

Concurso Provincial de Ideas
y Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

Promueve:

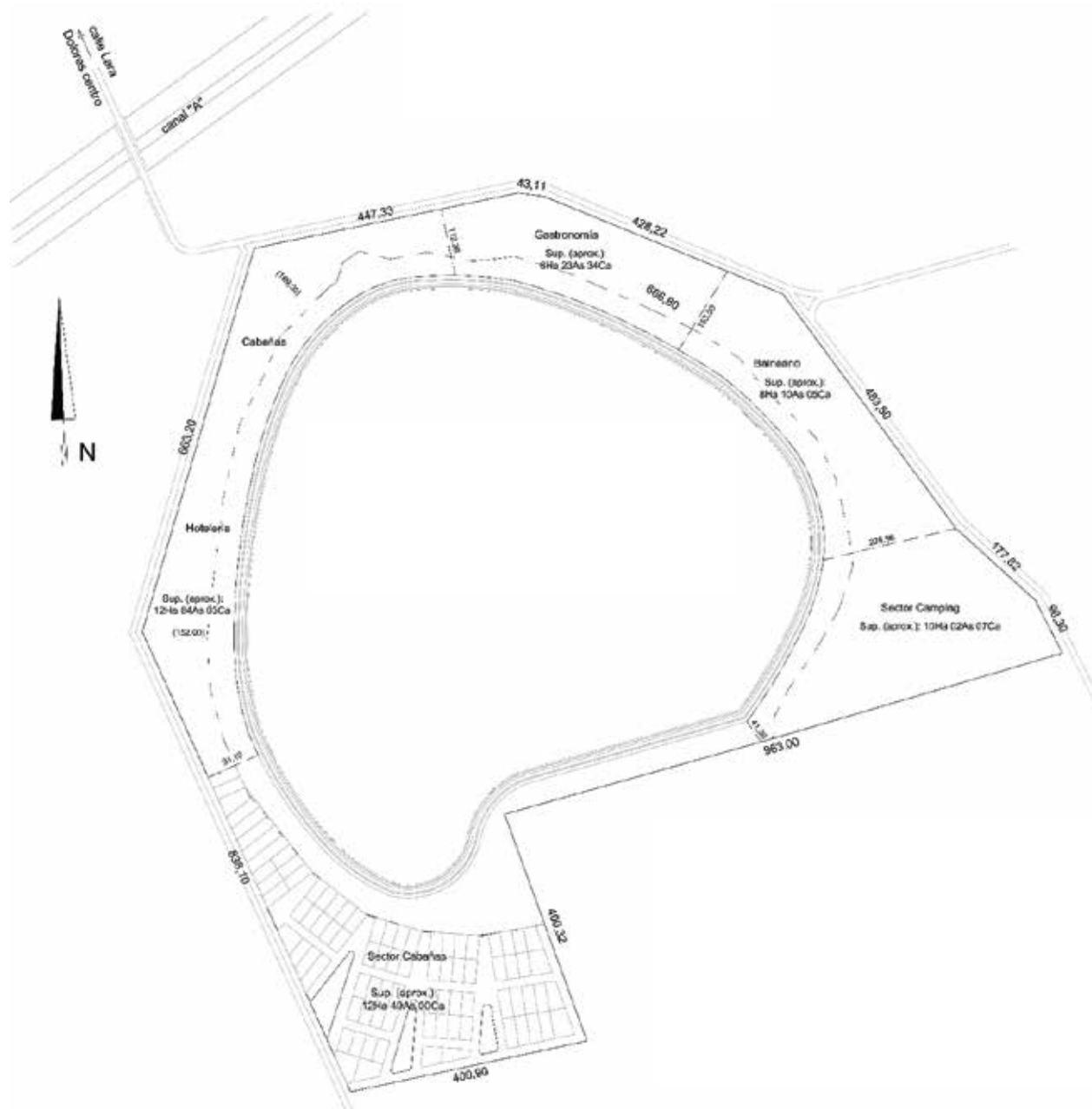


Organiza:



Auspicia:





Concurso Provincial de ideas y
Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

Promotor

Municipalidad de Dolores

Autoridades

Intendente:

Dr. Luis Maria Camilo Etchevarren

Secretario de Turismo:

Cdr. Leandro Oldoni

Organizador

Colegio de Arquitectos de la Provincia
de Buenos Aires - Distrito I -

Coordinación general

Secretaria de Concursos de CAPBA.

Auspiciante

Federación Argentina de Entidades de
Arquitectos FADEA.

Aseores

Arq. Ruben Aprea (Capbauno)

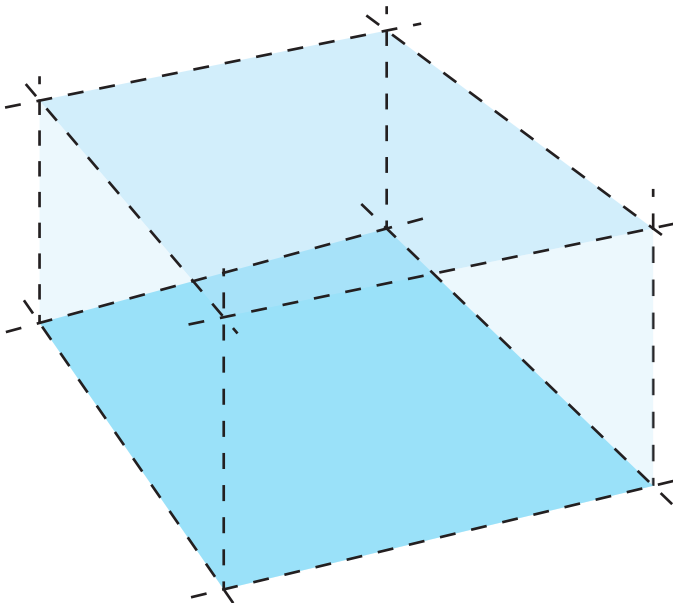
Arq. Carolina Pintos (MD)

Concurso Provincial de ideas y
Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

