

# POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA

MERCADO/ CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL



## POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA

### MERCADO/ CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL

#### 1 - SITIO/ CONTEXTO

Bahia Blanca - Contexto Regional.	Pág 01.
Bahia Blanca - Contexto Actual.	Pág 02.
Plan Desarrollo Local Bahia Blanca Bicentenario.	Pág 03.
Preexistencias/ Sector de Interes.	Pág 04.

#### 2 - PROPUESTA URBANA

Masterplan - Estrategias Proyectuales.	Pág 05.
Masterplan - Estrategias Proyectuales.	Pág 06.
Masterplan Renders.	Pág 07.

#### 3 - PREEXISTENCIAS

Area de Enfoque - Vista Aerea del Sector.	Pág 08.
Area de Enfoque - Galpones Invisibles.	Pág 09.
Area de Enfoque - Preexistencia N°1.	Pág 10.
Area de Enfoque - Preexistencia N°2.	Pág 11.

#### 4 - ESTRATEGIAS PROYECTUALES

Render General del Proyecto.	Pág 12.
Area de Enfoque - Esquema de Idea 1.	Pág 13.
Area de Enfoque - Esquema de Idea 2.	Pág 14.
Area de Enfoque - Esquema de Idea 3.	Pág 15.
Area de Enfoque - Esquema de Idea 4.	Pág 16.
Area de Enfoque - Esquema de Idea 5.	Pág 17.
Area de Enfoque - Esquema de Idea 6.	Pág 18.
Area de Enfoque - Esquema Posibilidad de Eventos.	Pág 19.
Render de "Cajas Moviles.	Pág 20.
Render vista General.	Pág 21.
Render Acceso desde Plaza.	Pág 22.
Render Acceso Semi Privado.	Pág 23.
Render Acceso desde Paseo Principal	Pág 24.
Render Acceso desde Estación de Tren	Pág 25.

#### 5 - RESOLUCIONES PROYECTUALES

Edificio - Planta Nivel 0.	Pág 26.
Render Interior Preexistencia N°2.	Pág 27.
Render Interior Preexistencia N°1.	Pág 28.
Render Sala de Espera, Oficinas Municipales.	Pág 29.
Edificio - Planta Nivel 1.	Pág 30.
Render Pasarela Exterior Oficinas Municipales.	Pág 31.
Render Interior Circulacion en Doble Altura	Pág 32.
Render Interior Pasillo Aulas Escuela Gastronómica.	Pág 33.
Area de Enfoque - Planta Vista Aerea.	Pág 34.
Render Perspectiva General, Cubierta Desmaterializada.	Pág 35.
Render Centro de Actividades Recreativas.	Pág 36.
Render Interior, Sala de Estar con Vistas al Bosque.	Pág 37.

#### 6 - PROYECTO/ PREEXISTENCIAS

Edificio - Estrategias Proyectuales: Mudulación y Cajas de Servicio.	Pág 38.
Edificio - Estrategias Proyectuales: Estructura y Cubierta.	Pág 39.
Edificio - Estrategias Proyectuales: Pasarela Piel y Pulmones Verdes.	Pág 40.
Edificio - Cortes A-A, B-B	Pág 41.
Edificio - Cortes C-C, D-D	Pág 42.
Edificio - Corte Perspectivado.	Pág 43.

#### 7 - DESARROLLO TECNICO

Desarrollo Tecnológico - Piel Ladrillo Suspendido.	Pág 44.
Render Degustación Gastronómica.	Pág 45.
Detalles Constructivos - Cerramiento/ Piel 1.	Pág 46.
Detalles Constructivos - Cerramiento/ Piel 2.	Pág 47.
Render Espacio Verde en Claustro.	Pág 48.
Render Exterior Vista desde la Calle	Pág 49.
Desarrollo Estructural - Fundaciones/ Losetas.	Pág 50.
Desarrollo Estructural - Cubierta.	Pág 51.
Desarrollo Tecnológico - Instalación de Incendio.	Pág 52.
Desarrollo Tecnológico - Instalación Agua Fria/ Caliente.	Pág 53.
Desarrollo Tecnológico - Instalación Acondicionamiento Termico.	Pág 54.
Render Exterior Pasarela Preexis 2, Vista Patio Central.	Pág 55.
Render Interior Preexistencia N°1, Mercado.	Pág 56.
Render Patio Preexistencia N°1, Mercado.	Pág 57.
Render final, vista Preexistencia N°1 Desde el Patio Central.	Pág 58.



**POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA, MERCADO/  
CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL**

**FAU** Facultad de  
Arquitectura  
y Urbanismo



**AUTOR: JULIAN REVELANTE GITLEIN - LEGAJO: 35758/5.  
TITULO: POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA.  
SUBTITULO: MERCADO/ CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL.  
DOCENTE: MARIANO VALTUEÑA.  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO - UNLP.  
TVA3 – GANDOLFI / OTTAVIANELLI / GENTILE.  
FECHA DE DEFENSA: 22 DE FEBRERO 2024.**

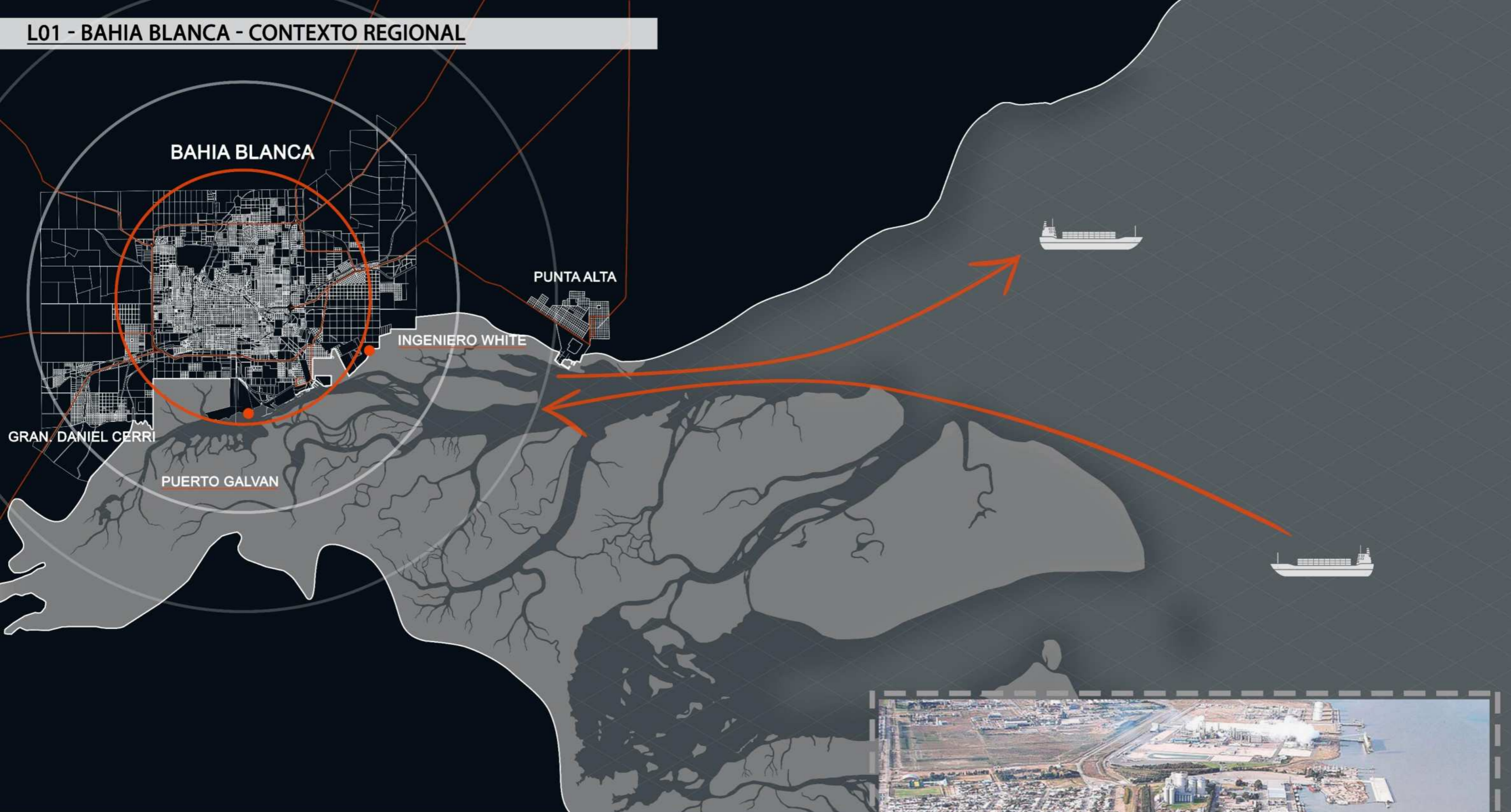




# ETAPA 1 - SITIO/ CONTEXTO







### BAHÍA BLANCA

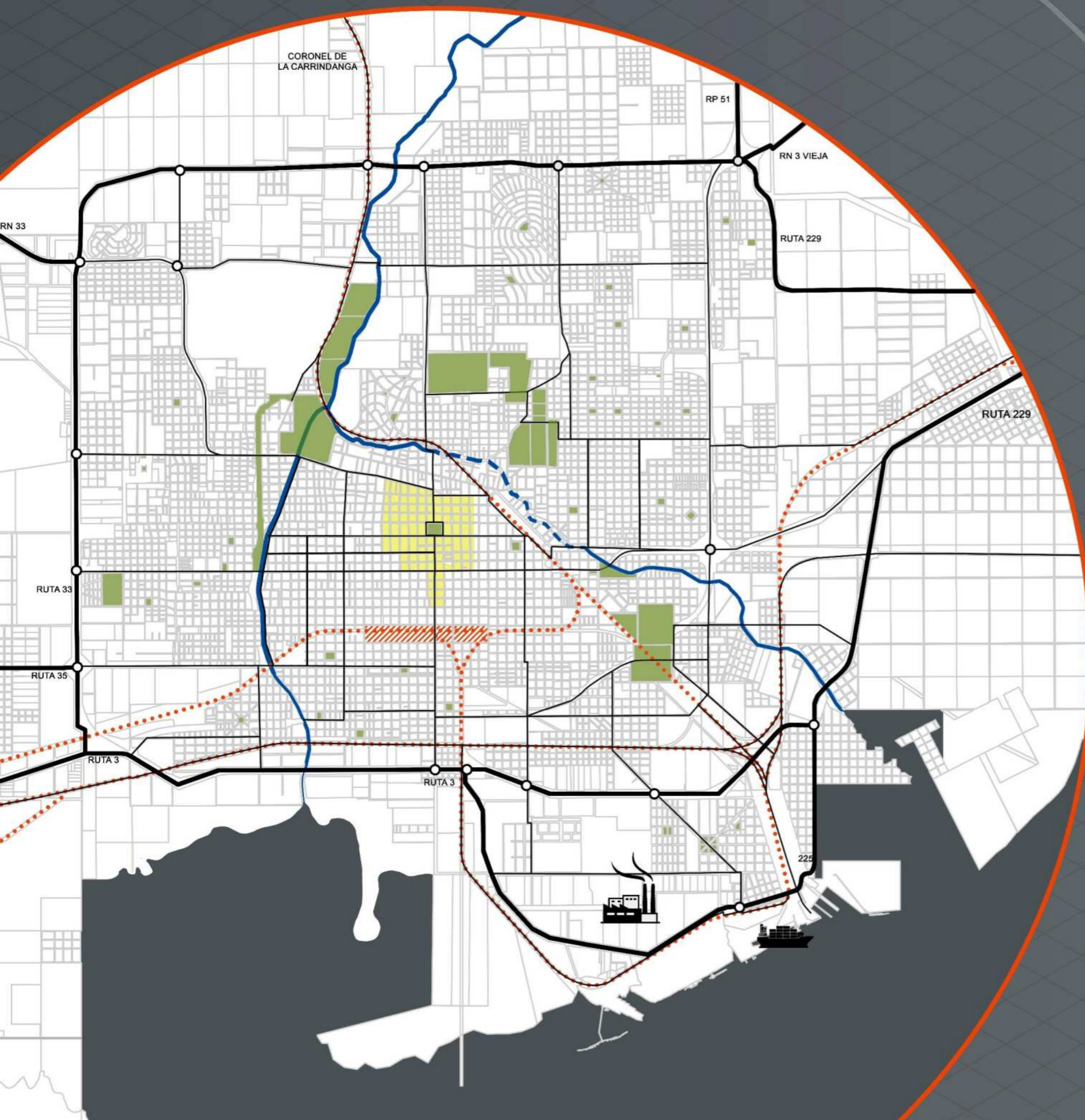
El proyecto se emplaza en la ciudad de Bahía Blanca, la cual fue fundada el 11 de abril de 1828 como fortaleza protectora. Se ubica en el sudoeste de la provincia de Buenos Aires, cuenta con uno de los puertos más importantes de Argentina y de América del Sur debido a su ubicación estratégica, con la entrada directa al mar argentino, a través de la ría de aguas profundas.

En 1884, con la llegada del ferrocarril del Sud, permitió mayor conectividad, lo que generó un crecimiento económico y demográfico muy importante. Convirtiéndola así en uno de los centros urbanos más importantes de la región, desempeñando un papel destacado en el ámbito económico, comercial e industrial del país.





# L02 - BAHÍA BLANCA CONTEXTO ACTUAL



## ANALISIS URBANO:

Bahía Blanca experimenta un bajo crecimiento poblacional pero con una expansión urbana notable. La preferencia por vivir en la periferia se debe a la disponibilidad de terrenos y casas con jardín. La ciudad se divide en áreas según las clases sociales, con barrios privados al noroeste, el puerto y parque industrial al sur con pocas viviendas, y el centro con edificios administrativos y comerciales.

Tiene un circuito verde natural formado por los ríos Apóstoles y Maldonado, pero sin explotar su potencial. Los accesos incluyen ramales ferroviarios, rutas provinciales y nacionales, junto con el acceso marítimo por el puerto. Las calles tienen un trazado ortogonal desde la Plaza Rivadavia, el centro de la actividad urbana.

Como muchas otras ciudades del país que crecieron rápidamente y en donde se produjo el desuso de las vías ferroviarias como unas de las principales conexiones, ha provocado el abandono de fabricas y edificios ferroviarios que caracterizaban el paisaje urbano y en donde conviven con el trazado regular de la ciudad.

DESCONEXION CIUDAD/ PUERTO



CENTRALIZACION



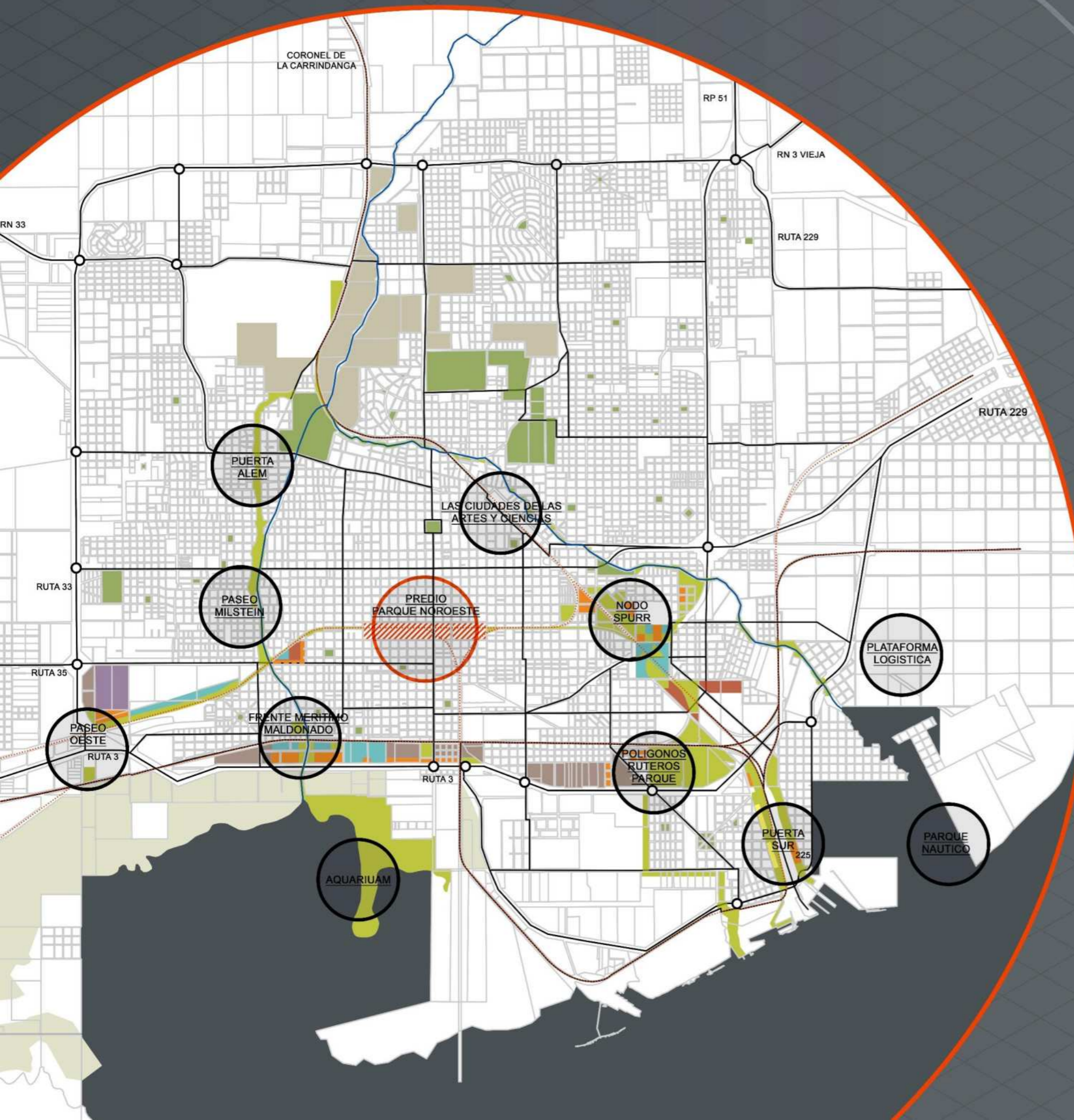
EXPANSION URBANA 1990 - 2015



- ZONA INDUSTRIAL
- PUERTO GALVAN
- VIAS DE ACCESO
- VIAS FERREAS
- VIAS ESTRUCTURANTES
- ZONA CENTRICA
- ESPACIOS VERDES
- CURSOS DE AGUA
- CURSAS DE AGUA ENTUBADOS



# L03 - PLAN DE DESARROLLO LOCAL BAHÍA BLANCA BICENTENARIA

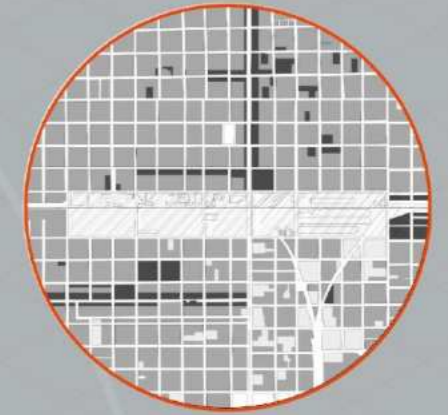


## SITIO DE INTERES:

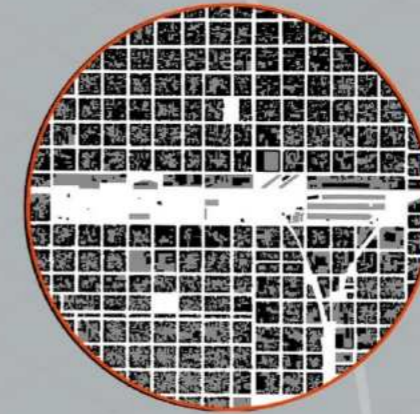
PLAN BAHIA BLANCA



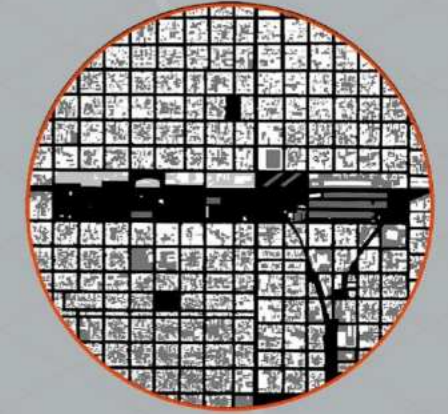
USOS DEL SUELO



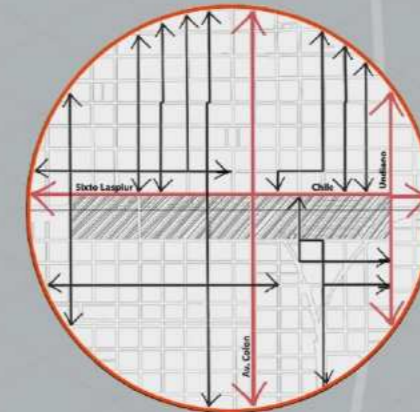
LLENOS



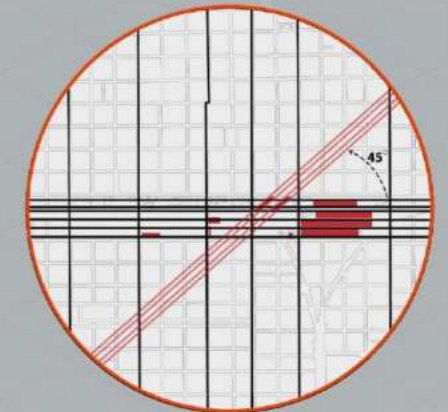
VACIOS



VIAS CIRCULATORIAS PRINCIP.

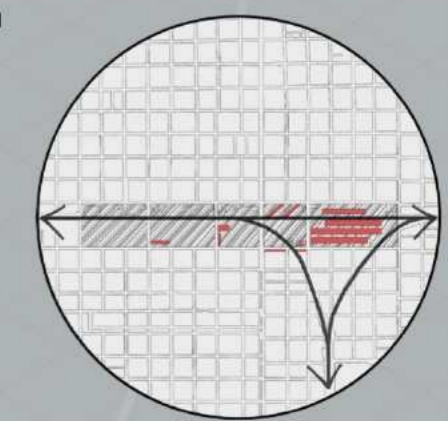


TRAMAS URBANAS



- ESPACIO LIBRE PUBLICO DE PROTEC. ESPACIAL
- ESPACIO LIBRE PUBLICO DE NUEVA CREACION
- NUEVO TEJIDO RESIDENCIAL
- NUEVO TEJIDO MIXTO
- PLAZAS Y PARQUES EXISTENTES
- ESPACIO LIBRE SEMI PUBLICO EXISTENTE
- TRAMA A CONSOLIDAR
- AREAS LOGISTICAS Y EMPRESARIALES
- PIEZAS SINGULARES (EQUIPAMIENTO)
- OFICINAS/ HOTELERO
- VIAS DE TREN
- ARROYOS Y CANALES (CURSOS DE AGUA)

PREEXISTENCIAS Y VIAS





# L04 - PREEXISTENCIAS/ SECTOR DE INTERES

1- TALLARES BAHÍA BLANCA NO

2- EDIFICIO PLAZA SAN MARTIN

3- DEPOSITO MATERIALES INFLAMABLES

4- GALPONES BAHIA BLANCA

5- GALPONES VITIVINÍCOLAS

6- BARRIO INGLES

7- USINA DE BAP

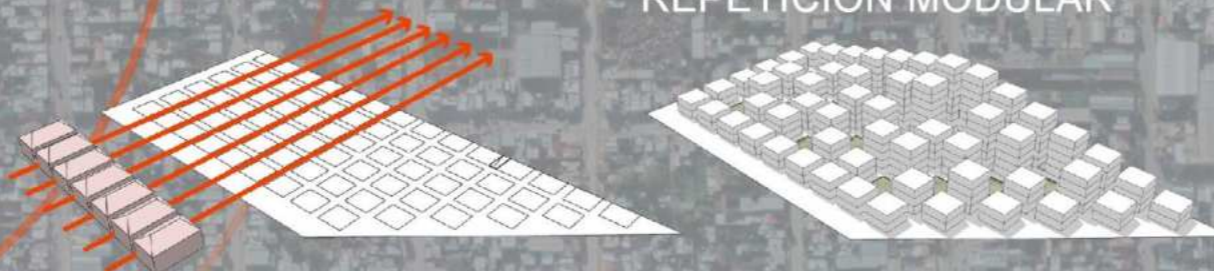
8- MERCADO DE FRUTOS VICTORIA



## RELACION CON BARRIO INGLES ( 1904-1908).

Construido por el ferrocarril Buenos Aires al Pacífico (1908). Las catorce casas son cómodos chalets y cada uno se compone de cuatro departamentos, dos en la planta baja y dos en la alta, con tres habitaciones, cuarto de baño, cocina, etc. cada uno, lo que da un total de cincuenta y seis cómodas viviendas para familia. Las viviendas estaban destinadas a personal de la empresa, si bien no necesariamente de gran jerarquía, queda claro que eran obreros especializados.

