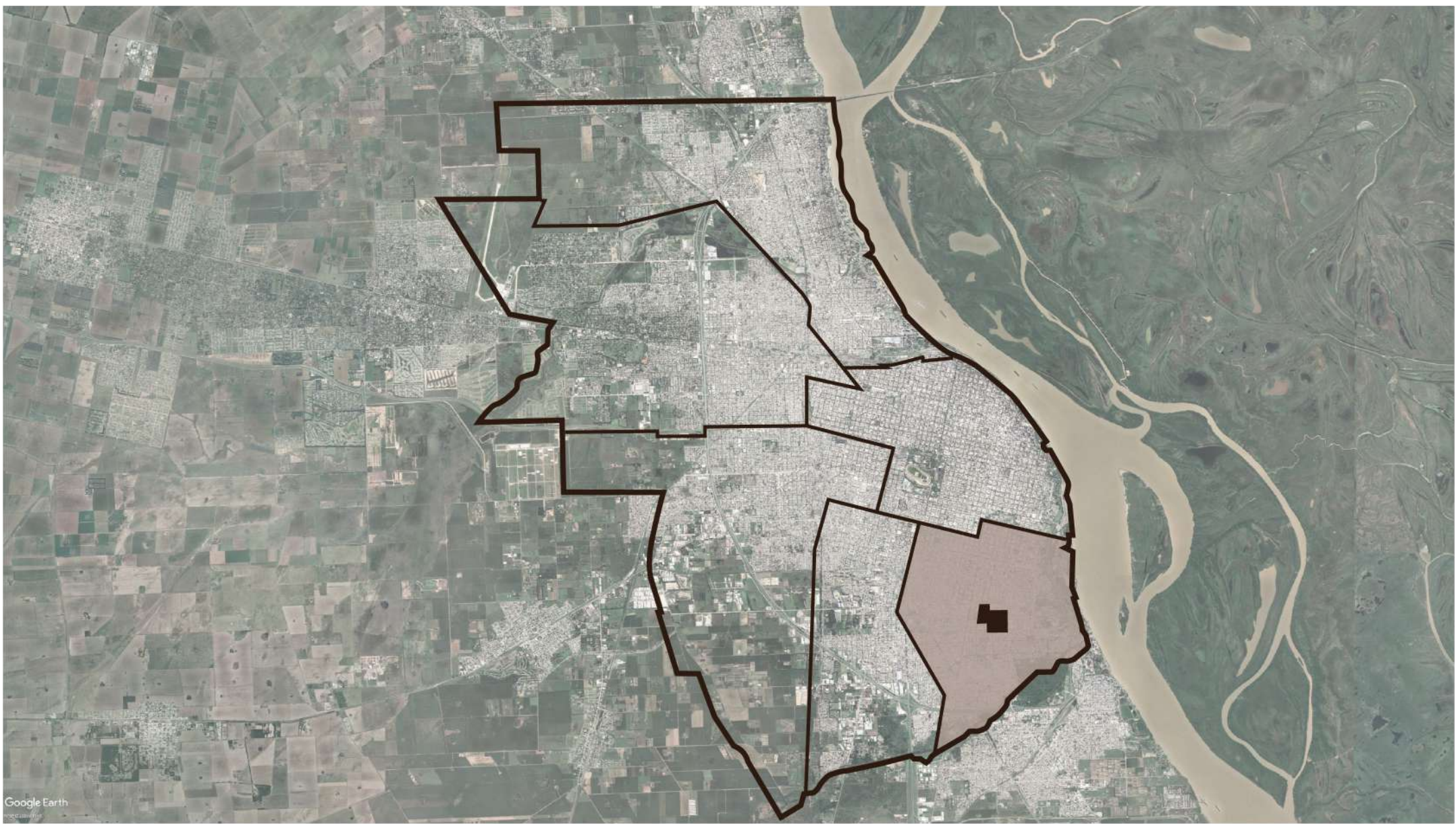


Imagen satelital recuperada de Google

UBICACIÓN



Imágenes satelitales recuperadas de Google

UBICACIÓN

Emplazado en terrenos del Ex Batallón de Comunicaciones 121, delimitado por las calles Av. Uriburu, Lamadrid, Buenos Aires y Ayacucho



Imagen satelital recuperada de Google

03.

ANTECEDENTES DEL SITIO

ANTECEDENTES DEL SITIO

1927: Comenzó siendo un predio cerrado de propiedad nacional, destinado al uso de las fuerzas militares.

1939: se funda el Batallón de Comunicaciones 121, y el predio pasa a ser su sede operativa.

1968: Dentro del marco de la aprobación del Plan Regulador de Rosario, se declara al Batallón 121 como Distrito de Reserva.

1976 - 1983: Funcionó como Centro Clandestino de Detención.

1990: El predio queda en desuso con el fin de la última dictadura cívico militar.

1995: Se inicia el proceso de descentralización administrativa de la ciudad de Rosario en seis Distritos.

2002: Se construye el sexto Centro Municipal de Distrito, diseñado por el arquitecto Álvaro Siza, dando lugar al CMD Sur ubicado en un terreno próximo al Ex Batallón.

2006: Adquisición del predio por parte del gobierno provincial.

2010 - 2011: Se lanzan 2 convenios para el predio: el “Concurso Latinoamericano de ideas para la Biblioteca Central del Bicentenario de la Municipalidad de Rosario” y el “Concurso Nacional de Ideas Ex Batallón 121” destinado a viviendas.

2012: Se desarrolla el “Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121”. Ordenanza n° 9.027/12. Se establece el destino definitivo del predio: nuevos trazados, indicadores urbanísticos, usos y edificios de protección patrimonial.

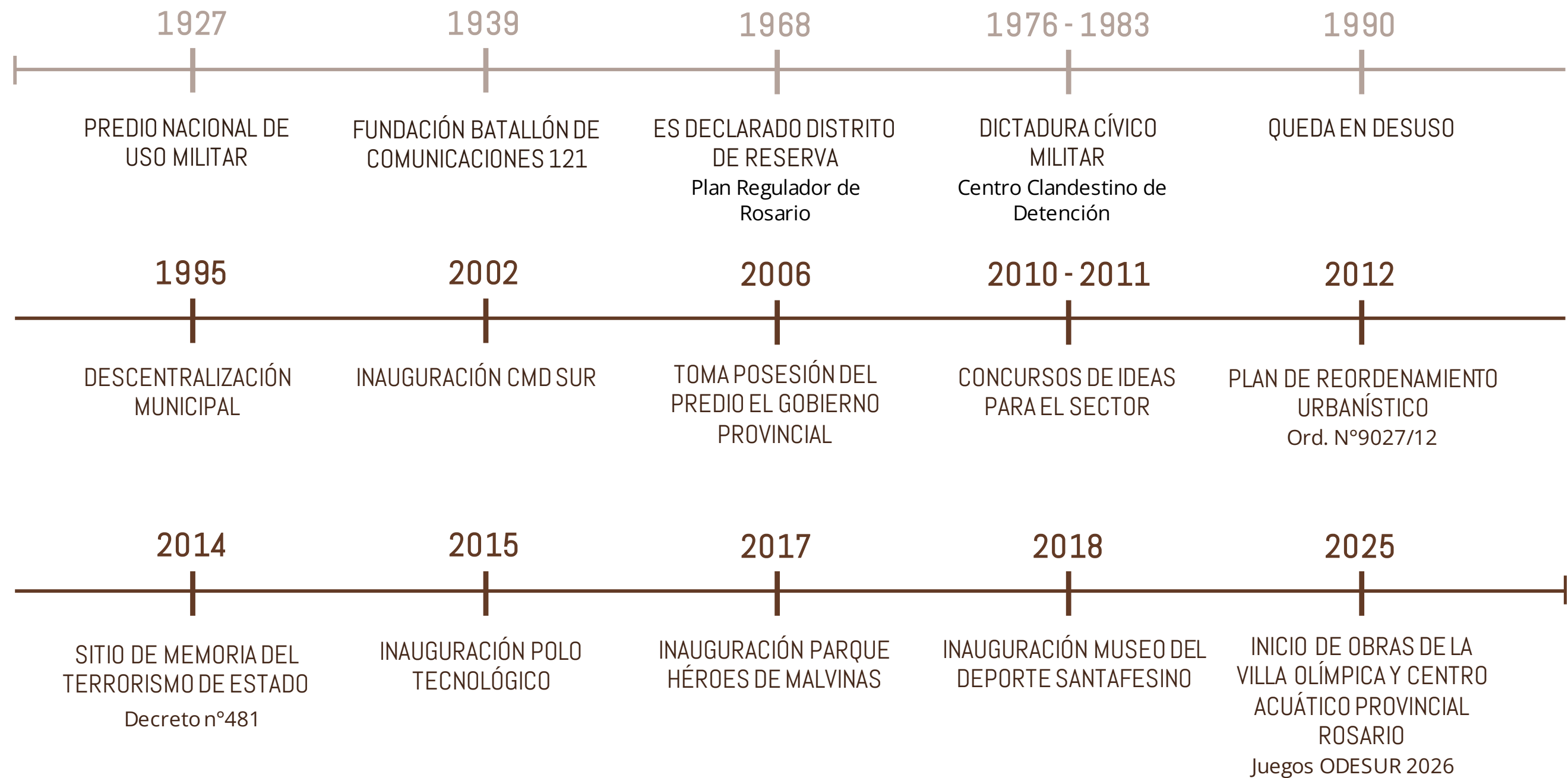
2014: Señalizan la ex sede del Batallón 121 como Sitio de Memoria del Terrorismo de Estado, decreto n° 481.

2015: Se inaugura el primer galpón reciclado del Polo Tecnológico.

2017: Inician las obras y posterior inauguración del Parque Héroes de Malvinas.

2018: Se inaugura el Museo del Deporte Santafesino

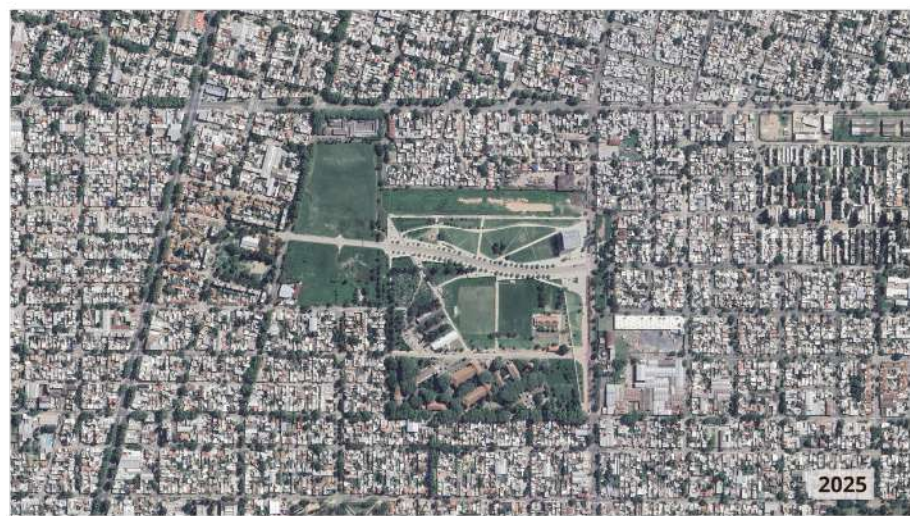
2025: Inician las Obras impulsadas por el gobierno provincial en el marco de la preparación para los Juegos Sudamericanos 2026: Villa Olímpica y “Centro Acuático Rosario”.



ANTECEDENTES DEL SITIO



Imágenes satelitales recuperadas de Google



Imágenes satelitales recuperadas de Google

ANTECEDENTES DEL SITIO



Imagen recuperada de Google



Imagen recuperada de Google

“Las ciudades sostenibles deben centrarse en la escala humana. Esto significa crear entornos que inviten a la gente a caminar, a socializar y a disfrutar del espacio público”.

GEHL, Jan (2010) Ciudades para la gente. Washington, DC. Editorial Island Press.

04.

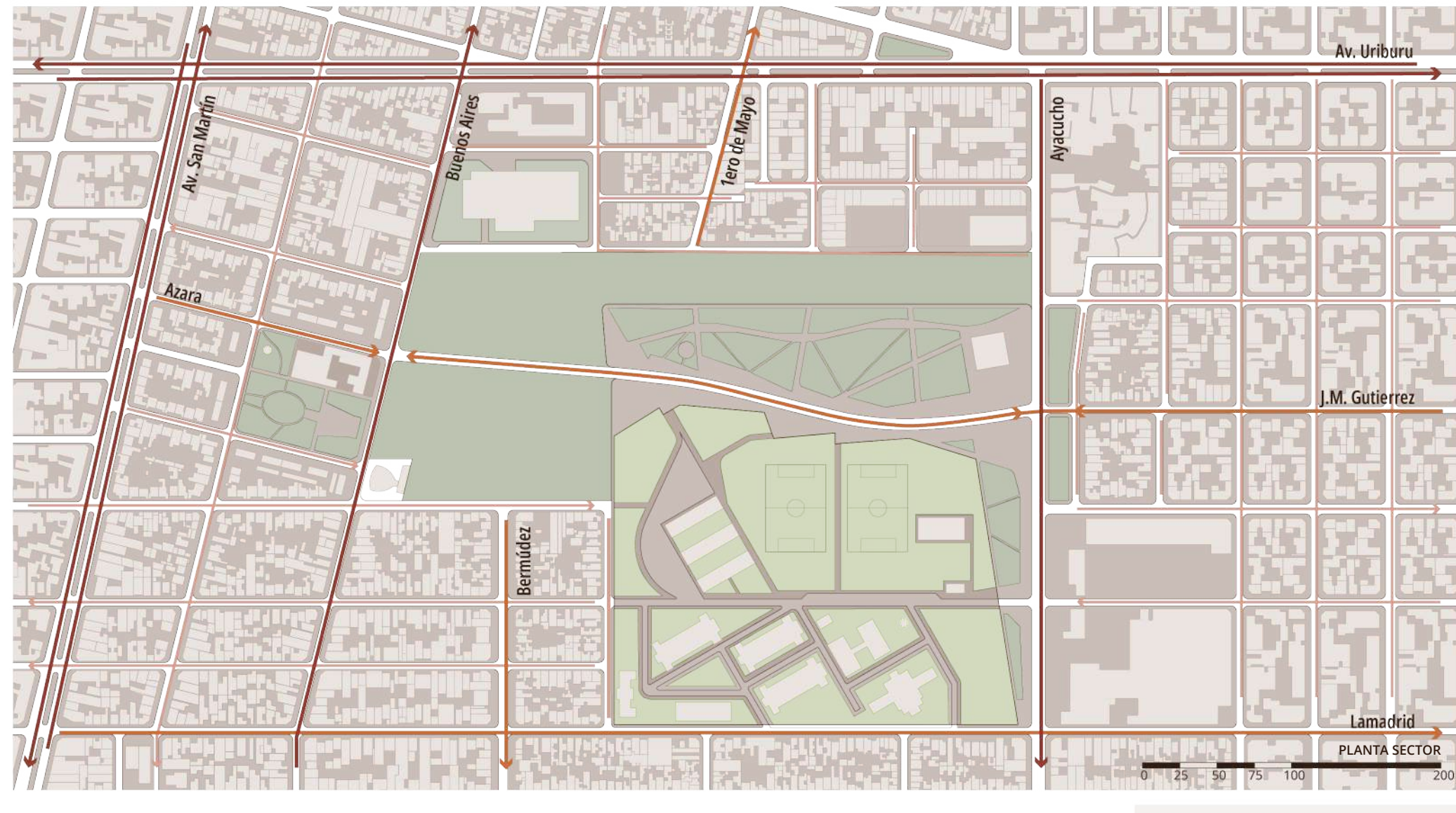
ESTADO DE SITUACIÓN

ESTADO DE SITUACIÓN

MOVILIDAD JERÁRQUICA

REFERENCIAS

-  Sistema vial primario
-  Sistema vial secundario



ESTADO DE SITUACIÓN

SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

REFERENCIAS

- Espacios verdes públicos
- Espacios verdes privados
- ● Corredor verde



Parque Héroes de Malvinas



Plaza José Hernandez

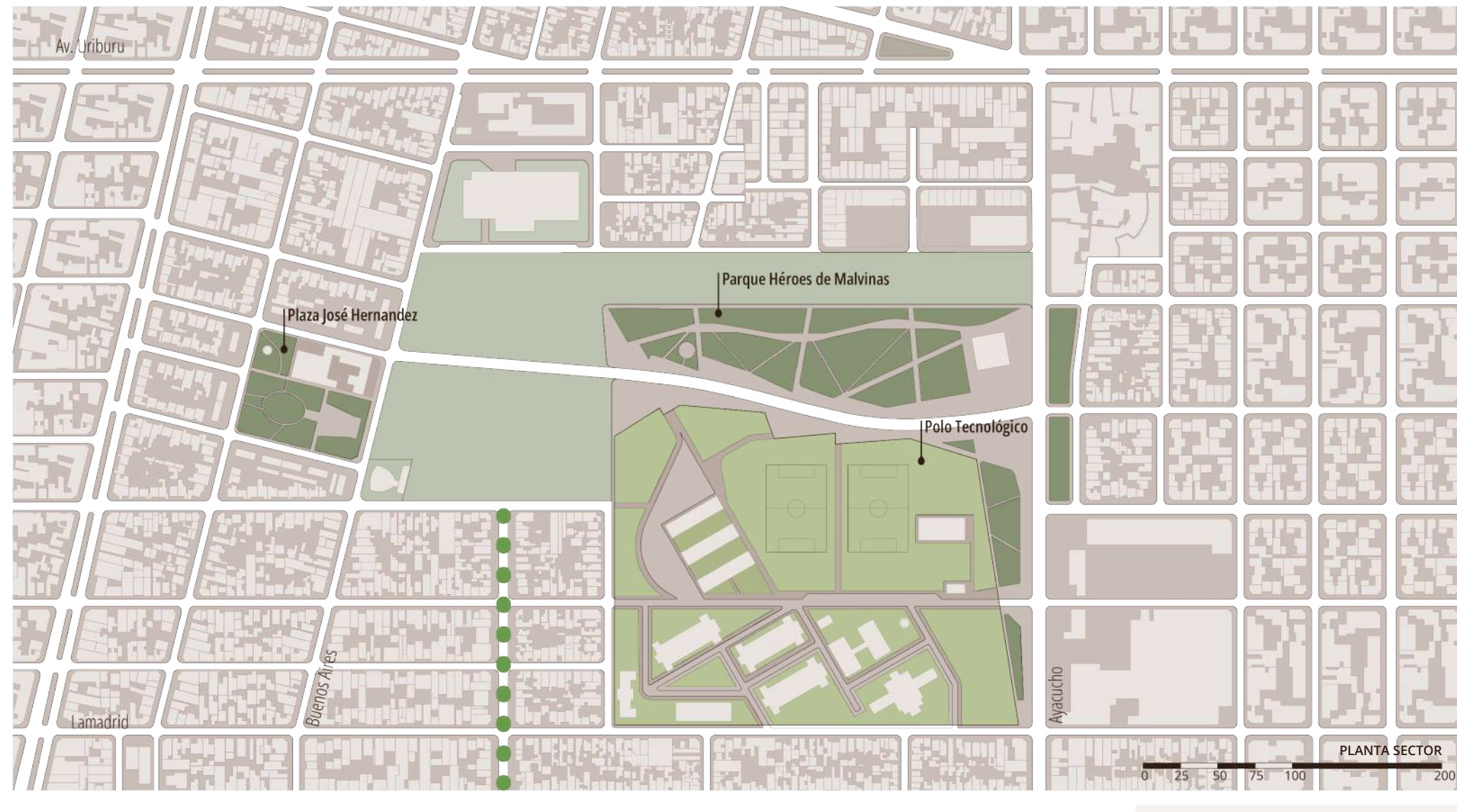


Polo Tecnológico



Corredor verde

Imágenes: fotografías propias



ESTADO DE SITUACIÓN

EQUIPAMIENTOS

REFERENCIAS

- CMD Sur
- Centro Acuático Rosario
- Museo del Deporte Santafesino
- Escuela “Gral. Las Heras”
- Parroquia “Ntra. Sra. De las Nieves”
- Polo Tecnológico Rosario



