

Memoria descriptiva

## Proyecto Colonia Ala Este

Diciembre 2020

## Resumen Ejecutivo

El proyecto Colonia Ala Este propone la expansión natural de la ciudad en tierras que se encuentran ubicadas a sólo un kilómetro al este del puerto de pasajeros, tiene unas 511 hectáreas de superficie y cuenta con 7 Km de frente de costa sobre el Río de la Plata. Si bien existieron iniciativas previas, en esta oportunidad Carlos Bastitta, propietario de la tierra desde hace más de 30 años, se puso al frente del emprendimiento, a través del liderazgo de su hijo Eduardo, y el apoyo de los mejores equipos de desarrolladores inmobiliarios, arquitectos y urbanistas del Uruguay y la Argentina, incluyendo al prestigioso estudio de arquitectura Gómez Platero, con el propósito de contribuir al desarrollo de la ciudad en sus tierras, buscando potenciar la matriz productiva de Colonia y posicionarla como un *hub* del ecosistema de innovación y conocimiento de Latinoamérica, atrayendo empresas de tecnología (las que más valor agregado generan en el mundo), colegios, universidades, centros de salud, turismo e inversores internacionales. Será una clara oportunidad para una vida mejor y un futuro con más oportunidades para todos los habitantes de la ciudad.

### Oportunidades para la Ciudad

- 30.000 nuevos residentes y 100 nuevas empresas TIC (en 20 a 30 años)
- 7000 a 8000 nuevas viviendas, 5 nuevos colegios, un centro médico, oficinas
- 100 hectáreas de nuevos espacios públicos de calidad para todos los colonienses
- 6000 puestos de trabajo en el sector TICs, entre 1500 y 2000 en la construcción y miles más en servicios.
- 70 millones de USD en inversión directa para infraestructura pública (vialidades, servicios y espacio público)
- 1900 millones de USD en inversión total (1000 millones en los primeros 7 años).
- 1000 millones de USD/año de aporte al PBI uruguayo
- Cambio de la matriz productiva y nuevo posicionamiento de Colonia en la región

Se propone conformar una comunidad abierta e integrada a la ciudad, incorporando en distintas etapas de 7 a 8 mil nuevos hogares al tejido de Colonia, que puedan atraer a nuevos pobladores provenientes de Montevideo, Buenos Aires u otras zonas de la región, que busquen una nueva residencia, o también como espacio de retiro o segunda vivienda. El espíritu del proyecto se basa en la integración de las áreas naturales, de alto valor paisajístico, a una expansión armónica organizada en supermanzanas que favorecen la formación de corredores de biodiversidad, que vinculan la flora y la fauna del río con su entorno inmediato, garantizando la sustentabilidad ambiental, el uso de fuentes de energía limpia y renovables, la integración social y el cuidado de la naturaleza, para que todos los vecinos de Colonia puedan seguir disfrutando de sus playas y espacios públicos, todos serán de acceso libre e irrestricto. También se presenta como opción a un nuevo turismo que elija a Colonia como opción de descanso.

Se espera que el proyecto permitirá que la ciudad extienda su ala este, sobre un área que por décadas fue una barrera al natural desarrollo de la ciudad sobre ese frente. La iniciativa propone incrementar la densidad poblacional de Colonia, que es muy baja, pero manteniendo el perfil que la caracteriza, alineándose a los principios rectores de las agendas internacionales, como los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat. Asimismo, se ajusta a la normativa local y nacional existente, preservando las áreas naturales de reserva del arroyo de la Caballada, la laguna de Los Patos y respetando las normativas de la DINAMA.

La memoria descriptiva que se presenta a continuación da cuenta de los principales argumentos que nos llevan a promover el desarrollo de una primera etapa de desarrollo para 200 hectáreas, ubicadas entre el límite oeste del predio y el camino que lleva a la Playa El Calabrés. Entendemos que es el momento propicio para que Colonia pueda aprovechar las oportunidades del contexto actual, generando consensos con la sociedad y trabajando de manera colaborativa entre sector público y privado para cambiar la matriz productiva y lograr un modelo de expansión urbana diversificado económicamente y planificado urbanísticamente, que permita hacer ciudad atrayendo inversión asociada a la tecnología de la información y el conocimiento (TICs), generando oportunidades para sus residentes actuales y futuros, y posicionando a Colonia en Latinoamérica como nuevo centro de innovación tecnológica, con integración social y cuidado del medio ambiente.

## I. Contexto

Colonia se localiza muy cerca de las capitales de Uruguay y Argentina, y se encuentra estratégicamente ubicada en el centro del sistema de ciudades denominado Diamante del Río de la Plata, conformado por Buenos Aires, Montevideo, Rosario y Punta del Este, un sistema urbano en el cual conviven unas 20 millones de personas<sup>1</sup>.

La ciudad de Colonia se extiende sobre unos 20 kilómetros cuadrados y cuenta actualmente con 27.034 habitantes según proyecciones del Censo 2011<sup>2</sup>. Es una ciudad que crece poco en términos demográficos, ya que su variación entre 2011 y 2020 fue de tan solo el 3,1%. Su población actual la ubica en el puesto 15 del ranking de población de las ciudades del Uruguay, aunque su relevancia es mucho mayor, ya que por su puerto ingresan unos dos millones de turistas al año.<sup>3 4</sup> Fue fundada en 1680 por el portugués Manuel Lobo. A lo largo de su historia, pasó varias veces de dominación portuguesa a española hasta la independencia de Uruguay. Esas diversas influencias resultaron en una arquitectura única, y debido a ello, el casco histórico

---

<sup>1</sup> <https://www.fmetropoli.org/en/cities-lab/territorialdiamonds/buenos-aires-diamond/>

<sup>2</sup> <http://www.ine.gub.uy/censos-2011>

<sup>3</sup> <https://www.dinama.gub.uy/geoservicios/>

<sup>4</sup> <https://www.gub.uy/infraestructura-datos-espaciales/>

fue declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO en 1995. Por su belleza arquitectónica y natural, su historia y por su puerto, no sorprende que el turismo sea uno de los principales motores de su economía.<sup>5</sup>

¿Pero cómo crece la ciudad? En base a estudios que realizamos a partir de la foto lectura de imágenes satelitales, Colonia viene expandiéndose de manera muy poco sustentable, a una tasa 7 veces mayor a la de su crecimiento poblacional. Entre 2007 y el año 2020 el área urbanizada se amplió 4,34 km<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 32,4%. En este mismo lapso, según proyecciones basadas en el Censo 2011, la población creció un 4,05%. Este crecimiento además se está dando de manera difusa, comprometiendo a la capacidad del Estado de dar las respuestas adecuadas en términos de servicios de infraestructura y equipamientos públicos.

Vemos oportunidades del contexto para cambiar esta tendencia. El Departamento de Colonia acaba de elegir a su nuevo Intendente y se encuentra debatiendo su Plan Local. Asimismo, el gobierno nacional del presidente Lacalle Pou, está comenzando a implementar una serie de medidas de promoción impositiva que atraerán grandes inversiones de capitales extranjeros, interesados en buscar mercados más previsibles y en crecimiento. El desarrollo de Colonia Ala Este puede representar una gran oportunidad para definir nuevas estrategias de ocupación del territorio que permitan a Colonia atraer inversiones, promover el desarrollo sustentable y guiar el crecimiento de la ciudad, incrementando su densidad y optimizando su infraestructura.

## II. Propuesta de valor: Colonia, ciudad del conocimiento.

Nuestra visión para **Colonia Ala Este** es el de una comunidad abierta que plantea una nueva relación entre la naturaleza y la ciudad, basada en la sustentabilidad ambiental, las energías renovables y el respeto por el paisaje del Río de la Plata. Es hacer una ciudad totalmente integrada con el área urbana existente, con diversidad social, empresas pujantes, y centros de educación destacados que generen empleo y posicionen a Colonia como un Hub de innovación y conocimiento regional capaz de conciliar naturaleza, patrimonio y modernidad.

A partir del proyecto se propone **transformar la matriz productiva de la ciudad**, posicionándola como ciudad del conocimiento, desarrollando un “entorno que se construye en un territorio para promover el desarrollo económico, haciendo más eficiente el desarrollo de proyectos de innovación entre empresas, universidades, emprendedores, inversionistas, gobierno y demás interesados”. (RUTA N)<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> <https://www.coloniauy.com/historia-de-colonia-delsacramento/>

<sup>6</sup> <https://www.rutanmedellin.org//es/recursos/abc-de-lainnovacion/item/ecosistema-de-innovacion>

Las **ciudades del conocimiento** son de alta relevancia en la actualidad de lo que se considera como la 4ta revolución industrial. De hecho, el top 10 de la capitalización de mercado sigue dominado por las empresas tecnológicas en el 2019 (PWC)<sup>7</sup> y 62% del empleo generado en el sector tiene potencial para ser aumentado por las nuevas tecnologías. Se estima que para el 2025, la **Economía del Conocimiento** podría involucrar el 25% del PBI argentino siguiendo un escenario (2017) o alcanzar el 30%, con políticas focalizadas al área (Accenture)<sup>8</sup>. Uruguay tiene todas las condiciones para atraer talento de ciudades como Buenos Aires, Rosario o Montevideo, relacionado a este sector. Colonia, por su posicionamiento estratégico, se presenta como gran candidata para capitalizar esas inversiones si es capaz de ofrecer el equipamiento, la infraestructura y la calidad de vida que ese tipo de empresas buscan.

Los distritos del “conocimiento” suelen reunir estas condiciones:

- Son lugares tanto de vida como de trabajo;
- Incluyen la sustentabilidad en su desarrollo urbano;
- Se conforman como clúster de tecnología;
- Ofrecen concesiones para empresas tecnológicas de alto valor agregado;
- Reúnen universidades, institutos y otras infraestructuras para la educación enfocada a la innovación y creatividad;
- Se localizan cerca a metrópolis internacionales (de 15 min a 2 horas);
- Ofrecen gran parte de sus terrenos para espacios públicos de calidad y el desarrollo de usos mixtos del suelo.

Durante este año que termina, atravesado por la pandemia, hemos detectado un cambio de paradigma en la forma de concebir el trabajo para las empresas más pujantes del mundo, entre las que se destacan las tecnológicas.

Antes, el campus corporativo era el ancla a partir del cual se afianzaba la identidad corporativa, se atraía al talento y se creaba el ecosistema de creatividad e innovación.

Y a su vez, se dejaba librado a que los empleados vivieran donde quisieran y se desplazaran diariamente a sus oficinas.

Ahora y a futuro primará el “home office”, con la consiguiente disgregación y desconexión de la fuerza laboral. En consecuencia, lo que hemos detectado, y que nos ha llevado a impulsar este proyecto en este momento, no es solo la potencialidad de Uruguay en general y de Colonia en particular para crear allí una verdadera ciudad del conocimiento.

Lo que realmente estamos viendo es que las grandes tecnológicas se han lanzado a buscar, a nivel global, nuevos distritos urbanos en los cuales crear sus propios “hubs”, pero con una característica novedosa: deben ser espacios que conjuguen el área del trabajo con la vivienda, sin solución de continuidad entre ambas actividades vitales, en un entorno que en su conjunto construya la identidad de la empresa y promueva la innovación disruptiva.

---

<sup>7</sup> <https://www.pwc.es/es/sala-prensa/notas-prensa/2019/capitalizacion-bursatil-marca-cifra-record.html>

<sup>8</sup> [https://www.accenture.com/\\_acnmedia/PDF-50/Accenture-Knowledge-Economy](https://www.accenture.com/_acnmedia/PDF-50/Accenture-Knowledge-Economy)

Ello es especialmente factible en nuestro emprendimiento por las siguientes razones:

- a) Uruguay es un país que alienta y promueve la inversión privada en el sector del conocimiento,
- b) Colonia está a muy corta distancia de una gran urbe como Buenos Aires donde abunda el talento joven, y cuenta con un entorno natural único con potencialidad para generar un paisaje inspirador de alta calidad y
- c) pretendemos sumarle un elemento clave: una gran alianza público-privada para impulsarlo. Nosotros como máster developers expertos, de la mano del propio gobierno.

Ese es el espíritu de este proyecto: crear una nueva urbanidad concebida para el mundo post pandemia a la medida de la economía del conocimiento actual y por venir.

No se trata, para nosotros, solo de intentar captar la atención de esas firmas, sino de concebir al emprendimiento como parte del ADN de la innovación.

En términos de planificación urbana del Ala Este de la ciudad, se plantea incluir los conceptos relevantes del debate actual como las **supermanzanas**, desarrolladas principalmente en ciudades españolas, y la **ciudad de los 15 minutos**, propuesta para París que contribuyó a la reelección de la alcaldesa Hidalgo.

- **Las supermanzanas** son trazados urbanos que permiten concentrar la circulación del automóvil en grandes macro manzanas de 300 x 300 metros, dejando las vías interiores para el uso de los residentes, el comercio, el esparcimiento, y autorizando únicamente el desplazamiento automotor de muy baja velocidad.<sup>9</sup>
- **La ciudad de los 15 minutos** es una propuesta urbanística desarrollada en París que alienta el urbanismo de cercanía. Consiste en alentar una planificación urbana ecológica que permita el desarrollo de la vida urbana en un radio de 15 minutos en bicicleta o transporte público del domicilio. Además de beneficiar al medio ambiente, reduciendo las emisiones de carbono, es también una manera de mejorar la vida de las personas, mejorando el acceso a todos los servicios y el diseño urbano.<sup>10</sup>
- **Un eco-barrio** se adapta al medio ambiente y a los objetivos de desarrollo sostenible. También es un proceso de construcción que sigue criterios ecológicos y de cohesión social. Las construcciones son energéticamente eficientes gracias a su diseño y la introducción de fuentes de energías renovables.<sup>11 12</sup>

---

<sup>9</sup>[http://www.bcnecologia.net/sites/default/files/proyectos/la\\_supermanzana\\_nueva\\_celula\\_poblenou\\_salvador\\_rueda.pdf](http://www.bcnecologia.net/sites/default/files/proyectos/la_supermanzana_nueva_celula_poblenou_salvador_rueda.pdf)

<sup>10</sup><https://annehidalgo2020.com/wp-content/uploads/2020/01/Dossier-de-presse-Le-Paris-du-quartdheure.pdf>

<sup>11</sup> <https://la.network/ecobarrios-una-propuesta-ambiental-einclusiva-las-ciudades/>

<sup>12</sup> <https://www.uclg-cisd.org/es/observatorio/ecobarrio-devauban>

Finalmente, la propuesta integrará también las últimas tendencias en materia de gestión urbana y tecnología, como la participación ciudadana, la gestión integral de residuos sólidos urbanos, la introducción de energías limpias y renovables, así como de las técnicas de sensorización del espacio público inteligente, mejorando la eficiencia de los servicios públicos urbanos.

### III. Descripción de predio y del marco normativo

El predio de proyecto es propiedad de la familia Bastitta y cuenta con 511 hectáreas de superficie. Está ubicado a sólo 1 Km al este del puerto, y tiene unos 7 km de frente de costa con el Río de la Plata. Para esta primera etapa se propone el desarrollo de casi 200 hectáreas compuestas de los siguientes padrones:

- Padrón 8819, Manzana 534 (787.201 m<sup>2</sup>)
- Padrón 8820 (4016 m<sup>2</sup>)
- Padrón 8824 (6791 m<sup>2</sup>)
- Padrón 2598, lamina 027B (1.180.000 m<sup>2</sup>)

El terreno tiene varios accesos desde la ruta 1, y cuenta con una entrada potencial desde el parque Ferrando, a través de la calle Casanello.

Su entorno norte y este se caracterizan por un paisaje mayormente rural, con algunas construcciones aisladas. Al oeste del predio se encuentra la Ciudad de Colonia, su casco histórico y la Zona Franca. Es también donde se ubica el puerto de pasajeros, servido por Buquebus y Colonia Express. Hacia el este lo limita el camino que lleva a la Playa El Calabrés, con su imponente muelle, y más lejos, la Laguna de los Patos, y una serie de bosques de coníferas y arenales.

En los padrones mencionados, en términos de ambiente natural, el predio está atravesado, en su sector este, por el arroyo de la Caballada cuya desembocadura se amplía llegando al río. El terreno cuenta con dos espejos de agua que son antiguas canteras. Finalmente se pueden encontrar algunas playas a lo largo de la costa, destacándose la de Ferrando, muy concurrida por los colonienses. Una gran parte del terreno se compone de arenales que se entrecruzan con pinares y vegetación autóctona, de una belleza única.

La propuesta de proyecto está siendo elaborada tomando en cuenta el actual Plan de desarrollo y ordenamiento territorial de colonia del sacramento y su microrregión (2020) y se adaptará a toda la normativa existente:

- Directrices departamentales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible (2013).

- Ley N°16466 Evaluación del Impacto Ambiental (1994), y Decreto reglamentario;
- Código de Aguas - Decreto Ley 14859 y su Decreto Reglamentario 253/79;
- Ley N°14040 (1972) Creación de la Comisión Del Patrimonio Histórico, Artístico Y Cultural De La Nación, y Decreto 536/972;
- Conservación del Patrimonio Natural y Cultural de la Humanidad de la UNESCO;
- Ley N°19722 (2019) Directriz Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del Espacio Costero del Océano Atlántico y del Río de la Plata (2019);
- Ley N°19.525 (2017) Directrices nacionales de Ordenamiento territorial y desarrollo sostenible;
- Ley N°18.308 (2008) Ordenamiento Territorial y Desarrollo sostenible;
- Ley N°10.723 (1946) Centros Poblados;
- Ordenanza de Edificación para el Departamento de Colonia

Se han realizado varias reuniones con los equipos técnicos del Departamento con el fin de conocer su opinión y ajustar la propuesta a la normativa existente. Esas gestiones derivaron en la presentación de una primera carta enviada por Carlos Bastitta, realizada por mesa de entrada con fecha 6 de octubre 2020, donde además de presentar la propuesta sea solicitaba que fuera incluida en las próximas audiencias del POT.

Desde la fecha las gestiones han avanzado, se han incorporado nuevos socios al proyecto, entre los que destacamos al estudio de arquitectura Gómez Platero, que ha elaborado una propuesta con mayor detalle, logrando dar forma a todas las ideas y valores mencionados en esta memoria descriptiva.

#### IV. Propuesta de diseño urbanístico

El proyecto tiene como prioridad principal lograr un equilibrio armónico entre ciudad, ecología y desarrollo económico local. Por eso se propone conservar cerca del 50% de su superficie como espacios verdes y recreativos. La topografía del terreno permite identificar una serie de áreas de urbanización de forma orgánica, que a la manera de células conforman una serie de supermanzanas donde se desarrollará la vida urbana, pero entre sus intersticios se genera una serie de parques naturales que permiten la integración de la biodiversidad del Río de la Plata, con la ciudad, conservando como áreas de protección natural la zona de inundación del Arroyo de la Caballada. La urbanización siempre se retira de la costa, para que las playas sigan manteniendo su calidad paisajística ambiental, cumpliendo con las directrices de la DINAMA. **Todos los espacios públicos del proyecto serán de acceso libre e irrestricto para todos los vecinos y vecinas de Colonia.**

Los primeros esquemas de proyecto proponen el acceso desde la ciudad por calle Casanello generando una avenida que estructura el predio en sentido este – oeste, que conecta a las supermanzanas que alternan áreas comerciales y de servicios hacia el ingreso, con otras más



residenciales, que se van organizando en torno al nuevo Parque de la Caballada. El sistema de corredores verdes que atraviesa las supermanzanas, permite el desarrollo de una red de transporte específica para medios no motorizados, que se espera sea el de mayor uso por los vecinos del Ala Este.

Se propone que los distintos barrios tengan sus propias características, con una oferta muy variada de espacios públicos, equipamientos para la salud y la educación, y zonas de usos mixtos que permiten la convivencia entre oficinas, viviendas unifamiliares, condominios de baja altura, hoteles y centros comerciales a cielo abierto.

Por otra parte, se incentivará la construcción sustentable, que tienda a la autosuficiencia energética y utilicen materiales de baja emisión de carbono para su construcción. La morfología de los edificios será de baja o media altura, evitando superar la copa de los árboles, para mantener el paisaje urbano integrado con el paisaje natural del Río de la Plata.

Es un proyecto que tendrá impacto en toda la ciudad, permitiendo que Colonia despliegue sus dos alas sobre el río, y abrace los nuevos conceptos de equidad y resiliencia para hacer ciudad, que paradójicamente son los mismos valores de cercanía y escala humana que propone su casco histórico. Colonia se posicionaría con su Ala Este como un lugar ideal para vivir, innovar y disfrutar la naturaleza.

## V. Estrategia de desarrollo e impactos económicos esperados

El desarrollo del Ala Este de Colonia, es un proyecto de una trascendencia histórica y central para el futuro de la ciudad. La propuesta busca duplicar la población actual de Colonia en los próximos 20 a 30 años, lo que permitiría posicionarla entre las principales ciudades uruguayas en términos de población y PBG. Al mismo tiempo, se busca incrementar la densidad de población, convirtiéndola en una ciudad más equitativa, eficiente, resiliente y responsable con el clima.

El desarrollo del Proyecto estimula la economía de múltiples formas. A los efectos de dimensionar el impacto económico y describirlo en forma resumida podemos dividirlo en tres grandes capítulos: Inversiones, Empleo y actividad económica.

Desde el punto de vista de la inversión, el Proyecto requerirá una inversión total de más de U\$1.900 millones de dólares para poder dotar de viviendas para entre 7.000 y 8.000 familias, de oficinas para más de 6.000 trabajadores y de infraestructura pública, educativa, comercial y de salud para todos los nuevos residentes.

### **INVERSION:**

La inversión se llevará a cabo durante 15 a 20 años que lleve el desarrollo y se distribuirá de la siguiente manera:

- U\$ 1.600 millones en 7.000 a 8.000 viviendas
- U\$ 140 millones en 60.000m<sup>2</sup> de oficinas
- U\$ 70 millones en infraestructura y espacio público
- U\$ 12 millones en equipamiento para la educación (se estiman 5 a 6 nuevos colegios de U\$ 2 millones cada uno y otros U\$2 millones en un campus universitario Virtual/Presencial)
- U\$80 millones en edificios y basamentos comerciales, gastronómicos y hoteleros.
- U\$4 millones en una clínica privada de salud.

La primera Etapa de proyecto abarca 200 hectáreas y se espera completar dentro de los próximos 7 años, concentra el 50% de la inversión, empleo y actividad previstas para todo el proyecto. Es decir que la totalidad del proyecto generará más de 1.900 millones de dólares de inversión y la primera Etapa concentrará cerca de 1.000 millones de dólares durante los primeros 7 años. Las inversiones serán llevadas a cabo por los múltiples participantes del proyecto, todas ellas coordinadas bajo la figura del “Master Developer” y respetando las directrices acordadas con el gobierno departamental. Estas inferencias no contemplan la estimación de las inversiones en mobiliario, ni las inversiones propias de las empresas que se instalen en la Ciudad.

#### **EMPLEO:**

El proyecto generará empleo de 3 formas distintas:

- Empleo en Obras: Existe una importante fuente de empleo devenido de las construcciones que requiere el proyecto en su conjunto y que ameritan inversiones por más de U\$1.900 millones de dólares. En teoría son Empleos transitorios pero que se convierten en cuasi-permanentes por la envergadura del proyecto y el largo período que requiere su desarrollo. Estimaciones de la Cámara de Desarrolladores Urbanos de Argentina (CEDU) estiman que se genera 1 Empleo cada 30m<sup>2</sup> en obras de menos de 500m<sup>2</sup> y hasta 1 Empleo cada 80m<sup>2</sup> en obras de gran envergadura (10.000m<sup>2</sup>). Si consideramos un promedio ponderado de 1 Empleo cada 40m<sup>2</sup>, con duración de obras de entre 12 y 24 meses, podemos inferir que **el proyecto va a generar entre 1.500 y 2.000 empleos en obras en forma permanente, según su ritmo de avance.**
- El proyecto traerá aparejado una importante generación de empleo permanente en puestos de servicios vinculados con las necesidades de las familias y las empresas, como ser: Seguridad privada y pública, mantenimiento, servicios domésticos, limpieza, comercio, logística, abastecimiento, hotelería, etcétera. Estos servicios demandados no sólo generarán nuevas empresas, emprendimientos y empleos sino que potenciarán fuertemente la demanda de las empresas ya existentes en Colonia. Es difícil estimar la cantidad de empleo generado ó potenciado por este factor, pero si calculamos un mínimo de 1,5 empleos generados por cada familia que se instale, podemos inferir no menos de 12.000 nuevos empleos generados a lo largo de todo el proyecto.
- Empleos generados por empresas de Economía del Conocimiento: El proyecto tiene un propósito fundamental que es el asentamiento de empresas de economía del conocimiento en Colonia que permitan generar un distrito de innovación potente para

exportar servicios al mundo. Muchos de los trabajadores que se instalen allí serán también habitantes que elijan Colonia para vivir y para traer a sus familias. El proyecto apunta a generar un mínimo de 6.000 empleos de este sector que serán abastecidos tanto por habitantes de Colonia como por inmigrantes del resto del Uruguay, de la Argentina y de la región.

#### **ACTIVIDAD ECONOMICA:**

El proyecto apunta a generar uno de los principales distritos de innovación del Uruguay, con toda la potencia de la Economía del Conocimiento y apalancándose en la cercanía a Montevideo y Buenos Aires. **La actividad económica generada por el asentamiento de al menos 100 empresas con un total de 6.000 nuevos trabajadores equivale a un incremento del PBI uruguayo de unos U\$1.000 millones de dólares al año.** Este incremento en el PBI se irá dando a medida que el proyecto traccione en todas sus aristas y será complementado con toda la actividad económica que surja de todos los servicios accesorios a éste. La totalidad de este valor agregado, viene generado por la exportación de servicios del conocimiento al mundo entero.

Como se mencionó antes, apoyarse en la economía del conocimiento, como base para el desarrollo local, permitirá transformar la matriz productiva de la Ciudad y atraerá empresas prestadoras de Servicios globales. Según el reciente informe sectorial de Servicios Globales Uruguay XXI, el comercio mundial de servicios ha crecido sustancialmente en los últimos años y actualmente las exportaciones de servicios representan cerca del 25% de las exportaciones totales. Los servicios no tradicionales explican a su vez más del 50% de las exportaciones totales de servicios. Uruguay no es ajeno a esta tendencia y las exportaciones de Servicios Globales totalizaron U\$S 3.400 millones en 2018 (aproximadamente 20% de las exportaciones totales de bienes y servicios del país). En cuanto a las empresas, se estima que son aproximadamente 2.500 las que se dedican a la prestación de este tipo de servicios. De este total, aproximadamente 1.000 empresas lo hacen desde territorio franco (Censo ZZFF 2018) y las restantes 1.500 empresas lo hacen desde fuera de ZZFF.