AUTORIDADES



COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DISTRITO 1

Presidente

Arq. Gustavo Casco

Secretaria

Arq. Soledad Del Cueto

Tesorero

Arq. German Zuloaga

Vocales titulares

Arq. Guillermo Carpignano

Arq. Horacio Morano,

Arq. Juan Ducis,

Arq. Ingrid Manzoni

Vocales suplentes

Arq. Juan Carlos Pignataro,

Arq. Pablo Heffes,

Arq. Roberto Berardi,

Arq. Beatriz Masson

Delegado Consejo Superior

Arq. Jorge Martegani

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Presidente

Arq. Guillermo Moretto

Vicepresidente

Arq. Juan Carlos Sanchez

Secretario

Arq. Ramón Rojo

Tesorero

Arq. Claudio Videla

FEDERACIÓN ARGENTINA DE ENTIDADES DE ARQUITECTOS

Presidente

Arq. Daniel Ricci

Concurso Provincial de ideas y
Croquis Preliminares

**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

**CALENDARIO
DEL CONCURSO**

17
OCTUBRE

Apertura

12
DICIEMBRE

Final Jura
del Concurso

1
NOVIEMBRE

Fecha límite primer
ronda de preguntas

16
DICIEMBRE

Entrega de Premios

14
NOVIEMBRE

Fecha límite
inscripción

21
NOVIEMBRE

Cierre de Concurso /
Recepción de los
trabajos

**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN
DOLORES / Provincia de Buenos Aires**

ÍNDICE

Capítulo 1

Reglamento del Concurso

Llamado a concurso
Bases
Carácter del concurso
De los participantes
De la Asesoría
Presentación de los trabajos
Jurado
Retribuciones
De las obligaciones del Promotor y
de los participantes

Capítulo 2

**Objeto del concurso e
Información general**

Historia, Economía, Sociedad,
Arquitectura. Topografía y Clima.
Propósito del Concurso
El Sitio/Ubicación

Capítulo 3

**Programa de Necesidades y
Propuesta Edilicia**

Concepto
Programa de Necesidades

Capítulo 4

Criterios de Evaluación

Tópicos de evaluación
Proceso de evaluación

Anexos

Concurso Provincial de ideas y Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

CAPÍTULO 1 REGLAMENTO DEL CONCURSO

Llamado a concurso

La Municipalidad de Dolores, en adelante “El Promotor”, y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires/Distrito 1, en adelante el “Organizador”, llaman a: Concurso Provincial de Ideas para “**Master Plan Villa Turística Lomas de Salomón**” a construirse en la ciudad de Dolores.

Bases

El presente Concurso se registrará –en orden de prelación- por lo establecido en estas Bases y condiciones, por los informes de la Asesoría y por el Reglamento de Concursos de FADEA, a cuyo conjunto se le da el carácter de contrato previo entre el Promotor, el Organizador, y

los Participantes.

Valor de las mismas: Gratuitas

Carácter del Concurso

Este Concurso se define como “Provincial” por la extensión del ámbito de participación; de “Ideas” por el grado de profundidad de las presentaciones exigidas y “de una sola prueba” por el mecanismo de sustentación del mismo.

De los participantes

Obligación de los participantes

El hecho de intervenir en este Concurso implica, por parte de los participantes, el conocimiento y la aceptación de todas las disposiciones de estas Bases y del Reglamento de Concursos de FADEA.

Condiciones que deben reunir los participantes

Para participar en este Concurso en carácter de titular, se requiere ser arquitecto, con título expedido o revalidado por universidad nacional o universidad privada debidamente reconocida, estar matriculado en el CAPBA y poseer domicilio en la Provincia de Buenos Aires. En el caso de equipos compuestos por arquitectos,

estudiantes y/o miembros de distintas disciplinas, se constituirán como colaboradores de los titulares participantes.

No podrán presentarse en este concurso los miembros del Consejo Directivo del Distrito 1, tampoco quien hubiera intervenido en la confección del programa o quien tuviera vinculación profesional con algún integrante de la Asesoría.

El participante que fuese socio, colaborador o empleador de algún miembro del Colegio de Jurados, 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 Colegio de Jurados involucrado deberá excusarse de participar en el sorteo o elección correspondiente.

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 transgredieran lo establecido serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención del Tribunal

Concurso Provincial de ideas y Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

de Disciplina del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

Declaración de los participantes

Cada participante deberá declarar por escrito que el trabajo presentado es su obra personal, concebida por él y dibujada bajo su inmediata dirección, podrá mencionar a los colaboradores, pero el Promotor sólo contrae las obligaciones emergentes del Concurso con el profesional o los profesionales arquitectos autores de los trabajos premiados, considerándose la mención de los demás a título informativo.

Anonimato

Los participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo ni mantener comunicaciones referentes al Concurso ya sea con miembros del Jurado, con el Promotor, o con la Asesoría. El día de la jura, una vez seleccionados los

REGLAMENTO DEL CONCURSO

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 informándole la situación y solicitándole 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 constará de:

- Nombre del autor o autores de la propuesta, con mención o no de los colaboradores o asesores.
- Domicilio, teléfono y mail
- Número de matrícula de la entidad adherida a FADEA (en caso de los concursos nacionales) o matrícula CAPBA (en caso de concursos distritales o provinciales)

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

Registro de participantes

La inscripción se realizará ingresando en el sitio abierto www.capba.info donde el participante deberá completar los datos requeridos: una

dirección de correo electrónico que no lo identifique y que será el medio de comunicación con la Asesoría y plataforma.

De la Asesoría De los Asesores

La asesoría de este Concurso está integrada por la arquitecta **Carolina Pintos** por la Municipalidad de Dolores y el arquitecto **Rubén Aprea** por el CAPBA D1

Deberes de la Asesoría

Son deberes y atribuciones de la Asesoría:

1. Redactar las Bases del Concurso, de acuerdo a las necesidades del Promotor y a lo establecido en las leyes y ordenanzas vigentes.
2. Hacer aprobar las Bases por el PROMOTOR Y EL ORGANIZADOR.
3. Organizar el llamado a Concurso.
4. Redactar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, de los rechazados y de los observados.
5. Convocar al Jurado, entregarle los trabajos recibidos y realizarle todas las aclaraciones necesarias para una comprensión completa de los objetivos del Concurso.

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

6. Asistir a las reuniones del Jurado, sin voto, pero con facultades para emitir opinión sobre la interpretación de las Bases.
7. Velar para que en los trabajos que resultaran premiados se hubieren cumplimentado las disposiciones obligatorias establecidas en las Bases debiendo si es el caso, señalar en el Acta del fallo las discrepancias que en tal sentido pudiera tener con el Jurado.
8. Suscribir el Acta de fallo del Jurado y comunicar el resultado al COLEGIO y a los participantes premiados.

Consultas a la Asesoría

Cronograma

La Asesoría contestará todas las consultas que le formulen según el siguiente cronograma:

- Las recibidas hasta el 1 de Noviembre se contestarán el 4 de noviembre.

Las respuestas se remitirán por correo

REGLAMENTO DEL CONCURSO

electrónico a las direcciones de e-mail de todos los inscriptos y además figurarán en el sitio www.capba.info.

