

EL CAIREL. PASO DE LA PATRIA, CORRIENTES



Ficha técnica

Tipo de obra: villa turística.

Ubicación: Paso de la Patria, Corrientes.

Proyecto y dirección.

E3estudio. Arquitectos Malena Pérez y Leandro Rosso.
Construcción. AET SA.

Modelo de Gestión: fideicomiso/
propiedad horizontal.

Superficie del terreno: 10.000 m².

Superficie cubierta: 4100 m².

Año del proyecto: 2010.

Período de construcción: 2010-2020.

*Imagen 1.
3D proyecto conjunto.
Fuente: E3estudio*

<http://dx.doi.org/10.30972/adn.063467> ■

EL CAIREL. PASO DE LA PATRIA, CORRIENTES

PALABRAS CLAVE

Conjunto habitacional de fin de semana, Paso de la Patria, turismo.

KEYWORDS

Weekend housing complex, Paso de la Patria, tourism

RESUMEN

El proyecto El Cairel es un conjunto de viviendas de fin de semana con una superficie cubierta de 4.100 m², en un predio de 10.000 m² que se desarrolla en la localidad turística de Paso de la Patria, provincia de Corrientes en las proximidades del Río Paraná, que ha sido formulado por E3 estudio, integrado por los arquitectos Malena Pérez y Leandro Rosso en el año 2010, tiene proyectado un periodo de construcción de unos de 10 años y fue concebido con un modelo de gestión de propiedad horizontal con la figura de fideicomiso inmobiliario. La lógica proyectual de la propuesta se manifiesta en una composición arquitectónica basada en la sutil interpretación del lugar, los requerimientos programáticos de viviendas de fin de semana con servicios comunes, los desafíos tecnológicos y la poética del hormigón.

ABSTRACT

The El Cairel project is a weekend housing complex, with a covered area of 4,100 m², in a 10,000 m² piece of land that is developed in the tourist town of Paso de la Patria, province of Corrientes near the Paraná River. It has been formulated by E3 study, integrated by the architects Malena Pérez and Leandro Rosso in 2010. It was projected a period of construction of about 10 years and was conceived with a horizontal property management model with the figure of real estate trust. The design logic of the proposal is manifested in an architectural composition based on the subtle interpretation of the place, the programmatic requirements of weekend homes with common services, the technological challenges and the poetics of concrete.



Imagen 2. Foto aérea localización. Fuente: E3estudio

Contexto

El proyecto se desarrolla en la localidad turística de Paso de la Patria, provincia de Corrientes, en las proximidades del río Paraná, en un llano, anegable, dominado por palmeras. El predio se conforma por cuatro lotes esquineros, tres de los cuales se destinan a viviendas de fin de semana en conjuntos de media densidad y el cuarto, a espacio verde público. El emprendimiento se enmarca en la modalidad de propiedad horizontal con servicios y administración común.

Fundamentos del proyecto

La lógica proyectual de la propuesta se manifiesta en una composición arquitectónica basada en la sutil interpretación del lugar, los requerimientos programáticos de viviendas de fin de semana con servicios comunes, los desafíos tecnológicos y la poética del hormigón. La idea se basó en tres conjuntos de unidades,

articulados por espacios comunes, sendas vehiculares perimetrales, servicios y múltiples recorridos peatonales, lo que permitió integrar arquitectura, esparcimiento y paisaje; de esta manera, el conjunto es una significativa experiencia estética y recreativa para el usuario. El espacio común recreativo y convocante, donde convergen las unidades, se creó para el disfrute de todos los pasajeros; mientras tanto, la intimidad se reservó a las viviendas tras los muros de hormigón y las palmeras, que logran acertadamente un *continuum* arquitectónico de gran coherencia sintáctica.