El proyecto se desarrollaría en etapas progresivas que extiendan la ciudad de oeste a este, siguiendo la secuencia lógica desde el borde urbanizado, trabajando con las mejores empresas desarrolladoras del Uruguay y de la Argentina, para atraer a las empresas, las familias y los equipamientos necesarios para transformar el perfil de la ciudad. Por su envergadura, Colonia Ala Este es un proyecto que tendrá impacto en toda la ciudad, permitiendo que Colonia despliegue sus dos alas sobre el río, y abrace los nuevos conceptos de equidad y resiliencia para hacer ciudad, que paradójicamente son los mismos valores de cercanía y escala humana que propone su casco histórico. Colonia se posicionaría como un lugar ideal para vivir, innovar y disfrutar la naturaleza.

## VI. Equipo de desarrollo

Para lograr atraer a Colonia a 30.000 nuevos residentes a lo largo de los próximos 20 años, es necesario contar con un plan claro de desarrollo, y con actores capaces de traccionar a las principales empresas tecnológicas de la región, como así también a escuelas bilingües, centros de salud de alta complejidad, clubes de deportes, cines, teatros, comisarías, supermercados, y todo tipo de comercio de cercanía.

Con este propósito, Carlos y Eduardo Bastitta han conformado un equipo de Master Developers (MD) con amplia trayectoria y experiencia en la fundación, el desarrollo y liderazgo de empresas y de grandes proyectos de inversión, en desarrollos urbanos, en planificación urbana y territorial y en comunicación y comercialización. El MD articula a los distintos participantes del proyecto, incluyendo a desarrolladores inmobiliarios líderes en la región, las instituciones educativas, los estudios de arquitectura e ingeniería, las empresas de economía del conocimiento que decidan instalarse, las universidades, las navieras, las empresas de salud, y todos los participantes necesarios para poder llevar adelante este enorme desafío.

Estamos a disposición de ampliar la información respecto de todos los participantes que ya se han sumado al proyecto.

## VII. Memoria de proyecto.

La ciudad es cultura, hecha de tiempo. Un artefacto humano, sedimentario, diverso y colectivo por excelencia, inescindible de la geografía y la naturaleza del territorio.

Hacer ciudad es entonces continuar un relato que toma sentido a partir de lo conocido y refleja adaptaciones sucesivas del hábitat a nuevas y cambiantes condiciones en múltiples dimensiones.

La ciudad del futuro es de **naturaleza híbrida**:

- \_ construye un diálogo esencial con el entorno natural donde artefacto y naturaleza no se oponen, se fisioan multiplicándose.
- \_ es altamente **reactiva** al soporte territorial, reconociendo sus particularidades.
- \_ es **policéntrica** y no isotrópica, relacionando múltiples y robustas **identidades**.
- \_ es **abierta** y **continua** reconociendo nodos de intensificación territorial complementarios.
- \_ es física y ambientalmente **local** y digitalmente **global**, conectada al mundo.
- \_ es de programación **mixta**, fortaleciendo la integración de diversas actividades.
- \_ es **hiperflexible**, reservando capacidad para adecuarse a la demanda futura.
- \_ es una **plataforma de experiencias**, un escenario analógico para la vida.
- \_ es un **territorio compartido** entre todas las formas de vida natural.
- \_ es **eficiente** y ambientalmente **sostenible**.
- \_ es **autoregenerativa**, instalando infraestructura de ciclo continuo en todas sus escalas.
- \_ es **multimodal**, equipando e integrando la anatomía humana y la máquina a la infraestructura.
- \_ es **patrimonio** e **innovación** simultáneamente, centrada en crear futuro de valor que a su tiempo expanda el patrimonio común.
- \_ es una **plataforma de desarrollo** para las personas, las empresas y la comunidad fundada en mejorar la calidad de vida.

El territorio de actuación se extiende hacia el este de la ciudad consolidada, con una superficie de 515 Há y un frente de 7 Km de costa sobre el Río de la Plata. A primera vista involucra una superficie equivalente a la que ocupa la ciudad existente, compartiendo bordes sobre la vieja traza del ferrocarril. Se extienda, recostada sobre el Río, desde la Cantera Ferrando hasta el Camino de acceso al Aeropuerto que lo conecta con la Ruta 1.

Colecciona una infinidad de paisajes naturales relevantes, unidades medioambientales asociados a la presencia del Río: los arcos costeros de la playa Ferrando y del Calabrés, el Arroyo de La Caballada y su bañado, la Laguna de los Patos, las canteras Ferrando y del Calabrés, extensos arenales, bosques de coníferas, eucaliptus y monte nativo. Se percibe como paisaje rústico primigenio con muy bajo nivel de antropización, donde la potencia de la naturaleza domina en zonas de alta vulnerabilidad y prioridad de conservación.

**El masterplan inicial, objeto de esta presentación, se enfoca en un primer sector de 200Hás, entre la ciudad consolidada y el camino a la playa El Calabrés.**

Imaginar el crecimiento de la ciudad tradicional, supone a priori una resta al territorio natural, igualmente consolidado. El desafío se substancia en superar esta dicotomía entre naturaleza y arteficio como entidades polares, pensando una “ciudad natural” cuya genética modifica la “naturaleza de lo urbano”. Esta fisión supone combinar molecularmente las identidades de ambos territorios en diversas escalas, hasta obtener una experiencia integrada de ambas.

En una interpretación analógica sobre el territorio, la integración entre ciudad y naturaleza se ecualiza linealmente entre sus extremos: de lo “más urbano” sobre el extremo oeste del sector, próximo a la ciudad consolidada, a lo “más natural” en el extremo este opuesto. Sin embargo parece posible pensar escenarios y estrategias de diseño urbano que amplifiquen la percepción de estos indicadores.

Para ello se propone una estructura celular policéntrica, de naturaleza alveolar, fuertemente infiltrada por el paisaje natural, en diversas escalas que multipliquen los frentes calificados de cada núcleo de desarrollo. Estas unidades urbanas, rodeadas y conectadas por la naturaleza, se adecuan reactivamente a las características del sitio y se programan de acuerdo a la demanda, planteando además una estrategia de crecimiento controlado para una adecuada gestión del territorio en el tiempo.

Este entramado celular construye una red de espacios naturales públicos de altísima singularidad, que reconoce macro eventos determinantes como el parque del Arroyo de la Caballada y el borde costero sobre el Río y funda otros ámbitos temáticos intermedios que permiten atravesar el lote en múltiples direcciones, superando la frontalidad de la primera fila a Río para desdoblar valor hacia el interior del territorio. Este nuevo sistema de parques intersticiales multiplica la epidermis de los núcleos urbanos, reconoce y pone en valor paisajes mediterráneos diversos y preserva la potencia del hábitat y los ecosistemas naturales.

Los núcleos urbanos incorporan el mismo código de generación, pudiendo subdividirse en unidades menores a través de la extensión del sistema de áreas verdes hacia el interior de la pieza. La naturaleza policéntrica reconoce la capacidad de combinar identidades expresivas y programáticas diferentes en cada núcleo urbano lo que refuerza una experiencia urbana distintiva y diversa.

Los diferentes núcleos se “sostienen” rodeados de paisaje natural significativo, adaptándose en tamaño y posición a las características de la geografía. Entre ellos se establecen reacciones de proximidad que permitirán consolidar polígonos temáticos y programáticos compartidos entre diferentes núcleos, centrados en torno a parques temáticos.

La red de infraestructura vial principal conecta los diferentes núcleos urbanos, vinculando sus centros, estrategia que refuerza la identidad del sistema de parques intersticiales al preservar su lógica natural. Con ello se consolidan dos sistemas de espacios públicos que se intercalan

entre sí: el sistema de parques naturales y el sistema vial principal urbano donde pasar de un núcleo a otro supone atravesar una ventana escénica sobre el paisaje natural que refuerza la alternancia de sus propias cualidades.

El desarrollo de cada núcleo demandará una red vial secundaria pública que se adecuará a la programación de cada componente.

**Más del 50% del lote matriz será destinado a la estructura de parques, bañados y costa de acceso público. De la superficie urbanizable se destinará entre un 20 y 30% adicional a la red vial pública, primaria y secundaria.**

El área de actuación se divide en diferentes sectores asociados a etapas de crecimiento y consolidación del proyecto. El masterplan inicial, objeto de esta presentación, se enfoca en un primer sector de 200Hás, entre la ciudad consolidada y el camino a la playa El Calabrés. En él se reconocen dos etapas claramente definidas por la traza del arroyo La Caballada, siendo la primera (E1 / 78Há) la que se enlaza con la ciudad existente y la segunda (E2 / 118Há) la que queda hacia el este del arroyo.

El proceso inicia en el sector E1A desdoblado la estructura urbana ya instalada, próximo a la infraestructura de servicios existentes, enlazando las trazas de la Av. Luis Casanello y Av. de los Platanos hacia el interior del sector. A mediano plazo se apuesta a consolidar la Av. Costanera Manuel de Lobo extendiendo su traza fundacional sobre el borde posterior de la Zona Franca hasta conectarla con la red vial principal del proyecto. Estas acciones enriquecerán el circuito de vías caracterizadas de la ciudad dotándola de continuidad funcional, al tiempo que revierten la lógica de “espaldas urbanas” construyendo frentes valiosos para el desarrollo de otros sectores urbanos.

**La Etapa 1** (al oeste del arroyo de La Caballada) se separa en dos subsectores: E1A sobre el extremo oeste frente al Río y la E1B al noroeste del arroyo. El espacio que separa estos sectores coincide con el estrangulamiento que produce el codo del arroyo La Caballada, evento natural que se convierte en vestíbulo de acceso al cuadrante donde la naturaleza es protagonista.

La red vial principal que alimenta al sistema tiene una reserva de dimensiones que se adapta a las densidades de uso propuestas, con anchos de vía que oscilan entre 20m (E1A) y 30m (E1B). La trama urbana propuesta para cada sector define manzanas de diversos tamaños que agrupadas conforman los diferentes núcleos del proyecto.

**El Sector 1A** (Núcleos 4, 5, 6 y 7) enlaza con la ciudad existente replicando su estructura para sostener densidades mayores. Se proyectan indicadores normativos generales que conforman frentes de manzanas continuos y definen vías urbanas robustas con tejido predominantemente residencial de hasta 5N (PB+4N).

Se define un nuevo frente sobre la Playa Ferrando imaginado como una rambla peatonal que conecta el tejido propuesto con los espacios de ocio y naturaleza ya instalados en el sector. Esta rambla peatonal dibuja el codo entre el Río y la desembocadura del arroyo integrando estos paisajes en un evento urbano de alta singularidad. Reconociendo esta nueva esquina

territorial, donde se encuentra lo urbano y lo natural, se proponen indicadores normativos de mayor altura para edificaciones aisladas de hasta 25N (PB+24N) sobre basamentos continuos de hasta 12/18 metros de altura, replicando parámetros ya establecidos en la ordenanza vigente para otras zonas de la ciudad.

Este sector (Núcleo 4) se reserva para usos mixtos combinando programas residenciales, corporativos y comerciales extrovertidos capaces de alimentar una nueva centralidad urbana de vida intensa y diversa, fuertemente vinculada a eventos extraordinarios del paisaje natural como son la costa sobre el Río y el arroyo La Caballada.

La calidad del espacio público propuesto, en posición, dimensiones, usos, carácter y diseño es determinante para sumar enclaves de alto interés e identidad que se integren al sistema de espacios públicos de la ciudad.

Sobre el extremo oeste del sector y a los pies de la Cantera Ferrando (Núcleo 7) se proponen alturas intermedias que reconocen la posición y relevancia del enclave con edificaciones de uso mixto de hasta 15N (PB+14N), futura puerta de entrada al sector a través de la rambla Manuel de Lobo que se desdobra hacia el interior del sector con enlace de alturas de hasta 10N (Núcleos 7/6) y 5N (Núcleos 6/5).

En la presentación gráfica del documento se analizan hipótesis para el resto de los indicadores normativos referidos al FOS, FOT, Retiros Frontales, Laterales y Posteriores asociados a posibles dimensiones medias de los lotes a conformar, con el objetivo de explorar y establecer en acuerdo con las autoridades departamentales, criterios de desarrollo urbano sostenibles, densidades de referencia posibles y viabilidad de las infraestructuras necesarias a diseñar y construir.

**El Sector 1B** (Núcleos 1, 2 y 3) establece una transición de paisajes y una adecuación progresiva hacia densidades menores, complementarias a las establecidas para el sector 1A.

El núcleo 3 que flanquea el vestíbulo urbano del sector toma indicadores análogos al núcleo 4, para usos mixtos con basamentos de hasta 12 metros y edificaciones aisladas de hasta 12N (PB+11N) en la corona frontal hacia el arroyo. Sobre la parte posterior se establece altura de referencia de 5N (PB+4N).

El frente sobre el codo del arroyo cambia de dirección y desdobra la rambla peatonal para conformar una concavidad continua de paseos públicos relevantes que tiene foco en el paisaje natural del arroyo y su bañado. Imaginamos esta rambla como una gran colección de micro eventos urbanos, donde equipamiento y actividad se adecuan al cambio de ambientes y paisajes naturales que enfrentan.

El núcleo 1 de mayor dimensión se estructura para tejido residencial, combinando edificaciones de media densidad sobre la corona frontal al arroyo con altura de 5N (PB+4N) y viviendas individuales en lotes sobre el sector posterior.

Sobre el sector central del núcleo se proyectan alturas de enlace en 3N (PB+2N)

Los indicadores para este núcleo son análogos a los establecidos en la normativa vigente para sectores suburbanos. A lo largo del proceso se analizan variantes de la trama interna al núcleo



revelando criterios de flexibilidad estratégica para adecuarse a las condiciones de la demanda, manteniendo índices de edificabilidad análogos, inferiores a 1.

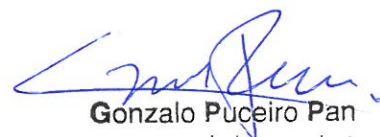
Se reserva suelo para equipamientos educativos (Núcleos 3C/3D) y servicios de salud (Núcleo 5C) que se integran a la programación de servicios urbanos a la habitación, proyectándose además una demanda creciente de espacios destinados a la cultura, el deporte, el ocio y el entretenimiento.

Para el sector 1A se proyectan índices de edificabilidad que oscilan entre 4.4 y 2.5 de acuerdo al núcleo considerado, promediando 2.86 para una superficie de uso de suelo privado global de 15.2 Ha.

Para el sector 1B se proyectan índices de edificabilidad que oscilan entre 3.4 y 0.75 de acuerdo al núcleo considerado, promediando 1.45 para una superficie de uso de suelo privado global de 19.9 Ha.

Este documento refleja el estado de avance de las exploraciones urbanas propuestas, es parte de un proceso abierto y colaborativo entre Desarrolladores, Técnicos y Autoridades guiados por el interés compartido en generar y construir mejor futuro para la comunidad.

Apreciamos y agradecemos la disposición que han mostrado los equipos técnicos y autoridades departamentales al recibirnos para presentar la propuesta e iniciar este espacio de diálogo y concertación en torno al proyecto.

  
**Gonzalo Puceiro Pan**  
a r q u i t e c t o  
c.p.79921



# MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

CARLOS & EDUARDO BASTITTA  
+ EQUIPO  
MASTER DEVELOPERS

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

# UBICACIÓN COLONIA, URUGUAY

PLAZA DE TOROS

RAMBLA CRISTOBAL COLÓN

PUERTO DEPORTIVO

COLONIA DEL SACRAMENTO

PUERTO DE COLONIA

PARQUE FERRANDO

COLONIA SHOPPING

ZONA FRANCA

BALNEARIO FERRANDO

LOS NOGALES

PARQUE FERRANDO

EL GENERAL

CAMINO PLAYA EL CALABRES

RUTA 1

PREDIO 515 ha

AEROPUERTO LAGUNA DE LOS PATOS

CAMINO A AEROPUERTO

MONTEVIDEO 180KM

RÍO DE LA PLATA



**UBICACIÓN**  
COLONIA, URUGUAY



**PREDIO 515 há**

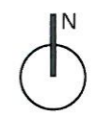
Río de la Plata

ANTEPROYECTO  
**MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE**

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
**24.12.2020 | 07**

LÁMINA  
**UBICACIÓN**

ESCALA  
**1:16.000**



**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO



PLAYA FERRANDO

CANTERA DE FERRANDO

AV DE LOS PLÁTANOS



ARROYO LA CABALLADA

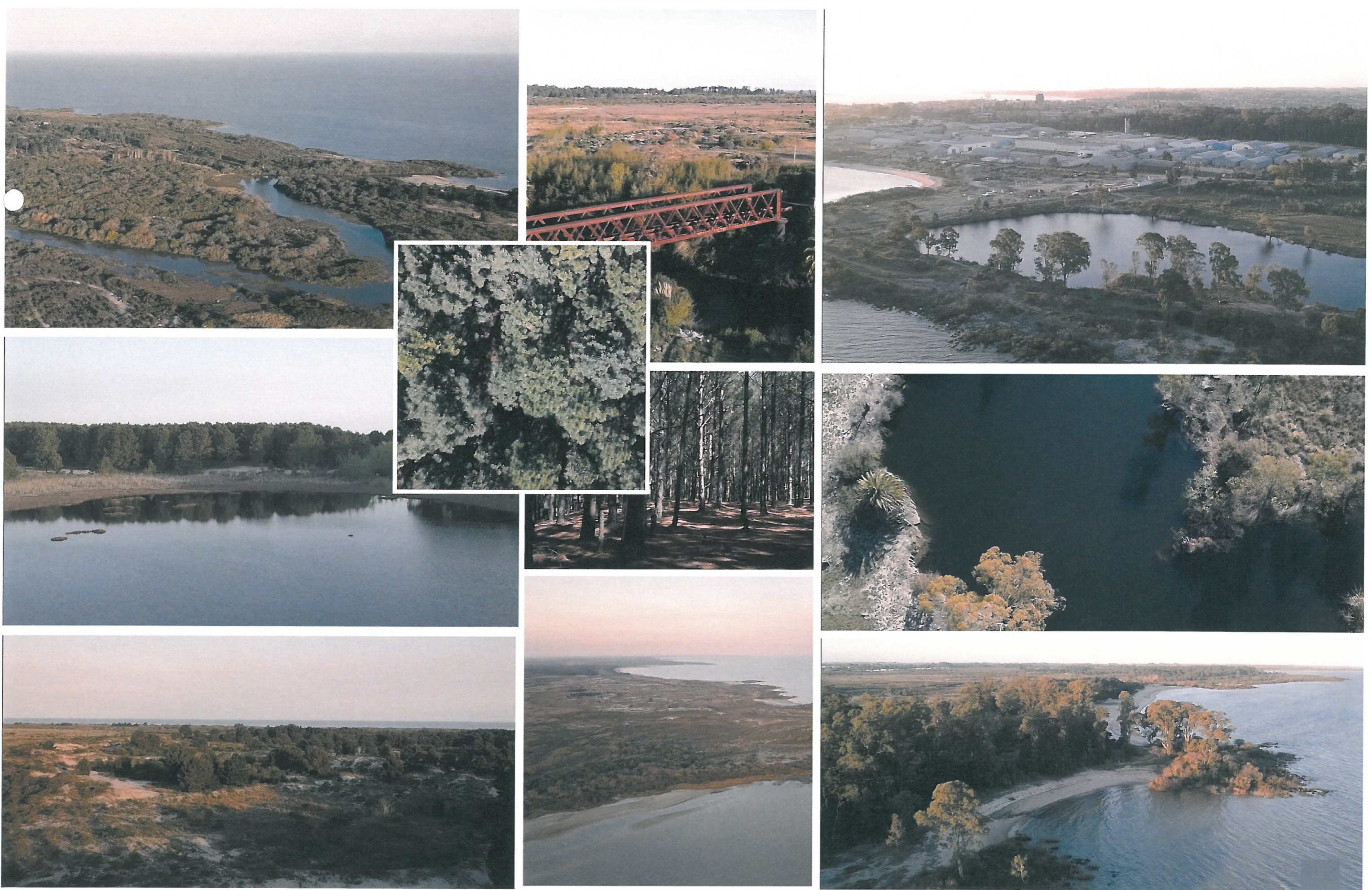
PLAYA FERRANDO

CANTERA DE FERRANDO



PLAYA EL CALABRÉS

CANTERA EL CALABRÉS



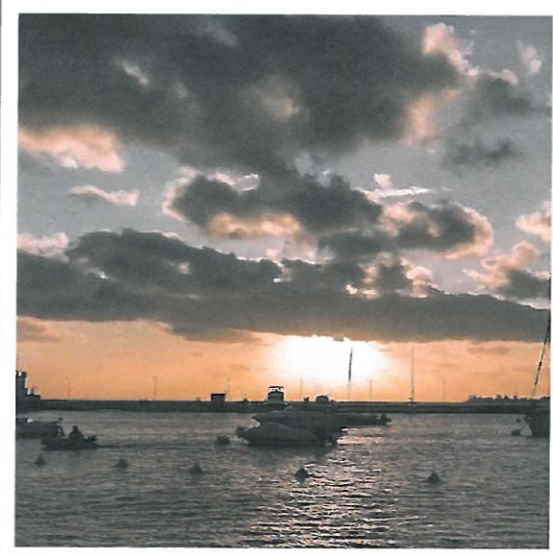
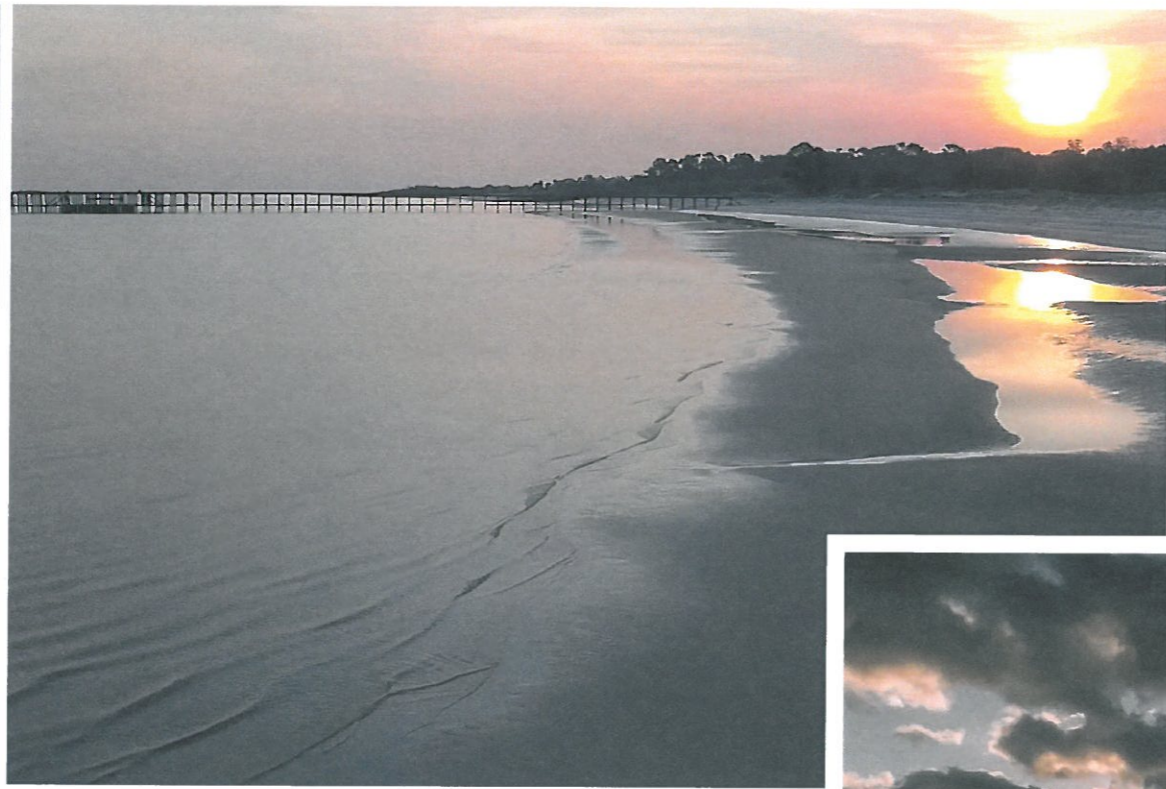
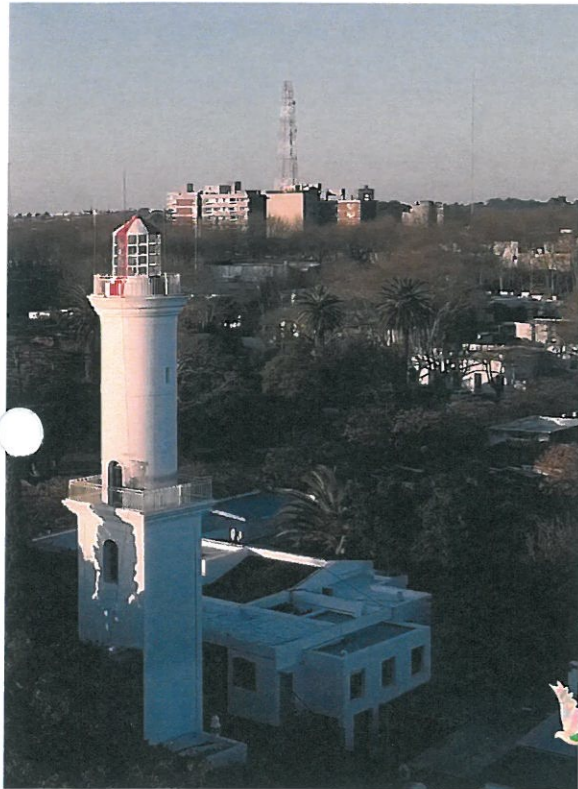
ANTEPROYECTO  
**MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE**

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
**24.12.2020 | 07**

LÁMINA  
**IMÁGENES ENTORNO**

**GómezPlatero**  
 ARQUITECTURA & URBANISMO







# NORMATIVA

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE COLONIA DEL SACRAMENTO Y SU MICRORREGIÓN

## ZR 3 d - PNFCS - GRANDES PROYECTOS

### USOS DEL SUELO

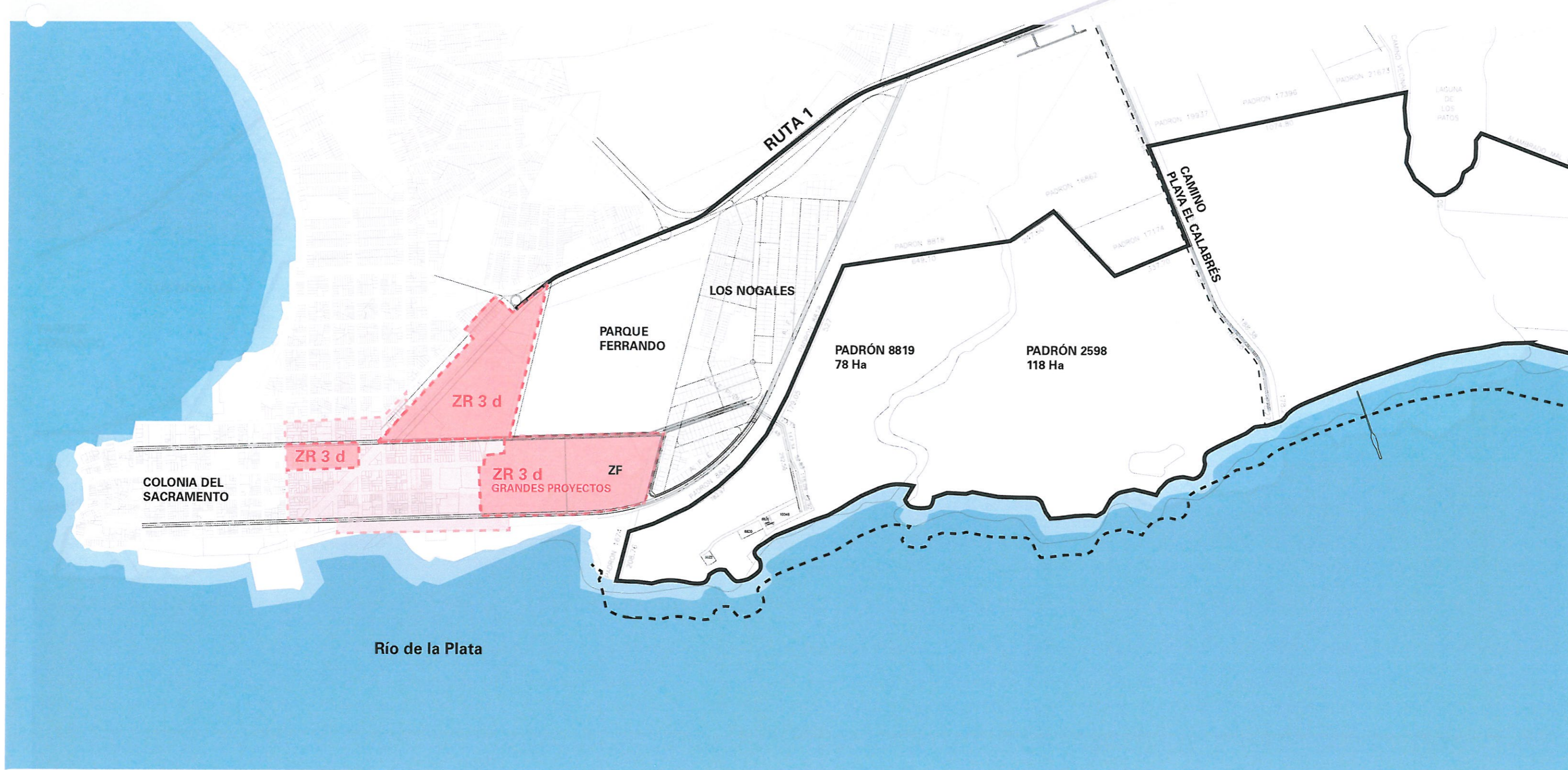
Residencial, comercial, cultural, educativo y de servicios, sin ocasionar molestia a la actividad residencial. Todo proyecto deberá conformar una unidad arquitectónica y urbanística.