Formulación de las preguntas

Se referirán a puntos concretos de las Bases. Deben estar expresadas en forma breve y clara. Serán enviadas por correo electrónico a concursos@capba.info. Es obligación que las preguntas sean enviadas desde la dirección de correo electrónico que el participante haya indicado. Las Consultas estarán dirigidas a Sres. Asesores **"Concurso Provincial de Ideas para Máster Plan Villa Turística Lomas de Salomón"** y no pueden contener dirección, firma, ni signos que permitan individualizar al remitente.

Informes de la Asesoría

Los informes que emita la Asesoría pasarán a formar parte de las Bases y serán entregadas al Jurado en el momento de su constitución.

Presentación de los trabajos

Condiciones

Cada participante podrá presentar más de un trabajo completo separadamente, pero no se

admitirán variantes de una misma propuesta. Los elementos constitutivos serán sin lema ni señal que pueda servir para la identificación de su autor o autores.

Exclusión del Concurso

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado, o que contuviesen una indicación fehaciente de la identidad de los participantes. Los trabajos que, por exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en estas Bases, serán observados por la Asesoría, separando los elementos en exceso, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del Concurso.

Recepción de los trabajos

Los trabajos serán subidos al sitio web hasta el día **21 de Noviembre a las 13.00 hs.**, el mismo estará habilitado una semana antes del cierre.

Normas de presentación

La presentación se realizará ingresando al sitio a través de link que se recibe en el mail de activación del participante, siguiendo el proceso de subida de material tal como lo va indicando el sistema.

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

Documentación a subir:

- **Cuatro láminas en formato JPG**, (no excediendo los 3 megabytes cada una), apaisadas, correspondiendo al tamaño A0 -841mm x 1189 - identificadas cada una con un rótulo ubicado en la parte superior derecha donde conste el número de orden de la lámina y la sigla MPVTLSD de acuerdo al número de lámina correspondiente, será en mayúscula y tipografía Arial altura 20 milímetros (20 mm) color negro. Se admitirá cualquier técnica o forma de expresión gráfica que explique la propuesta siempre que el archivo resultante sea con extensión jpg. No podrá incorporarse ninguna marca, logo, insignia o algún elemento que pudiera identificar al autor.

REGLAMENTO DEL CONCURSO

Contenido de las láminas / imágenes:
(Todas las plantas irán con Norte en el borde superior izq.)

Lamina 1

Implantación Urbana. Escala 1:2500
Zonificación del predio que exprese la idea de conjunto con Vialidades, entorno inmediato y planta de techos con sombras.
Imagen principal de proyecto e imágenes secundarias y/o esquemas y/o diagramas.

Lamina 2 y 3

Planta baja se dibujará lo edificado de los distintos sectores Esc: 1:250
Cortes y vistas transversales Escala: 1:250
Síntesis de la Memoria Grafica Descriptiva

Lamina 4

Perspectivas exteriores e interiores.
Perspectivas Peatonales.

- **Memoria Descriptiva**, en formato PDF pudiendo contener imágenes con un peso no superior a los 2 Megabytes. Computo

métrico con esquemas simples y será concisa y no podrá superar las 6 carillas en formato A4 vertical.

- **Voto del jurado por los participantes.** La elección del jurado constituye uno de los pasos en la subida del material: Una vez finalizada la carga de las láminas y memoria, el participante votará por el jurado a través de un menú desplegable en donde constan los nombres de los mismos.

Jurado

Composición del Jurado

El Jurado estará integrado por CINCO(5) miembros: un representante del Promotor, un representante del CAPBA Distrito 1 designado por su Consejo Directivo entre los miembros del Cuerpo de Jurados distrital, un representante de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA), un invitado miembro del Cuerpo de Jurados provincial del CAPBA, y un representante de los participantes elegido por el voto directo de los mismos, entre los miembros del Cuerpo de Jurados del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Bs. As.

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

El jurado elegido por el voto directo de los participantes será designado como presidente del Jurado.

Funcionamiento del Jurado

El Jurado constituido otorgará los premios mediante el voto directo de sus miembros por simple mayoría. En caso de empate el Presidente tendrá doble voto. Todos los Jurados designados serán nominativos e inamovibles, desde la constitución hasta la emisión del fallo, salvo fallecimiento o inhabilitación por razones de salud.

Deberes y atribuciones del Jurado

Son deberes y atribuciones del Jurado:

- a) Aceptar y respetar el cumplimiento de las condiciones del Reglamento de Concursos de FADEA así como las Bases y el Programa del presente llamado a Concurso.

REGLAMENTO DEL CONCURSO

- b) Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.
- c) Estudiar las Bases y las respuestas a las consultas.
- d) Declarar fuera del Concurso los trabajos en los que no se haya respetado las condiciones obligatorias de las Bases.
- e) Formular el juicio crítico de todos los trabajos premiados y de aquellos que a su juicio así lo merecieran.
- f) Adjudicar los premios previstos en estas Bases.
- g) Otorgar, además de los premios establecidos, menciones honoríficas cuando lo considere conveniente.
- h) Labrar el Acta de fallo donde se dejará constancia fundamentada del resultado del Concurso y, de corresponder, las razones por las que se declare desierta cualquiera de las categorías establecidas.

Convocatoria y sede del Jurado

Dentro de las 24 horas a partir de la recepción de todos los trabajos por la Asesoría, el Jurado será convocado por la misma y sesionará en la sede que el Organizador designe oportunamente.

Informe de la Asesoría

En la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas por parte de los Participantes, fundamentando las observaciones e ilustrando al Jurado sobre las características del Concurso. La Asesoría estará a disposición del Jurado durante el desarrollo de su trabajo, para efectuar las aclaraciones necesarias.

Plazo para la actuación del Jurado

El Jurado deberá emitir su fallo el día 12 de diciembre de 2022.

Inapelabilidad del fallo

El fallo del Jurado será inapelable.

Adjudicación de premios

El día de la jura, una vez seleccionados los trabajos ganadores, la asesoría comunicará al operador mediante un acta los números de códigos de dichos trabajos, a los cuales se los habilitará en el sistema como “ganadores”. A partir de esto, cada participante ganador recibirá un mail informándole la situación y solicitándole como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada (la cual se

Concurso Provincial de ideas y Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

adjuntará en esta notificación). Dicha planilla constará de:

- Nombre del autor o autores de la propuesta, con mención o no de los colaboradores o asesores.
- Domicilio, teléfono y mail.
- Número de matrícula.
- Una vez recibido el mail con la Declaración jurada, la asesoría y/u operador podrá contactarse con los participantes en forma telefónica y se realizará el acta con los resultados.