## REPETICION MODULAR



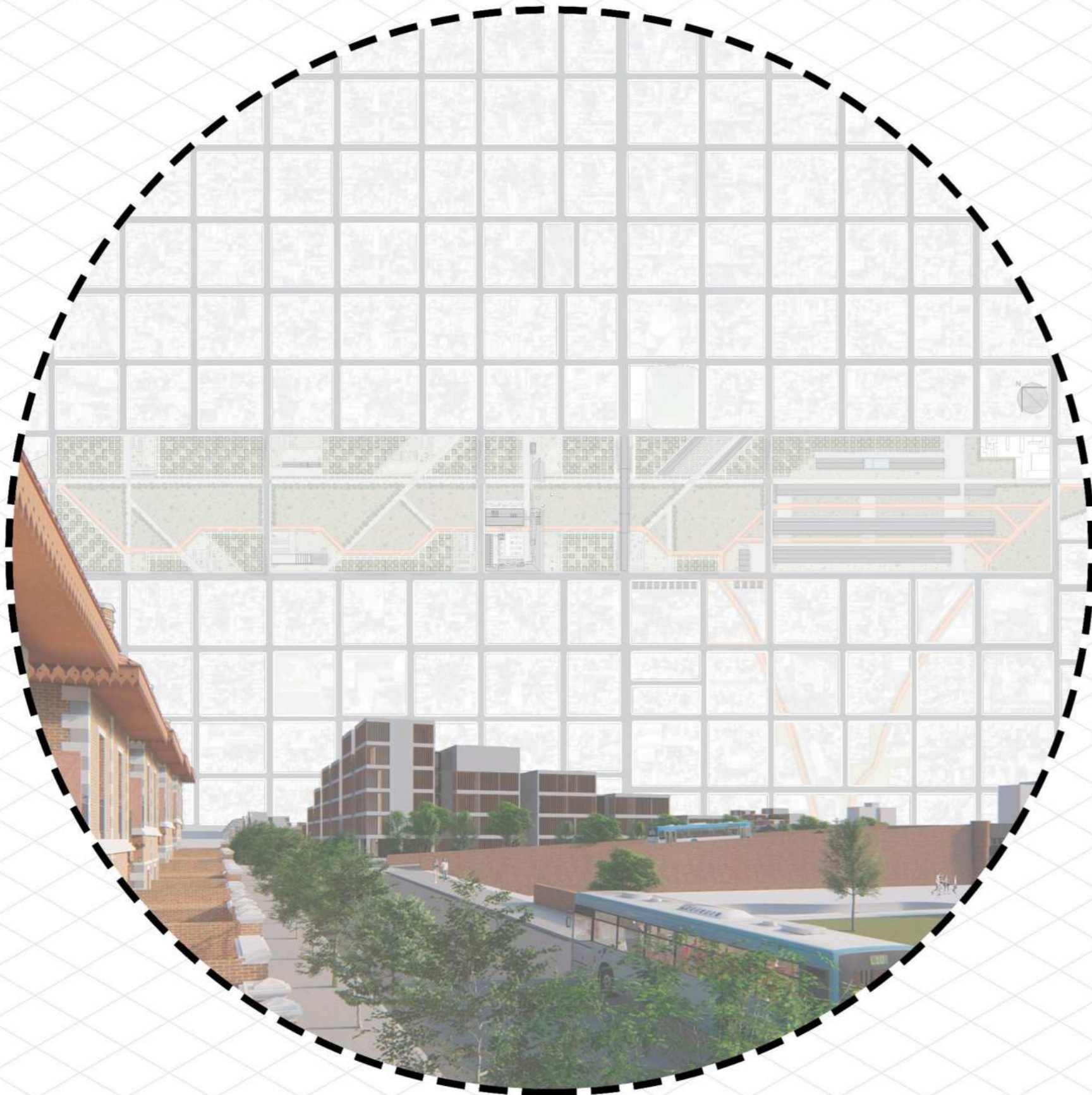
## ANTECEDENTE COMO REFERENCIA:

OFICINAS CENTRAAL BEHEER - HERMAN HERTZBERGER, 1970.  
APELDOORN - PAISES BAJOS.



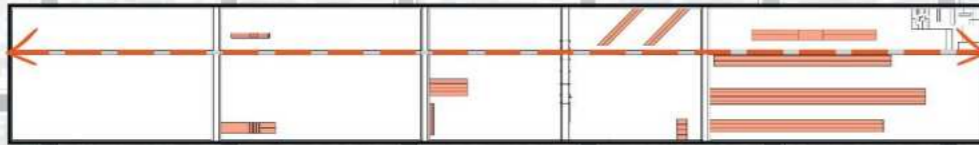


# ETAPA 2 - PROPUESTA URBANA





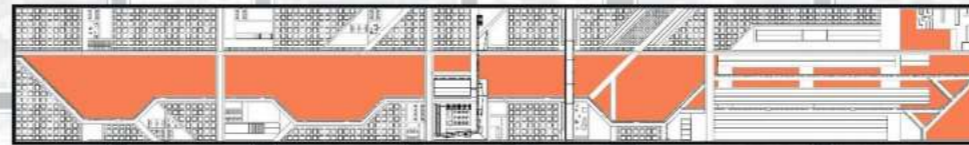
PREEXISTENCIAS + VIAS DE TREN



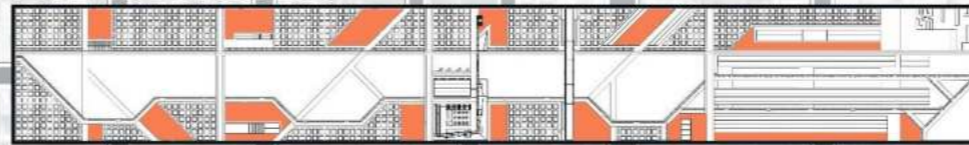
CONSOLIDACIÓN DE BORDES



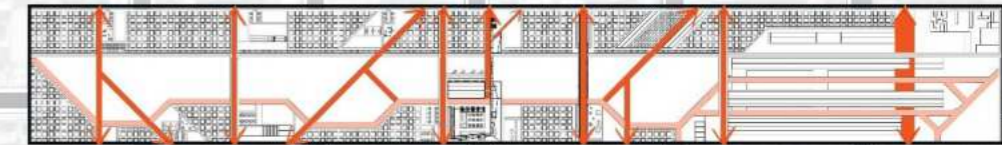
FORESTACION



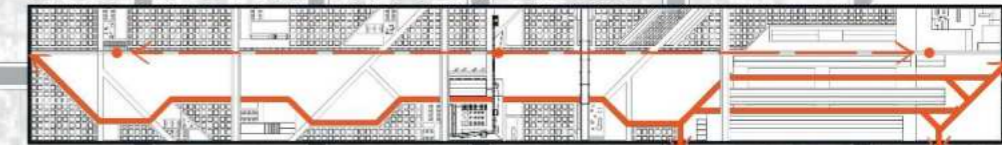
PLAZAS DE ACCESO



VIAS PRINCIPALES



RECORRIDO PEATONAL/ TREN URBANO



SINTESIS DE PROPUESTA



## SITIO/ MASTERPLAN

Se propone una reelaboración crítica de un lugar de alto valor regional y urbano, buscando obtener una distribución del espacio físico más apropiada para la comunidad, tanto como sitios de esparcimiento social o bien para fines residenciales, comerciales y laborales, buscando que este área se integre nuevamente a la ciudad, logrando un espacio multipropósito abierto a la participación de la sociedad.

El Masterplan se orienta a la recuperación del espacio público desarrollando un plan director para reestructurar el sector, logrando la plusvalía de los terrenos del ferrocarril y sus imponentes "galpones", agregando al tejido urbano de Bahía Blanca una propuesta integrada.



**CONCEPTO DE "CIUDAD DE LOS 15 MINUTOS"**

La 'ciudad de los 15 minutos' es una respuesta original al problema del cambio climático, ofreciendo una disminución de los desplazamientos forzados que se producen en las ciudades actuales hacia los lugares de frecuentación para crear una accesibilidad a los servicios necesarios y vivir en la ciudad de corta distancia a pie o en bicicleta.



AREA FERROVIARIA

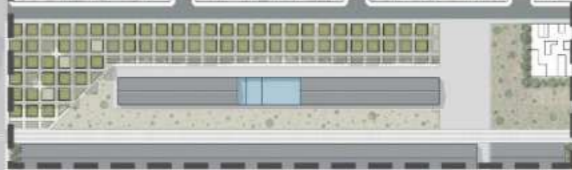
AREA EDUCATIVA

AREA DEPORTIVA

AREA FERROVIARIA

AREA DE CULTIVO

AREA DE TRABAJO/ OFICINAS



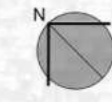
AREA DEPORTIVA

AREA CULTURAL

AREA DE ABASTECIMIENTO, AREA DEPORTIVA, SERVICIOS/ SOCIEDAD Y CULTURA

AREA CULTURAL

AREA DE SALUD



CORTE URBANO A-A





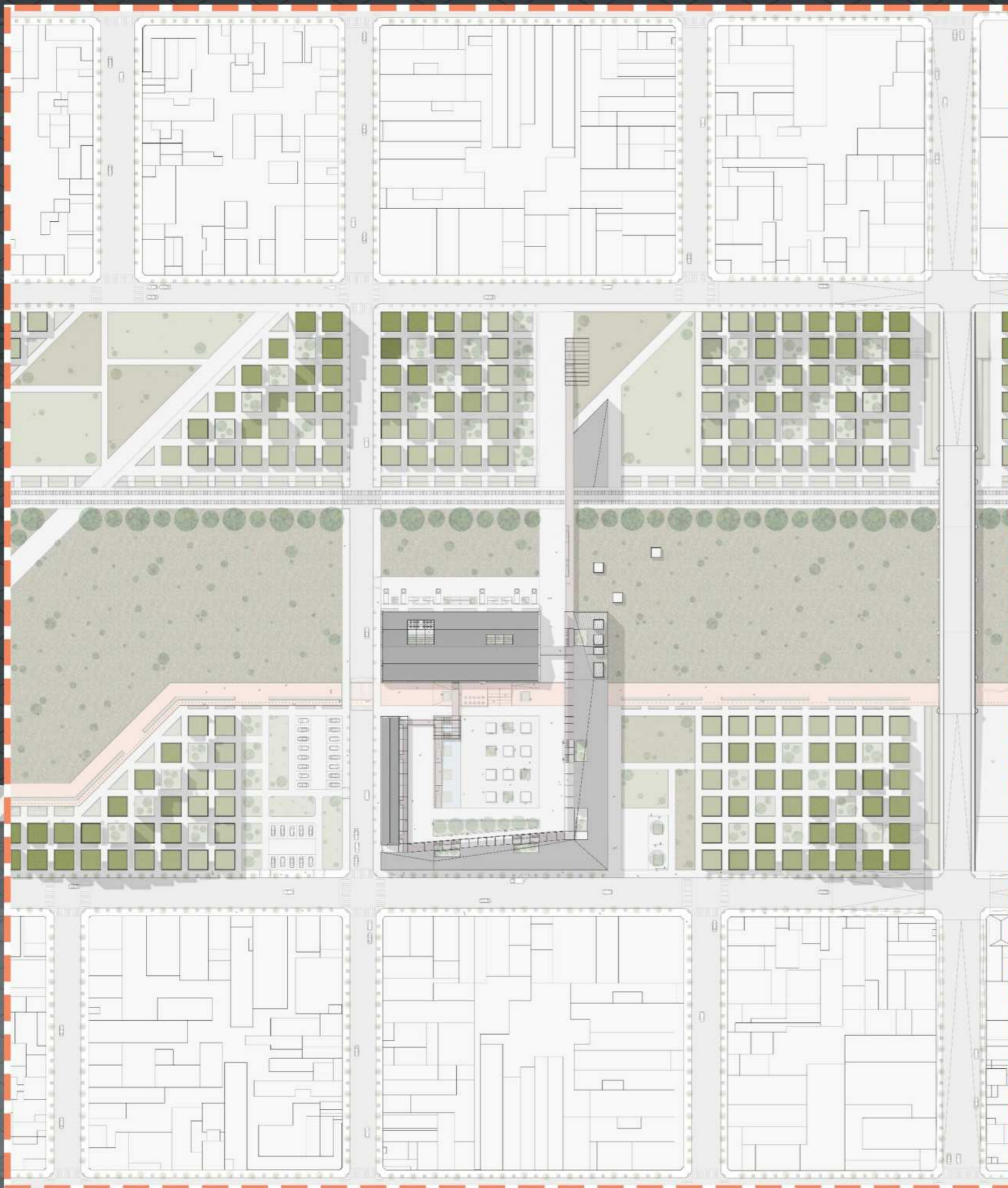




# ETAPA 3 - PREEXISTENCIAS







**ALMACEN BAHIA BLANCA**



**DEPOSITO PARA CIMIENTO, CAL Y MATERIALES INFLAMABLES**



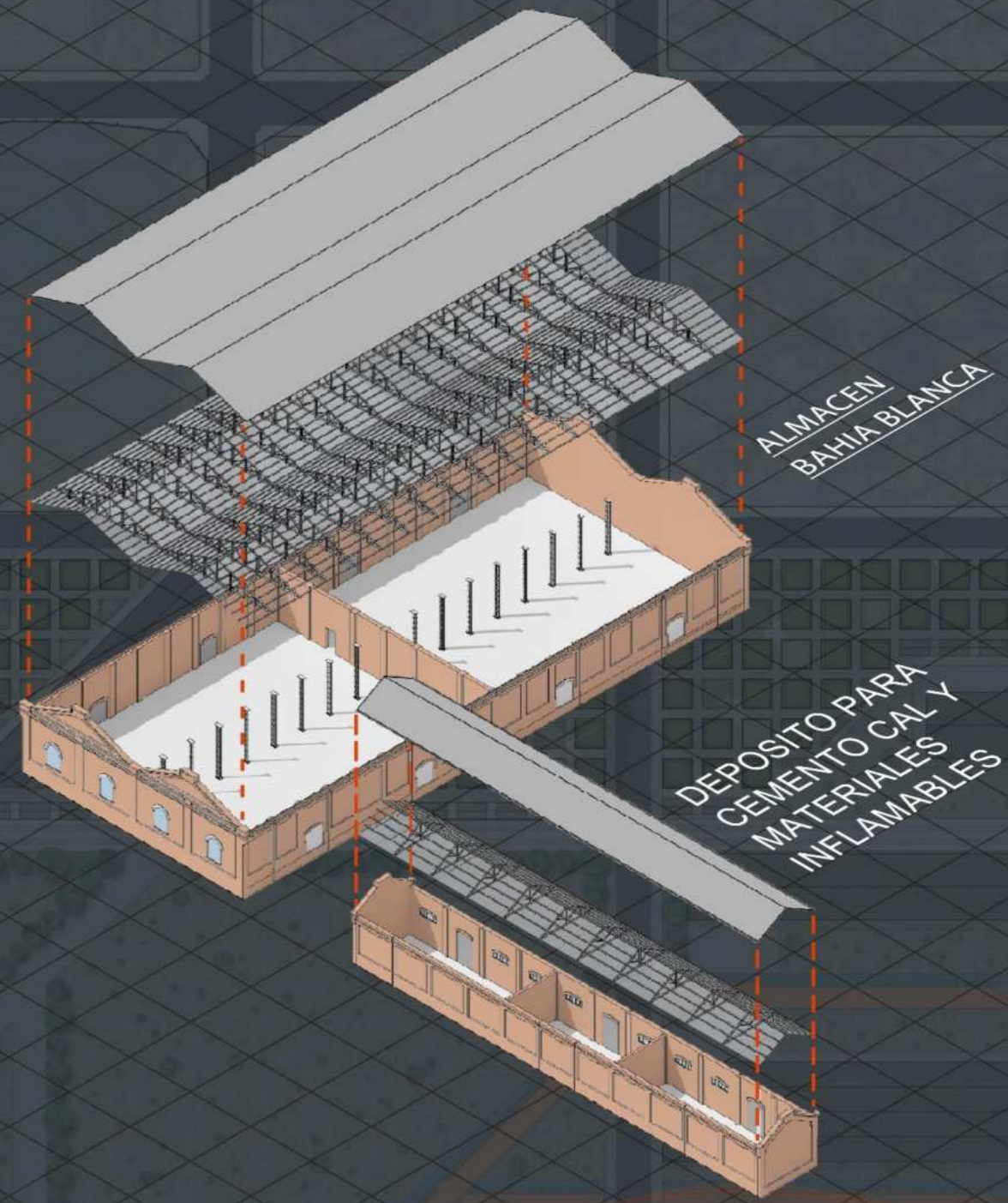
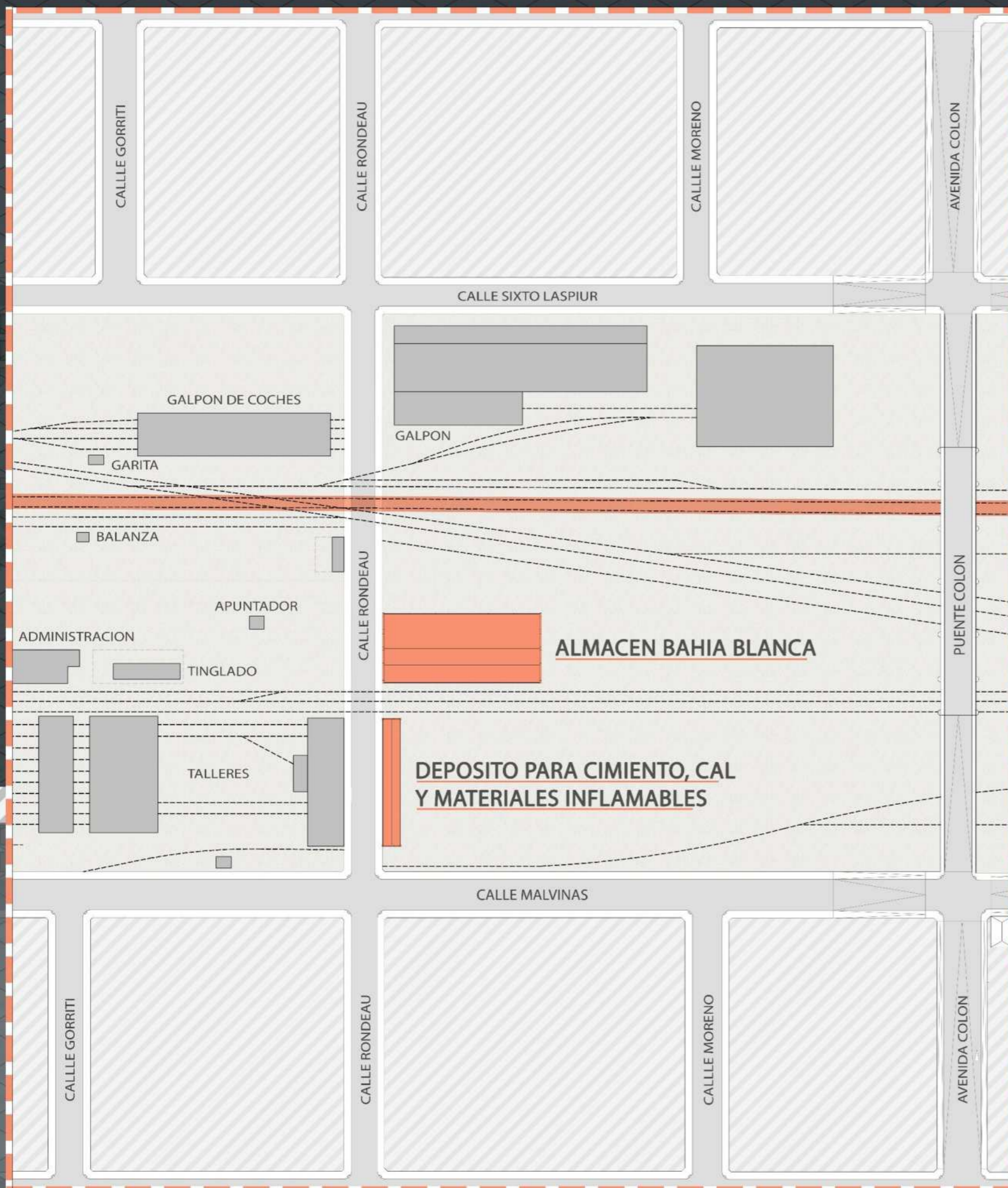
**PREEXISTENCIAS AREA DE ENFOQUE**

Hacia principios del siglo XX los alrededores del mercado victoria constituían una de las zonas de la ciudad de mayor movimiento, su función fue ser centro de acopio y comercialización de lanas, cereales, frutos y cueros producidos en su área de influencia , caracterizada por una arquitectura que deja ver la marcada influencia del ferrocarril y de las construcciones inglesas. La sobria ornamentación de los galpones se limita al juego con las trabas de ladrillo en frisos y guardas, mientras que en los interiores funcionales, con pisos de asfalto y cabriadas de madera o hierro, se priorizan las condiciones de estanqueidad.

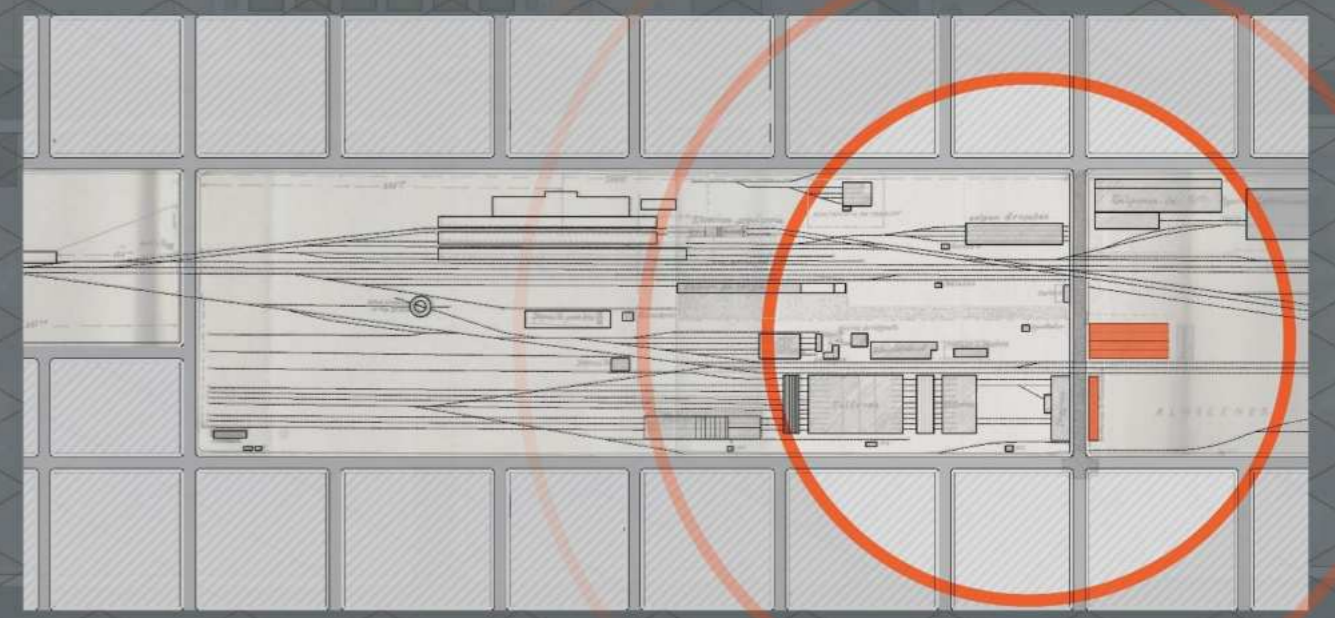




# L09 - AREA DE ENFOQUE - "GALPONES INVISIBLES"

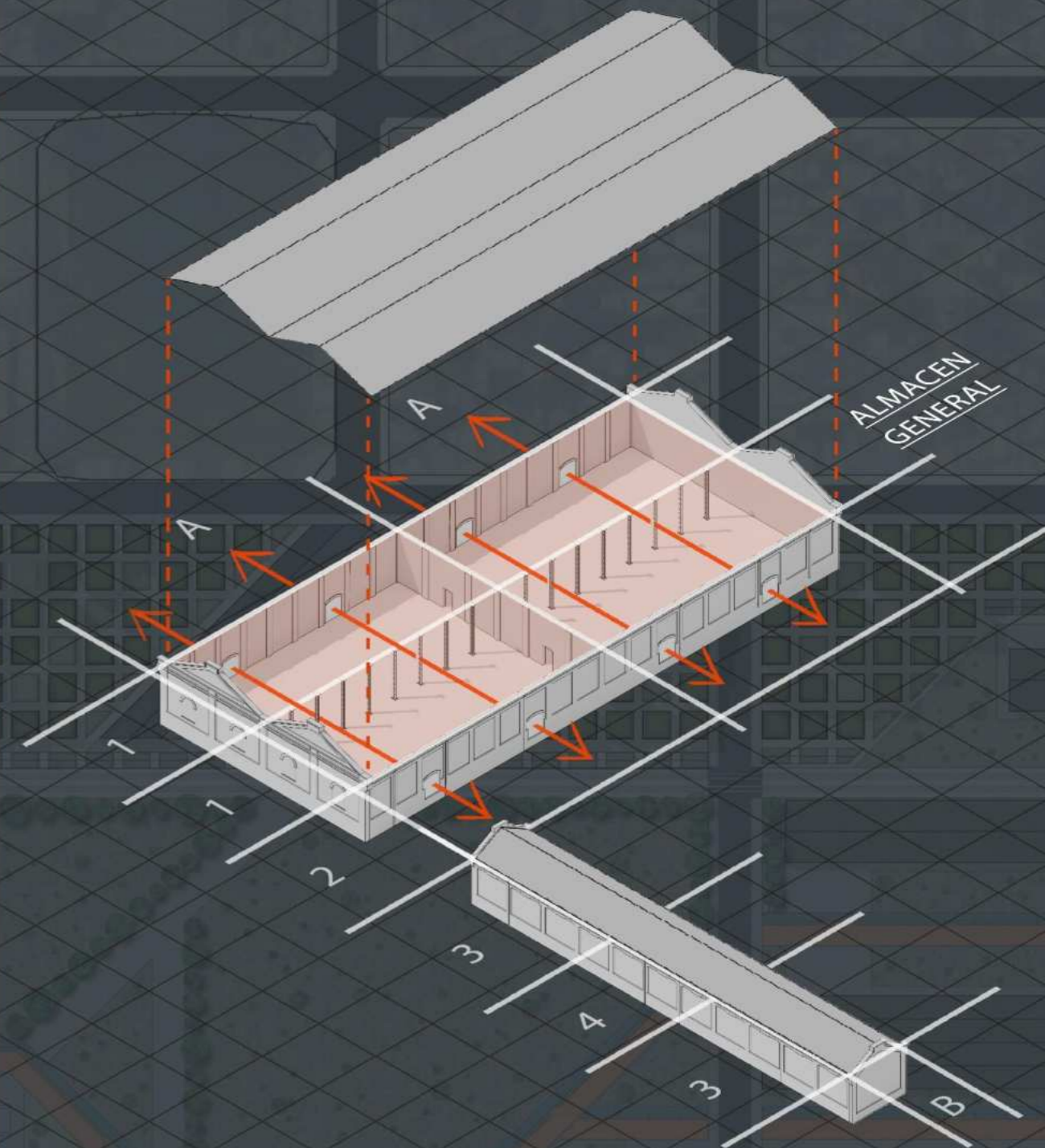


PLANO: BARROS Y DI MATTEO - 1981





## L10 - AREA DE ENFOQUE - "GALPONES INVISIBLES"

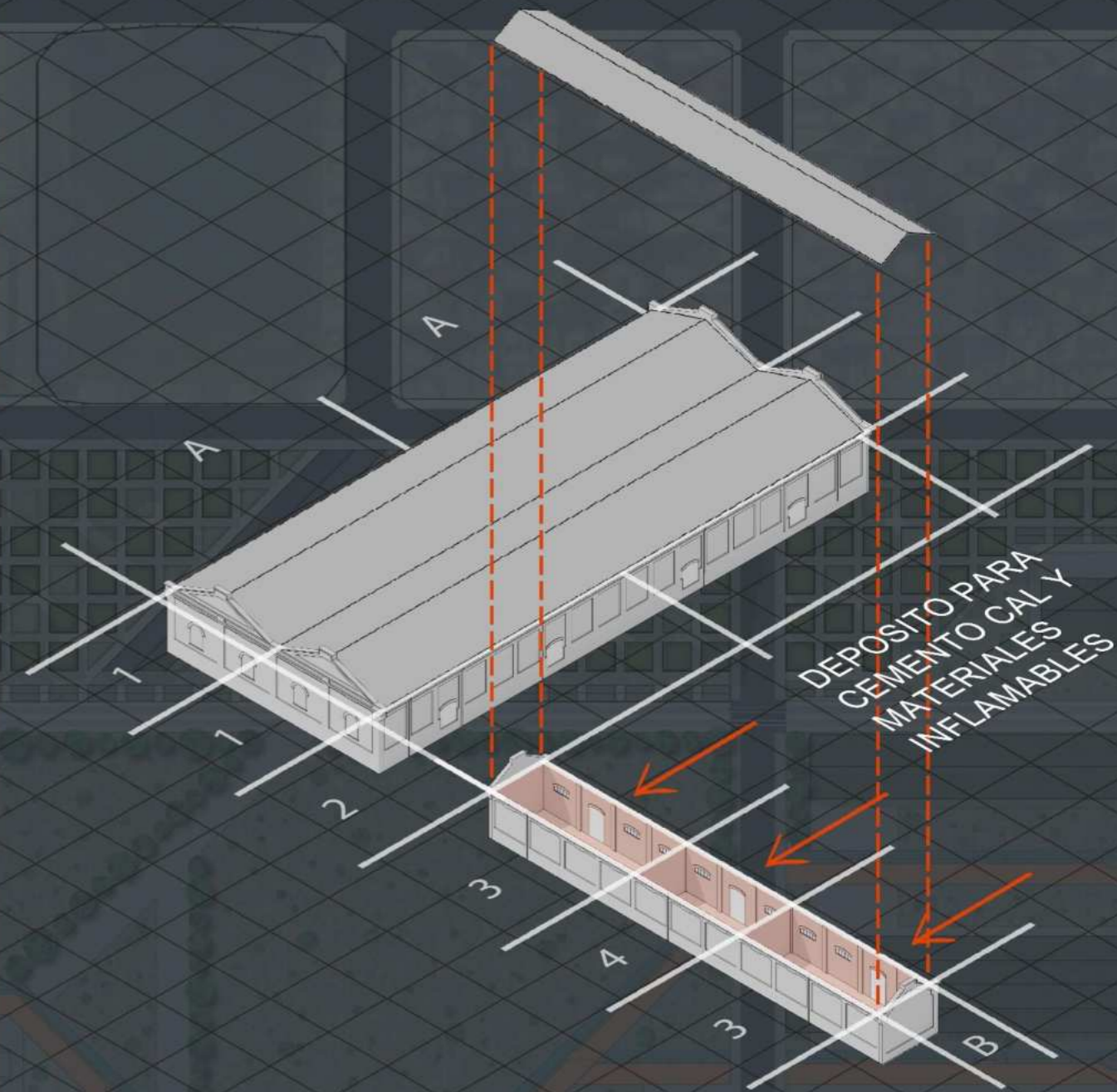


### ALMACEN BAHIA BLANCA

Construido en el año 1978, tiene una dimension de 31x71m, 2200m<sup>2</sup>. Actualmente su uso es limitado a muestras culturales muy esporadicas, pero su descuido y falta de mantenimiento es notorio. Se ubica perpendicularmente a la calle Rondeau. Cuenta con dos naves, una estructura de ladrillo comun portante en su perimetro, y en su eje, una serie de columnas de acero para soportar la cubierta de chapa con cabreadas de madera. La misma cuenta con una serie de claraboyas rectangulares para mejorar la iluminacion interior. Su funcion era almacenar mercaderia, encontrandose elevada del cero al +1,10m, para la carga y descarga de trenes y camiones. Cuenta con 4 ventanas con arcos en cada uno de sus lados cortos y en cada lado largo, 4 portones de acceso con cortinas metalicas.



