



LA ACTUALIZACIÓN DE LA CIUDAD

REDEFINIR LOS EDIFICIOS PUBLICOS COMO GESTO DE RESILIENCIA Y SOSTENIBILIDAD URBANA.

RE FUNCIONALIZACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL Y ESPACIO PÚBLICO PLAZA LAVALLE DE BAHÍA BLANCA.

MARCO GENERAL

Habitando sobre un mundo pos pandemia con más de media población mundial viviendo en estructuras urbanas –pueblos, ciudades intermedias, ciudades capitales y áreas metropolitanas– la sociedad contemporánea reside en un mundo cada vez más artificial. Casas, edificios, equipamientos, parques, ciudades, e infraestructuras, donde las escalas de la arquitectura y las incumbencias de los arquitectos son cada vez más amplias y complejas.

Frente a la presión del crecimiento, la congestión, la densidad y la necesidad de establecer nuevos parámetros de convivencia y relación, el modelo de los equipamientos urbanos que se han producido en las últimas décadas dentro de las ciudades promueve establecer una gran reflexión en pos de una adecuada actualización a estos tiempos.



Perspectiva Nuevo Mercado Municipal de Bahía Blanca

Las ciudades, desde sus diferentes inicios y fundaciones, estuvieron equipadas y representadas, en su espacio urbano, con edificios que promovían el carácter de una arquitectura emblemática dando lugar a las actividades que demandaban los distintos ámbitos y poderes de la sociedad, tanto públicos como privados para su funcionamiento. La iconicidad de estos equipamientos, generados por la forma, la materialidad constructiva, la disposición geométrica y la escala urbana, ha creado un legado que genera un impacto en los valores e impronta de la sociedad. Un modo de construir identidad al velo del espíritu de estos tiempos.

MARCO URBANO

La Ciudad de Bahía Blanca, desde su fundación, estuvo equipada y representada en su espacio urbano con edificios institucionales emblemáticos que dieron respuesta a las actividades que demandaban los poderes públicos para su funcionamiento.

El conjunto de edificios que hacen a este sector, contiene un carácter especial por su diagramación y ocupación del espacio logrando una verdadera novedad en el tejido central de Bahía Blanca. El Mercado Municipal y el espacio público de Plaza Lavalle es la institución que representa el universo del comercio e intercambio de materias primas y manufacturadas en el ámbito público y local, es el ámbito que fomenta un fructífero y sano intercambio en provisión y promoción de alimentos y productos tanto para usuarios como productores, como así también un intercambio colectivo en lo social y el encuentro.

La situación actual de este gran espacio presenta una creciente inactividad, tanto del Mercado como de sus espacios colindantes en los últimos años, esto ha establecido una marcada barrera de uso y funcionamiento en el área logrando generar un área de preocupante abandono establecido por una gran inactividad social y comercial.

A su vez, también, este conjunto surge, como fruto de un concurso nacional pasado, donde las ideas materializadas, promulgaban, la generación de un nuevo modelo, tanto de urbanización, como así también de interpretar el comercio. El edificio del Mercado a partir de esto se ha convertido en un edificio icónico a lo largo de los años, para la sociedad de Bahía Blanca y se configura como un valor a resaltar para la arquitectura moderna vernácula de la ciudad. Este nuevo concurso busca lograr una posible actualización de sus instalaciones, usos y actividades y sobre todo una verdadera puesta a punto y renovación para que el mismo pueda volver a funcionar y así generar una renovación en su ciclo de vida actual y recuperar aquellos anhelos que hicieron que el mismo pueda materializarse.

EL CONCURSO

El Concurso de Anteproyectos para la Re funcionalización del Mercado Municipal y de ideas para el espacio público de la macromanzana constituida entre las calles Donado, O'Higgins, Brown y Saavedra, en donde a su vez se encuentra emplazada Plaza Lavalle, llamada también Plaza del Sol, se presenta como una gran oportunidad para desarrollar una propuesta urbano / arquitectónica que represente diversos desafíos en múltiples escalas y escenarios en el contexto de la generación de un nuevo modelo de ciudad y una nueva arquitectura. Una propuesta de cara a toda la sociedad y a los vecinos de Bahía Blanca.