Imagen 1: recuperada de Google



Imagen 2: recuperada de Google



Imagen 3: fotografía propia



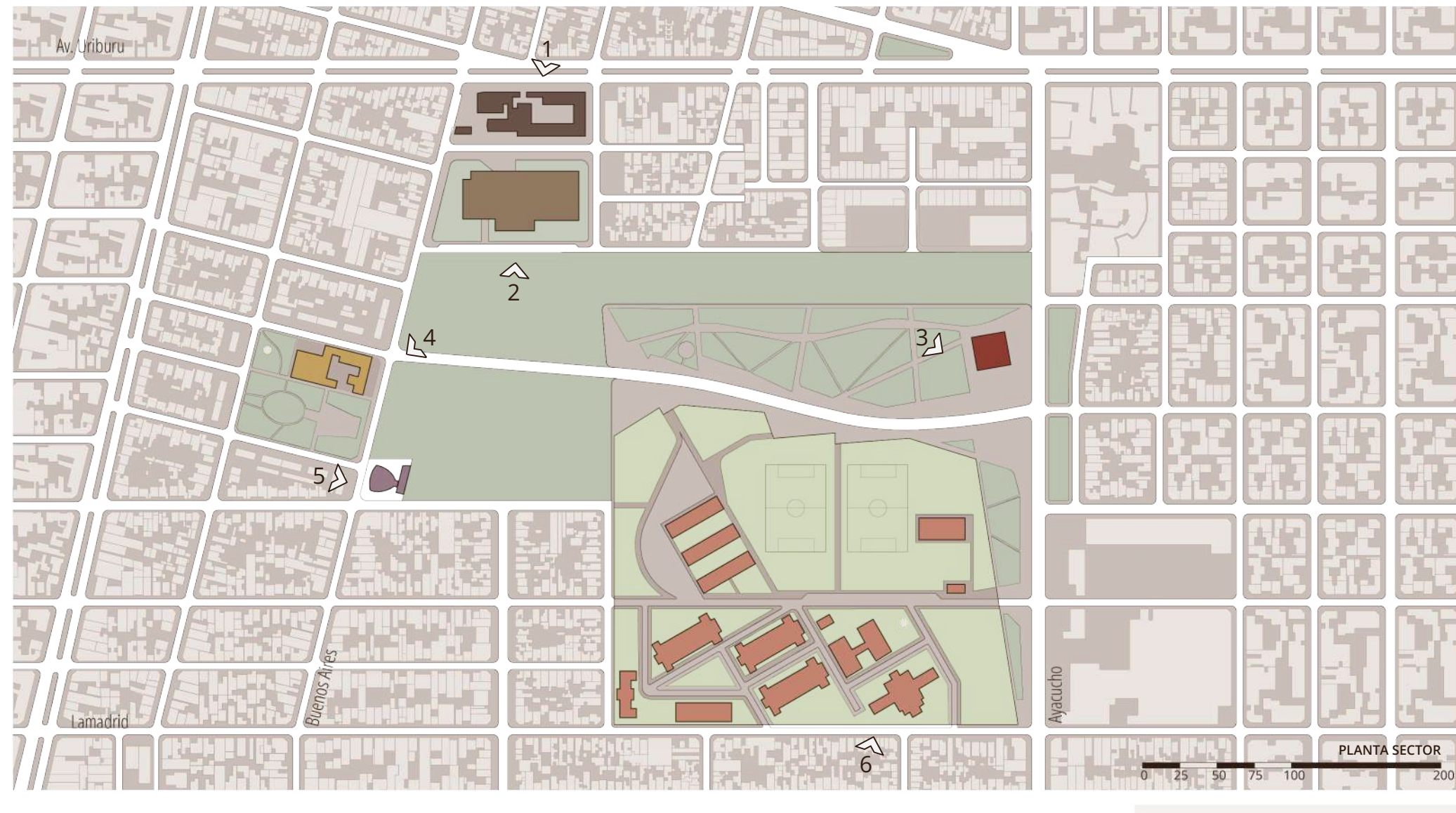
Imagen 4: recuperada de Google



Imagen 5: fotografía propia



Imagen 6: fotografía propia



ESTADO DE SITUACIÓN

EQUIPAMIENTOS: Turístico

- Casa natal Messi
- Murales dedicados al jugador
- Escuela “Gral. Las Heras”
- Museo del Deporte



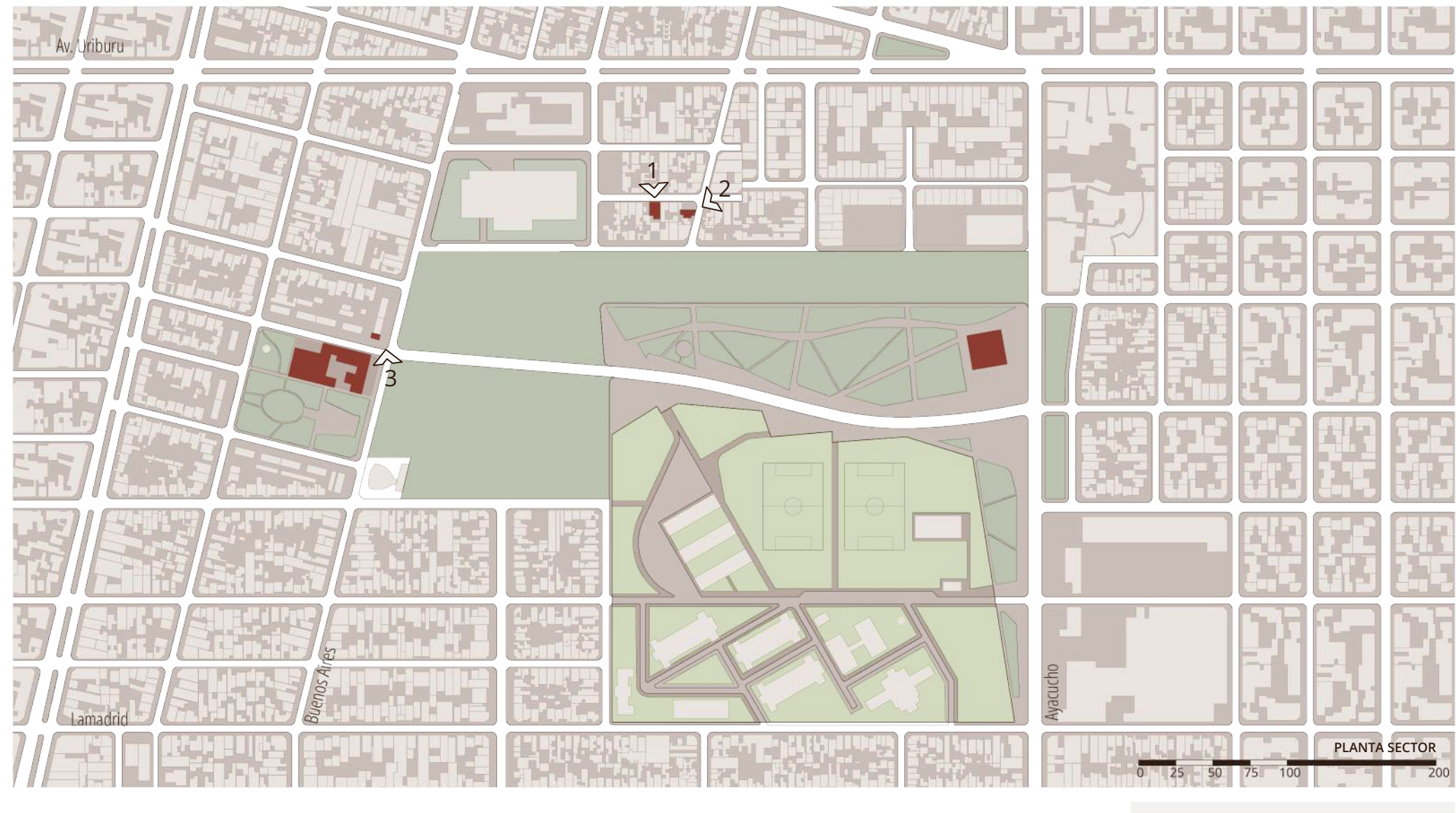
Imagen 1: recuperada de Google



Imagen 2: recuperada de Google



Imagen 3: fotografía propia



ESTADO DE SITUACIÓN

USOS

REFERENCIAS

- Residencial
- *Predominancia de vivienda unifamiliar.



Imagen 1: fotografía propia



Imagen 2: recuperada de Google



ESTADO DE SITUACIÓN

USOS

REFERENCIAS

 Residencial: Barrio Policial

*Compuesto por viviendas unifamiliares apareadas y bloques aislados de planta baja + tres pisos.



Imagen 1: fotografía propia



Imagen 2: recuperada de Google



Imagen 3: fotografía propia



ESTADO DE SITUACIÓN

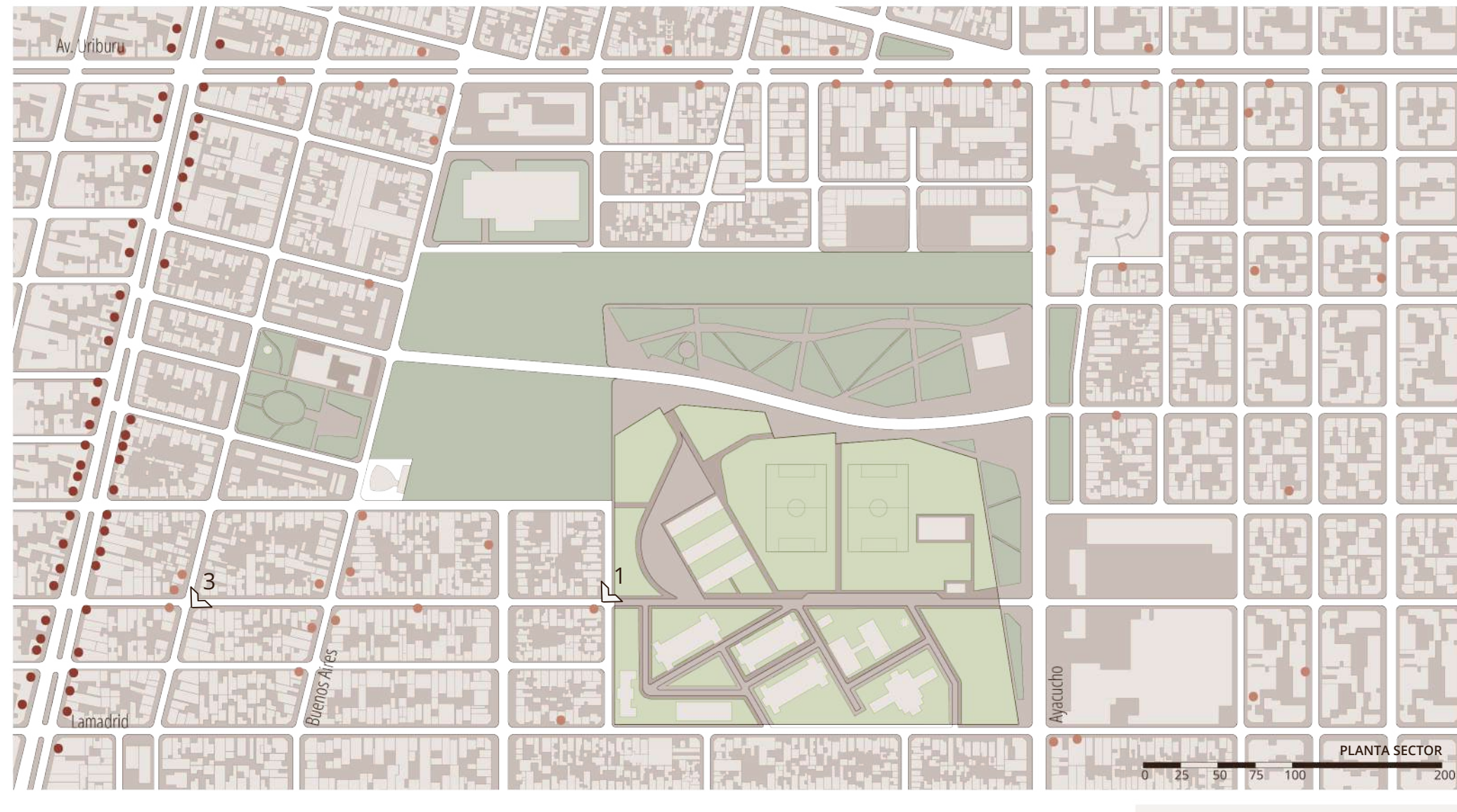
USOS

REFERENCIAS

- Corredor comercial
- Comercial escala barrial



Imágenes: fotografías propias



ESTADO DE SITUACIÓN

SUPERFICIE VACANTE



1

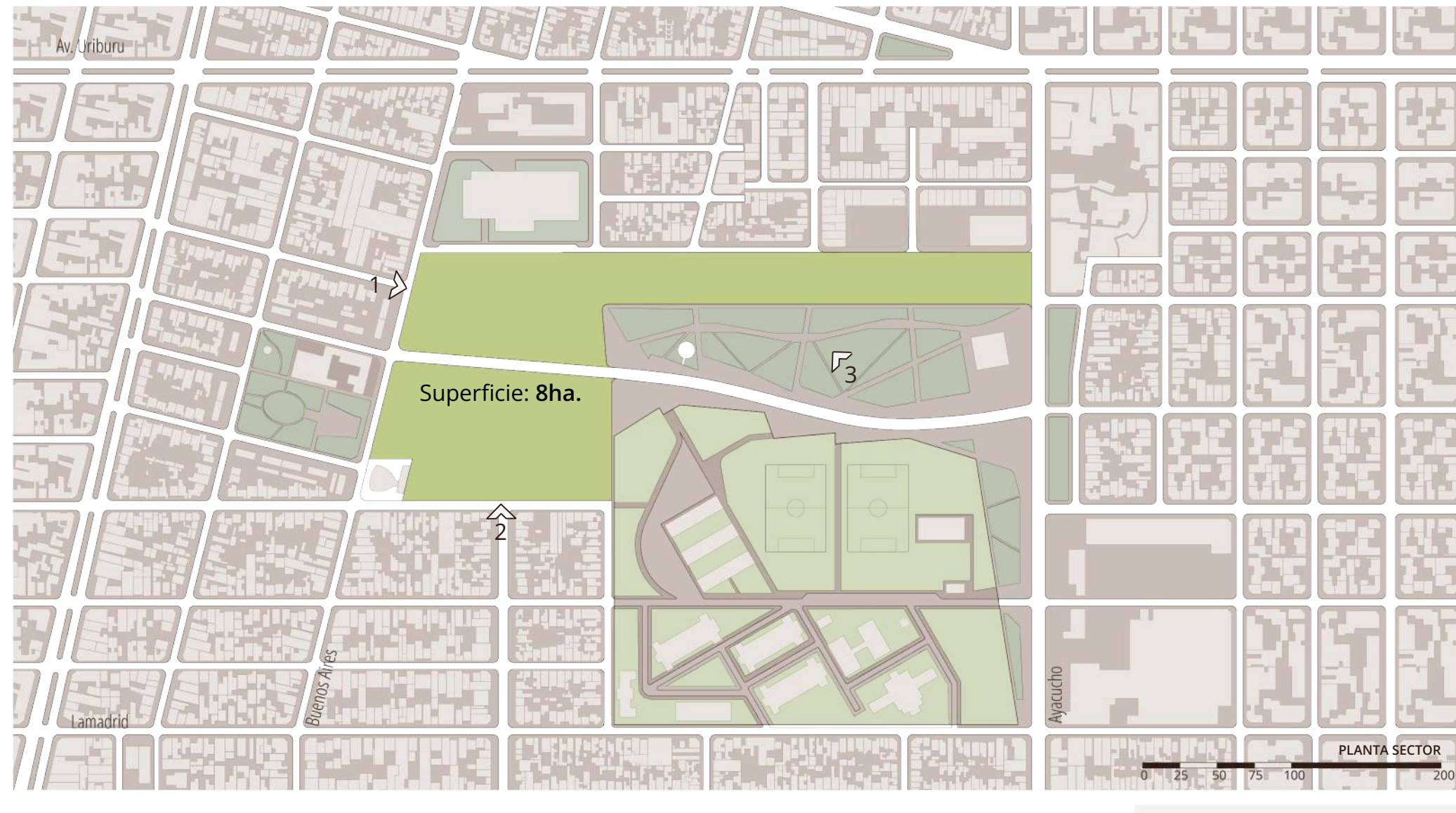
Imágenes: fotografías propias



2



3



05.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Sumar una estrategia proyectual de vivienda colectiva que combine diferentes configuraciones edilicias —torres, placas y claustros— articuladas por espacios públicos de diversas escalas, en predios del Ex Batallón 121.

OBJETIVOS PARTICULARES

- Densificar y proponer diversidad tipológica con patios y jardines en altura.
- Proyectar nuevos espacios públicos que conecten al Parque Héroes de Malvinas y a la Plaza José Hernández.
- Dotar al sector de un estacionamiento subterráneo con la modalidad de gestión de concesión de obra pública.