## L11 - AREA DE ENFOQUE - "GALPONES INVISIBLES"



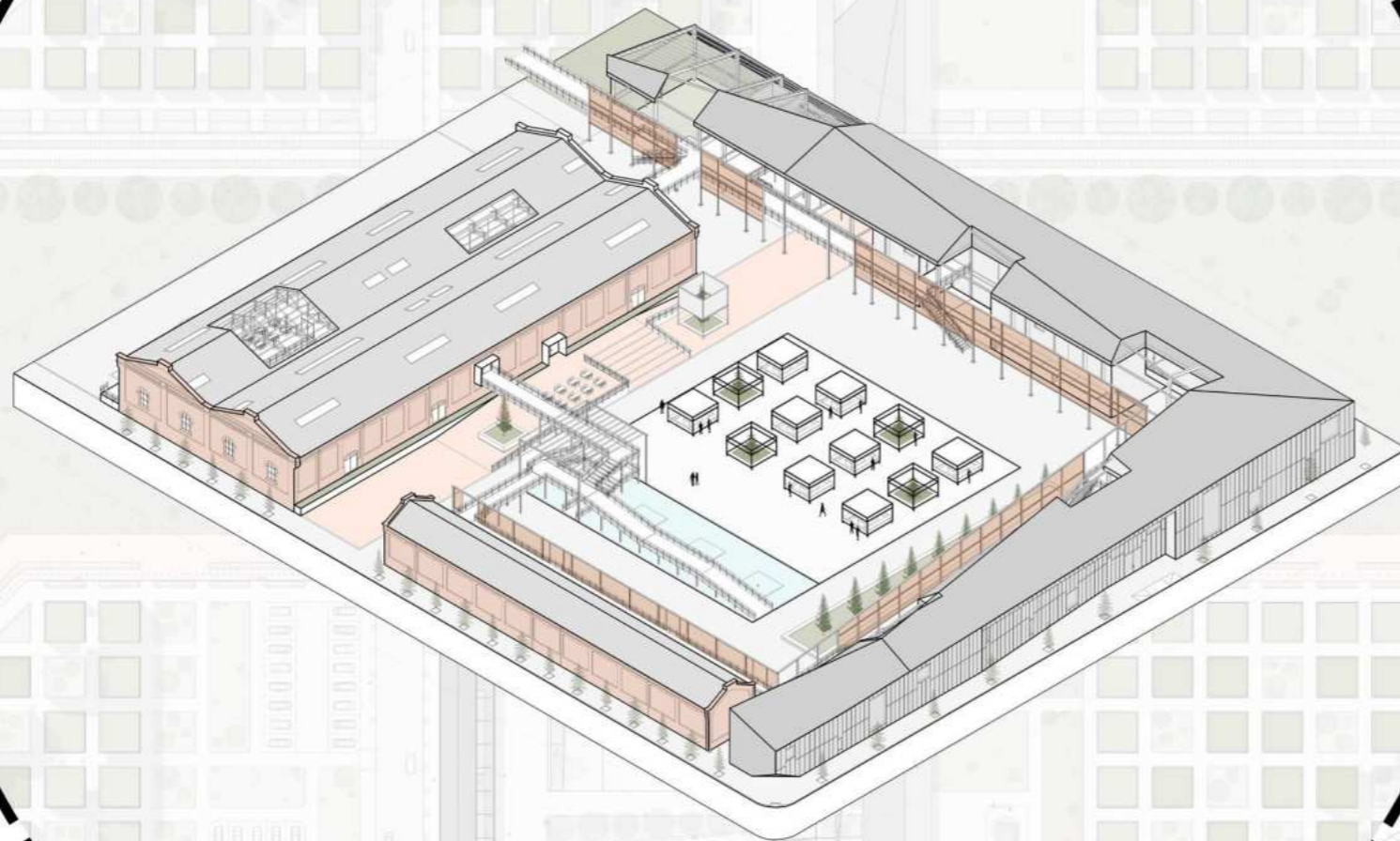
### DEPOSITO PARA CEMENTO CAL Y MATERIALES INFLAMABLES

Construido en el año 1979, tiene una dimensión de 8x57m, 456m<sup>2</sup>. Su uso actualmente, es de depósito. Y su descuido y falta de mantenimiento es evidente.

Se ubica perpendicularmente a la otra preexistencia, paralelo a la calle Rondeau, cuenta con solo una nave, una estructura de ladrillo comun portante en su perímetro, con cabreadas de madera y chapa. Con piso de asfalto a nivel del 0m, su funcion era el acopio de mercaderia mas delicada como cal, cemento y materiales inflamables. Del lado de la calle, no ofrece ningun exeso ni carpinteria, sino que estos se encuentran del lado opuesto. Cuenta con tres accesos en forma de portón con cortinas metalicas y pequeñas carpinterias con arcos que terminan de componer la fachada.



# ETAPA 4 - ESTRATEGIAS PROYECTUALES

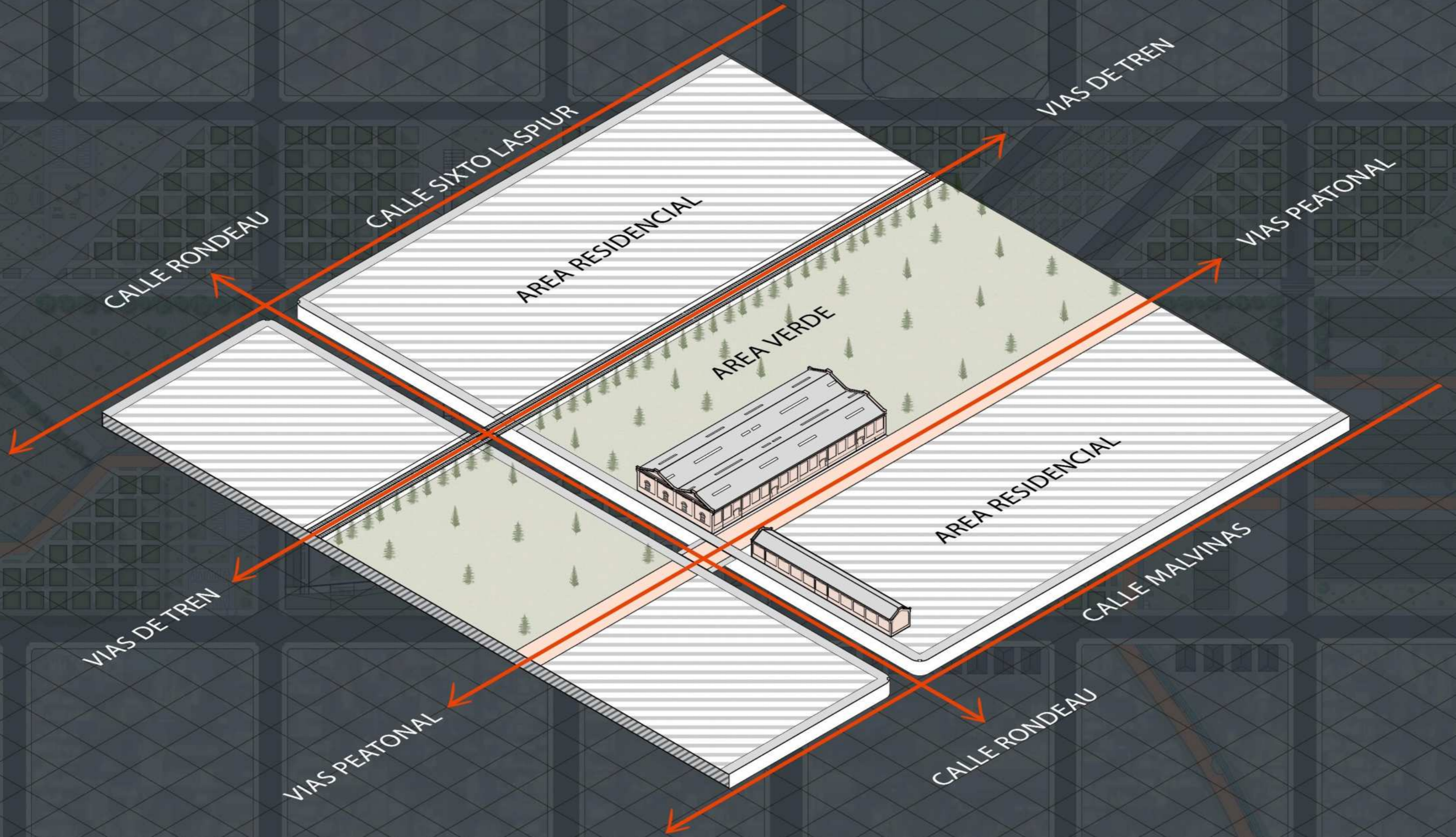




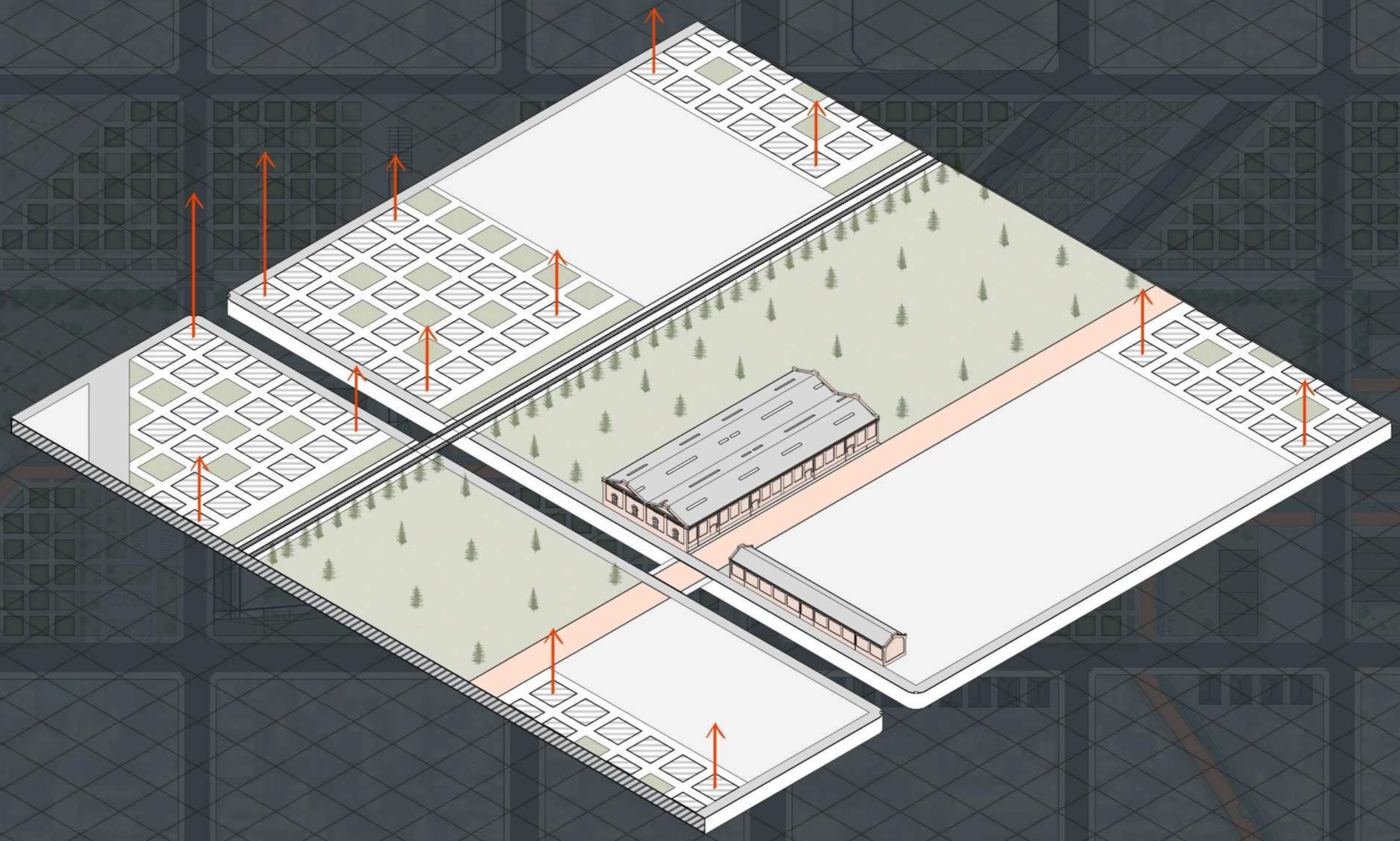
# L12 - POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA, MERCADO/ CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL





