



### Concurso Nacional de Anteproyectos

## Re-funcionalización y puesta en valor del Mercado Municipal y Espacio Público Plaza Lavalle

Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires. Abril – Julio 2024



## AUTORIDADES

### **PROMOTOR: Municipalidad de Bahía Blanca**

Intendente - Don Federico Susbielles  
Jefatura de Gabinete y Gobierno - Dr. Luis Alberto Calderaro  
Agencia de Salud, Desarrollo Social, Ambiente y Hábitat – Dr. Diego Martin Palomo  
Secretaria de Políticas y Fortalecimiento Comunitario – Lic. Romina Pires  
Agencia de Innovación, Desarrollo Productivo y Urbanismo – Dr. Hernan Pedro Vigier  
Secretaria de Planeamiento Urbano – Arq. Rosana Alicia Vecchi  
Instituto Cultural – Docente. Natalia Martirena  
Secretaria de Economía – CPN. Carlos Fernando De Vadillo  
Secretaria de Obras y Servicios Públicos – Lic. Gustavo Guillermo Trankels  
Dirección General Derechos Humanos – Dra. Anahí Junquera  
Dirección General Discapacidad y Accesibilidad – Mara Gabriela Recondo

### **ORGANIZADOR: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito 10 (CAPBA D 10)**

Presidente: Arq. Juan Alfredo Boiardi  
Secretario: Arq. Maria Cecilia Iturrioz  
Tesorero: Arq. Luis Nomakteinsky  
Vocales Titulares: Arq. Guillermo Allerbon  
Arq. Julieta Diaz  
Arq. Ana Paula Rocca  
Arq. Yamil Fabián Sevenants Sánchez  
Vocales Suplentes: Arq. Estefania Del Canto  
Arq. Martina Diez  
Arq. Maria Sabina Miguel  
Arq. Horacio Daniel Miglierina

Delegado al Consejo Superior: Arq. Jorge Santiago Llambrich Herrán

### **PATROCINA: Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires – Consejo Superior (CAPBA CS)**

Presidente: Arq. Ramón Alberto Rojo  
Vicepresidente: Arq. Alejandro Latorre  
Secretaria: Arq. Silvia Marcela Safar  
Tesorero: Arq. Claudio Videla  
Secretaría de concursos CAPBA: Arq. Eduardo Agüero.

**AUSPICIA: Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA)**

Presidente: Arq. Daniel Ricci (Cordoba)  
Vicepresidente: Arq. Viviana Arcos (Rio Negro)  
Secretario Gral.: Arq. Eduardo Bekinschtein (Caba)  
Tesorero: Arq. Claudia Hollenika (Misiones)  
Vocales: Arq. Rubén Palumbo (Santa Fe)  
Arq. Nicolás Lindow (Catamarca)  
Arq. Alberto Rojo (Buenos Aires)  
Arq. Ana María Amaya (San Luis)

## SÍNTESIS

**CARÁCTER:** El presente CONCURSO de ANTEPROYECTOS es de carácter NACIONAL, a una vuelta.

**OBJETIVO DEL CONCURSO:** Obtener propuestas para la Re-funcionalización del Mercado Municipal de Bahía Blanca y Espacio Público Plaza Lavalle, partido de Bahía Blanca, Pcia. de Buenos Aires. (**38°43'17.37"S y 62°16'2.59"O**). Superficie aproximada de intervención (cubierta, semicubierta y descubierta) 23.280 m².

**1º PREMIO ..... 45 UR CAPBA (\$12.600.000) Y Certificado**

**2º PREMIO ..... 20 UR CAPBA (\$5.600.000) Y Certificado**

**3º PREMIO ..... 10 UR CAPBA (\$2.800.000) Y Certificado**

El jurado podrá otorgar menciones si lo cree conveniente. El monto total destinado a premios es **\$21.000.000** (75 Unidades Referenciales).

Valor de la Unidad Referencial (UR) a la firma del Convenio: \$280.000. Los premios se actualizarán en relación a la UR al momento de la premiación.

**CONDICIONES DE LOS PARTICIPANTES:** Para participar en el Concurso se requiere ser arquitecto/a, matriculado/a en alguna de las entidades colegiadas del país. Podrán participar equipos interdisciplinarios en cuyo caso será **necesario y suficiente que al menos un miembro** sea arquitecto/a y cumpla con estos requisitos. Este/a representará al equipo de trabajo ante las autoridades del concurso.

### CALENDARIO DEL CONCURSO

**Viernes 26 de Abril: Llamado a Concurso Nacional y venta de bases**  
Lunes 20 de Mayo: Visita oficial al sitio – 12:00 hs (no obligatoria)  
Viernes 24 de Mayo: Cierre 1era Ronda de Consultas  
Viernes 31 de Mayo: Respuestas a 1 era Ronda de Consultas  
Martes 2 de Julio: Cierre 2da Ronda de Consultas  
Viernes 5 de Julio: Respuestas a 2 da Ronda de Consultas  
**Lunes 29 de Julio: Entrega de propuestas y cierre del concurso 13:00 hs.**  
5 al 14 de Agosto: Jura y Fallo  
26 al 30 de Agosto: Entrega de premios (Lugar a confirmar)

**CONDICIONES DE ENTREGA:** La entrega se realizará en su totalidad en formato digital por medio de la Plataforma Digital de Concursos, Secretaría de Concursos del CAPBA, en acuerdo con lo dispuesto en el **punto 1.7** y subsiguientes de las Bases.

**ASESORES:** Arq. Hernán Loffredo, Arq. José L. Fernández, por el organizador, Lic. Pablo Andres Forgia, por el promotor. Colaboradora: Arq. Estefanía Armillei. [concursomercadomunicipalbb@gmail.com](mailto:concursomercadomunicipalbb@gmail.com)

**BASES:** Bases disponibles en <http://www.capba.info>

# ÍNDICE

## CAPÍTULO 1. REGLAMENTO DEL CONCURSO

- 1.1 LLAMADO A CONCURSO**
- 1.2 BASES**
- 1.3 CARÁCTER DEL CONCURSO**
- 1.4 DE LOS PARTICIPANTES.**
  - 1.4.1 Obligación de los PARTICIPANTES.
  - 1.4.2. Condiciones que deben reunir los PARTICIPANTES.
  - 1.4.3. Reclamo de los PARTICIPANTES.
  - 1.4.4. Declaración de los Participantes.
  - 1.4.5. Anonimato.
  - 1.4.6. Registro de los PARTICIPANTES y adquisición de las Base
- 1.5 ASESORIA.**
  - 1.5.1 Asesor y/o Asesores.
  - 1.5.2. Deberes de la Asesoría
  - 1.5.3. Consultas a la Asesoría
  - 1.5.4. Formulación de las consultas.
  - 1.5.5. Informes de la Asesoría
- 1.6 1.6 REQUISITOS DE LA PRESENTACION.**
  - 1.6.1 Condiciones.
  - 1.6.2 Exclusión del Concurso.
  - 1.6.3 Formulario de identificación
  - 1.6.4 Recepción de los trabajos.
  - 1.6.5 Recibo y clave secreta.
- 1.7 REQUISITOS DE LA PRESENTACION.**
  - 1.7.1 Introducción
  - 1.7.2 Normas de presentación
  - 1.7.3 Elementos constitutivos de la entrega
  - 1.7.4 Condiciones de Obligatoriedad.
  - 1.7.5 Exposición de los trabajos.
- 1.8 1.8 JURADO.**

- 1.8.1 Composición del Jurado.
- 1.8.2 Funcionamiento del Jurado.
- 1.8.3 Deberes y atribuciones del Jurado.
- 1.8.4 Convocatoria y sede del Jurado.
- 1.8.5 Informe de la Asesoría.
- 1.8.6 Plazo para la actuación del Jurado.
- 1.8.7 Asesores del Jurado.
- 1.8.8 Premios desiertos.
- 1.8.9 Inapelabilidad del fallo.
- 1.8.10 Acta final.

#### **1.9 RETRIBUCIONES.**

- 1.9.1 Premios.
- 1.9.2 Forma de pago.

#### **1.10 OBLIGACIONES.**

- 1.10.1 Obligaciones del PROMOTOR.
- 1.10.2 Obligaciones del ORGANIZADOR.
- 1.10.3 Exposición.
- 1.10.4 Propiedad intelectual.
- 1.10.5 Derecho de repetición.
- 1.10.6 Calendario del Concurso.
- 1.10.7 Visita al sitio.

## **CAPÍTULO 2. OBJETO DEL CONCURSO**

### **2.1 DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN - CONTEXTO**

- 2.1.1 La ciudad de Bahía Blanca
- 2.1.2 El macro y microcentro de la ciudad.
- 2.1.3 El sector del mercado municipal y el espacio público de Plaza Lavalle
- 2.1.4 Del Mercado Municipal y la Plaza Lavalle
- 2.1.5 Delimitación del área de propuesta para el actual concurso.
- 2.1.6 Cualificación de las partes componentes del conjunto Mercado-Plaza-Calles-Pasajes.

### **2.2 OBJETIVOS GENERALES**

### **2.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

## **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES**

### **3.1 INTRODUCCIÓN**

### **3.2 CONSIDERACIONES DE DISEÑO**

- 3.2.1 Relación con el entorno.
- 3.2.2 Los bordes y las vialidades.
- 3.2.3 De las obras pre-existentes.
- 3.2.4 Relación con la sociedad.
- 3.2.5 Carácter del Espacio Público.

### **3.3 VALORACION DE LAS PROPUESTAS**

- 3.3.1 Viabilidad
- 3.3.2 Sustentabilidad
- 3.3.3 Mejora sustancial del área.
- 3.3.4 Flexibilidad.
- 3.3.5 Tratamiento de borde.
- 3.3.6 Permanencia.
- 3.3.7 Novedad.

### **3.4 REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS**

- 3.4.1 De la planta de acceso al mercado y su entrepiso
  - 3.4.1.1 Puestos de venta
  - 3.4.1.2 Locales gastronómicos
  - 3.4.1.3 Servicios sanitarios y otros.
  - 3.4.1.4 Entrepisos de servicio.
  - 3.4.1.5 Conexión con el subsuelo.
  - 3.4.1.6 De la marquesina de frente
- 3.4.2 De la terraza y las obras del último piso
- 3.4.3 De la conexión entre el nivel de calle y los pisos altos destinados a la actividad cultural.
- 3.4.4 De la materialidad de las obras
- 3.4.5 Plaza Lavalle.
  - 3.4.5.1 Lugares de encuentro
  - 3.4.5.2 Punto de información.
  - 3.4.5.3 Espacio de asamblea o congregación
  - 3.4.5.4 Gastronomía
  - 3.4.5.5 Áreas de juego para niños
  - 3.4.5.6 De las áreas de servicio generales y otros
- 3.4.6 Comentarios finales.

## **CAPÍTULO 4. DOCUMENTACIÓN ANEXA**

### **4.1 Documentación Gráfica.**

- 4.1.1 Archivo “MERCADO MUNICIPAL + PLAZA LAVALLE – B.Bca.dwg”. Incluye relevamiento del edificio y plaza, y formato de láminas.
- 4.1.2 Archivo “Mercado Municipal + Plaza Lavalle – B.Bca.rvt”
- 4.1.3 Archivo de Revit exportado a Autocad \*.dwg (3D)

### **4.2 Documentación fotográfica y videos**

### **4.3 Convenios.**

### **4.4 Informes internos (MBB) y Externos.**

## CAPÍTULO 1. REGLAMENTO DEL CONCURSO

### 1.1 LLAMADO A CONCURSO

La Municipalidad de Bahía Blanca, en adelante el PROMOTOR, y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito 10 (CAPBA D10), en adelante el ORGANIZADOR, con domicilio legal en calle Güemes Nº 360, ciudad de Bahía Blanca; llama a un **“CONCURSO NACIONAL DE ANTEPROYECTOS PARA LA REFUNCIONALIZACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL DE BAHÍA BLANCA y ESPACIO PÚBLICO PLAZA LAVALLE”** ubicado en el centro del ejido urbano de la localidad de Bahía Blanca, provincia de Buenos Aires, con la siguiente latitud y longitud **38°43'17.37"S 62°16'2.59"O**.

### 1.2 BASES

El Concurso se regirá por lo establecido en el presente reglamento, programa, anexos e informes de la asesoría llamado en adelante "Bases", y que tendrán carácter contractual entre el PROMOTOR / ORGANIZADOR y los PARTICIPANTES. Estas bases se ajustan al Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA) y el Reglamento de Concursos del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (CAPBA), en adelante, cualquier aspecto no específicamente contemplado en las mismas deberá resolverse de acuerdo a lo que estipulan ambos Reglamentos. (Consultas en [www.fadea.org.ar](http://www.fadea.org.ar), [www.capbacs.com](http://www.capbacs.com))

### 1.3 CARÁCTER DEL CONCURSO

El presente Concurso es de ANTEPROYECTOS, de alcance NACIONAL, a una vuelta, según se clasifica y tipifica en los Reglamentos de Concursos de FADEA y el CAPBA. Queda abierto a partir del día viernes 26 de abril de 2024. Los reglamentos de Concursos de FADEA y CAPBA, en función del mayor o menor grado de profundidad de los estudios o propuestas a realizar, definen un concurso de ANTEPROYECTOS, “cuando los participantes deban presentar el conjunto de planos de plantas, cortes, vistas y demás elementos gráficos necesarios para dar la expresión general de la(s) obra(s) propuesta(s) y todo otro elemento accesorio concurrente al mismo fin.” (Art. 4.4 del Reglamento de Concursos – FADEA y/o Art. 17.b del Reglamento de Concursos - CAPBA)

### 1.4 De los PARTICIPANTES

#### 1.4.1 Obligación de los PARTICIPANTES.

El hecho de intervenir en el Concurso implica el reconocimiento y aceptación de todas las disposiciones, documentos y anexos de las Bases, de las consultas y respuestas que se cursen en el proceso del concurso, las del Reglamento de Concursos de FADEA y Reglamento de Concursos del CAPBA, como así también de las normativas y reglamentos vigentes para el área de intervención.

#### 1.4.2 Condiciones que deben reunir los PARTICIPANTES.

Para participar en este Concurso se requiere ser arquitecto/a, con título expedido o revalidado por universidad nacional debidamente acreditada y estar matriculado/a y habilitado para ejercer la profesión en alguna de las entidades colegiadas del territorio nacional. Todas las entidades colegiadas que certifiquen a tal fin la habilitación del matriculado/a formarán parte de FADEA. En el caso de equipos interdisciplinarios, es necesario y suficiente que al menos un miembro del equipo sea arquitecto/a y cumpla con estos requisitos. En ese caso, él o ella, representará al equipo de trabajo frente a todas las autoridades de aplicación.

No podrá presentarse a este Concurso:

- a. Persona alguna que forme parte del Gobierno del Consejo Superior del CAPBA, así como de la Secretaría de Concursos del mencionado consejo.
- b. Persona alguna que forme parte del gobierno o la administración del CAPBA, Distrito 10.
- c. Persona alguna que hubiese sido contratada o colaborase con el ORGANIZADOR/PROMOTOR para realizar estudios para el área objeto de este Concurso.
- d. Tampoco podrá participar quien hubiere intervenido en forma directa en la confección de estas Bases o que tuviera vinculación profesional con el/la o los asesores.
- e. No podrá participar del Concurso ninguna persona que se encuentre en relación contractual o societaria con el ORGANIZADOR/PROMOTOR.

El PARTICIPANTE que fuese socio o colaborador, empleado o empleador de algún miembro del Cuerpo de Jurados de la Federación, del CAPBA CS o de las entidades organizadoras, promotoras o ejecutoras, deberá dirigirse a éste con anterioridad a la presentación de los trabajos, para comunicarle su participación en el Concurso. En tal caso, el miembro del Cuerpo de Jurados involucrado deberá excusarse de participar en el sorteo o elección correspondiente.

#### **1.4.3 Reclamo de los PARTICIPANTES.**

Ningún PARTICIPANTE podrá reclamar ante el PROMOTOR ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría o a los demás PARTICIPANTES. Quienes transgrediesen lo aquí establecido serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención de los Tribunales de Disciplina de las entidades miembro de la FADEA y el CAPBA.

#### **1.4.4 Declaración de los Participantes.**

Cada participante o equipo participante declarará que las ideas presentadas son obra personal, concebida por él, ella o ellos y representada bajo su inmediata dirección, de acuerdo con el formulario que recibirá, en caso de obtener premio, desde la Plataforma Digital de Concursos del CAPBA. Dicho formulario reviste carácter de Declaración Jurada. En el mismo podrá mencionar a los colaboradores que reúnan o no las condiciones establecidas en el punto 1.4.2, pero el PROMOTOR sólo contrae las obligaciones emergentes del concurso con el profesional o los profesionales autores del trabajo premiado, considerándose la mención de los demás a título informativo.