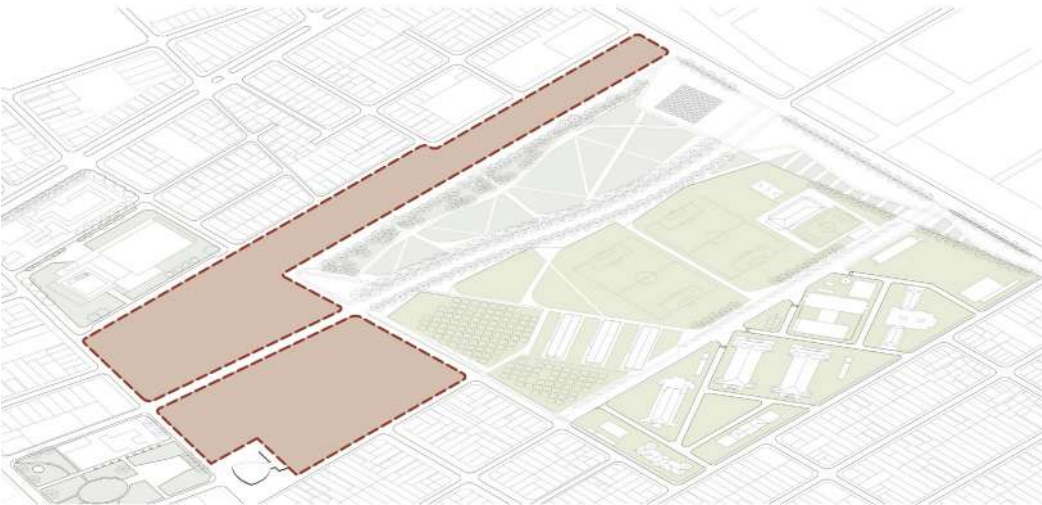
06.

ESTRATEGIA PROYECTUAL

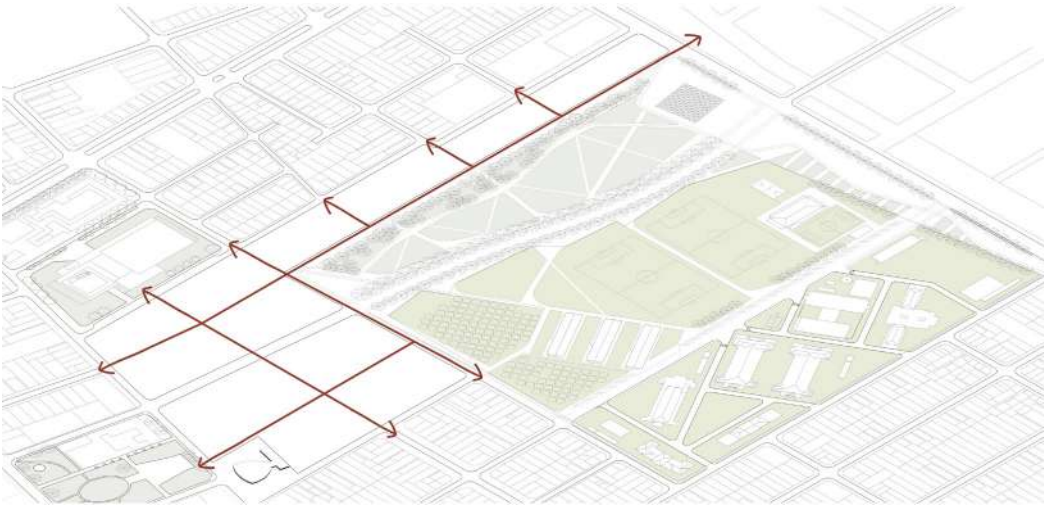
“Hacer ciudad hoy es en primer lugar hacer ciudad sobre la ciudad, hacer centros sobre los centros, crear las nuevas centralidades y ejes articuladores que den la continuidad física y simbólica, estableciendo nuevos compromisos entre el tejido histórico y el nuevo, favoreciendo la mezcla social y funcional en todas las áreas”.

BORJA, Jordi (2003). La ciudad conquistada. Madrid. Alianza Editorial.

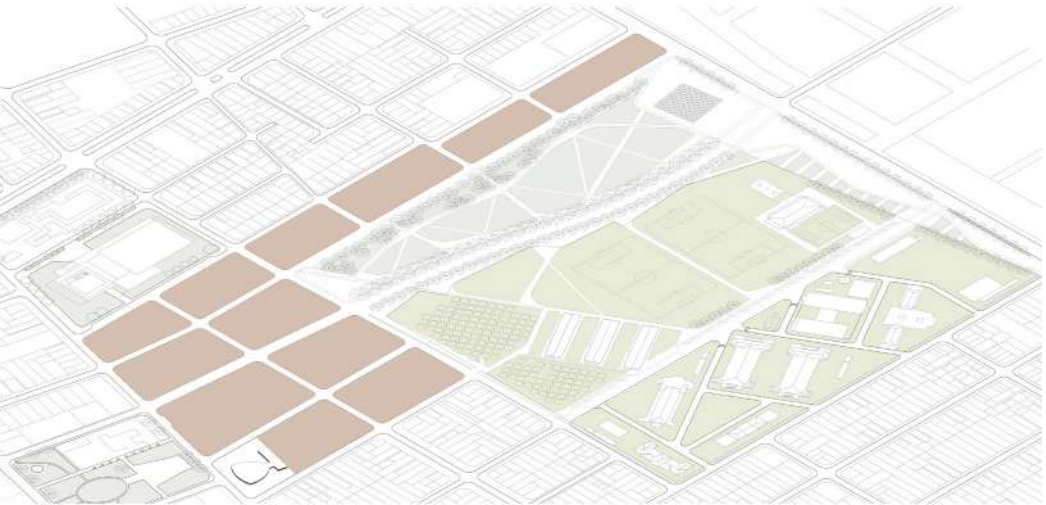
ESTRATEGIA PROYECTUAL



TERRENO A INTERVENIR



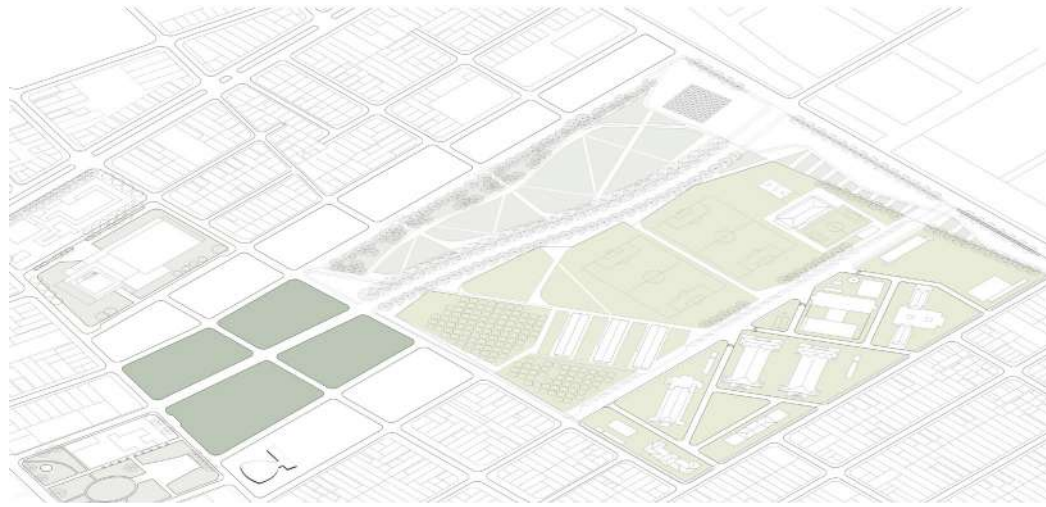
CONTINUIDAD TRAZADOS



MANZANAS RESULTANTES



CONEXIÓN ESPACIOS VERDES



ESPACIOS VERDES



CORREDOR VERDE EXISTENTE

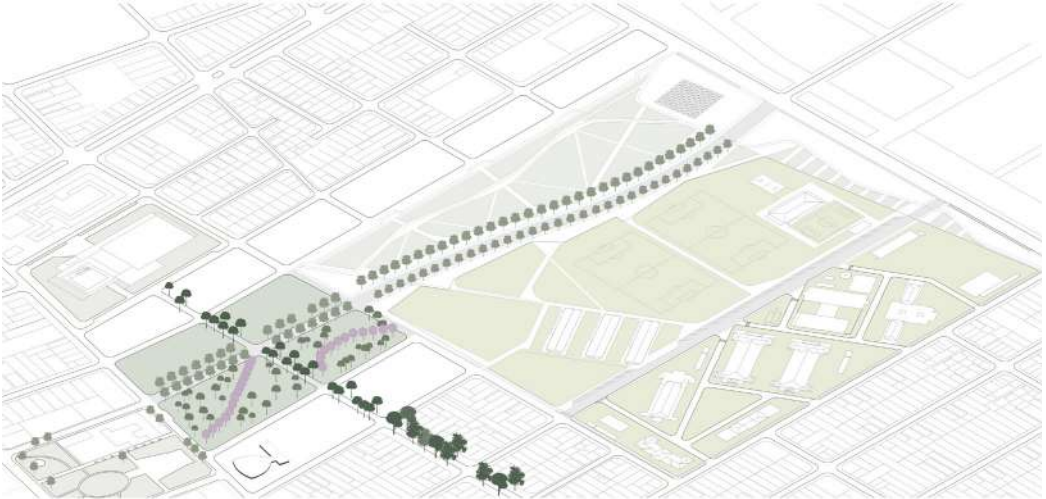
ESTRATEGIA PROYECTUAL



EXTENSIÓN CORREDOR VERDE



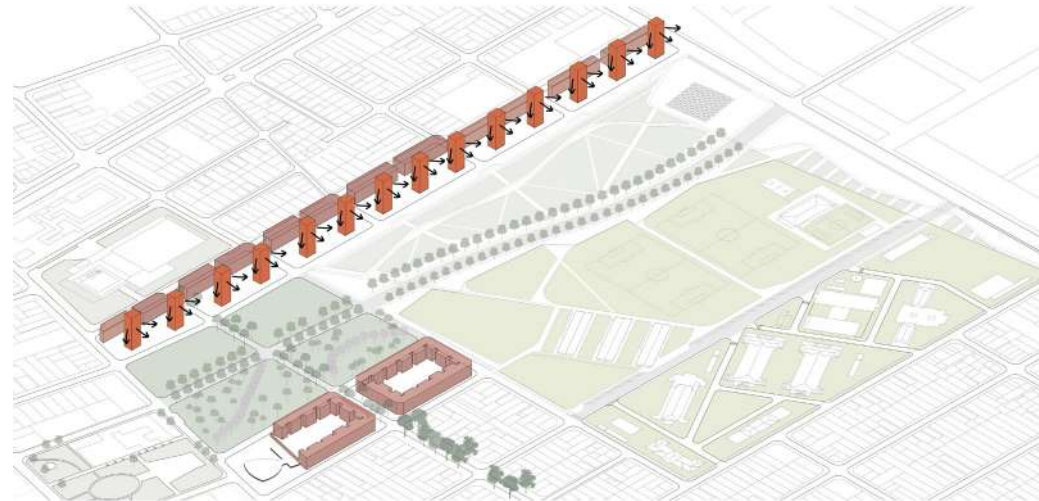
EXTENSIÓN CORREDOR VERDE



ESPACIOS VERDES RESULTANTES



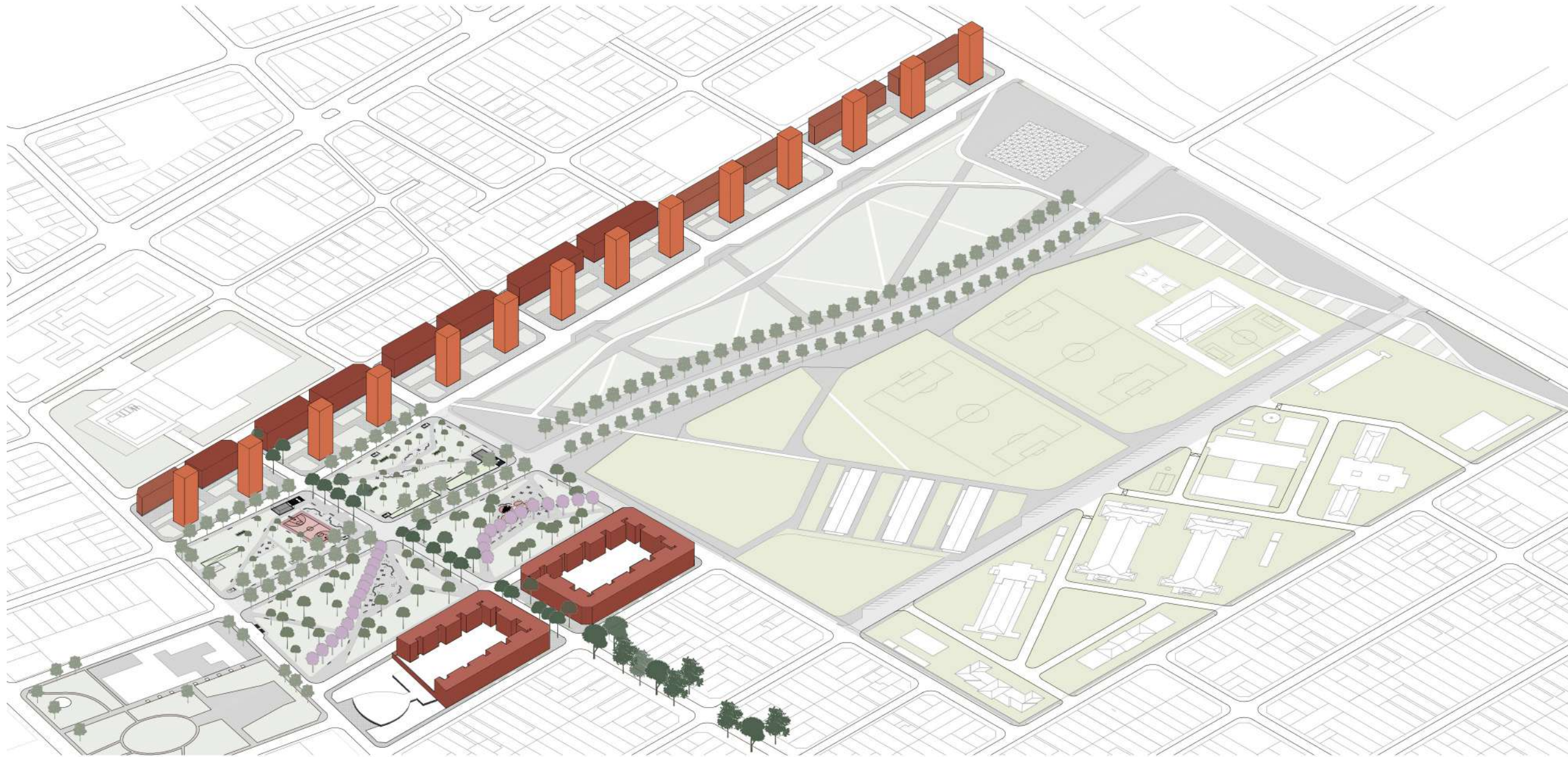
TIPOLOGÍAS EDILICAS: CLAUSTROS Y PLACAS



TIPOLOGÍAS EDILICAS: TORRES FRENTISTAS AL PARQUE



EQUIPAMIENTO SUBTERRÁNEO



PROPUESTA URBANO - ARQUITECTÓNICA

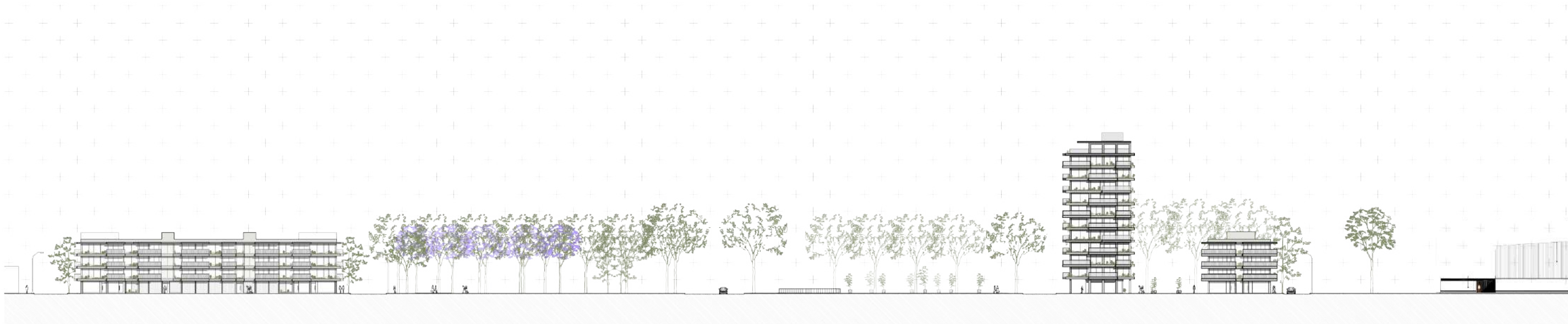
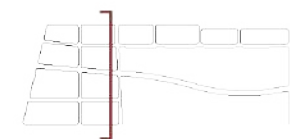
07.

PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO





PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



VISTA GENERAL ESTE

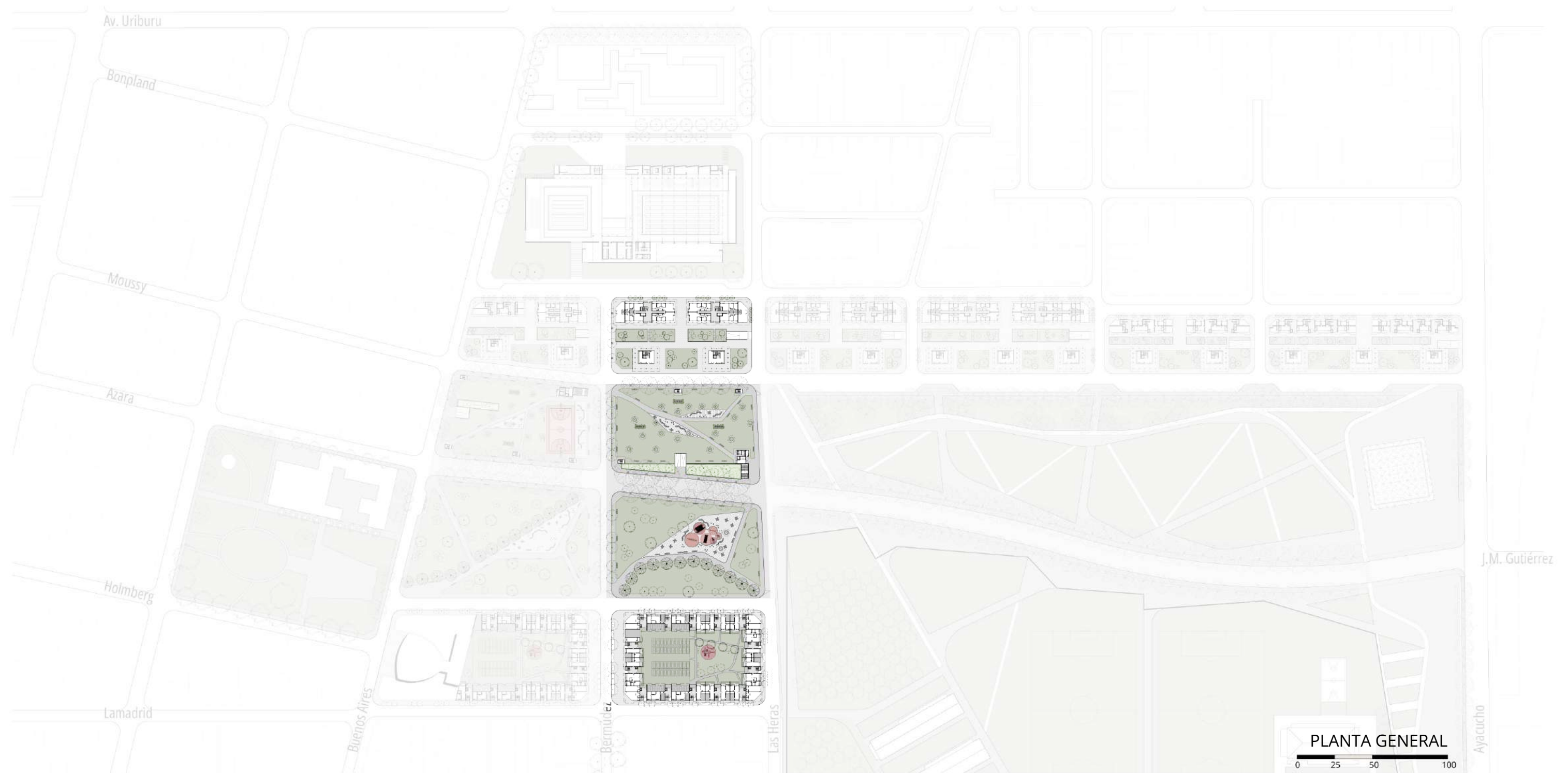
0 10 25 50





PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



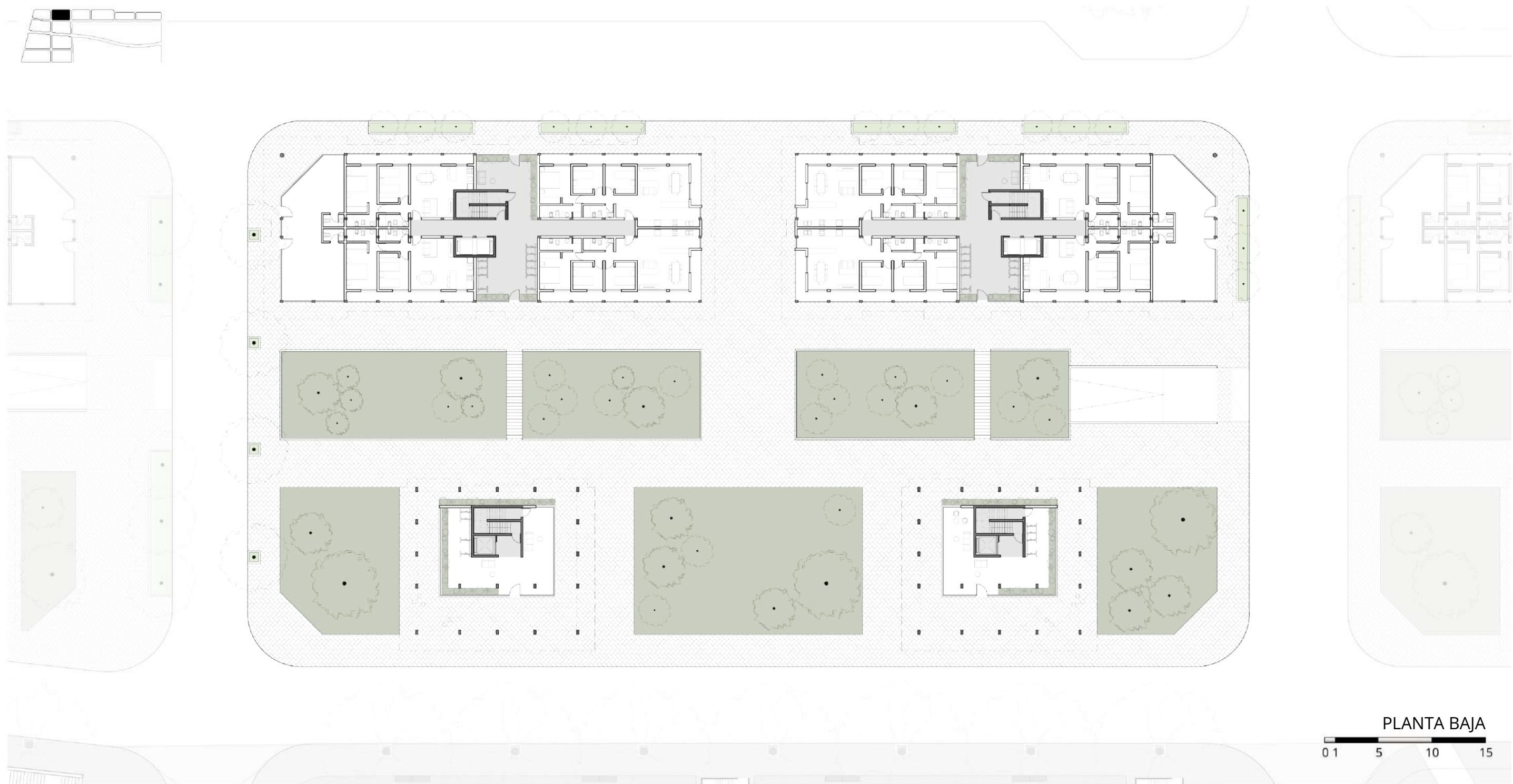


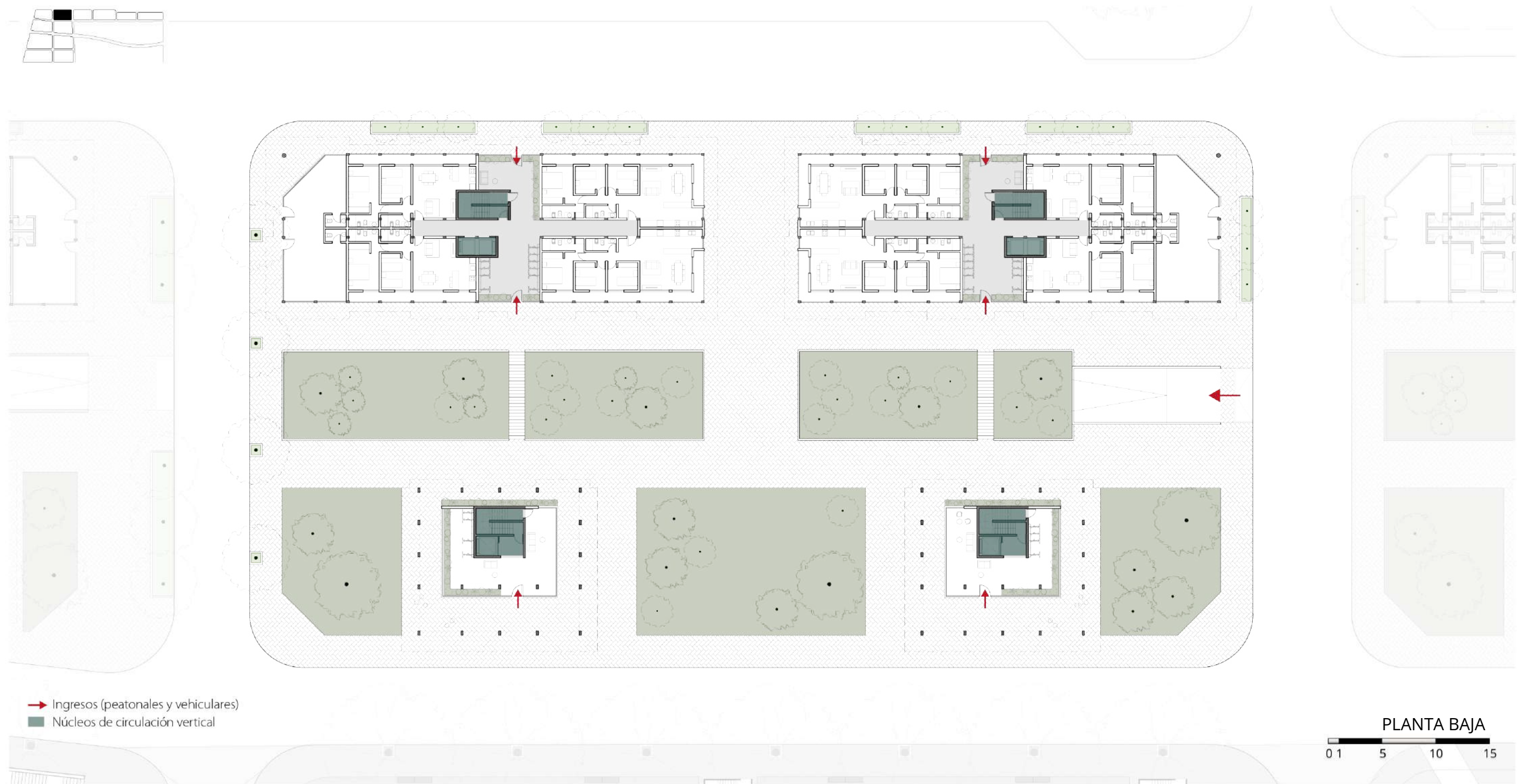
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



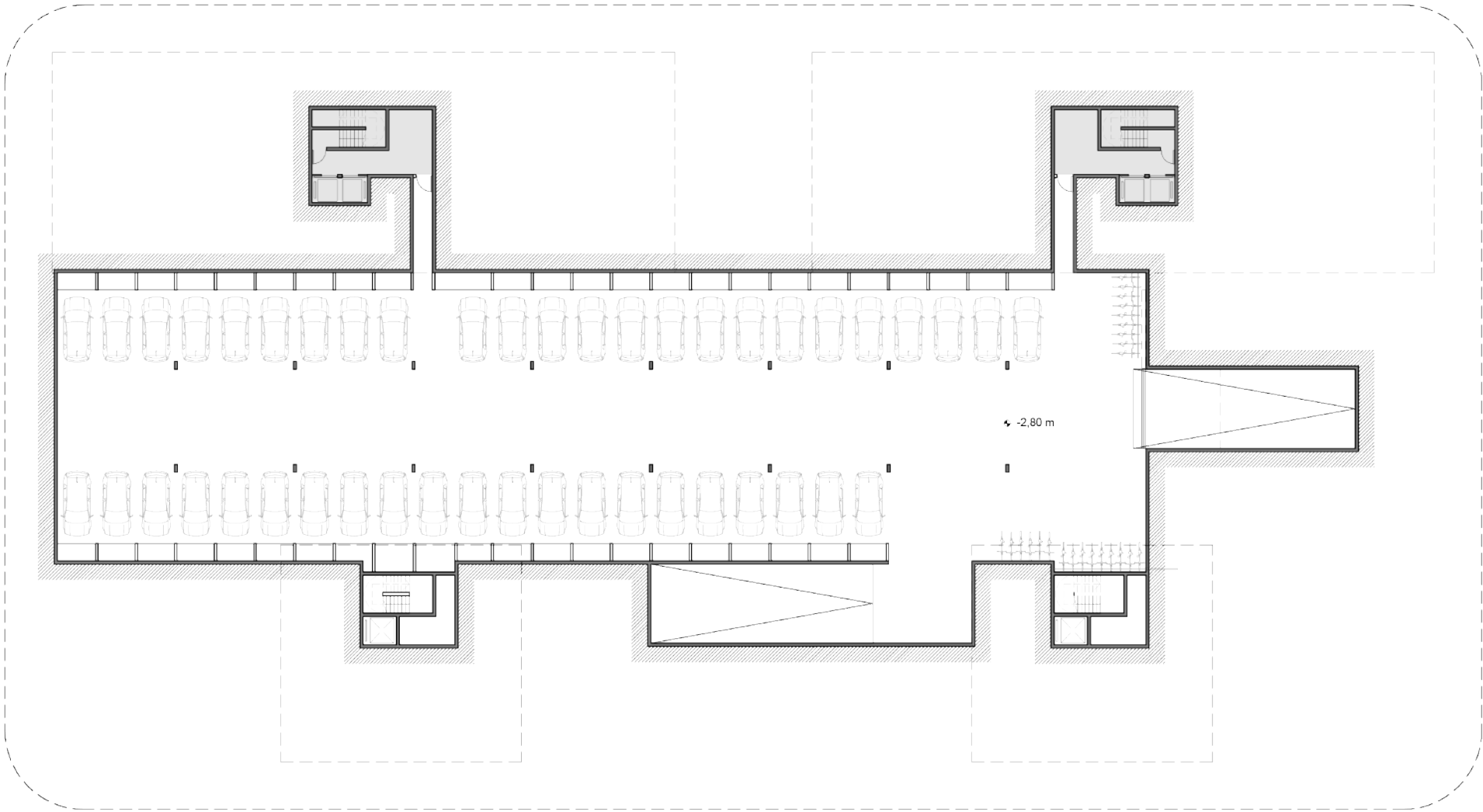
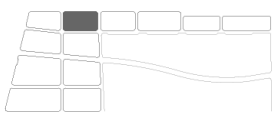


PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



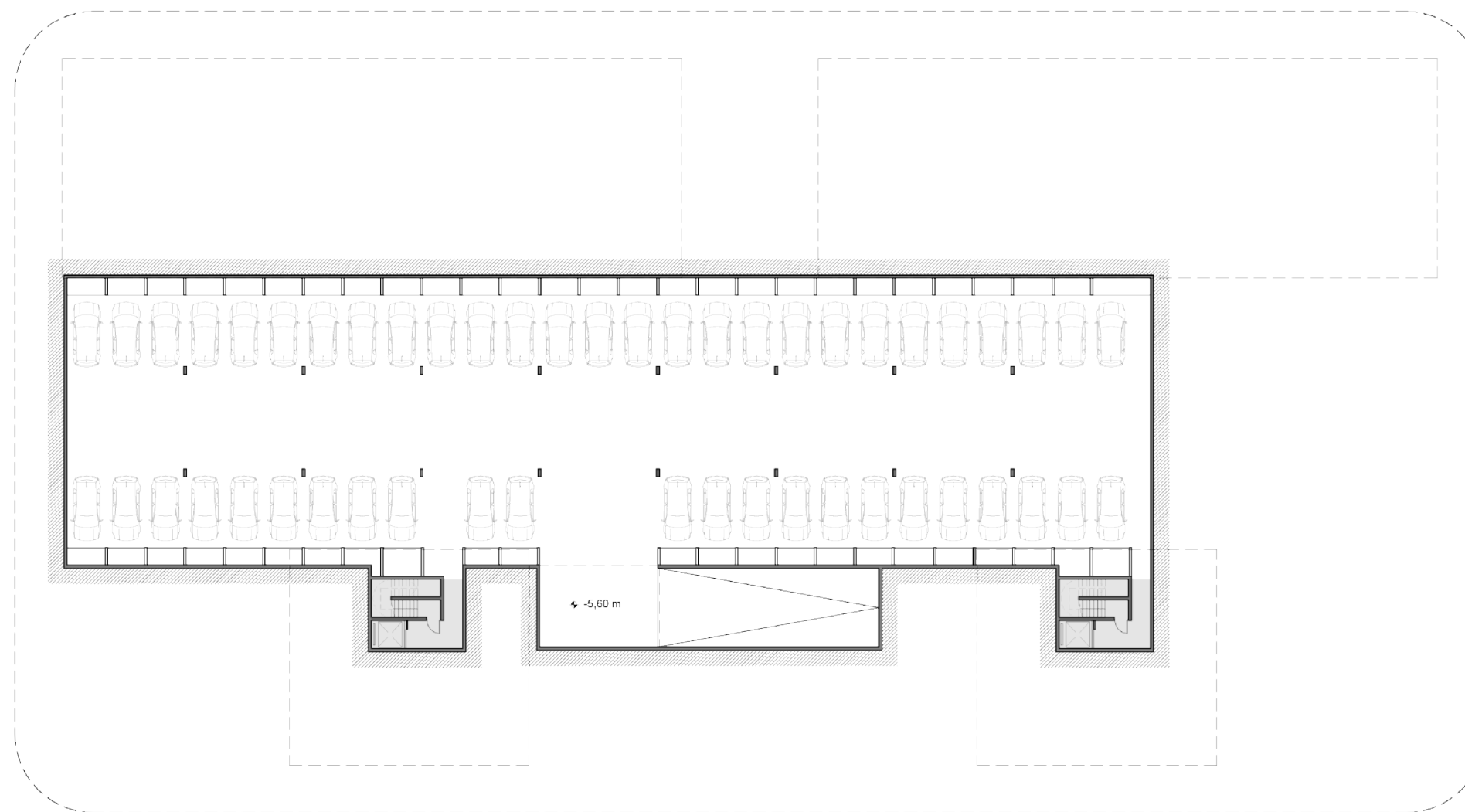


PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



PLANTA SUBSUELO
Capacidad: 50 vehículos

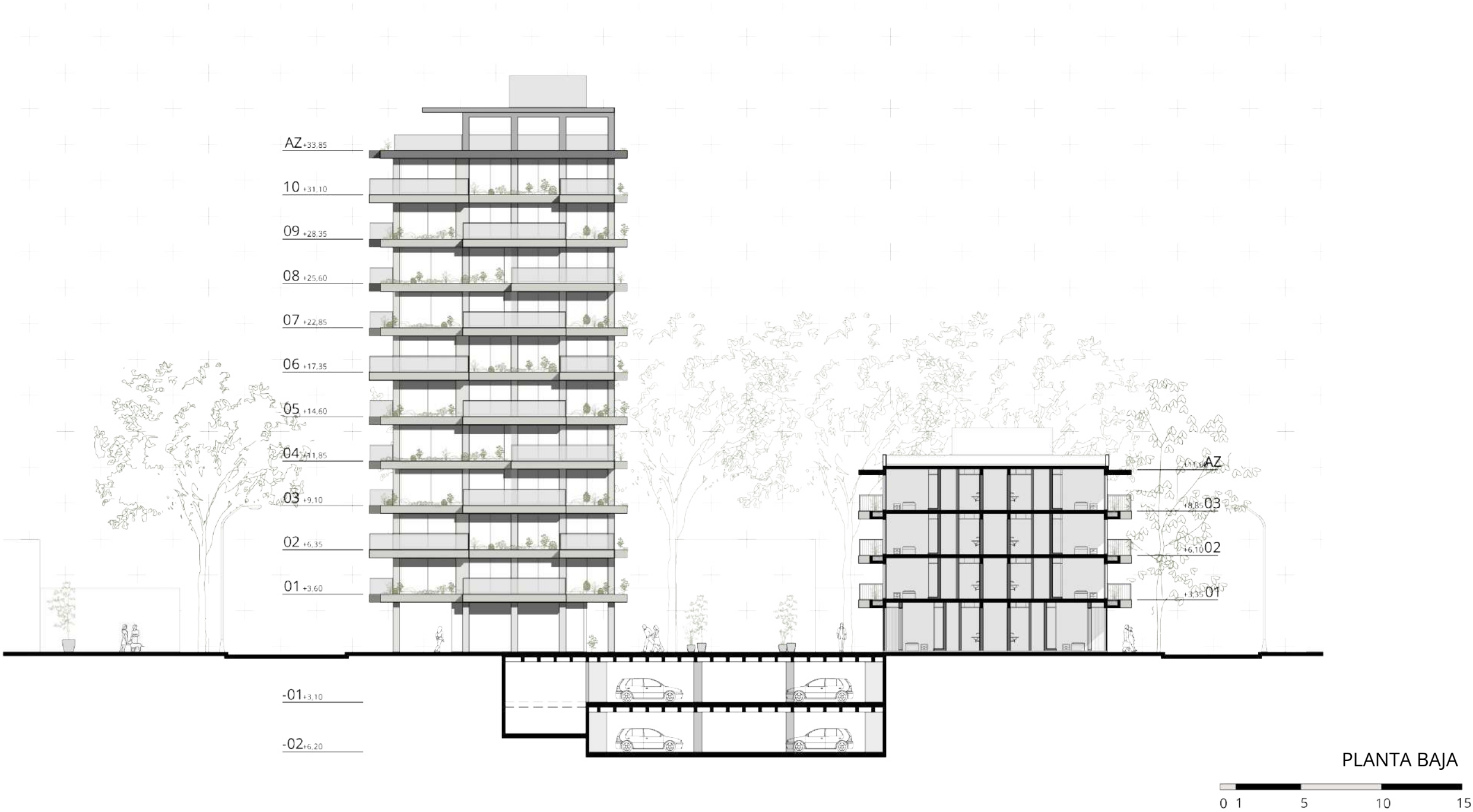
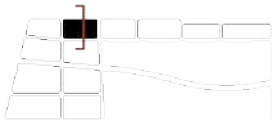
0 1 5 10 15

