



MERCADO PLAZA LAVALLE



Link video:

https://drive.google.com/file/d/1DzgXGeQoO1TZEsvVwnrnU-TCB3UU8Zwe/view?usp=drive_link

Diagnóstico y Desafíos

El microcentro, en los últimos veinte años, ha desarrollado una dinámica expansiva propia de la concentración de actividades en áreas centrales. Es reconocido y usado intensamente por la sociedad bahiense como una referencia obligada para actividades comerciales y turísticas. Pese a su extensión difusa, el área delimitada por las calles O` Higgins-Alsina y Belgrano-Donado, entre el teatro municipal y la calle Berutti al sureste, funciona como una pieza urbana en sí misma, resultando un circuito casi obligado para los usuarios del centro.

EL Mercado Municipal y la Plaza Lavalle forman parte de un fragmento urbano singular en el trazado de la Ciudad de Bahía Blanca. Este fragmento tiene una conformación de **macromanzana**, con una subdivisión también inusual compuesta por seis pequeñas manzanas definidas por pasajes y un gran solar central en el que se ubica el conjunto mercado-plaza en relación con las calles Donado y O'Higgins. Este conjunto arquitectónico contiene en su interior construcciones de alto valor patrimonial como el antiguo Hotel Italia, la Casa del Ángel y el edificio Taberner. Todos estos edificios ampliamente reconocidos por el conjunto de la población.

La dinámica expansiva del microcentro encontró dificultades para integrar naturalmente la macromanzana, sobre todo por el diseño del edificio del Mercado Municipal y la Plaza Lavalle que se encuentran constituidos por verdaderas barreras urbanas que dificultan su apropiación e integración al circuito comercial y turístico característico del área.

Las recientes intervenciones sobre el espacio público en el microcentro priorizan al peatón y promueven el retiro paulatino del vehículo privado, la semipeatonalización de algunas calles, el ensanche de veredas; entre otras intervenciones buscan avanzar en la consolidación de una ciudad más accesible e inclusiva.

Entre los principales desafíos que presenta este concurso ponderamos la necesidad de **integrar este fragmento estratégico de ciudad con su entorno inmediato, potenciar las características urbanas y arquitectónicas de ésta macromanzana, poner en valor su arquitectura e incorporar actividades que permitan recuperar el área como un “centro dentro del centro” bahiense.**

Recuperar la Macromanzana

En términos urbanos la propuesta persigue en cada una de sus intervenciones la integración física y funcional de la macromanzana al sistema de espacios públicos urbanos conformado por **el circuito comercial y turístico** determinado por las calles O´ Higgins-Alsina y Belgrano-Donado, con intervenciones que eliminen todo tipo de barreras y permitan dar continuidad a las políticas que promueven construir una ciudad sin ellas.

Proponemos continuar con **el proceso de peatonalización de la macromanzana** con una mirada integral en el tratamiento del espacio público que incluya el acceso universal a cada uno de los espacios y programas.

Este proceso busca consolidar la condición distintiva de la macromanzana dentro de la ciudad mediante la recuperación de sus “callecitas del mercado”, con intervenciones que permitan restringir la circulación vehicular priorizando al peatón en el uso de la cota cero; mejorar el entorno de un espacio público de alto valor paisajístico como la plaza Lavalle, fomentar la mixtura de usos con la recuperación del Mercado Municipal y la incorporación del equipamiento cultural en terraza.

En síntesis, busca recuperar una imagen de vida urbana que aún permanece en la memoria colectiva local.

Del Mercado Municipal y Plaza Lavalle al “Mercado Plaza Lavalle”

La franja central de la macromanzana, objeto central del concurso, tiene a su vez una problemática propia: la relación entre el Mercado y la Plaza se encuentra obstaculizada por las rampas vehiculares. La desconexión espacial y funcional también es reconocible con todo el espacio público de la macromanzana, situación evidente y relevante a la hora de definir las operaciones proyectuales.

Tres situaciones determinan estas desconexiones: la ubicación del sistema desdoblado de rampas de acceso para las cocheras en subsuelo y primer piso funciona como obstáculo físico que limita sustancialmente la integración del mercado con la plaza; la planta baja elevada del nivel de vereda del Mercado Municipal, su ocupación sin transiciones entre interior y exterior, sus rampas y escaleras atomizadas también dificultan esta integración; y el diseño de la plaza, que se presenta con muchas barreras físicas, canchales en diferentes niveles, escalones, barandas, ...etc., dificultan la apropiación del espacio público.

Nuestra propuesta tiene un enfoque común para el diseño de cada una de las intervenciones, determina que todos los edificios y espacios públicos sean accesibles y utilizables, independientemente de las capacidades físicas, sensoriales o cognitivas de los usuarios. En este sentido buscamos eliminar las barreras que puedan restringir la inclusión y participación de todas las personas.