### PARCELA | RETIROS

Los proyectos podrán aspirar a construcciones en alturas de 25 niveles. Si el emprendimiento requiriera superar dicha altura, deberán profundizarse consecuentemente los estudios de impacto.

Todo emprendimiento deberá resolver en sus predios, los estacionamientos según los estándares que correspondan.

En los emprendimientos se valorará especialmente la continuidad de la trama vial urbana



Río de la Plata

ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

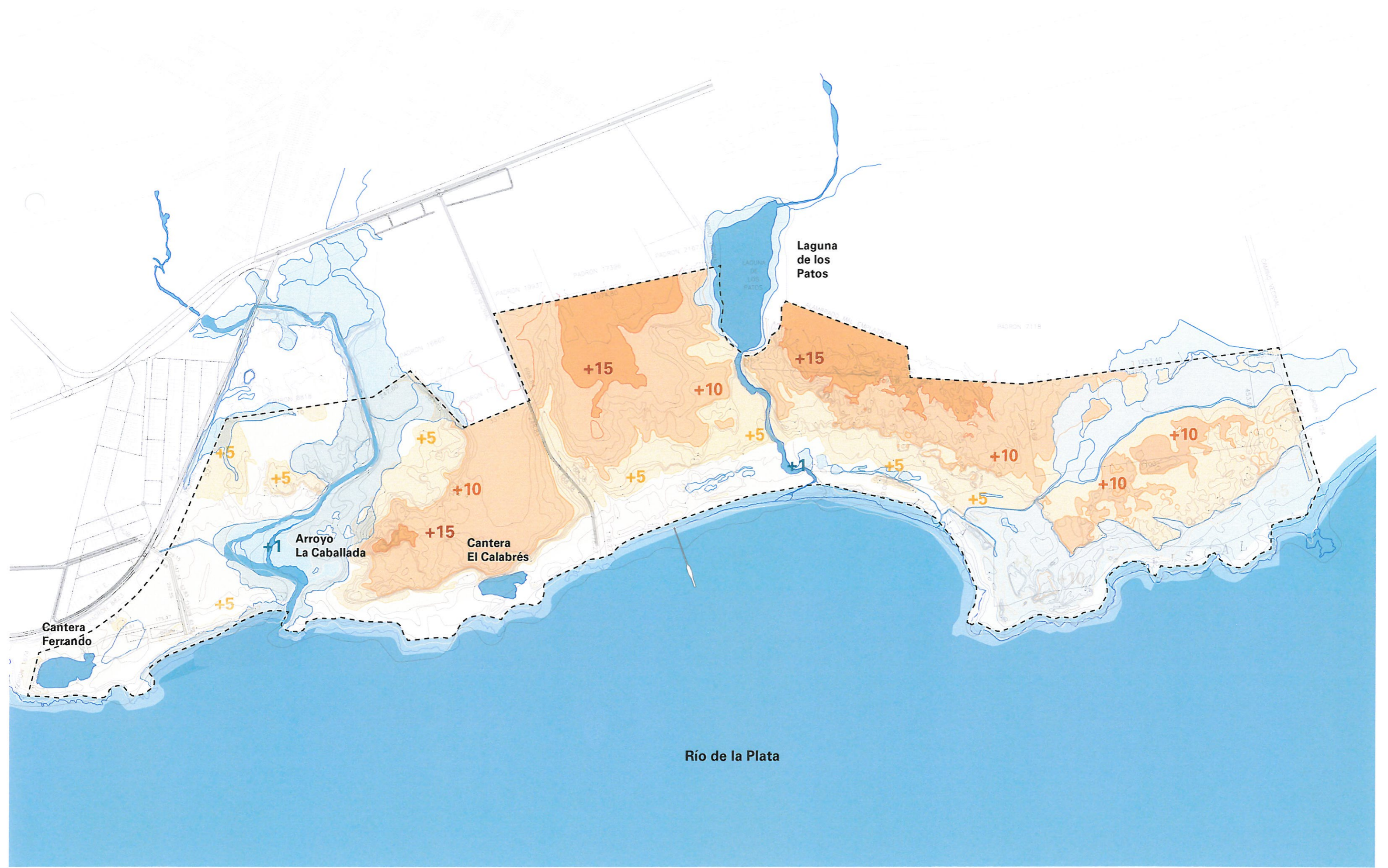
LÁMINA  
ZONA FRANCA  
NORMATIVA

ESCALA  
1:16.000



GómezPlatero  
ARQUITECTURA & URBANISMO

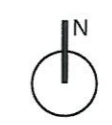


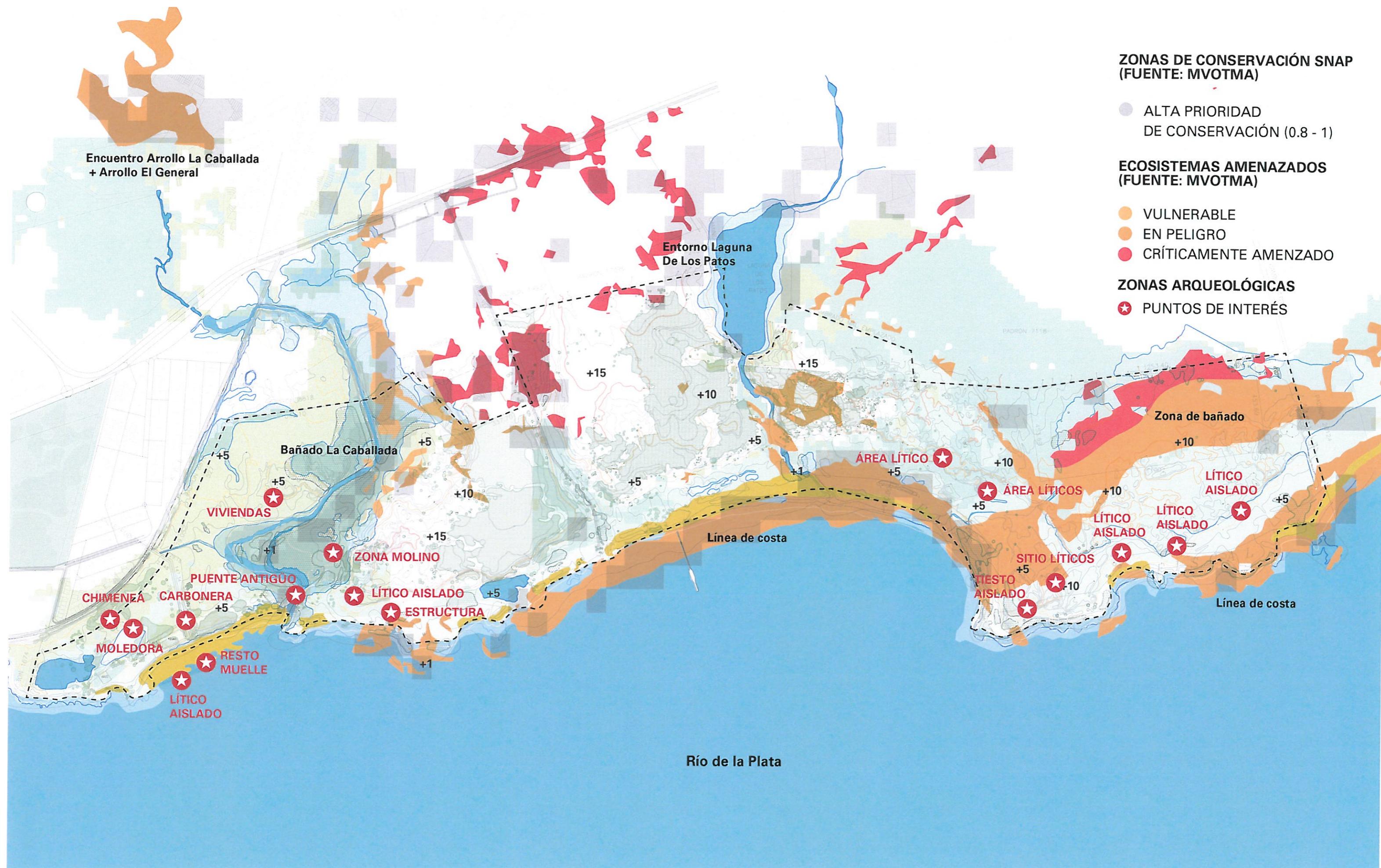


*[Handwritten signature]*

HUMEDALES (FUENTE: MVOTMA)

- ARTIFICIALES
- SISTEMA FLUVIAL
- PALUSTRE
- SISTEMA LACUSTRE
- OTROS





*[Handwritten signature]*

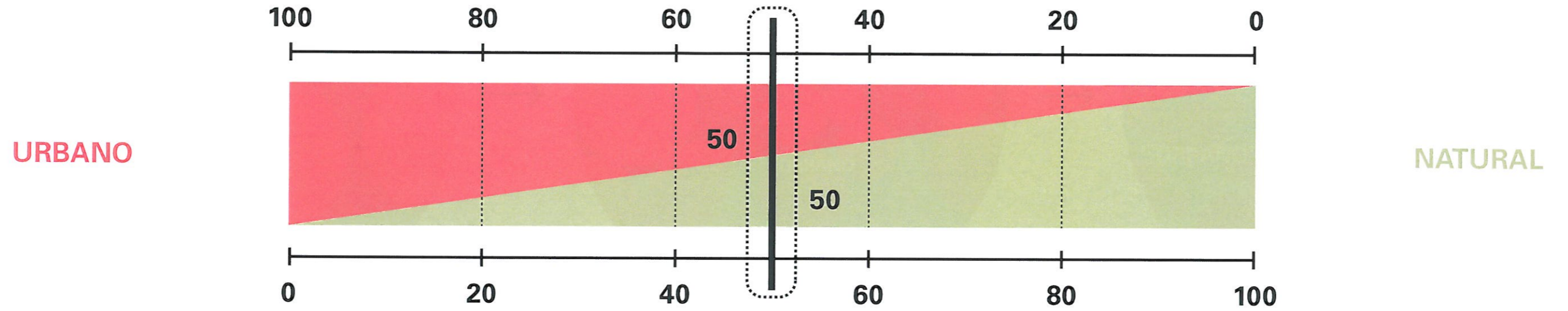


mixtura  
**entre antropico  
y naturaleza**

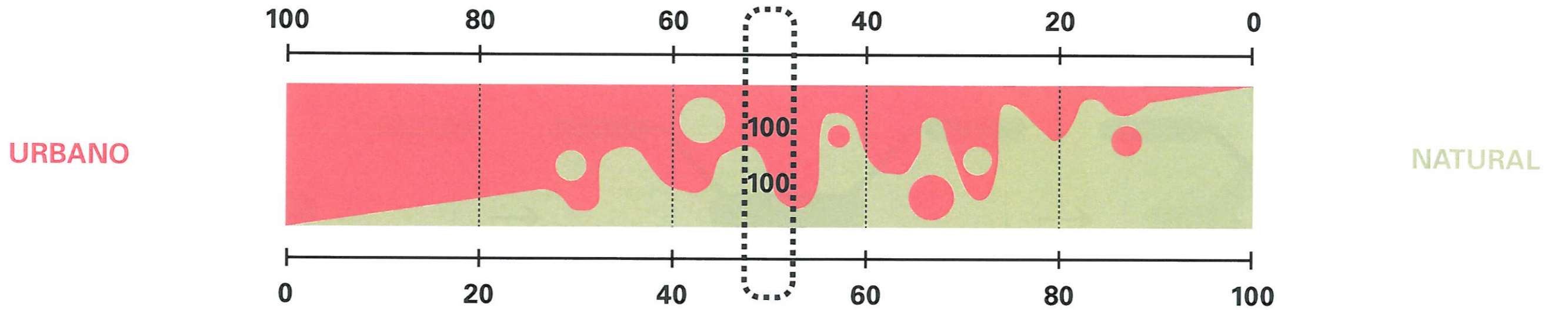


# MIXTURA

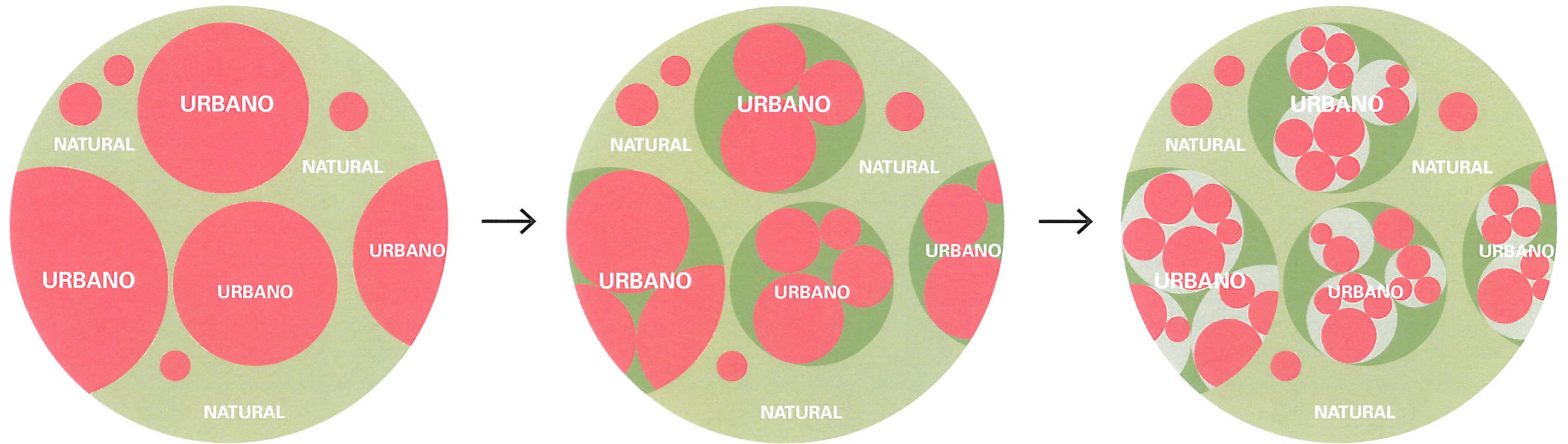
## EXISTENTE



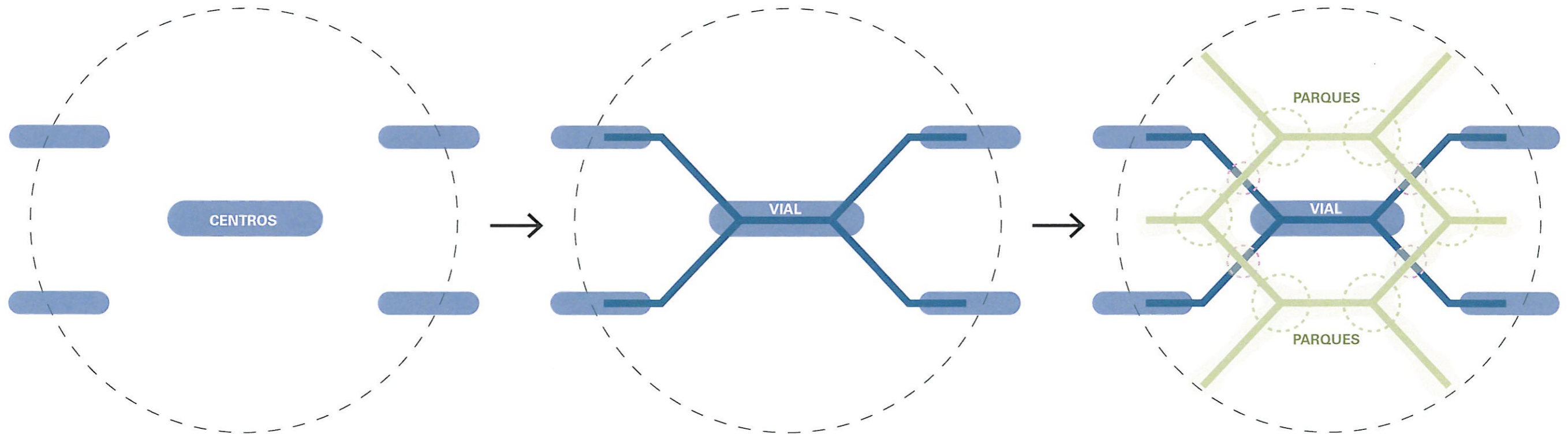
## PROPUESTA



# MIXTURA



# MACLADO



A detailed microscopic view of plant cells, showing a complex network of cell walls and large, clear central vacuoles. The cells are arranged in a somewhat regular pattern, with some smaller cells interspersed among the larger ones. The overall appearance is that of a biological structure, likely a leaf or stem cross-section.

ciencia

A close-up, angled view of a green printed circuit board (PCB). The board is densely packed with intricate white traces and numerous small, dark components, likely microchips or integrated circuits. The perspective is from above, looking down at the board, which is slightly out of focus in the background, emphasizing the detailed patterns on the surface.

tecnología

de ciudad industrial  
**a un hub de innovación**

espacio público  
relevante

**construir  
es hacer  
ciudad**

**policentrica  
mixta  
multimodal**



**hiperflexible**  
**diversidad**  
**antropico**  
• **patrimonio**  
**sustentabilidad**  
**naturalización**  
**valor de posición**  
**alta conectividad infraestructural**

**ciudad**  
**consolidada**



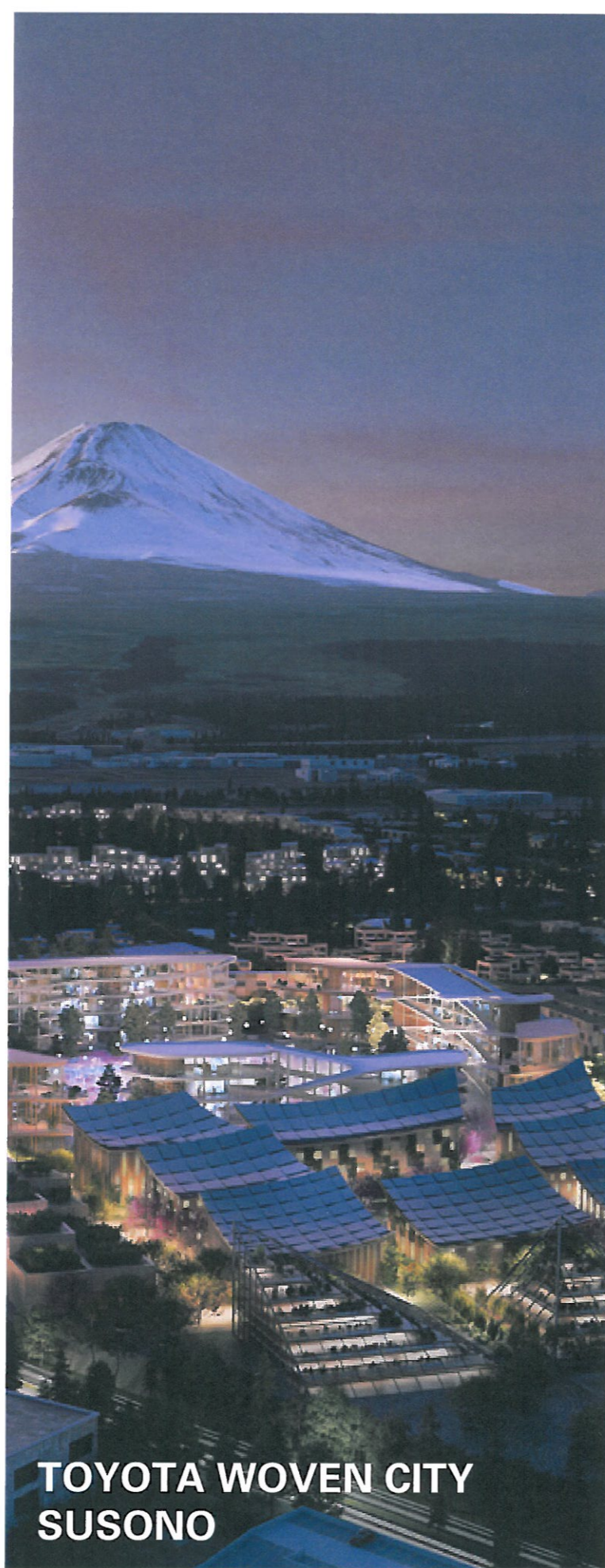
la comunidad  
**como plataforma**  
**de desarrollo**