Retribuciones

Premios

- **1º Premio:**
\$ 2.500.000 (Pesos Dos millones Quinientos) y diploma.
- **2º Premio:**
\$ 1.000.000 (Pesos Un Millón) y diploma.

REGLAMENTO DEL CONCURSO

- **3º Premio: \$ 500.000 (Pesos Quinientos mil) y Diploma.**
- **Menciones Honoríficas: (Si las hubiere) Diploma.**

Forma de pago

A efectivizarse a los ganadores de dichos premios por el PROMOTOR una vez emitido el fallo del Jurado y dentro de los diez días corridos de emitidas las correspondientes facturas.

De las obligaciones del Promotor y de los Participantes

Del Promotor

El trabajo acreedor del Primer Premio pasa a ser propiedad del Promotor, quien se adjudica el derecho de contratar o no al autor/autores del 1º Premio.

Exposición

Luego de haberse fallado el Concurso, todos los trabajos se expondrán públicamente siendo el Promotor el encargado de la impresión de los mismos en caso de ser necesario. Los trabajos autorizados a aceptación de apertura serán

expuestos con el/los nombres de sus autores, colaboradores y asesores todo coordinado por el Organizador Capbauno.

Concurso Provincial de ideas y Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

CAPÍTULO 2 INFORMACIÓN GENERAL

Historia:

Dolores fue y sigue siendo un centro institucional, administrativo y cultural de la región. Desde Dolores se pobló el sur la provincia, particularmente Mar del Plata y el Ajo (actual Municipio Urbano de la Costa).

Su origen se remonta a la primera guarnición militar instalada al sur del río Salado, cuyo objeto era proteger a las estancias de la zona de los indígenas más beligerantes. En la época colonial la zona era habitada por indios pampas de carácter nómada y pacífico, que modificaron su actitud durante el proceso de conquista.

Dolores se fundó por primera vez en 1817, fue arrasada por un malón en 1821, siendo

re poblada definitivamente en 1826. Fue la primera población creada tras la declaración de independencia, y es reconocida como el "Primer Pueblo Patrio", distinción que promueve su valor histórico y cultural.

Su nombre, al igual que el de una población en Uruguay y otra en España, con quienes existen vínculos de cooperación, deviene de la elección de la patrona de la ciudad, Nuestra Señora de los Dolores, cuya imagen llegó con la primera fundación.

En 1839, Dolores fue cuna de la Revolución de los Libres del sur. Bajo el liderazgo de Pedro Castelli, se proclamó "el grito de Dolores", en contra de Rosas. Bartolomé Mitre dijo al respecto: "La Revolución del sur es la página más bella, heroica y ejemplar de la historia argentina después de la revolución de mayo". Pero Castelli fue vencido y ejecutado, y su cabeza fue expuesta en una pica, en la plaza que hoy lleva su nombre, donde hoy se erige una pirámide que es monumento nacional.

En 1853 se crea el Departamento Judicial del Sud, con cabecera en Dolores; cuya jurisdicción se extendía hasta el extremo sur de la provincia.

Para 1880, al momento de la elección de la capital provincial, Dolores fue una seria candidata, por su ubicación estratégica, la importancia de sus Tribunales de Justicia y su Educación.



Economía:

Los campos son aptos para la ganadería, principalmente para la cría de vacunos, explotando su privilegiada accesibilidad vehicular desde la Autovía 2 y la Ruta 63. La agricultura, de menor importancia, se concentra en unas 7000 hectáreas.

Al norte del casco urbano se encuentra el Parque Industrial Dolores. Además cuenta con

Concurso Provincial de ideas y Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

un matadero, un frigorífico, e industrias menores en los gremios de la construcción y alimentos la elaboración de chacinados y miel.

Dolores también se caracteriza por la calidad de sus carnes asadas, que deleitan al turista en las parrillas ubicadas a la vera de la Ruta 63. Pero la principal actividad económica es la terciaria. En lo administrativo se destacan su Tribunal de Justicia, actual cabecera de 14 partidos; su Penitenciaría; sus numerosos establecimientos educativos que incluyen el nivel terciario/universitario; Regional de Policía Provincial, Policía Federal, Registro Automotor, Dirección de Hidráulica y Vialidad, entre otras; y su servicio de salud que cuenta con 1 Hospital Público Municipal y 2 clínicas privadas de mediana complejidad; que reciben el 80 % de las derivaciones de los partidos de la región. Todo ello afirma a Dolores en su carácter de

INFORMACIÓN GENERAL

centro regional de servicios, comercial y administrativo; con un "Turismo de Negocios" del orden de los 300.000 visitantes por año.

Sociedad:

Dolores se ubica estratégicamente, sobre el eje turístico más importante del país, a mitad de camino entre Buenos Aires y Mar del Plata, y a solo 100 km de las playas de Ajó. Su población es de unos 30.000 habitantes; pero circulan por la Autovía 2, frente a Dolores, 8.000.000 de turistas al año. La actividad turística se ha incrementado en las últimas décadas, debido a la relevancia regional y nacional que han adquirido sus numerosos eventos deportivos y culturales, que constituyen una agenda muy equilibrada, desarrollada a lo largo de todo el año.

Agenda de eventos: el "Carnaval Regional Dolores" de 7 noches, convoca a 100.000 personas, a principios de febrero; a la "La Fiesta Nacional de la guitarra", en marzo, asisten 70.000 personas; "La Pasión según San Juan", en Semana Santa, colma la capacidad del "Anfiteatro José Hernández", ubicado el Parque Libres del Sur; el "Rally Federal Ciudad de



^ Predio de la Fiesta Nacional de la Guitarra



^ Parque Libres del Sur

Concurso Provincial de ideas y Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires



INFORMACIÓN GENERAL

Dolores", en mayo; "Dolores Tango", realizado en junio en el Teatro Municipal Unione, atrae visitantes de toda la zona; el "Día de la virgen de los Dolores", el 15 de septiembre, se realiza una peregrinación hacia el Paseo de la Virgen que también se encuentra en el Parque Libres del Sur; durante la "Semana de la Juventud", a mediados de septiembre, se realizan desfiles, estudiantinas y eventos culturales y deportivos en las que participan adolescentes de toda la zona; en la "Fiesta de las Colectividades", a finales de septiembre, con la participación de los numerosos descendientes de inmigrantes de la región; el "Encuentro Nacional de Kayaks", en diciembre, que reúne a las más afamadas kayakistas de travesía del país, para una navegación de tres días hasta San Clemente del Tuyú; también se destaca la permanente actividad del Autódromo, que colma la capacidad hotelera local.