Una propuesta que en este contexto se constituye en un elemento de resiliencia y redefinición macro, generando las pautas urbanas arquitectónicas y urbanas para la futura transformación del área, que plantea la concepción de una fuerte relación con el futuro medio urbano, a la vez que busca una relación equilibrada entre las diferentes áreas tanto del Mercado como de los macizos colindantes, zonas de intercambio, reunión y plaza / parque, como el ámbito ciudadano y de espacio público tan rico y característico de la zona central y comercial.

Una propuesta que busca ser contextual a toda una serie de eventos que hacen a la escala e identidad arquitectónicas de la ciudad, las preexistencias de gran valor patrimonial como parte de los edificios preexistentes, como también sus espacios verdes, sus sectores comerciales, sus diferentes bordes urbanos, su skyline, sobre las calles Donado y O'Higgins como grandes corredores de movimiento y actividad, y por otro lado, sus calles internas, más pequeñas, como las perpendiculares Beltrán y Anchorena y las paralelas Arribeños y Olivieri, las cuales, a travez de la propuesta, reinventan, el carácter urbano del sector tanto en su escala como en la impronta espacial de relación con el espacio público. La ocupación intensa y estratégica en la

fomentación de nuevas actividades, el tratamiento de su solado y equipamiento, la generación de nuevas áreas verdes naturales, y también en todo esto sumar una variable de uso y horario, diversificando las posibilidades de este espacio, permiten establecer un ámbito diferenciado con una nueva identidad, la construcción de un espacio público para el peatón y la relación con espacios verdes. En definitiva, una nueva centralidad de valor verde y peatonal, en el área central de la Ciudad.

Para esto se hace imprescindible la creación de un nuevo enfoque y visión que reinterprete las preexistencias (Mercado y Plaza actual) en la generación de un nuevo espacio que pueda, por un lado, resolver el conjunto de condiciones necesarias para el funcionamiento esperado y sugerido por estas bases y a su vez pueda, a partir de su iconicidad, tanto urbana como arquitectónica, aportar, en el marco social, cultural y comercial de Bahía Blanca, la generación de un nuevo espacio que promulgue un renovado bienestar para su población.

El escenario del proyecto se encuadra dentro de una situación singular, ya que el concurso promueve ideas para el ámbito urbano, macromanzana central, y de anteproyectos para la refuncionalización del Mercado Municipal. Es idea de esta propuesta lograr establecer una amalgama de relaciones entre estas dos escalas logrando definir un Conjunto Urbano y Arquitectónico donde cada instancia depende de una reciprocidad proyectual en cada una de estas escalas.

En este sentido la propuesta de refuncionalización del Mercado Municipal y Plaza Lavalle definen un nuevo espacio público urbano como conjunto urbano, una nueva área pública, con una nueva propuesta de edificación urbana y arquitectónica que establece un borde urbano en relación directa con el área central de la ciudad y con su nueva propuesta de espacio comercial / cultural, espacio libre y verde del área. Un escenario urbano abocado al encuentro y las experiencias, donde puedan convivir Presente, Pasado y Futuro de la Ciudad.

DE LO URBANO AL PROYECTO

La idea es generar desde su concepción arquitectónica una forma edilicia y **una imagen Actualizada y Contemporánea**, que se asocie naturalmente con la región, la ciudad y sus habitantes.

La estrategia proyectual para el Nuevo Mercado Municipal, se define a partir de la incorporación de un nuevo cuerpo volumétrico que se articula y conjuga con el actual mercado. **Un nuevo cuerpo de Cristal asociado al edificio preexistente en la voluntad de generar una pieza articulada, austera y totalizadora**, como elemento urbano de conexión entre la ciudad y el edificio. La propuesta busca promover la imagen, conceptualización e identidad de una **“Pieza Única”**, que conjugue pasado y futuro a través de sus volumetrías y espacialidades, en este sentido la idea de esta intervención es generar una imagen de conjunto, una nueva pieza ciudad, donde las partes son parte de un conjunto integrado.

Esta nueva pieza surge como elemento catalizador y vinculador de usos, actividades, relaciones, pero por sobre todas las cosas, artífice de todos los movimientos verticales tanto directos como indirectos de la propuesta, transformándose, a partir de estas características, en un espacio abarcador, el nuevo hall urbano del Mercado Municipal y de la macro manzana. Su estratégica ubicación sobre la calle interna Olivieri, calle con una mayor dimensión en su ancho en el marco urbano establece la factibilidad de realizar esta operación de ampliación del mercado, este nuevo volumen e intervención producirán un fuerte impacto en el desarrollo del área y sobretodo en la actividad del conjunto, dinamizando las relaciones funcionales entre los usos de base del mercado y las nuevas actividades culturales y gastronómicas planteadas en

la terraza del edificio, poniendo en valor la trama urbana, su preexistencia y el crecimiento de la ciudad.