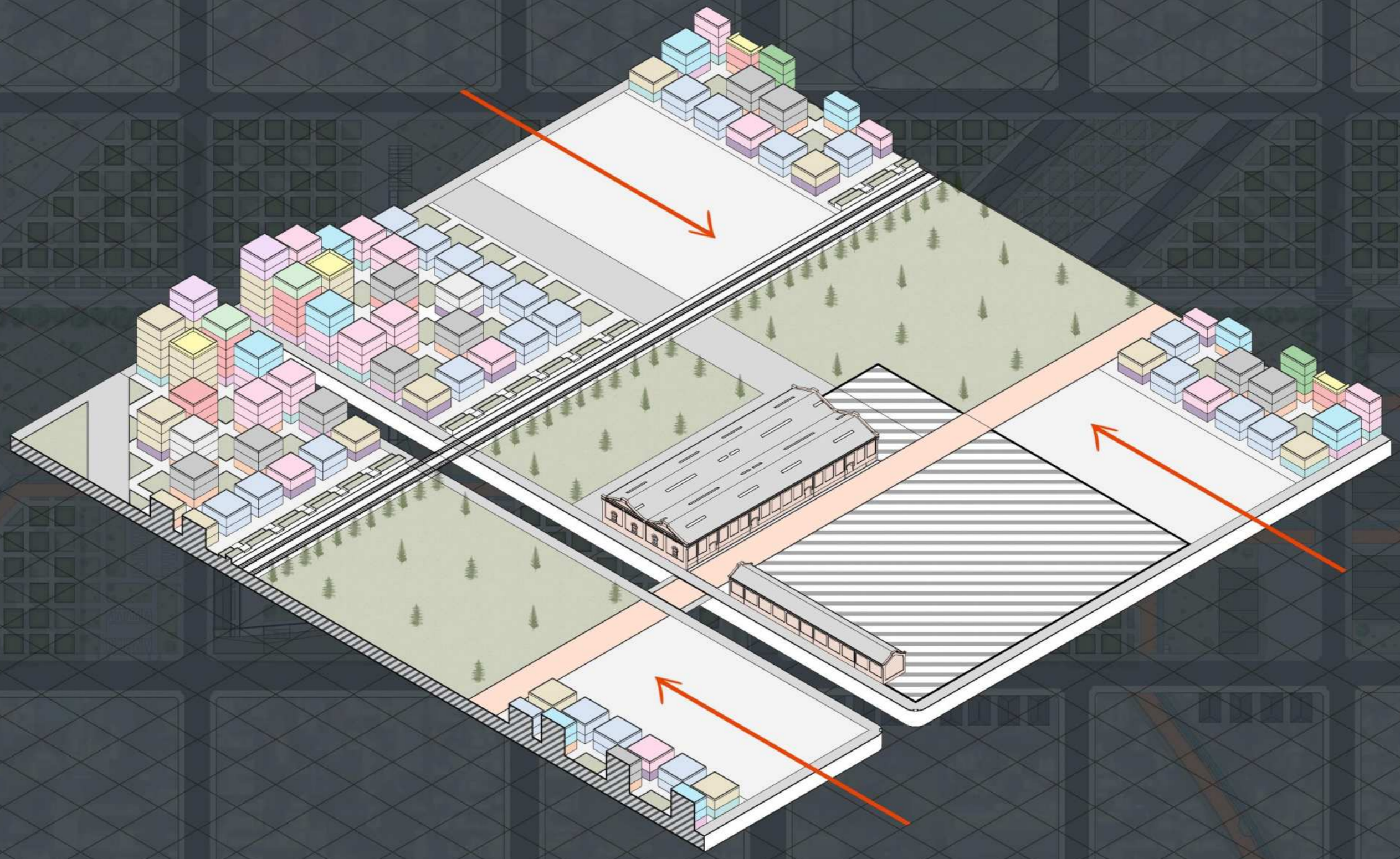






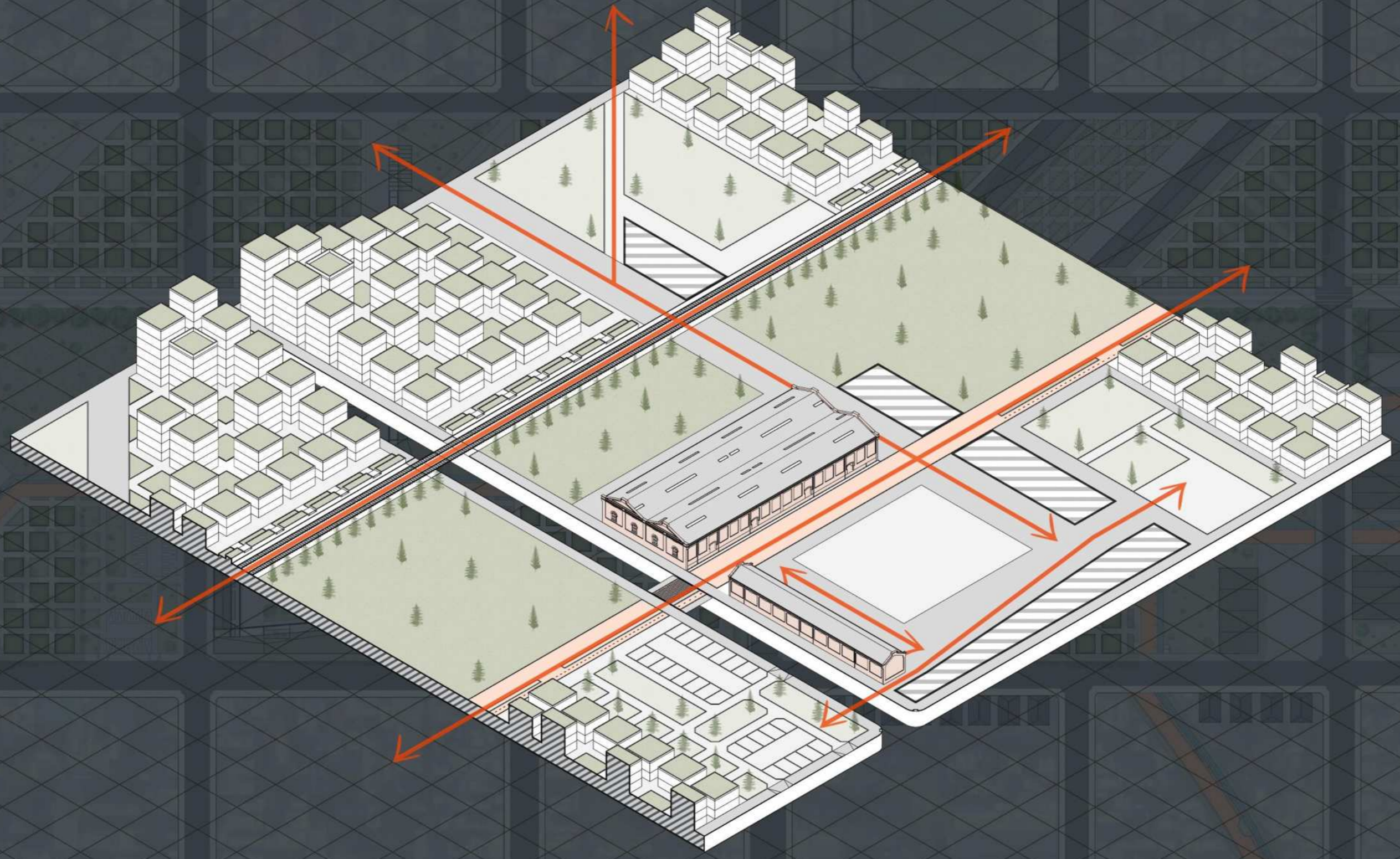


L15 - AREA DE ENFOQUE - ESQUEMAS DE IDEA



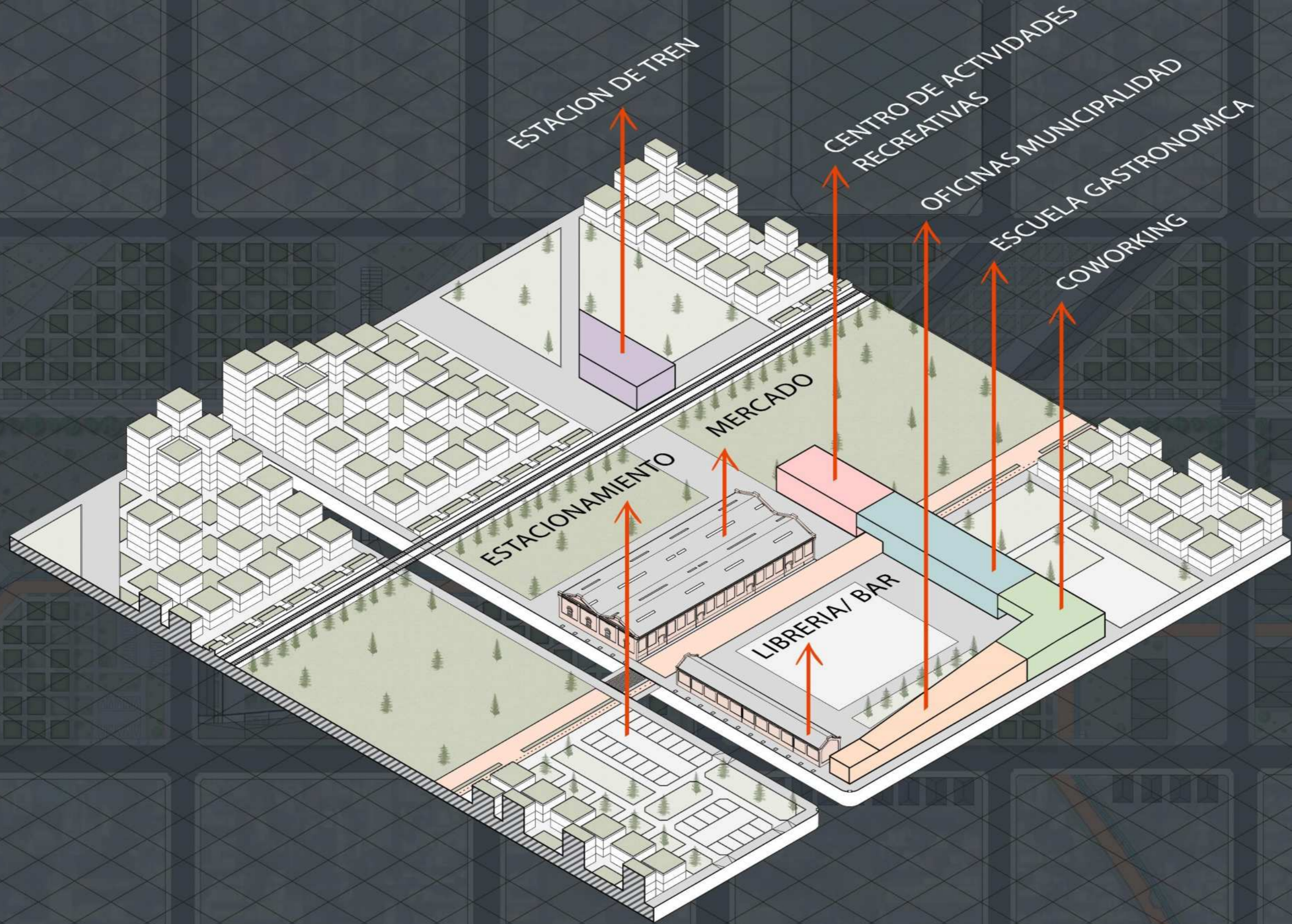


L16 - AREA DE ENFOQUE - ESQUEMAS DE IDEA

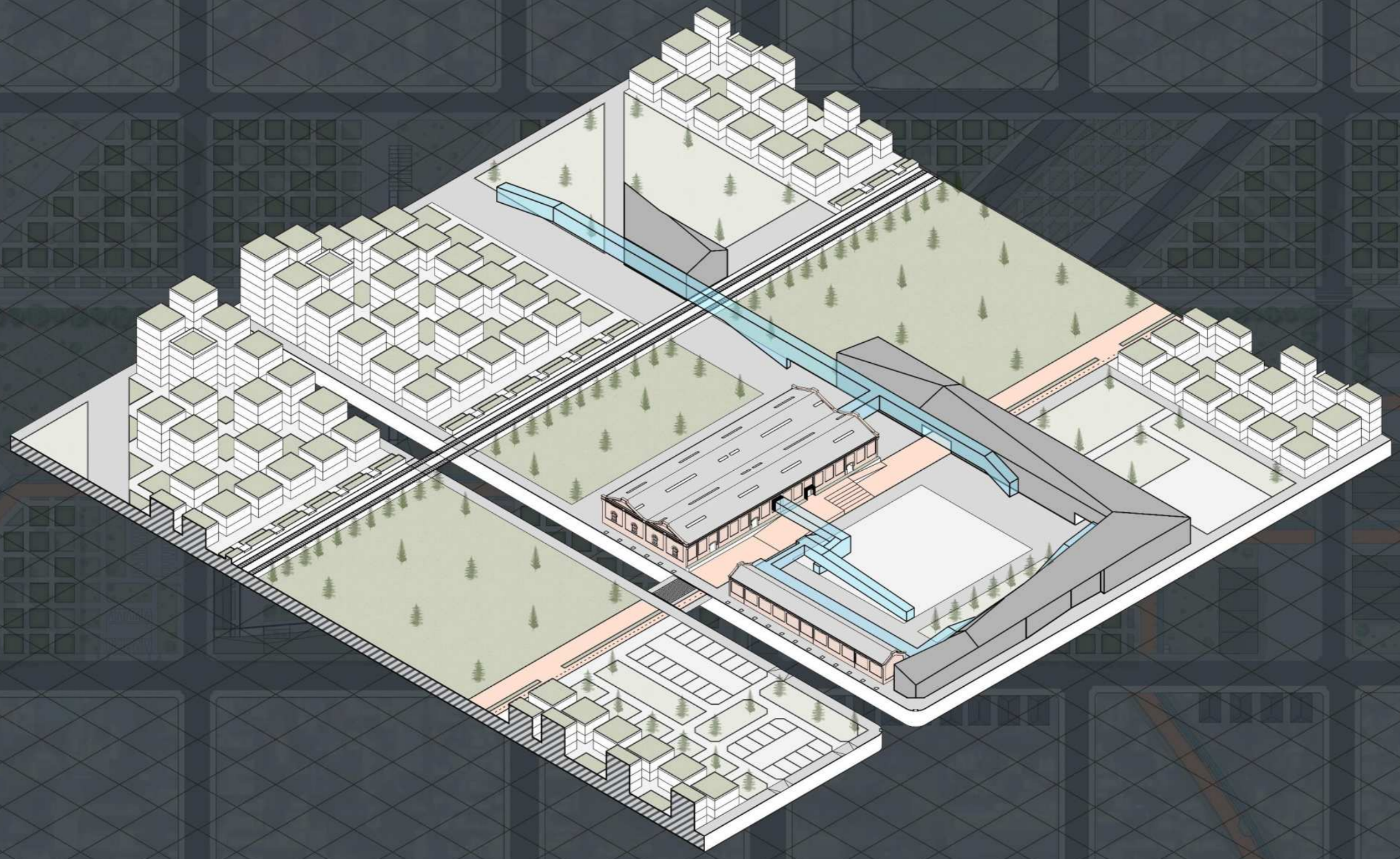




L17 - AREA DE ENFOQUE - ESQUEMAS DE IDEA











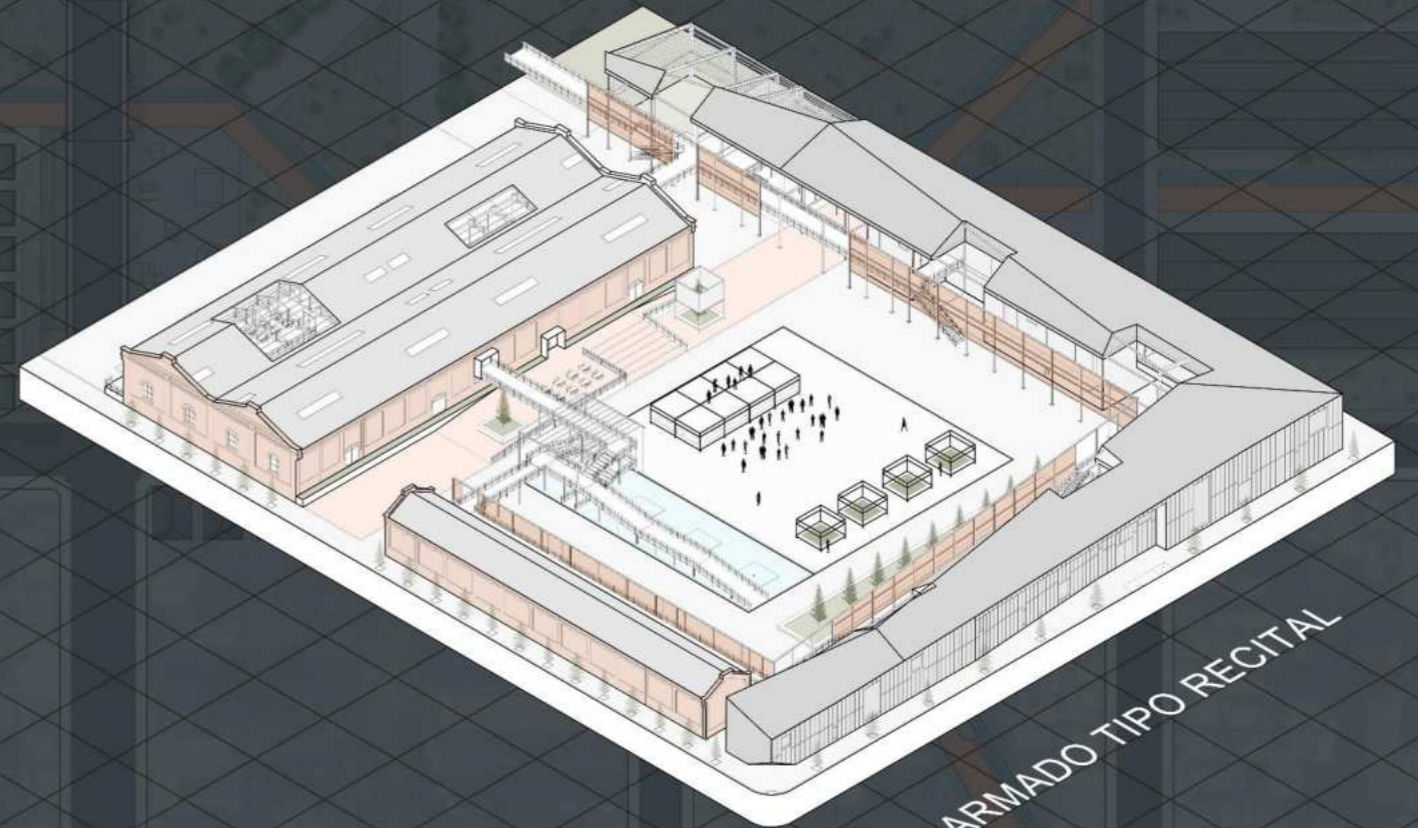
ARMADO TIPO FERIA



MUESTRA DE EXPOSICIONES



ARMADO TIPO FESTIVAL GASTRONOMICO



ARMADO TIPO RECITAL







L21 - POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA, MERCADO/ CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL





L22 - POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA, MERCADO/ CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL





L23 - POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA, MERCADO/ CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL











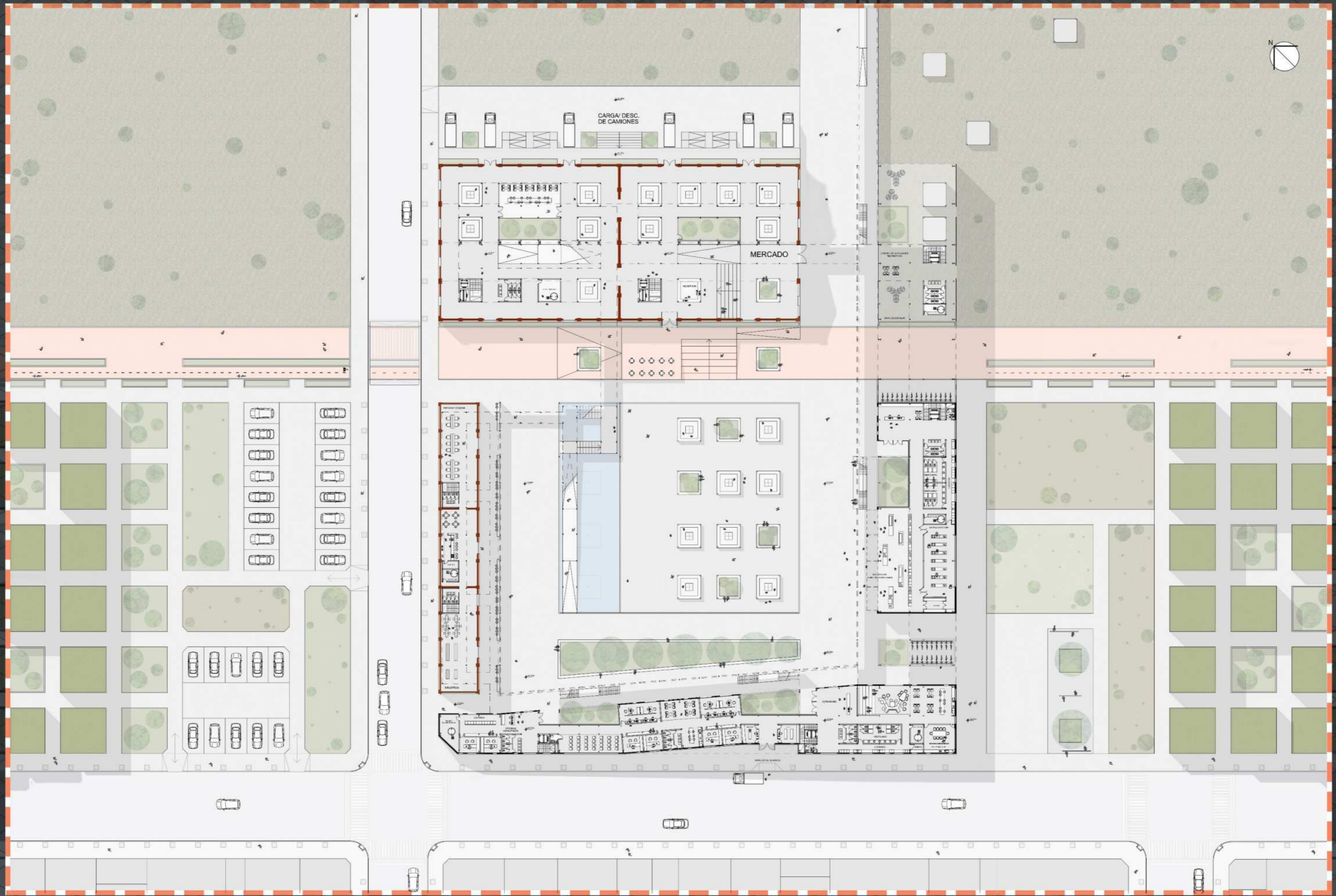


# ETAPA 5 - RESOLUCIONES PROYECTUALES





L26 - AREA DE ENFOQUE - PLANTA NIVEL 0









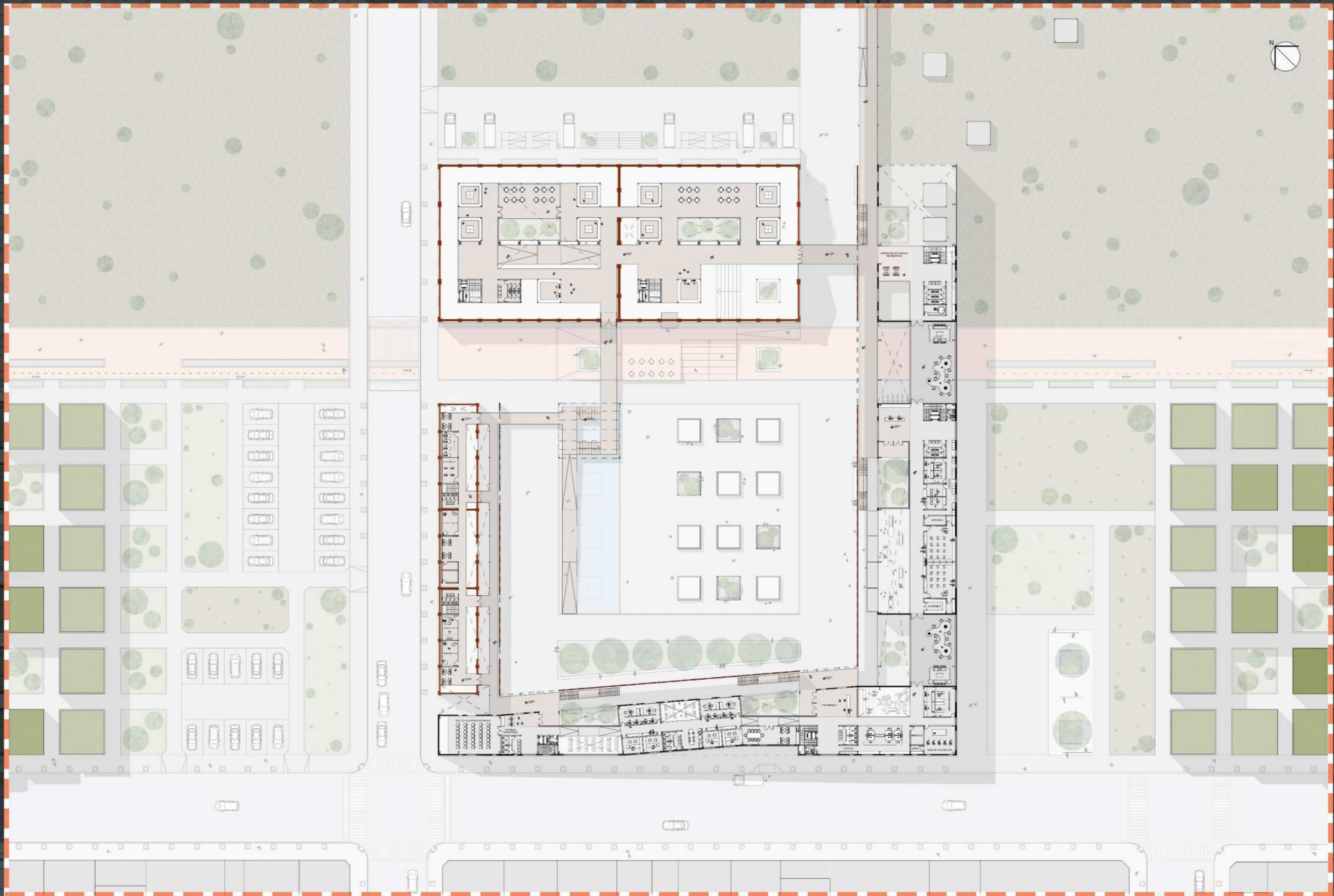








L30 - AREA DE ENFOQUE - PLANTA NIVEL 1















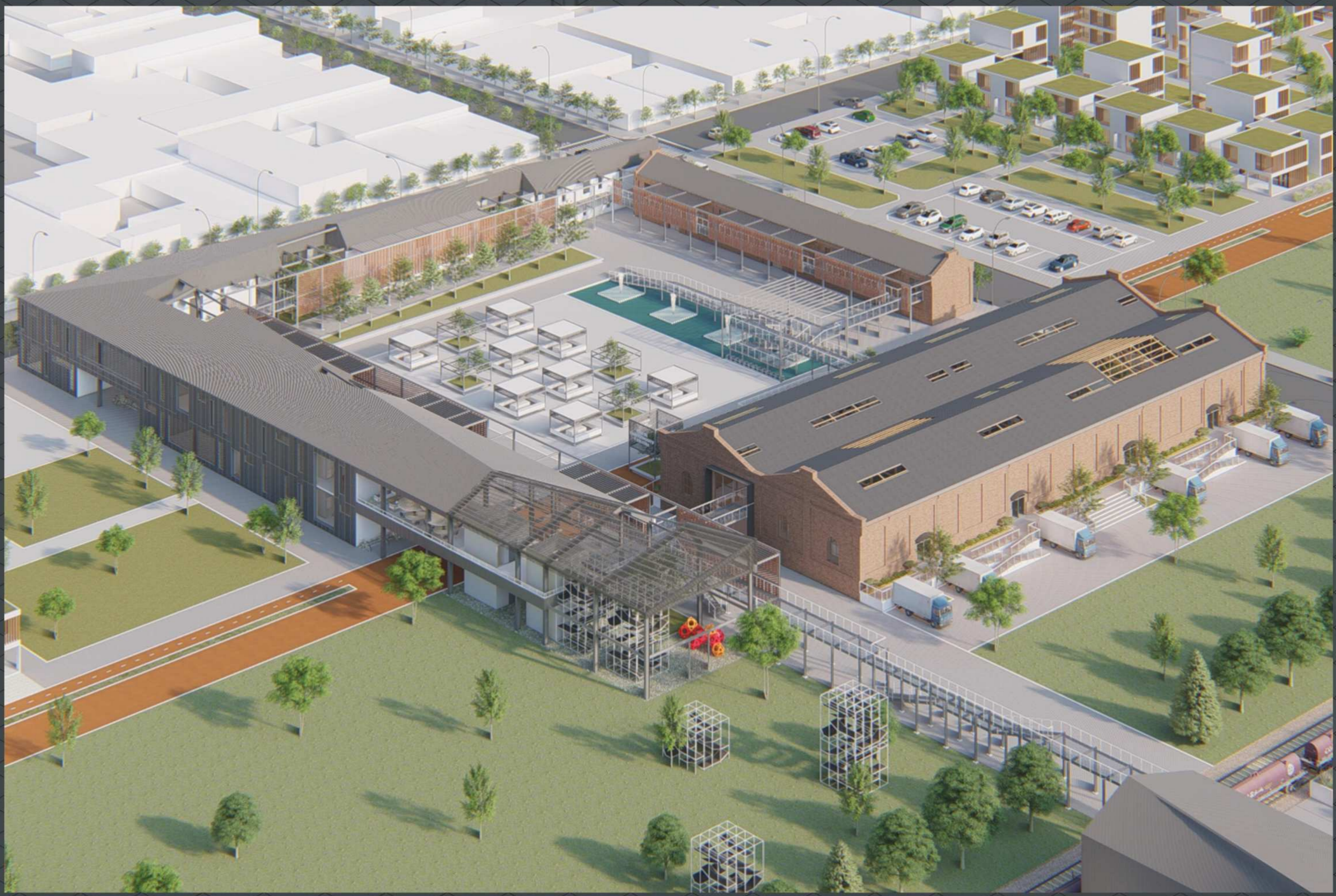


L34 - AREA DE ENFOQUE - PLANTA VISTA AEREA

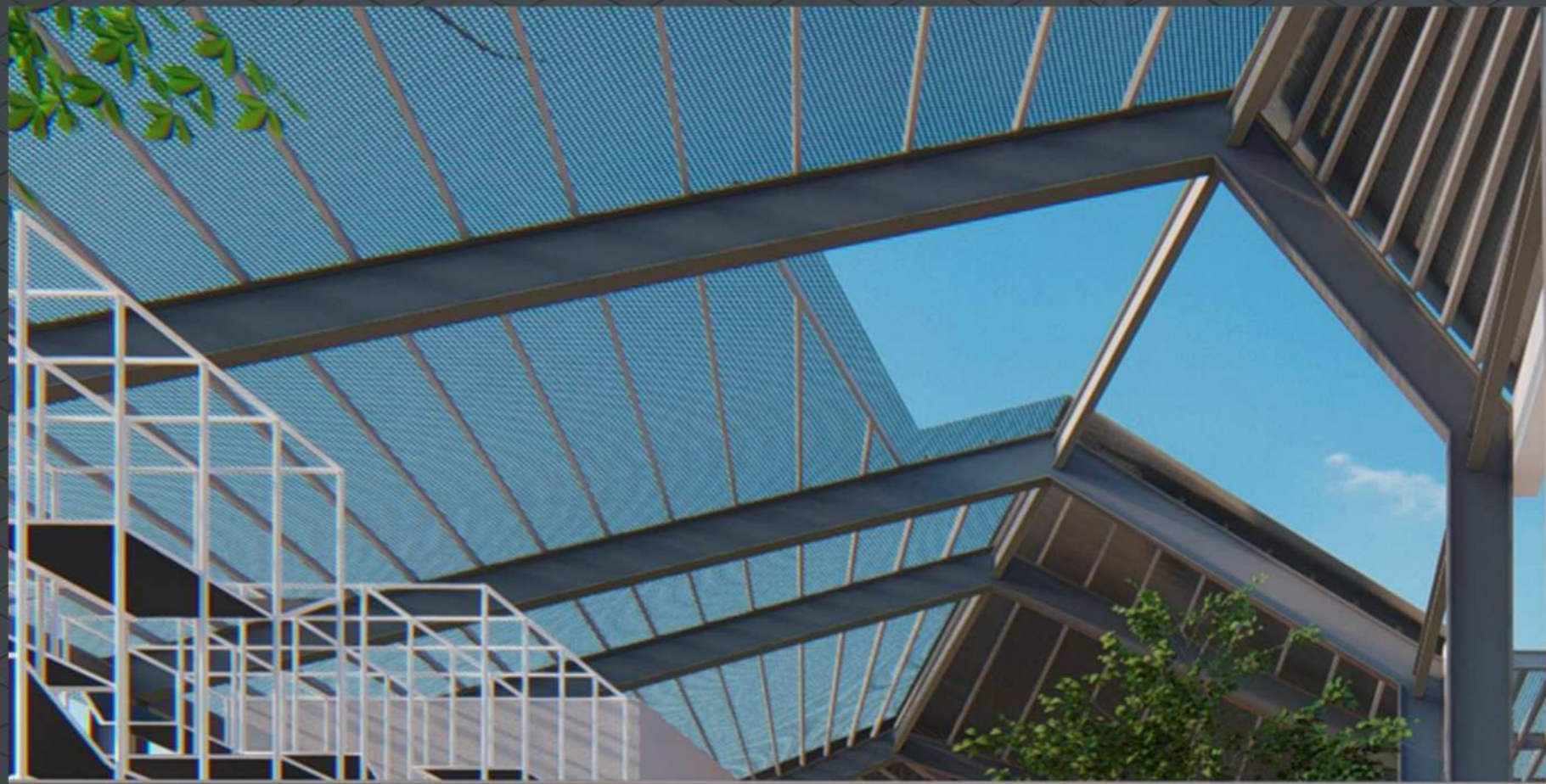




L35 - POLO DE ABASTECIMIENTO Y CULTURA, MERCADO/ CENTRO COMUNITARIO MUNICIPAL





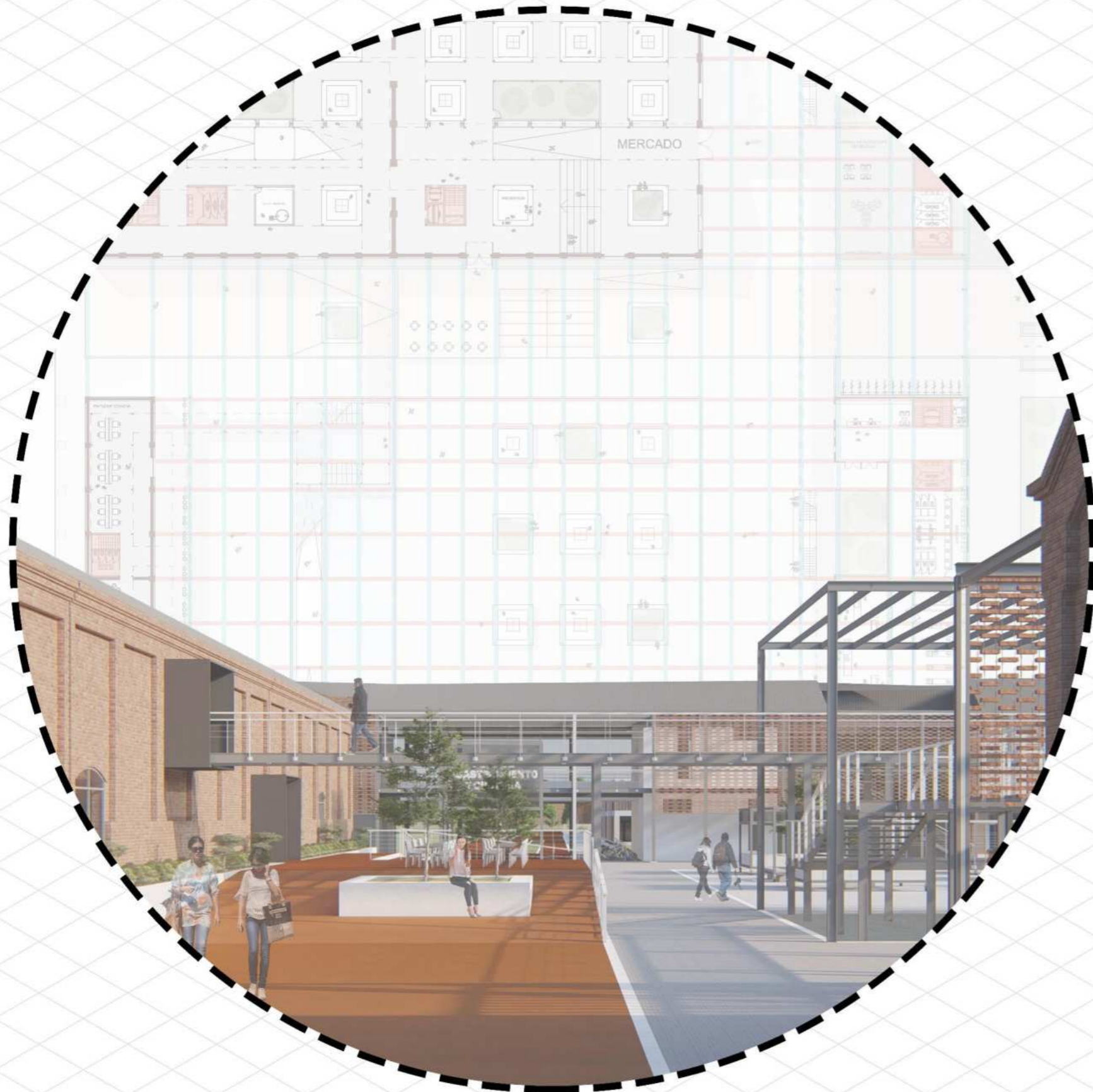






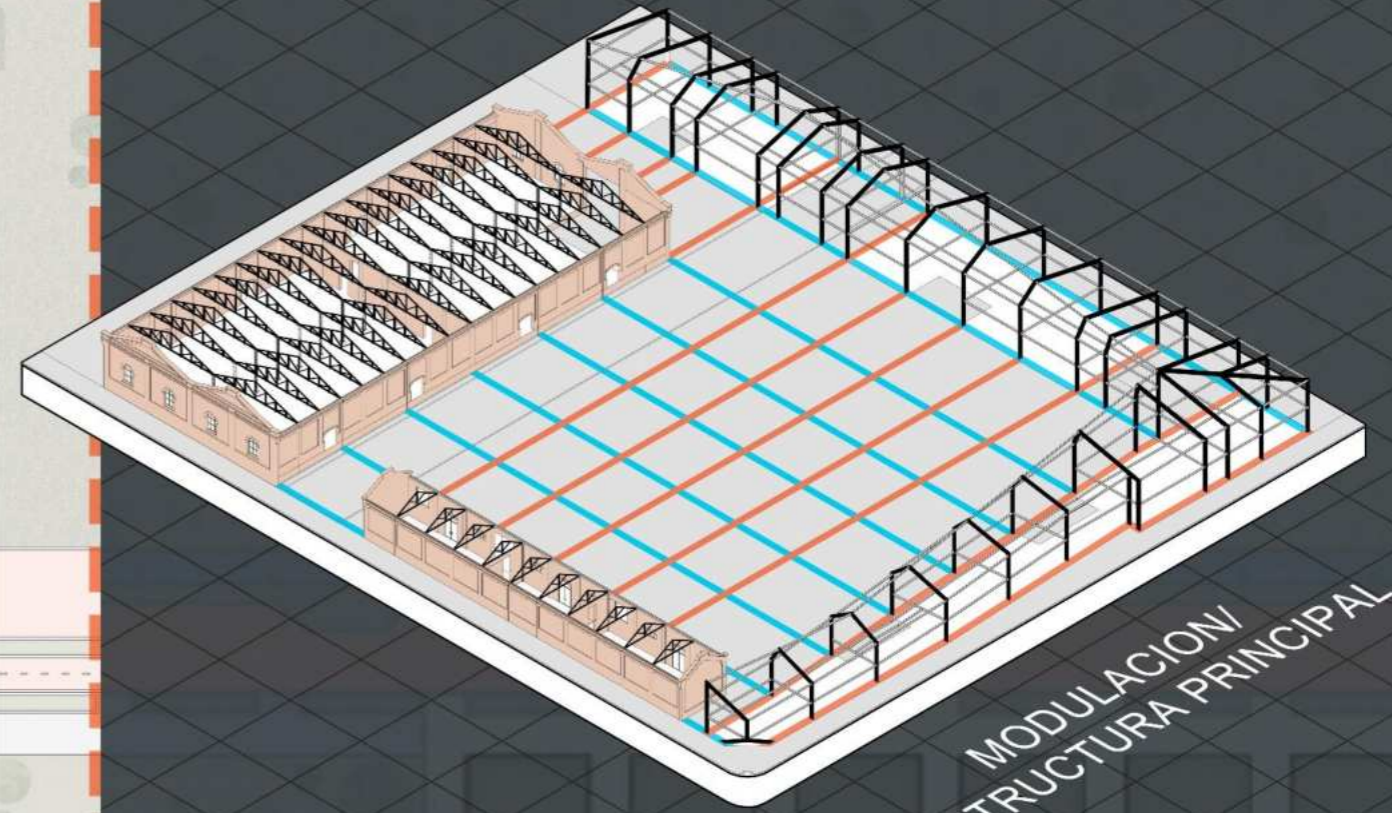
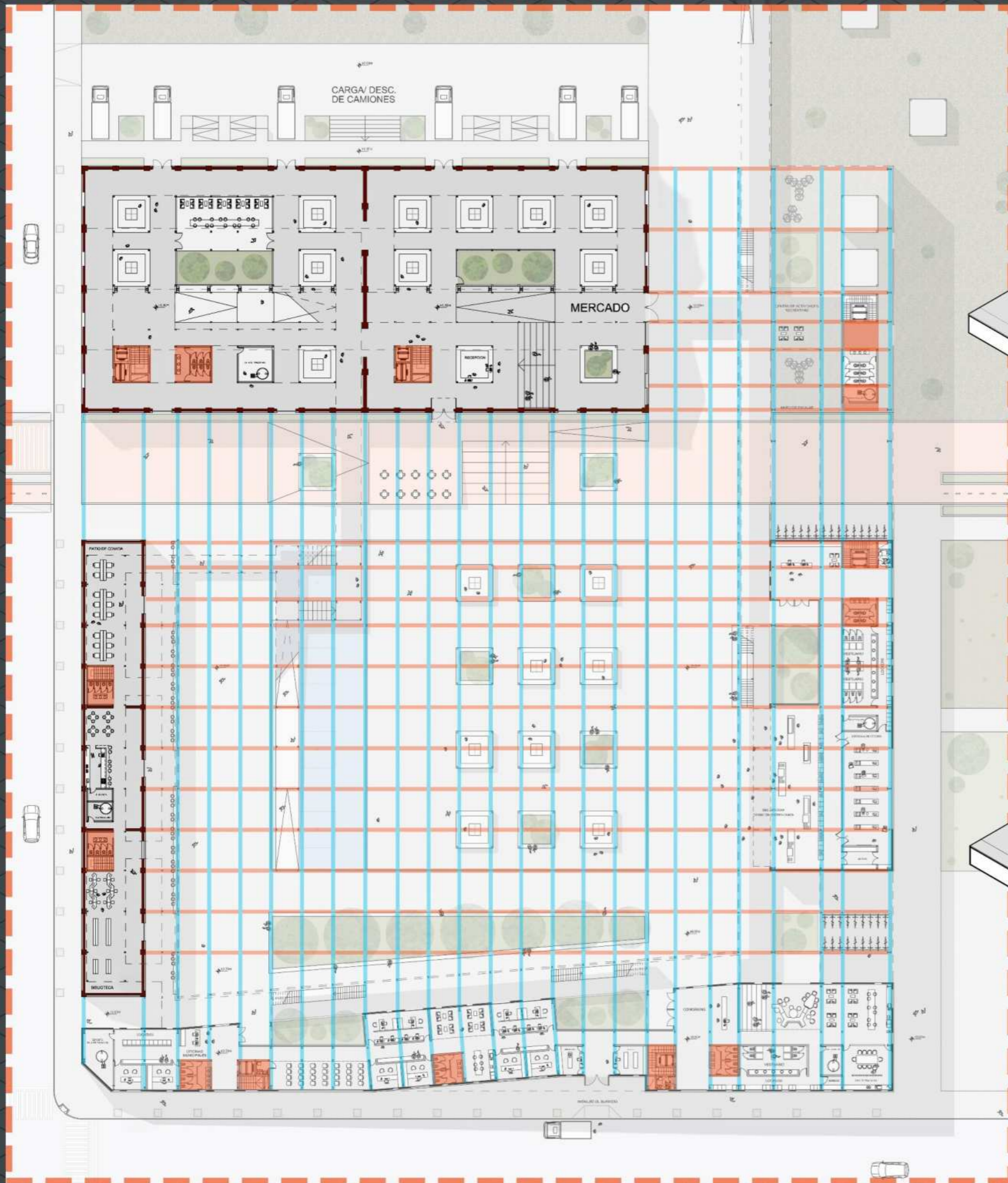


# ETAPA 6 - PROYECTO/ PREEXISTENCIAS





# L38 - EDIFICIO - ESTRATEGIAS PROYECTUALES: MODULACION Y CAJAS DE SERVICIO



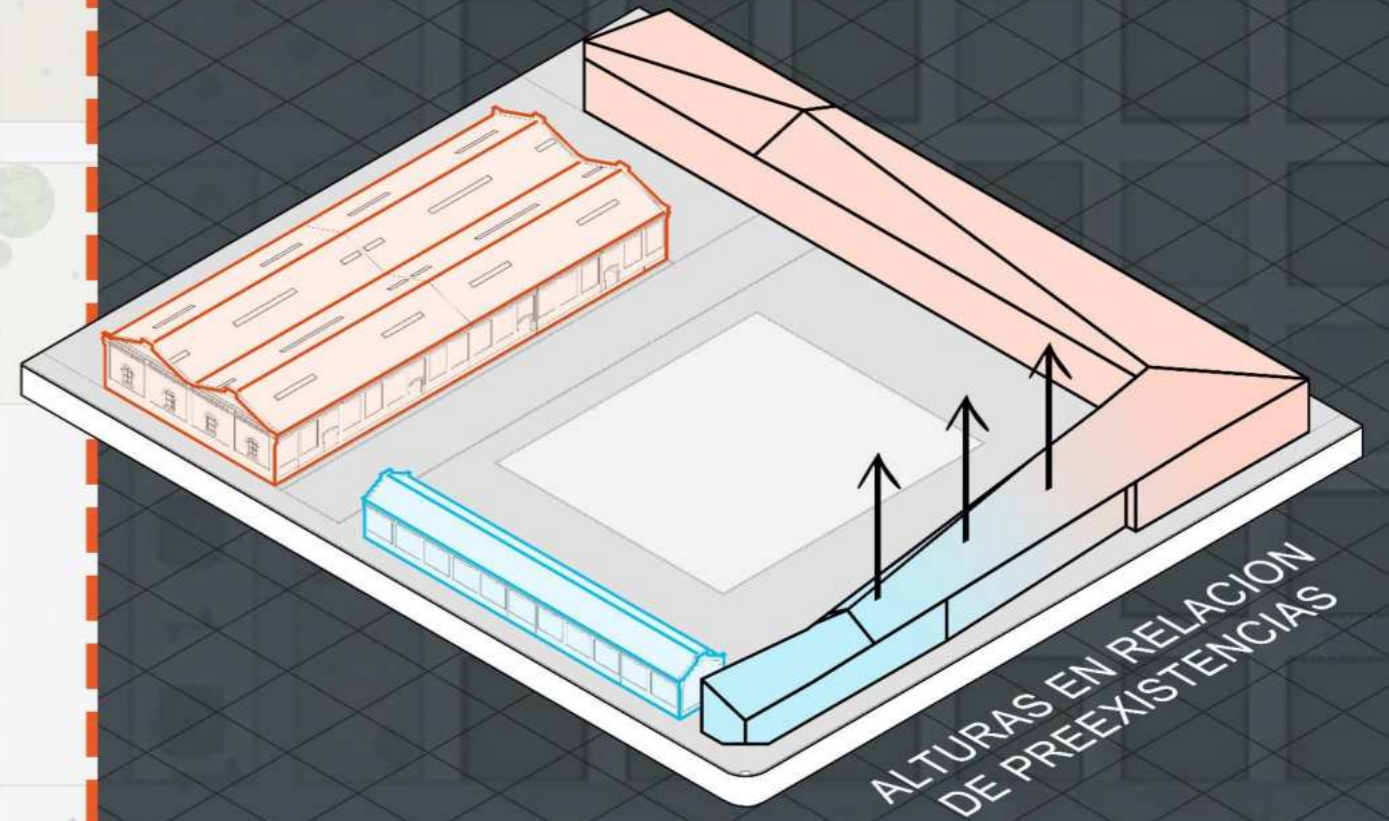
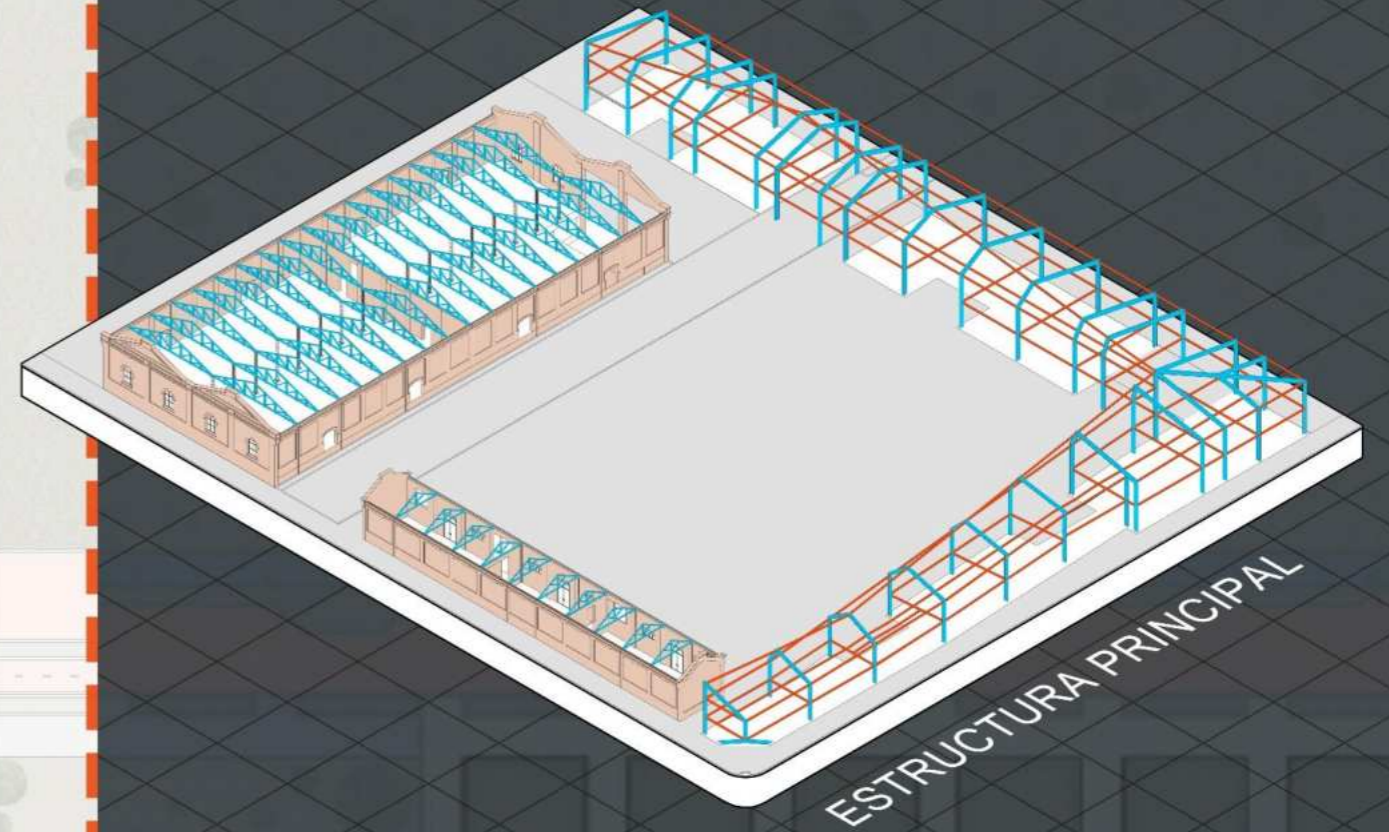
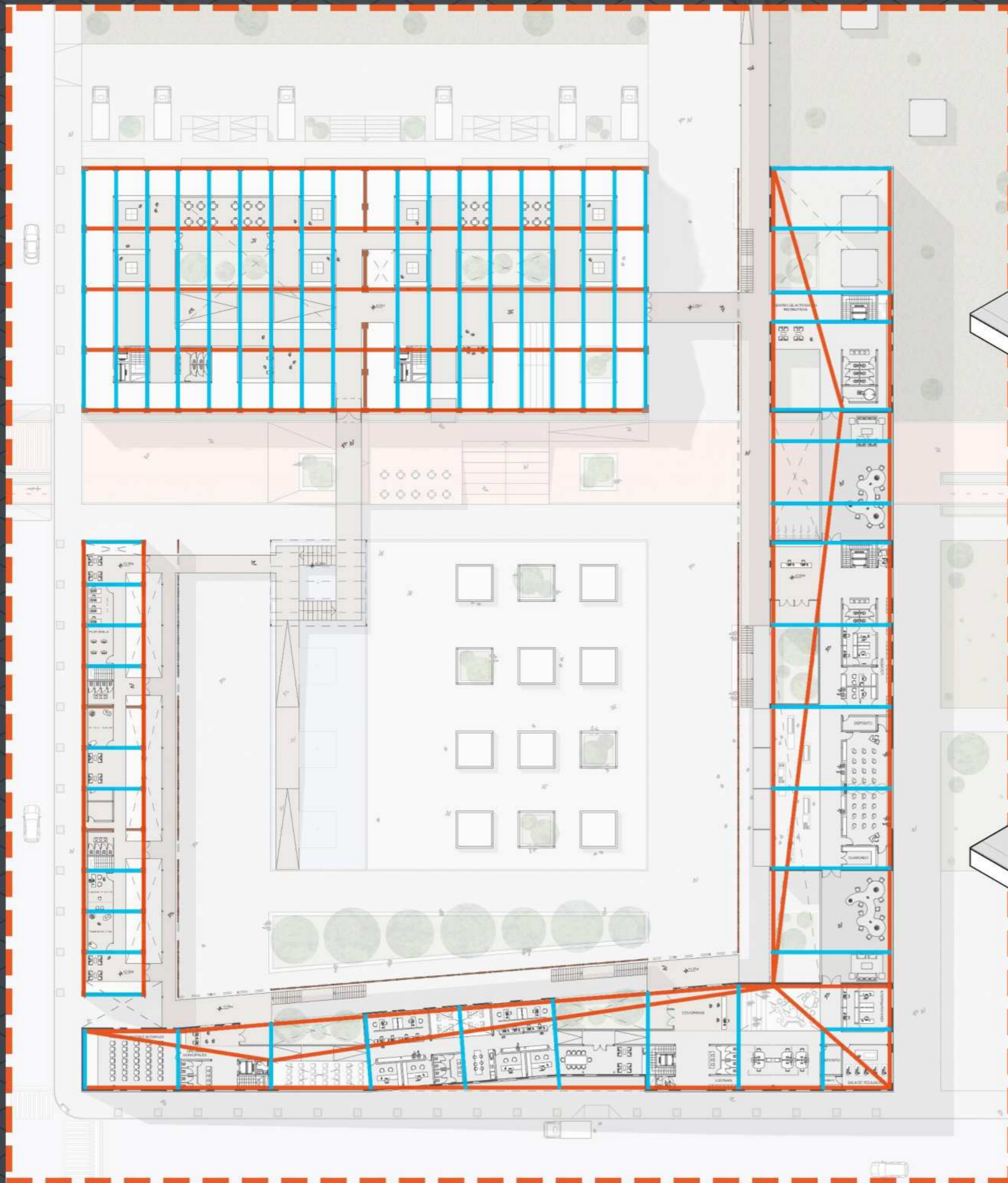
MODULACION/  
ESTRUCTURA PRINCIPAL