Dolores cuenta además con el Complejo Turístico Deportivo Aero Golf Náutico; compuesto por un Aeródromo, muy activo en el vuelo deportivo de motor y planeadores; una cancha de Golf, donde se desarrollan importantes torneos anuales; y un hermoso Lago Parque Náutico, de 30 hectáreas, acondicionado para deportes y competencias náuticas, 15 hectáreas de parque forestado, y una reserva de fauna local. El complejo cuenta además con las correspondientes escuelas de pilotos, de golf y de náutica; y está equipado con solarium, confiterías, cabañas, camping y parrillas. Mantiene un Convenio de Reciprocidad con el Automóvil Club Argentino.



^ Lago Parque Náutico

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires



^ *Aeródromo Provincial Jorge Newbery*

Frente al Parque del mismo nombre, se encuentra el Museo Libres del Sur, con sectores dedicados al gaucho, el indio y el transporte en el siglo XIX, entre otros. Y el "Museo de la Aventura", cuyo elemento fundacional es la Expedición Atlantis, oriunda de Dolores. El turismo rural en antiguos cascos de estancias también es una actividad en auge.

INFORMACIÓN GENERAL

Para afrontar la creciente demanda de alojamiento, Dolores cuenta con hoteles y albergues, de 2 y 3 estrellas dentro de la ciudad. Y 2 hoteles de 3 y 5 estrellas, ubicados en la zona del Parque termal, el cuenta además con un spa termal. Piletas termales y recreativas, un centro de convenciones, áreas gastronómicas de nivel internacional y equipamientos comerciales dentro del complejo . Existen otras plazas, extra hoteleras, brindadas por dolorenses que ocasionalmente alquilan las habitaciones de sus casas, lo cual supone una necesidad de alojamiento no satisfecha. El problema se agudiza, ya que al turismo generado por los eventos multitudinarios, se debe sumar el ya referido "Turismo de Negocios".

Sin embargo, el turismo de Dolores no es aluvional, como el de la costa Atlántica, concentrado mayoritariamente en el verano, sino que se produce como un goteo permanente, equilibradamente a lo largo de todo el año, y esto se debe al funcionamiento ininterrumpido, tanto de su infraestructura terciaria, como de su nutrida agenda de eventos multitudinarios.

Arquitectura:

Dolores posee edificios públicos de gran calidad, entre los que se destacan el Teatro Municipal Unione, de estilo lírico italiano y considerado el más bello de la región; la Iglesia Nuestra Señora de los Dolores, de estilo románico; el Palacio de Tribunales, con sus columnas jónicas, dóricas y corintias; el Centro Cultural, de nostálgico Art Decó; la Escuela N° 1, de estilo neocolonial; el magnífico Colegio Nacional; la Escuela Normal; y su tradicional Estación de Tren.



^ *Plaza Castelli*

**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN
DOLORES / Provincia de Buenos Aires**



^ Teatro Municipal Unione

INFORMACIÓN GENERAL



^ Museo Libres del Sur



^ Estancia Los Dos Talas

El perfil urbano de Dolores se caracteriza por una fuerte consolidación de la línea municipal, mayoritariamente residencial, de 1 solo nivel de altura, conviviendo antiguas viviendas con otras más modernas, de estilos y tipos variados. Solo en el centro se alcanza un nivel promedio de 2 niveles, con la aparición de edificios públicos y numerosos comercios.

Topografía:

El partido de Dolores se ubica en la Zona Deprimida del Salado, en un área baja, de escasa pendiente, con cotas de entre 2 y 9 metros, con algunas lomas aisladas de 15 metros; lo cual hace que su paisaje se caracterice por la alternancia de montes y lagunas.

Varios canales artificiales surcan el partido hacia la Bahía de Samborombón, el canal A en el sur de la ciudad y también se destaca el Canal 9, al norte de la ciudad, que recorre más de cien kilómetros juntando aguas pluviales, de pequeños tributarios y de vertientes naturales, complementando la tarea del Río Salado, el más importante de la región.

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

Los campos bajos de la zona suelen cubrirse con vegetación variada, predominando las gramíneas, duraznillos, tréboles, pajonales, totoras y juncales. En los campos altos abundan talares y flechillares. Atravesando el partido de norte a sur están los “Montes del Tordillo”, una franja boscosa de la que subsisten algunos manchones, que alberga una rica fauna autóctona. Allí se encuentra una gran variedad de aves, zorros, liebres y gatos monteses; mientras que en varias estancias se crían exóticos ciervos axis y ñandúes en plena libertad.

INFORMACIÓN GENERAL

Clima:

Dolores se asienta en una zona de clima templado pampeano con transición al templado oceánico. La cercanía del mar y la gran cantidad de lagunas y bañados contribuye a elevar los niveles de humedad en el ambiente. Respecto a los vientos, la época más estable va desde el comienzo del verano hasta principios del otoño. Soplan vientos permanentes desde el norte y el noroeste, y otros como el sudeste, ya que por su ubicación, Dolores recibe vientos desde distintos cuadrantes. Las lluvias están bien distribuidas en el año, con máximos en el otoño y la primavera. En el invierno son comunes las heladas y los días con temperaturas mínimas que suelen llegar al cero.

Otros fenómenos meteorológicos significativos fueron los tornados que se abatieron sobre la ciudad en 1874 y 1985, y las inundaciones, siendo las más perjudiciales la de 1981 (potenciada por el fenómeno de El Niño) y la de 1985.

Datos Generales Sobre El Clima

Ubicación	36°19 Lat. S, 57°40 Lat. O
Altitud media	6 m/snm
Promedio de días lluviosos al año	58
Promedio de lluvias anuales	800 mm
Humedad relativa promedio anual	77%
Temperatura media en verano	19 °C a 25 °C
Temperatura media en invierno	10 °C.
Máxima temperatura histórica registrada	39.7 °C
Mínima temperatura histórica registrada	-12.9 °C

Concurso Provincial de ideas y Croquis Preliminares

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

CARACTERÍSTICAS DEL TIEMPO

Verano

Tiempo agradable durante el día; noches frescas a frías.

Otoño

Tiempo agradable al mediodía y en las primeras horas de la tarde; fresco durante el resto del día, noches frías.

Invierno

Tiempo frío moderado durante el día; noches muy frías.

Primavera

Tiempo agradable al mediodía y en las primeras horas de la tarde; fresco durante el resto del día, noches frías.