El proyecto se llamó "El Cairel". Las unidades, de entre 55 y 110 m², tienen servicios de piscinas y salones de usos múltiples que se distribuyen en los conjuntos norte, sur y oeste con diferentes sistemas de agrupación. La particular localización del condominio en un humedal de palmeras nativas nos llevó a pensar en ubicar

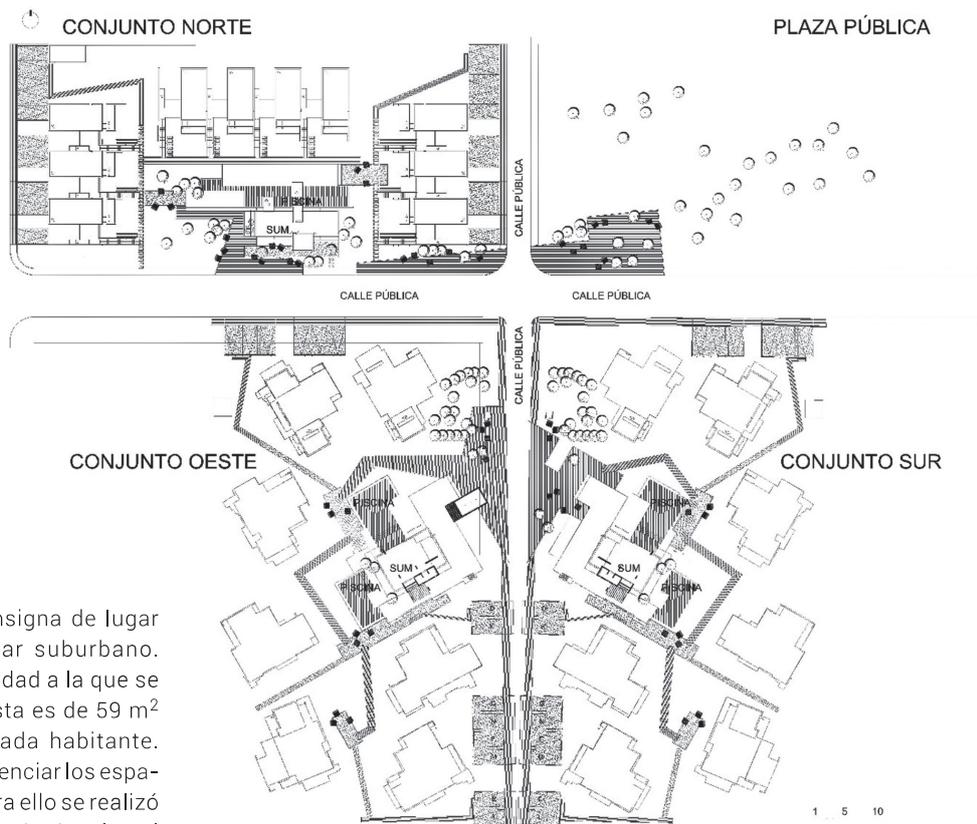
las construcciones respetando la vegetación, elevándolas del nivel de suelo natural lo suficiente para que no sufran riesgo de inundación.

Etapas del ejecución

La ejecución del proyecto se dividió en tres etapas por motivos operativos y de financiamiento. Hasta el momento se construyó el conjunto oeste, con catorce unidades en funcionamiento. El conjunto norte, de veinte unidades, se encuentra en etapa de terminaciones y el conjunto sur comenzará a ejecutarse junto a la plaza pública del sector este próximamente.

Estrategia: densificar sin intensificar

Se propusieron 48 unidades en lotes donde se debía densificar lo suficiente para hacer posible el desarrollo del proyecto; así, el modelo matemático de inversión debía ser capaz de sustentarse económicamente



manteniendo la consigna de lugar de descanso o lugar suburbano. La relación de densidad a la que se arribó en la propuesta es de 59 m² de área libre por cada habitante. La estrategia fue potenciar los espacios disponibles; para ello se realizó un cuidadoso estudio de visuales, el recurso de lograr intersticios virtualmente privados que generen lugares de intimidad, la vegetación como pantalla y horizonte, que produce diversidad y posibilita espacios de contemplación y estar. Los componentes del mobiliario urbano y los espejos de agua se comportan como hitos en nodos recreativos colaborando con los senderos que amalgaman distintas situaciones del paisaje invitando al caminante a recorrer el lugar, mientras se dirige a su morada, al SUM o a las piscinas.