**encuentro  
interacción,  
bienestar,  
disfrute,  
felicidad**



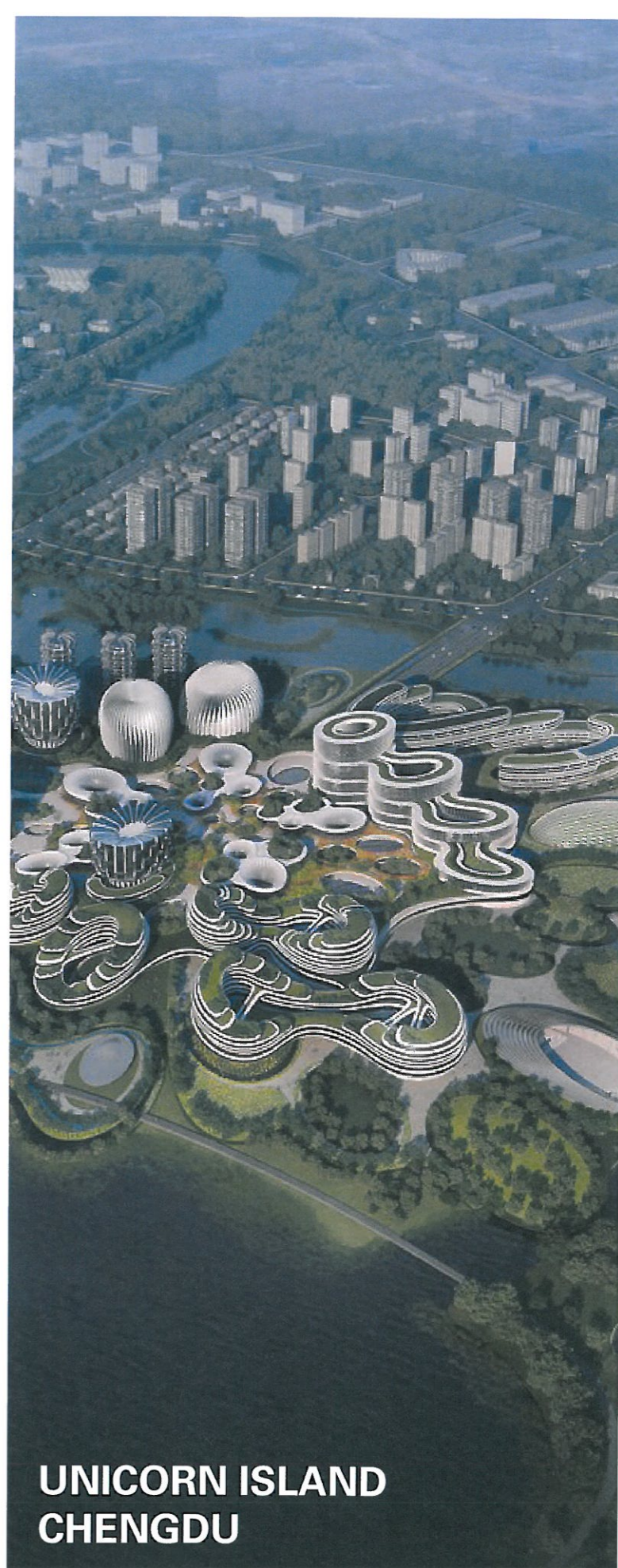
**BIODIVERCITY  
PENANG**



**TOYOTA WOVEN CITY  
SUSONO**

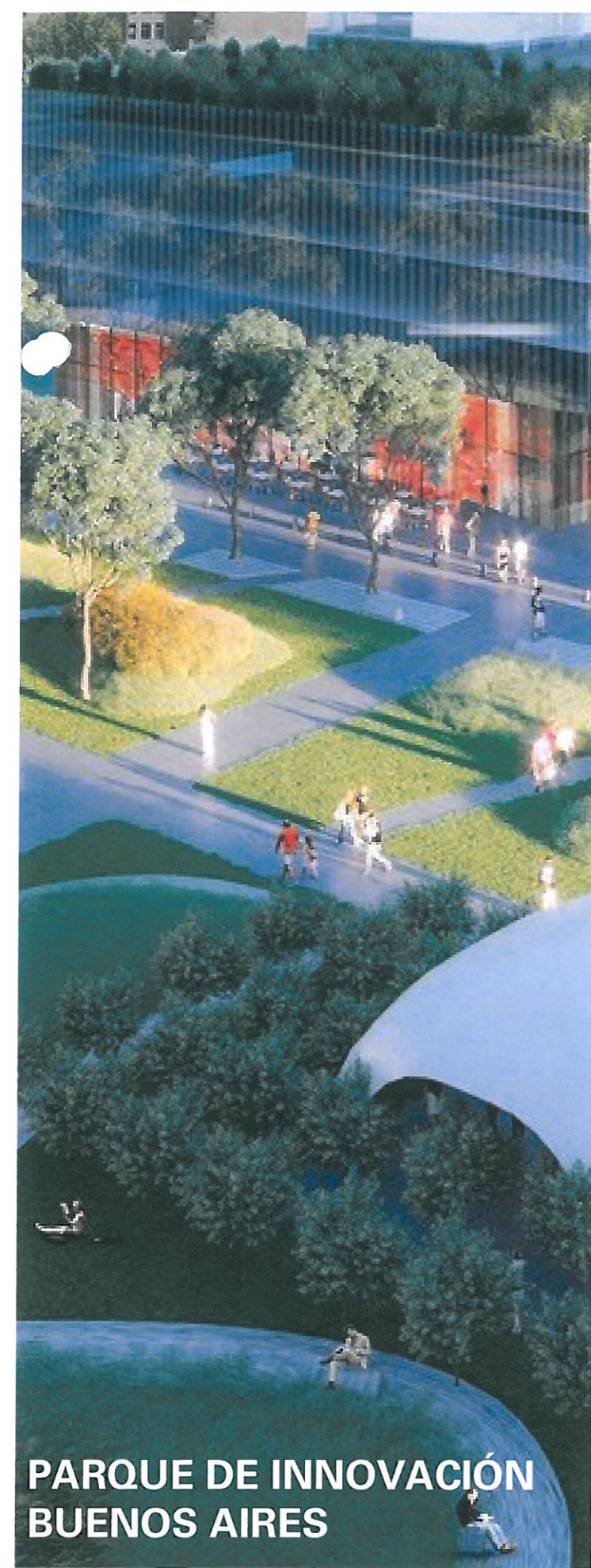


**SKY VALLEY  
CHENGDU**



**UNICORN ISLAND  
CHENGDU**





**PARQUE DE INNOVACIÓN  
BUENOS AIRES**



**INNOVATION DISTRICT  
JURONG**



**SKY VALLEY  
CHENGDU**



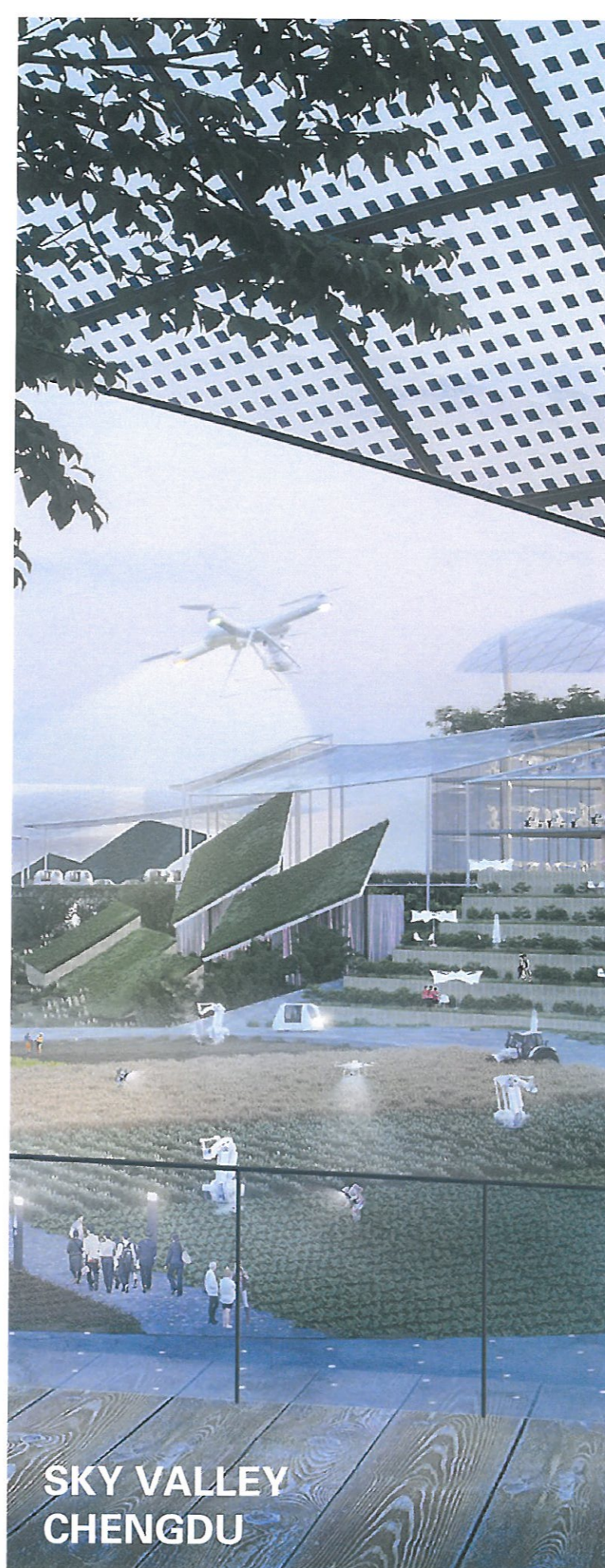
**TOYOTA WOVEN CITY  
SUSONO**



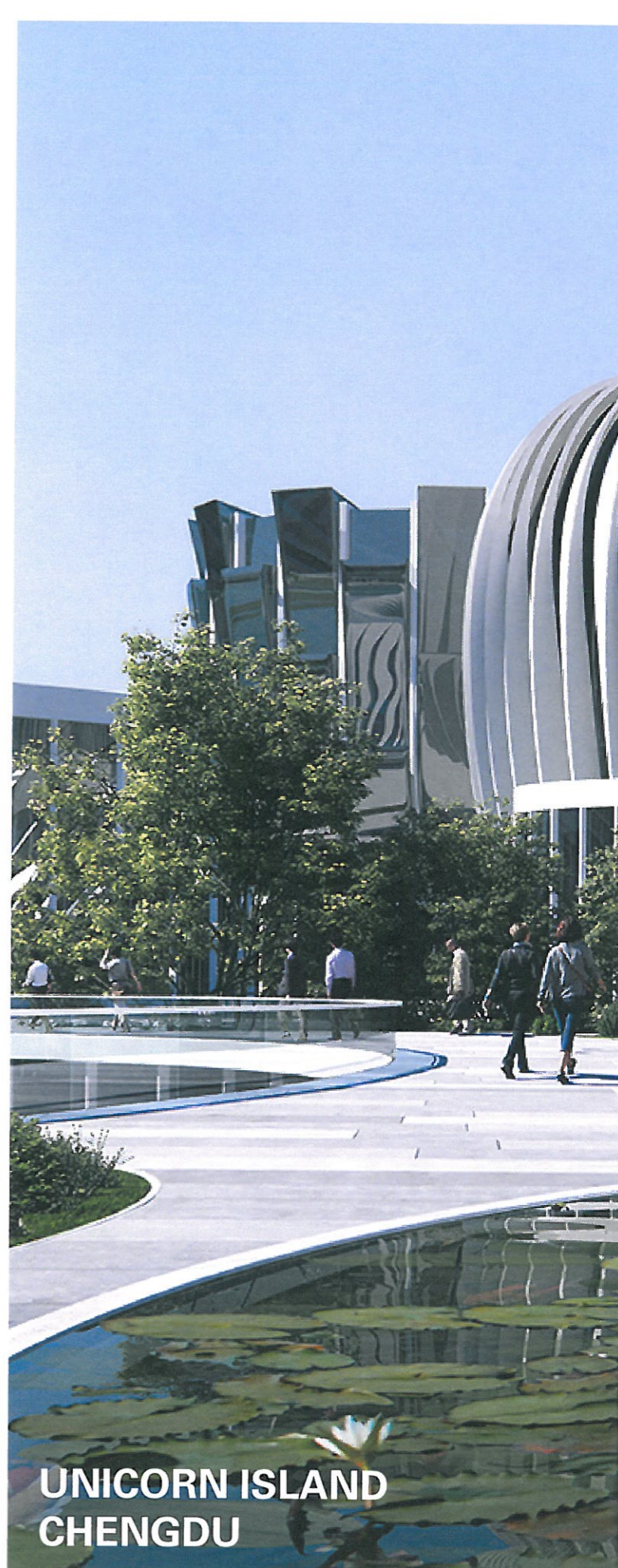
**BIODIVERCITY  
PENANG**



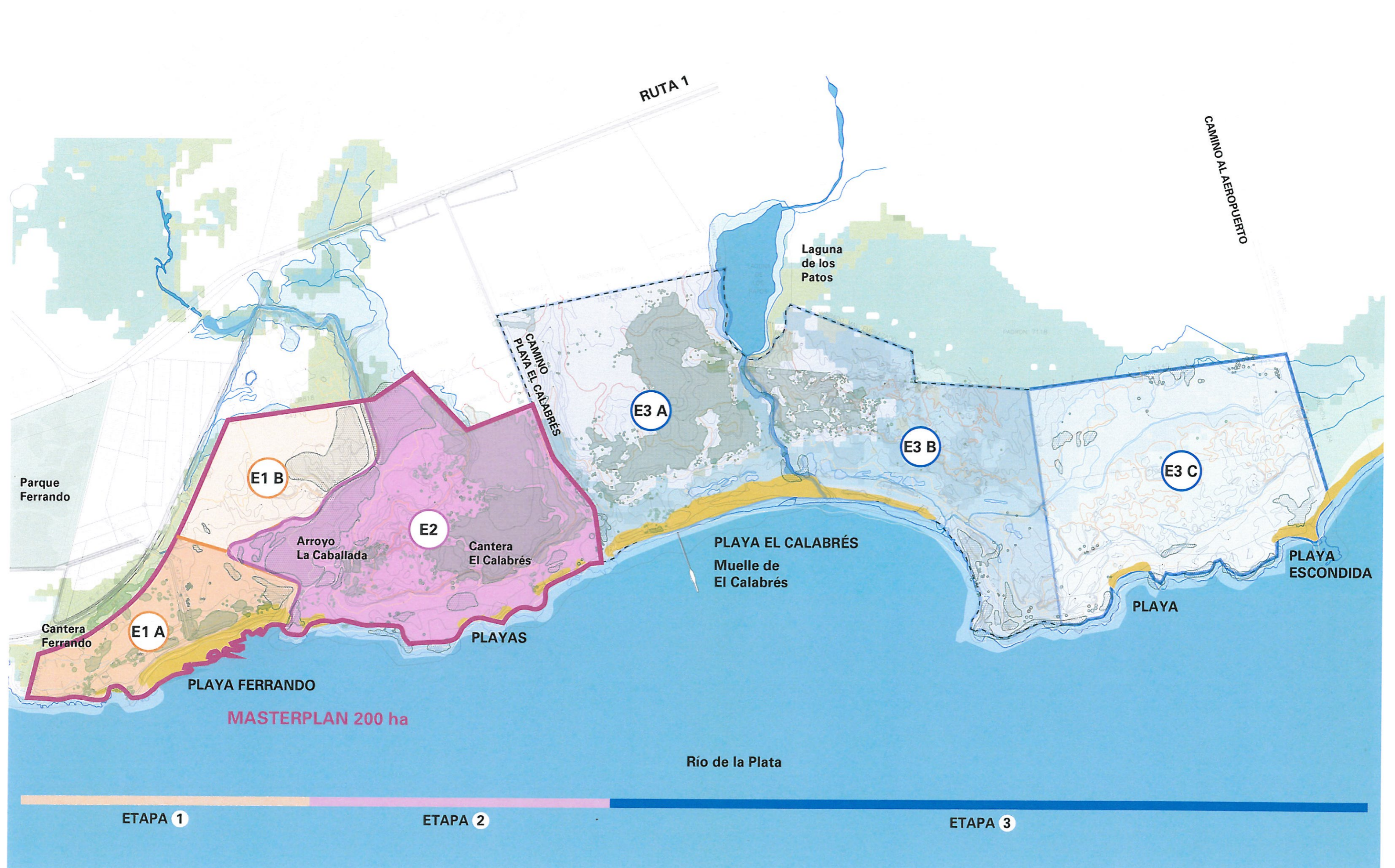
**TOYOTA WOVEN CITY  
SUSONO**



**SKY VALLEY  
CHENGDU**



**UNICORN ISLAND  
CHENGDU**



MASTERPLAN 200 ha

ETAPA 1

ETAPA 2

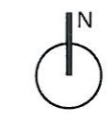
ETAPA 3

ANTEPROYECTO  
**MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE**

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
 24.12.2020 | 07

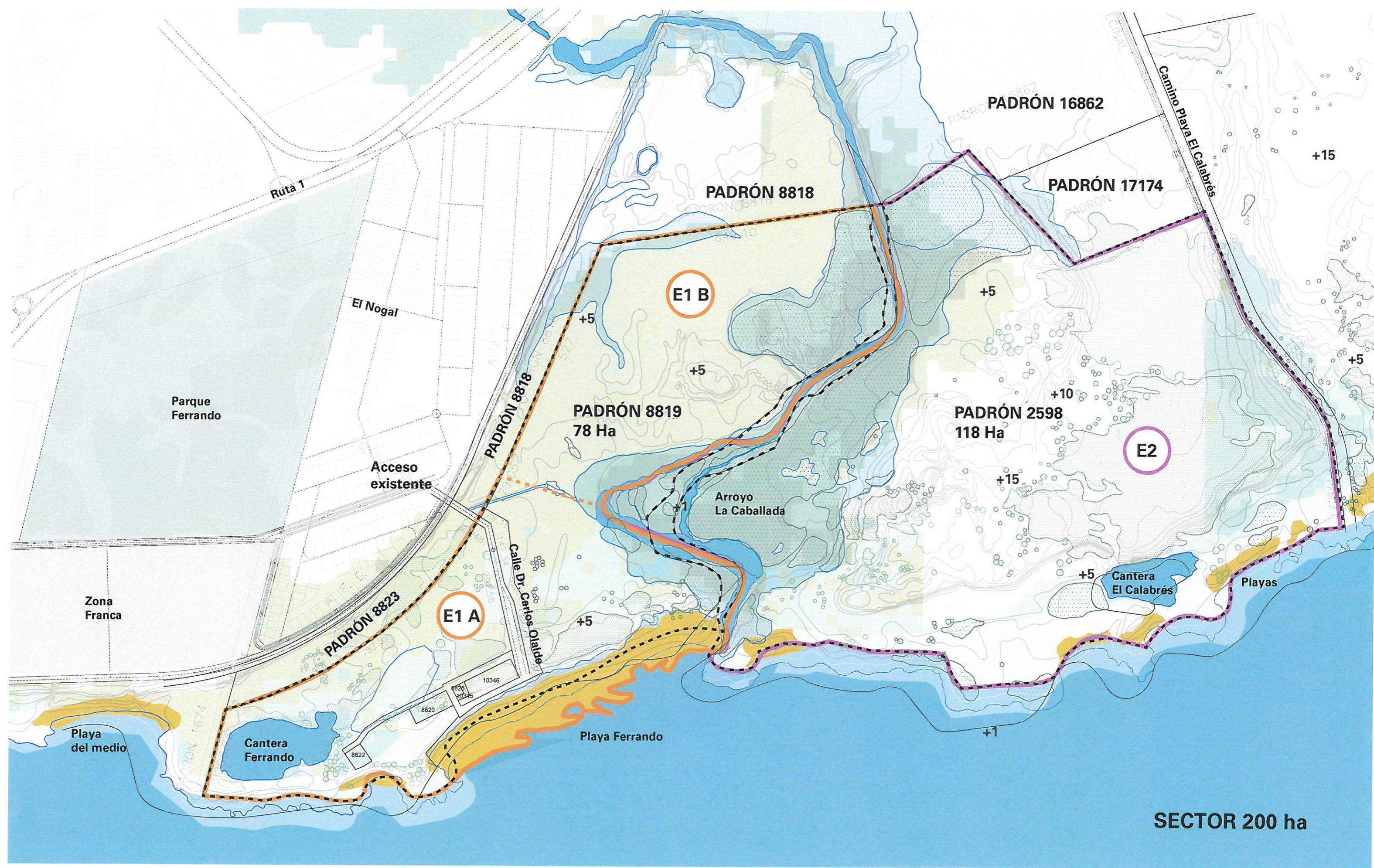
LÁMINA  
**ETAPABILIDAD  
 PROYECTO**

ESCALA  
 1:16.000



**GómezPlatero**  
 ARQUITECTURA & URBANISMO

*[Handwritten signature]*



**SECTOR 200 ha**

ANTEPROYECTO  
**MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE**

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
**24.12.2020 | 07**

LÁMINA  
**Predio - sector  
 200 hectáreas**

ESCALA  
**1:8.000**



**GómezPlatero**  
 ARQUITECTURA & URBANISMO



SECTOR 200 ha

ANTEPROYECTO  
**MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE**

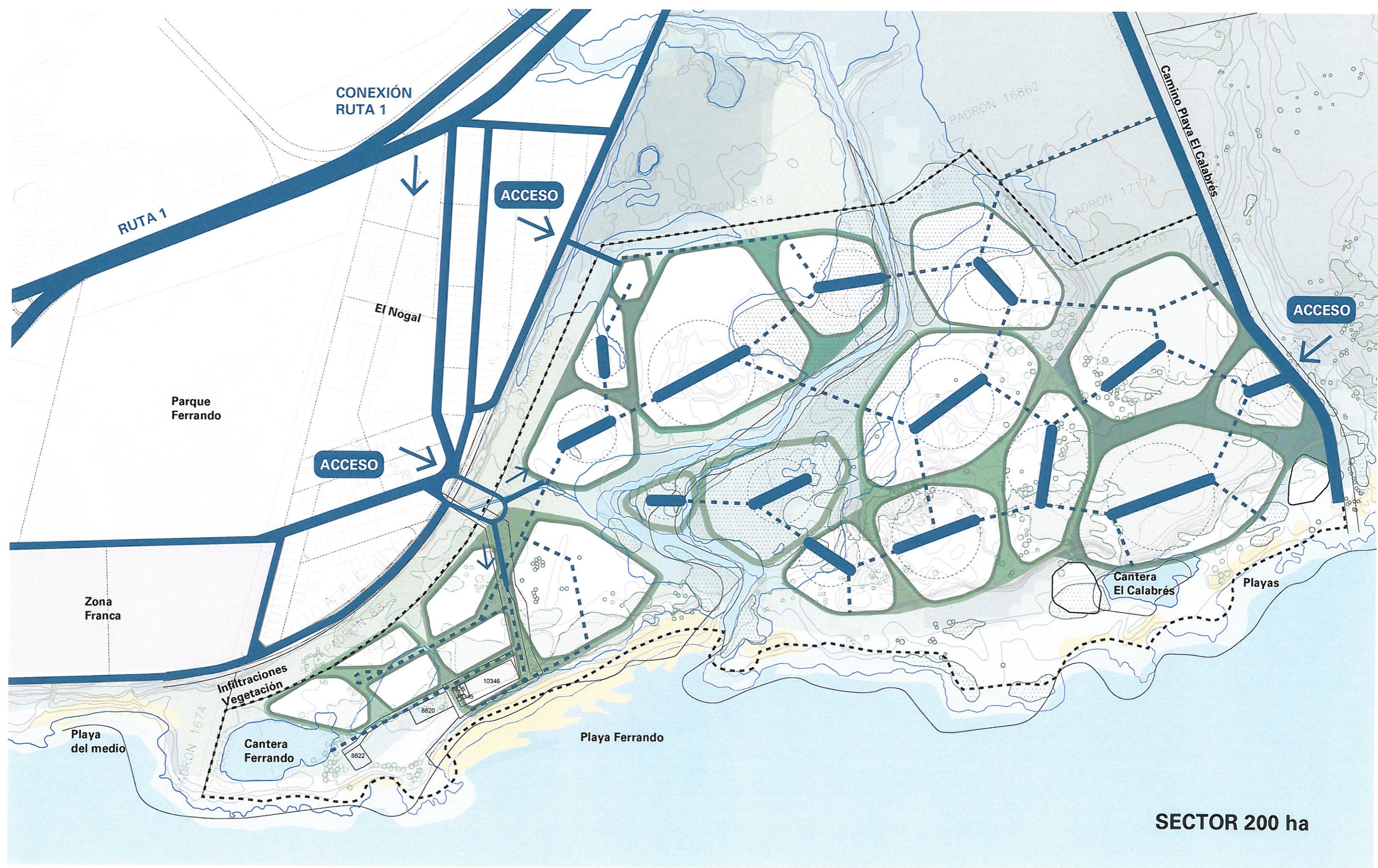
FECHA | PRESENTACIÓN N°  
**24.12.2020 | 07**

LÁMINA  
**MACROLOTES  
 E INFILTRACIONES**

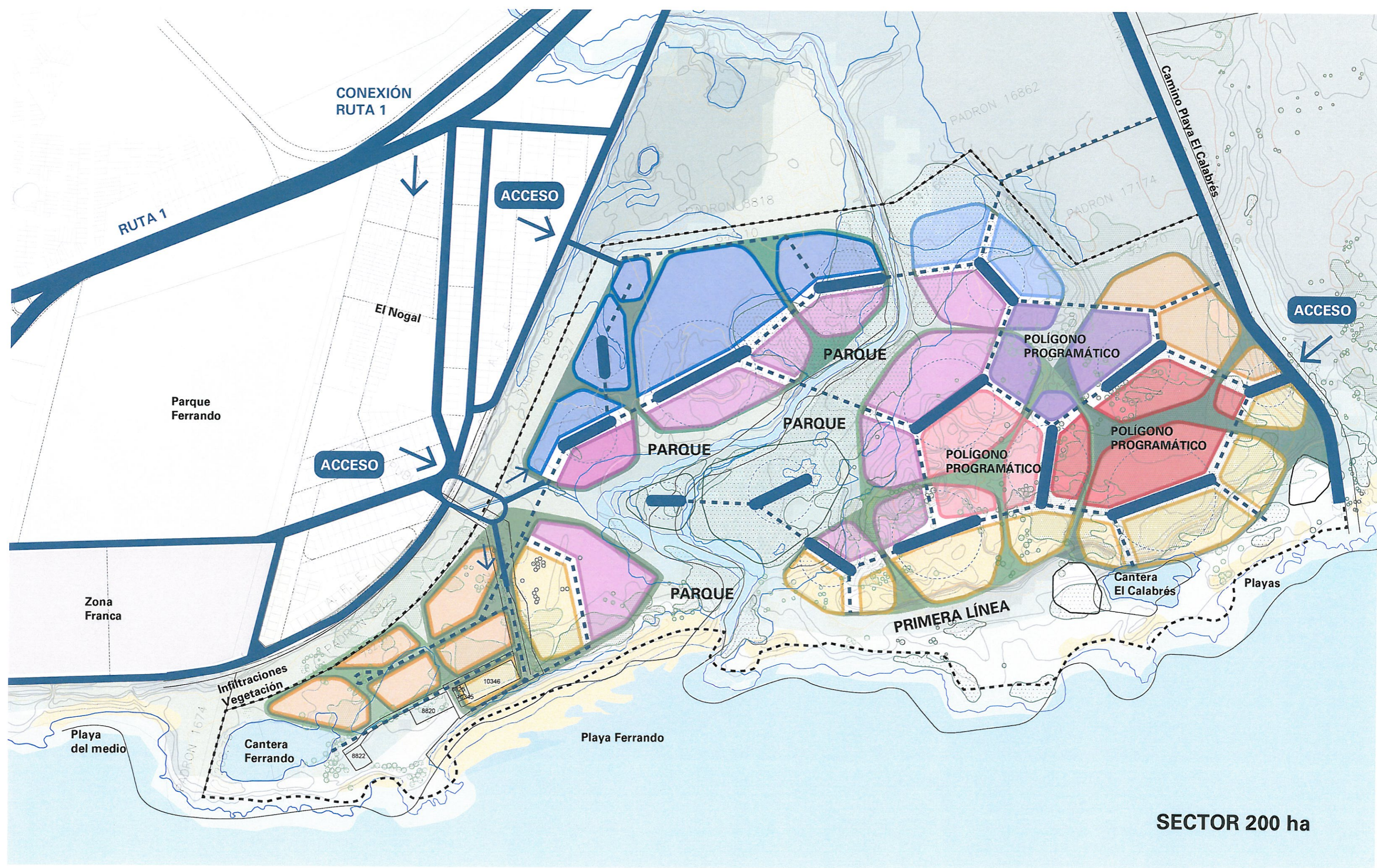
ESCALA  
**1:8.000**



**GómezPlatero**  
 ARQUITECTURA & URBANISMO



*[Handwritten signature]*

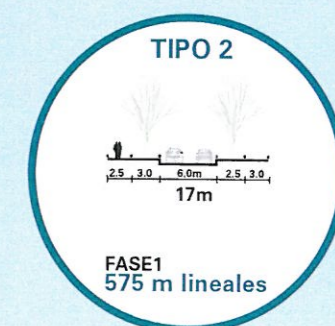
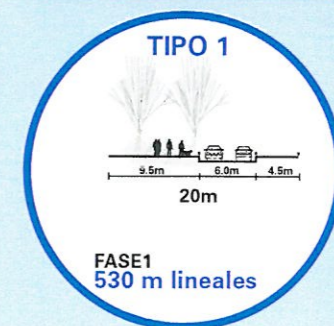
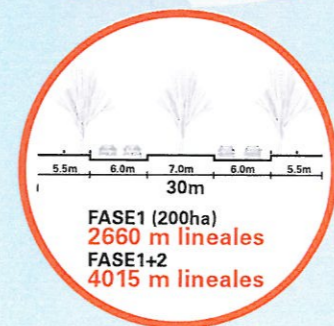
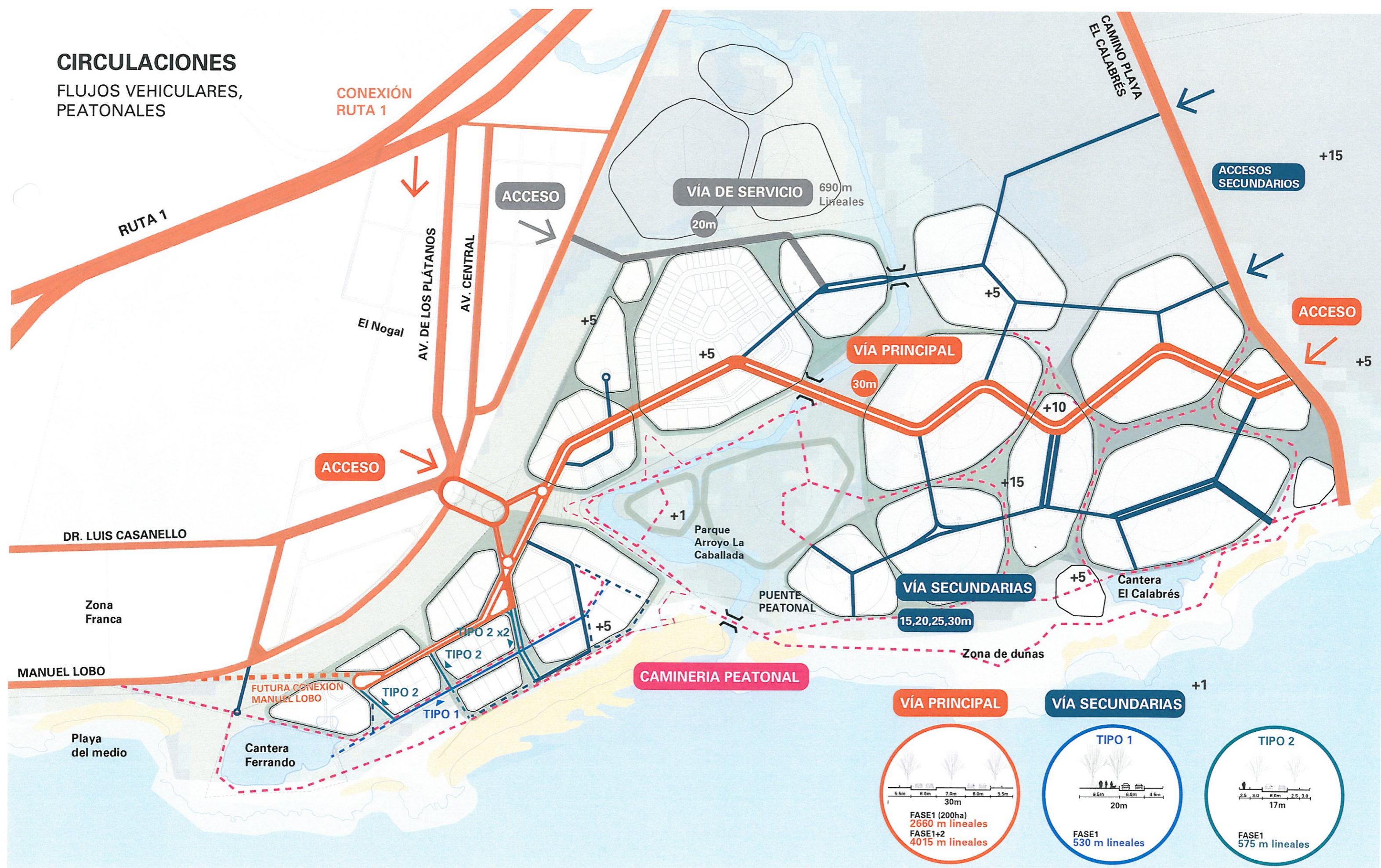