INFORMACIÓN GENERAL

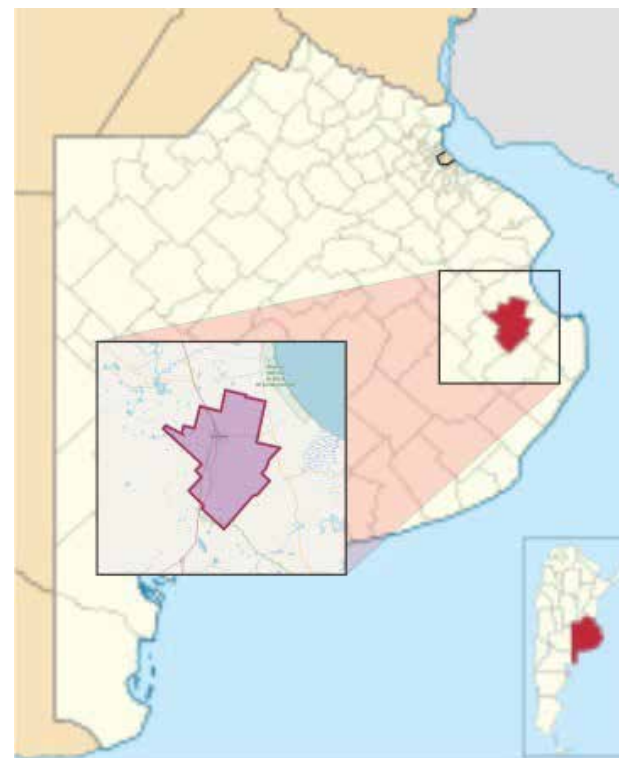
Objeto del concurso

Propósito del concurso

Dotar a la ciudad y la región de un lugar con equipamiento de alta calidad, haciendo hincapié en el turismo deportivo y recreativo en una zona integrada por una laguna y un gran sector con espacio verde promoviendo el futuro desarrollo de la ciudad.

El sitio será parte de un sistema de espacios públicos, de esparcimiento, recreación, zona comercial, de alojamiento y de diferentes actividades de desarrollo turístico del Municipio de Dolores.

El sitio / Ubicación



MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN
DOLORES / Provincia de Buenos Aires

INFORMACIÓN GENERAL

Vías de acceso principal a Dolores



Marco conceptual

El presente concurso intenta promover la transformación de un sector de la ciudad en una innovadora villa turística y parque acuáticos, conformando un gran foco turístico, deportivo, cultural y educativo, interactuando con el tejido existente y generando vínculos con los equipamientos urbanos circundantes conformando un circuito de espacios verdes.

**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN
DOLORES / Provincia de Buenos Aires**

INFORMACIÓN GENERAL

Plano de espacios verdes



El agua y sus condicionantes

La relación de Dolores con el agua es particular, en medio de lagunas, con una constante humedad elevada. Es importante la cercanía del Canal 9, un aliviador del agua de la región que posee una abundante fauna ictícola, muy preciada por los pescadores; es escenario de importantes actividades náuticas, y además suministra gran parte del agua potable a la ciudad. Dolores no tiene “balnearios” y, en

verano, los pobladores disfrutaban de 7 modernos polideportivos con piletas de natación; y numerosas quintas particulares.

A la generosa provisión de agua debida a su emplazamiento natural, se deben sumar intervenciones muy importantes, que han profundizado la relación de los dolorenses con el agua. En el Parque Libres del Sur hay un lago artificial, con un surgente central, rodeado por el

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

Paseo de la Virgen, que lleva al monumento de Nuestra Señora de los Dolores. Junto al extremo este del lago se encuentra el Anfiteatro, con capacidad para 2.000 personas donde se desarrollan eventos y festivales. Y todo el complejo es muy utilizado para el training y el relax por dolorenses y turistas.

Durante la construcción de la Autovía 2, que demandó enormes cantidades de tierra, se creó el lago artificial de 30 hectáreas del Club Náutico; cuyas actividades poseen hoy relevancia nacional. Y recientemente se ha creado otro pequeño lago, junto al laberinto vegetal más grande del país, en el predio de la Fiesta Nacional de la Guitarra.

.Visto lo expuesto previamente, se podría afirmar que los dolorenses sienten una particular fascinación por el líquido elemento.

INFORMACIÓN GENERAL

A largo de la historia los arquitectos han considerado el agua como un elemento proyectual, a escala urbana o singular, han considerado al agua como un recurso ecológico y sostenible ya que se inserta en la naturaleza y hace que las construcciones formen parte de ella. En la actualidad, el agua suele considerarse un elemento recreativo y ornamental, pero está emergiendo una idea que maneja en una unidad a la arquitectura, el paisaje y el agua, desplazando el concepto de conservación como opuesto al de desarrollo.

En el presente concurso se plantean fuertes relaciones entre el agua y la arquitectura: el agua como elemento presente y dinamizador, formando parte de la arquitectura, o con su presencia ineludible. Se incentiva el uso del agua como elemento proyectual, a fin de recrear la identidad que marca la relación entre el ser humano y el sitio, es decir, la cultura de la región, establecer una relación entre la modificación de la naturaleza y la relación de los dolorenses con el agua, su idiosincrasia particular.

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

CAPÍTULO 3 PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROPUESTA

Se requiere la propuesta de un Plan Maestro para el área que contenga un plano de conjunto que muestre claramente la articulación con el entorno, límites del predio, accesos, áreas vehiculares, bicisendas, áreas de servicio, áreas recreativas, paseos, senderos peatonales, circuitos, forestación, piletas, áreas para el esparcimiento deportivo, parque acuático, áreas de juegos para niños, áreas reservadas para hotelería, área de cabañas, área de gastronomía, área de Glamping, etc..

Pautas Generales del Programa:

- Villa turística Salomón complejo turístico Moderno e innovador; que conjugue el deporte, la recreación y el disfrute del aire libre.

PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROPUESTA

- Capacidad de uso estimada: 2.000 personas (para la juventud y toda la familia, abierto todos los días, durante todo el año, tanto en verano como en invierno).
- El agua como elemento presente e ineludible en el proyecto (aprovechamiento de los medios naturales para aplicarlos de una manera estética y arquitectónica, garantizando la seguridad).
- La convivencia armoniosa con la naturaleza y los recursos naturales (rescatar la riqueza de la flora y fauna acuática de la región y propiciar un clima de armonía con lo natural).
- Sectorización de los usos del parque, para diferentes tipos de usuarios, facilitando el control de la administración sobre las distintas propuestas.
- Independizar los accesos al glamping de las demás áreas.
- Sustentabilidad del proyecto: se considera importante fijar pautas en cuanto a economía de recursos para su factibilidad.
- La Villa turística Salomón complejo turístico es propiedad del Municipio, siendo sus ciudadanos sus principales beneficiarios (a tal efecto, y considerando la viabilidad económica del proyecto, se concesiona la

mayor cantidad de servicios posibles, pero las tierras afectadas, y los edificios, serán siempre propiedad del Municipio).