Algunas pautas clave de intervención

- Lo íntimo como privado, lo recreativo compartido.
- Propuesta de modelo económico/recreativo que sustente el proyecto.
- Tratamiento paisajístico integral que incluya vegetación, senderos, iluminación, señalética y mobiliario urbano.
- Implementación experimental de recursos tecnológicos innovadores en tipologías recreativas.
- Estudio de tipologías sustentables, repetibles, adecuadas a variantes

Plano 1-3. Planimetría proyecto conjunto. Fuente: E3estudio



Imagen 4. El Cairel norte, pantallas de acceso dúplex apareados. Fuente: E3estudio



Imagen 5. El Cairel norte, pantallas de acceso dúplex apareados. Fuente: E3estudio

según un posicionamiento relacionado con visuales que estimulan.

- Optimización de espacios comunes.
- Accesos peatonales a cada unidad.
- Estacionamiento vehicular perimetral al predio.
- Espacios recreativos comunes con SUM y piscinas.
- La utilidad como viviendas no permanentes no quita el confort y el equipamiento, como si su destino fuera vivienda permanente.

**Tipologías de conjunto:
conjuntos sur y oeste**

Los conjuntos sur y oeste se proyectaron en bloques independientes con generosas áreas libres; su organización en el terreno estuvo condicionada por la vegetación preexistente, que fue incluida criteriosamente en la distribución de las unidades. De esta manera, se conservaron e incorporaron dichos

elementos naturales al proyecto, enriqueciéndolo. Las catorce unidades están desarrolladas en una tipología de planta baja para una unidad y planta alta para la otra, lo cual disemina en el terreno siete piezas de arquitectura semejantes.

La versatilidad del diseño generó variantes de entre 70 y 110 m² cubiertos, que repiten los elementos constructivos y la distribución, es decir, aunque la superficie comer-

cial-vendible permita variantes, su estructura formal y funcional se mantiene. Las siete construcciones en dúplex tienen su propio espacio semicubierto; se trata de la expansión propia en forma de terraza, donde se puede generar alrededor de la parrilla el tradicional espacio para los asados de fin de semana. Las terrazas nunca se cruzan unas con otras, de esta manera se evita que esta actividad bulliciosa provoque molestias a los vecinos próximos.



Imagen 6. El Cairel oeste, piletas y SUM. Fuente: E3estudio

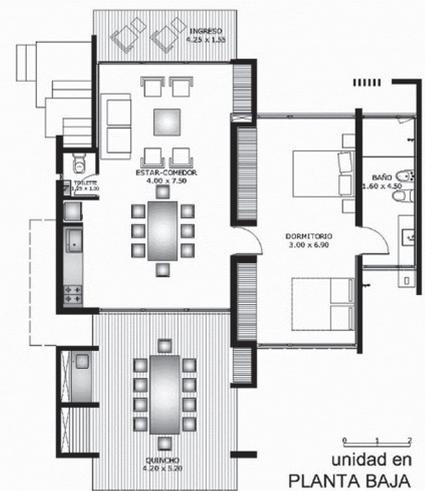
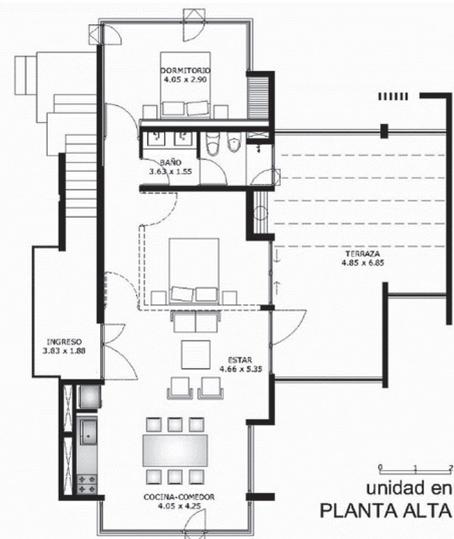
Imagen 7. El Cairel oeste, recorridos.
Fuente: E3estudio

Los agrupamientos de unidades se generan orientados al espacio común, que se equipa con piscinas, SUM, parrillas y actividades de entretenimiento. Se proponen unidades con visuales orientadas hacia este espacio, que es el eje organizador del complejo. Se mantiene una distancia entre las unidades y el equipamiento de manera proporcional, es decir, se intenta que todas las unidades sean equidistantes al espacio común, en una situación liminar: ni cercanas, ni lejanas.