#### **1.4.5 Anonimato.**

Los Participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo ni mantener comunicaciones referentes al Concurso ya sea con miembros del Jurado o con “el Promotor”, salvo en la forma en que se establece en el punto 1.5.3. de estas Bases. La publicación, exhibición o exposición de los trabajos, sea por redes sociales o correos electrónicos o enlaces privados, que hagan público el anteproyecto o parte de éste, previo al informe final del fallo o la jura, será motivo suficiente para excluir al PARTICIPANTE del Concurso. Para mantener el anonimato y simultáneamente comunicación con la asesoría, los participantes crearán una dirección de correo de fantasía que será utilizada como vínculo y/o medio de comunicación.

### 1.4.6 Registro de los PARTICIPANTES y adquisición de las Bases.

La inscripción al Concurso debe realizarse obligatoriamente mediante la Plataforma Digital de Concursos del CAPBA y se puede efectivizar hasta el día **miércoles 24 de Julio de 2024**. La inscripción en el Concurso deberá realizarse por medio de un correo electrónico **que no acredite la identidad real de él o los participantes**, según los siguientes pasos:

- a) Primer paso: Constituir un correo electrónico que no exprese identidad de la/el/los participantes: “correo electrónico de fantasía”.
- b) Segundo paso: ingresar al sitio [www.capba.info](http://www.capba.info), utilizando para la inscripción el mail de fantasía que no denote identidad. El sitio estará disponible a partir del día viernes 26 de abril de 2024. Completar los datos requeridos. Una vez inscripto, el participante recibirá un mail solicitando confirmación. Este mail será considerado como constancia de inscripción. El cierre para inscripciones se hará efectivo el día miércoles 24 de Julio de 2024.
- c) Tercer paso: al inscribirse el PARTICIPANTE recibirá en forma automática un mail con la “clave” y link de acceso correspondiente para poder acceder a la plataforma del sitio [www.capba.info](http://www.capba.info) para subir el material requerido en formato digital (láminas, memoria y voto para la elección del Jurado en representación de los PARTICIPANTES) dentro de los plazos especificados en el Cronograma del concurso.

## 1.5 ASESORÍA.

### 1.5.1 Asesor y/o Asesores.

Actúan como tales el Arquitecto Hernán Loffredo, Mat. 19.692, y el Arq. José Luis Fernández, Mat. 18.409, y la colaboración de la Arq. Estefanía Armillei por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito 10 (ORGANIZADOR), y el Lic. Pablo Andres Forgia, por la Municipalidad de Bahía Blanca (PROMOTOR).

### 1.5.2 Deberes de la Asesoría.

- a) Redactar el Programa y las Bases de acuerdo a directivas de EL PROMOTOR, de acuerdo a las necesidades requeridas por el PROMOTOR en el CONVENIO, a lo establecido en los Reglamentos de FADEA y CAPBA, y en acuerdo con las leyes, ordenanzas y normativas vigentes, así como las disposiciones pertinentes según el caso.
- b) Hacer aprobar las Bases por el CAPBA D10 en su carácter de ORGANIZADOR, por la Municipalidad de Bahía Blanca en su carácter de PROMOTOR, el Consejo Superior del CAPBA (PATROCINADOR) cursando dichas bases a la Secretaría de Concursos y FADEA (AUSPICIANTE). Organizar el llamado a Concurso en coordinación con la Secretaría de Concursos del CAPBA en todo lo referente al uso de la Plataforma Digital.
- c) Evacuar, según el procedimiento que establezcan las Bases, las preguntas o aclaraciones que formulen, en forma anónima, los PARTICIPANTES. Los asesores no modificarán la redacción de las consultas para su posterior publicación. Remitir las preguntas y sus correspondientes respuestas a la totalidad de los inscriptos dado que las mismas pasan a formar parte de las bases.
- d) Solicitar a la Secretaría de Concursos la remisión de la lista actualizada del Cuerpo de Jurados del CAPBA que ha de utilizarse para el

voto y eventual designación del Jurado por los participantes. Notificar con la anterioridad necesaria a los miembros del Colegio de Jurados de la realización y fecha del concurso, solicitando de los mismos su conformidad para ser incluidos en la selección y/o sorteos correspondientes.

- e) Dirigir un informe especial al organizador, con anticipación a la fecha de clausura del concurso, donde consten las preguntas recibidas y sus correspondientes respuestas.
- f) Recibir de la Secretaría de Concursos, a través de la Plataforma Digital de Concursos, los trabajos presentados, asegurando el anonimato de los PARTICIPANTES y redactar un informe acerca de la recepción, rechazo u observación de los trabajos, dejando constancia de los dibujos, fotografías u otros elementos que hubiera observado por no estar autorizado en las bases.
- g) Convocar al Jurado compatibilizando la fecha de jura con todos y cada uno de ellos asegurándose la presencia fehaciente de los designados y/o votados por los participantes. Una vez convocados, al inicio de la jura, entregarles los trabajos y el informe a que alude el inciso anterior y participar de la reunión a título informativo, sin facultades para emitir opinión sobre la calidad de los trabajos.
- h) Suscribir, juntamente con el Jurado, el Acta del Fallo, señalando, si es el caso, las discrepancias que pudiera tener y, comunicar el resultado del Concurso al PROMOTOR, a FADEA, a los participantes y a la prensa.

### 1.5.3 Consultas a la Asesoría

Los participantes podrán formular a la asesoría las consultas referidas al Concurso y a estas bases, de acuerdo al cronograma del concurso: en la visita al lugar/sitio, programada para el día lunes 20 de mayo, 12:00 hs (no obligatoria); hasta el viernes 24 de mayo para la 1era Ronda de Consultas y hasta el martes 2 de Julio para el caso de la 2 da Ronda de Consultas. La asesoría responderá a cada ronda de preguntas según el calendario acordado con el PROMOTOR, viernes 31 de mayo para la primera ronda y el viernes 5 de Julio procederá a enviar la última ronda de respuestas.

### 1.5.4 Formulación de las consultas.

- a) Se referirán a puntos concretos de las Bases.
- b) Deben estar expresadas en forma breve y clara.
- c) Serán escritas sin firmas ni signos que permitan individualizar al remitente. Estas se realizan desde un correo electrónico **que no acredite la identidad real de él o los participantes.**
- d) Estarán dirigidas a "Sres. de la Asesoría del "CONCURSO NACIONAL DE ANTEPROYECTOS PARA LA REFUNCIONALIZACIÓN DEL MERCADO MUNICIPAL DE BAHÍA BLANCA y ESPACIO PÚBLICO PLAZA LAVALLE", remitidas por correo electrónico a: [concursomercadomunicipalbb@gmail.com](mailto:concursomercadomunicipalbb@gmail.com)

### 1.5.5 Informes de la Asesoría

El informe que emita la Asesoría dando respuesta a las consultas formuladas, pasará a formar parte de las Bases, serán publicadas en [www.capba.info](http://www.capba.info) y remitidas por correo electrónico a todos aquellos quienes hayan realizado las consultas, siendo estos medios las vías oficiales de respuestas. El informe con todas las consultas y sus respuestas será entregado al Jurado, junto con las bases, en el momento de su constitución.

## **1.6 PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS.**

### **1.6.1 Condiciones.**

Cada PARTICIPANTE podrá presentar más de un trabajo completo, para este caso deberá inscribirse nuevamente y cumplir con todos los pasos de la inscripción. No serán admitidas variantes de una misma propuesta. Los elementos constitutivos no contendrán lema ni señal que pueda servir para la identificación de su autor o autores.

### **1.6.2 Exclusión del Concurso.**

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado, o que contuviesen una indicación que permita determinar la identidad del PARTICIPANTE. Los trabajos que, por exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en estas Bases serán observados por la asesoría, señalando los elementos en exceso o en defecto, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del Concurso. En cualquier caso, el sistema o plataforma no admitirá más o menos de los documentos requeridos.

### **1.6.3 Formulario de identificación**

El día de la jura, una vez seleccionados los trabajos ganadores, la asesoría comunicará al operador los números de códigos de dichos trabajos, los cuales se los habilitará en el sistema como “ganadores”. A partir de esto, cada participante ganador recibirá un mail informando la situación y solicitando como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada (la cual estará disponible en el sitio del concurso al igual que las bases y anexos): Dicha planilla consta de:

- Nombre del autor o autores de la propuesta, con mención o no de los colaboradores o asesores a criterio de los responsables.
- Domicilio, teléfono y dirección de correo electrónico (mail).
- Número de matrícula y distrito o provincia de matriculación.

Una vez recibido el mail con la Declaración jurada, la asesoría y/u operador podrá contactarse con los participantes en forma telefónica.

### **1.6.4 Recepción de los trabajos.**

Los trabajos serán subidos al sitio [www.capba.info](http://www.capba.info) hasta las 13:00 hs. del día **Lunes 29 de Julio del 2024**. Vencido el plazo para subir los trabajos al sitio estipulado en estas Bases, el Organizador del Concurso (CAPBA D10), y/o administrador de la Plataforma Digital de Concursos, procederá a remitir el Acta de Recepción por duplicado, la que deberá indicar la cantidad de trabajos recibidos, los elementos que consta cada uno y los votos emitidos por los Participantes para elegir el miembro que los representará en el Jurado. El original de dicha Acta será entregado a la Asesoría y deberá suscribirse aun cuando no se haya presentado trabajo alguno.

### **1.6.5 Recibo y clave secreta.**

La Asesoría recibirá a través del sitio WEB todos los trabajos presentados verificando en cada caso que conste la clave secreta correspondiente (la cual es otorgada por el sistema en forma automática), en cada uno de los archivos subidos al sitio WEB del Concurso. La Clave de Identificación será conservada en poder de la Asesoría hasta el momento del fallo del Jurado. La Asesoría será la encargada

en ese momento, con esa clave de identificación, de dar a conocer la identidad de los ganadores.

## **1.7 REQUISITOS DE LA PRESENTACION.**

### **1.7.1 Introducción**

Este apartado contiene un listado de documentación específica a presentar por el o los Participantes. Estos requerimientos sirven de base para asegurar que todas las propuestas sean evaluadas y examinadas con el mismo criterio.

### **1.7.2 Normas de presentación**

Los elementos solicitados se consideran indispensables para la comprensión y evaluación de las propuestas arquitectónicas. Las presentaciones se realizarán en formato digital a través del link que se recibe en el mail de activación del participante(s) quien(es) procederá(n) a subir el material, tal como lo va indicando el sistema. El tamaño de cada archivo no deberá superar los 3 Megabytes.

### **1.7.3 Elementos constitutivos de la entrega**

- a) Formato: (Condición obligatoria) Las 5 (cinco) láminas serán imágenes en formato JGP, tamaño **A0** (1189mm x 841mm), apaisadas. Ninguno de los elementos ingresados debe contener identificación alguna (Nº de inscripción ó clave de acceso) ya que el sistema codifica automáticamente los elementos de cada participante.
- b) Rotulado, título y numeración: (Condición obligatoria) Las presentaciones respetarán la numeración, título y rotulado tal como aparecen en el layout del archivo “MERCADO MUNICIPAL + PLAZA LAVALLE – B.Bca.dwg” (paperspace) de la Documentación Anexa (4.1 Documentación Gráfica). Allí se leerá la leyenda: “Concurso Nacional de Anteproyectos, Refuncionalización y Puesta en valor, Mercado Municipal y Plaza Lavalle, Bahía Blanca, Pcia. de Buenos Aires, “el número de lámina y la fecha. Cualquier variación a este formato será motivo suficiente para la exclusión del concurso. Deberá respetarse el color “Negro” del pleno y el “Blanco” de su texto.
- c) Orientación: Las plantas se dibujarán con el Norte tal se indica en planos, esquina superior izquierda de la lámina, indicando dicho rumbo tal como se ilustra en el archivo del anexo. En el archivo se observará el layout (compaginación/armado) de las láminas (5), la ubicación de cada planta (total y parciales) y las escalas a utilizar en cada una de ellas. Es importante respetar el layout en lo referente a ubicación de las plantas dado que facilita la lectura de la totalidad de los proyectos en su conjunto. Lo mismo ocurre con las escalas.
- d) Dibujo: Líneas en plantas, cortes y vistas en negro o colores fácilmente legibles. Se podrá utilizar color (a elección). El fondo de las láminas no podrá ser negro. En caso de utilizar un color de fondo distinto del blanco este debe facilitar la lectura de la gráfica. Dada la escala de representación es imprescindible que títulos, plenos, rayados y otros sean legibles.
- e) Cotas: Dada la escala y tipo de intervención, excepto en aquellos elementos gráficos en los que el participante considere necesario y fundamental para entender el porte y escala de la propuesta, no será necesaria la utilización de cotas. En su lugar se solicitará una barra de escala (escala gráfica) con la que, en caso de necesidad, se pueda estimar o determinar la dimensión de las partes.

Los trabajos presentados contarán con los siguientes elementos obligatorios, los cuales se especificarán ordenados por número de lámina de acuerdo al siguiente detalle:



#### Lámina 1 (ver Anexo)

- **Planta general de la propuesta (implantación)**, escala 1:200, ubicada como se indica en el anexo, Incluyendo toda el área de intervención del concurso, “estilo gráfico” libre. Allí deben aparecer la totalidad de las intervenciones propuestas. Se considerará una planta de techos.
- **Corte urbano**, también a escala 1:200, tal se ejemplifica en el archivo \*.dwg y que tiene por objeto verificar la relación general entre calles, plaza, zócalo del mercado y alturas de las edificaciones propuestas en la cubierta.
- **Sector libre** destinado a una breve memoria (descriptiva y/o conceptual) croquis, esquemas, diagramas, perspectivas, renders, etc., **todo ello referido a la totalidad del conjunto: plaza y mercado.** (Debe entenderse como una lámina síntesis.) En el archivo \*.dwg se puede observar el apartado destinado a tal fin.

#### Lámina 2 (ver Anexo)

- **Planta completa del nivel “0”** (peatonal) (escala 1:125) de la plaza y acceso al mercado mostrando claramente las intervenciones o propuestas en el espacio público. Allí se expresarán las relaciones espaciales a nivel peatonal.
- **Sector Libre:** Vistas parciales y/o peatonales, croquis, esquemas, diagramas etc.

#### Lámina 3 (ver Anexo)

- **Planta de acceso e interior del Mercado Municipal y planta de su entrepiso**, escala 1:100, ubicadas ambas como se indica en \*.dwg. No se aceptará cambiar la ubicación de las plantas. Sin embargo, dado que el recorte necesario final dependerá de cada proyecto, según la ubicación del o los elementos que sirven al ingreso a los pisos altos, los participantes podrán modificar los bordes de dicho recorte siempre que se pueda observar claramente cómo se accede al edificio desde todo su perímetro, las propuestas para el interior del mismo y la proyección de los pisos altos de cocheras.
- **Sector Libre:** Vistas parciales y/o peatonales, interiores y/o exteriores, croquis, esquemas, diagramas, etc., **todos correspondientes al mercado** (su perímetro e interior).

#### Lámina 4 (ver Anexo)

- **Planta de acceso a la Terraza y espacio cultural (último piso)**, escala 1:100, ubicadas ambas como se indica en \*.dwg. No se aceptará cambiar la ubicación de las plantas. Sin embargo, dado que el recorte necesario final dependerá de cada proyecto, según la ubicación del o los elementos que sirven al ingreso a los pisos altos, los participantes podrán modificar los bordes de dicho recorte. En caso de no requerir la representación de 2 plantas o que por su carácter las mismas sean redundantes, los participantes podrán representar solo una, que se ubicará a la izquierda de la hoja y destinarán el resto del espacio como espacio libre.
- **Sector Libre:** Vistas parciales y/o peatonales, interiores y/o exteriores, croquis, esquemas, diagramas, etc., **todos correspondientes a la terraza y espacio cultural.**

#### Lámina 5 (ver Anexo)

- **Cortes** (o corte) del Mercado (escala 1:125)

- **Las 4 fachadas del Mercado** (escala 1:125)

Las representaciones que aparecen en el \*.dwg que refieren a esta lámina son ilustrativas. Los espacios vacíos podrán ser utilizados para croquis, renders, diagramas, etc.