“CAJAS” NUCLEOS Y  
PROGRAMAS DE SERVICIOS



# L39 - EDIFICIO - ESTRATEGIAS PROYECTUALES: ESTRUCTURA Y CUBIERTA

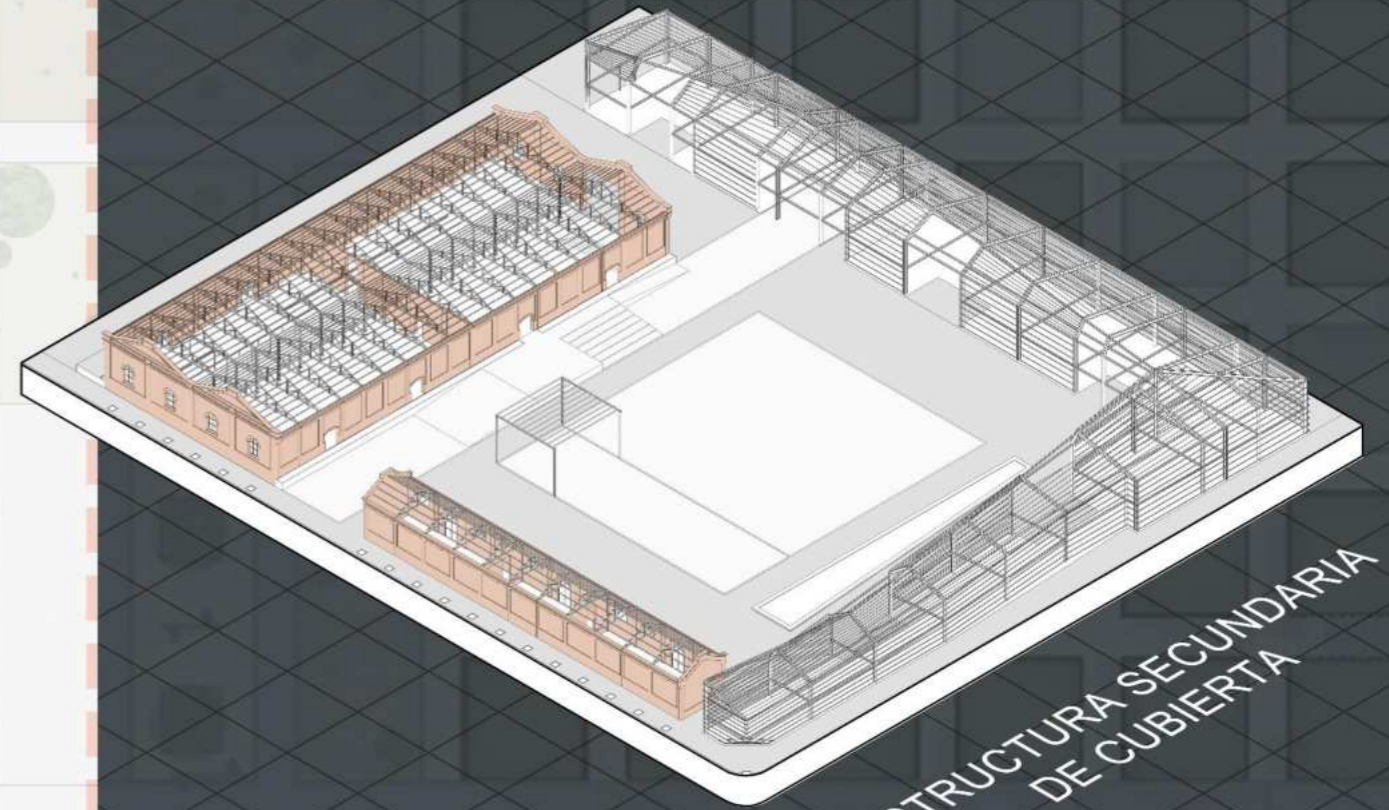




# L40 - EDIFICIO - ESTRATEGIAS PROYECTUALES: PASARELA, PIEL Y PULMONES VERDES



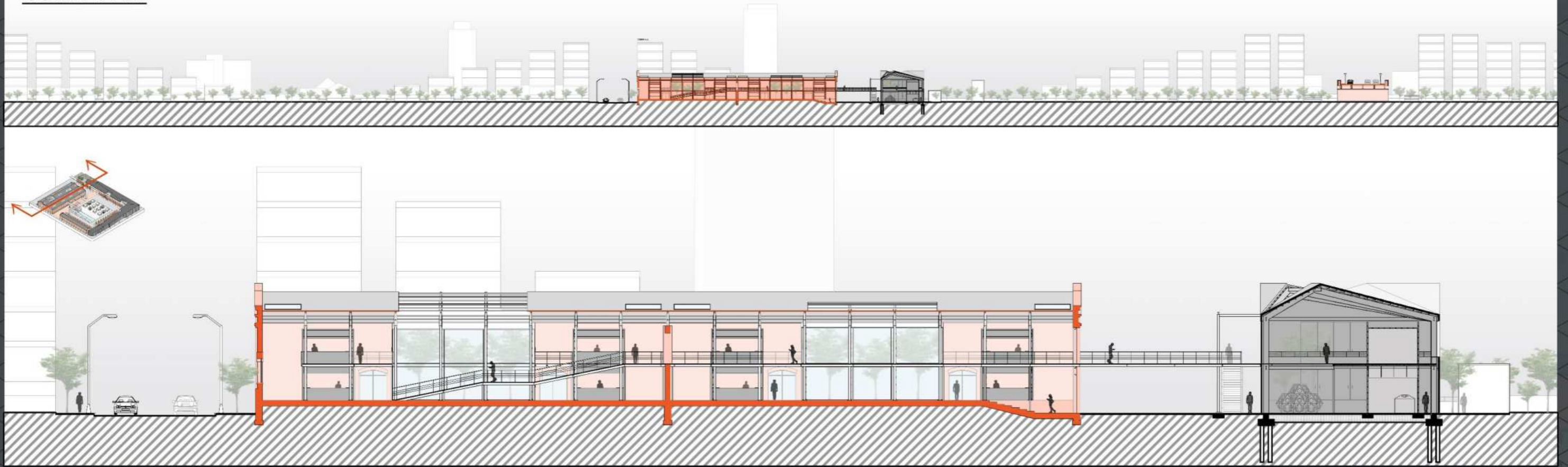
PASARELA/  
PIEL LADRILLO Y VERDE



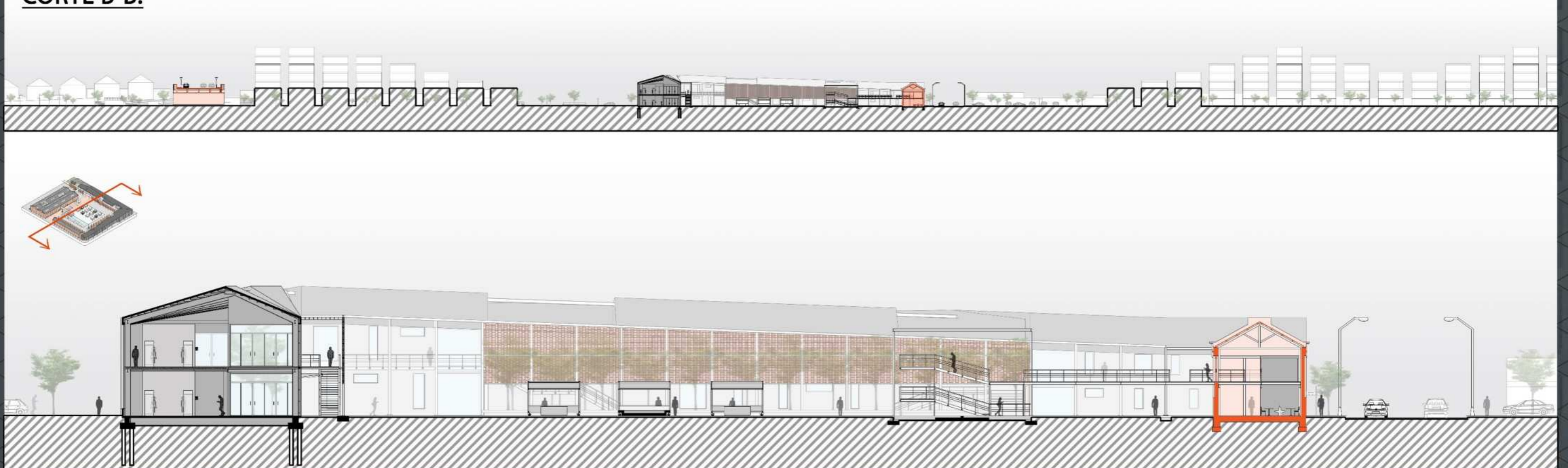
ESTRUCTURA SECUNDARIA  
DE CUBIERTA



**CORTE A-A:**

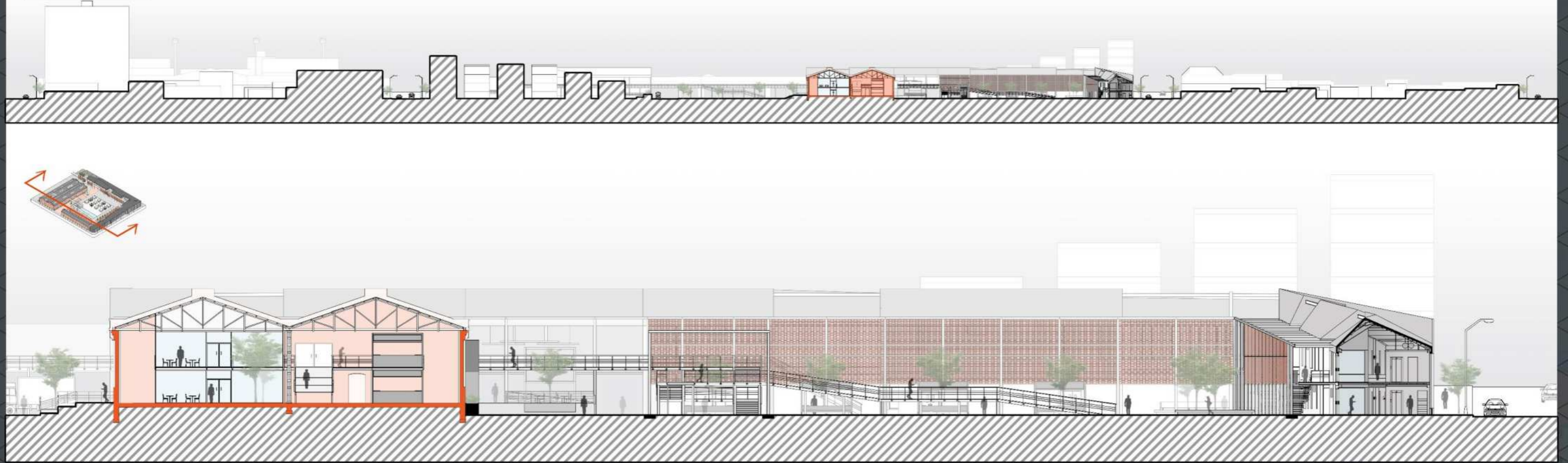


**CORTE B-B:**





**CORTE C-C:**

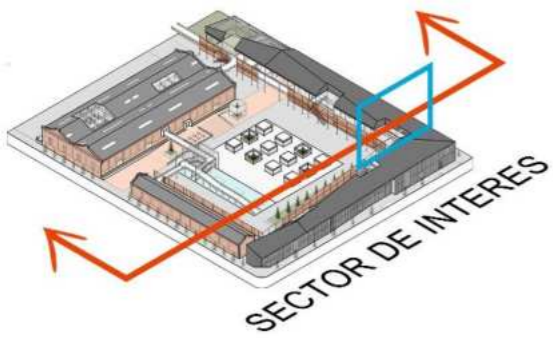
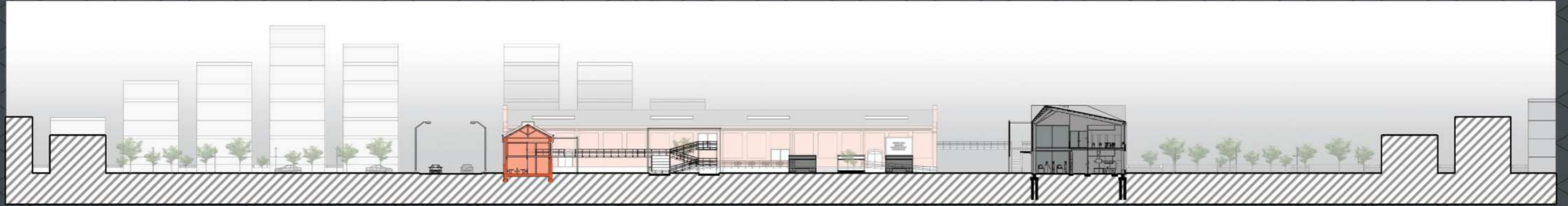


**CORTE D-D**





L43 - EDIFICIO - CORTE CRITICO









**MONTAJE DE PIEL**

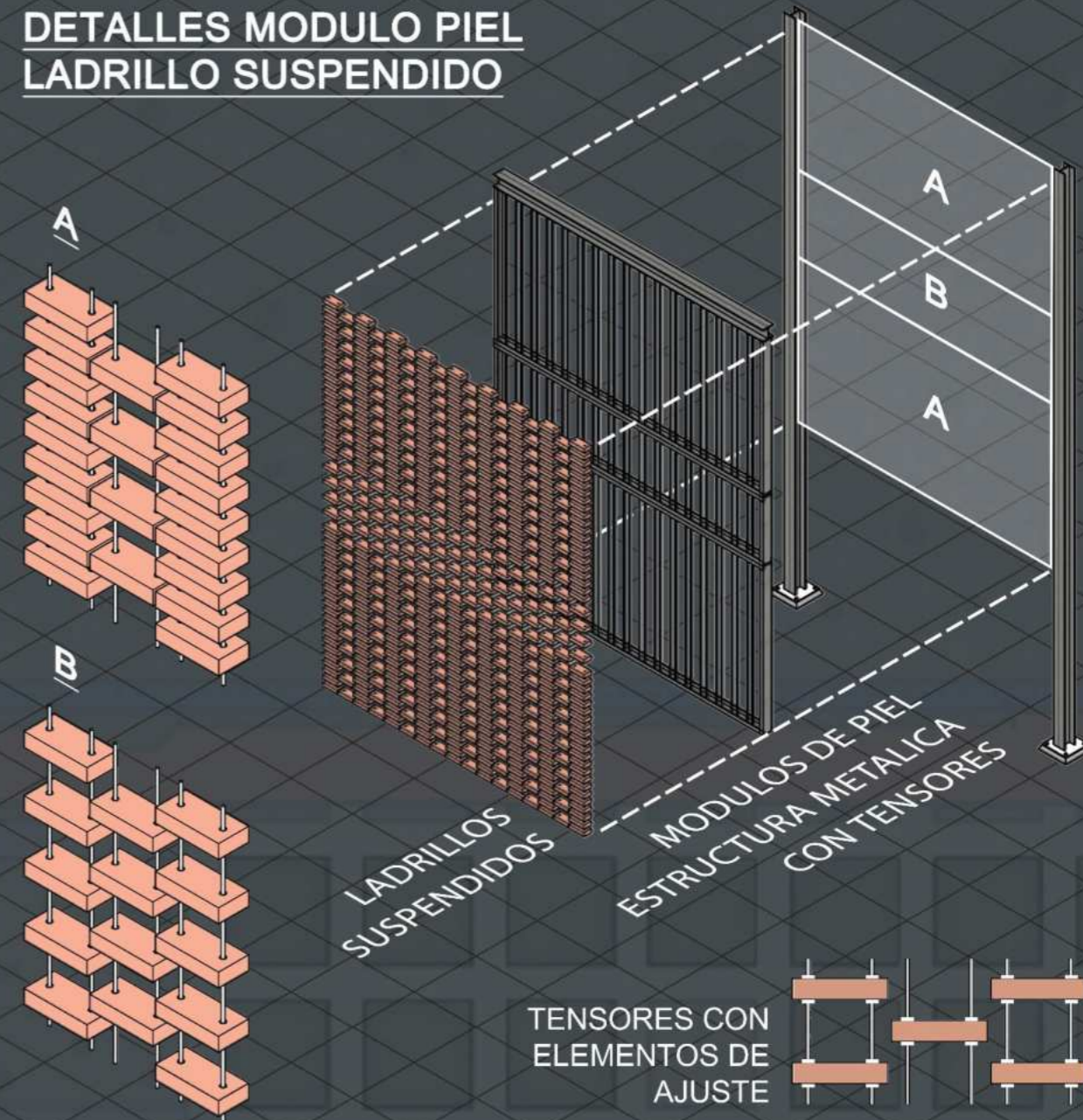


**OBRA DE REFERENCIA:**

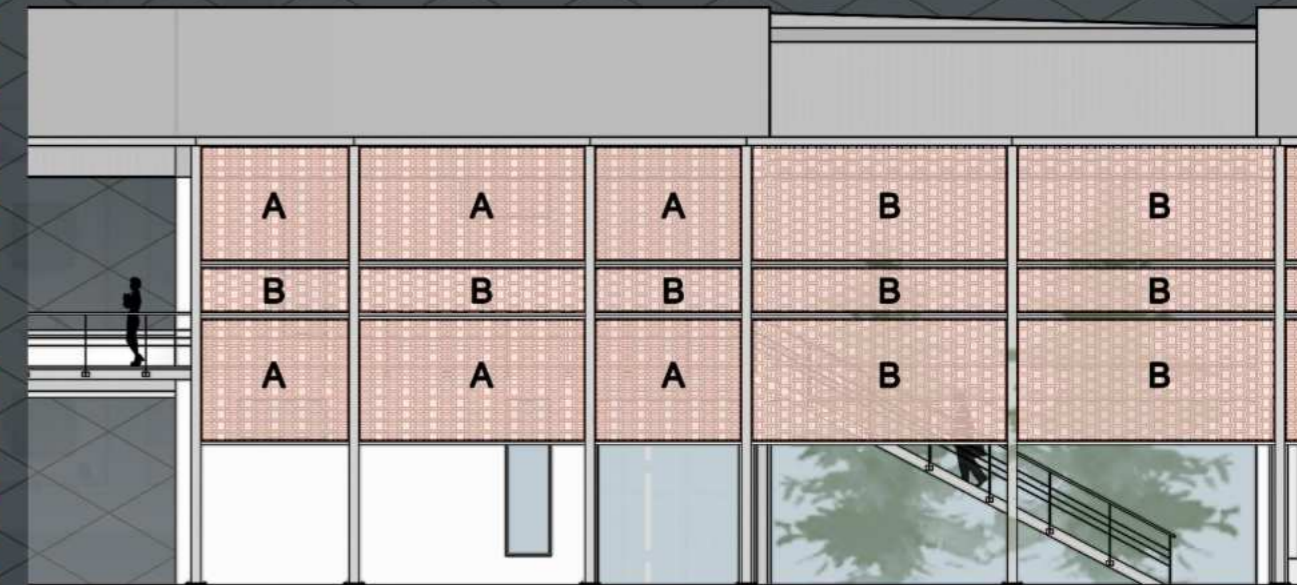
PABELLÓN EXPERIMENTAL DEL LADRILLO/ ESTUDIO BOTTERI-CONNELL - CITY BELL, ARGENTINA



**DETALLES MODULO PIEL LADRILLO SUSPENDIDO**



**PERMEABILIDAD DE MODULOS:**

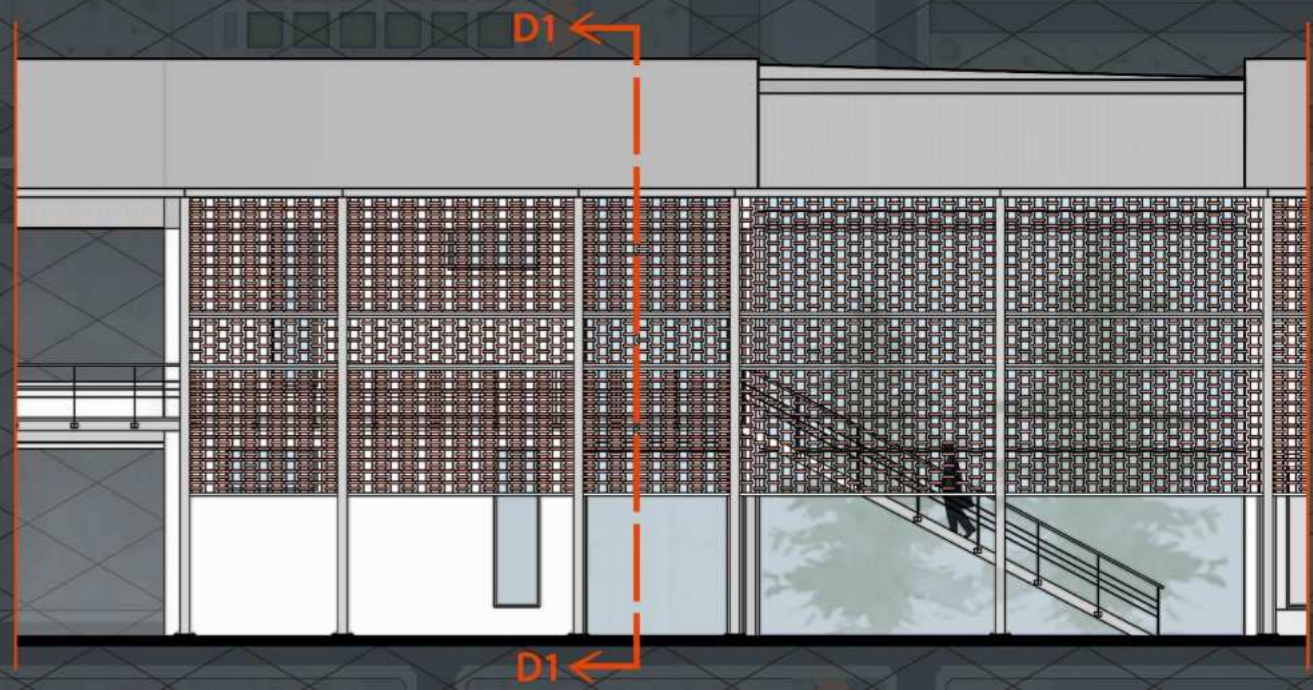
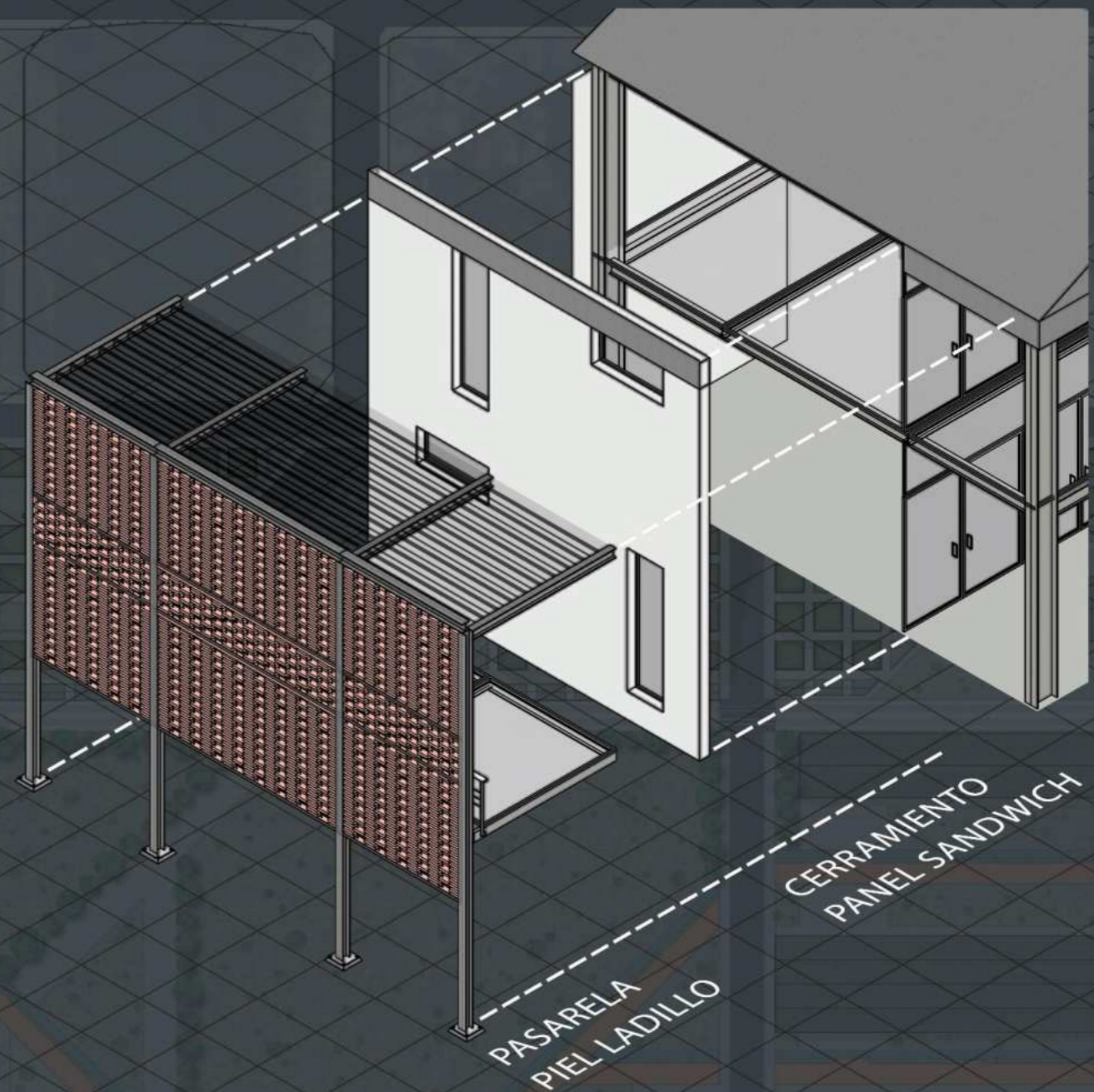
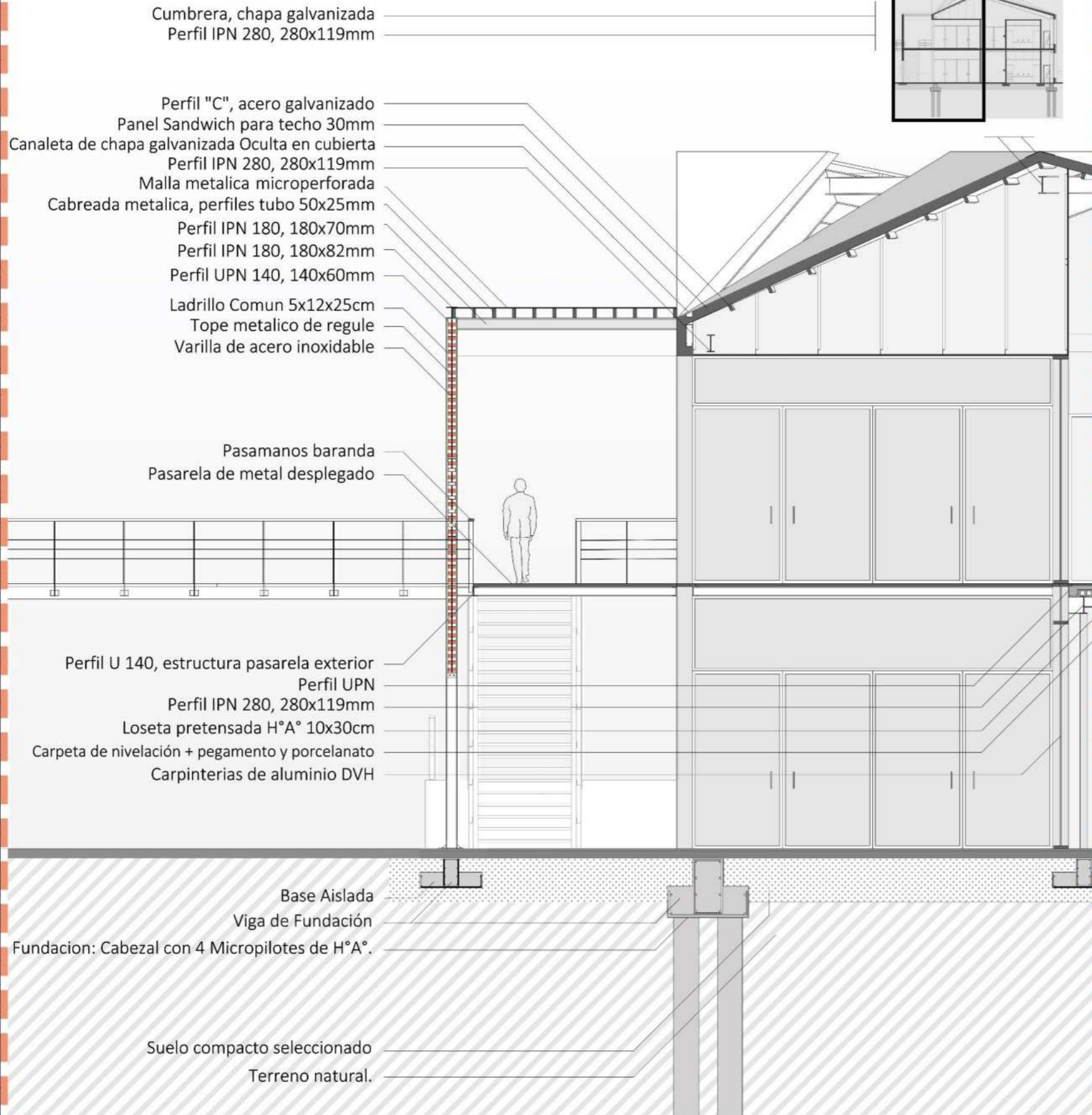






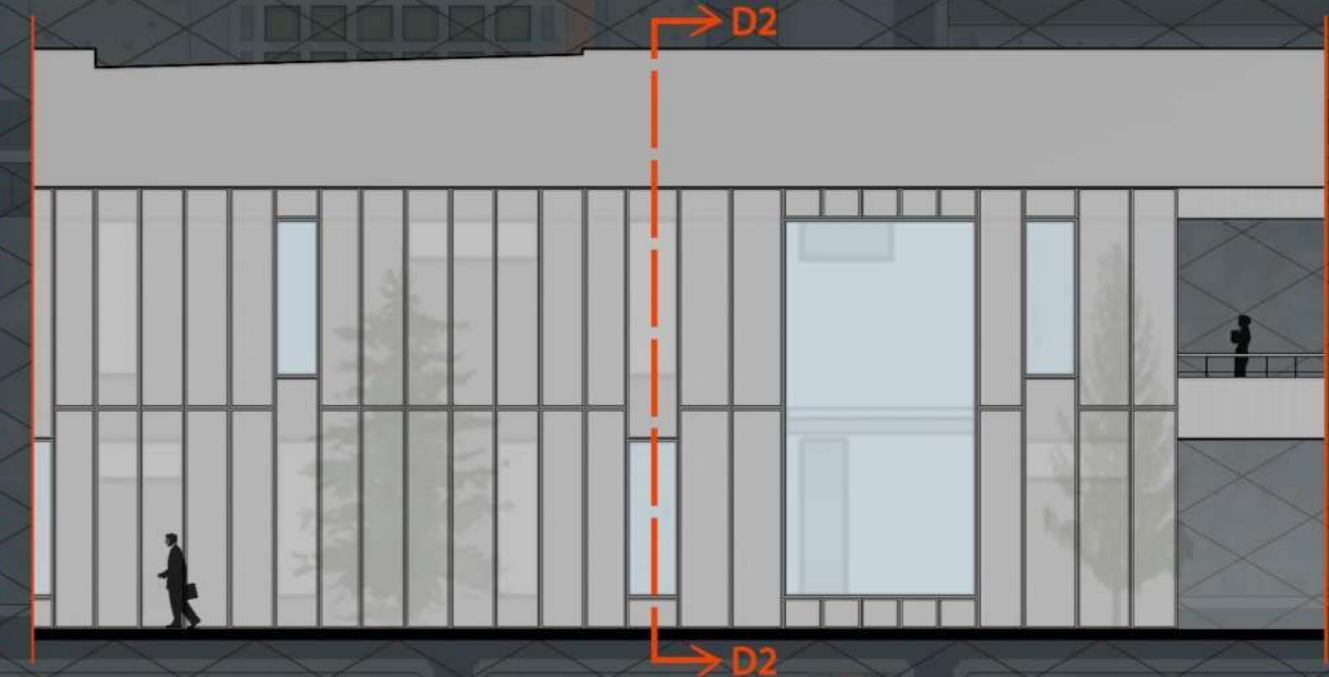
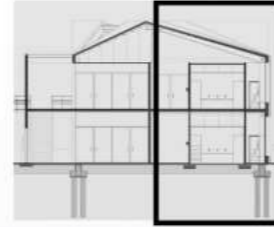