Patrimonio y Tectónica de lo nuevo

Si bien la propuesta busca recuperar las cualidades arquitectónicas del edificio original, las intervenciones anteriormente mencionadas fueron pensadas para ser construidas mayoritariamente en taller, para su posterior montaje in situ. Esta decisión no solo responde a la ventaja comparativa en el proceso de producción y montaje, sino que forma parte de una estrategia frente a la condición patrimonial del edificio existente. Una vez recuperado el edificio original buscamos que todas las intervenciones promuevan un diálogo silencioso y no una mimesis que distorsione y modifique el espíritu de la obra.

Cinco niveles de intervención

Frente a este diagnóstico en distintas escalas, proponemos:

1. Conectar el mercado con la plaza mediante un **PORTAL DE ACCESO**.
2. Integrar la planta baja del mercado con el espacio público circundante mediante una **RECOVA DEL MERCADO**.
3. Incorporar la última planta como parte del sistema de espacios públicos con una **TERRAZA CULTURAL**.
4. Integrar funcionalmente la terraza cultural con todo el programa en cota cero (mercado, portal y plaza) mediante un **MIRADOR VERTICAL**.
5. Eliminar barreras físicas en la **NUEVA PLAZA LAVALLE**.

1. PORTAL DE ACCESO

La incorporación de un portal de acceso sobre plaza Lavalle cambia por completo la orientación y funcionamiento del mercado. La incorporación de un segundo acceso permite dar continuidad al eje natural del edificio determinado por el ingreso central en calle Donado quedado en vinculación funcional directa con calle O'Higgins.

El nuevo ingreso no busca ni imponerse ni mimetizarse con el edificio existente. Por un lado, funciona como una ampliación natural de la espacialidad determinada por las rampas vehiculares, pero por otro lado se presenta como un espacio diáfano cuyo manejo de la luz estará dado una cubierta traslúcida que permita integrar espacialmente el nuevo programa con el espacio urbano.

Con esta operación proyectual las rampas de acceso vehicular dejan de ser una barrera física entre el Mercado y la Plaza. Se incorpora un programa que vincula funcional y espacialmente a la totalidad del complejo edilicio. La utilización de los bajos de las rampas permite ampliar la superficie de ocupación con programas complementarios para la Plaza y el Mercado, ubicándose allí un centro de información turística con sala de exposición temporaria, áreas gastronómicas y áreas de servicio todos ellos vinculados directamente con los accesos a la Terraza Cultural y los estacionamientos privados mediante el núcleo vertical.

2 – RECOVA DEL MERCADO

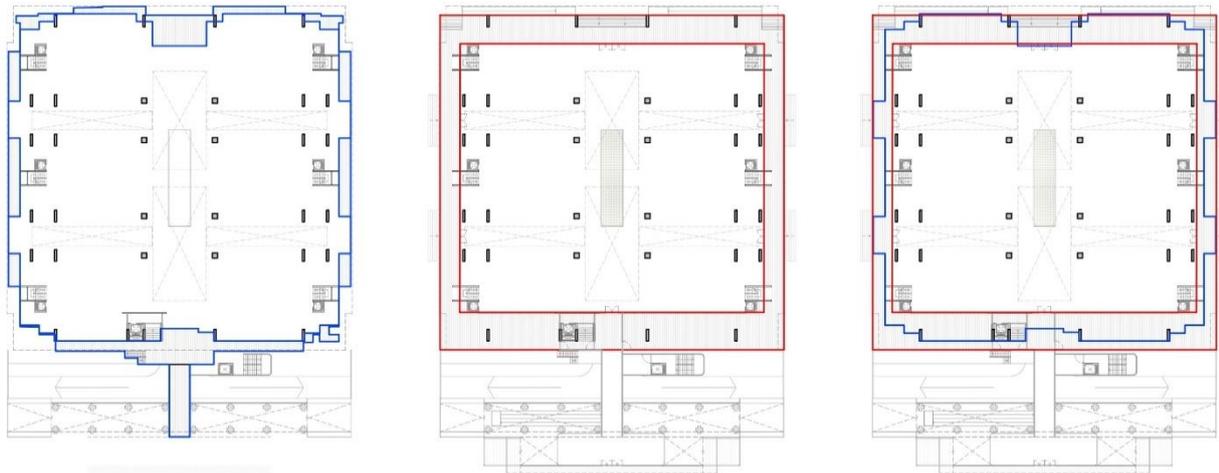
El proceso de refuncionalización del mercado se inicia con la recuperación de la esencia arquitectónica del edificio, retirando toda intervención y dejando solo su estructura resistente y sus sistemas de circulación como forma de reconocimiento de sus valores espaciales desde la cual definir una nueva ocupación con un mayor grado de flexibilidad.

Estas operaciones de recuperación de la planta libre subyacente en el proyecto original tienen un primer impacto positivo, permite definir con libertad la ubicación del cerramiento. La posibilidad de ampliar el espacio semicubierto se presenta como estrategia efectiva para integrar la planta baja del mercado municipal en todo su perímetro con el sistema de espacios públicos de vereda. Receder el cerramiento para ampliar la ocupación exterior del mercado incorpora una nueva espacialidad con usos en franca vinculación con las peatonales laterales.