#### Memoria descriptiva del proyecto:

- La memoria se presentará en formato \*.pdf, A4 vertical, fuente Swis721 BT, los cuatro (4) márgenes de 2cm, pudiendo contener imágenes, con un peso no superior a los 3 Megabytes. Será concisa y no podrá superar las 6 carillas. Su última página (carilla) contendrá una **planilla de cuantificación y valuación** diseñada por cada participante y que detallará de forma general (preferentemente con unidades de medida) las partes o elementos componentes del conjunto (potenciales obras) asignándoles valores globales (costos) y/o estimados parciales y un total preliminar de las obras. No se busca una planilla de cómputo, sino más bien una herramienta para dimensionar las intervenciones sea en m<sup>2</sup> cubierto y/o semicubierto, o por elemento(s) o por superficie total, etc. Tanto los rubros como las partes componentes a incluir en la planilla quedan a total criterio de los participantes y dependerán de cada propuesta, sirviendo ello como otro medio para comprender (no valorar) lo proyectado. **Los montos de las obras no son (ni serán) en absoluto determinantes para la valoración de los anteproyectos.** Debe entenderse la planilla como una herramienta solicitada por el PROMOTOR que lo habilite a considerar etapas posibles, iniciar una cuantificación de inversiones, establecer previsiones, desagregar tareas, etc. Por último, al pie de página, en todas sus hojas, podrá incluirse una leyenda a título de declaración jurada con el siguiente texto: **“No se autoriza la publicación del presente trabajo si el mismo no ha sido premiado”**. (Ver apartado 1.7.5 Exposición de los trabajos). El ORGANIZADOR y el PROMOTOR asumen que la falta de la leyenda automáticamente autoriza a la publicación de la propuestas.

#### Video:

- Los participantes elaborarán **un video** de duración estimada entre 45 a 60 segundos que sintetice la propuesta. No se aceptarán videos que contengan voz en off describiendo el proyecto. Solo serán imágenes y sonidos (música o sonidos de fondo). El acceso al video se realizará mediante un código QR ó enlace (link) que aparecerá en la memoria. **No se podrá cargar el video en la plataforma.** Debe garantizarse que el video, QR o enlace no revelen la identidad del (o los) participante(s). Si ello ocurriese la propuesta quedará automáticamente desestimada. Los videos serán exhibidos al público una vez premiadas las propuestas.

#### Voto por el Jurado

- Como parte del proceso de carga (upload) del material a la plataforma digital, los participantes votarán al jurado que ha de representarlos, elegido de una lista de postulantes. Dicha votación quedará registrada en el sistema.

#### 1.7.4 Condiciones de Obligatoriedad.

Todas las láminas son obligatorias. La entrega de la memoria descriptiva es obligatoria. El video es obligatorio. La falta de cumplimiento de las Condiciones Obligatorias establecidas implicará quedar fuera de las Bases y la exclusión del PARTICIPANTE. **No podrán presentarse ni más ni menos de 5 láminas.**

### 1.7.5 Exposición de los trabajos.

Luego de haberse fallado el Concurso, todos los trabajos premiados serán expuestos públicamente, exhibiéndose el juicio crítico emitido por el Jurado en los trabajos premiados. El lugar de exposición quedará definido por el PROMOTOR. Todo participante cuya propuesta haya recibido premiación acepta y autoriza la exposición de su trabajo con la sola participación en este concurso. Todo participante cuyo trabajo no haya sido premiado mantiene el derecho de **no autorizar** la publicación o exposición del mismo. En caso de así desearlo lo expresará al pie de todas las páginas de la Memoria Descriptiva con la leyenda indicada precedentemente.

## 1.8 JURADO.

### 1.8.1 Composición del Jurado.

El Jurado del Concurso estará integrado por 5 (cinco) miembros, a saber:

- a) Dos (2) jurados representarán al PROMOTOR (MBB) y serán designados por sus autoridades, uno de ellos preferentemente arquitecto/a.
- b) Un (1) representante del ORGANIZADOR (CAPBA D10), designado por su Consejo Distrital y que deberá ser miembro del Cuerpo de Jurados de la entidad.
- c) Un (1) representante del Consejo Superior del CAPBA, designado entre los miembros de su cuerpo de jurados. Dado el alcance del concurso (Nacional), el Consejo Superior podrá, a su solo juicio, solicitar a FADEA la designación de un Jurado del Cuerpo de Jurados de la entidad.
- d) Un (1) representante por los PARTICIPANTES, elegido por sus votos directos de ellos de la lista del Cuerpo de Jurados.

El jurado, una vez constituido, elegirá un Presidente que en caso de empate(s) tendrá doble voto, y que ejercerá la representación del jurado en caso de necesidad.

### 1.8.2 Funcionamiento del Jurado.

Los Jurados serán nominativos e inamovibles desde su constitución hasta la emisión del fallo. El Jurado se constituirá y funcionará con un quórum compuesto por la mayoría de sus miembros, es decir con la presencia como mínimo de tres (3) de sus miembros.

### 1.8.3 Deberes y atribuciones del Jurado. (Art. 33 del Reglamento de Concursos CAPBA)

Son deberes y atribuciones del Jurado:

- a) Aceptar las condiciones de estas Bases y lo establecido en el Reglamento de Concursos del CAPBA y FADEA.
- b) Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.
- c) Estudiar en reunión plenaria las Bases, programa, consultas, respuestas y aclaraciones de la asesoría.
- d) Interpretar, previa consulta a la asesoría, las imprecisiones, discrepancias, etc. que puedan haberse detectado en las Bases, Programa y Anexos. Dictar las normas o lineamientos y/o metodología a las/los que ajustarán su tarea, de manera que se asegure una valoración ecuánime de todos los trabajos y en concordancia con la que se establece en las Bases.
- e) Visitar obligatoriamente el terreno o sitio donde se realizará la obra motivo del Concurso.
- f) Declarar fuera del Concurso los trabajos en los que no se hayan respetado las condiciones obligatorias de las Bases y el programa y

- los no admitidos de acuerdo con lo establecido en el punto 1.5.2. inciso f.
- g) Asegurar que la metodología de evaluación adoptada respete las “**condiciones de preferencia**” (Art. 3.3) y otras pautas que indican las bases, en función de lograr que la idea premiada se ajuste a las necesidades y deseos manifestados por el PROMOTOR.
  - h) Formular el juicio crítico de todos los trabajos premiados y de aquellos que a su juicio así lo merecieran.
  - i) Adjudicar los premios y demás distinciones previstas en estas Bases.
  - j) Otorgar, además de los premios establecidos, menciones honoríficas cuando lo considere conveniente.
  - k) Labrar un acta en que se deje constancia del resultado del Concurso, explicitando la aplicación de los incisos c), g), h) e i), de este artículo, y de los f) si fuera el caso.

#### **1.8.4 Convocatoria y sede del Jurado.**

A partir de la recepción de todos los trabajos, la Asesoría convocará al Jurado que sesionará en sede definida por la Municipalidad de Bahía Blanca, de acuerdo al cronograma del Concurso. Dado que el jurado votado por los participantes no se conocerá hasta el momento del cierre, se coordinará con ella/él la fecha definitiva de jura, la que se fijará dentro de los días previstos en el cronograma para la actividad: del 5 al 14 de agosto.

#### **1.8.5 Informe de la Asesoría.**

En la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas del punto 1.7, por los PARTICIPANTES, fundamentando las observaciones e ilustrando al Jurado sobre las características del Concurso. Además, se realizará una visita al lugar. La Asesoría estará a disposición del Jurado durante el proceso y desarrollo de su trabajo, para evacuar dudas y efectuar las aclaraciones necesarias.

#### **1.8.6 Plazo para la actuación del Jurado.**

El Jurado deberá emitir su fallo entre las fechas previstas en el cronograma. Por razones debidamente fundadas, podrá solicitar al ORGANIZADOR la ampliación del plazo del fallo, con intervención de la Asesoría, pero dicha fecha no podrá superar el día 21 de agosto del 2024.

#### **1.8.7 Asesores del Jurado.**

El Jurado está facultado para recabar los asesoramientos técnicos que considere convenientes, sin que ello implique delegar funciones. La persona consultada deberá declarar por escrito, y bajo declaración jurada, que no ha asesorado a ningún **Participante** del Concurso.

#### **1.8.8 Premios desiertos.**

Para declarar desiertos cualquiera de los premios del Concurso el jurado deberá fundamentar ampliamente los graves motivos que hayan determinado tal medida.

#### **1.8.9 Inapelabilidad del fallo.**

El fallo del Jurado será inapelable (Art. 7.12 del Reglamento de Concursos de FADEA, Art. 36 Reglamento de Concursos del CAPBA).

### 1.8.10 Acta final.

Labrada el Acta de Jura del concurso se procederá a la identificación de los participantes por medio del revelado de claves. En el acto de identificación de estas claves se labrará un Acta, "ACTA FINAL DE PREMIACIÓN", donde constará el nombre de los autores de los trabajos premiados o mencionados. El acta, en 3 originales, será refrendada por la Asesoría que además guardará una copia en representación del ORGANIZADOR. El presidente del Jurado guardará una copia original, y la tercera copia, le será remitida al PROMOTOR o su representante.

### 1.9 RETRIBUCIONES.

**1.9.1 Premios.** Los montos de los premios aquí detallados se corresponden con aquellos que aparecen en el "CONVENIO" entre el PROMOTOR y el ORGANIZADOR (Arts. 7 y 12). Los premios serán abonados en el acto de "Entrega de Premios y Exposición de los Trabajos" (fecha y hora a determinar.) "UR" hace referencia a "Unidad Referencial" del CAPBA. La "UR" hará las veces de coeficiente de actualización de los valores de premios. La UR a la firma del CONVENIO era de 280.000 \$/m<sup>2</sup>. Los premios son:

**Primer premio:** \$ 12.600.000 ó 45 UR (Doce millones seiscientos mil, con 00/100).

**Segundo Premio:** \$5.600.000 ó 20 UR (Cinco millones seiscientos mil, con 00/100).

**Tercer premio:** \$ 2.800.000 ó 10 UR (Dos millones ochocientos mil, con 00/100).

**Menciones Especiales:** el Jurado podrá entregar Menciones Especiales. Tendrán carácter de honoríficas sin retribución alguna.

Los PARTICIPANTES que obtuviesen premio o mención, por el solo hecho de participar del Concurso, se obligan a autorizar la publicación, exposición o exhibición de sus trabajos en todo ámbito público o privado que así lo requiera el PROMOTOR u ORGANIZADOR. En caso de que el PROMOTOR (MBB) proceda a la contratación del PARTICIPANTE o equipo ganador para el desarrollo del anteproyecto, el monto del premio será considerado "a cuenta de honorarios."

### 1.9.2 Forma de pago.

Los premios serán abonados según se detalla a continuación:

- El premio destinado al equipo ganador será abonado directamente por el Municipio de Bahía Blanca (PROMOTOR). Para efectivizar el pago los participantes, o el representante del equipo, deberá inscribirse como proveedor del municipio, y presentar la factura (o facturas) correspondiente(s) por el total del monto del premio. El Municipio abonará con cheque o Transferencia Bancaria.
- El segundo y tercer premio serán abonados por el CAPBA, Distrito 10 (ORGANIZADOR) con cheque o Transferencia Bancaria, una vez que la MBB (PROMOTOR) transfiera los fondos correspondientes.
- Todos los premios se abonarán, sin excepción, contra presentación de factura.

### 1.10 OBLIGACIONES.

#### 1.10.1 Obligaciones del PROMOTOR.

La Municipalidad de Bahía Blanca, de acuerdo a lo establecido en el Convenio con el CAPBA D10, una vez finalizada la jura e identificación de los ganadores se obliga a abonar, contra presentación de factura, en tiempo y forma, las sumas actualizadas de los premios



establecidos, los honorarios profesionales actualizados de todos los miembros del jurado, los montos destinados al CAPBA CS y FADEA en concepto de patrocinio y auspicio respectivamente.

### **1.10.2 Obligaciones del ORGANIZADOR.**

Estará a su cargo la responsabilidad de organizar el presente Concurso. Deberá promover y difundir las Bases del mismo, comunicar las aclaraciones y respuestas a los interesados en participar, y comunicará, en caso de necesidad, los informes que realice la Asesoría del Concurso. Asimismo, convocará a la realización de reuniones del Jurado, recibirá los trabajos por medio de la Asesoría y comunicará el resultado a los participantes y organismos intervinientes. Tendrá a su cargo, igualmente, la recopilación y armado de toda la documentación necesaria para la materialización de las Bases, incluyendo su redacción, así como la difusión del Concurso. Tomará a su cargo todo lo inherente a la organización del presente Concurso, supervisando todas sus etapas. La responsabilidad del CAPBA DISTRITO I0 como ORGANIZADOR finaliza con la entrega de premios y la correspondiente rendición final de cuentas al PROMOTOR. Conforme las Resoluciones CAPBA vigentes, la Secretaría de Concursos del CAPBA supervisará el desarrollo de todo el proceso del presente Concurso, gestionará auspicios y proveerá la logística necesaria para la implementación y funcionamiento de la Plataforma Digital de Concursos CAPBA. Estará a cargo de la Secretaría de Concursos – CAPBA, gestionar el correspondiente auspicio de FADEA y colaborar con la difusión de este Concurso; elaborar el soporte digital de la Plataforma conforme las características del presente Concurso, cantidad de láminas, etc.; recibirá las inscripciones mediante el registro electrónico de los participantes e informará periódicamente a la administración del CAPBA DISTRITO I0 para la confirmación de inscripciones al Concurso; elaborará el listado definitivo de los integrantes del Cuerpo Provincial de Jurados; recibirá las entregas mediante la Plataforma Digital, descargará las actas de recepción e informará a la Asesoría; habilitará el usuario y clave de gestión necesaria para la Asesoría, tanto para la descarga de los trabajos presentados como para la identificación de claves de participantes; y asistirá logísticamente al Distrito organizador a efectos de garantizar el correcto desarrollo del Concurso.

### **1.10.3 Exposición.**

Luego de haberse fallado el Concurso, todos los trabajos premiados serán exhibidos públicamente, cada uno de ellos acompañados por el juicio crítico emitido por el Jurado. El lugar de exposición quedará definido luego del fallo del Jurado y previo al Acto de Premiación o cierre del Concurso en lugar que indique el PROMOTOR.

### **1.10.4 Propiedad intelectual.**

Los autores de los trabajos presentados conservan los derechos de propiedad intelectual, conforme a las garantías previstas por las leyes y reglamentaciones vigentes. Las ideas propuestas en el marco de este concurso no sufrirán alteración alguna, sin el consentimiento de su autor o sus autores. El trabajo elegido en primer lugar pasará a ser propiedad del PROMOTOR. El PROMOTOR podrá contratar al o los autores de la propuesta ganadora para el desarrollo del anteproyecto, proyecto ejecutivo, elaboración de la documentación de obra, asesoría, etc. tal se ha sugerido en gestiones previas a la firma del CONVENIO. El honorario por dicha contratación se ajustará a los valores vigentes mínimos del CAPBA. Sea cual fuere la situación, tal suele ocurrir al momento de ejecutar/materializar proyectos, la propuesta premiada podrá someterse a los cambios y ajustes necesarios para su ejecución que serán debidamente informados a los autores de la propuesta.

### 1.10.5 Derecho de repetición.

El proyecto seleccionado en primer lugar, primer premio, no podrá ser utilizado para otro fin, ni podrá ser repetido.

### 1.10.6 Calendario del Concurso.

#### **Viernes 26 de Abril: Llamado a Concurso Nacional de Anteproyectos, apertura de inscripción y adquisición de bases**

Lunes 20 de Mayo: Visita oficial al sitio – 12:00 hs (no obligatoria)

Viernes 24 de Mayo: Cierre 1era Ronda de Consultas

Viernes 31 de Mayo: Respuestas a 1 era Ronda de Consultas

Martes 04 de Julio : Cierre 2 da Ronda de Consultas

Martes 11 de Julio: Respuestas a 2 da Ronda de Consultas

**Lunes 29 de Julio: Entrega de propuestas y cierre del concurso 13.00 hs.**

9 al 14 de Agosto: Jura y Fallo

26 al 30 de Agosto: Entrega de premios (Lugar a confirmar)

### 1.10.7 Visita al sitio.

El lunes 20 de Mayo del 2024, a las 12:00 hs se realizará una visita al lugar. La visita no es obligatoria. Quienes deseen recorrer el sitio podrán acercarse a la Plaza Lavalle, Calle O'Higgins esquina Arribeños. Los visitantes, durante el recorrido, podrán realizar preguntas sobre el sitio, sus aspectos físicos, históricos, culturales, etc. Sin embargo, en la ocasión, no se aceptarán consultas referidas a las bases (Ver 1.5.4. Formulación de Consultas) o comentarios sobre posibles propuestas, ni cualquier dicho que por su carácter pueda develar la identidad del o los proyectos en curso.

## CAPÍTULO 2. OBJETO DEL CONCURSO

### 2.1 DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN - CONTEXTO

#### 2.1.1 La ciudad de Bahía Blanca.

Ubicada al sudeste de la Provincia de Buenos Aires, Bahía Blanca, junto a Mar del Plata y La Plata, es una de las tres ciudades más importantes de la Provincia. A pesar de contar con menor población comparada con las otras dos, la ciudad es un centro regional de gran relevancia en tanto sirve de manera directa a un territorio que representa cerca de un tercio de la provincia y se constituye en un nodo sobre la costa atlántica que conecta la Patagonia, la provincia de Río Negro y para quienes provienen del sur vía terrestre, con La Pampa y provincias del Norte y centro oeste del país. Según datos del último censo la ciudad cuenta con una población estimada en 315.000 habitantes, número que se ve incrementado por la residencia de estudiantes ( $\pm 28.000$  habitantes) durante los meses del ciclo lectivo de las universidades. Según proyecciones oficiales, la ciudad crece anualmente a un ritmo de  $\pm 1.480$  personas (casi el valor vegetativo).