DETALLE 1





DETALLE 2





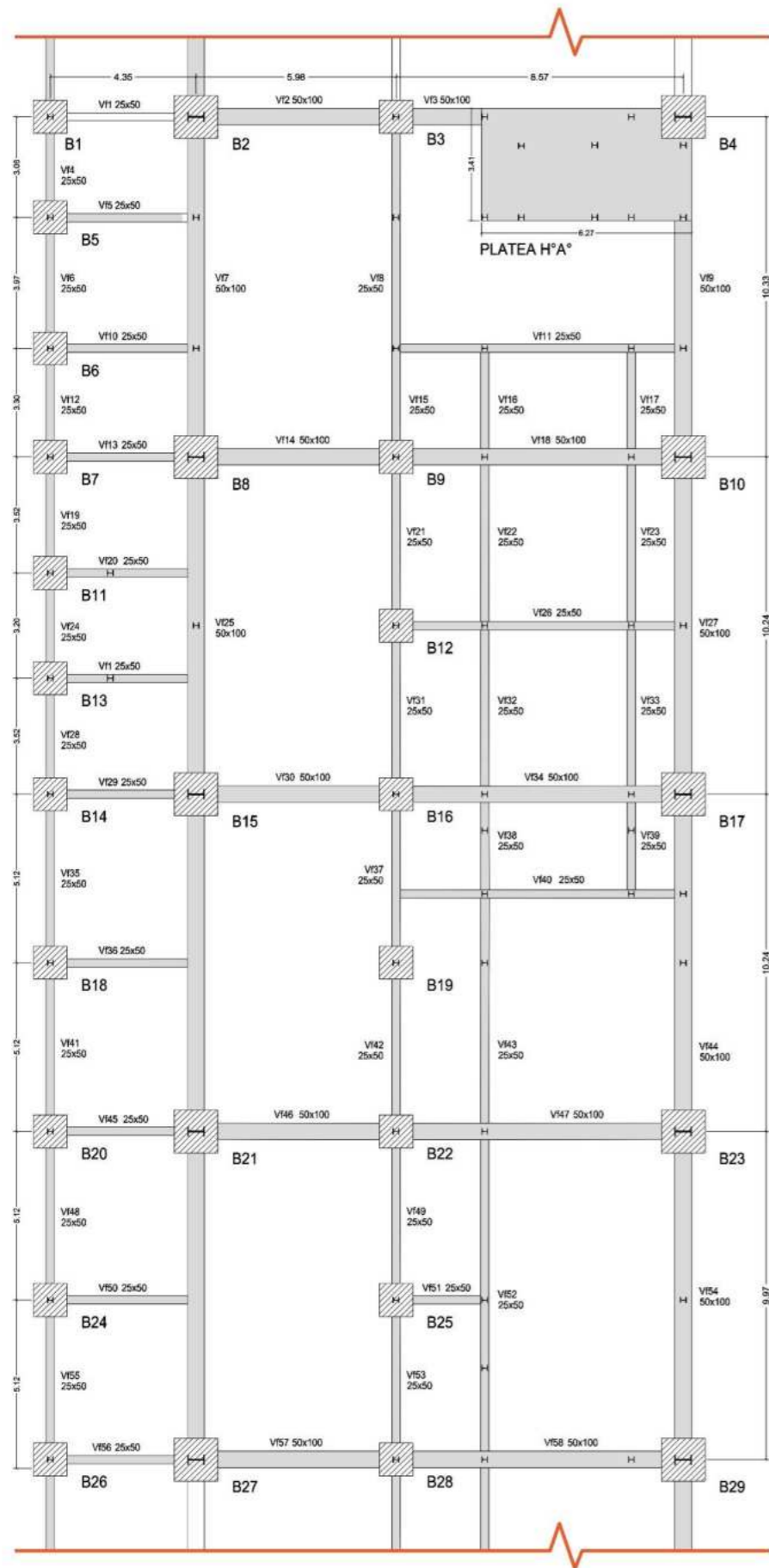




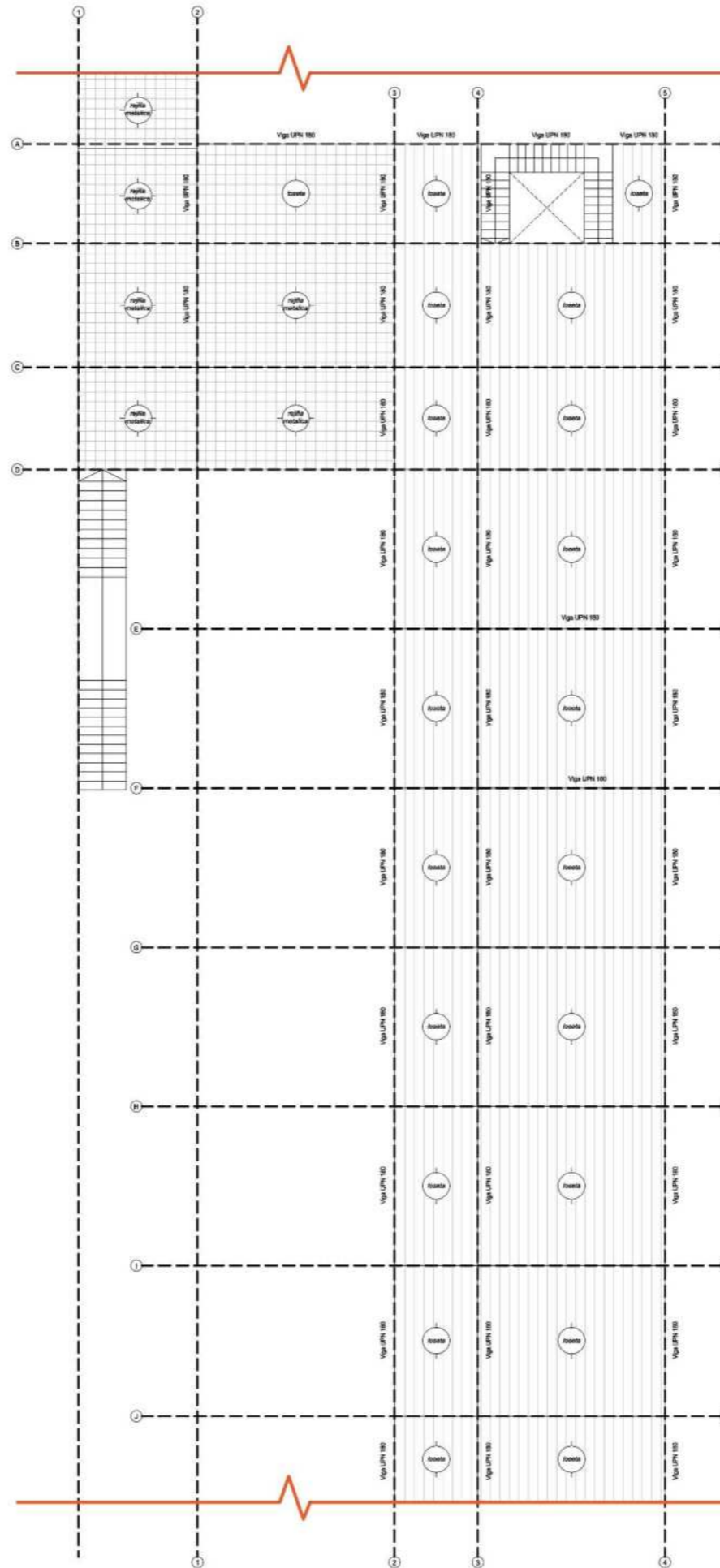




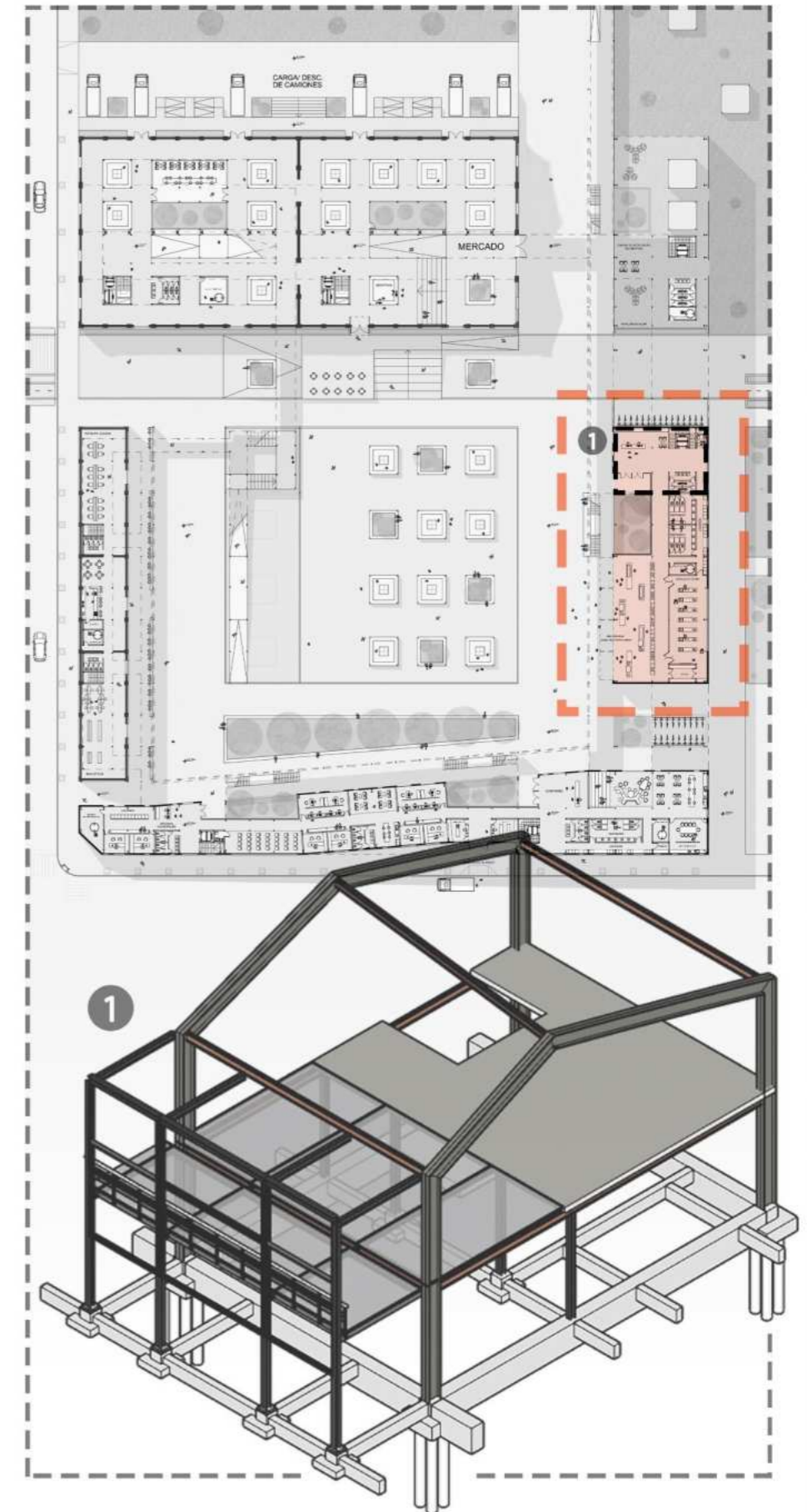
**ESTRUCTURA FUNDACIONES:**



**ESTRUCTURA SOBRE PB, LOSETAS:**

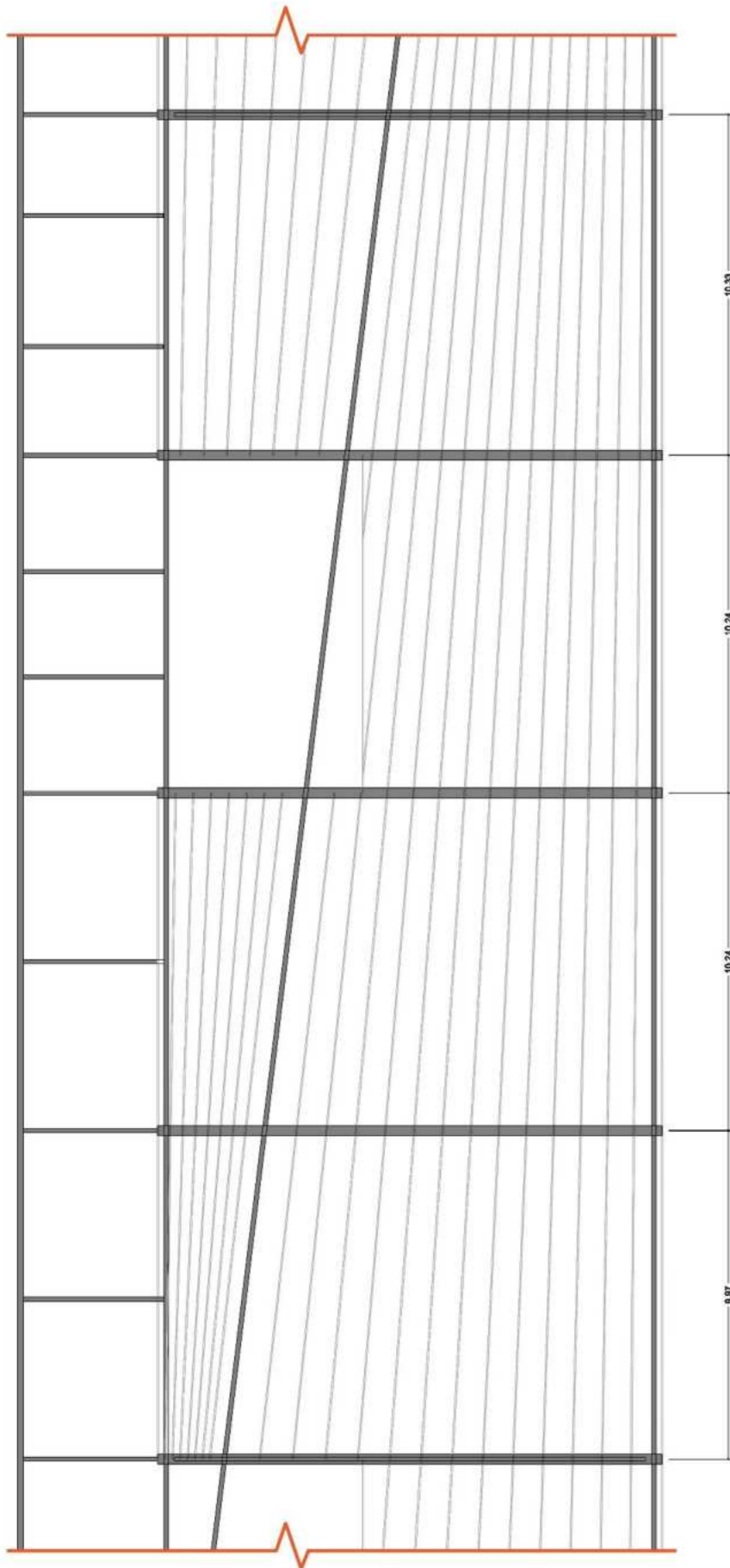


**SECTOR DE ANÁLISIS:**

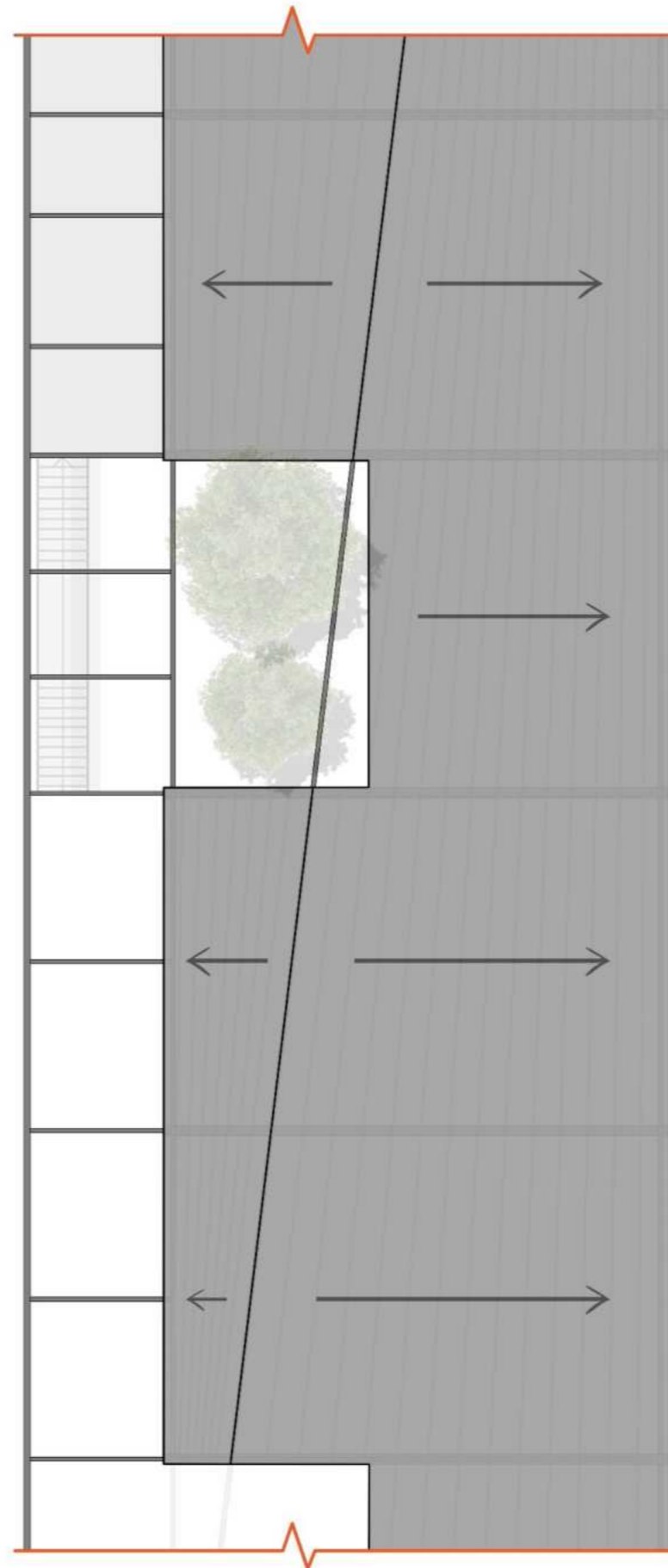




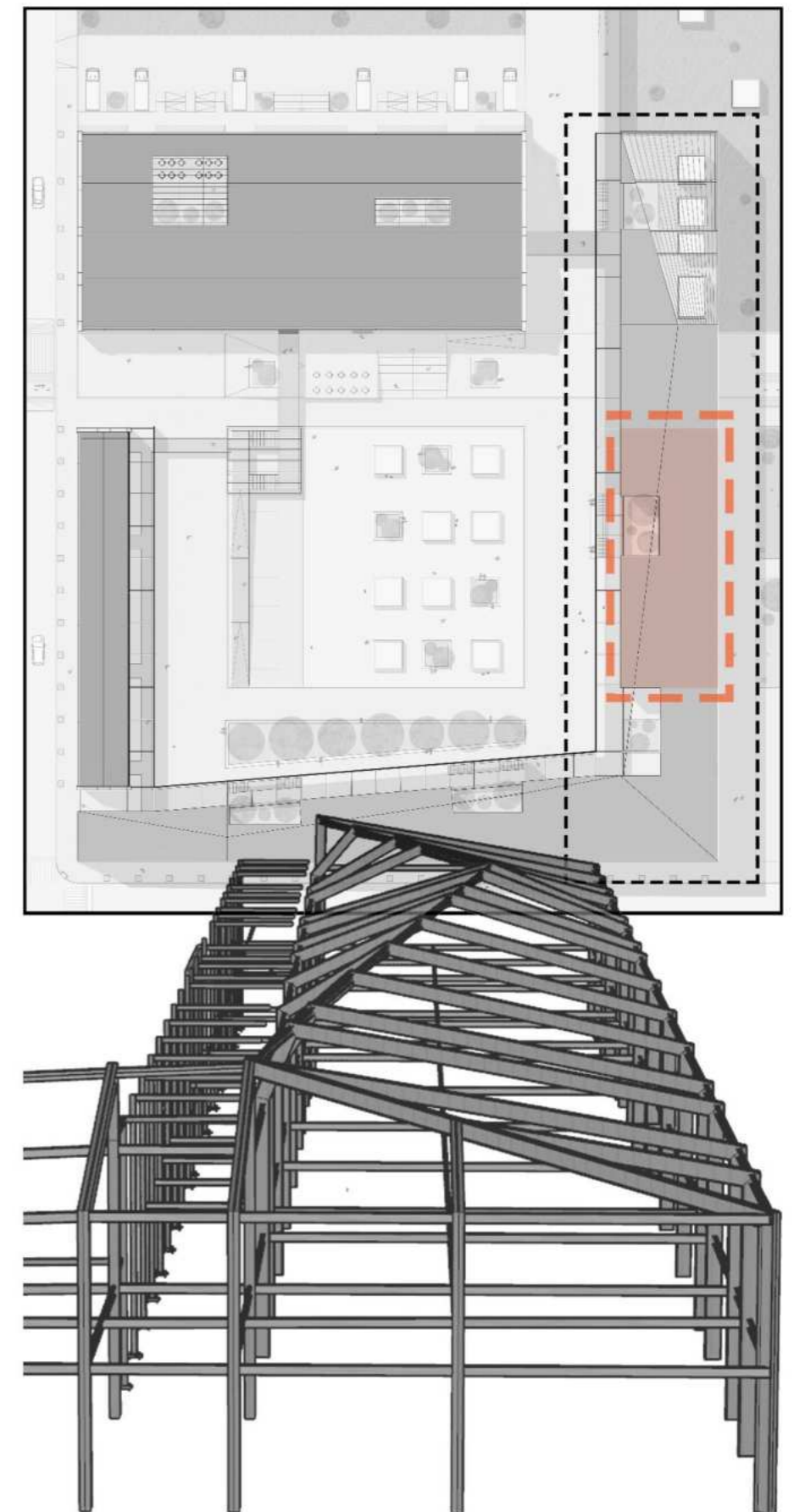
ESTRUCTURA DE CUBIERTA:



VISTA AEREA CUBIERTA:



SECTOR DE ANÁLISIS:

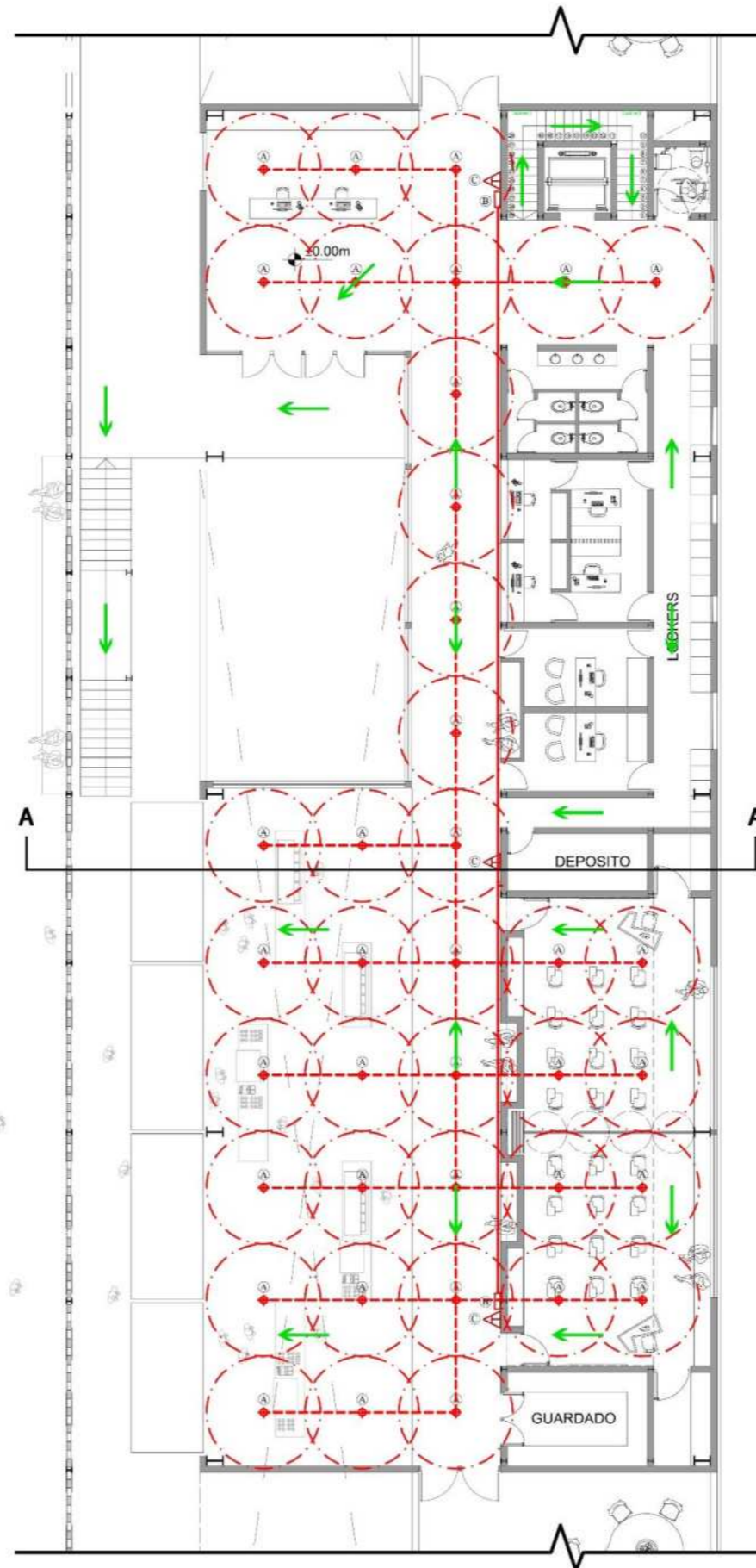
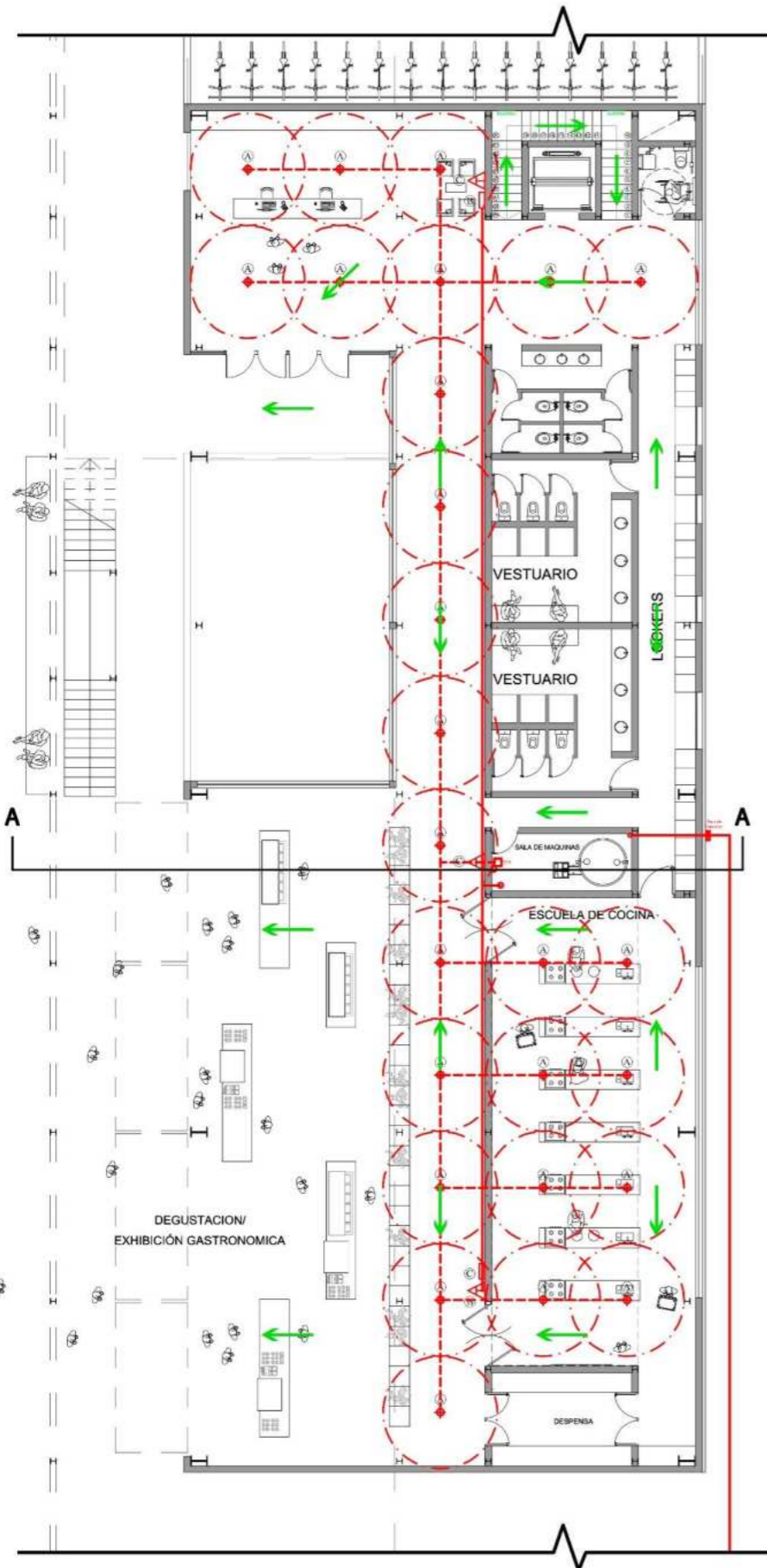




**INCENDIO PLANTA BAJA:**

**INCENDIO PLANTA ALTA:**

**SECTOR DE ANÁLISIS:**



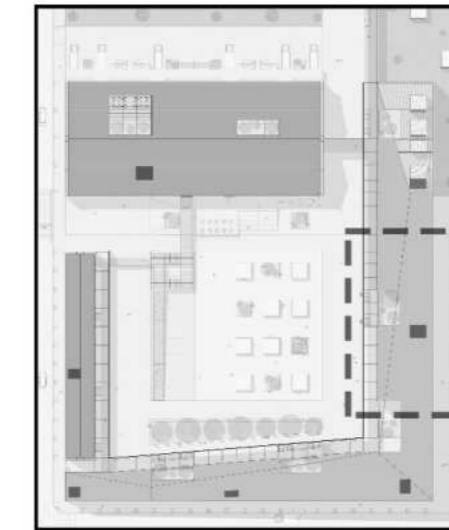
**INCENDIOS:**  
Se opto por un sistema de incendios por gravedad, con salas de maquinas ocultas en la cubierta.