El carácter esencialmente urbano del proyecto, racionalmente y plásticamente integrado a su entorno, crea situaciones espaciales que permiten el recorrido, la comunicación y el encuentro, entre sus vecinos y usuarios, consolidando de manera natural la incorporación del Nuevo Mercado Municipal, sus nuevos espacios verdes y sus necesarios sistemas de movimientos propuestos, al tejido urbano.

DEL PROGRAMA AL EDIFICIO

La importancia del programa exige que el edificio encarne los valores simbólicos de la institución y proyecte una imagen a la vez austera y contemporánea.

Se trata de responder al conjunto de condiciones del sitio, a las necesidades del programa y al máximo volumen construible permitido por las regulaciones urbanas y de edificación. El programa solicitado se refleja en el proyecto dentro de una estrategia que abarca lo funcional, lo espacial y lo constructivo. Se da respuesta a diferentes actividades y escalas solicitadas, teniendo en cuenta desde el mínimo espacio y sus relaciones desde lo comercial, de trabajo y cultural, hasta el macro espacio que requiere su complejo funcionamiento, garantizando ámbitos de exposición, espacios temáticos, recorridos singulares, diferentes armados y escalas espaciales, flexibilidad de uso y transformación, equipamiento administrativo, de reunión, seguridad y protección a todos los elementos de exposición que legitiman, conjuntamente con la arquitectura propuesta, el valor de la preexistencia y de la innovación en relación a la ciudadanía. El programa específico, se resuelve de manera flexible en su interior, ponderando los recorridos directos en vertical e indirectos en horizontal para lograr relacionar las áreas de planta baja del mercado y las áreas culturales propuestas en la terraza.

Se trata de resolver en una forma sencilla una situación de gran complejidad de uso y conexiones de programa que logre una integración efectiva de cada una de las partes, conformando una totalidad coherente y posible para los distintos escenarios y usuarios. (Municipio – Propietarios cocheras – Publico en Gral.)

PLANTA MERCADO

Cada área del programa, específico, cuenta con su propio espacio, armado, de acuerdo a la tipología planteada por el edificio de base y por la actualización planteada en esta intervención. En este sentido la propuesta, por un lado, redefine el área del mercado haciendo una reinterpretación espacial del ámbito que define su planta baja, a la vez que se articula con el nuevo hall urbano de la pieza conectora, volumen de ampliación del mercado. La planta baja a partir de esto, se interpreta como un gran continente espacial de continuidad y fluidez tanto en horizontal como en vertical, resaltando diferentes relaciones espaciales. Hacia calle Donado por el corte espacial del edificio, hacia Plaza Lavalle por su inmanencia desde lo relacional y hacia el nuevo hall de acceso sobre calle Olivieri por asociación de nuevas actividades, logrando así, una mejor relación de las proporciones, de la espacialidad, la luz natural, la profundidad y también de sus vínculos con el ámbito urbano inmediato.

El nuevo planteo de uso sobre esta planta se basa en el sistema de movimientos y grilla modular heredada del edificio preexistente logrando proyectar una actualización de este ámbito,

alternando lugares de venta de productos como así también locales gastronómicos y potenciando las áreas de depósitos en el entresuelo, ahora como espacios de oficinas o espacios de coworking tanto para la planta del mercado como también para el municipio.

Es importante destacar el rol que este tipo de edificios ejercen en la actualidad dentro de la ciudad como ámbitos de intercambio con servicios, apuntando a una continua utilización de sus espacios.

PLANTA CULTURAL

El conjunto de exposiciones y espacios temáticos se proponen en la planta terraza, planta cultural, sobre la base de los espacios preexistentes que dieron cobijo a las sesiones del HCD del municipio, estableciendo desde la propuesta una puesta en valor de estos aspectos simbólicos. Un espacio Bimodal entre área gastronómica, área de circulaciones y área de exposiciones, todas relacionadas por un sistema de circulaciones y sus grandes terrazas jardín con espacios semicubiertos y verdes / nuevos espacios miradores hacia la ciudad.