La ciudad se ubica en un territorio con tres ambientes claramente definidos: i) las últimas estibaciones del Sistema de Ventania y la llanura se llevan la gran superficie, ii) el valle inferior del Arroyo Napostá Grande, donde se concentra el gran porcentaje de la mancha urbana bahiense y iii) la planicie costera, área que concentra las actividades industriales y portuarias y que se asocia con el estuario de la Bahía Blanca.

El clima de la región es templado, con temperaturas medias de 23 grados C° en verano y 8 grados C° en invierno, y precipitaciones que oscilan entre 500 y 600 mm anuales, con un alto índice de variabilidad mensual. Los vientos son generalmente moderados y predominantes del cuadrante Norte-Noroeste. En los últimos 8 años, como viene ocurriendo en diversos lugares del globo, se han producido de forma periódica tormentas extremas, con fuertes vientos y las temperaturas medias se han visto elevadas en  $\pm 2^\circ\text{C}$ .

Bahía Blanca se desarrolla principalmente en un suelo plano, con alturas comprendidas entre los 20 y los 30 metros sobre el nivel del mar; se extiende hacia el sur buscando el nivel de las aguas y hacia el norte trepando la escarpa frontal hasta los 70 metros. El área central -la de mayor densidad- se encuentra en una planicie prácticamente plana que recibe las aguas de la barda, fenómeno que se ha ido incrementando con el paso de los años producto de la impermeabilización del suelo natural resultante de la urbanización de los sectores norte y noreste.

La fundación de Bahía Blanca en el año 1828 (anterior a las ciudades de La Plata y Mar del Plata) fue el resultado de una política de expansión territorial dispuesta conjuntamente por las autoridades nacionales y provinciales. Esta decisión tuvo por objetivo principal incorporar este espacio al control efectivo del Estado y, en segundo orden, dinamizarlo en función de sus potencialidades naturales. A partir de 1880 la dinámica de la ciudad giró en torno a su inserción en el proceso de “modernización” que caracterizó al país, como consecuencia de la puesta en marcha del modelo agroexportador. En este contexto, Bahía Blanca comenzó a transitar una etapa de acelerada transformación que gravitó decisivamente sobre su estructura económica, social y urbana convirtiéndose de este modo, en un centro de producción y comercialización de características internacionales.

La consolidación del sistema ferro-portuario, la expansión agrícola-ganadera, el desenvolvimiento de la actividad comercial, financiera e industrial, junto al crecimiento demográfico y urbanístico, se conjugaron como factores generadores de ese modelo de desarrollo. La ciudad comenzó a ocupar un sitio de cabecera y nodo de comunicaciones en el marco de la región definida geográficamente como el Sudoeste de la Provincia de Buenos Aires. Este contexto resultará en el desarrollo y consolidación del

área central de la ciudad, hoy denominada microcentro. En un sector de este microcentro, marcado por su complementación de usos (residencia, comercio, educación, cultura, administración pública, etc.), se ubicó el antiguo mercado central o de abasto (hasta mediados de los años 60). Allí se encuentra el actual **Mercado Municipal** y la **Plaza Lavalle**.

A partir de 1930 la ciudad sufrió los impactos negativos de la crisis de esos años y la II Guerra Mundial. Sin embargo, mostró una rápida recuperación por la combinación de su potencial y el estímulo de factores externos. Este proceso hizo posible que la ciudad retomara en breve tiempo su ritmo de crecimiento, ubicándose para la década del '60 en el escenario nacional, a un nivel casi comparable al de las épocas anteriores. Los 70, las sucesivas crisis, los escenarios desfavorables para la producción y comercialización, la aparición en el país de nuevos polos de inversión, etc. produjeron un achatamiento del crecimiento económico y demográfico. Aun así, la instalación y desarrollo del polo petroquímico, las sucesivas obras destinadas a la industria y las construcciones de muelles en el puerto le permitieron a la ciudad, y en particular al puerto de Ing. White, una diversificación en la producción y una consolidación como centro nacional de exportaciones y comercialización a nivel internacional.

Con el cambio de siglo, Bahía Blanca encontró un camino de revalorización de su rol como ciudad cabecera de la región, aunque su presente no escapa a los avatares del país. El mejor o peor momento que atraviesen los sectores de industria y servicios impacta directa y proporcionalmente en el movimiento económico doméstico (local y cotidiano).

Las universidades, Nacional del Sur y Tecnológica, la presencia de otras instituciones educativas de nivel terciario, y la aparición de centros de formación específica, conforman también un recurso de gran importancia que, junto a diversos centros de investigación, brindan cada vez más oportunidades a quienes deciden residir en Bahía Blanca en busca de servicios educativos.

Desde principios de siglo XX hasta mediados de éste, producto de su crecimiento (en territorio y población), la ampliación de las actividades económicas, productivas, educativas y culturales, y la diversificación demográfica (inmigraciones, intercambios comerciales, nodo de comunicaciones terrestres, etc.) la ciudad consolida sus principales piezas urbanas en términos de calidad, presencia, permanencia e identificación comunitaria. Sus sitios históricos, sus avenidas y calles principales van a servir de referencia para residentes y turistas. Entre estos sitios aparecen sus parques más antiguos (el Parque de Mayo y el Parque de la Independencia), su avenida Alem y Colón, el área del Teatro Municipal, sus micro y macro centro, la Estación Sud, el cinturón ferroviario y obviamente su plaza Rivadavia como centro simbólico y elemento organizador y de referencia de las vías de movimiento interno de la ciudad.

### 2.1.2 El macro y microcentro de la ciudad.

El centro geográfico de la ciudad se ha consolidado dentro de un recinto delimitado por las vías ferroviarias, el arroyo Napostá (que atraviesa el territorio urbano de norte a sur contando con un tramo de su recorrido que ha sido entubado en los años 70) y el canal Maldonado, este último construido para prevenir inundaciones o desbordes del arroyo. Podría claramente argumentarse que la presencia de estos límites o bordes ha sido el motivo por el cual el área central (o macrocentro) de la ciudad se ha consolidado de forma acelerada y distintiva comparada con los barrios que se instalan por fuera este recinto, barrios que contarán con una morfología urbana muy distinta a la observada en el **macrocentro**. Como la gran mayoría de ciudades pampeanas la ciudad se organiza con una cuadrícula en manzanas de  $\pm 110$  m x  $\pm 110$  m, que por momentos ve modificada o interrumpida su organización geométrica debido a las vías del ferrocarril, el canal o el arroyo. La densificación, la construcción en altura destinada a residencia, los frentes de manzana consolidados, las calles con todos sus servicios, la presencia de comercios, líneas de transporte de

pasajeros (colectivos), servicios educativos, administración pública, etc. hacen del macrocentro un área urbana cosmopolita, percibida como densificada, con poca tierra vacante, presentando por momentos conflictos para el tráfico vehicular y con los problemas típicos propios a las deficiencias de las infraestructuras de servicios básicos.

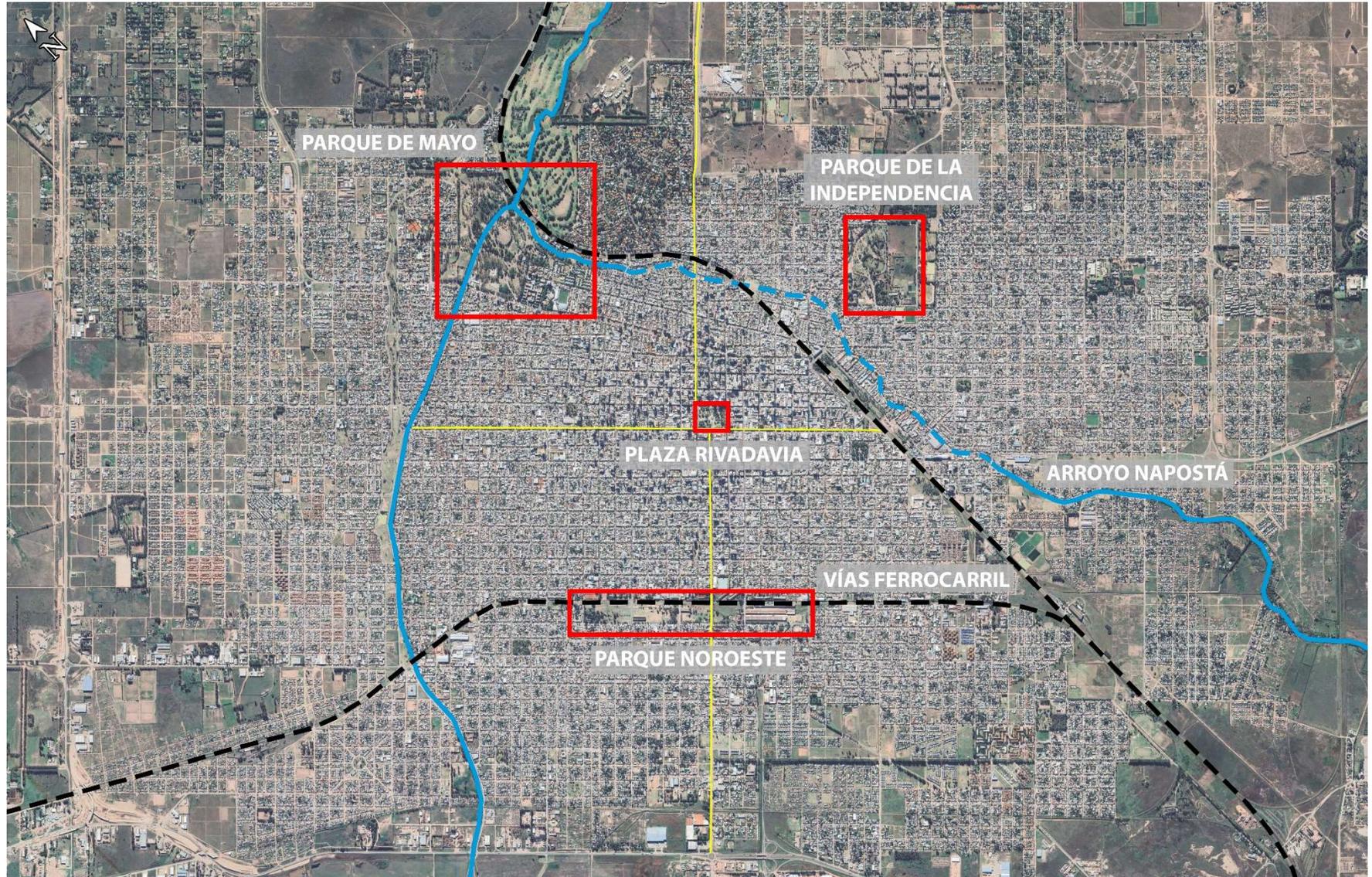


Imagen 1 – Ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires (GE)

El **microcentro**, con sus bordes o límites difusos y paulatinamente expandidos en los últimos 20 años debido a las actividades propias a la vida urbana, presenta sectores con identidad permanente y otros que han ido ganando una nueva identidad propia: calles con un perfil gastronómico, vías peatonales para el paseo, comercios de vestimenta, sectores financieros (bancos), zonas para la residencia en altura, etc. Las calles que han estructurado su expansión desde los inicios son Estomba-Chiclana, Colón-Irigoyen, Alsina-O´Higgins, San Martín-Zelarrayán, Belgrano-Donado, Brown-Vieytes y Sarmiento-Moreno (las calles se detallan en pares debido a su cambio de nombre y numeración justo en las vías que conforman la Plaza Rivadavia).

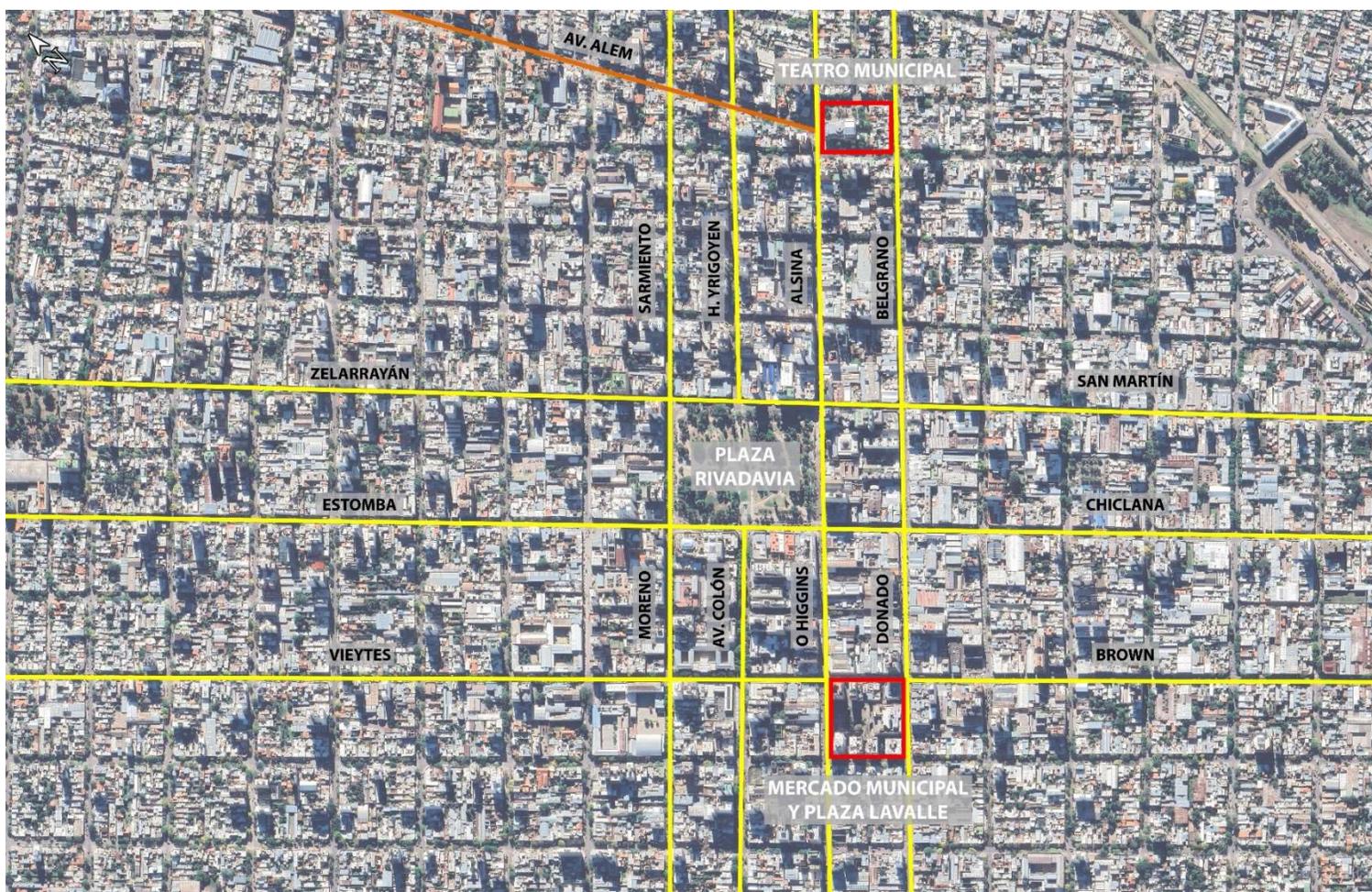


Imagen 2 – Micro y macro centro de Bahía Blanca, Vías Principales (GE)

Bajo esta condición se ha consolidado en los últimos años, de forma natural y por momentos espontánea, un área que funciona como una pieza urbana en sí misma, y que las sucesivas administraciones municipales han ido potenciando con diversas intervenciones. Se hace referencia aquí al área organizada por las calles O´Higgins-Alsina y Belgrano-Donado, con su límite Noreste en el solar del Teatro Municipal, donde nace la Av. Alem, y su límite sudoeste en calle Berutti que permite el regreso del tránsito vehicular nuevamente hacia calle O´Higgins, resultando en un circuito casi obligado para los usuarios del centro sea para paseo de compras o reconocimiento turístico.