Sectores del complejo y Superficies

1. Sector de esparcimiento, recreación y alojamiento: Glamping
2. Sector balneario: playa, deportes en arena, Aguapark inflable.
3. Sector náutico: incluye bajada náutica sin motor/ Act. Náuticas: Wake Board Park.
4. Sector muelle (para la práctica de pesca)
5. Sector reserva natural: avistaje de aves
6. Sector alojamiento - Hotelería y Cabañas
7. Sector comercial - confitería.
8. Sector servicios - paseo compras - gastronomía
9. Sectores verdes vacantes
10. Circunvalación Laguna: sendero peatonal- bicisenda- circulación vehicular/ Cordón forestal. Longitud aprox 3.6 km
11. Centro de educación ambiental, para la difusión de la flora y fauna autóctona
12. Forestación/Paisajismo de todos los sectores
13. Iluminación de cada sector s/ usos

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

Programa arquitectónico

- **Accesos**
Accesos independientes y discriminados.
 - a) Público
1 área glamping
2 área general.
 - b) Personal y proveedores.
- **Control de entrada**
Control de entrada: 50m² (sector amplio frente de atención con ventanillas y mostradores)
Administración: 50m² (público, personal, mantenimiento, proveedores, concesiones, Publicidad, etc.)
Oficina Central de Seguridad: 30m².

PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROPUESTA

- **Guardería canina**
120m² Deberá contemplar un lugar exterior para el cuidado de mascotas visitantes del predio.
Recepción y atención al público
Consultorio
Sala de baño y peluquería canina
10 caniles
Servicios para el personal.
Pet shop
- **Servicios Personal Municipal/ Mantenimiento:**
400m² (Para el mantenimiento del mismo.)
Deberá contemplar el guardado de maquinarias para el mantenimiento del parque (tractores, acoplados, yuyeras, etc.), taller general (para Maquinarias, Carpintería, Herrería, Electricidad, Plomería, etc.), recolección de residuos, y personal (Cocina-Comedor, Vestuarios, etc.).
- **Estacionamientos**
General: 600 coches (no incluye la superficie destinada a estacionamiento de hotelería)
Se propone la ubicación de estacionamientos accesibles 1 cada 50 autos.
Sector de carga de autos eléctricos.
- **Hotelería y Cabañas 12Ha**
Contemplar solo como 2 sectores en el conjunto, hotelería y cabañas.
No se deberán diseñar los edificios si ubicación, accesos y vialidades.
 - a) Hotel de 4 estrellas para 150 plazas.
Estacionamiento propio (50 coches)
 - b) Hotel 3 estrellas para 80 plazas.
Estacionamiento propio (30 coches)
 - c) Zona reservada para localizar mínimo 40 cabañas
- **Gastronomía 6 Ha**
Gastronomía: 1400 m² (incluye semicubiertos, factibilidad de incorporar baños propios)
Se sugiere su localización repartida en los distintos sectores del conjunto.
 - a. Parrilla: 500 m² (especializada en comidas regionales)
 - b. Snack: 300 m² (fast food)
 - c. Bares: 600 m² en 3 distintas ubicaciones 200m² c/u (de bebidas, de tragos, de café, de pileta)

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

- **Piletas exteriores**
 - a. Piletas de ocio y recreo de aguas dulces cristalina área descubierta: 1400 m²
 - b. Solárium
 - c. Sala de maquinas: 30m² (Filtrado, hidrojets, recirculación del agua dulce).
- **Vestuarios y sanitarios**

Vestuarios / Sanitarios: 1800 m² (Se contempla la superficie total de dos áreas con sanitarios para damas , caballeros y familia) una para el área general y otra para el área de glamping.
Se valoraran propuestas innovadoras en cuanto armado y relación visual con el entorno.
Superficie de vestuario caballeros: 400 m²

 - a. 20 Inodoros (2 box accesibles)
 - b. 20 urinarios

PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROPUESTA

- c. 8 lavatorios
 - d. 20 Duchas (2 box accesibles)
 - e. 60 lockers
- Superficie de vestuario damas: 400 m²
- a. 20 Inodoros (2 box accesibles)
 - b. 12 lavatorios
 - c. 20 Duchas (2 box accesibles)
 - d. 60 Lockers
- Superficie Baño de familia: 100m²
2 box accesibles con inodoros, lugar de aseo, guardado, cambiador de bebes y amplias áreas de apoyo para acompañantes.
- **Salud**

Centro Médico / Enfermería: 50m²
(recepción, guardia y primeros auxilios, consultorio con camilla, sanitarios.
 - **Área comercial**
 - b) Área comercial: 200m² (distribuida en las distintas areas del complejo)
Oficina de turismo
Souvenirs / Artículos regionales
Drugstore / Maxikiosco
Elementos y ropa deportiva
- **Centro de educación ambiental, para la difusión de la flora y fauna autóctona**

Área de Difusión flexible 200m²
Servicios Sanitarios y office.
Playón de observación de estrellas y cuerpos celestes.
 - **Complementos recreativos y balneario: 8 Ha**

Act. Náuticas: Wake Board Park.(mínimo tres torres de 5m de altura, sala de maquinas, y muelle de lanzamiento, es factible plantear una isla o península en la laguna)
Sector muelle (para la práctica de pesca mirador)
juegos para niños
canchas de, Beach voley, tejo y minigolf, skatepark
botes a pedal y kayaks (en la laguna)
bicisenda
Circuito aeróbico

MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN DOLORES / Provincia de Buenos Aires

- **Área Glamping: 10 Ha**
Acceso y control de entrada 50m²
Estacionamiento 50 autos con dos box accesibles.
Servicios sanitarios y vestuarios. (ver punto anterior al respecto)
Pileta 200 m²
Solárium 200m²
Área de gastronomía, desayunos y comidas rápidas 150ms
Espacios comunes para practica de yoga, arquería, mini golf.
30 parcelas para domos sobre deck y expansión de 32ms c/u con baño privado

Superficie del predio: 1.268.912 m²

PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROPUESTA

Accesibilidad Universal

La accesibilidad o accesibilidad universal, es el grado en el que todas las personas pueden utilizar un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas y de la manera más autónoma posible.