**SECTOR 200 ha**



# CIRCULACIONES

FLUJOS VEHICULARES,  
PEATONALES



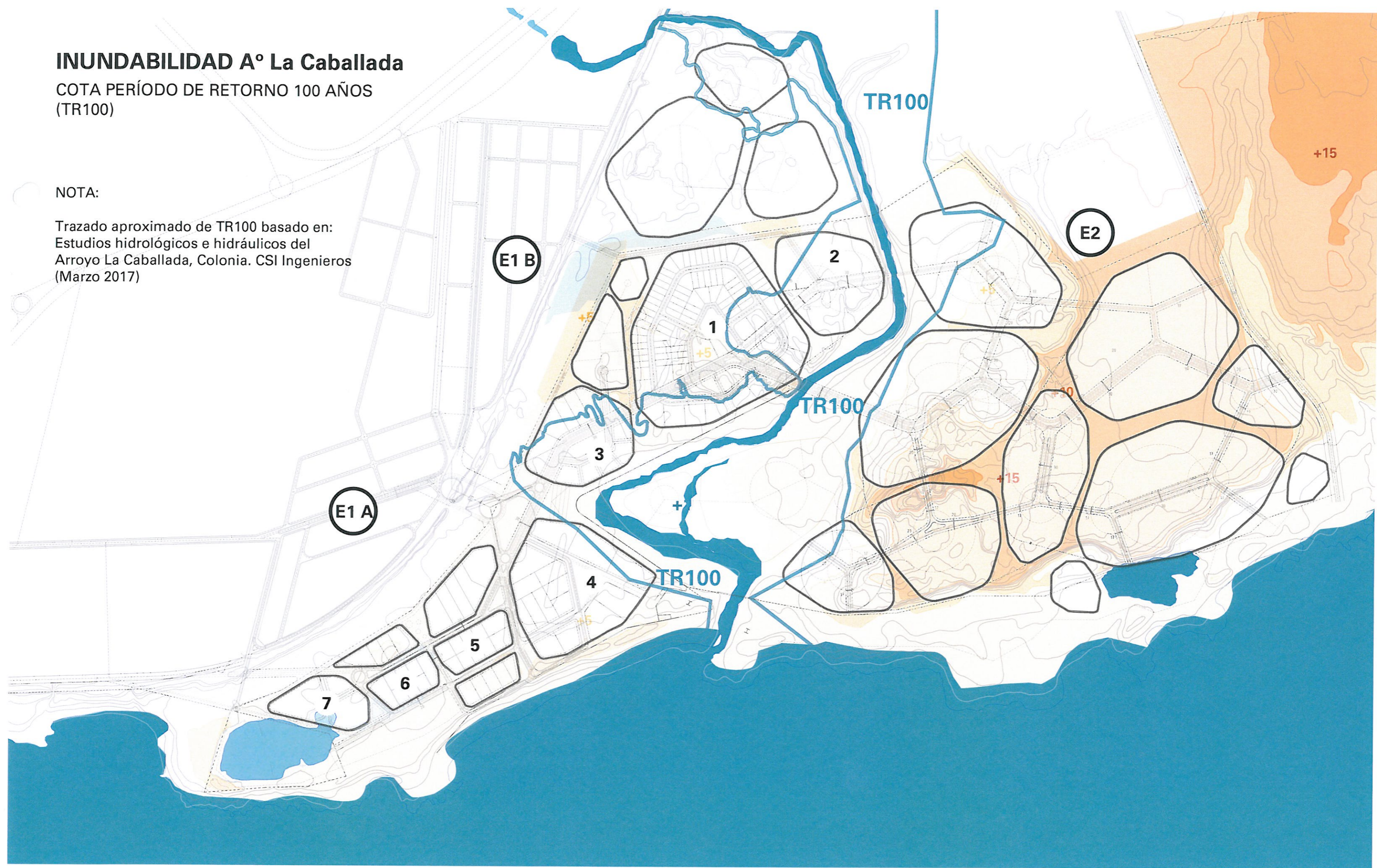


# INUNDABILIDAD A° La Caballada

COTA PERÍODO DE RETORNO 100 AÑOS  
(TR100)

NOTA:

Trazado aproximado de TR100 basado en:  
Estudios hidrológicos e hidráulicos del  
Arroyo La Caballada, Colonia. CSI Ingenieros  
(Marzo 2017)





**SECTOR 200 ha**

ANTEPROYECTO  
**MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE**

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
 24.12.2020 | 07

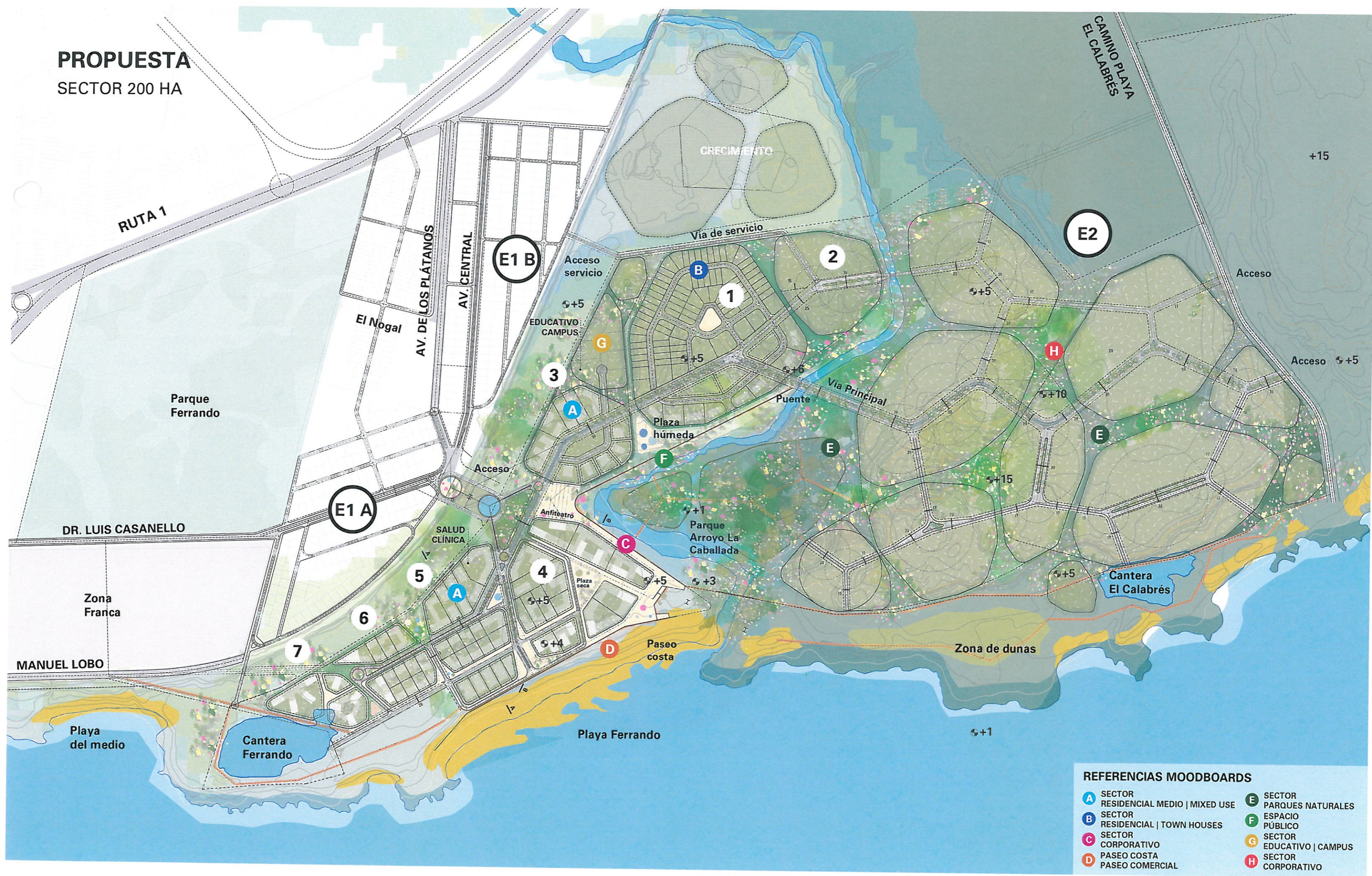
LÁMINA  
**ETAPAS  
 SECTOR 200 ha**

ESCALA  
**1:8.000**



**GómezPlatero**  
 ARQUITECTURA & URBANISMO

**PROPUESTA**  
SECTOR 200 HA



**REFERENCIAS MOODBOARDS**

<b>A</b> SECTOR RESIDENCIAL MEDIO   MIXED USE	<b>E</b> SECTOR PARQUES NATURALES
<b>B</b> SECTOR RESIDENCIAL   TOWN HOUSES	<b>F</b> ESPACIO PÚBLICO
<b>C</b> SECTOR CORPORATIVO	<b>G</b> SECTOR EDUCATIVO   CAMPUS
<b>D</b> PASEO COSTA	<b>H</b> SECTOR CORPORATIVO
<b>PASEO COMERCIAL</b>	

# PROPUESTA

SECTOR 200 HA, ETAPA 1A

Parque Ferrando

DR. LUIS CASANELLO

Zona Franca

MANUEL LOBO

Cantera Ferrando

Playa Ferrando

E1 A

5

4

3

1

7

6

A

A

F

C

D

SECTOR RESIDENCIAL MEDIO MIXED USE

SECTOR CORPORATIVO

PASEO COSTA PASEO COMERCIAL

SALUD CLÍNICA

Anfiteatro

Plaza húmeda

ESPACIO PÚBLICO

Parque Arroyo La Caballada

Plaza seca

Paseo costa

Acceso

+5

+4

+5

+3

+1

2

6

5

/B

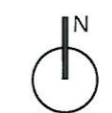
3

4

7

/A

/B



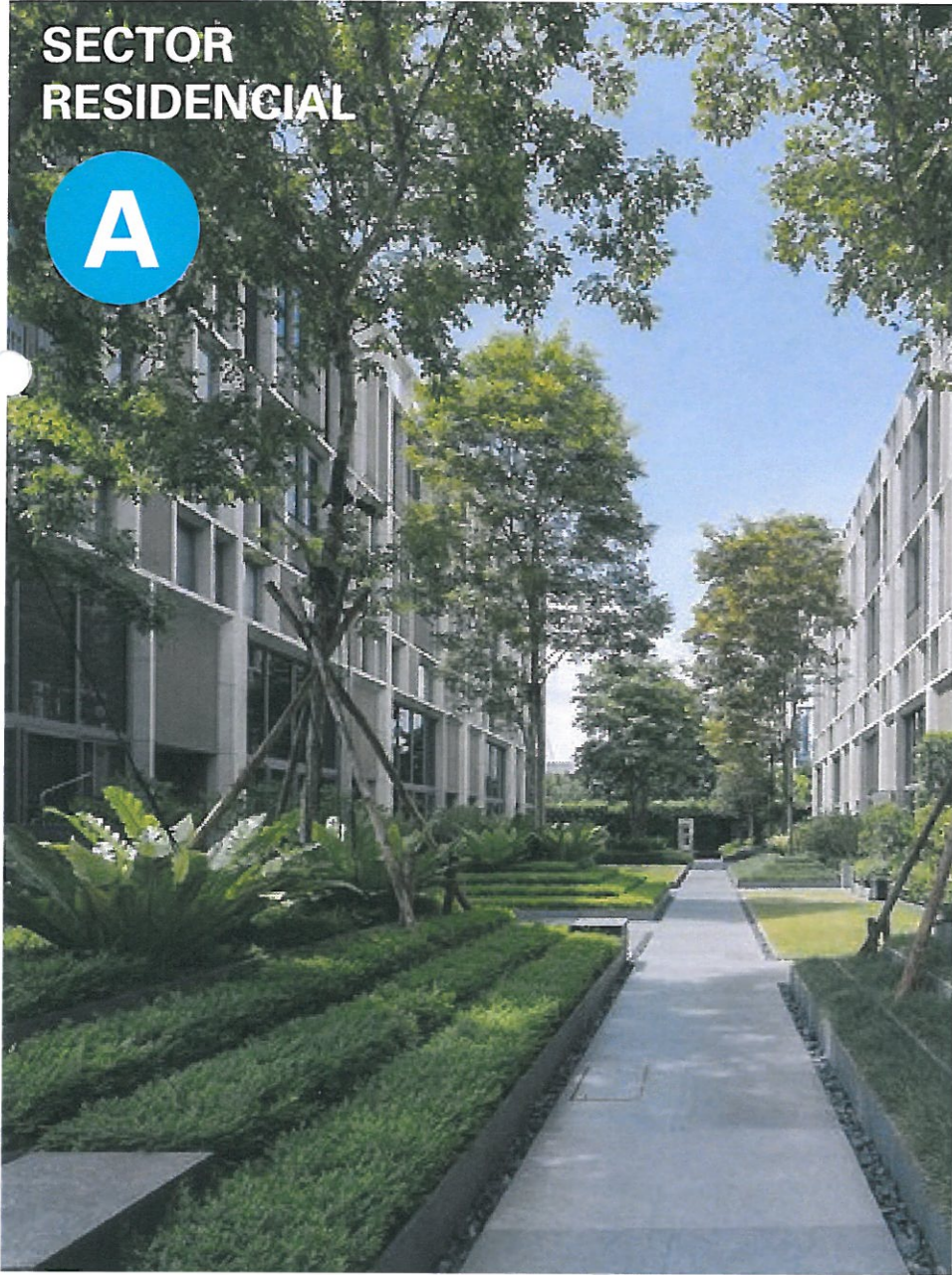
# PROPUESTA

SECTOR 200 HA, ETAPA 1B



SECTOR  
RESIDENCIAL

A



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
MOODBOARD  
RESIDENCIAL MEDIA  
DENSIDAD

ESCALA  
S/E

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

SECTOR  
RESIDENCIAL

B



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
MOODBOARD  
RESIDENCIAL BAJA  
DENSIDAD

ESCALA  
S/E

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO



ANTEPROYECTO  
**MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE**

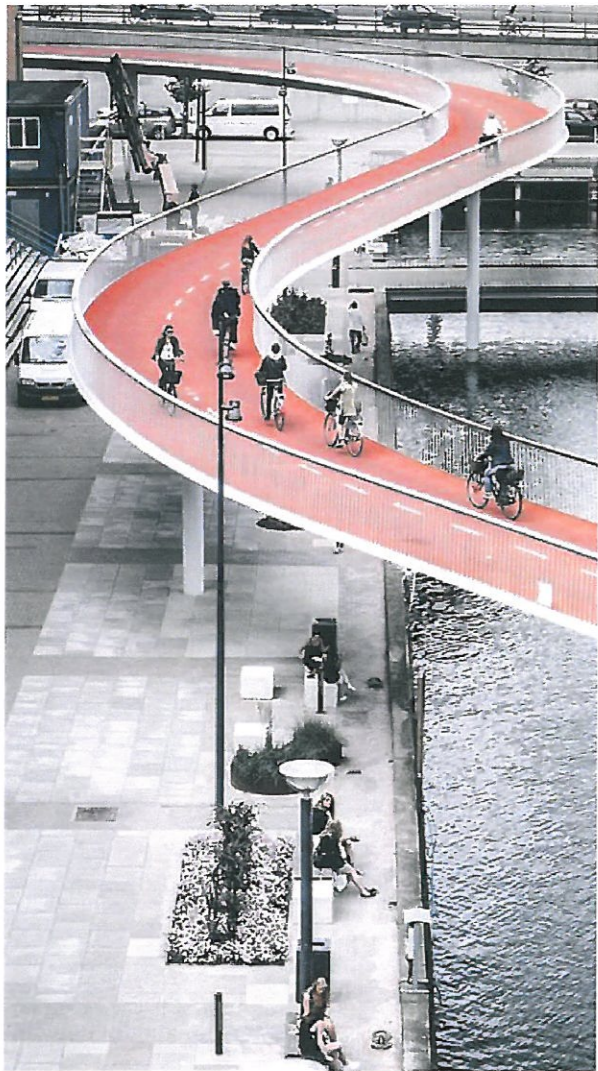
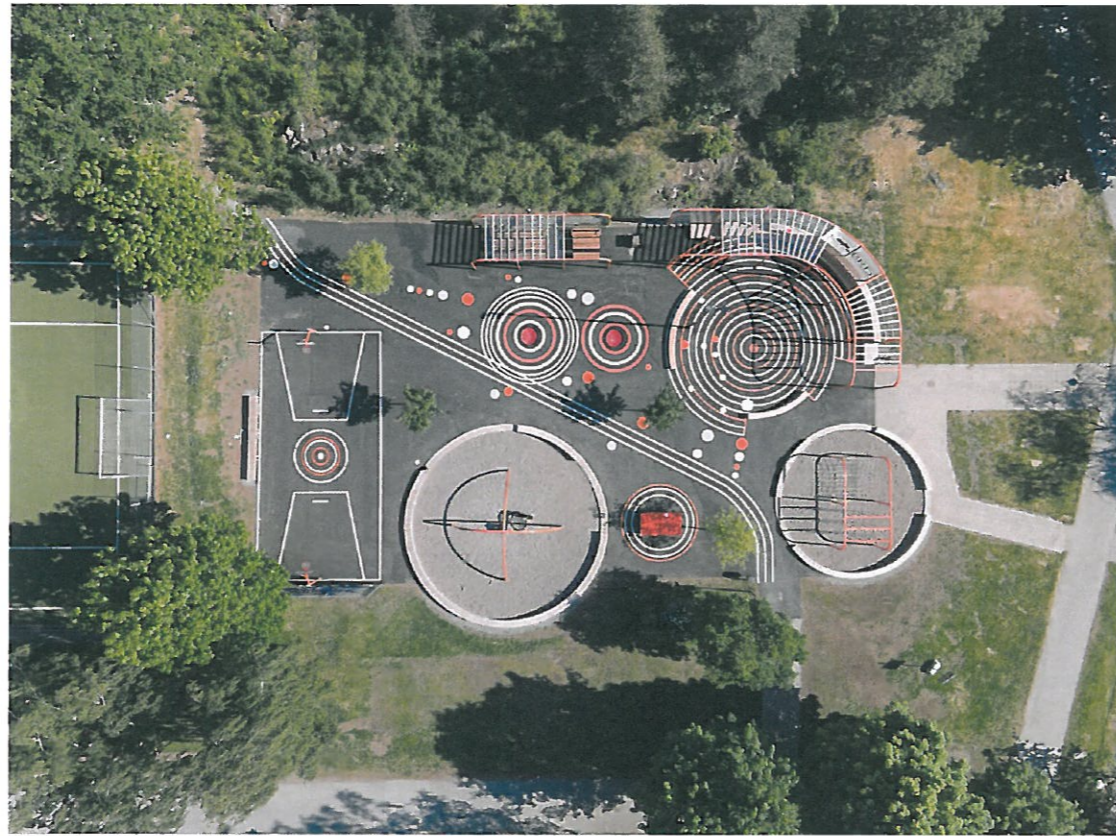
FECHA | PRESENTACIÓN N°  
**24.12.2020 | 07**

LÁMINA  
**MOODBOARD  
 SECTOR USOS  
 MIXTOS**

ESCALA  
**S/E**

**GómezPlatero**  
 ARQUITECTURA & URBANISMO





ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

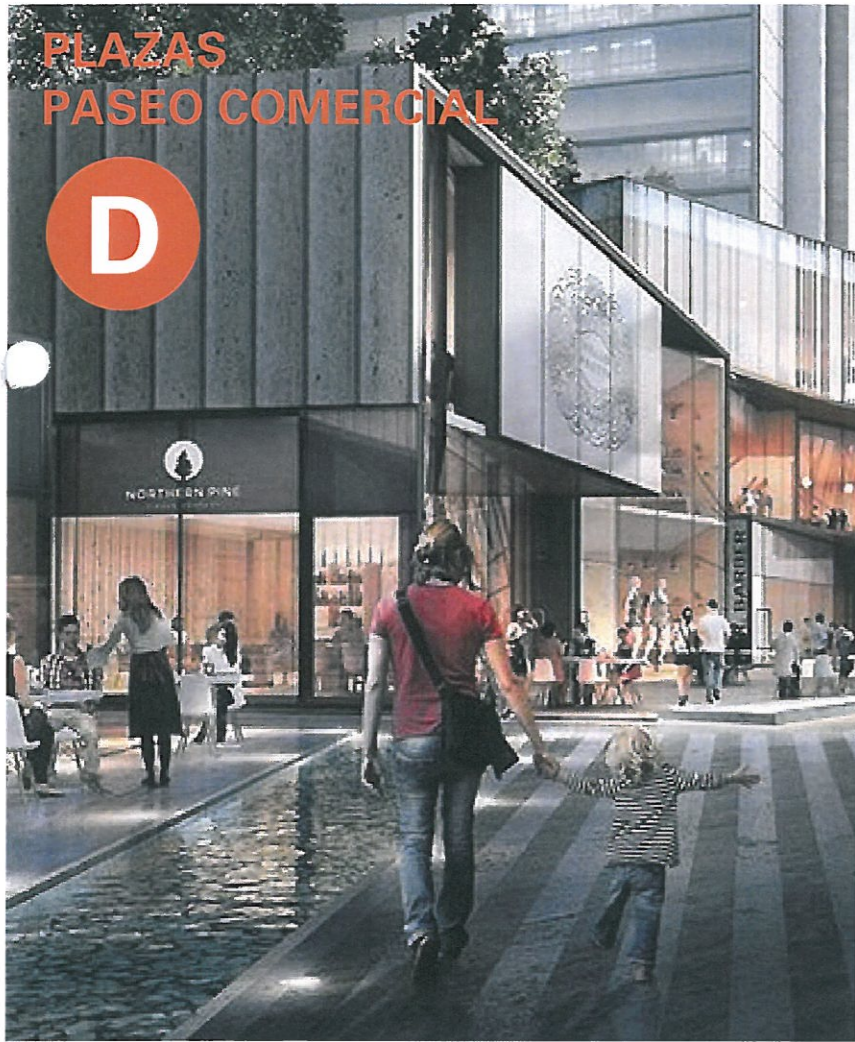
LÁMINA  
MOODBOARD  
PLAZAS

ESCALA  
S/E

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

PLAZAS  
PASEO COMERCIAL

D



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

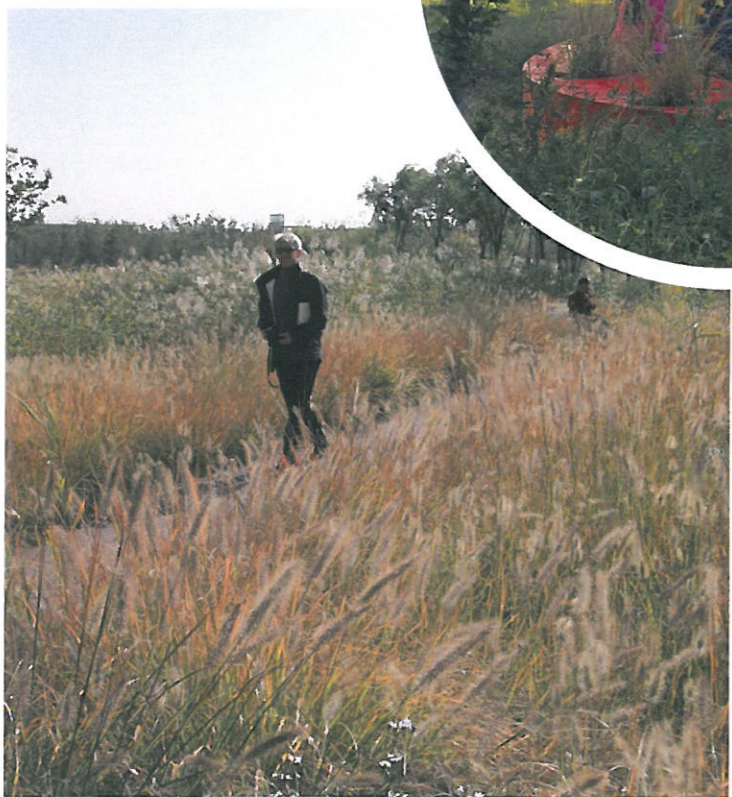
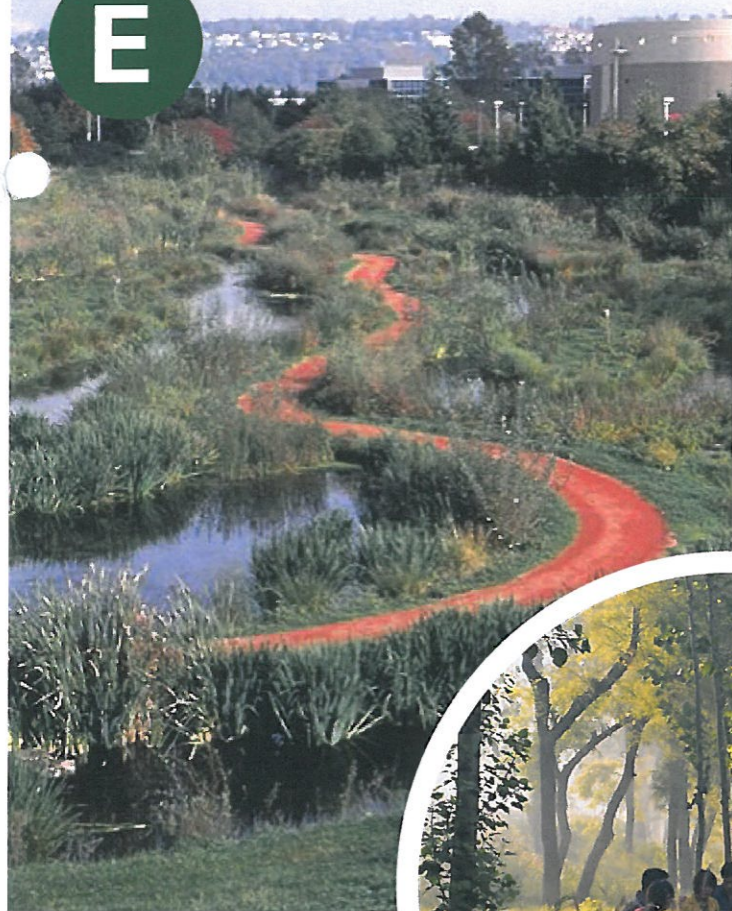
LÁMINA  
MOODBOARD  
COMERCIAL