**PREVENCIÓN Y DETECCIÓN:**  
Se garantizan recorridos no mayores de 30m hasta las salidas de escape, sin obstaculos en el camino, las cuales siempre abren para afuera. No se cuenta con nucleo presurizado, debido a tener solo dos niveles.

Para la detección, se colocan detectores de humo iónicos, y en cocinas dectores termicos. Los detectores estaran dispuestos cada 10m u 80m2 conectados a una central de alarma.

**EXTINCIÓN:**

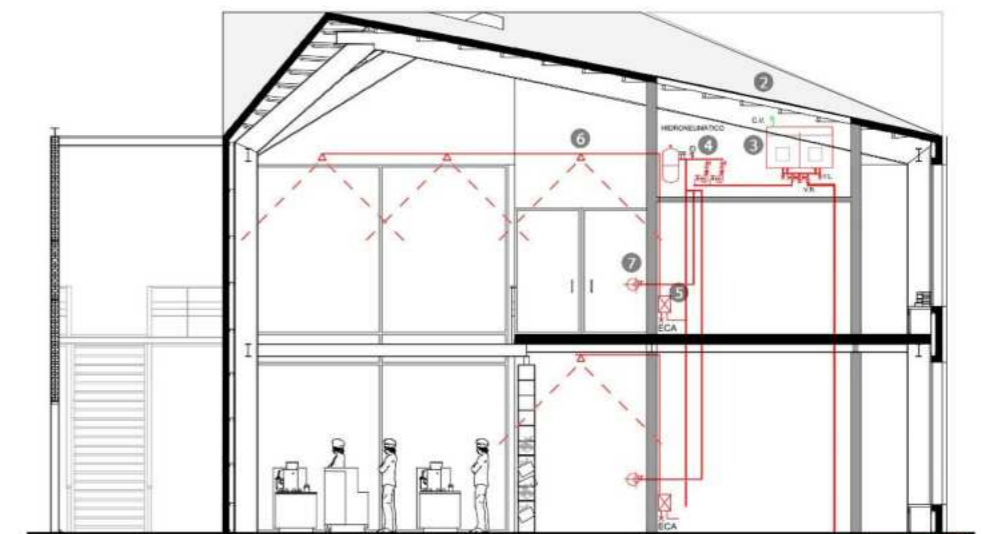
Para la extincion del fuego se situan matafuegos abc, 1 cada 200m2, y en la sala de cocina, se colocan matafuegos del tipo k, para extinguir fuegos de aceites vegetales en freidoras o incendio de grasas etc.



■ SALAS DE MAQUINAS OCULTA EN CUBIERTA

**REFERENCIAS:**

- 1- MALLA PERFORADA. 2- TANQUE PRESURIZADO. 3- TANQUE HIDRONEUMÁTICO. 4- ECA. 5- SPRINKLERS. 6- EXTINTOR (ABC) Y MANGUERA 30M. 7- BOCA DE IMPULSION.



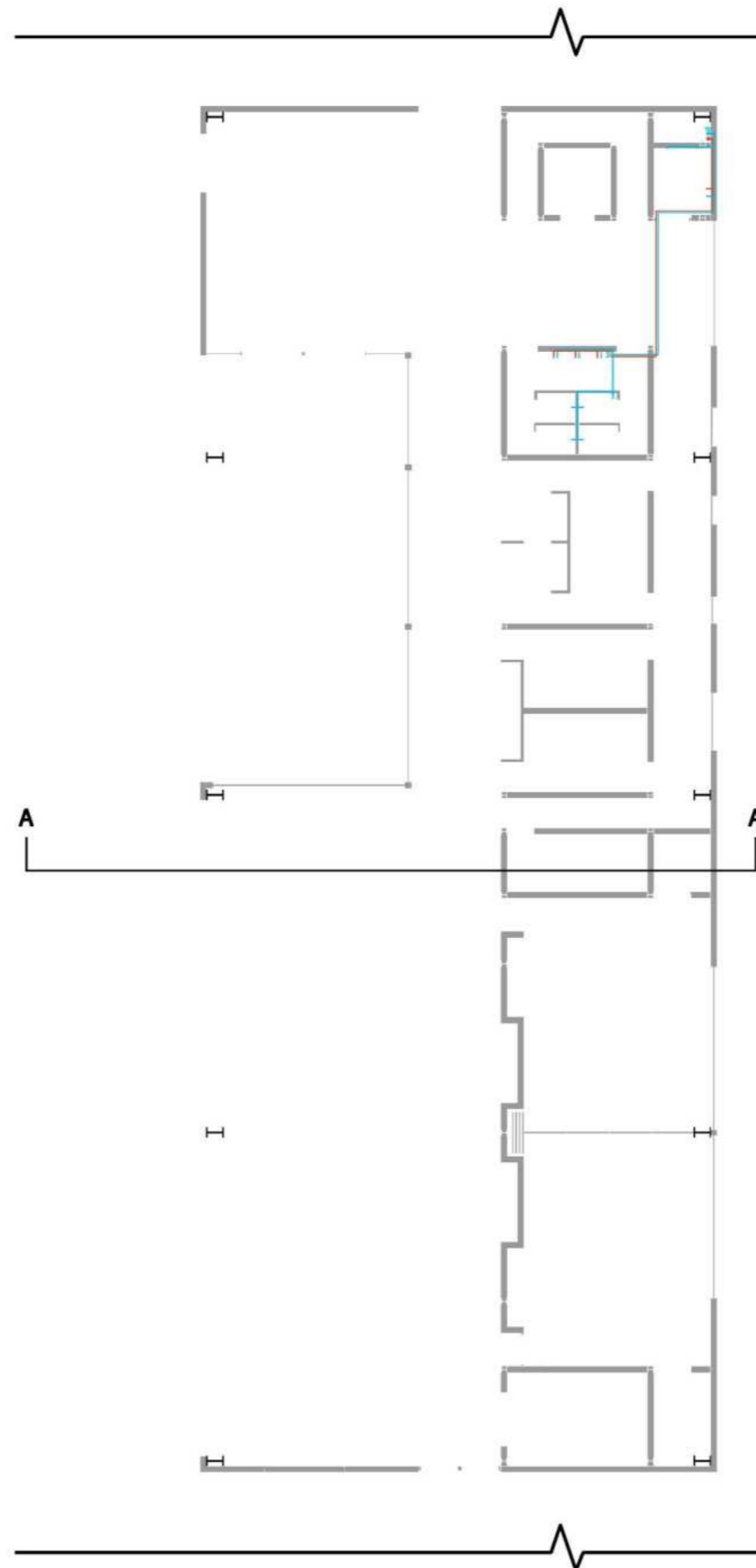
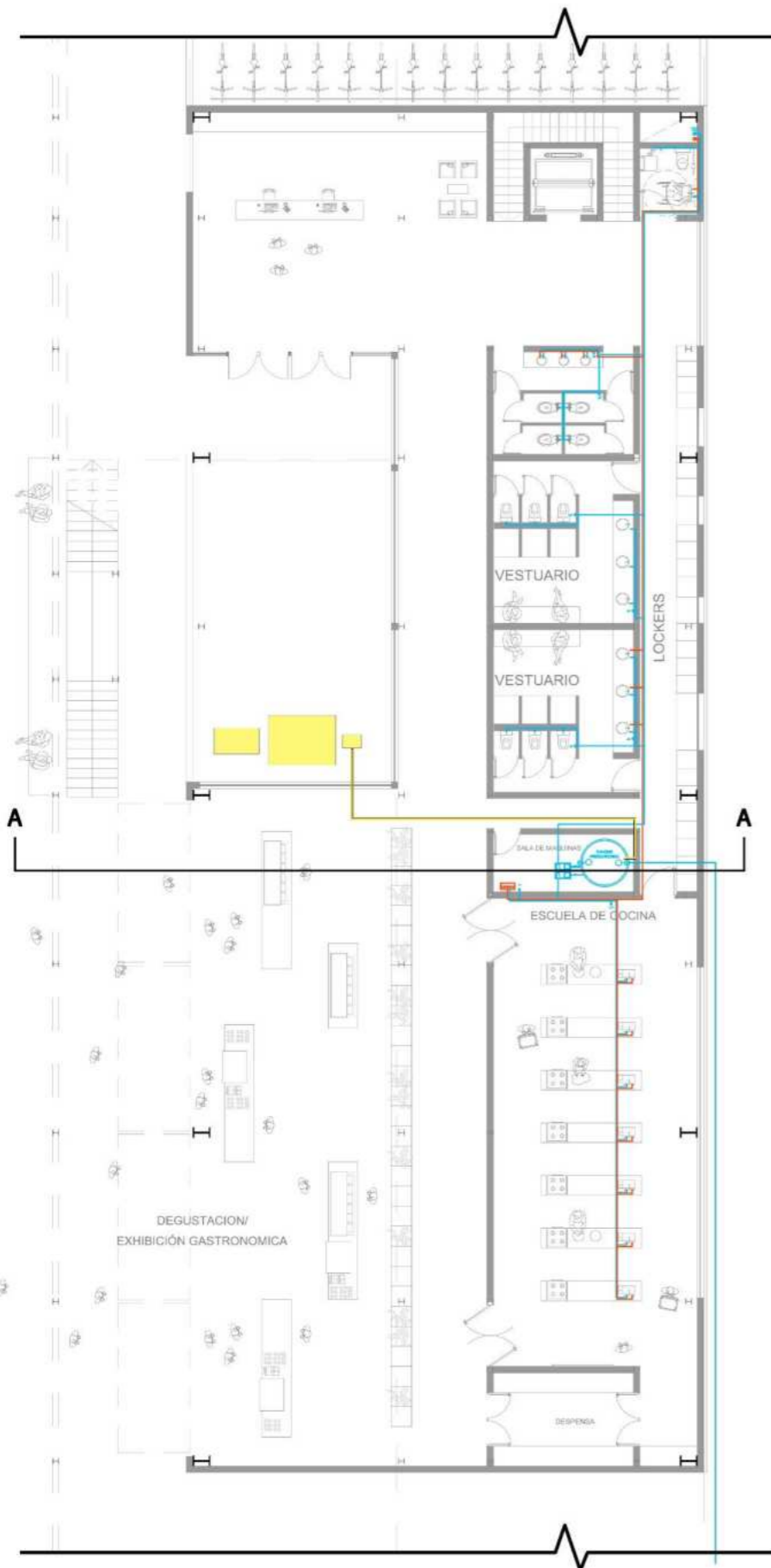
CORTE A-A



**AGUA FRIA CALIENTE PLANTA BAJA:**

**AGUA FRIA CALIENTE PLANTA ALTA:**

**SECTOR DE ANÁLISIS:**



En los últimos años, una gran parte de la ciudad, en especial el barrio noroeste sufre de problemas con el servicio de agua, debido a sequías, falta de obras e infraestructura. Por lo que optimizar el recurso y utilizarlos de forma responsable resulta indispensable.



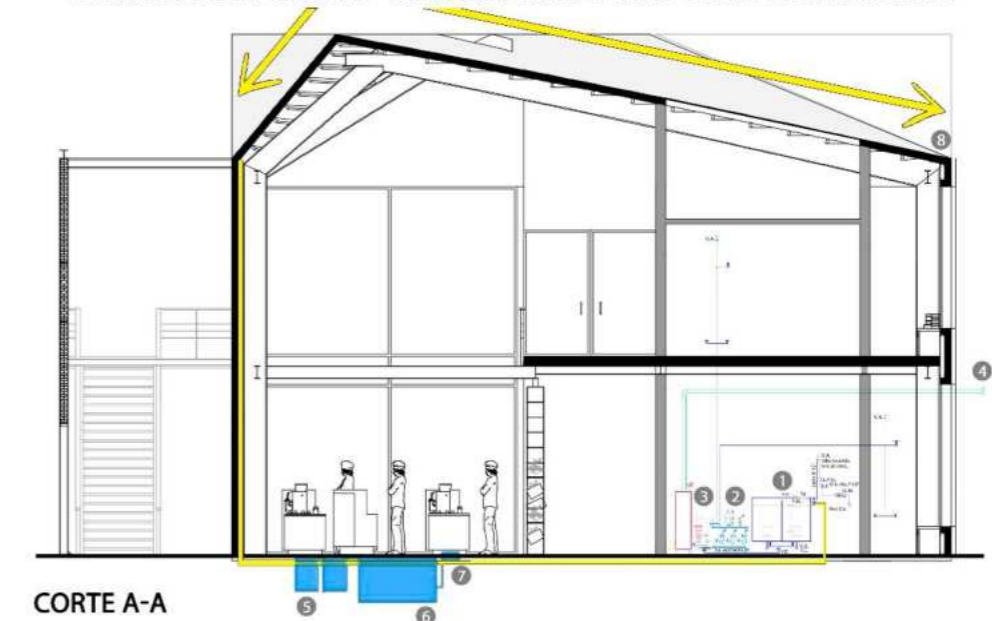
- SALAS DE MAQUINAS (TANQUES).
- RECOLECCION PLUVIAL.
- SERVICIOS HUMEDOS.
- TRATAMIENTO AGUA DE LLUVIA.

**SALAS DE MAQUINA:**  
Se optó por ubicar los tanques de reserva sobre PB, el cual sirve a todos los servicios por medio de bombas presurizadoras.

**AGUAS DE LLUVIA**  
La captación de aguas de lluvia no solventará el 100%, pero ayudará a tener un uso más responsable del recurso. Sumado también a la recolección de agua de aires acondicionados.

**REFERENCIAS:**

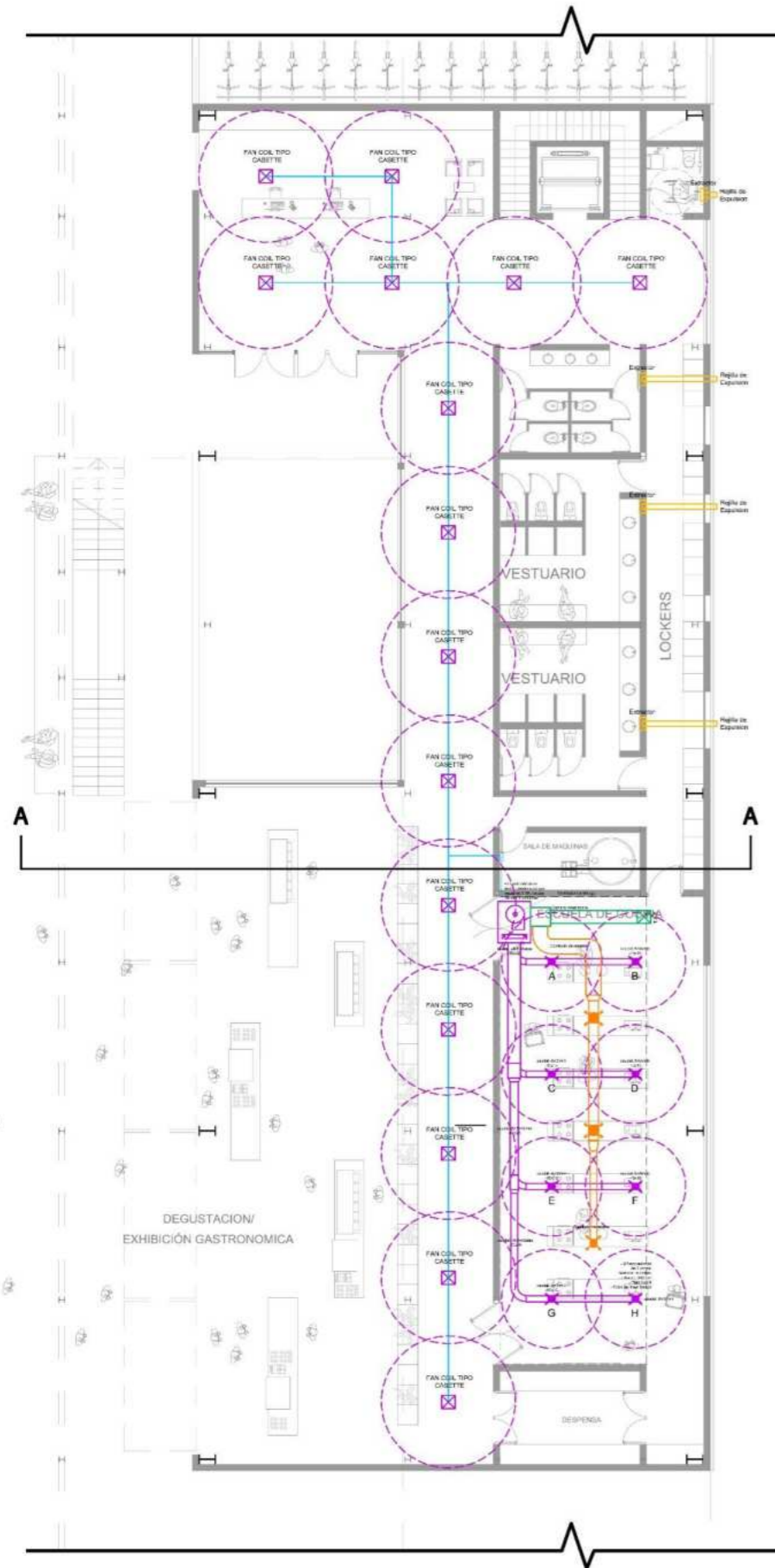
- 1- TANQUE DE RESERVA. 2- COLECTOR, 3- BOMBAS PRESURIZADORAS.
- 4- CALDERA. 5- VENTILACION CALDERA. 6- TANQUES DE FILTRADO. 5- CISTERNAS DE RESERVA. 7- BOMBA CENTRIFUGA. 8- CANALETA EMBUTIDA.



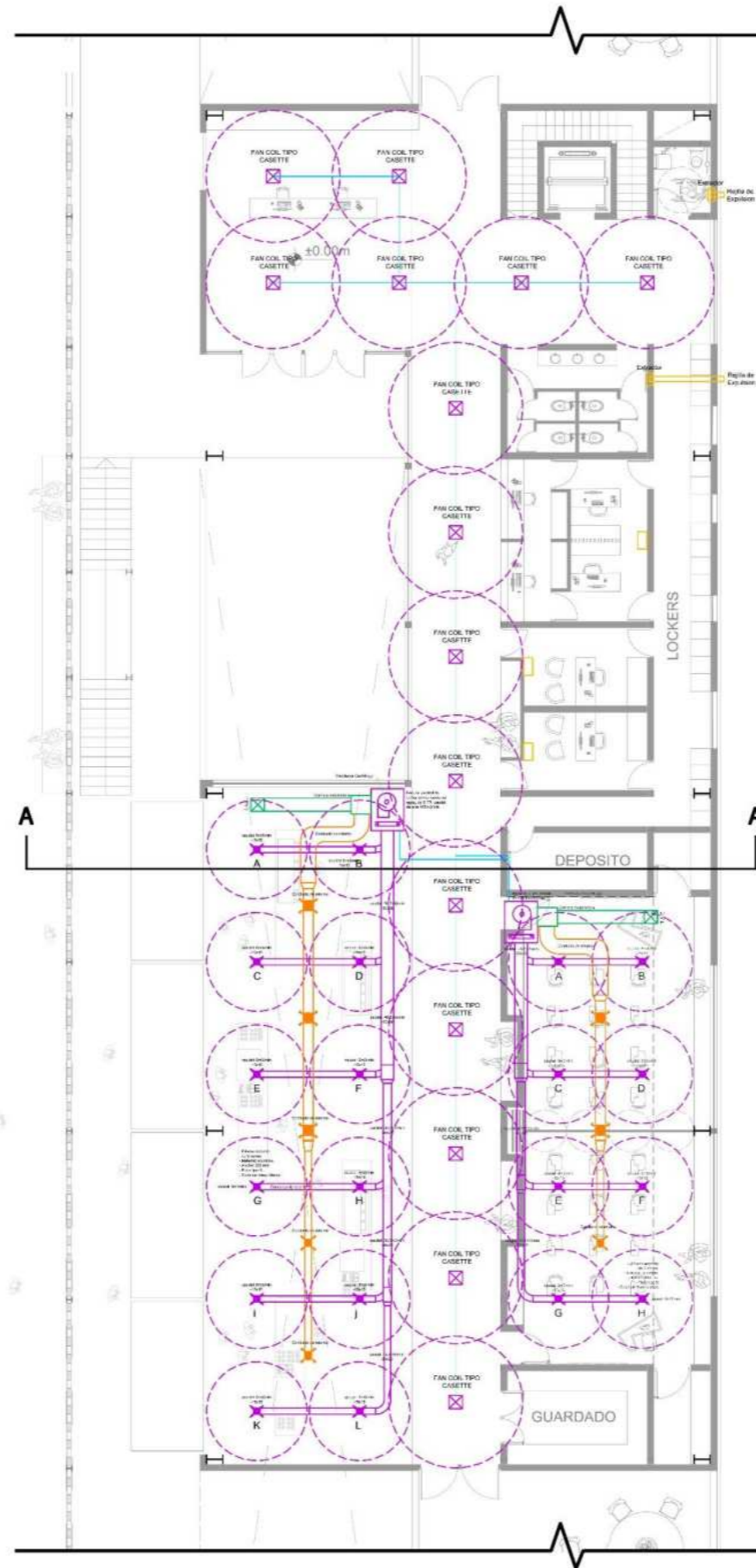
CORTE A-A



**ACONDICIONAMIENTO TERM. PLANTA BAJA:**



**ACONDICIONAMIENTO TERM. PLANTA ALTA:**



**SECTOR DE ANÁLISIS:**

**ACONDICIONAMIENTO TERMICO:**  
Se optó por equipar el edificio con una maquina enfriadora de liquido por inversión de ciclo (MEL).

**SALAS DE MAQUINAS:**  
Se ubican las unidades exteriores sobre las salas de maquina, ocultas en la cubierta, con un sistema de modulos de malla perforada, que permite la entrada y salida de aire, ocultando asi a las mismas, sin perder asi la idea y estetica del edificio.



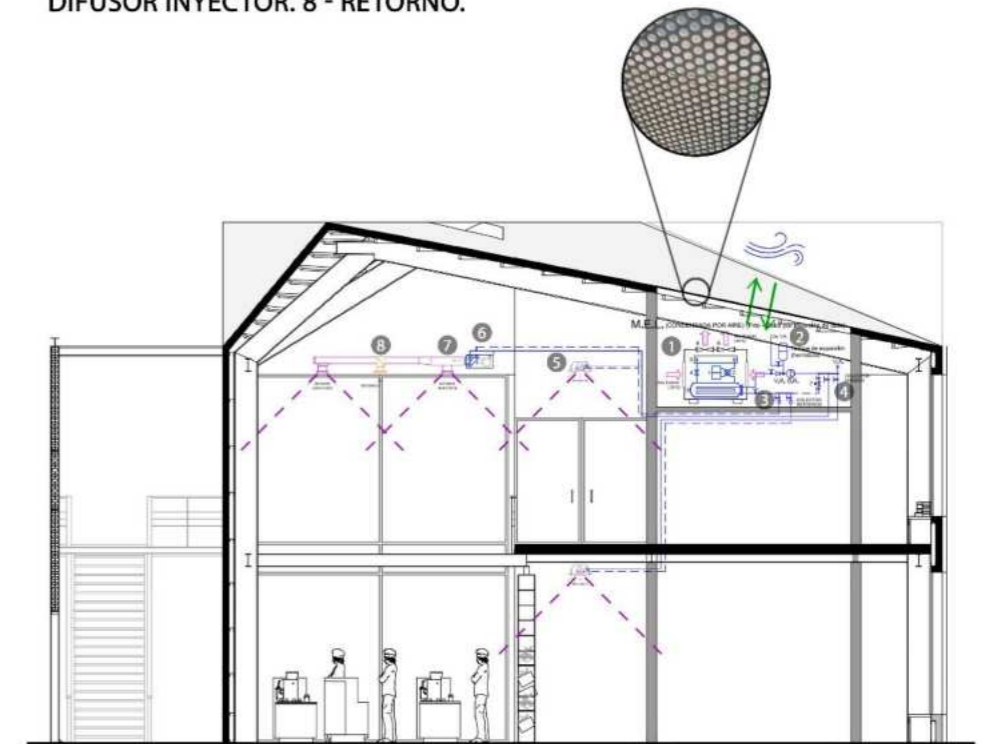
■ SALAS DE MAQUINAS OCULTA EN CUVIERTA

**REDES DE CANALIZACION:**  
La canalización se realiza mediante conductos de chapa galvanizada hasta los equipos terminales que se plantean difusores o rejillas de inyección. Para la canalización de agua, se desarrollan mediante caños de propileno.

**SISTEMA DE EXTRACCION:**  
Se plantea el sistema de extracción en los nucleos sanitarios, y vestuarios.

**REFERENCIAS:**

- 1- MEL (CONDENSADA POR AIRE).
- 2- TANQUE DE EXPANSION (HERMETICO).
- 3- COLECTOR RETORNOS.
- 4- COLECTOR MANDOS.
- 5- FAN COIL TIPO CASSETTE.
- 6- FAN COIL CENTRAL DE TECHO CONDENSADO POR AGUA.
- 7- DIFUSOR INYECTOR.
- 8- RETORNO.



CORTE A-A