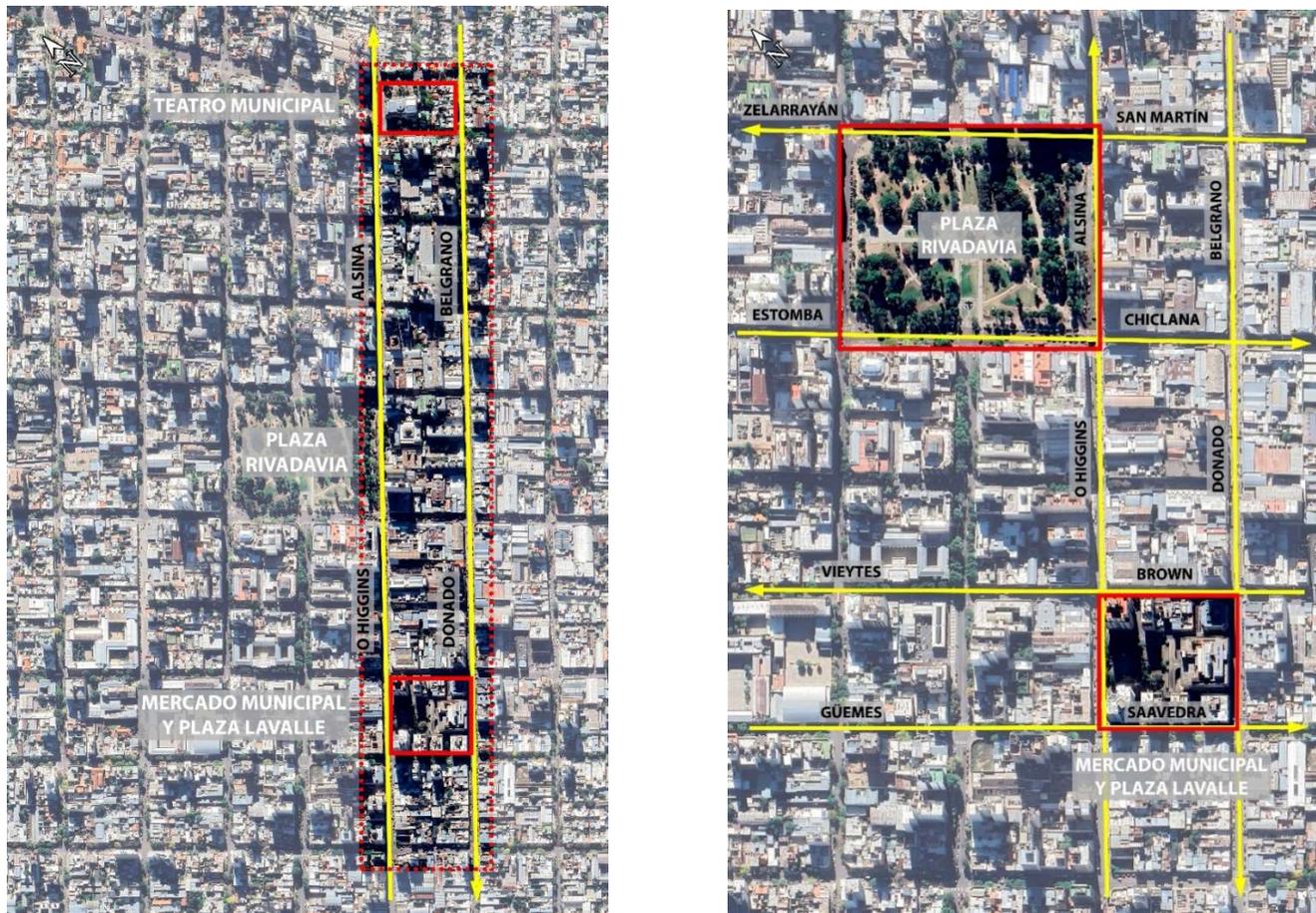


Imagen 3 y 4 – Área Mercado y Plaza Lavalle + Plaza Rivadavia (Palacio Municipal) + Teatro (GE)

En referencia a las recientes intervenciones sobre el espacio público de este circuito podemos mencionar la semipeatonalización de algunas calles, el ensanche de veredas de otras, el retiro paulatino del vehículo privado (en casos por la ausencia de estacionamientos), el estímulo del uso de la bicicleta mediante la construcción de ciclovías, la mejora en la iluminación, la revisión de normativas referidas a la cartelera, la mejora en la accesibilidad al espacio público, etc. Si bien aún se observan falencias, queda claro que invertir en este sector, lo que el bahiense suele llamar “el centro”, forma parte de una política del estado local sostenida a través de los años, desde la época en la que se desarrolló el Plan Estratégico, hasta la última administración (diciembre del 2023). El **Mercado Municipal** y la **Plaza Lavalle** (ex Plaza del Sol), incluido todo el espacio público directamente asociado a ellos, forman parte de este recorrido en tanto cuentan (o han contado) con muchos servicios a la población constituyéndose en una imagen reconocida y reconocible por los vecinos. Todo el conjunto se ubica sobre el extremo sudoeste del recorrido vehicular o paseo, opuesto al área del Teatro Municipal.



Imagen 5 – Plaza del Sol y Mercado Municipal (1978)

En virtud de equilibrar el porte, presencia e importancia de los equipamientos en cada extremo del área mencionada (imágenes 3 y 4), es decir a contrapunto del Teatro Municipal y su espacio público, y en búsqueda de recuperar actividades que se han ido paulatinamente perdiendo por diversas causas, es que el actual gobierno municipal decide intervenir en el sector motivo del

concurso para, fundamentalmente, revalorizar el área y sumar actividades comerciales, gastronómicas, sociales y culturales, a la oferta actual de la ciudad. Vale resaltar en este sentido que tanto el teatro como el mercado, separados por unos 950 metros ( $\pm 7$  cuadras), se encuentran asociados a vacíos urbanos pensados y devenidos espacios públicos de fuerte identidad. Sin embargo, mientras que el Teatro Municipal se implanta rodeado de plazas (Payró y Garibaldi) valiéndose de ellas para exhibir su porte y calidad conformando un excelente remate de la avenida Alem, el Mercado, en conjunto con los edificios que bordean y conforman el vacío “Plaza Lavalle”, viene a constituir un marco o telón de fondo para dicha plaza.

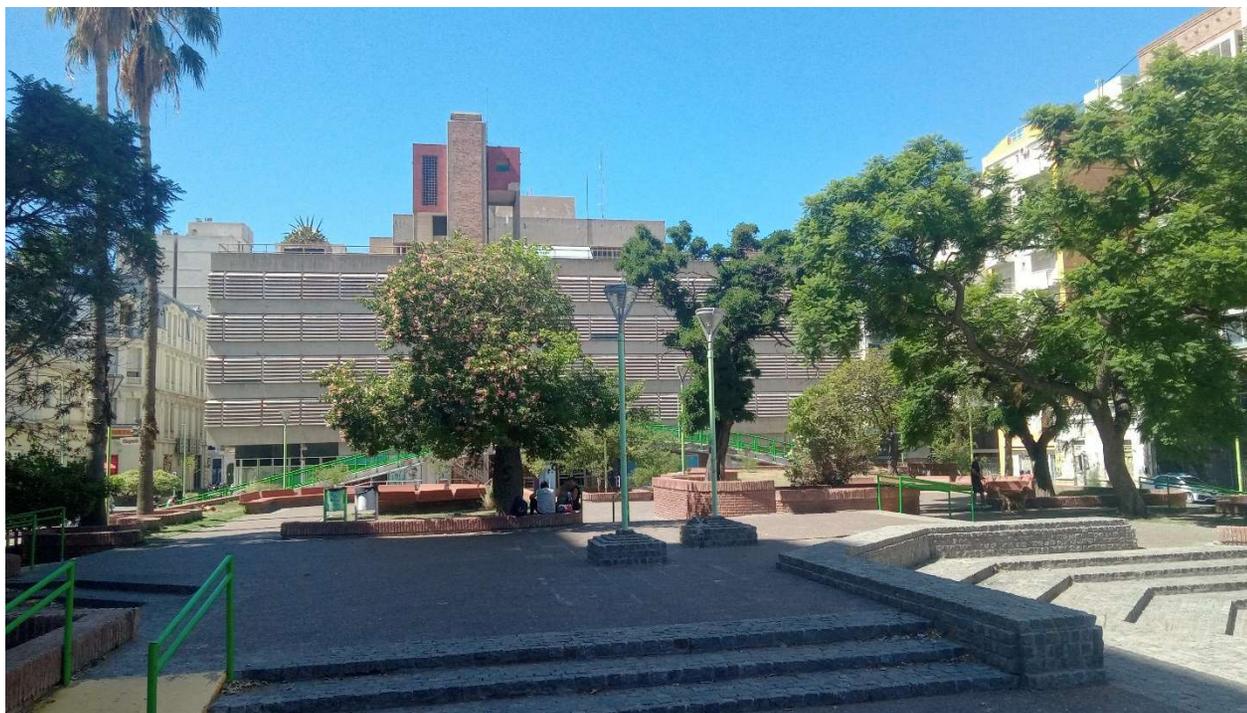


Imagen 6 – Plaza del Sol y Mercado Municipal (2024)

### 2.1.3 El sector del mercado municipal y el espacio público de Plaza Lavalle.

En relación al entorno inmediato del área de intervención sirva destacar que los bordes del conjunto constituyen un tratamiento del tipo “macro manzana” definida por calles Brown, Donado, Saavedra y O’Higgins. Calle Brown representa quizá la vía de mayor reconocimiento a escala de ciudad dado que ella permite atravesar a Bahía Blanca de sudeste a noroeste (en conjunto con calle Vieytes), cuenta con prácticamente todas las paradas de micros, está asociada al arribo de pasajeros desde la terminal de ómnibus San Francisco de Asís, sirve de acceso al centro desde la Ruta 3 y presenta una velocidad de movimiento y densidad vehicular bastante mayor al resto de las calles del sector. Calle Saavedra, por otro lado, se ha visto modificada en los últimos años por la

construcción del hotel más grande de la ciudad (Land Plaza), ubicado a metros de Plaza Lavalle y el completamiento del edificio de residencia en altura sobre la esquina de Saavedra y O'Higgins, edificio que se encontrara inconcluso desde los años 70, época en la que se construyó la plaza, originalmente "Plaza del Sol". Calles Donado y O'Higgins estructuran los paseos comerciales ya mencionados y cuentan con sus espacios públicos parcialmente mejorados o en proceso de reformas.

Esta macro manzana, podría decirse, se fracciona en 6 pequeñas manzanas definidas por pasajes, y el gran solar central en el que se ubica el conjunto mercado - plaza. En varias de estas pequeñas manzanas se pueden observar edificios de alto valor patrimonial (por declaratoria municipal), como lo son el antiguo **Hotel Italia** (actualmente el Big Six), la **Casa del Ángel** con sus detalles Art Noveau, el edificio **Taberner** con su remate escalonado típico de las obras Art Deco. A estos edificios, fuertemente reconocidos por la población, podríamos sumar "**Gath y Chavez**", tradicional centro de compras de la ciudad, ubicado frente al Taberner sobre calle Brown.

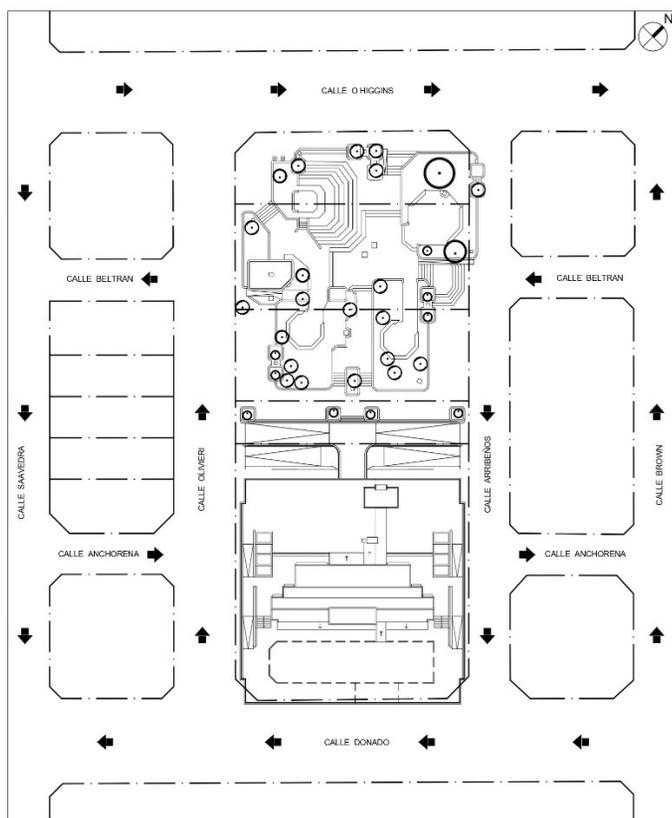


Imagen 7 – Macro Manzana, Plano esquemático y foto aérea (GE)

Sobre calle Saavedra se ubican edificios en altura destinados a vivienda. En general todos los edificios de la manzana cuentan con un **zócalo comercial** que en conjunto con las pequeñas calles y gracias a la actividad del mercado, la presencia de residentes y las paradas de micro sobre calle Brown, ha exhibido durante años gran movimiento peatonal y vehicular, una mixtura de sonidos, aromas y ruidos propios a las diversas actividades, haciendo del sector un pequeño nodo urbano reconocido y utilizado por toda la población. La presencia de restaurantes, cafés y espacios destinados a la gastronomía, incluso dentro del mismo mercado, hacían también del sector un área apetecible durante los desayunos, almuerzos y las cenas, logrando un uso intenso y continuo (de 8:00 hs a 2:00 hs) del área.

Hasta mediados de los años 60 la manzana presentaba una serie de edificaciones antiguas sobre calle Donado y calle O´Higgins que fueron demolidas para construir el proyecto del nuevo mercado municipal. Dicho proyecto, logrado mediante un concurso nacional de proyectos, y con la presencia del Arq. Eduardo Sacriste como jurado, entre otros, ya planteaba la necesidad de proveer al sector con espacios de estacionamiento destinados principalmente a los residentes del área. De allí es que los 4 niveles intermedios de cocheras, algunas propiedad del municipio, pero en su gran mayoría de propiedad privada, vinieron a definir la morfología y porte del edificio. En dicha ocasión, además, se procedió a proyectar, y eventualmente construir, lo que sería el nuevo recinto del Honorable Consejo Deliberante de la ciudad, que hasta el momento funcionaba en el Palacio Municipal y que ya requería de un nuevo espacio. Resulta interesante que, ya en esa época, el concurso haya sido concebido desde una iniciativa o modalidad del tipo público-privada, presentando nuevas formas de gestionar la obra pública, con una preocupación por la higiene, la salubridad, la comercialización de productos de la región (quintas, productos de mar, chacinados, etc.), la creación de micro centros urbanos y la construcción de obras modernas y acordes a las nuevas demandas de la población.

El proyecto (y eventual construcción) de la Plaza Lavalle llegó años más tarde (mediados de los 70), producto y propuesta de un emprendimiento (inmobiliario/hotelero) que pretendía consolidar el área como un “centro dentro del centro” bahiense. Dicho proyecto nunca se completó en su totalidad, a excepción de la plaza, que vino a reemplazar una playa de estacionamiento y otorgar, en su momento, un espacio público de buena calidad a los residentes y usuarios de los edificios de esta manzana distinta (y única en la ciudad).

Por años, y a manera de síntesis final, las angostas y pequeñas calles o pasajes, la mixtura de usos (comercial, gastronómico, residencial, institucional, cultural, etc.), la disposición de las obras, la cercanía al centro simbólico de la ciudad (plaza Rivadavia), la facilidad de conexión y vinculación con otros barrios mediante el transporte público de pasajeros, y la disposición de todas estas piezas en la manzana sellaron una imagen de vida urbana que aún permanece fuertemente en la memoria colectiva local.

#### 2.1.4 Del Mercado Municipal y la Plaza Lavalle.

Ambas obras fueron prácticamente completadas entre finales de los 60 y el primer lustro de los años 70. El **mercado** presenta una imagen propia a las obras del movimiento moderno. Exhibe un zócalo o basamento comercial en todo su perímetro que se abre a las veredas públicas sobre los cuatro frentes. El cierre del mercado y la prohibición de estacionar en algunas de sus calles perimetrales ha reducido en parte el movimiento de vehículos ajenos al sector. Sin embargo, la existencia de cocheras en los pisos intermedios del edificio, obligan a considerar el automóvil como un condicionante prioritario de cualquier obra o actividad propuesta sobre el área. Asimismo, podría argumentarse que el automóvil incluso ha sido determinante de la forma y composición del Mercado Municipal. El hormigón a la vista le otorga por momentos un tono asociable al Brutalismo y su terraza habitable concebida

claramente como un área de valor, desarrolla una morfología propia a los proyectos de la época. Las rampas de acceso a las cocheras parecieran *a priori* designar un contrafrente al edificio, al igual que calle Donado parece imponerse como su frente público principal. Dicho esto, el conjunto se implanta de forma autónoma y claramente se dispone para lograr una apertura natural en todo su perímetro. En el subsuelo se desarrollan las cocheras destinadas a los feriantes o puesteros y los sectores de carga y descarga de productos. La resolución del subsuelo, claramente un área de servicio al mercado, ha obligado sobre - elevar el nivel "0" de acceso a  $\pm 1,60$  mts desde el nivel de vereda, lo que permite distinguir los movimientos en el sector y exhibir en todo el borde del edificio secuencias de rampas y escalinatas que en definitiva marcan los diferentes puntos de acceso al bien. Esta diferencia de nivel es quizá uno de los únicos aspectos que han resultado en la crítica generalizada de la población al proyecto, no en términos de su imagen, sino más bien en términos utilitarios, crítica que se ha incrementado con la aparición de los temas referidos a la accesibilidad al medio físico para personas con movilidad reducida.