ESCALA  
S/E

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

SECTOR PARQUES  
NATURALES

E



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
MOODBOARD  
PARQUES NATURALES

ESCALA  
S/E

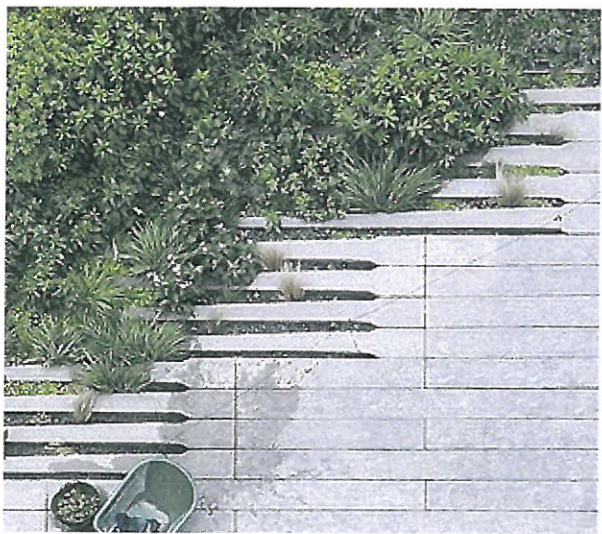
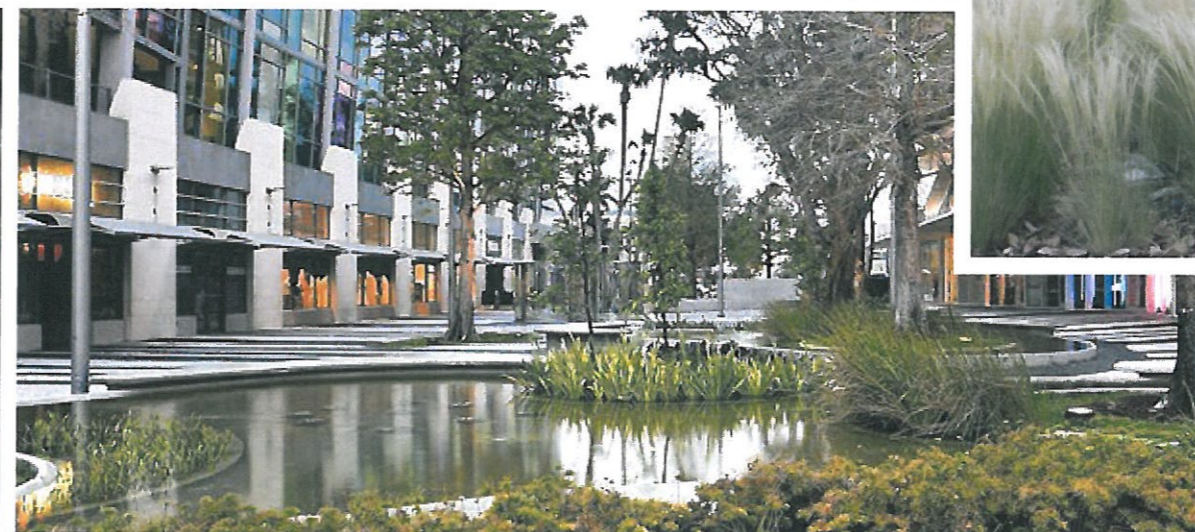
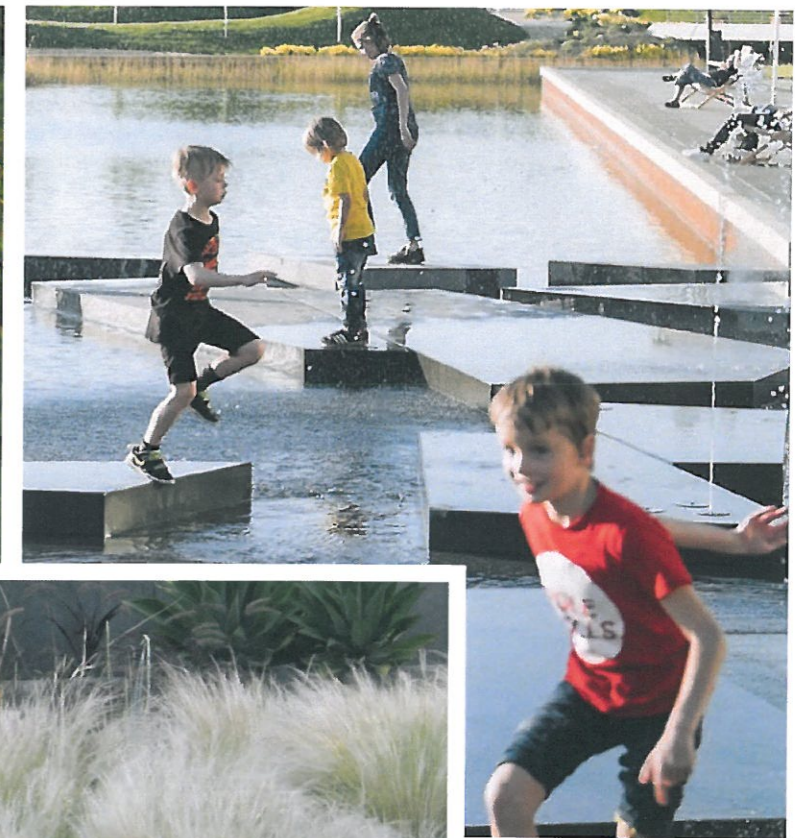
**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

80



ESPACIOS PÚBLICOS

F



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

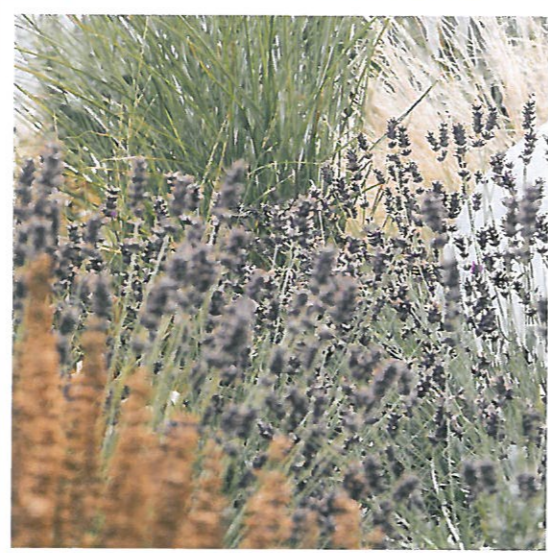
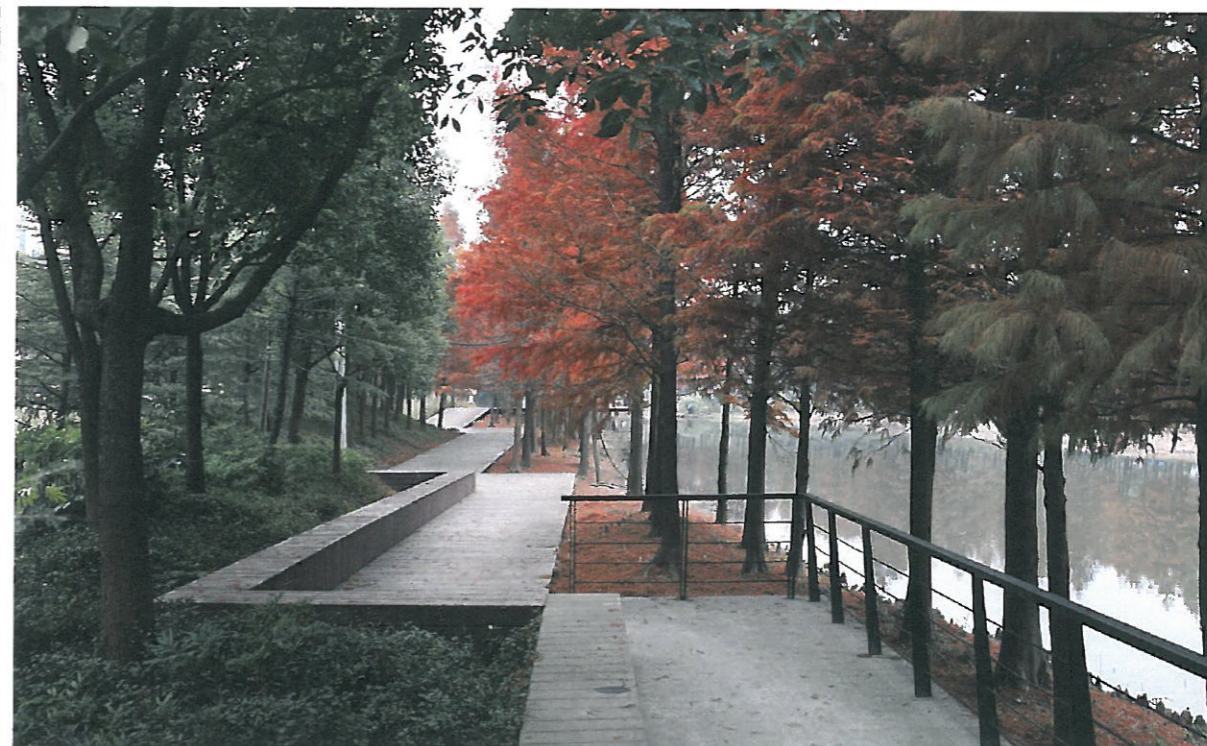
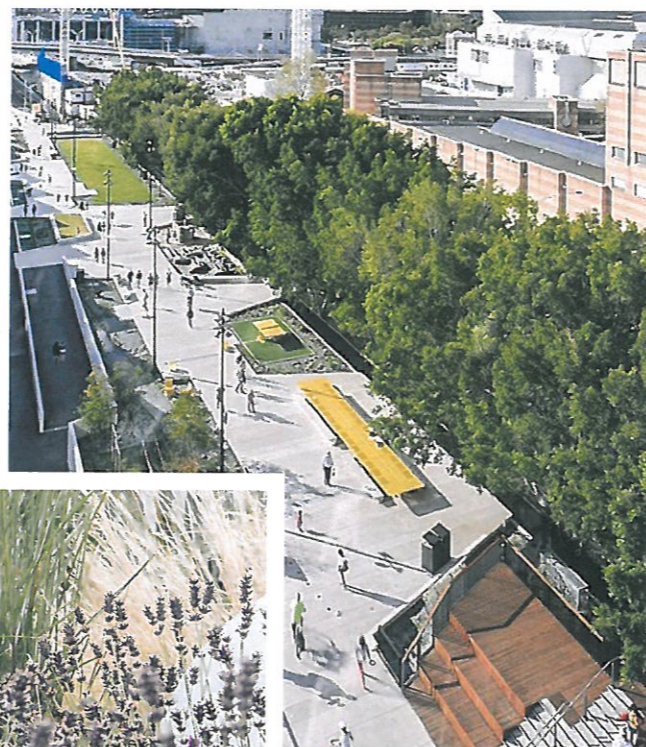
LÁMINA  
MOODBOARD  
ESPACIO PÚBLICO

ESCALA  
S/E

GómezPlatero  
ARQUITECTURA & URBANISMO

ESPACIOS  
PÚBLICOS

F



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
MOODBOARD  
ESPACIO PÚBLICO

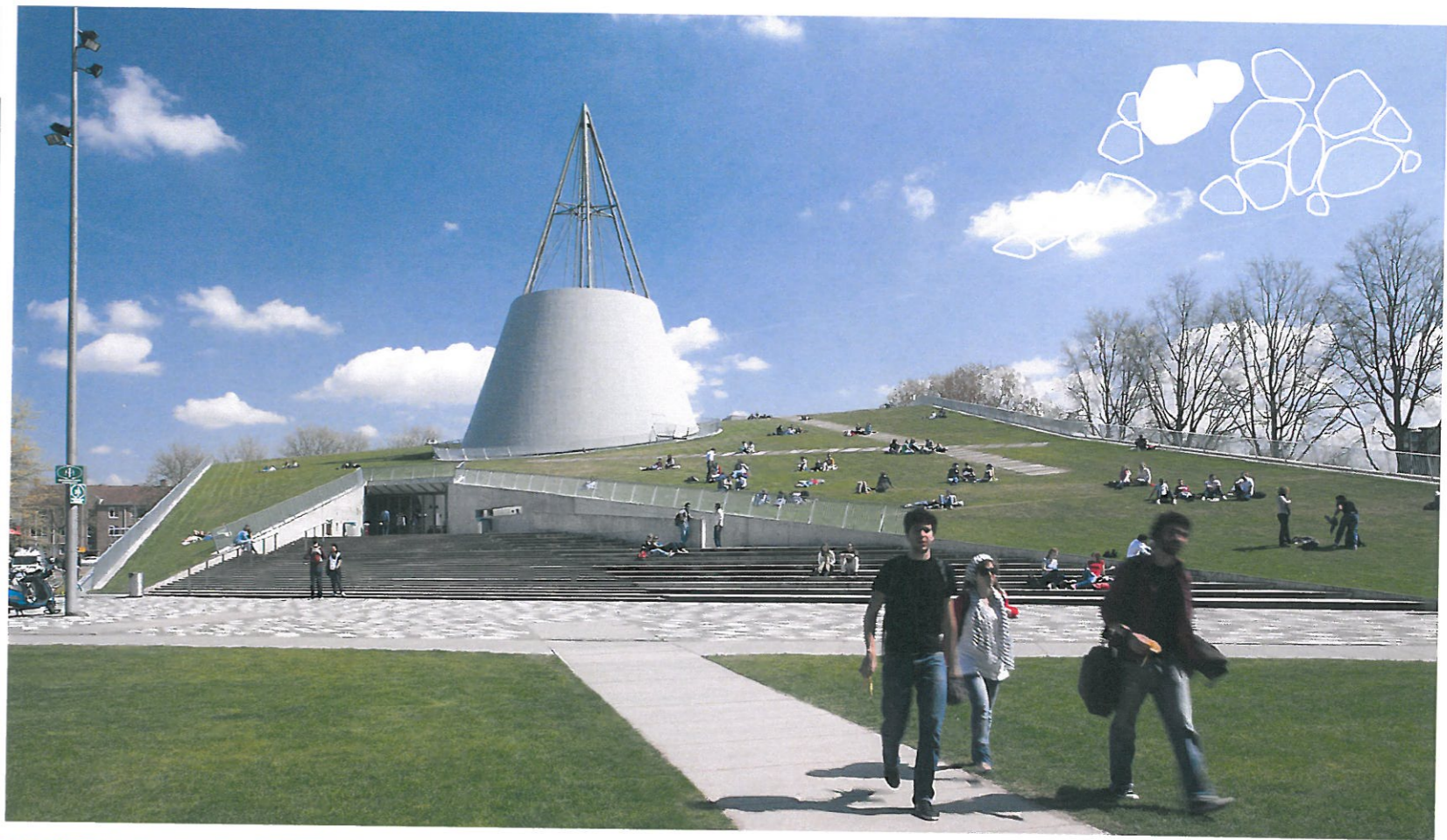
ESCALA  
S/E

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

82

SECTOR  
CAMPUS

G



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
MOODBOARD  
SECTOR CAMPUS

ESCALA  
S/E

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

SECTOR CORPORATIVO



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

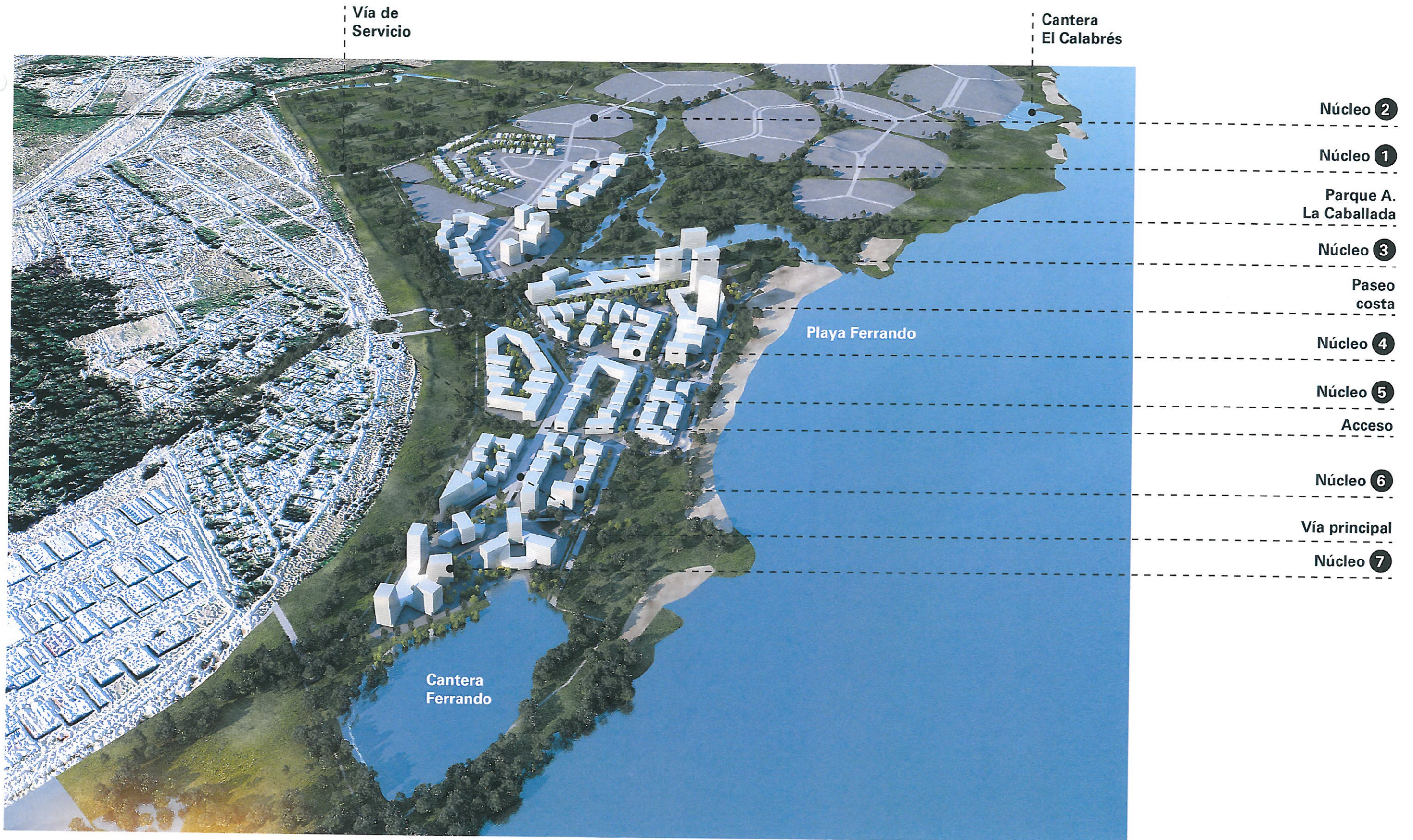
LÁMINA  
MOODBOARD  
CORPORATIVO

ESCALA  
S/E

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

# PROPUESTA

MAQUETA



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
IMAGEN AEREA

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO



# PROPUESTA

MAQUETA

Núcleo 7

Núcleo 6

Núcleo 5

Núcleo 4

Paseo costa

Núcleo 3

Parque A. La Caballada

Educativo Campus

Núcleo 1

Vía de Servicio

Cantera Ferrando

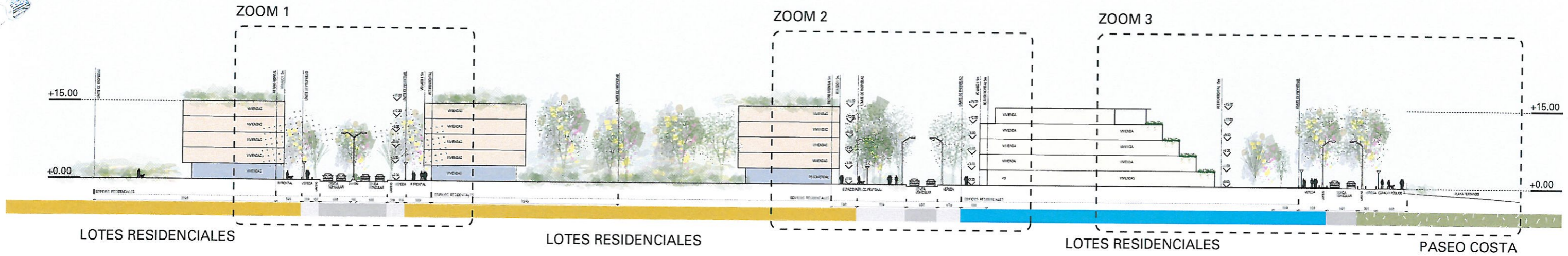
Playa Ferrando

Arroyo La Caballada

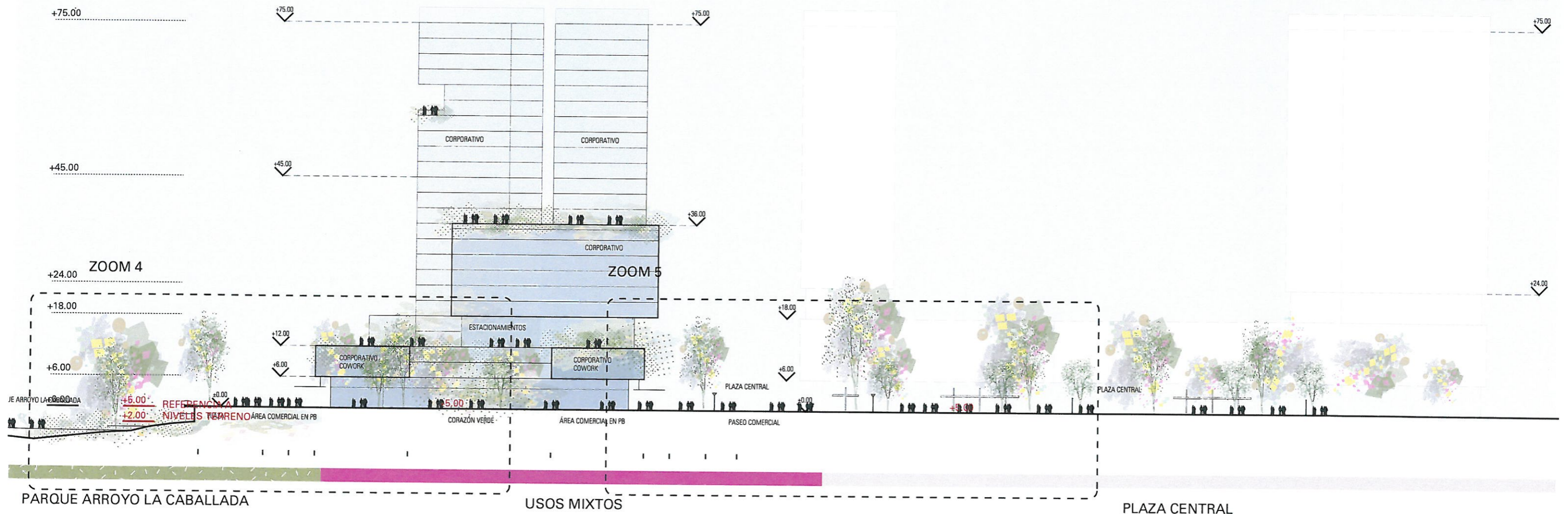
# SECCIONES A y B

SECTOR CALLE RESIDENCIAL (A) + ARROYO LA CABALLADA (B)

SECCIÓN RESIDENCIAS (A)\_1.750



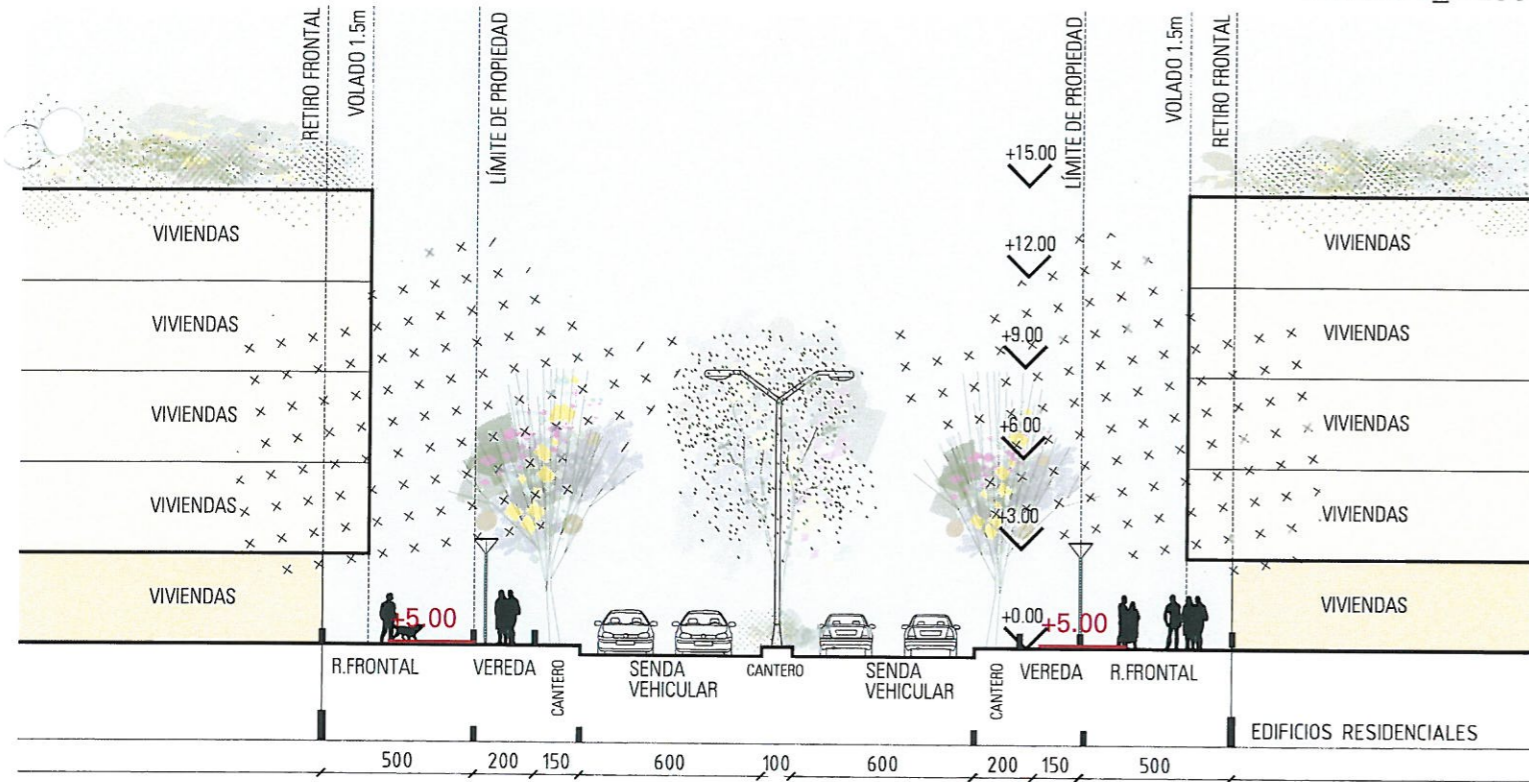
SECCIÓN SECTOR ARROYO LA CABALLADA (B)\_1.750