Como intervención complementaria a la recova se renueva todo el sistema de escaleras y rampas con el objetivo de dinamizar los ingresos al Mercado desde todas las orientaciones.

La recuperación de la planta libre del mercado permite una apropiación abierta de los locales, mezclando áreas de venta de productos con locales gastronómicos. El subsuelo mantiene su condición de servicios asociados a los locales comerciales y resuelve los baños públicos, el entrepiso contiene áreas para eventos especiales y amplían la posibilidad de ocupación gastronómica sobre calle Donado.

Las ubicaciones de los locales comerciales en relación directa con la recova permiten cierta independencia funcional ampliando la posibilidad de uso en horarios distintos a los del mercado.



3 – TERRAZA CULTURAL

La refuncionalización de la azotea mantiene los criterios proyectuales sobre todo el edificio, tiene como primera intervención recuperar la conformación edilicia original como condición para poner en valor su arquitectura y como segunda operación incorporar equipamiento y dispositivos que permitan ampliar la ocupación de la terraza.

La propuesta incluye una plaza para eventos al aire libre, una sala de exposiciones temporales, un cowork y un área gastronómica integrada en el edificio existente. Propone también una edificación nueva (aunque podría ser la estructura existente) para actividades educativas y culturales. Este contenedor de actividades tiene la posibilidad de dividirse en tres salas continuando con la flexibilidad funcional de todo el proyecto.

Como segunda operación proyectual incorporamos una serie de dispositivos arquitectónicos que amplifican la posibilidad de ocupación de la terraza como espacio público.

Un primer dispositivo es la incorporación de un cerramiento perimetral que funciona como protección, pero también como remate, con una tectónica sutil y rigurosa, como también liviana y efímera que permite seguir reconociendo la arquitectura del edificio existente. La estructura metálica y la malla tensada delimitan el espacio habitable sin obstaculizar la vista privilegiada de la ciudad.

Un segundo dispositivo es la escalinata que resuelve el desnivel entre la plaza para eventos al aire libre y el edificio original. Se presenta como un espacio de apropiación libre en relación directa con la ciudad.

4 – MIRADOR VERTICAL

La organización funcional apilada requería necesariamente la incorporación de un sistema de transporte vertical que vincule el subsuelo con la terraza, que complemente la capacidad de transporte vertical existente. La ubicación propuesta responde a la posibilidad de abastecer la totalidad de los programas, conectando el subsuelo de servicios, el Mercado Municipal, el Portal de acceso, la Nueva Plaza Lavalle y los estacionamientos privados con la Terraza Cultural del mercado. La llegada del ascensor a la Terraza está pensada para permitir la utilización del mirador con independencia de las otras actividades.

La materialidad y la disposición de sus elementos están resueltos para transformar el recorrido en una experiencia sensorial intensa. El ascensor mirador y la condición traslucida de la escalera permite participar de las actividades de Plaza Lavalle desde distintos puntos de vista.

5 - PLAZA LAVALLE SIN BARRERAS

Recuperar el espíritu de macromanzana implica una mirada integral en el tratamiento del espacio público, una aproximación que incluya el acceso universal a cada uno de los espacios y programas. Proponemos avanzar en un proceso de peatonalización de toda la macromanzana buscando eliminar barreras físicas en todo el espacio público.

El diseño sobre Plaza Lavalle repite la estrategia, busca simplificar la estructura organizativa eliminando elementos de difícil apropiación, se asienta sobre la distribución de espacios originales reconvertida en un espacio público accesible, respeta las especies de árboles, mantiene el nivel superior de la plaza, redefine la configuración del anfiteatro existente y simplifica su diseño con dos texturas predominantes, el pavimento petreo y el manto vegetal.

Planilla de cuantificación y valuación

La planilla de cuantificación y valuación de la propuesta fue elaborada considerando los diferentes tipos de obra (nueva y remodelación) y a su vez, las diferentes intervenciones.

PLANILLA DE CUANTIFICACIÓN Y VALUACIÓN		
	m2	costo aprox
OBRA NUEVA		
Edificio portal de acceso	320	\$ 336.000.000,00
Mirador vertical. Núcleo de vinculación entre subsuelo y terraza	272	\$ 114.240.000,00
Espacio cultural . Salas en sector de terraza	282	\$ 177.660.000,00
Plaza Lavalle	2586	\$ 271.530.000,00
Cerramiento perimetral terraza	8000	\$ 168.000.000,00
REMODELACION		
Area de Mercado Planta Baja.	1723	\$ 542.745.000,00
Area de Mercado Entrepiso. Refuncionalización	769	\$ 96.894.000,00
Area de Mercado Subsuelo-puesta en funcionamiento	1608	\$ 135.072.000,00
Area de Mercado Subsuelo-nuevas instalaciones	342	\$ 71.820.000,00
TOTAL		\$ 1.913.961.000,00*

*no contempla impuestos, beneficio de la empresa constructora ni coeficiente de pase.