Imagen 8 – Vistas del Mercado Municipal desde calle Donado y Arribeños (2024)

El acceso a la última planta y terraza, otrora el Honorable Consejo Deliberante de la ciudad, se logra mediante un ascensor de exiguas dimensiones, de muchísimo uso y poco apto para las actividades que potencialmente se podrían desarrollar en la cubierta o terraza del edificio. Merece un comentario específico el origen de las instalaciones en los últimos pisos. El proyecto original destinaba la terraza también a estacionamiento aún se observa el tratamiento de los solados, las pendientes asociadas a movimientos vehiculares, etc. Pero la demanda de un nuevo espacio para el Consejo Deliberante resultó en la ampliación del edificio, autorizada oportunamente por el consorcio. Dicha ampliación se realizó con la obra original prácticamente terminada, o al

menos con un alto grado de avance lo que explicaría *grosso modo*, la pobre (pobrísima) relación entre los usos propuestos y el elemento vinculante (ascensor/escaleras) o conector entre el espacio terraza y la vía pública 4 pisos debajo. Instalado el Honorable Consejo Deliberante, y a raíz de la demanda de nuevos espacios para el organismo, se realizó una ampliación de superficies cubiertas y semicubiertas cuyo lenguaje y tecnología poco tienen que ver con el edificio original aunque su estado es bueno comparado con algunas partes de la obra original. Estas ampliaciones (indicadas en planos con línea punteada) podrán (o nó) ser demolidas a consideración de los proyectistas participantes del concurso.

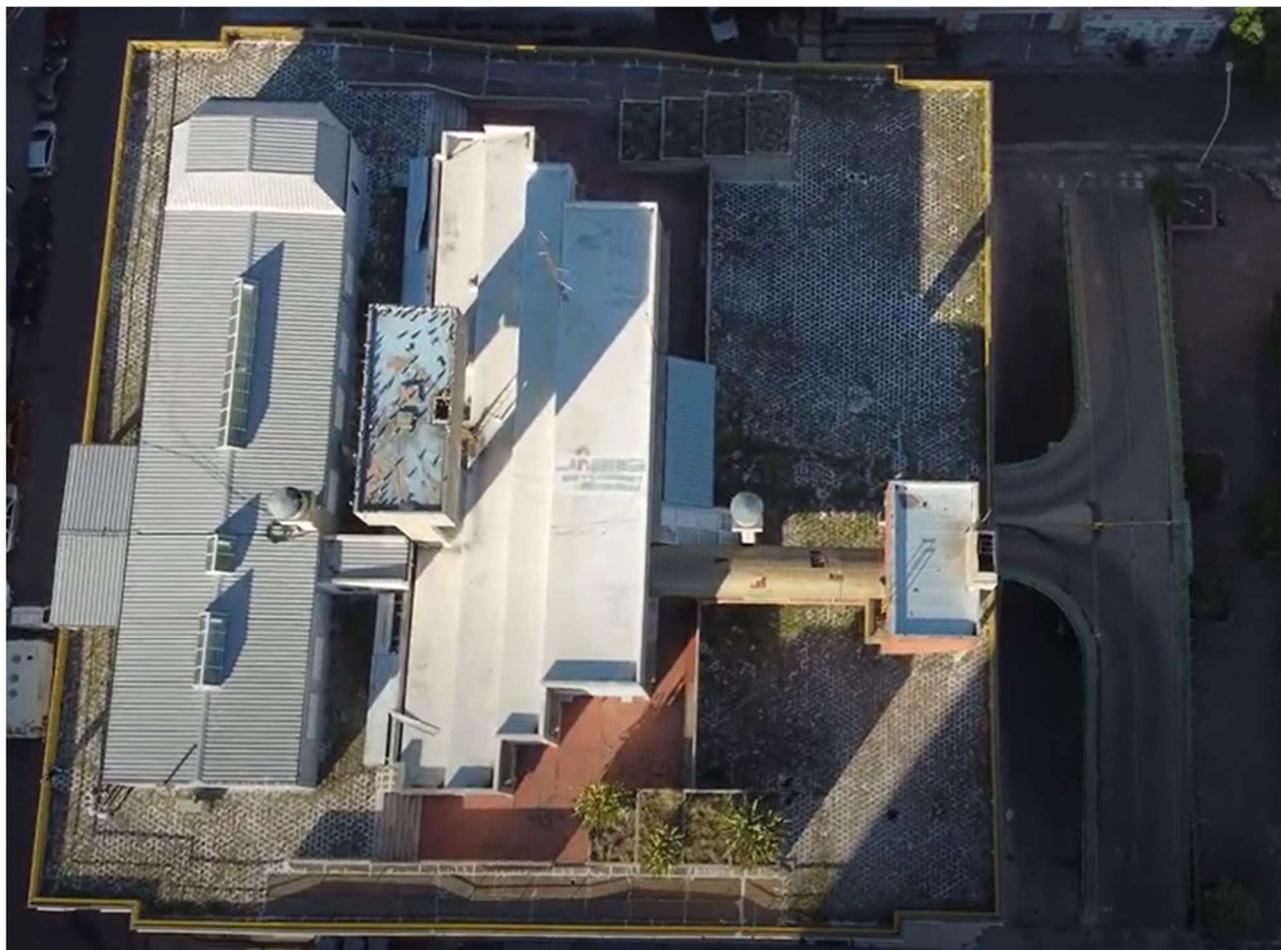


Imagen 9 – Foto aérea de la cubierta y terraza del Mercado Municipal (2024)

La **Plaza Lavalle**, originalmente la “Plaza del Sol”, a diferencia del mercado que exhibe sus accesos limpios y claros en todo su perímetro, exhibe un diseño intrincado y laberíntico, que, se asume, buscaba la construcción de espacios más íntimos, a la manera de pequeños patios en un gran patio. Su configuración, y en particular su variación de niveles de solados y alturas de muros, dificulta, en casos impide, las miradas largas y anticipatorias; más bien la plaza se descubre durante su recorrido. Este último presenta escalonamientos, aterrazados, giros inesperados, cruces de circulaciones peatonales pero pocos espacios de encuentro y una distribución aleatoria de lugares de estar. En sus orígenes, sobre calle O´Higgins, se podía observar una fuente que atraía a los peatones por su sonido y cercanía a las veredas de tránsito peatonal rápido. Dicha fuente fue anulada debido al alto costo de mantenimiento y transformada en un sector tipo teatro al aire libre utilizado por años (incluso actualmente) por jóvenes para realizar artes escénicas callejeras y algunas otras actividades culturales. El diseño de la plaza, sin embargo, parece no ser apto para grandes convocatorias o actividades de asamblea, debido fundamentalmente a su organización espacial y la dimensión de sus “lugares”. Durante varios años la plaza funcionó como el sitio de congregación para la feria de artesanos, evento local de mucha convocatoria que se da durante el mes de octubre, y que, debido justamente a su gran convocatoria, tuvo que trasladarse a la Plaza Rivadavia, espacio central de la ciudad. Ello terminó potenciando la Feria que en la actualidad cuenta con un reconocimiento a nivel nacional.

Un elemento a resaltar de la plaza es la presencia de especies arbóreas, algunas de ellas de gran calidad y/o porte que, con los años, han otorgado a la plaza y sus “pequeños lugares de estar,” buenas sombras, buenas texturas, buena calidad acústica, color y estacionalidad.

Actualmente, y a juzgar por las nuevas miradas sobre el diseño del espacio público, este espacio presenta algunas condiciones poco aptas para su correcto funcionamiento. La presencia de desniveles complica el traslado de personas con movilidad reducida, las alturas de los muros de contención de canteros, y los senderos angostos entre estos presentan condiciones potencialmente inseguras, la iluminación artificial resulta en fuertes sombras por la noche y la conexión con los pasajes que organizan la manzana es difusa y por momentos incómoda, dado que obliga a marchas y contramarchas en el andar. Por otro lado, las nuevas demandas de espacios públicos abiertos, fácilmente reconocibles, seguros y flexibles en cuanto a sus potenciales usos, obligan a revisar y consecuentemente proponer una nueva identidad a este lugar.

En relación a las calles internas de la manzana algunas muestran actividad social intensa mientras que otras son casi exclusivamente utilizadas por vehículos y tránsito peatonal rápido. Los pasajes asociados a calle Brown (entre esta y Arribeños), quizá en parte por encontrarse frente a las paradas de micros, cuentan con comercios importantes hacia la vía pública, áreas destinadas a gastronomía, mejor calidad espacial y resoluciones de diseño del espacio público que brindan un mayor deleite del sector, comparadas con las calles asociadas a calle Saavedra. Estas últimas, sirven generalmente para estacionar o sencillamente para retomar circulaciones vehiculares. La presencia de residencia en ellas colabora en que sus bordes sean mayormente utilizados por los habitantes de los edificios. Su carácter es muy utilitario y sus angostas veredas no parecen ser aptas para la ubicación de comercios de intensa concurrencia del público.

Por último, quizá el punto de mayor importancia, la presencia de edificios en altura (en particular el edificio Taberner) y el emplazamiento general del vacío, suelen resultar en fuertes contrastes de luces y sombras durante el día, a partir de condiciones de asoleamiento diversas y variantes según la estación del año.

Vale mencionar, para quienes no conocen la ciudad, que las calles Arribeños y Olivieri, si bien se muestran en planos como “calle”, no permiten actualmente el tránsito vehicular en todo su recorrido debido a que sus últimos tramos (desde Calle Beltrán hasta calle O’Higgins) son exclusivamente de uso peatonal y podría decirse que perceptivamente (y formalmente) ya forman parte de la Plaza Lavalle.



Imagen 10 – Foto aérea de Plaza Lavalle (2024)

Un aspecto no menor que afecta el conjunto, y al centro, y por el cual han existido diferentes propuestas a través de los años, es aquello referido a la disponibilidad de espacios para el estacionamiento público. En relación a ello han habido marchas y contramarchas, intentos de desestimar el uso del vehículo, contrapuesto a la bajísima disponibilidad de espacios en todo el sector, acompañado por la presencia de algunas residencias nuevas (edificios de departamentos), la necesidad de potenciar y servir a la movilidad de vecinos que llegan al centro desde los barrios por sus propios medios, propender al uso de la bicicleta pero en simultáneo asumir la complejidad que representa el ancho existente en las calles del sector, expandir el área comercial del centro sin provocar molestias a los vecinos que habitan cerca de este. En fin, como en toda ciudad en proceso de cambio, la

presencia del vehículo plantea una serie de condiciones que demandan reflexión y una concepción acordada de lo posible a corto, mediano y largo plazo.

### 2.1.5 Delimitación del área de propuesta para el actual concurso.

El área sobre la que ha de proponerse en el presente concurso, es aquella delimitada por las calles O´Higgins, Brown, Donado y Saavedra. Para el caso de las intervenciones sobre el espacio público en calles Donado y O´Higgins las propuestas podrán extenderse hasta la Línea Municipal frente al Mercado y la Línea Municipal frente a Plaza Lavalle respectivamente. En ambos casos los participantes podrán proponer un tratamiento de la calzada diferente al existente y las veredas de uso peatonal de los frentes mencionados, aunque el vehículo seguirá recorriendo el sentido actual. Para el caso de calles Brown y Saavedra, dado que ambas forman parte de un sistema circulatorio que debe garantizar la continuidad del movimiento tal se observa actualmente, el límite de las propuestas se constituye en el actual cordón cuneta de las veredas asociadas a la manzana, es decir se ha de proponer hasta el inicio de calzada.

En relación a las alturas, para el caso del mercado, se procurará no superar en ningún caso la altura del tanque de reserva existente en el edificio y para el caso de la plaza se buscará que cualquier elemento propuesto, a excepción de luminarias o piezas específicas que así lo demanden, no supere la altura del sistema de rampas de acceso a las cocheras del mercado.

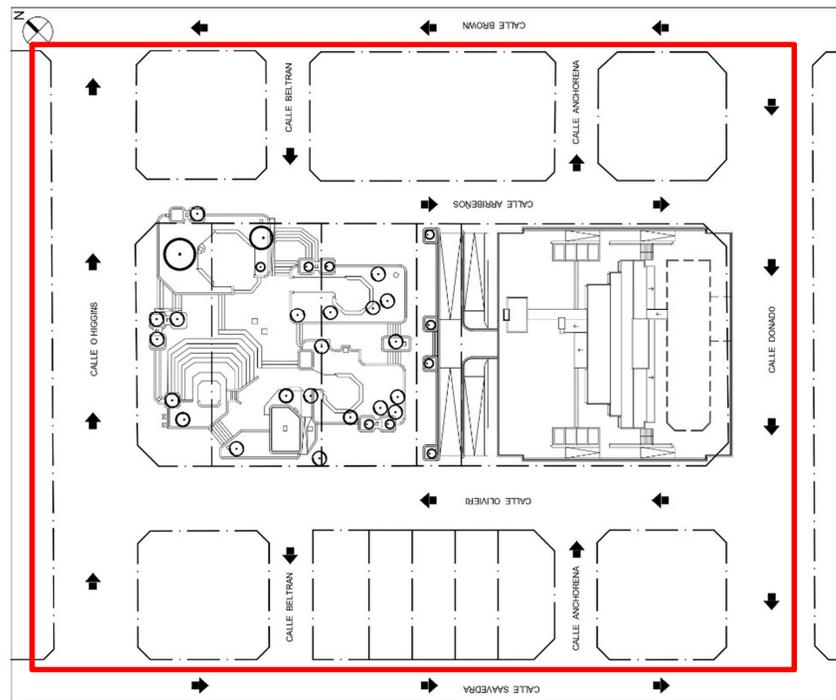


Imagen 11 – Delimitación del área del concurso (2024)

### 2.1.6 Cualificación de las partes componentes del conjunto Mercado-Plaza-Calles-Pasajes.

El presente apartado intenta cualificar (valorar) a *prima facie* la importancia de los elementos centrales que conforman el conjunto urbano y que son reconocibles por la sociedad local. Lejos de constituirse como condicionantes de las propuestas, estas valoraciones intentan reflejar y describir lo que las piezas significan para la ciudadanía bahiense.

Sin lugar a dudas, el espacio urbano “**Plaza Lavalle**”, aun denominada muchas veces como “Plaza del Sol”, se reconoce como un espacio público con identidad propia y diversos eventos a través de su historia (culturales, políticos, sociales, etc.) lo han transformado en un punto de referencia local. Sus 3 bordes contenidos por edificación, o dicho por su opuesto su único frente a calle O´Higgins, la distinguen de cualquier otra plaza de la ciudad.

Los pasajes o “*callecitas del mercado*” (Arribeños, Anchorena, Olivieri y Beltrán) representan un lugar único de Bahía Blanca. Su calidad y conformación espacial, sus diversas y específicas relaciones alto - ancho, su forma de abrirse hacia la plaza desde las calles de borde, invitan a retirarse momentáneamente del “ruido” del centro e ingresar en un sector que, a pesar de su posible uso vehicular, parece exclusivamente destinado al peatón. Así se observa, por ejemplo, la calle Anchorena que se ha transformado en un pequeño patio gastronómico asociado al *Ex-Hotel Italia* (actualmente Big Six) y el clásico restaurant local “*Gambrinus*”. La circulación vehicular en estas calles es casi exclusivamente de servicio, de muy baja velocidad, prácticamente no cuentan con estacionamiento y presentan anchos aptos para el movimiento complementario vehículo-peatón.

El “**Mercado Municipal**” es también un edificio rápidamente reconocido por el vecino bahiense. Su nivel de acceso, el zócalo que fuera desde los inicios de uso comercial/gastronómico, desarrollado con un mismo lenguaje en todo el perímetro del edificio, es una imagen presente en toda la población y reconocida incluso por visitantes de ciudades vecinas. Sus frentes vidriados, sobre todo aquellos que se apoyan sobre calle Donado, su carácter abierto, sus escalinatas y rampas (territorio de juego para los niños), sus angostas veredas, los olores a pescado fresco, etc., forman parte de la memoria del bahiense. Estas características se distinguen de, y contrastan con, los pisos superiores del mismo edificio, a tal punto que ellos se reconocen sencillamente como una caja de hormigón, de un interior ininteligible, y prácticamente no conocido por la población. Las rampas de acceso a las cocheras (pisos altos del edificio), sin embargo, son reconocidas por el paseante, no tanto por su uso, sino por sus formas distintivas y su composición sobre el frente del edificio. Las obras en la terraza son prácticamente desconocidas para el ciudadano común. Aun en la época en la que allí funcionaba el Consejo Deliberante pocos eran quienes accedían a este lugar, a pesar de su condición única (como potencial lugar de uso público) para observar desde lo alto la plaza y los edificios que la enmarcan, a modo de mirador. Por último, para quienes han visto la plaza nacer como tal, el arbolado ha representado casi la medida por la cual se mide la historia del lugar y para los vecinos del sector representan un amplio abanico de condiciones espaciales para el recreo, descanso, ocio, etc. Como todo “material blando” del espacio público demanda mantenimiento, pero es definitivamente un recurso importantísimo de la plaza.