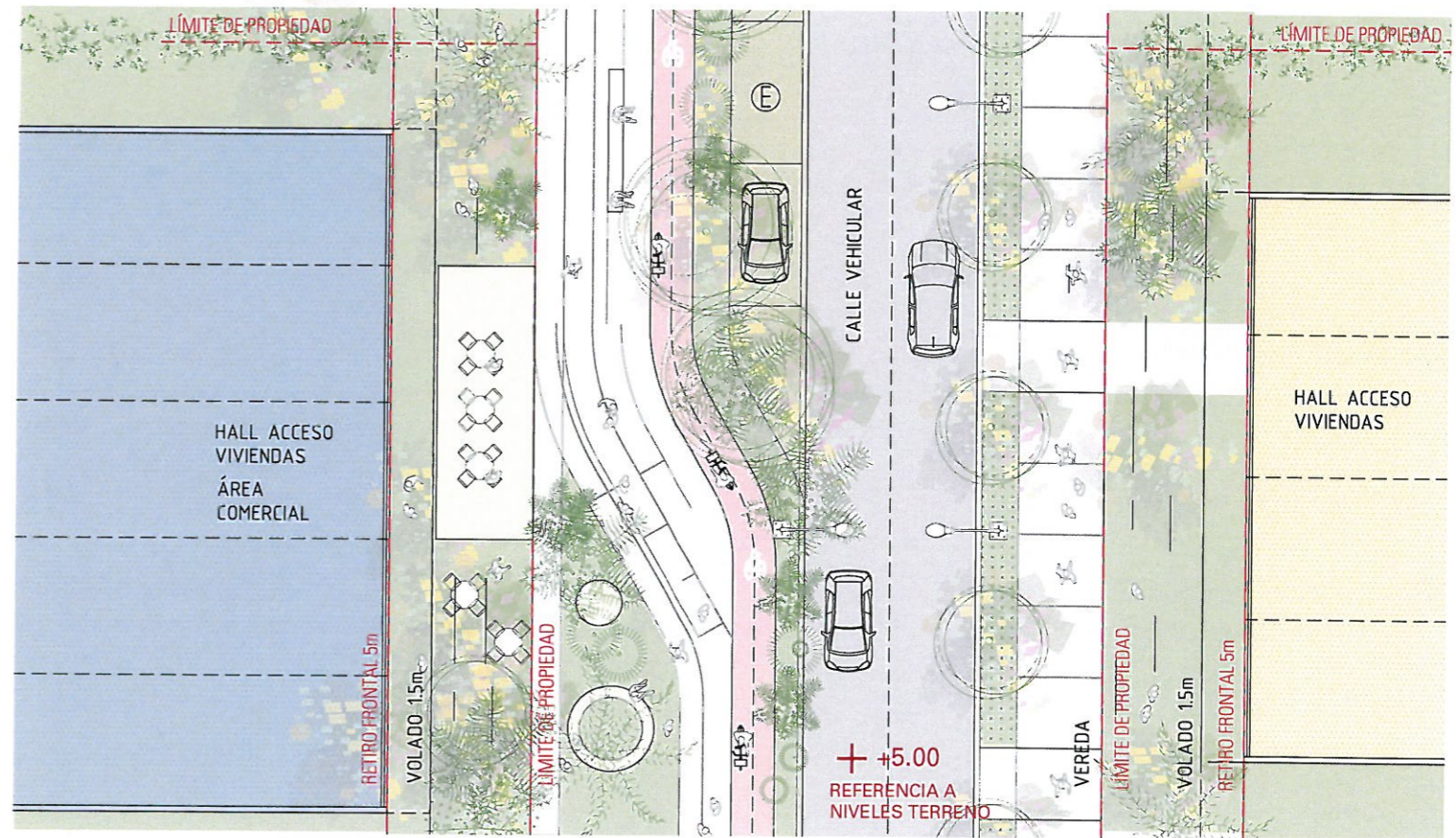
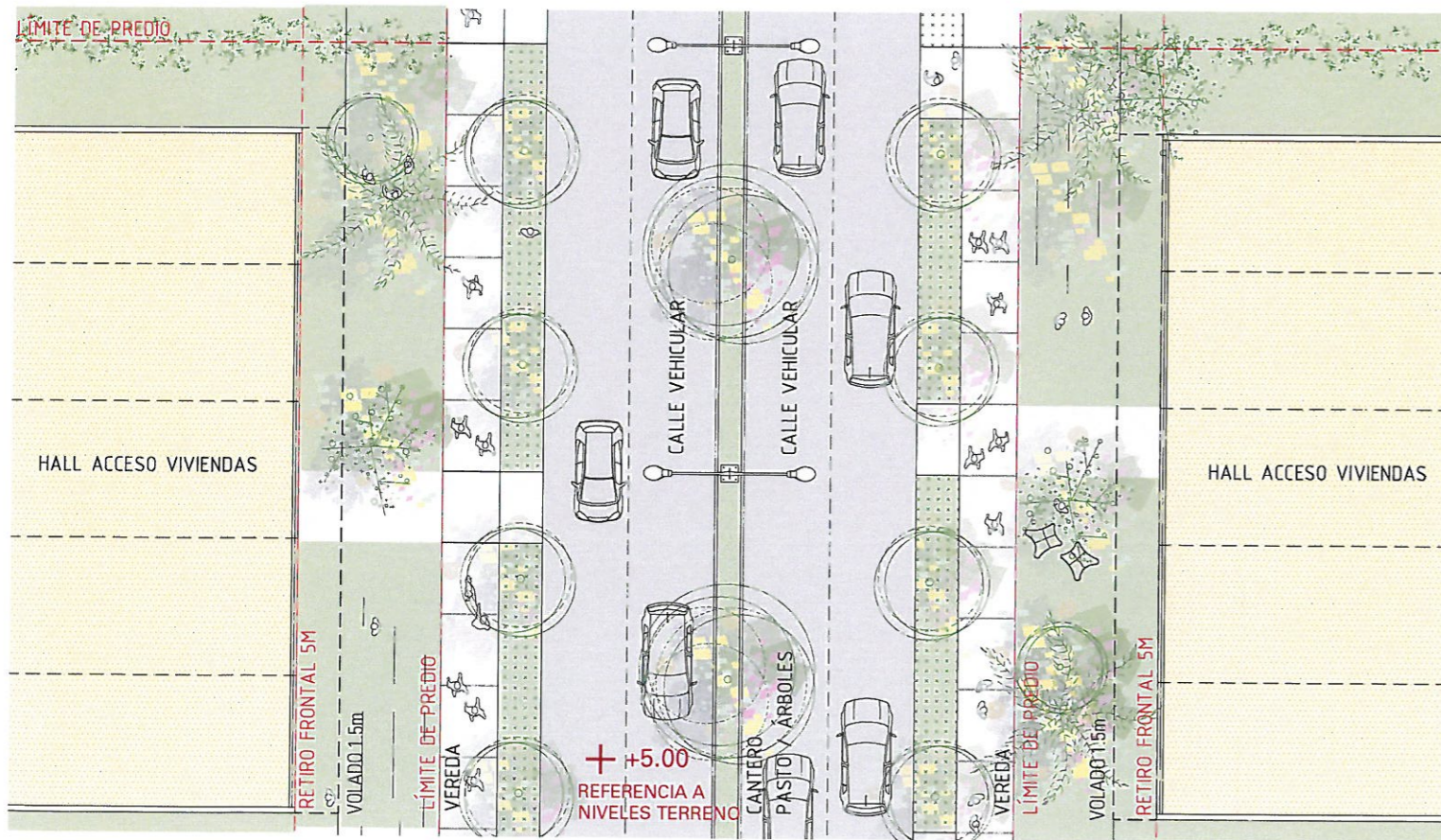
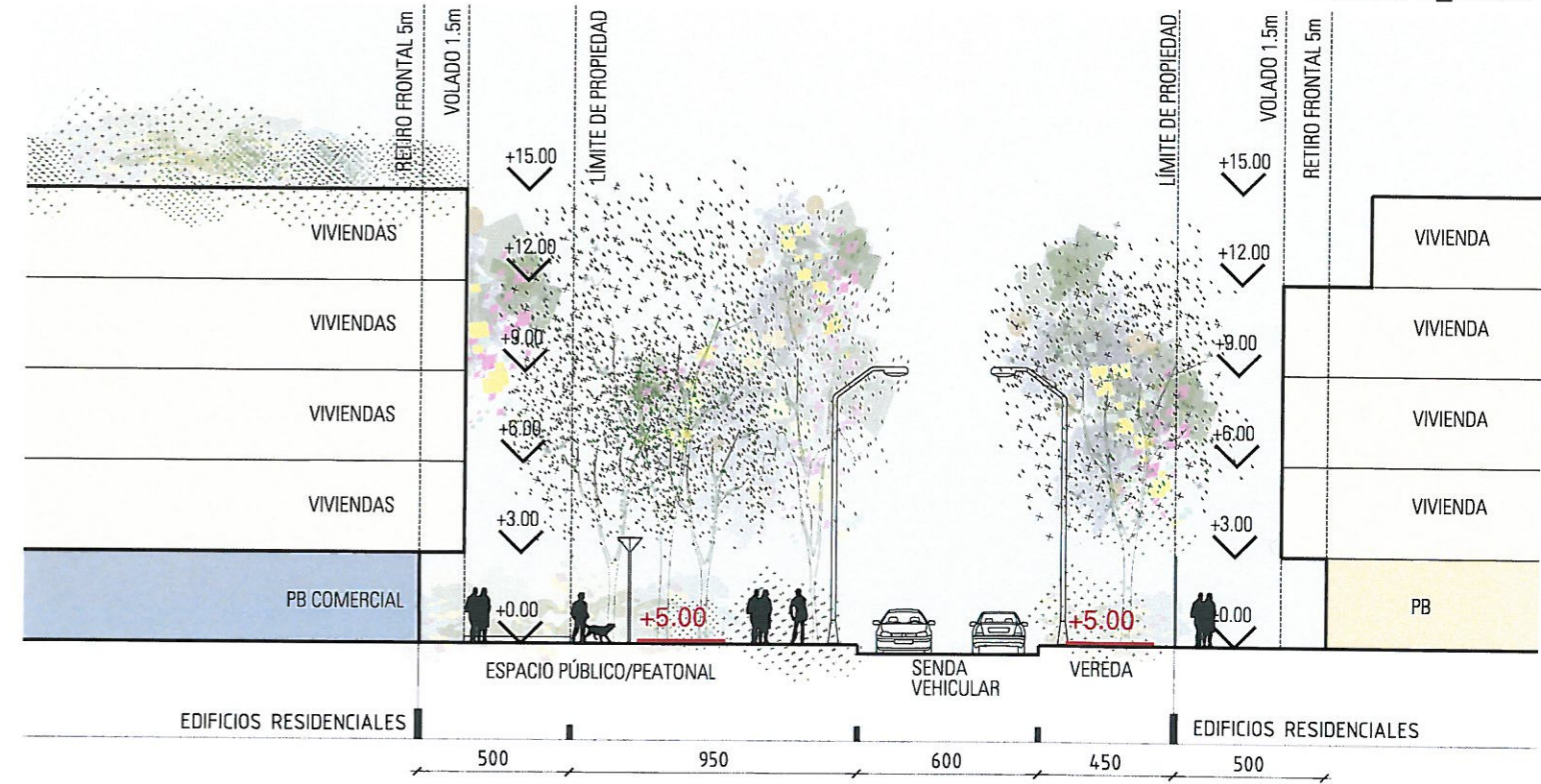
# SECCIONES

## SECTOR CALLES RESIDENCIALES

ZOOM 1\_1.250



ZOOM 2\_1.250





ETAPA 1



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

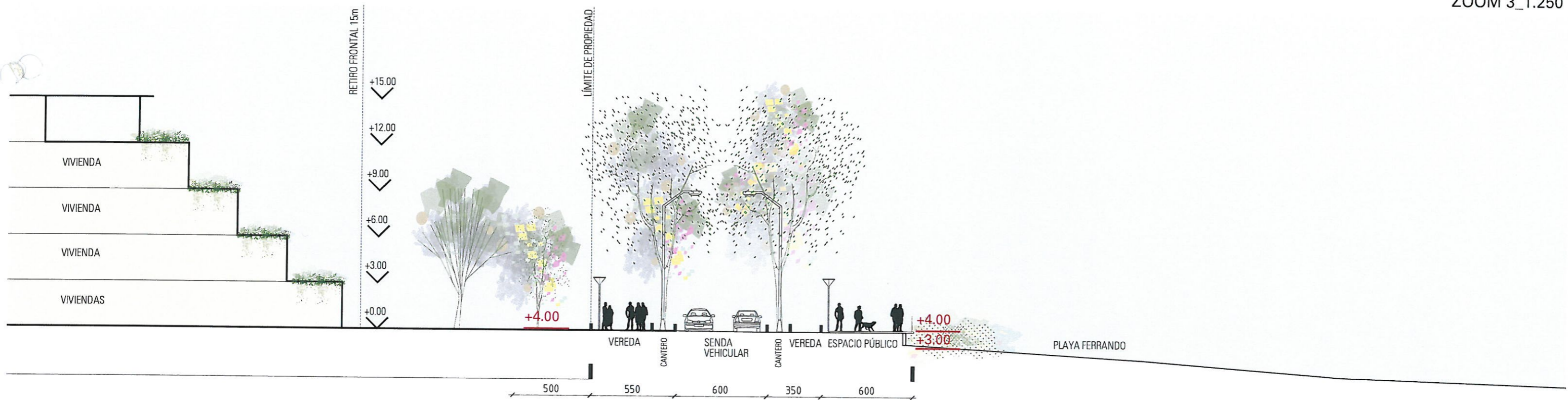
LÁMINA  
IMAGEN BOULEVARD

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

# SECCIONES

## SECTOR CALLES RESIDENCIALES COSTA

ZOOM 3\_1.250



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
ZOOM CALLE  
RESIDENCIAS COSTA

ESCALA  
1:250

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

*[Signature]*

VISTA 03



ETAPA 1



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

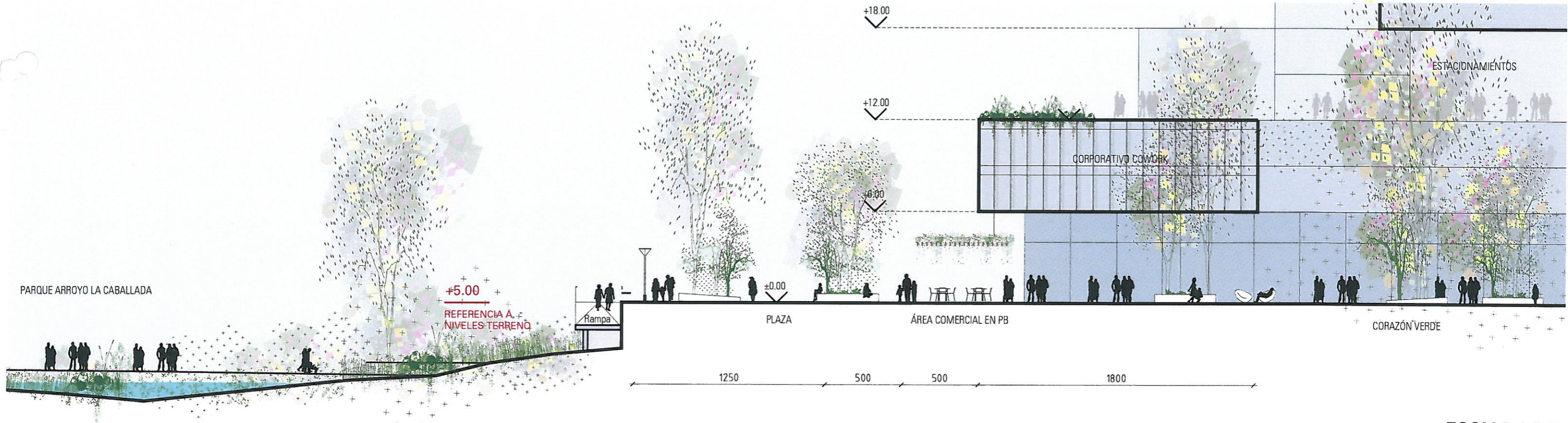
LÁMINA  
IMAGEN PLAYA FERRANDO

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

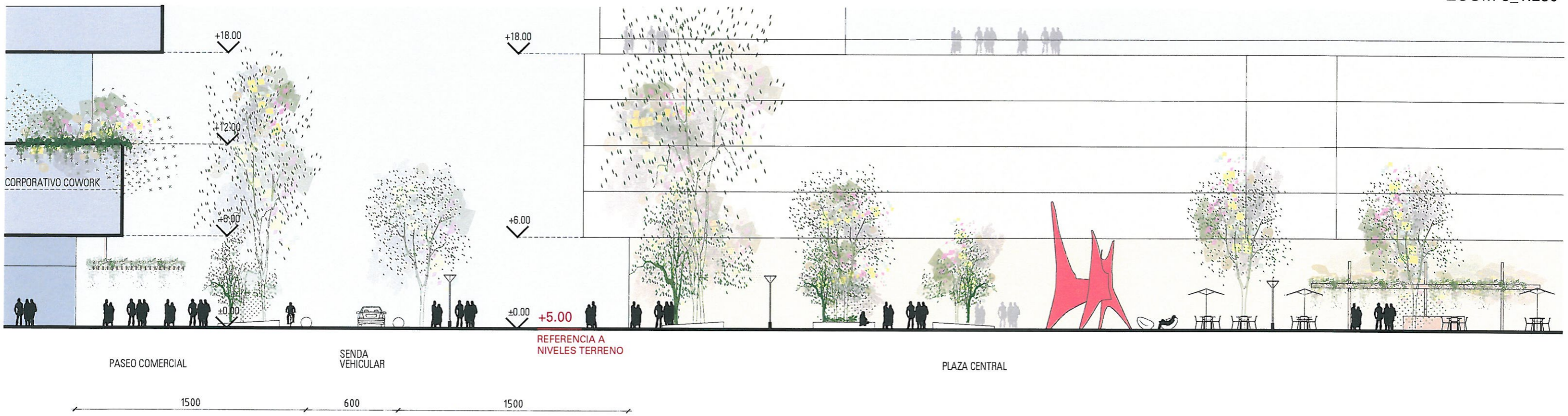
# SECCIONES

## SECTOR ARROYO + PLAZA CENTRAL

ZOOM 4\_1.250



ZOOM 5\_1.250



VISTA 05a



ETAPA 1



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
IMAGEN RAMBLA PEATONAL  
ARROYO LA CABALLADA

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO





ETAPA 1



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
IMAGEN RAMBLA PEATONAL  
ARROYO LA CABALLADA

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO



ETAPA 1



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
IMAGEN ANFITEATRO  
VESTÍBULO URBANO

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO



ETAPA 1

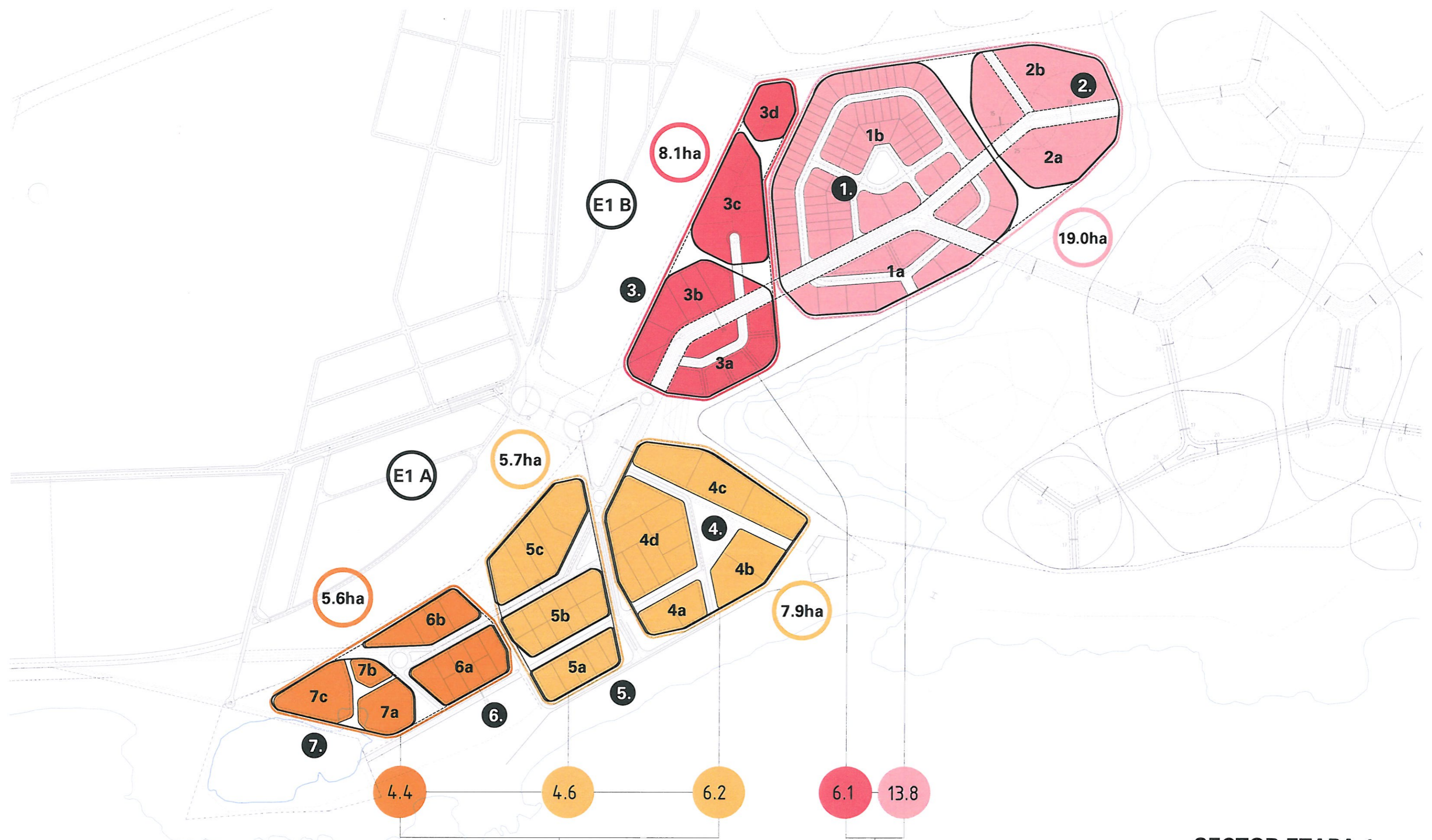


ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

LÁMINA  
IMAGEN PASEO COSTA

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO



NOTA: Los valores de espacio público y privado pertenecen a un escenario estimado de estructura vial secundaria, por lo que son aproximados.