Atento al carácter público del Complejo, se ponderará en las propuestas el garantizar el uso pleno de los espacios por la totalidad de las personas que visiten o trabajen en el lugar así como la intervención del entorno inmediato a fin de garantizar no solo el estar y permanecer sino también el llegar y retirarse.

Se deberá contemplar la Ley 24.314 de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Ambiente y Sustentabilidad

Se valorará la implementación de soluciones eficientes e innovadoras en el campo de la eficiencia energética y el desarrollo sostenible, en búsqueda del bienestar ambiental para los usuarios cotidianos y visitantes.

En síntesis, la propuesta deberá generar un ámbito saludable, confortable, constructivamente duradero, eficiente

energéticamente y responsable en todos sus aspectos ambientales.

Funcionalidad /Flexibilidad

Potenciar la idea de espacios que puedan transformarse en el tiempo, con capacidad de admitir nuevos usos y adaptarse a posibles cambios, incorporando flexibilidad. Se valoraran ideas disruptivas e innovadoras.

Aspectos Técnicos de los edificios

Deberá responder a criterios de racionalidad técnica y viabilidad económica, utilizando materiales y tecnologías que garanticen bajos costos de operación y mantenimiento.

**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN
DOLORES / Provincia de Buenos Aires**

**CAPÍTULO 4
CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

Se evaluarán y puntuarán los siguientes tópicos:

1. Estrategia de inserción de la propuesta en su entorno.
2. Calidad urbana y arquitectónica.
3. Adecuación al Programa y la multiplicidad de Usos
4. Diseño e Imagen disruptiva e innovadora.
5. Funcionalidad y Flexibilidad.
6. Ambiente y Diseño sostenible
7. Accesibilidad universal
8. Racionalidad y eficiencia constructiva

Proceso de evaluación

El proceso de evaluación se realizará en 3 etapas:

En la primera etapa los asesores evaluarán aquellos proyectos que cumplen con lo exigido en las Bases. Los proyectos que superan esta etapa se denominan “admisibles”.

En una segunda etapa, los proyectos son sometidos al proceso de evaluación por los jurados de forma individual. Estos proyectos evaluados serán seleccionados los 10 con mayor acercamiento a lo solicitado en las bases.

En la tercera etapa, en sesión del jurado estos 10 proyectos serán reevaluados por el jurado en sesión para determinar los proyectos ganadores del concurso. Del resultado de esta sesión del Jurado se levantará acta que después será publicada en la página web del concurso.

**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 182



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 182



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 182



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 181



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Chacra 197



MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS

Vías de acceso principales a Dolores

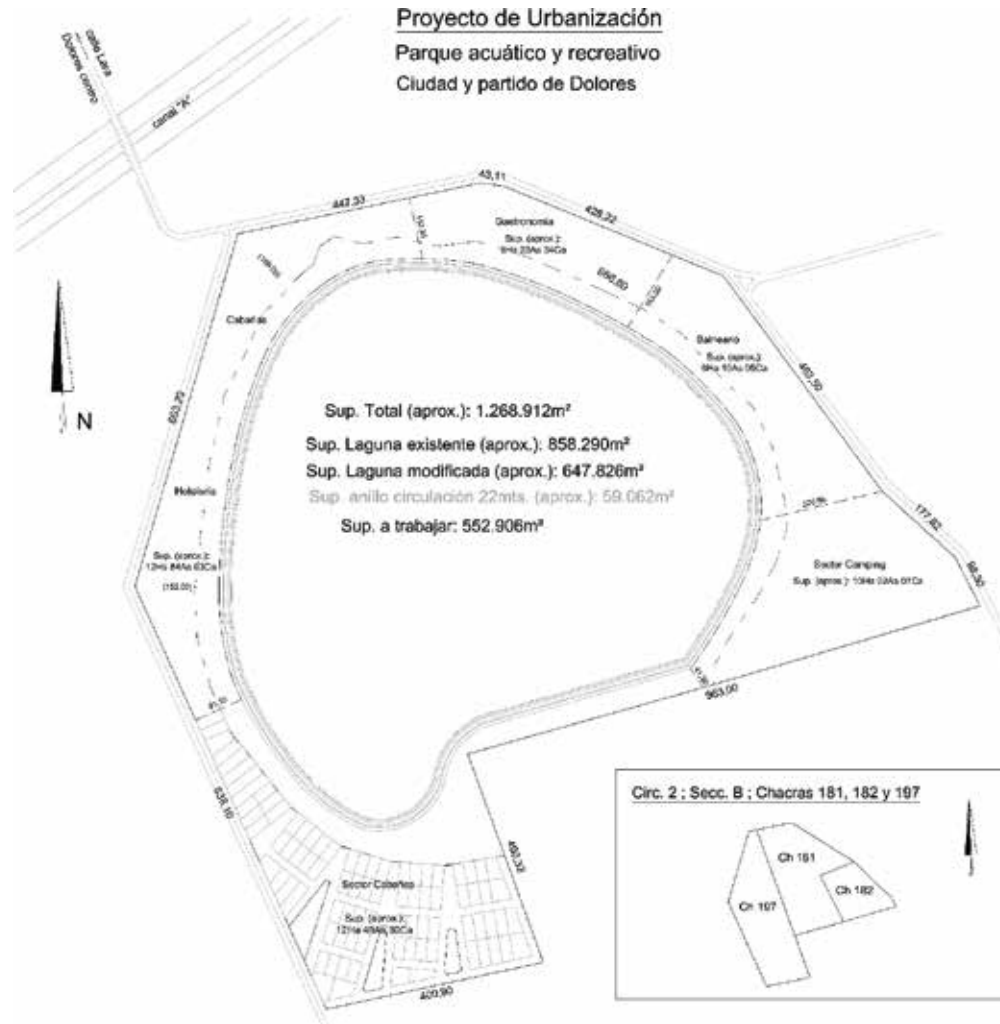


MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS Posible distribución

(libertad de localizaciones, sugerencia mantener el sector de camping-glamping)



**MASTER PLAN
VILLA TURÍSTICA
LOMAS DE SALOMÓN**

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS
Gráfico 1



MASTER PLAN VILLA TURÍSTICA LOMAS DE SALOMÓN

DOLORES / Provincia de Buenos Aires

ANEXOS Gráfico 2

- **Guía Hacia una ciudad Accesible**
(<http://www.capbauno.org.ar/estudios-urbanos/ciudad-accesible->)