## 2.2 OBJETIVOS GENERALES

Tal se detalla en el convenio entre el promotor (MBB) y el organizador (CAPBA 10), y como resultado de un trabajo directo con algunas instituciones relacionadas directamente al lugar, se establecen los siguientes objetivos generales que sirven de marco al llamado a concurso como a la evaluación de las propuestas.



- Consolidar el valor patrimonial y urbanístico del sitio, Mercado y Plaza, y revalorizar las instalaciones en su conjunto mediante una refuncionalización del Mercado y Plaza Lavalle.
- Crear conciencia sobre la importancia del espacio público en la interacción y el desarrollo social y cultural de la comunidad.
- Adecuar y/o reformar las construcciones existentes en concordancia con los nuevos requerimientos para este tipo de espacios de uso mixto tal lo ha manifestado el Municipio como su objetivo para la comunidad.
- Incentivar la participación de la comunidad en proyectos públicos, a través de sus instituciones.
- Atender el desarrollo de arquitectura sustentable, como garantía de inversión.
- Crear un centro, nodo o referente urbano-arquitectónico cultural en un sector ampliamente reconocido por la población de Bahía Blanca y que además sirva de atracción al turismo de la región.

### 2.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Refuncionalizar y poner en valor todos los sectores del Mercado a destinarse al uso público. (Ello no incluye las cocheras)
- Lograr un tratamiento unificado de todos los espacios públicos de la manzana, incluidos sus bordes.
- Mejorar la relación de la plaza con las vías de circulación peatonal y vehicular que la rodean.
- Lograr una vinculación clara, directa y bien articulada entre calles, plaza y mercado.
- Readecuar los sectores del mercado para los usos planteados en el programa.
- Proponer y/o re-proponer usos posibles para algunas áreas del edificio.
- Consolidar, mediante la mejora de las instalaciones del mercado, actividades tendientes a la comercialización de alimentos y otros productos producidos y elaborados en la región, como así también espacios destinados a la gastronomía.
- Proponer obras en el piso superior y terraza del edificio, destinadas a actividades culturales, en particular para las nuevas modalidades de expresión artística joven.
- Proponer para la plaza obras que claramente sirvan de soporte a la interacción y encuentro social, manifestaciones artísticas callejeras, congregaciones de grupos o asociaciones con fines específicos, todas ellas ajustadas a las modalidades de la época, y para todas las edades.
- Proveer servicios públicos básicos de bajo mantenimiento (baños, cabina de información y otros).
- Dotar el lugar de obras amigables con el medioambiente, o que mejoren las condiciones ambientales.

## CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES

### 3.1 INTRODUCCIÓN

El espíritu de cualquier propuesta será la refuncionalización y puesta en valor del Mercado Municipal: su planta de acceso con su entepiso, las modificaciones necesarias al estacionamiento en subsuelo, que seguirá funcionando como estacionamiento de servicio y área de carga y descarga de productos, y la terraza y último piso con las obras que allí se encuentran. Además, se buscará que el conjunto Plaza y Mercado funcionen como una unidad urbana, entendiendo que el mercado hace de respaldo y contención del vacío logrado por los edificios construidos sobre el perímetro de la manzana. Dado el carácter del concurso y considerando que la búsqueda del PROMOTOR se centra en propuestas posibles y en contar con variedad de alternativas de intervención es que el grado de precisión en los requerimientos será un tanto flexible, asumiendo además que la propuesta seleccionada en primer lugar seguramente será sometida a ajustes propios al desarrollo de un anteproyecto. No por ello deben obviarse algunos aspectos referidos a los usos, construcción y mantenimiento de las eventuales obras que deben ser abordados y resueltos por las propuestas. Debido a las actividades que se realizarán en el edificio y la plaza, y dado el carácter público de las obras, se contemplarán condiciones relacionadas a la accesibilidad, seguridad para el peatón, uso diurno y nocturno del complejo, francos y seguros accesos de vehículos de servicio, emergencia y mantenimiento, etc. Las propuestas han de considerar un uso continuo de las instalaciones desde las 8:00 hs hasta las 2:00 hs. Esto es: “...se busca que la vida social del área se desarrolle durante el transcurso de todo el día, en fines de semana, feriados, vacaciones, etc.” (Notas de reuniones preliminares). El límite de horario (2:00 de la mañana) es de carácter ilustrativo, dado que los edificios que rodean la plaza y el mercado son de residencia permanente y los ruidos de las actividades podrían generar molestias a los vecinos. Se proveerán sectores de encuentro, sectores de permanencia con sombra, servicios públicos básicos (baños), y un pequeño centro o cabina destinada a informar al ciudadano o turista sobre la ciudad y sus lugares y actividades de relevancia. Es indispensable contemplar todo lo referido a la responsabilidad ambiental y eficiencia energética, con la posible utilización de energías alternativas, buscando el justo impacto al medio. Sirve recordar que la manzana cuenta con edificios patrimoniales de gran valor y que tanto la plaza como el mercado han de sostenerse en el tiempo como espacio de uso público intenso por lo que se han de valorar las propuestas que resignifiquen el **paisaje urbano consolidado** para el bahiense: La plaza seguirá siendo plaza y el mercado seguirá siendo mercado. A título informativo la administración, mantenimiento y asignación final usos planteados en las propuestas será potestad y responsabilidad del Municipio de Bahía Blanca. Este dato no es menor en tanto las propuestas se evaluarán también desde una concepción de lo posible, en términos de su ejecución y eventual/futuro mantenimiento.

### 3.2 CONSIDERACIONES DE DISEÑO

Dado el carácter histórico, social, cultural y comercial del sector y la fuerte impronta urbana de las obras, no han de soslayarse las preexistencias, su disposición y espacialidad de los vacíos. **No se aceptarán propuestas que modifiquen o reformen de forma menor o sustancial las cocheras que se ubican entre la planta de acceso y su entepiso, y la terraza con su piso superior. Estas obras son en su mayoría de propiedad privada y seguirán siendo utilizadas con el propósito por el que fueron concebidas y construidas. En relación a las rampas de acceso existentes cualquier propuesta garantizará, indefectiblemente, el ingreso y egreso seguro de vehículos. Este aspecto debe tomarse como excluyente para la aceptación de las propuestas.** El ascensor existente, aquel que sirve para moverse desde el subsuelo hasta el último piso, **no podrá ser utilizado por el público**, tanto por su

dimensión como por su ubicación, y porque su modificación implicaría indefectiblemente reformar la estructura del edificio. Tampoco podrán demolerse o perforarse sectores de la estructura de las cocheras. Dicho esto, y considerando *a priori* las alternativas posibles, puede decirse que indefectiblemente se ha de proyectar un acceso a los pisos altos del mercado por fuera del edificio.

A partir de todo ello se establecen entonces algunos conceptos centrales a tener en cuenta por los PARTICIPANTES:

- 3.2.1 Relación con el entorno:** todas las propuestas buscarán que las obras nuevas respeten las características de las pre-existencias. Las veredas perimetrales son muy utilizadas por los vecinos y paseantes y, a juzgar por la actividad social buscada para el sector, es que han de proponerse senderos seguros, accesibles, de ancho considerable y desprovistos de barreras, con dársena de ascenso y descenso de pasajeros, rampas de cordón, etc. Toda propuesta alcanzará las líneas municipales de las propiedades privadas garantizando que el acceso a las mismas no se vea modificado (comercios, accesos a residencias, etc.) La conexión entre el plano "0" o vereda pública y el piso de acceso al mercado será franco, con diseños universales, rampas y/o elevadores mecánicos que aseguren el desplazamiento (seguro y sin sobre-esfuerzo) de un nivel a otro. Se buscará una conexión franca y fácilmente reconocible entre la plaza y el mercado. Los puntos de ingreso a la planta superior o terraza se lograrán desde el nivel de vereda, a través de medios mecánicos en uno o varios lugares a criterio de los proyectistas. Allí aparecerán puntos de control de acceso y egreso de personas. Todas las obras respetarán las normativas de seguridad para el egreso en caso de emergencias. Se podrán considerar alternativas que propongan la elevación (a nivel de vereda) de las calzadas de calle Donado y O´Higgins. En todo caso, y sea cual fuere la propuesta, el espacio público frente al mercado sobre calle Donado y frente a la plaza sobre calle O´Higgins será considerado como parte del conjunto y se buscará se perciba como una unidad. En este sentido, si bien la plaza se encuentra actualmente contenida por el arbolado sobre vereda y los edificios de borde, se valorarán aquellas propuestas que trabajen la calzada y vereda como un único plano de movilidad peatonal, tal como se observa en varios puntos de calle O´Higgins y Alsina, extendiendo el espacio "Plaza" hasta la Línea Municipal de la vereda de enfrente.
- 3.2.2 Los bordes y las vialidades:** No se podrán modificar los sentidos de las calles que rodean la manzana (Brown, Donado, Saavedra y O´Higgins) pero se podrán proponer alternativas de movilidad vehicular de servicio en las calles internas del sector. La movilidad vehicular interna se considerará como de excepción, o de servicio o emergencia, o exclusiva a los residentes de los edificios del sector. Podrán plantearse espacios de estacionamiento siempre que estos no condicionen la calidad del espacio público claramente buscado como un espacio de prioridad peatonal.
- 3.2.3 De las obras pre-existentes:** En este punto, esencial en los concursos de intervenciones a obras construidas, quede claro, tanto para participantes como para el jurado que:
- Las áreas mencionadas como no plausibles de intervención (cocheras y rampas) así quedarán: no intervenidas. Las propuestas que propongan en contraposición a ello quedarán automáticamente desestimadas para su valoración.
  - No se autoriza (ni sería deseable) que los proyectos propongan tomar contacto con los edificios patrimoniales y que han sido concebidos como obras exentas de medianeras o de perímetro libre. Específicamente el Ex - Hotel Italia (hoy Big Six) y el edificio Taberner no se podrán intervenir y los solados que los rodean mantendrán su nivel actual.

- Las propuestas para la plaza tendrán en cuenta el arbolado existente, en particular algunos individuos, como el ombú, el *celtis australis* o Almez, los jacarandás, cuyo porte y estado le aportan singularidad y una espacialidad distintiva a su sector; y otros, como el palo borracho, que otorga color, gracia y sirve de foco visual. Entiéndase que cualquier propuesta de retiro deberá ser profundamente justificada.
- Para el caso de las intervenciones en el interior del mercado las mismas no afectarán su estructura portante.
- No se aceptarán excavaciones debajo del edificio del mercado y, en caso de proponer grandes movimientos de suelo estos quedarán sujetos a una evaluación costo beneficio.

**3.2.4 Relación con la sociedad:** Se busca que las propuestas puedan ofrecer un **renovado** atractivo a los habitantes de la ciudad. En este marco resulta esencial que los trabajos atiendan las necesidades y deseos de las diferentes bandas etarias (niños, adolescentes, jóvenes, adultos y ancianos). Se esperan resoluciones que seduzcan por su calidad espacial, atractivo sensorial, y fundamentalmente que otorguen a la sociedad la posibilidad de encuentro e intercambio social. Por último, se busca que los proyectos contemplen las actividades que tradicionalmente se llevan a cabo en este tipo de espacios y se verá con agrado que se propongan actividades y eventos cuya modalidad sea de actualidad. En este sentido, por ejemplo, la gastronomía, que se ha convertido en un atractivo de singular potencial para la sociabilización espontánea, podrá formar parte de propuestas alternativas cuando así lo consideren apropiado los participantes.

**3.2.5 Carácter del Espacio Público:** Toda propuesta para la plaza y las áreas anexas han de propender a vistas largas, movilidad segura, espacios amplios con algunos sectores de carácter más íntimo o acogedor. La plaza debe comprenderse como un gran espacio de encuentro en el que puedan desarrollarse actividades organizadas (ferias, actos, recitales, etc.) o espontáneas como la danza grupal, el rap, Hip Hop, etc. Es decir, el espacio debe ser convocante, apto para congregar grupos de personas, con sector o sectores de presencia focal o tipo escena y de bajo y rápido mantenimiento. Dicho esto, se valorarán aquellas propuestas que mejoren la relación actual de piso absorbente contra el solado duro. Actualmente, aunque la presencia de árboles le otorga colorido y texturas naturales, el suelo absorbente representa menos de un 10% de la totalidad de los solados públicos de la manzana. Por último, se verán con agrado las propuestas que sumen espacios de sombra para los calurosos días del verano bahiense y protecciones o reparos para los días frescos y ventosos de invierno.

### 3.3 VALORACION DE LAS PROPUESTAS

En otra dimensión, los proyectos también se evaluarán, y finalmente se seleccionarán, en función de algunas **condiciones de preferencia**, a saber:

**3.3.1 Viabilidad.** Se verá positivamente toda propuesta que demuestre que su ejecución es viable (técnica y económicamente) además de una preocupación por el fácil, bajo ó nulo mantenimiento de las eventuales obras. Se entiende como viable además que las inversiones se ajusten a la escala del conjunto (plaza-mercado) y a las actividades a realizar en él, una ecuación costo-beneficio difícil de registrar técnicamente pero posible de evaluar intuitivamente.

- 3.3.2 Sustentabilidad.** Se verán altamente valoradas la reducción del consumo energético y la reducción de emisiones, el tratamiento primario/correcto de residuos y la utilización y/o reutilización racional de recursos.
- 3.3.3 Mejora sustancial del área.** Otra variable de evaluación será la capacidad de la propuesta de producir una transformación que renueve el uso del área y sostenga su apropiación continua por parte de la población.
- 3.3.4 Flexibilidad.** Se entiende esto en términos de la posible diversificación de actividades a realizarse en un mismo espacio y la conectividad entre todas las áreas y sectores: calles, plaza, puestos de venta y locales gastronómicos dentro del mercado, área de actividades culturales en terraza y último piso.
- 3.3.5 Tratamiento de borde.** Respecto de los bordes de la manzana (macro manzana) se evaluarán positivamente los proyectos que ofrezcan aptas condiciones de conexión (espacial, visual, peatonal y vehicular) tanto con las veredas adyacentes o próximas y que no interfieran con el normal funcionamiento de las calles existentes. Finalmente, los bordes han de evaluarse como límite de un espacio y como inicio del mismo, por lo que han de tomarse como un elemento que otorgue identidad urbana al conjunto.
- 3.3.6 Permanencia.** Se entiende que las propuestas y sus eventuales obras deben ser soluciones con vocación de permanencia y que atiendan a la perdurabilidad de ellas en el tiempo. Así entonces los materiales y tecnologías a proponer para los proyectos, se presentan como un ítem de alta importancia.
- 3.3.7 Novedad.** Se ponderarán positivamente, los proyectos que expongan en su concepción, concepto y materialidad ideas innovadoras a ser usadas en un espacio público y en el edificio del mercado. Se entiende además que estas ideas podrían colaborar al carácter **simbólico** de la intervención posibilitando presentar al conjunto para una refundación del mismo.

#### 3.4 REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS

- 3.4.1 De la planta de acceso al mercado y su entrepiso.** Hablamos aquí de la planta principal del edificio. Será de fácil y claro acceso. Entre el nivel de la vereda pública y el nivel interior del edificio no aparecerán barreras y es fuertemente recomendable la consideración de alternativas de ingreso. Aunque podrán jerarquizarse los puntos de acceso al interior se requiere que el edificio cuente con ingresos en todos los lados de su perímetro. La planta debe exponer en su organización los medios de salida seguros. Sus pasos, pasillos o circulaciones públicas internas nunca serán menores a los 2 mts de ancho útil. Podrán existir circulaciones de servicio que conecten locales con sus áreas de acopio o depósito, o prevean movimientos internos siempre considerando la cantidad y tipo de actividades y locales que ellas vinculan. Todos los locales destinados a actividades humanas contarán con su debida ventilación (preferentemente natural o en su defecto forzada por medios mecánicos) y una iluminación apta al funcionamiento del lugar. Ambos aspectos han de ser considerados por los participantes en sus propuestas. A título informativo, hasta el momento de su cierre, el mercado contó con  $\pm 56$  locales entre aquellos destinados a la venta de productos y gastronomía, todos ellos con sus áreas de depósito y servicios.