15.2 78.2% PRIVADO  
21.8% PÚBLICO

19.9 73% PRIVADO  
27% PÚBLICO

**SECTOR ETAPA 1**



# PROGRAMAS

## ZONIFICACIÓN

RESIDENCIAL BAJA  
TOWNHOUSES

EDUCATIVO  
CAMPUS

RESIDENCIAL MEDIA  
USOS MIXTOS

SALUD  
CLÍNICA

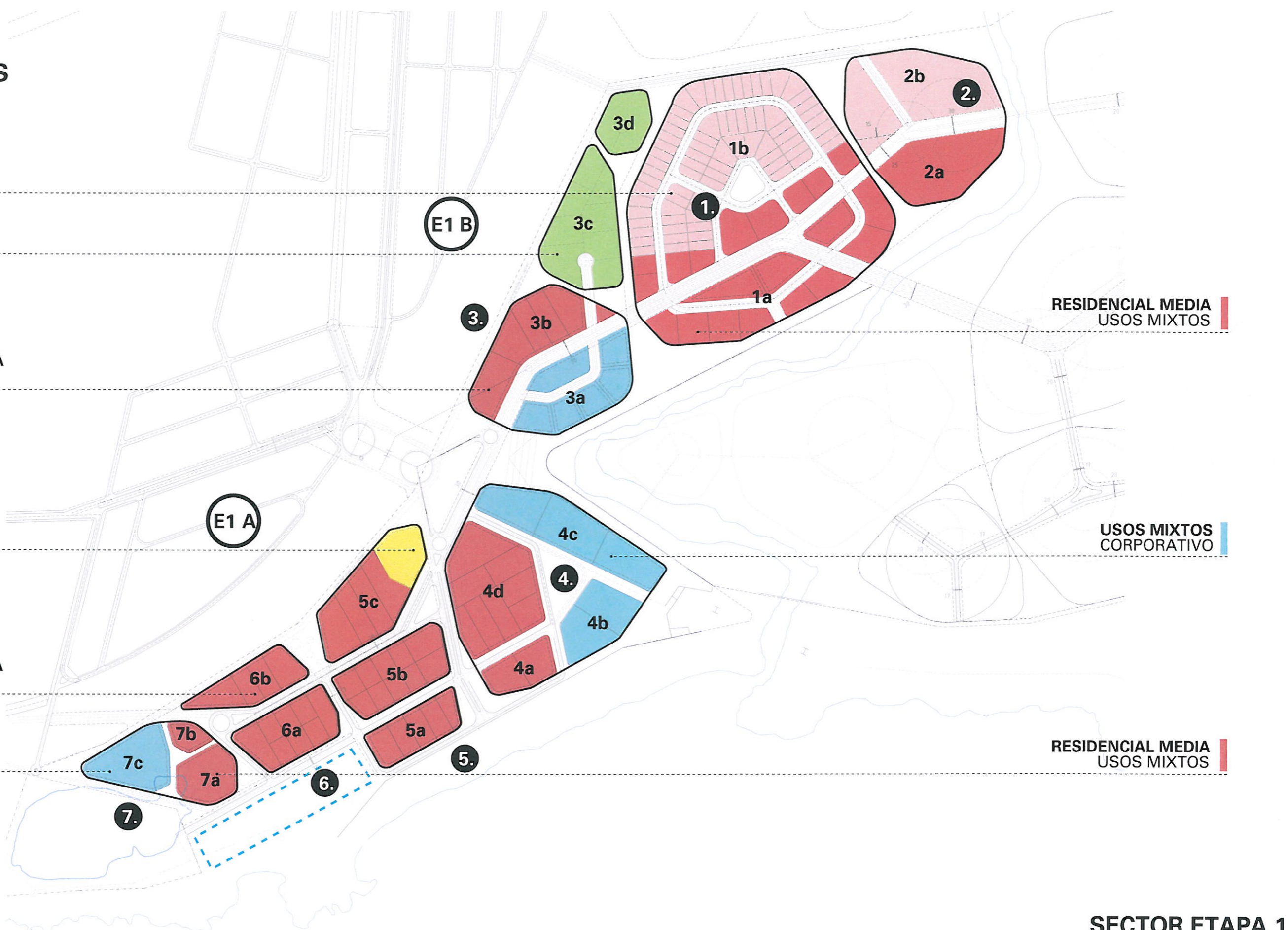
RESIDENCIAL MEDIA  
USOS MIXTOS

USOS MIXTOS  
RESIDENCIAL

RESIDENCIAL MEDIA  
USOS MIXTOS

USOS MIXTOS  
CORPORATIVO

RESIDENCIAL MEDIA  
USOS MIXTOS



## SECTOR ETAPA 1



# NORMA

## ANÁLISIS POR SECTOR

### LOTES 600m<sup>2</sup>

FOS 25%  
FOT 40%  
H= 2N - 7m

### LOTES >= 5000m<sup>2</sup>

PB BASAMENTO FOS 80%  
Hmáx =12m

PA TORRES FOS 25%

FOT TOT 500 %  
H TOT = 12N - 36M

### LOTES 1200m<sup>2</sup> / 4000m<sup>2</sup> \*

FOS 50%  
FOT 250%  
H= 5N - 15m

### LOTES >= 5000m<sup>2</sup>

PB BASAMENTO FOS 50%  
Hmáx =6m

PA TORRES FOS 20%

FOT TOT 400 %  
H TOT = 15N - 45M

### LOTES >= 1800m<sup>2</sup>

FOS 25%  
FOT 75%  
H= PB+2N - 9m

### LOTES 2500m<sup>2</sup>

FOS 20%  
FOT 150%  
H= 5N - 15m

### LOTES >= 5000m<sup>2</sup>

PB BASAMENTO FOS 80%  
Hmáx =18m

PA TORRES FOS 25%

FOT TOT 750 %  
H TOT = 25N - 75M

### LOTES 65mx30m = 2000m<sup>2</sup>

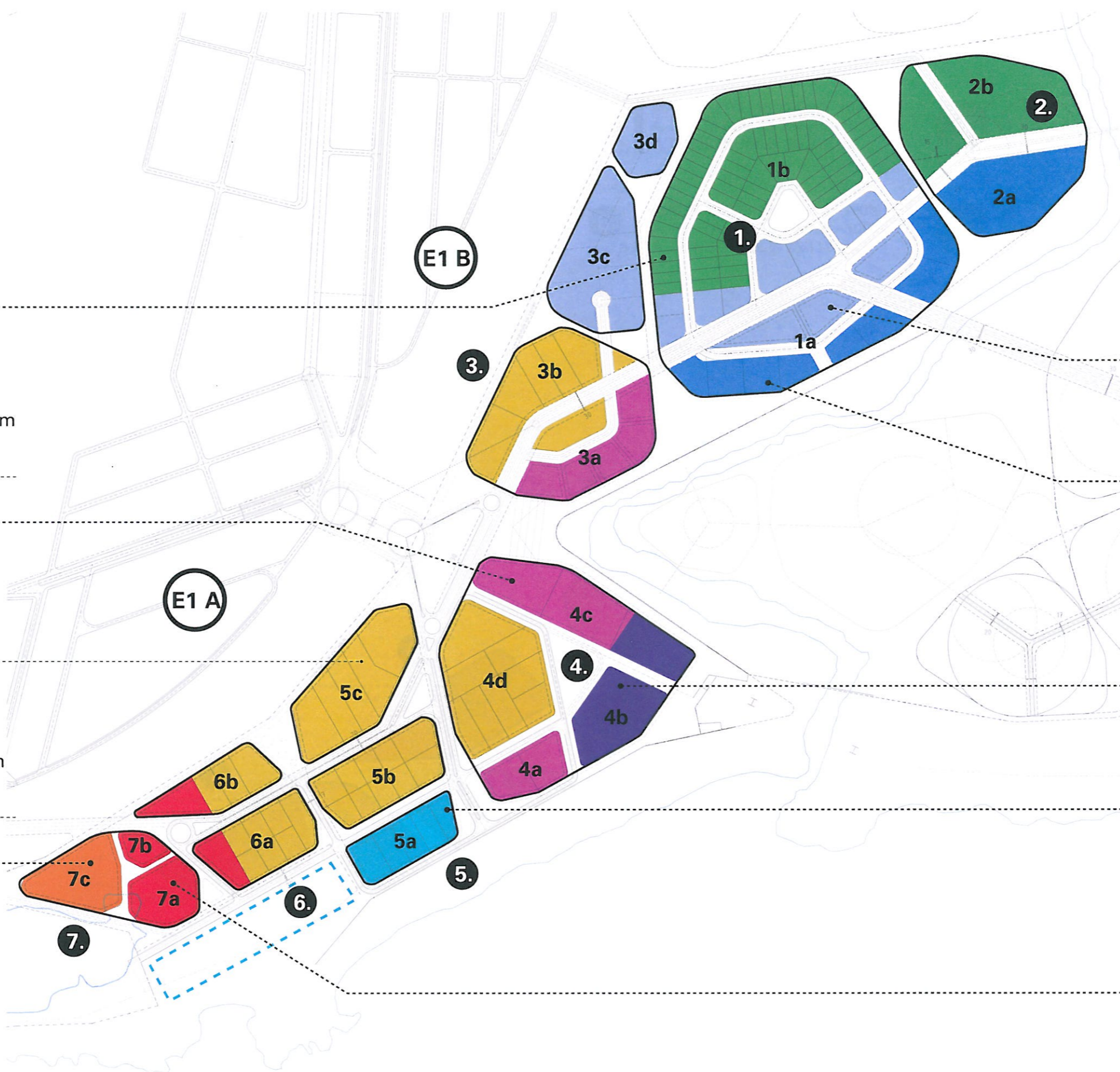
FOS 50%  
FOT 250%  
H= 5N - 15m

### LOTES 65mx40m >= 2500m<sup>2</sup>

PB BASAMENTO FOS 50%  
Hmáx =15m

PA TORRES FOS 25%

FOT TOT 250 %  
H TOT = 10N - 30M



## SECTOR ETAPA 1

\* En este sector es posible contar con Lotes de 600m<sup>2</sup>.

NOTA: Los valores computados pertenecen a un escenario supuesto, por lo que son aproximados.



# NORMA

## ANÁLISIS POR SECTOR

**4.** MACROLOTE: 78.781 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. RENTABLE: 62.086 m<sup>2</sup> - 79%  
 Á. ESPACIO PÚBLICO: 16.695 m<sup>2</sup> - 21%  
 Á. CONSTRUIBLE: 275.290 m<sup>2</sup>  
**a+b+c+d**



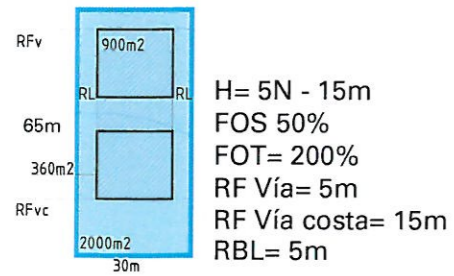
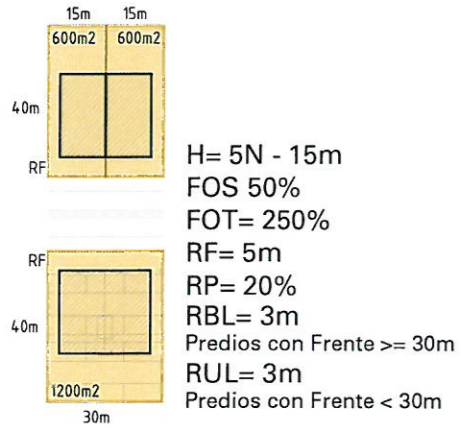
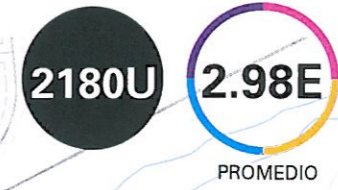
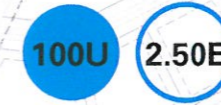
**5.** MACROLOTE: 15.724 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. RENTABLE: 15.724 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. CONSTRUIBLE: 39.310 m<sup>2</sup>  
**b**



**5.** MACROLOTE: 20.809 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. RENTABLE: 20.809 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. CONSTRUIBLE: 52.022 m<sup>2</sup>  
**c**



**5.** MACROLOTE: 10.045 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. RENTABLE: 10.045 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. CONSTRUIBLE: 25.112 m<sup>2</sup>  
**a**



**6.** MACROLOTE: 10.160 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. RENTABLE: 10.160 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. CONSTRUIBLE: 25.397 m<sup>2</sup>  
**b**



**6.** MACROLOTE: 13.388 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. RENTABLE: 13.388 m<sup>2</sup> - 100%  
 Á. CONSTRUIBLE: 33.473 m<sup>2</sup>  
**a**



**7.** MACROLOTE: 22.570 m<sup>2</sup>  
 Á. RENTABLE: 20.418 m<sup>2</sup> - 90%  
 Á. ESPACIO PÚBLICO: 2152 m<sup>2</sup> - 10%  
 Á. CONSTRUIBLE: 66.223 m<sup>2</sup>  
**a+b+c**



**E1 A**





ETAPA 1



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

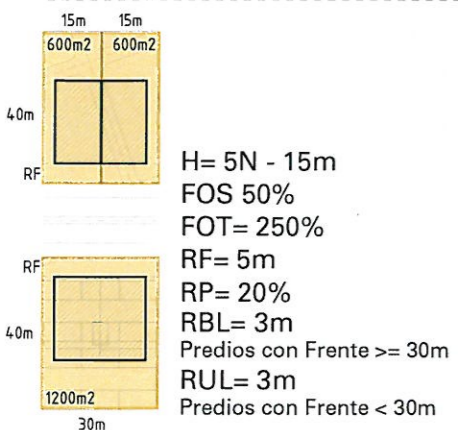
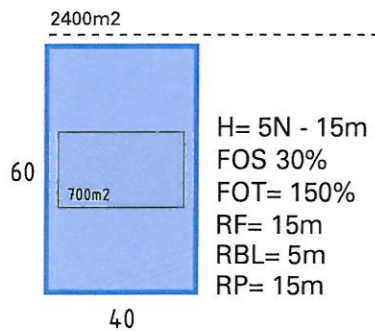
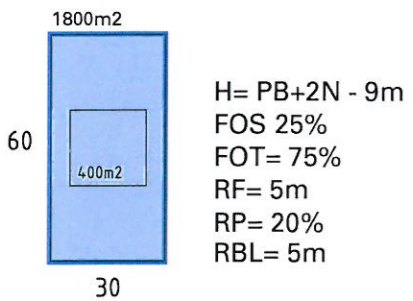
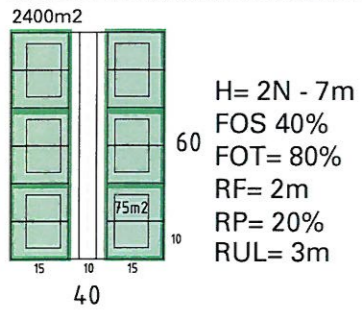
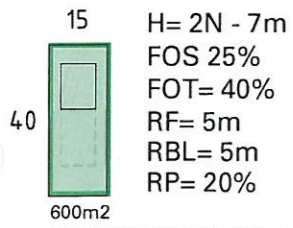
LÁMINA  
IMAGEN CANTERA FERRANDO

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO



# NORMA

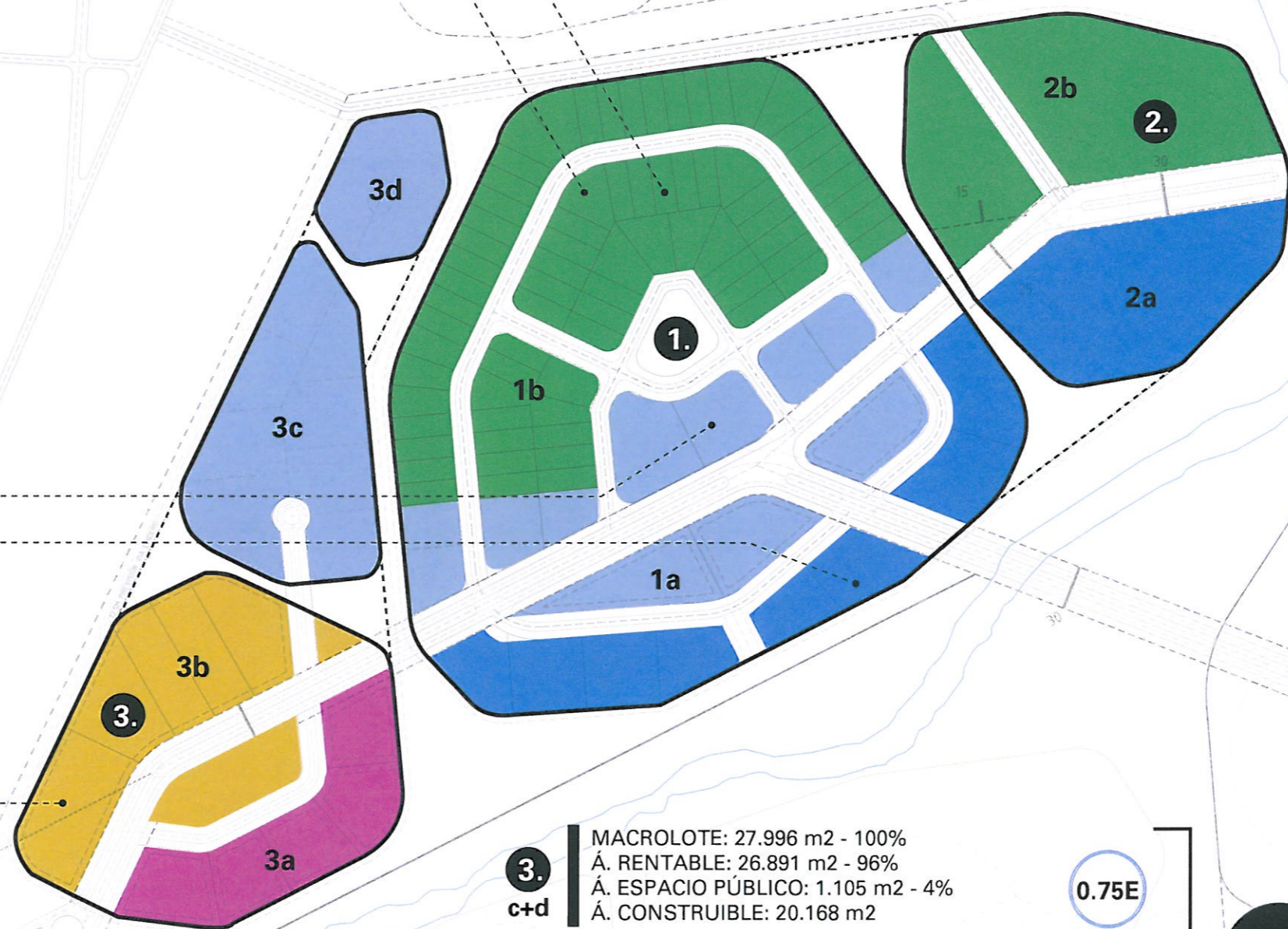
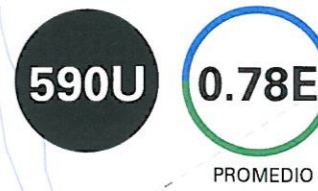
## ANÁLISIS POR SECTOR



**1. a+b**  
MACROLOTE: 138.852 m<sup>2</sup> - 100%  
Á. RENTABLE: 96.865 m<sup>2</sup> - 70%  
Á. ESPACIO PÚBLICO: 41.987 m<sup>2</sup> - 30%  
Á. CONSTRUIBLE: 70.581 m<sup>2</sup>



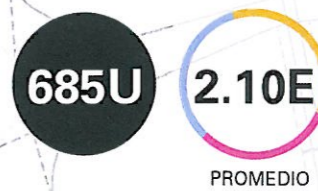
**2. a+b**  
MACROLOTE: 50.868 m<sup>2</sup> - 100%  
Á. RENTABLE: 41.847 m<sup>2</sup> - 82%  
Á. ESPACIO PÚBLICO: 9.021 m<sup>2</sup> - 18%  
Á. CONSTRUIBLE: 35.052 m<sup>2</sup>



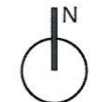
**3. c+d**  
MACROLOTE: 27.996 m<sup>2</sup> - 100%  
Á. RENTABLE: 26.891 m<sup>2</sup> - 96%  
Á. ESPACIO PÚBLICO: 1.105 m<sup>2</sup> - 4%  
Á. CONSTRUIBLE: 20.168 m<sup>2</sup>



**3. a+b**  
MACROLOTE: 45.762 m<sup>2</sup> - 100%  
Á. RENTABLE: 34.105 m<sup>2</sup> - 75%  
Á. ESPACIO PÚBLICO: 11.657 m<sup>2</sup> - 25%  
Á. CONSTRUIBLE: 116.977 m<sup>2</sup>



**E1 B**





ETAPA 1



ANTEPROYECTO  
MASTERPLAN COLONIA ALA ESTE

FECHA | PRESENTACIÓN N°  
24.12.2020 | 07

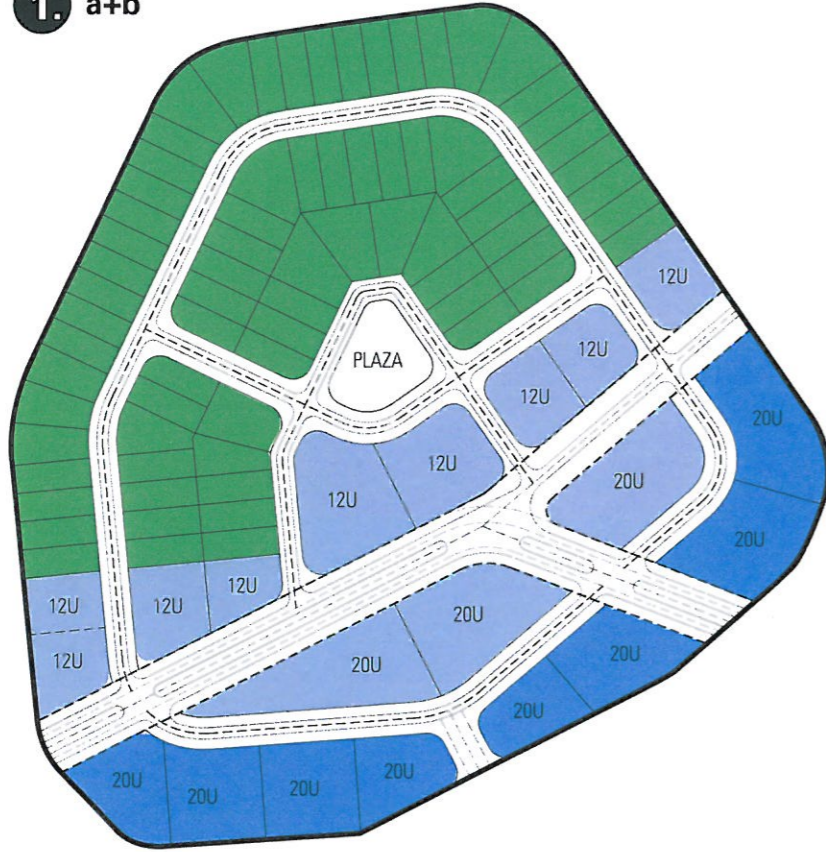
LÁMINA  
IMAGEN SECTOR RESIDENCIAL  
NÚCLEO 3

**GómezPlatero**  
ARQUITECTURA & URBANISMO

# NÚCLEO 01

## ANÁLISIS VARIANTES

1. a+b

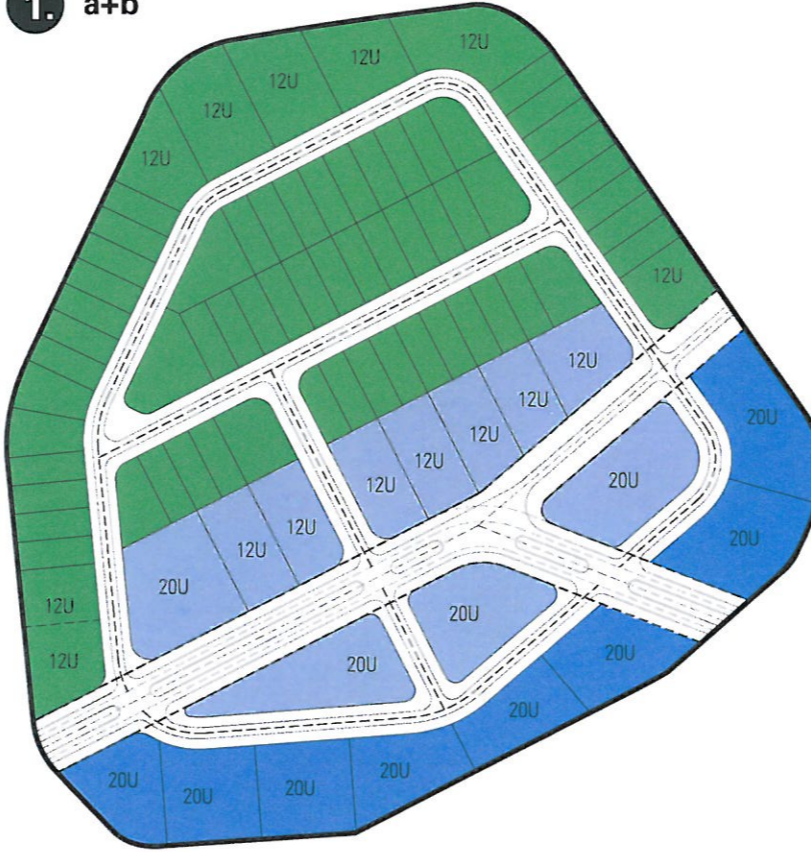


1. a+b

MACROLOTE: 138.852 m2 **100%**  
 Á. RENTABLE: 96.865 m2 **70%**  
 Á. ESPACIO PÚBLICO: 41.987 m2 **30%**  
 Á. CONSTRUIBLE: 70.581 m2

401U 0.73E

1. a+b

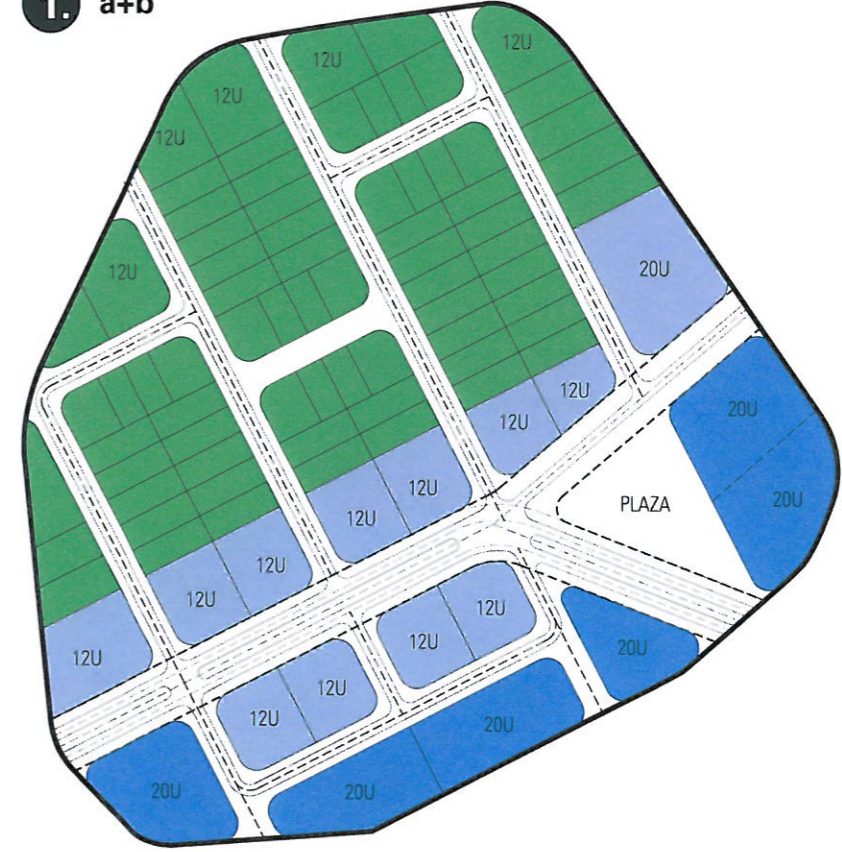


1. a+b

MACROLOTE: 138.852 m2 **100%**  
 Á. RENTABLE: 100.370 m2 **72%**  
 Á. ESPACIO PÚBLICO: 38.482 m2 **28%**  
 Á. CONSTRUIBLE: 73.460 m2

479U 0.73E

1. a+b



1. a+b

MACROLOTE: 138.852 m2 **100%**  
 Á. RENTABLE: 94.255 m2 **68%**  
 Á. ESPACIO PÚBLICO: 44.597 m2 **32%**  
 Á. CONSTRUIBLE: 73.680 m2

399U 0.78E

450U 0.75E  
 PROMEDIO





RUTA 7

CAMINO PLAYA EL CALABRES

+15

DR. LUIS CASANELLO

MANUEL LOBO

Parque Ferrando

AV. DE LOS BLANOS  
AV. CENTRAL

Acceso servicio

+5

+5

Plaza húmeda

+1  
Parque Arroyo La Caballada

+5

+3

+4

Playa Ferrando

Playa del medio

Cantera Ferrando

Paseo costa

Zona de dunas

+1

Cantera El Calabrés

+5

Vía Principal

Vía de servicio

Acceso

SALUD CLÍNICA

Plaza seca

Control Acceso

Control Acceso +5



GómezPlatero  
ARQUITECTURA & URBANISMO

**Making Earth the Best Place to Live**