Los niveles superiores básicamente se articulan como de perímetro libre, despejados de puntos fijos, modulados, flexibles y funcionales con la posibilidad de adaptarse a diferentes armados programáticos. Esta idea se plasma en base a una grilla basada en un módulo estructural de 7,20 metros y un módulo funcional de 0.90 x 0.90 metros. En este sentido se tiene como objetivo incrementar la eficacia del programa a partir de unos esquemas flexibles que permitan que los espacios tanto de exposición como de trabajo, se adapten racionalmente y sean capaces de absorber la constante transformación del quehacer de las exposiciones, ámbitos académicos e investigadores, así como zonas de administración y de encuentro.

ACCESOS / HALL URBANO

El nuevo mercado redefine sus puntos de acceso a partir de la propuesta. El acceso principal se establece en el enmarcar, a partir de la experiencia de un recorrido lineal, el eje entre calle Donado y Plaza Lavalle, la propuesta renueva ambos accesos, aunque sobretodo re caracteriza el espacio de acceso sobre Plaza Lavalle, incentivando a partir de estos accesos los vínculos relacionales entre estos ámbitos y el mercado.

A su vez y a partir de la propuesta de renovación del mercado, el conjunto urbano define un nuevo eje público y de acceso en relación a calle Olivieri, un hall urbano, un nuevo espacio que resulta una ampliación semicubierta de la vereda a escala de la ciudad. Este hall urbano se constituye en un continente espacial dinámico que permite la afluencia del público que visita el edificio y del personal que trabajan en las distintas dependencias. El Hall urbano se define como un espacio lateral luminoso e interconector de los grandes ámbitos que componen el programa los cuales puedan a partir de su escala y transparencias relacionarse de forma mutua. El hall urbano se complementa a partir de la inclusión de sistemas de movimientos tanto directos e indirectos en disposición lineal, logrando en esto la presencia, no solo del contexto urbano, sino también de las personas que caminan en ellos, utilizando y recorriendo, los distintos espacios y áreas de los distintos pisos de cada edificio. También se plantean accesos lateralizados sobre calle Arribeños integrando parte del marco urbano inmediato.

SISTEMA DE MOVIMIENTOS

La circulación vertical en el conjunto se focaliza en un sistema de núcleo de Ascensores más escaleras como sistema directo y de una rampa de hormigón como sistema indirecto de recorrido, vinculando la planta baja con la terraza del edificio, su planta cultural. Los núcleos circulatorios, batería de ascensores y escalera presurizada, tanto para el personal como para el público, según las necesidades, atienden las áreas de servicio y se comunican naturalmente con las circulaciones generales, otorgando óptima flexibilidad de interconexión en vertical.

Operativamente en la propuesta, este sistema distribuye el mayor número de usuarios, empleados y funcionarios.



Perspectiva Nuevo Mercado Municipal hacia Nuevo Hall Urbano Cultural / HUC

PLANILLA DE CUANTIFICACIÓN Y VALUACIÓN

- 1) Intervenciones en el interior del mercado (sin incluir instalaciones especiales)
 3.080m^2 a $250\text{u}\$\text{d}$ x $\text{m}^2 =$ **770.000u\$\text{d}**

- 2) Envoltente del edificio propuesta en planos
 1.785m^2 a $250\text{u}\$\text{d}$ x $\text{m}^2 =$ **446.250u\$\text{d}**

- 3) Solado de la plaza
 5.077m^2 a $25\text{u}\$\text{d}$ x $\text{m}^2 =$ **126.925u\$\text{d}**

- 4) Movimiento de suelo
 1000m^3 a $20\text{u}\$\text{d}$ x $\text{m}^3 =$ **20.000u\$\text{d}**

- 5) Demoliciones varias
global=**20.000u\$\text{d}**

- 6) Ascensores (x2) = **60.000u\$\text{d}**

- 7) 1 escalera (metálica) + 1 Rampa (Hormigón) = **30.000u\$\text{d}**

- 8) 1.250m^2 totales de obra nueva
 1.250m^2 a $650\text{u}\$\text{d}$ x $\text{m}^2 =$ **812.500u\$\text{d}**

TOTAL, ESTIMADO: = **2.285.675u\$\text{d}**