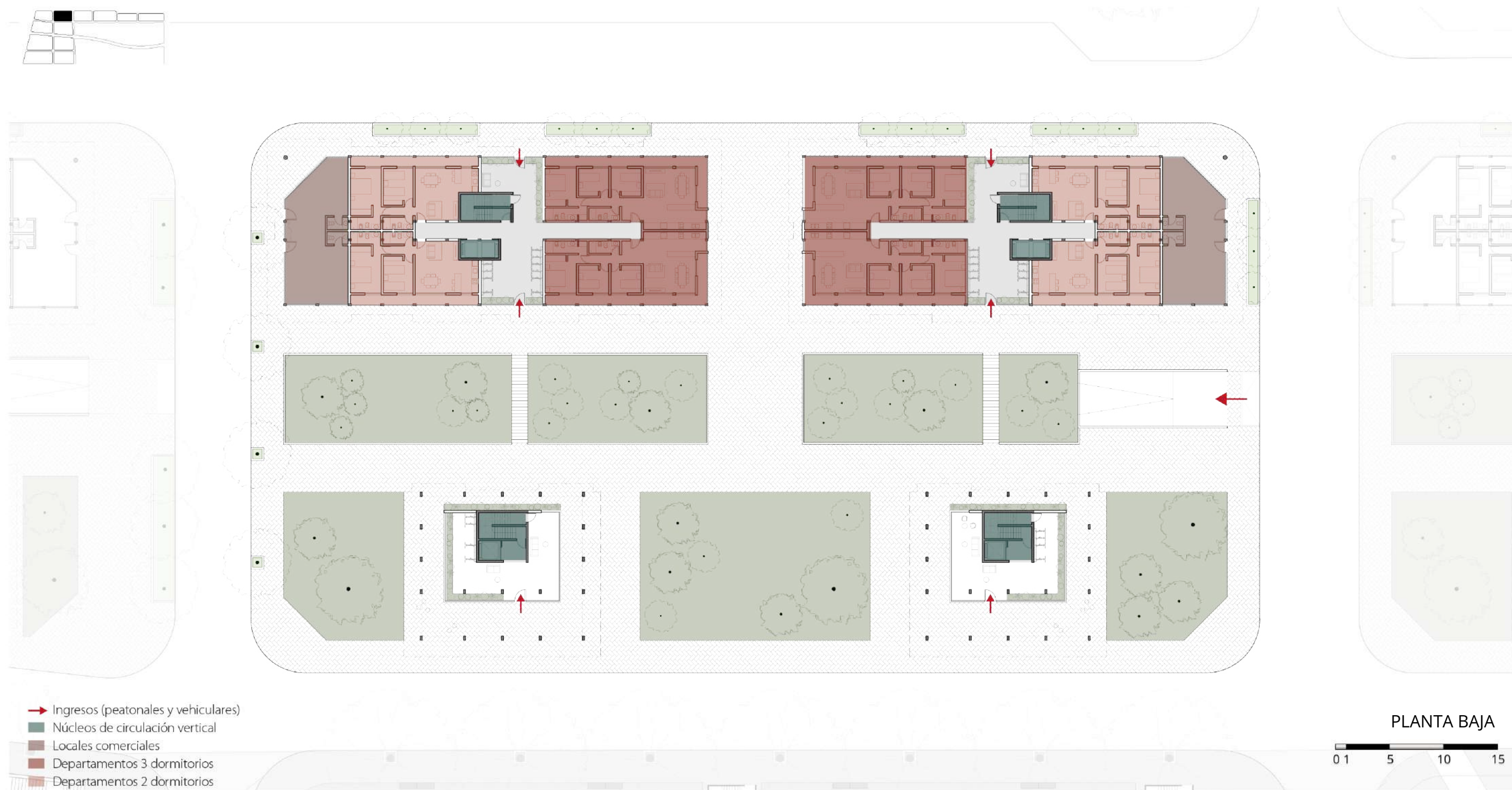


PLANTA SUBSUELO
Capacidad: 50 vehículos

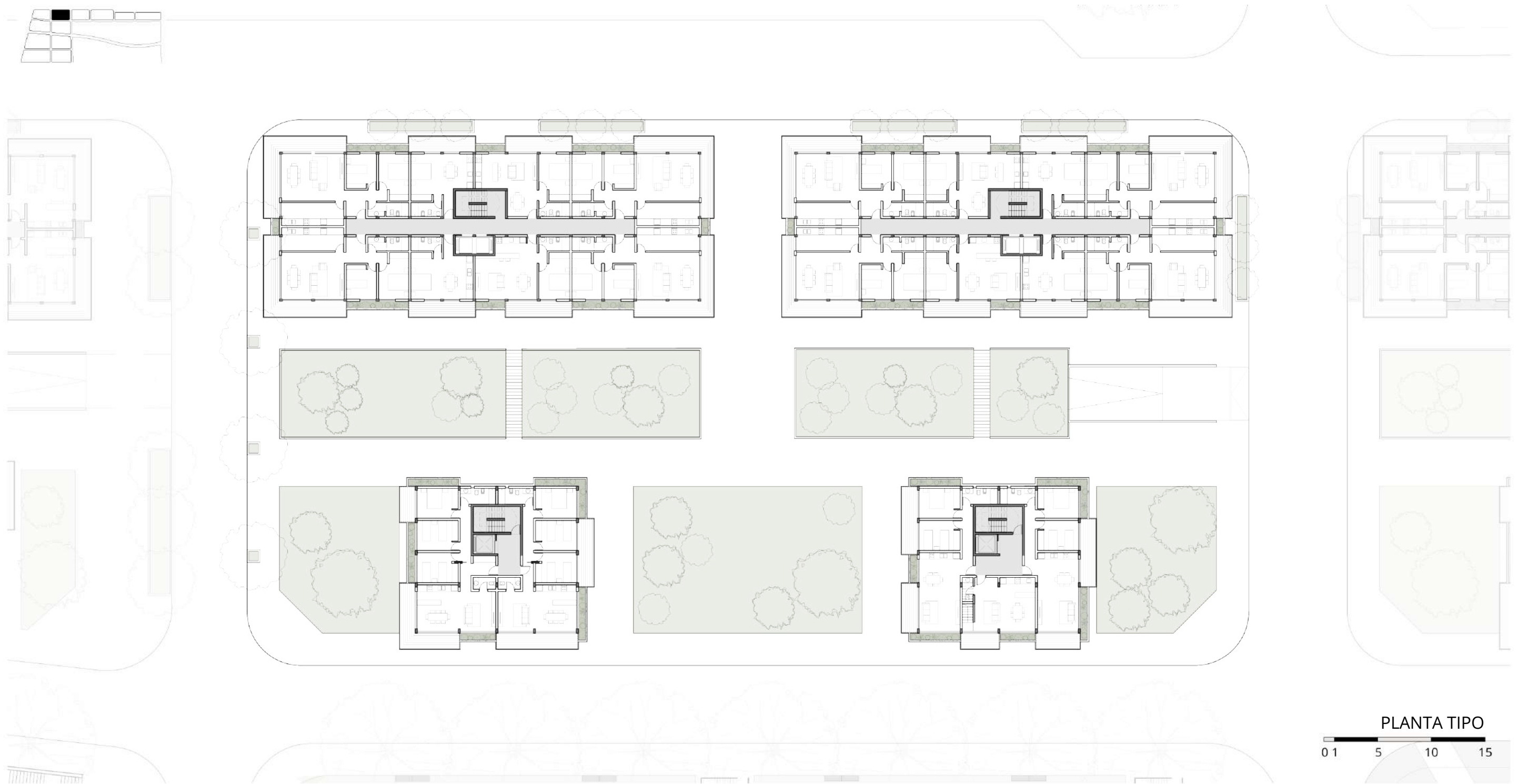
0 1 5 10 15

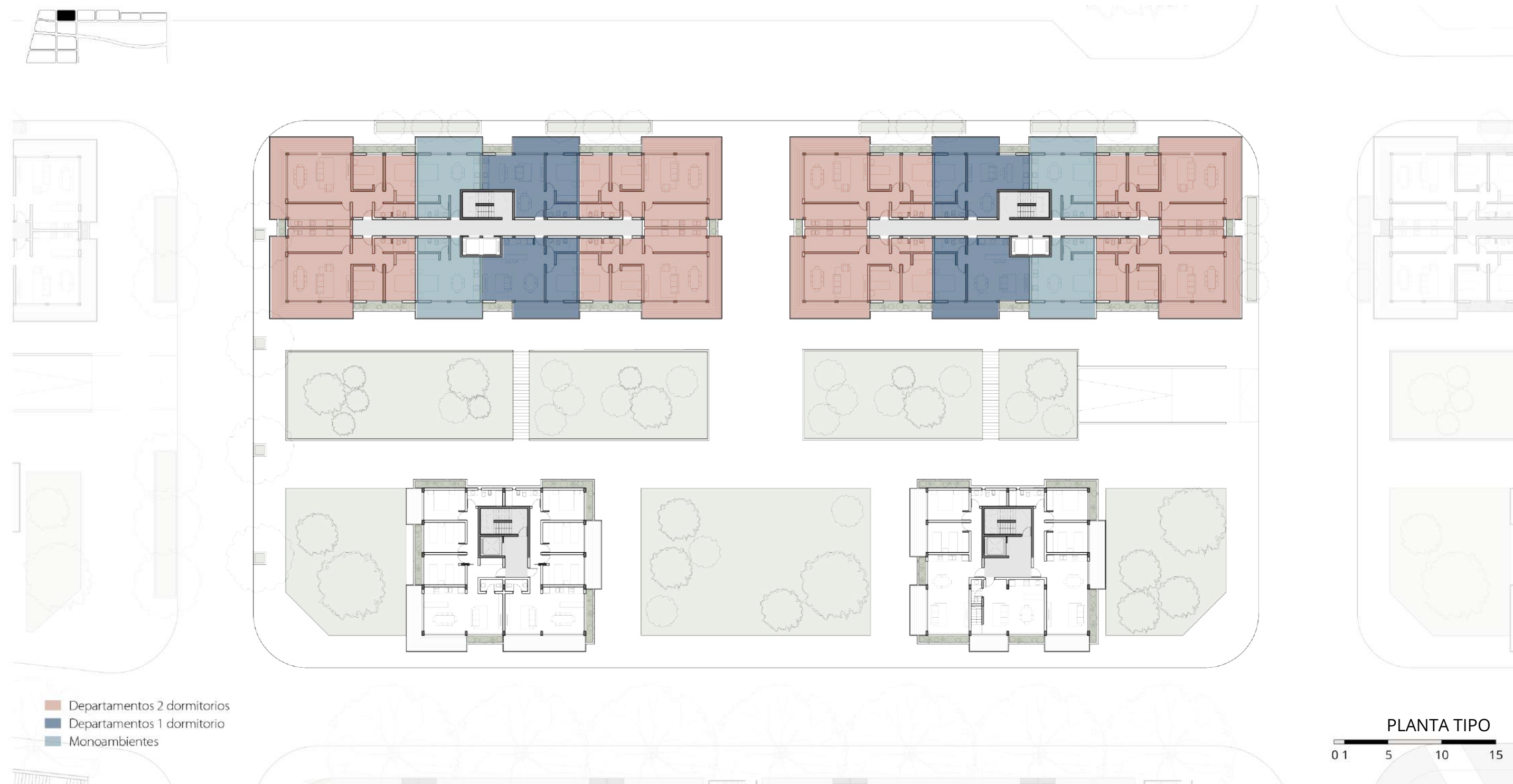
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO





PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



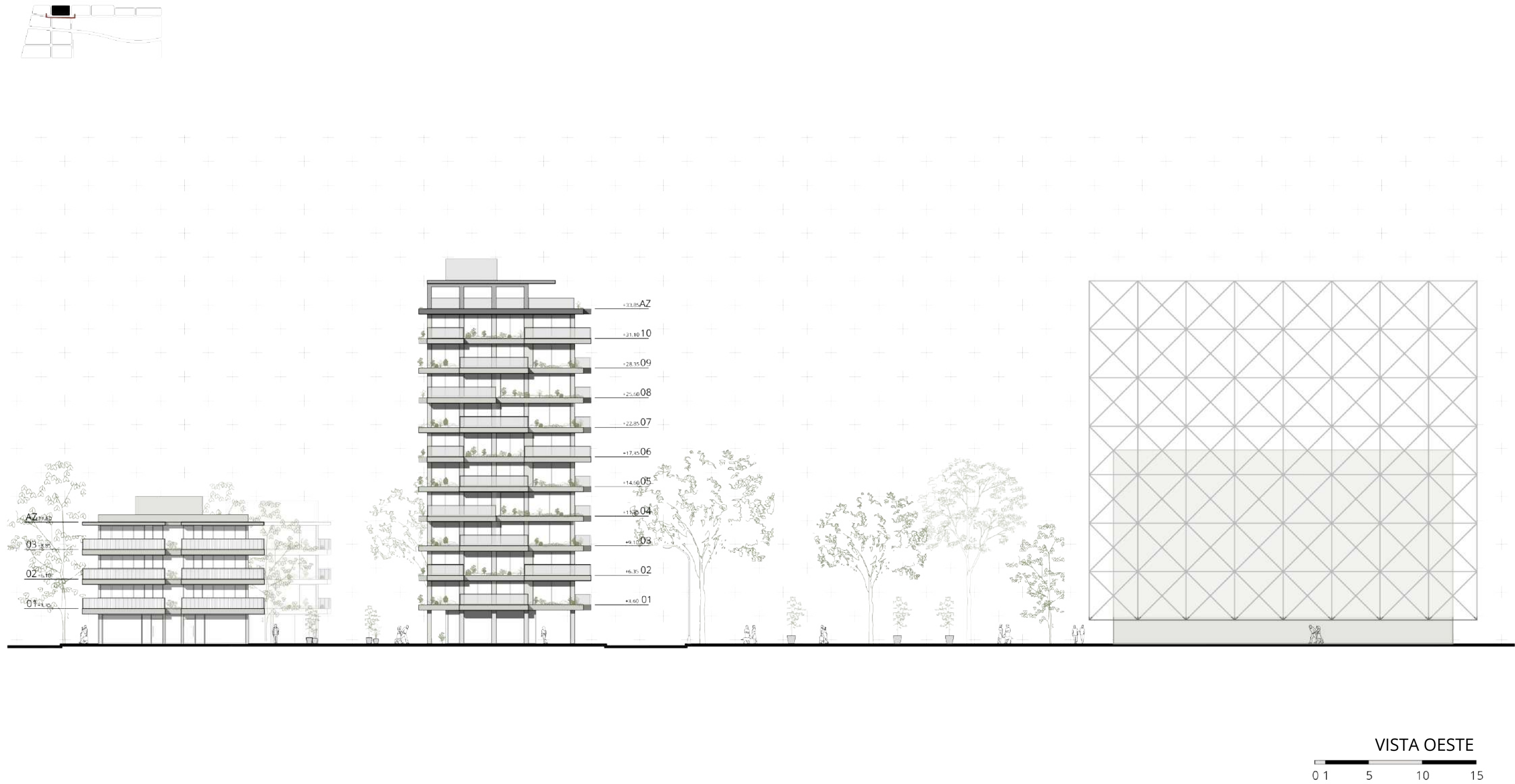


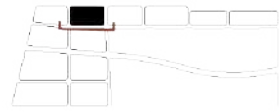
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO





PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO

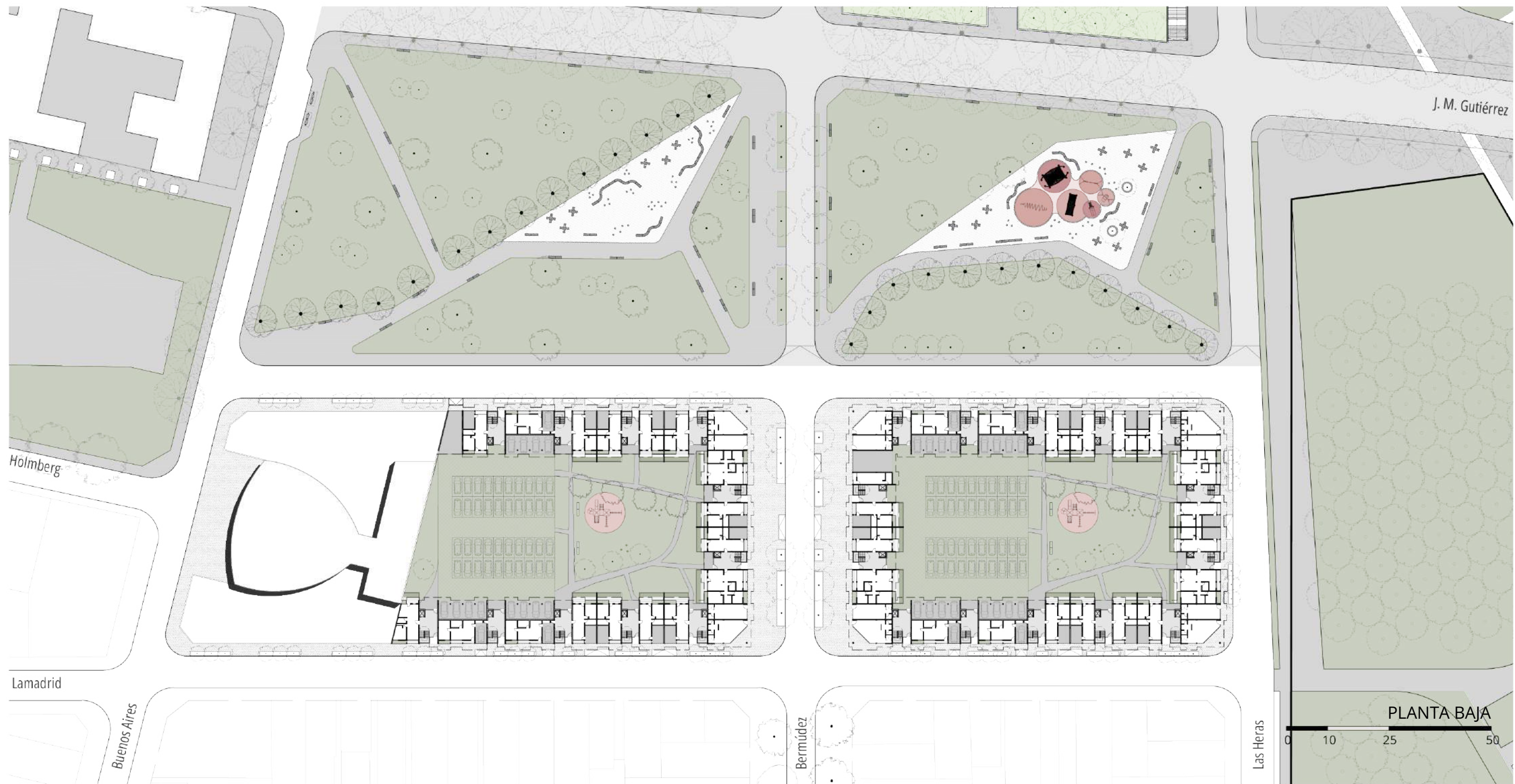




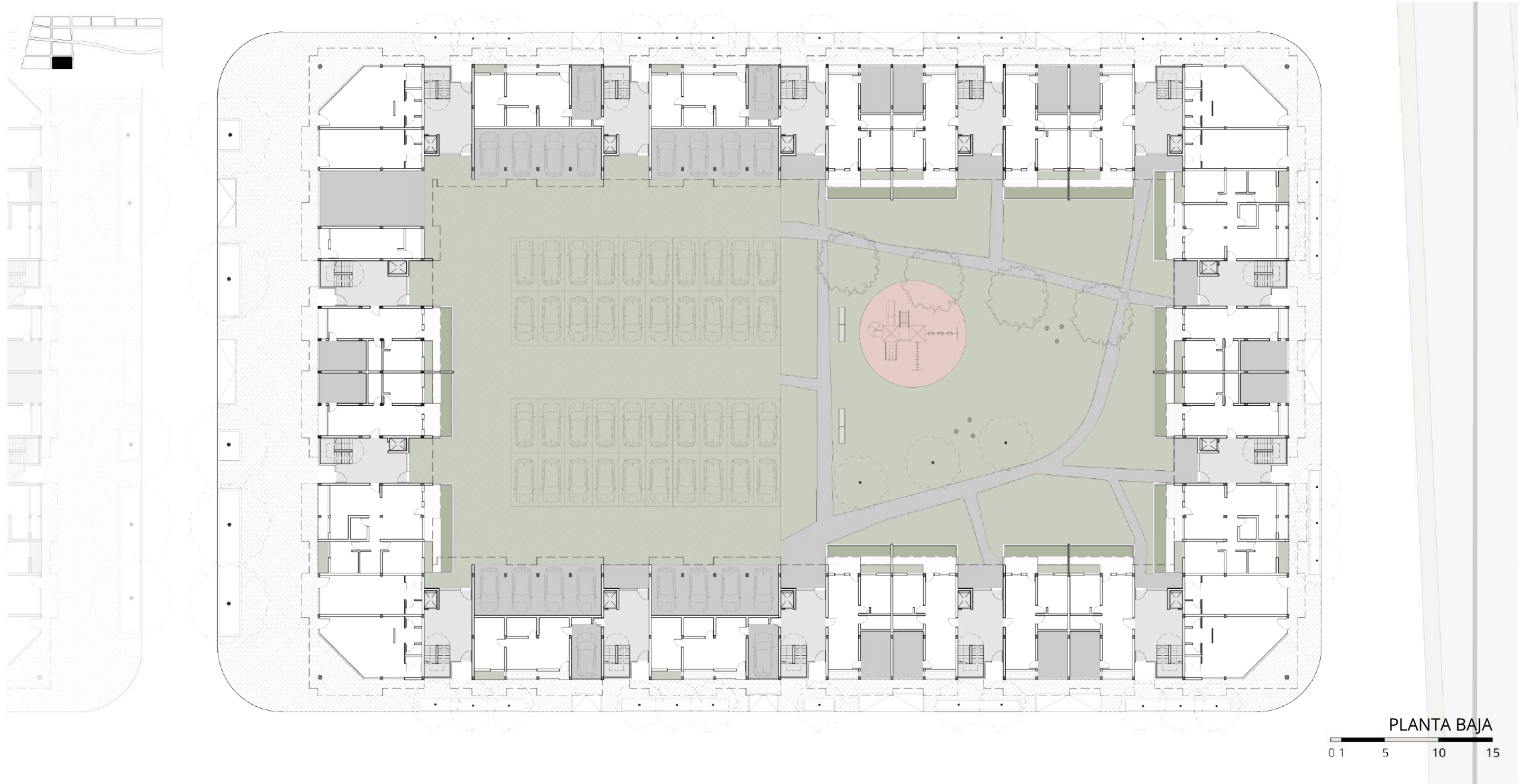


PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



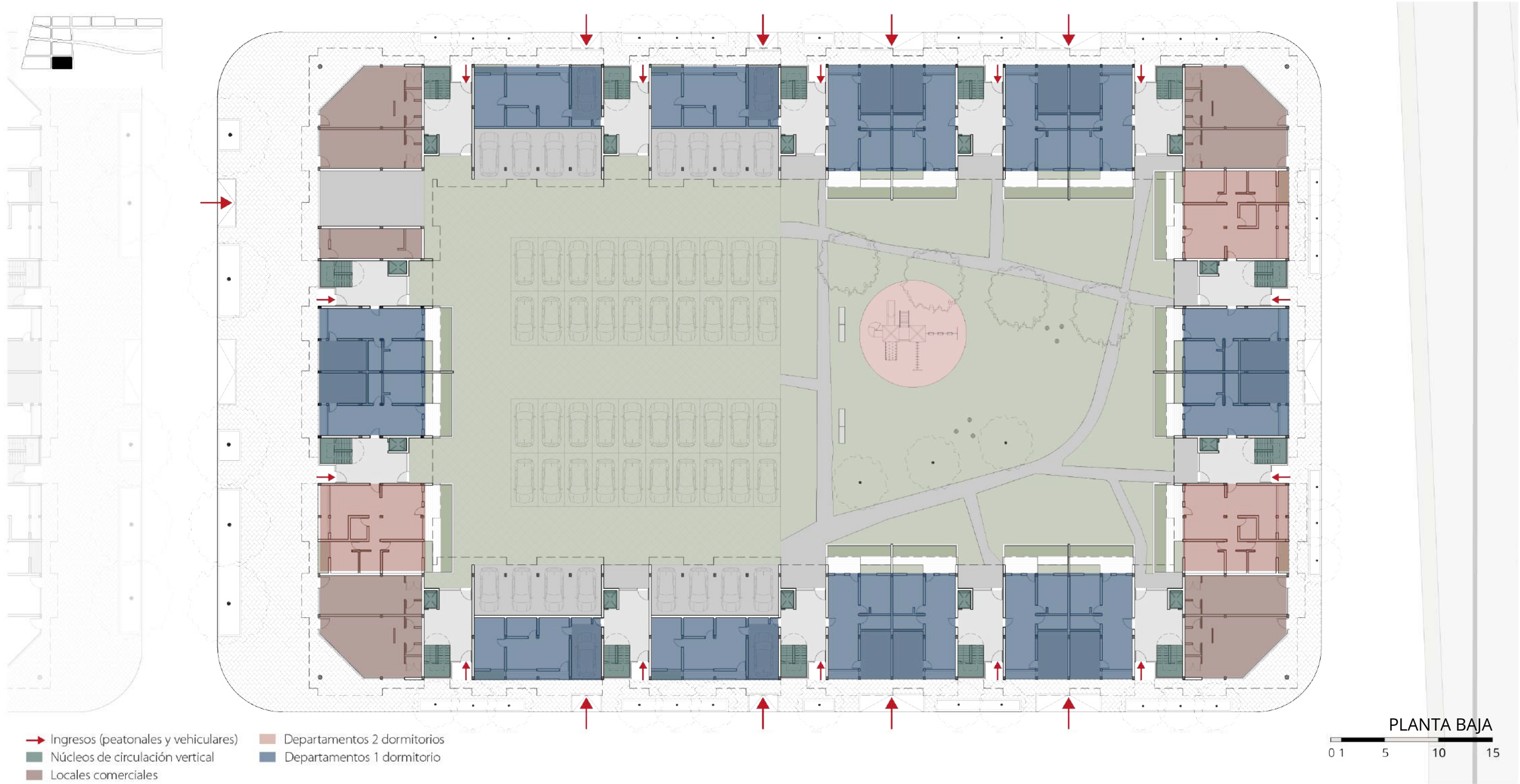


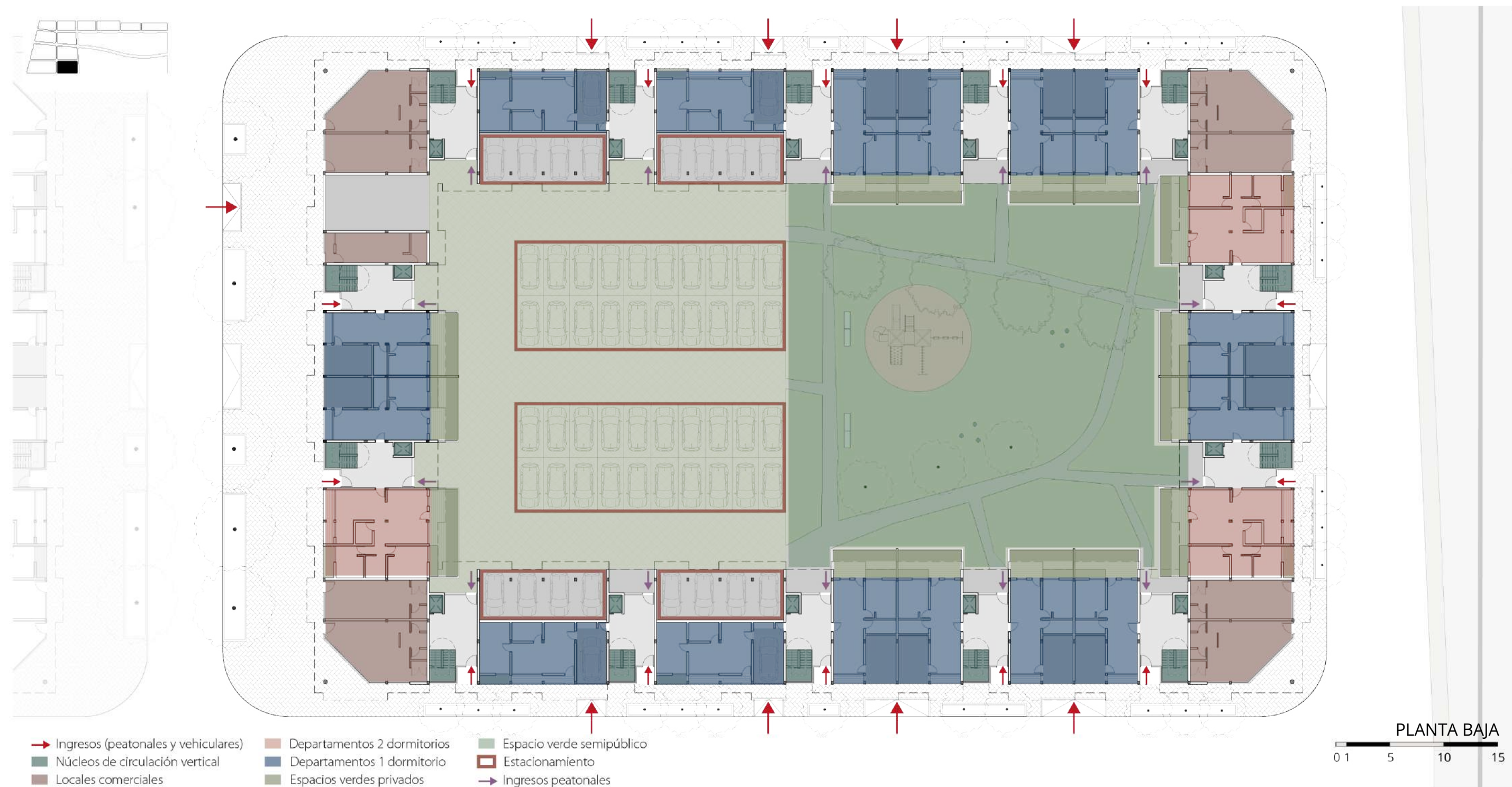
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



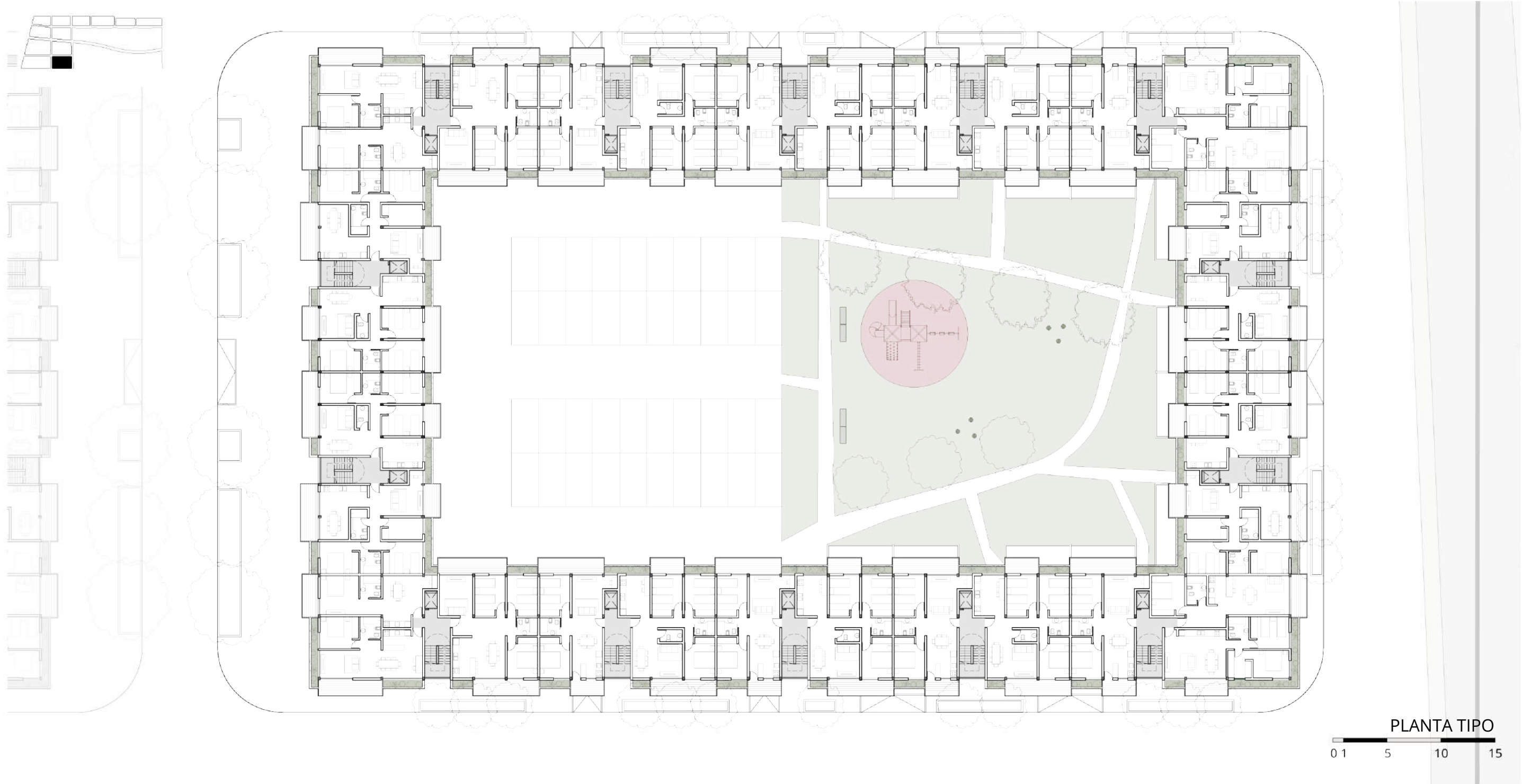


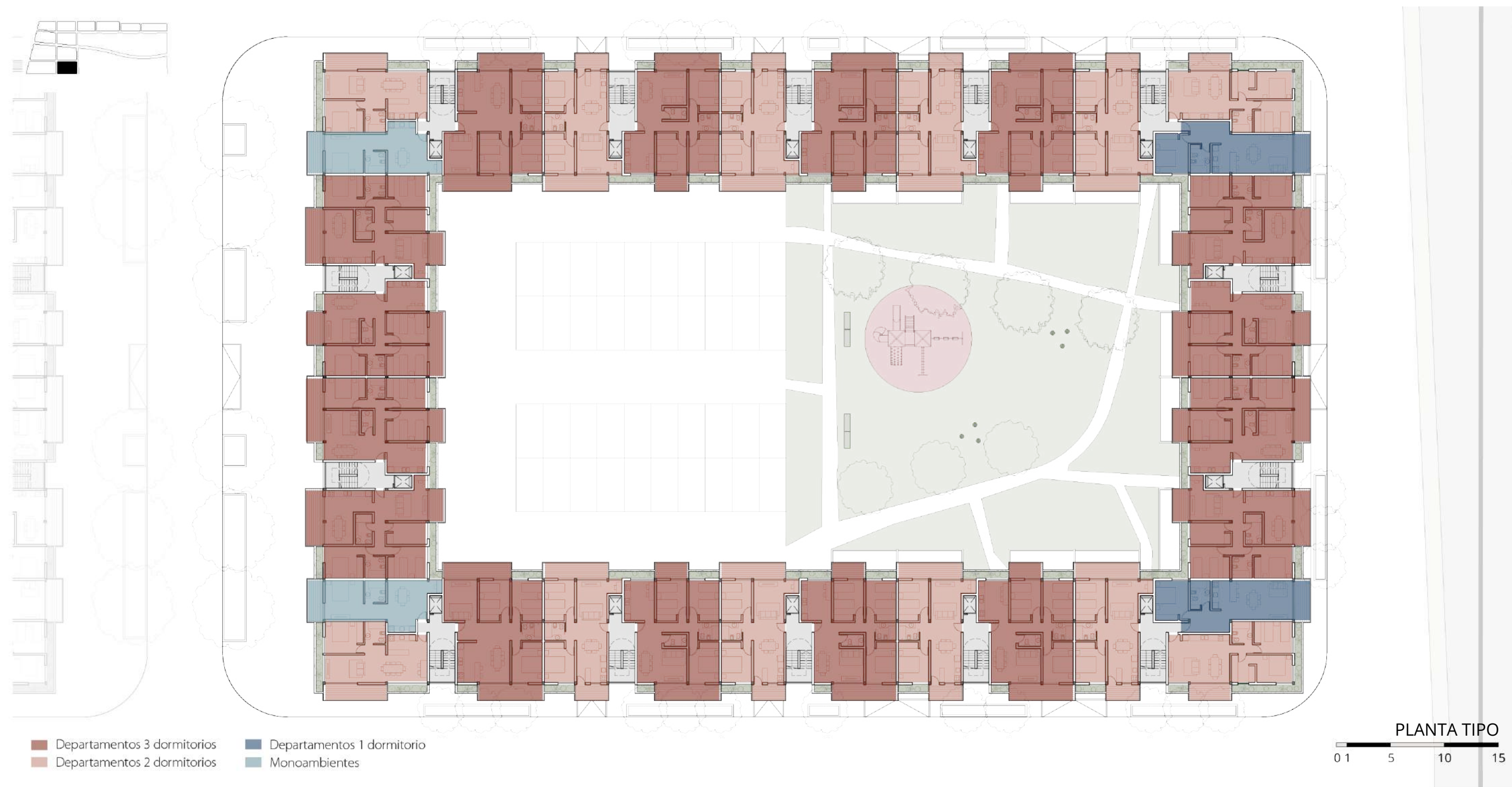
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