- 3.4.1.1 Puestos de venta.** Los puestos de venta podrán ser de variadas dimensiones atendiendo a la diversidad de productos a comercializarse. Podrán tener una relación a la vía pública, al interior del edificio o a ambos. Serán discriminados como comercios de productos frescos, envasados, de uso temporario, de concesión permanente, etc. a criterio de los proyectistas quienes, sea cual fuere dicho criterio deberán explicitar en láminas y/o memoria el concepto desarrollado. Los puestos de venta y los espacios de gastronomía compartirán la superficie principal del Mercado por lo que ellos están directamente relacionados entre sí. En este sentido se ha estudiado y acordado que una relación aproximada 70-30 (en cantidad de unidades o locales) entre puestos de venta y espacios de gastronomía podría asegurar un equilibrio coherente para la mixtura social y comercial. Esta información no debe tomarse como taxativa sino más bien como un aporte a los proyectos, y no será tomada como determinante en la selección de propuestas siempre que ellas presenten ambas posibilidades. Las propuestas podrán considerar la flexibilidad de las divisiones y tamaños, diversidad de configuraciones o agrupaciones, etc. las que quedarán claramente expresadas en la documentación gráfica.
- 3.4.1.2 Locales gastronómicos.** Para los locales destinados a gastronomía ha de considerarse que los mismos podrán permanecer abiertos durante todo el día, sirviendo desayunos, almuerzos, meriendas y cenas. Su tamaño y ubicación dependerá de las consideraciones de los participantes, aunque se recomienda un rápido reconocimiento de los mismos desde los espacios públicos exteriores. No se detalla una cantidad de locales ni una superficie específica, sin embargo, y solo a título de sugerencia, debiera contemplarse que entre todos los locales se puedan servir en simultáneo un número mínimo aproximado de 150 personas
- 3.4.1.3 Servicios sanitarios y otros.** Cada espacio y cada actividad concebida o planteada en los proyectos deberá contar con locales y/o servicios sanitarios que en casos podrán agruparse y en casos serán de uso exclusivo de cada concesionario o concesionarios. La planta principal contará con servicios de baños públicos aptos para servir ancianos, niños, discapacitados, y usuarios en general, atendiendo incluso a las actuales percepciones de género. Se sugiere fuertemente una concepción “universal” de los mismos, aunque ello no sea excluyente. Actualmente el edificio cuenta con sanitarios (baños) pero los mismos son de dificultoso acceso y de dimensiones exiguas para la población que se espera atienda y use el lugar. Los mismos podrán ser reutilizados considerando lo antes expresado.
- 3.4.1.4 Entrepisos de servicio.** En relación al entrepiso existente, se observará que el mismo cuenta con diferentes alturas útiles, ello devenido (o como resultado) de la variación de los niveles de las cocheras superiores. Los locales que cuenten con altura mayor a 2,50 mts podrán destinarse a actividades humanas, el resto será destinado sin excepción al acopio de materiales, productos, depósito, salas de máquinas, etc.
- 3.4.1.5 Conexión con el subsuelo.** Desde su concepción y construcción el edificio cuenta con una rampa de grandes dimensiones que conecta el subsuelo con el piso principal. Dicha rampa, de atractivo formal y espacial, ha sido clausurada (tapiada) por motivos de seguridad e higiene, y por representar un conflicto de circulaciones entre los puesteros y el público en general. Queda a criterio de los participantes su utilización, y/o destino final que, sea cual fuere el mismo, quedará explicitado en el proyecto. El subsuelo, destinado al estacionamiento y área de carga y descarga, estará vinculado de forma ágil, clara y segura, con los puestos de venta y locales de gastronomía en el piso superior. No podrá modificarse su configuración, mucho menos su estructura portante. Aparece también allí una subestación de la empresa proveedora de Energía Eléctrica (EDES) que deberá, inicialmente, permanecer en el lugar.

- 3.4.1.6 De la marquesina de frente.** Originalmente el edificio exhibía una marquesina o estructura liviana de chapa traslúcida fijada a una estructura metálica anclada a la estructura de hormigón. Restos y tramos de la misma pueden observarse en las fotos. Se ha asumido que el propósito de la misma era empatar en una única línea los desniveles de las cocheras en pisos superiores y cubrir áreas de los entresijos de exclusivo uso de los puesteros. Queda a criterio de los proyectistas su restitución, demolición o retiro total, o reemplazo por otro elemento.
- 3.4.2 De la terraza y las obras del último piso.** En este punto el municipio busca propuestas destinadas a actividad cultural que hagan uso tanto del espacio interior existente como del exterior (terrazas). Aunque no sea excluyente se desalienta fuertemente la demolición de las obras que sirvieran originalmente al Consejo Deliberante, a excepción de la ampliación ya mencionada en el apartado 2.1.4. (edificio azul) cuyo destino quedará a criterio de los proyectistas. Cualquiera sea el caso se deberán proveer al menos una sala de superficie considerable para actividades de concurrencia de  $\pm 60$  personas (charlas, exposiciones, debates, etc.), salas menores de muestras temporarias o instalaciones, algunos locales de reuniones y oficinas de administración, servicios (baños y kitchenette), área de recepción o hall, etc. Se vería con agrado que la ex - sala de sesiones del Consejo Deliberante de la ciudad, por su valor simbólico e institucional, permanezca con sus cualidades espaciales. Las divisiones existentes, a excepción de aquellas que forman parte de la estructura principal del edificio o las obras cubiertas podrán modificarse, reformarse y ajustarse a las necesidades de los proyectos. Podrán proponerse locales o un sector de gastronomía o cafetería, aunque sus horarios de servicios quedarían sujetos a los horarios de ingreso público al complejo. De plantearse un espacio de gastronomía o cafetería el mismo buscará no competir con el resto de las actividades del lugar, sino más bien complementarlas. Lo mismo ha de decirse de un espacio o local de comercialización o “shop” de productos asociados al centro cultural y sus actividades. Vale aquí sugerir que la cabina de información a ubicarse sobre el espacio público a nivel de calle podría estar directamente asociada a las actividades a desarrollarse en terraza o cubierta. Las propuestas podrán cubrir parcialmente sectores de la terraza pero nunca su totalidad. Es requisito del presente concurso disponer de superficie exterior de valor y calidad en la cubierta del mercado, su atractivo y potencial merece ser cuidadosamente observado por los participantes al momento de plantear sus propuestas. Será un fuerte criterio de diseño y resolución que todo el conjunto en los pisos superiores sea flexible, seguro y permita la simultaneidad de actividades variadas. Se vería con agrado además que las actividades culturales a desarrollarse en los pisos altos, en particular la terraza, pueda ser percibida desde Plaza Lavalle, ya sea por trabajos con la iluminación, presencia de instalaciones u otras/os, que inviten a la exploración o visita del lugar por quienes caminan o pasean en el nivel “0”.
- 3.4.3 De la conexión entre el nivel de calle y los pisos altos destinados a la actividad cultural.** Sin duda este aspecto será central al éxito del proyecto. Tal como se mencionó en el apartado 3.2 si no han de intervenir los pisos intermedios del edificio destinados a cocheras, y no se autoriza la utilización de los medios de vinculación vertical existentes, queda claro que el, o los elementos que ha(n) de vincular el nivel de calle con la terraza será una **obra nueva**. Dicha(s) obra(s), por su(s) eventual(es) porte(s) y por lo que ha de demandarse de ella(s) será(n) cuidadosa y responsablemente ubicadas en la planta “0”. Se asume además que contará con medios mecánicos de elevación, posibles escaleras de servicio o emergencia, áreas de control de ingreso y egreso de público, y que su imagen seguramente pasará a formar parte del paisaje urbano del sector. Es de considerarse que dicho elemento hará las

veces de puerta y/o indicador de un punto relevante del conjunto plaza-mercado, que contará con estructura(s) propia(s), forma(s) propia(s) y que no podrá en ningún caso (excluyente) comprometer la estructura del edificio del Mercado Municipal. Dicho elemento o elementos podrán también vincular (no excluyente) el piso principal del mercado con los pisos altos (terraza y centro cultural) y a su vez la vía pública (nivel de calle).

- 3.4.4 De la materialidad de las obras.** Sea por medios gráficos (preferentemente) o textos, toda propuesta indicará las tecnologías y/o materiales propuestos para las obras, no solo por la relevancia que estos portan al momento de constituir la forma e imagen de “las cosas” sino porque el mercado en sí mismo expone una fuerte y contundente imagen debido a su materialidad. Además, es de interés al Municipio que el mantenimiento de todo lo construido no exija grandes inversiones y la periodicidad del mismo no sea condicionante para el correcto funcionamiento del conjunto.
- 3.4.5 Plaza Lavalle.** Tal como se viene anticipando en previos apartados es requisito para cualquier propuesta para la plaza que ésta garantice la seguridad, minimizando las situaciones de riesgo, la accesibilidad, la congregación o convocatoria natural de grupos de personas, y que además cuente con una vinculación franca y clara al Mercado Municipal, en particular a sus áreas de uso público. La plaza contará con baños públicos, todos ellos diseñados bajo criterios de “Diseño Universal”, una cabina, oficina o pequeño pabellón destinado a información del visitante, turista o ciudadano, buena iluminación, buena asociación de los espacios al arbolado, cruces peatonales seguros y protegidos para las calles Donado y O’Higgins y clara utilización de los pasajes o callecitas para consolidar la espacialidad (y continuidad) del vacío. En relación al arbolado se podrá proponer el plantado de nuevas especies para nuevas configuraciones o “lugares” y para el caso de algunos importantes individuos existentes (mencionados anteriormente), su retiro (no recomendado) deberá ser rigurosamente justificado. Dicho esto, hay algunos árboles cuyo tamaño y edad permitiría su trasplante. En caso de proponer algo al respecto deberá indicarse en la documentación (gráfica o escrita). Finalmente, considerando el clima local, es fundamental disponer de áreas de sombra, plantear posibles elementos de control del viento y sectores aptos para disfrutar del exterior en los fríos y cortos días de invierno.
- 3.4.5.1 Lugares de encuentro.** Se propondrán lugares de encuentro entendidos estos como espacios que puedan albergar a grupos de entre 25 a 30 personas, en ocasiones convocados por alguna actividad específica, y que su uso no interfiera con el normal funcionamiento del resto de la plaza.
- 3.4.5.2 Punto de información.** Se proveerá de un punto de información (cabina, pabellón, etc.) que constará de un mostrador y/o escritorio, pequeña área de espera, baño de servicio y kitchenette, y un espacio exterior de pertenencia o asociado en el que se pueda atender a grupos de turistas, estudiantes, etc. Su ubicación, obviamente, quedará a criterio de los participantes, aunque se sugiere considerar su proximidad a los sectores mas transitados o su rápida visualización desde los puntos de acceso a la plaza.
- 3.4.5.3 Espacio de asamblea o congregación.** La plaza debiera contar con algún sector que permita la reunión, asamblea o congregación eventual de grandes grupos de personas. Existen agrupaciones locales con un gran sentido de pertenencia a la plaza debido a que dicho lugar ha sido importante para su historia o participación ciudadana o política. Además, actualmente se dan allí espectáculos callejeros (música, humor, danza) que suelen atraer público de todas las edades y en el pasado se han realizado recitales que, debido al tamaño de la plaza, han tenido que desplazarse a otros sitios. El emplazamiento, dimensión,

configuración, etc. de este espacio quedará a criterio de los PARTICIPANTES y no será necesaria su denominación específica en planos dado que se asume su reconocimiento será natural al momento de evaluar las propuestas. Este espacio además podrá servir en ocasiones para la instalación de ferias itinerantes o similares, tal como se observa en otros sectores de la ciudad.

**3.4.5.4 Gastronomía.** Considerando que se busca desarrollar cierto volumen de actividad asociado a la gastronomía es que sería de valorar que las propuestas dispongan sectores a utilizarse para la disposición de mesas y sillas al exterior. A priori pareciera que los bordes de la plaza serían los lugares más indicados, aunque ello no es en absoluto excluyente. Se desalentará la instalación de *Food Trucks* debido que otros sectores de la ciudad ya cuentan con espacios destinados a este tipo de gastronomía. Es posible que entre las propuestas aparezcan expansiones de las áreas de gastronomía del mercado sobre la plaza y ello será valorado positivamente salvando que ellas debidamente garanticen la seguridad de los usuarios en tanto se eviten conflictos con los desplazamientos de vehículos que acceden a las cocheras.

**3.4.5.5 Áreas de juego para niños.** Se propondrán al menos 2 áreas dispersas para la instalación de juegos para niños. Serán de fácil acceso, y contarán con juegos especiales aptos para pequeños con movilidad reducida. Dichas áreas serán además equipadas con mobiliario e iluminación.

**3.4.5.6 De las áreas de servicio generales y otros.** Los baños de uso público sumarán en total una cantidad no menor a los 12 retretes en total, con sus correspondientes lavabos, áreas de guardado para el mantenimiento, etc. Los mismos estarán eventualmente a cargo de la administración del Mercado. Podrán ubicarse de forma dispersa o consolidados en un sector. Tal como se mencionó anteriormente los mismos contarán con un diseño universal evitando en la medida de lo posible la diferenciación de “baños para discapacitados.”

**3.4.6 Comentarios finales.** Dado el carácter comercial de calles Donado y O’Higgins, considerando las obras que se han realizado en ambas calles en los últimos años, y dada la búsqueda del presente concurso en cualificar los espacios públicos del centro es que se vería con agrado, aunque no es excluyente, que las propuestas conformaran una clara continuidad con estos espacios de circulación peatonal y vehicular. Vale aquí distinguir y diferenciar ambas arterias mencionando que calle Donado presenta un ancho mayor a calle O’Higgins, aunque debido a la altura de los edificios que sobre ella se apoyan, y su orientación, presenta sombras continuas y que O’Higgins es percibida por momentos como el punto de ingreso al área comercial. Mientras que en esta última, en este punto, la velocidad de marcha suele reducirse, en Donado, por el contrario, la velocidad de marcha vehicular suele incrementarse.

## CAPÍTULO 4. DOCUMENTACIÓN ANEXA

La documentación anexa ha sido seleccionada por la asesoría de varias fuentes de información entre la que podemos mencionar aquella provista por el Municipio, fotos y recortes del archivo del diario local (La Nueva, ex La Nueva Provincia), organizaciones, y algunos particulares que han trabajado sobre el área o el edificio del mercado. A ellos se les agradece su colaboración desinteresada. Parte de la documentación gráfica y fotográfica es de edición y/o de elaboración propia, sobre todo la información actualizada (2024). Los informes sobre el edificio y plaza son de dos tipos: **informes internos**, elaborados por las oficinas técnicas municipales e **informes externos**, elaborados por las Universidades a pedido del municipio. Algunos de estos informes datan de años anteriores (2020 a 2023) demostrando la preocupación del municipio por el estado del mercado y sus usuarios. Quede claro que la Documentación Anexa forma parte de las Bases y que, en caso de necesidad o de oportunidad, podrá sumársele información durante el transcurso del Concurso. En caso de ocurrir ello, altamente improbable, se le será informado a los inscriptos y se aclarará en los documentos de “Preguntas y Respuestas”, primera y/o segunda ronda.

### 4.1 Documentación Gráfica.

4.1.1 Archivo “MERCADO MUNICIPAL + PLAZA LAVALLE – B.Bca.dwg”. Incluye relevamiento del edificio y plaza, y formato de láminas para la presentación de las propuestas.

Enlace: [https://drive.google.com/file/d/1k54tIVVJND0nrz-mLqiyGwx-sS5U5aef/view?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/file/d/1k54tIVVJND0nrz-mLqiyGwx-sS5U5aef/view?usp=drive_link)

4.1.2 Archivo “Mercado Municipal + Plaza Lavalle – B.Bca.rvt” (no incluye las obras en la cubierta).

Enlace: [https://drive.google.com/file/d/127QI8zCADHo4QcExuwNIY9T0vHjxwcSX/view?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/file/d/127QI8zCADHo4QcExuwNIY9T0vHjxwcSX/view?usp=drive_link)

4.1.3 Archivo de Revit a \*.dwg (3D).

Enlace: [https://drive.google.com/file/d/1tSCuLCZ-zt7eTIYhmb2CDowEfW4kBkUh/view?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/file/d/1tSCuLCZ-zt7eTIYhmb2CDowEfW4kBkUh/view?usp=drive_link)

4.2 **Documentación Fotográfica y videos.** Registro Fotográfico, videos peatonales, vuelo de dron y otros.

Enlace: <https://drive.google.com/drive/folders/1-Eb7FmQBKjykgBa1nya14rT9i9rcxI2D?usp=sharing>

4.3 **Convenio suscrito entre el Promotor (MBB) y el Organizador (CAPBA D10).**

Enlace: <https://drive.google.com/drive/folders/1-AJYsCS-xf7h5dazGjF5zgr92JcHylfR?usp=sharing>

4.4 **Informes Internos (MBB) y Externos:**

Enlace: <https://drive.google.com/drive/folders/1-AJYsCS-xf7h5dazGjF5zgr92JcHylfR?usp=sharing>