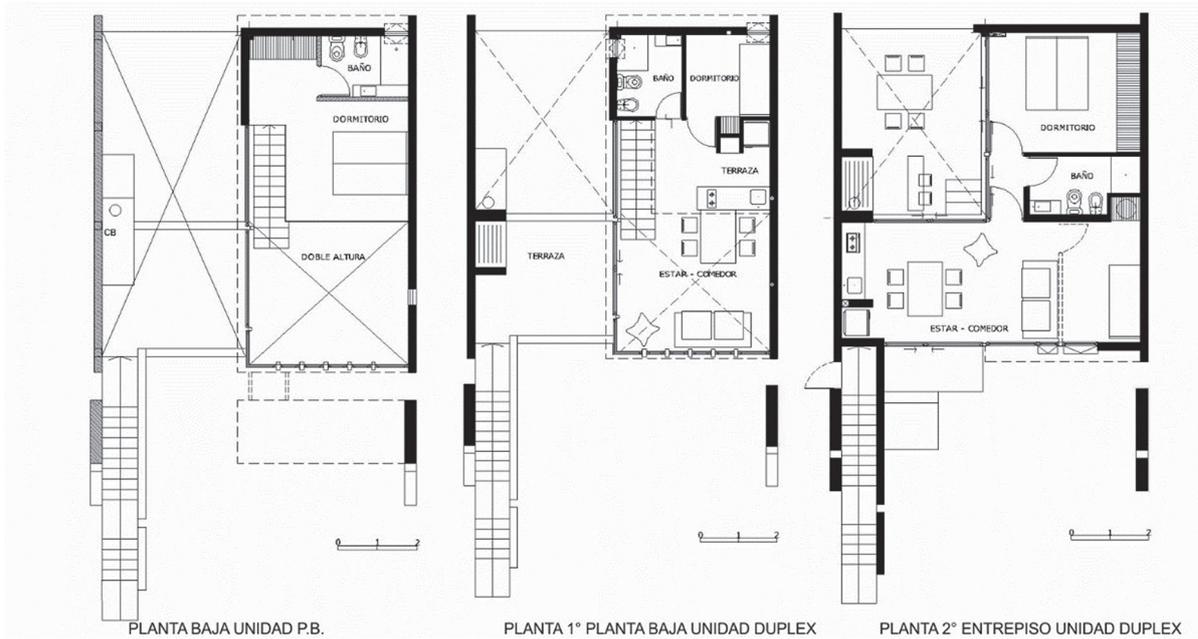


Imagen 9. El Cairel oeste, deck en primer plano, pileta y unidad de fondo. Fuente: E3estudio

PLANTAS TIPOLÓGICAS EL CAIREL CONJUNTO OESTE



PLANTAS TIPOLOGICAS EL CAIREL CONJUNTO NORTE



Conjunto norte

El conjunto del cuadrante norte, al presentar poca vegetación preexistente que condiciona la distribución de las unidades, propició una mayor libertad para disponer del terreno. Se optó por una disposición de tres edificios independientes que forman una C. Cada bloque de unidades en dúplex apareadas establece los límites de tres lados; el lado libre hacia la calle es ocupado por el área común, es decir, las unidades están

organizadas en torno del espacio central de servicios.

Los diez grandes parasoles de hormigón hacen de visera a cada dúplex y son la imagen que predomina en el conjunto, generando un ritmo de elementos en L invertidos que parecen sostenerse solas a nueve metros de altura. Son tres niveles: el primero es de una unidad y el segundo y tercero, de otra, a la que se accede por una escalera desde el espacio común.