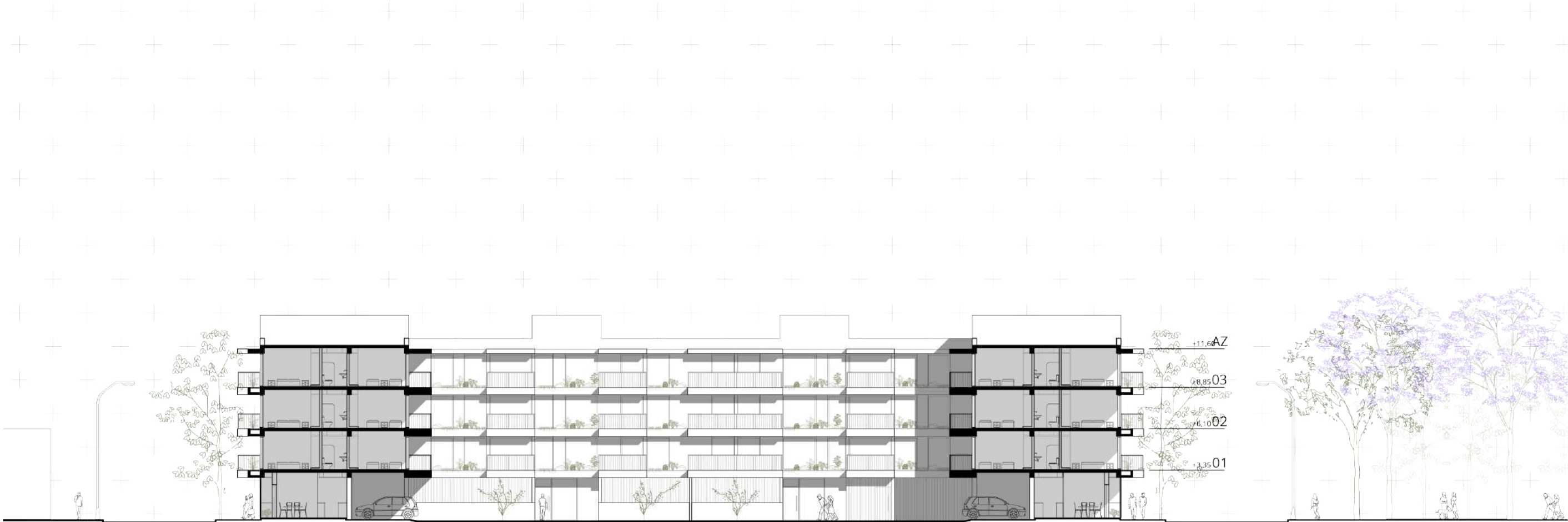
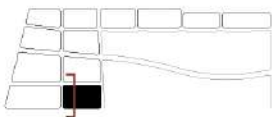


PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



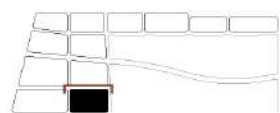


PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



CORTE CLAUSTRO

0 1 5 10 15



VISTA NORTE PARQUE



PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



VISTA



CORTE

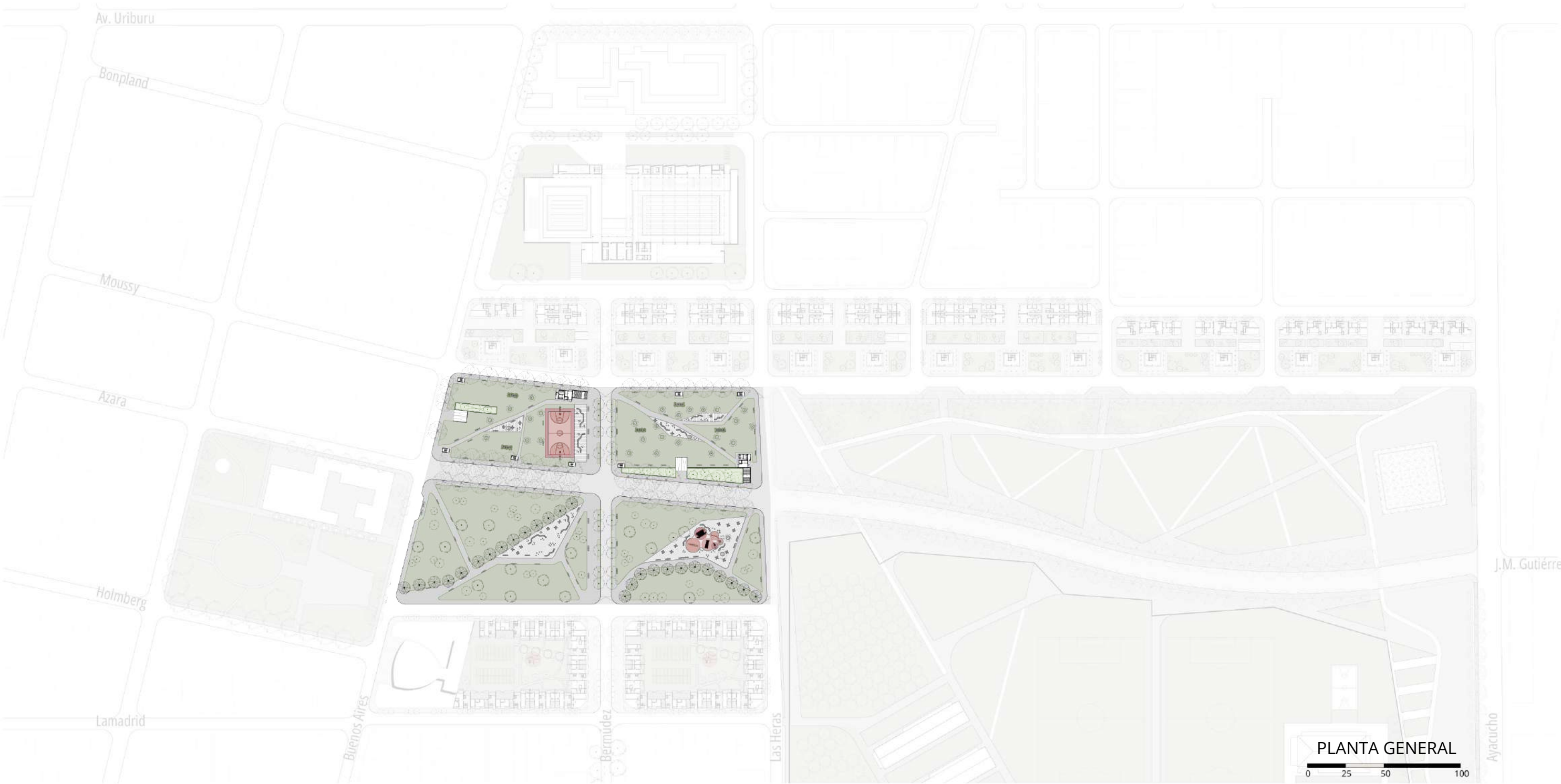


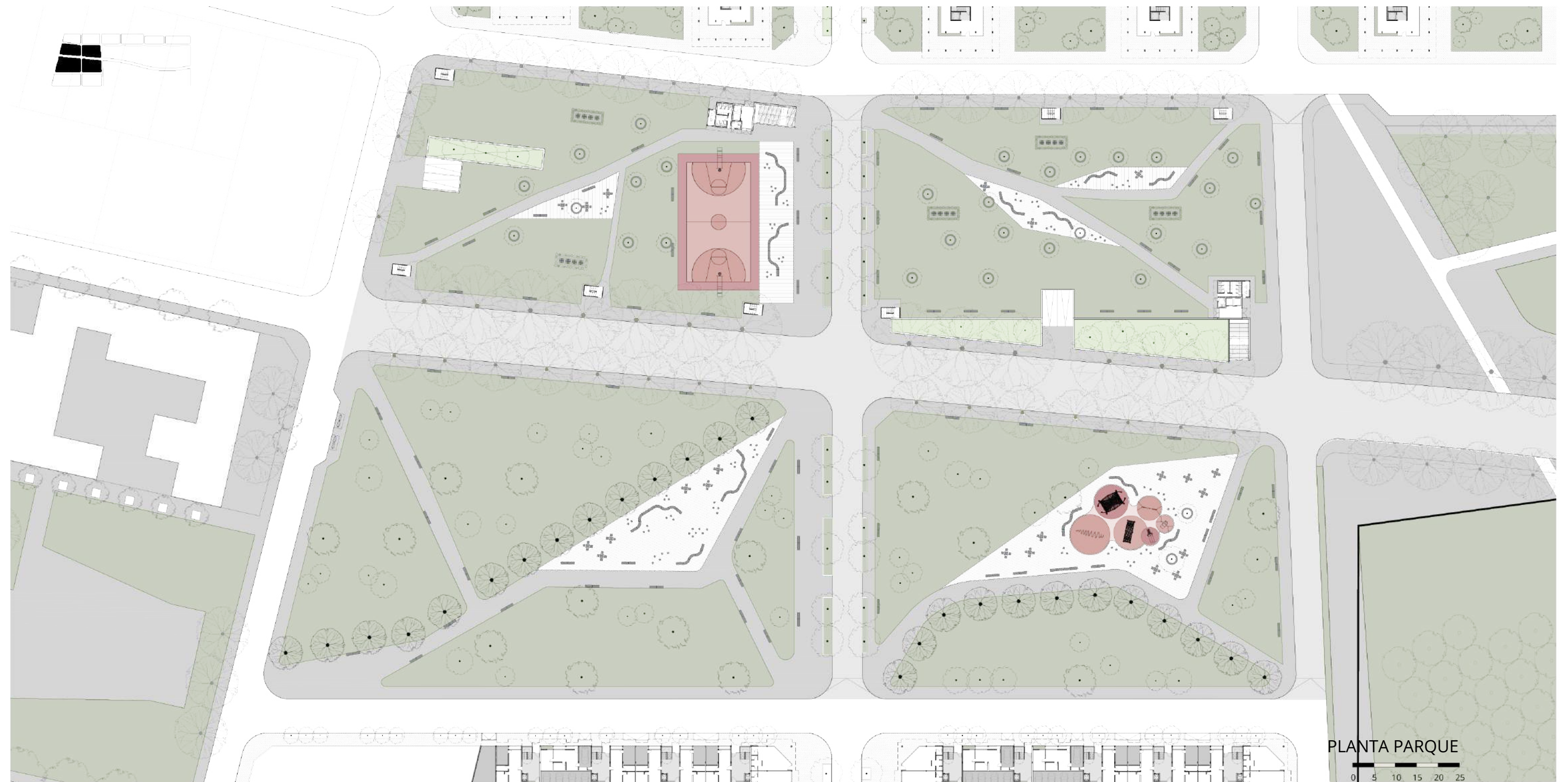


PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO



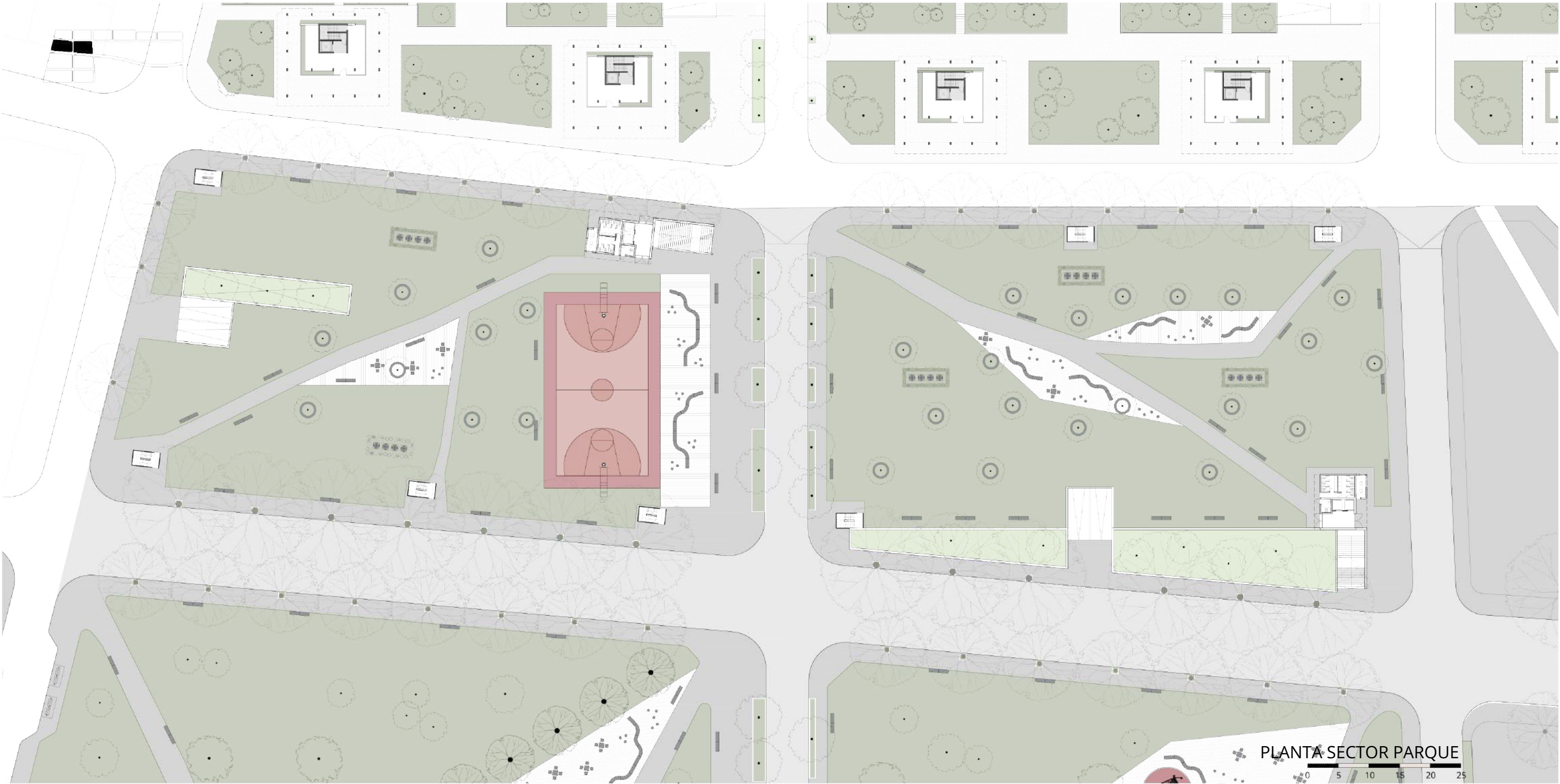
PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO

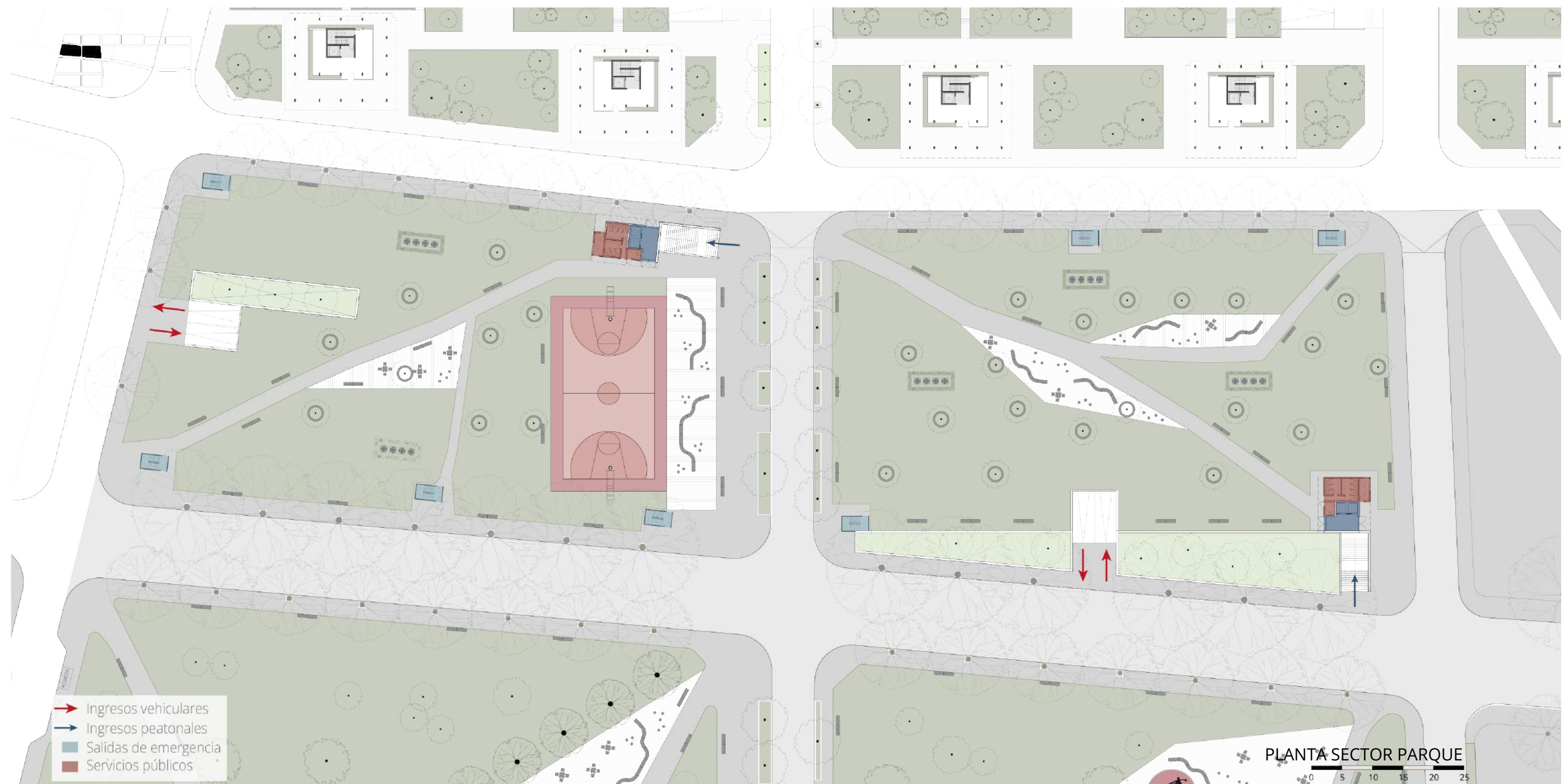


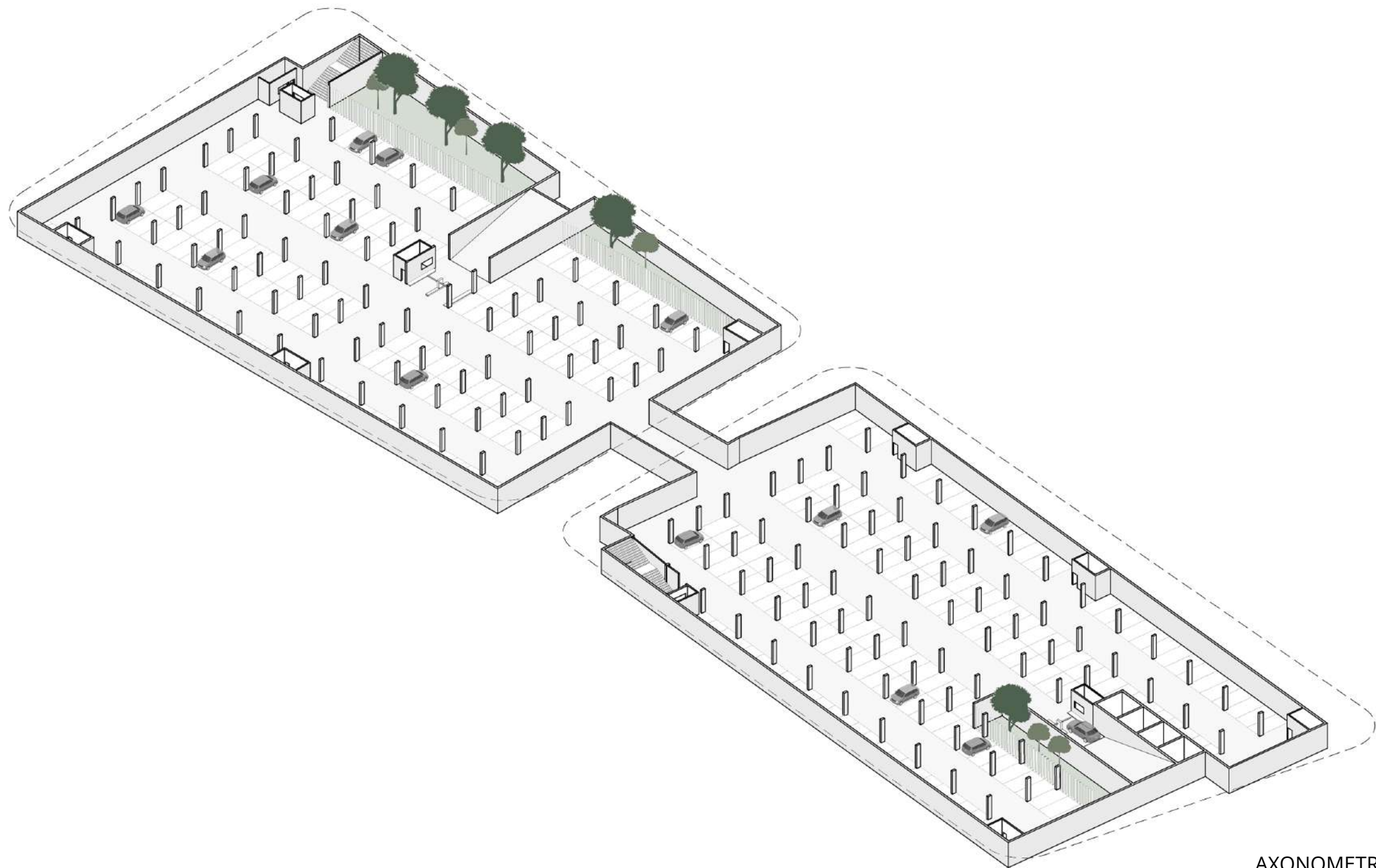




PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO

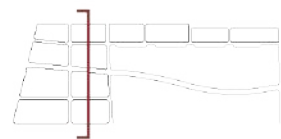
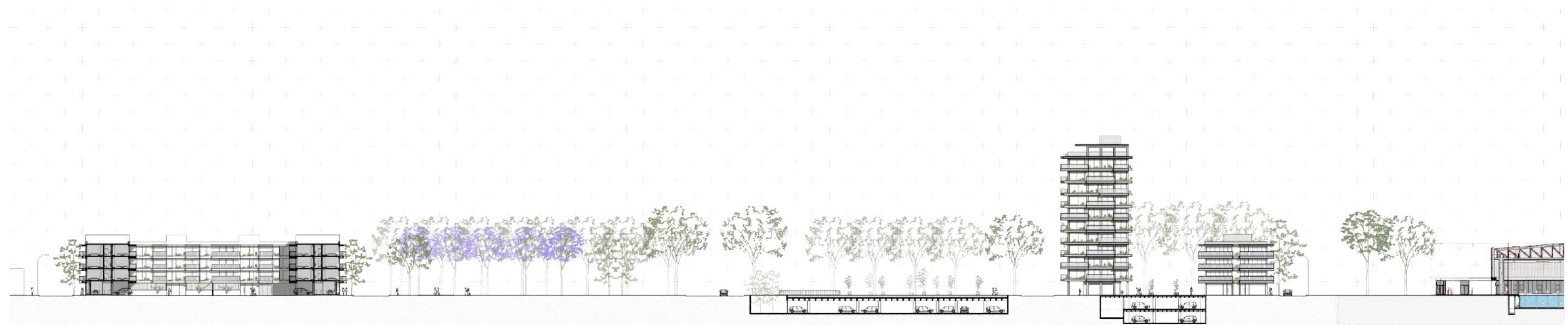






AXONOMETRÍA SUBSUELO





CORTE-VISTA GENERAL ESTE

0 10 25 50



“El espacio público no se consigue solo haciendo físicamente un vacío denominado calle o plaza. Para que funcionen ha de reunir una serie de cualidades, siendo principal la complejidad entendida como mezcla de funciones”.

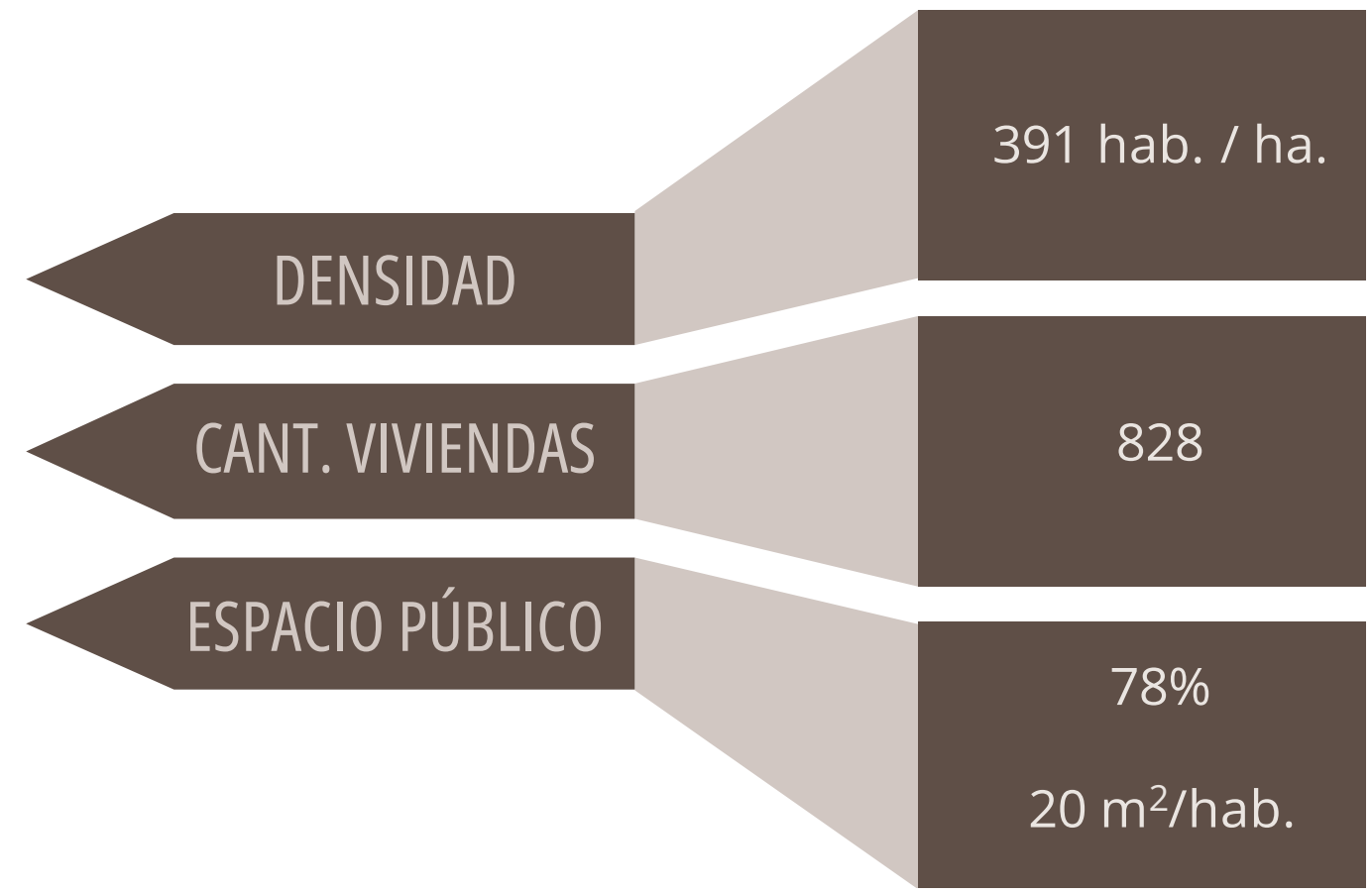
MONTANER, Josep María & MUXÍ, Zaida (2011) Arquitectura y política. Ensayos para mundos alternativos. Barcelona. Editorial Gustavo Gili.

08.

SÍNTESIS

SÍNTESIS

INDICADORES



“Es hora de que la academia y los pensadores se pongan de pie, salgan de las oficinas y de los claustros, para caminar con nosotros en los barrios, para que entre saberes y conocimientos construyamos una ciudad amorosa e inteligente”.

Movimiento de Pobladores (2017) Carta de amor a la inteligencia. Medellín. Fundación Sumapaz.

Se buscó concretar la intervención del área con distintas propuestas de vivienda y con la Biblioteca del Bicentenario. Proyectos que quedaron inconclusos.

ArchDaily

Artículos

Primer Lugar Concurso Biblioteca del Bicentenario / AFT Arquitectos

Primer Lugar Concurso Biblioteca del Bicentenario / AFT Arquitectos

f

twitter

in

envelope

p

Guardar



Escrito por Giuliano Pastorelli

Publicado el 27 de Agosto, 2010

La Municipalidad de Rosario, el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe y el Colegio de Arquitectos del Distrito 2 organizaron el Concurso Latinoamericano de Ideas para la construcción de la Biblioteca del Bicentenario.

Este concurso contó con la participación de varias oficinas tanto de la argentina como de otros países latinoamericanos. Los ganadores fueron el estudio argentino AFT Arquitectos (ver obras publicadas de AFT Arquitectos en Plataforma Arquitectura), revisamos su propuesta a continuación.

Imágenes: fotografías propias

SECCIONES

EL LITORAL

5.7° BUSCAR

#HOY: Maximiliano Pullaro

Javier Milei

Reforma Constitucional

Unión

Colón

INFORMACIÓN GENERAL

1.300 hogares

Un ambicioso plan de viviendas en el Ex Batallón 121 que quedó en el freezer

El masterplan contempla que se desarrollen 1.398 departamentos y 54 locales comerciales. Las viviendas tendrían entre uno y cuatro ambientes y se distribuirían en 29 edificios, desplazados en las ocho manzanas destinadas al uso residencial dentro del predio.



Dentro del predio hay un sector específico que se denomina Zona "Y". Actualmente, hay dos naves industriales, de 4.000 metros cuadrados cada una, que están ocupadas al cien por ciento. Foto: Archivo

Imágenes: recuperadas de Google

Tras la confirmación de Rosario como sede de los Juegos Sudamericanos 2026, el Ex Batallón vuelve a ser protagonista gracias a su potencial como predio estratégico dentro de la ciudad.

Es oficial: se levantará la villa olímpica de los Juegos Odesur en el ex-Batallón 121 y los edificios luego serán para familias rosarinas

El Concejo Municipal de Rosario aprobó una ordenanza que modifica el Plan Especial de Reordenamiento Urbanístico Ex Batallón 121, tal como anticipó *Rosario3*. Se autorizó el uso comercial de las plantas bajas, como un completamiento del Centro Comercial a Cielo Abierto Ayacucho

Por ROSARIO3 [Escuchar](#)

[f](#) [t](#) [w](#) [b](#) [e](#)



Las piletas y villa olímpica para los juegos Odesur se construirán en el ex-Batallón 121

El Concejo aprobó con modificaciones el proyecto para llevar las instalaciones para nadadores a la zona sur. Los departamentos se convertirán luego en viviendas para sectores medios



Por Nicolás Maggi

21 de marzo 2025 - 06:20hs



En el sitio en donde se iba a construir la Biblioteca del Bicentenario, se levantarán en su lugar dos piletas olímpicas para los juegos Odesur: una de 50 metros de largo para natación y otra para saltos ornamentales.

NEGOCIOS

03 de enero de 2025

Villa olímpica y viviendas

Cómo será el complejo de edificios que levantan en el viejo Batallón 121



Imágenes: recuperadas de Google

Hoy, se encuentran en marcha la ejecución del “Centro Acuático Provincial Rosario” y la Villa Olímpica, destinada al alojamiento deportivo.



Imágenes: fotografías propias

REFERENTES

OSPA Arquitectura (2024). *SINGAPURA*. Porto Alegre, Brasil.

OBRING Arquitectura (2023). *COSTAVÍA*. Rosario, Argentina.

RDR Arquitectura (2019). *PLAZA HOUSSAY*. Buenos Aires, Argentina.

Garaffa – Luchtenberg (2016). *Proyecto Final de Carrera “CORREDOR BIOAMBIENTAL SOSTENIBLE”*. Rosario, Argentina.

Arquitectura Spinetta (2024). *Edificio Manso*. Rosario, Argentina.

FUNDAR (2020). *Condos Refinería*. Rosario, Argentina.

Arq. Fransesc Torres y Arq. Francisco Mangado (2004). *Plaza de Salvador Dalí*. Madrid, España.

Merlí – Pettit (2016). *Proyecto Final de Carrera “VIVIENDA COLECTIVA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD. RECONVERSIÓN TERRENOS ADIF , EX PATIO CADENAS. PASEO RECREATIVO SUSTENTABLE”*. Rosario, Argentina.

Pesce - Trovant (2016). *Proyecto Final de Carrera “LA VIVIENDA COLECTIVA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD EN TERRENOS DEL EX BATALLÓN 121. EQUIPAMIENTO COLECTIVO: PLAZOLETAS”*. Rosario, Argentina.

Fernández Bollero – Ianni (2015). *Proyecto Final de Carrera “LA VIVIENDA COLECTIVA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD EN TERRENOS DEL EX BATALLÓN 121”*. Rosario, Argentina.

Álvarez Saby - Espinosa (2024). *Proyecto Final de Carrera “NUEVOS FRENTES URBANOS EN EL EX BATALLÓN 121”*. Rosario, Argentina.

BIBLIOGRAFÍA

BORJA, Jordi (2003). La ciudad conquistada. Barcelona. Alianza Editorial.

GEHL, Jan (2010). Ciudades para la gente. Washington, DC. Editorial Island Press.

MONTANER, Josep Maria & MUXÍ Zaida (2011) Arquitectura y política. Ensayos para mundos alternativos. Barcelona. Editorial Gustavo Gili.

Movimiento de Pobladores (2017). Carta de amor a la inteligencia. Medellín. Fundación Sumapaz.

MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. PUR 2007-2017 Plan Urbano Rosario (2011). Rosario. Borsellino Impresos SRL.

PONTONI, Silvina (2022). Instrumentos para la planificación y gestión de un área de reconversión urbana: el predio del Batallón 121, Rosario. Córdoba. CEVE-CONICET-AVE Congreso Nacional de Políticas e instrumentos para la gestión local de suelo, Vol. 1 (33-46).

PONTONI, S; FERNANDEZ, M.L. y otros (2018). Lo público en un proyecto de nueva centralidad urbana. El caso del Ex Batallón 121 en Rosario. XXII Congreso Arquisur. Dimensión pública de la arquitectura. Libro de ponencias. Rosario. UNR Editora.

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl>

<https://www.rosario.gob.ar/mr/normativa/reglamento-de-edificacion>



Facultad de Arquitectura,
Planeamiento y Diseño.