Las tipologías se repiten invariablemente con dos tipos de dimensiones; 55 m² para las unidades en planta baja y 75 m² las de planta alta y tercero. Son veinte unidades. Los departamentos de planta baja tienen una expansión semicubierta detrás, que genera un espacio independiente. Es un espacio aterrizado que da un carácter íntimo, distinto del que se puede disponer adelante, donde se participa del espacio común del conjunto.



Imagen 11. El Cairel norte, agrupación en torno de futura piscina. Fuente: E3estudio



Imagen 12. El Cairel norte, hormigón y bloques premoldeados. Fuente: E3estudio



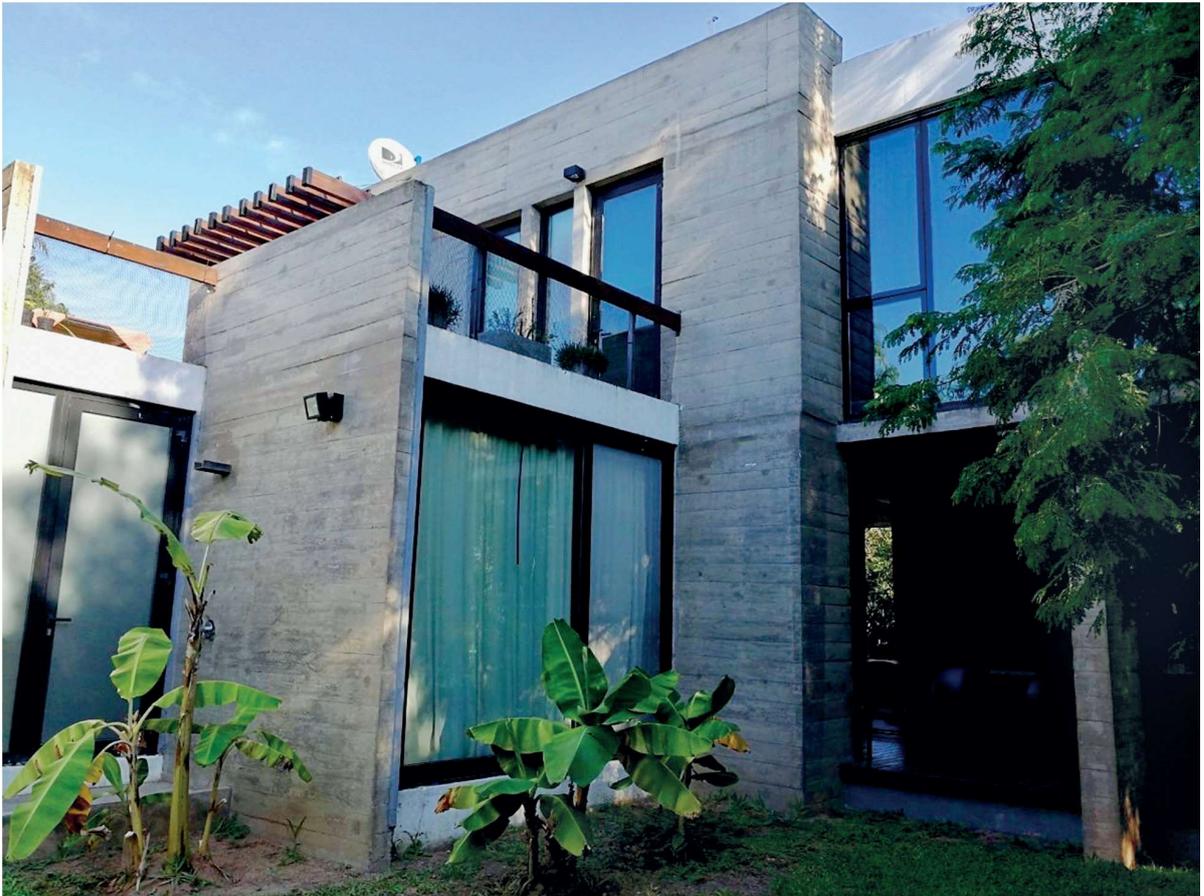
Imagen 13. La poética de los materiales. Fuente: E3estudio

Las unidades de planta alta tienen el área común en doble altura, mientras que el área de cocina y baño de planta baja en planta conforman un entrespacio donde se genera un espacio semiprivado de dormitorio. El equipamiento común en este conjunto ofrece una gran pileta como espacio de entretenimiento y dos espacios semicubiertos de SUM, separados por el núcleo de sanitarios.

Materialidad

El conjunto se diseñó pensando en un sistema tecnológico íntimamente relacionado con la morfología de las unidades, la identidad del conjunto y la optimización de recursos. Los materiales se expresan con su acabado natural; el hormigón visto, el doble vidriado hermético, el bloque de hormigón premoldeado y la madera multilaminada son los protagonistas, tanto en su rol de soportes como en su rol de envolventes.

La estructura es inherente a la morfología arquitectónica ideada. Un sistema de esbeltos muros tipo paneles de hormigón. Se los ubica dispuestos en el mismo sentido, permitiendo generar una secuencia



espacial dinámica de doble ventilación y doble acceso a cada ambiente. La secuencia constructiva es también una optimización sistémica de obra y que se percibe en el producto final del conjunto. Se busca la imagen clara y asociada al paisaje de palmeras; los tabiques se construyen con doble encofrado modular, con una de sus caras compuesta por entablillados de maderas de veta pulida. Así podemos obtener una textura mimetizada con los troncos de las palmeras circundantes. Los mampuestos, que se ejecutaron con bloques de hormigón, completan el sistema de cerramientos interiores y medianeros, y conducen en su interior instalaciones sanitarias y eléctricas.

En sentido contrario a los paneles de hormigón, las aberturas esbeltas y sin marcos ni dinteles se desdibujan en el paisaje como si no existieran límites entre interior y exterior, entre un ambiente y otro. Ejecutadas con

el sistema piel de vidrio en doble vidriado hermético y cámara de aire, se promueve la fluidez espacial, sin perder confort ambiental.

Imagen 14. El Cairel oeste. Bloque de dos unidades-muros, pantalla hormigón. Fuente: E3estudio

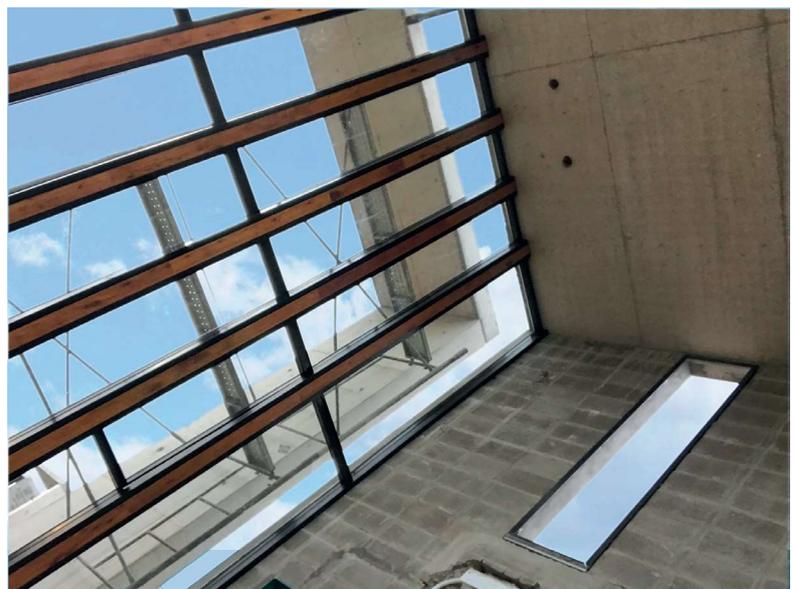


Imagen 16. El Cairel norte, avances de obra: unidades dúplex, parasoles. Fuente: E3estudio

Paralelamente, un sistema de parasoles de madera multilaminada conforman una doble piel que protege las aberturas y visuales privativas.

En el plano horizontal, finas láminas de hormigón liso conforman solados y cubiertas. Contrastan por su textura y parecen introducirse en el paisaje con audaces voladizos.

Logros

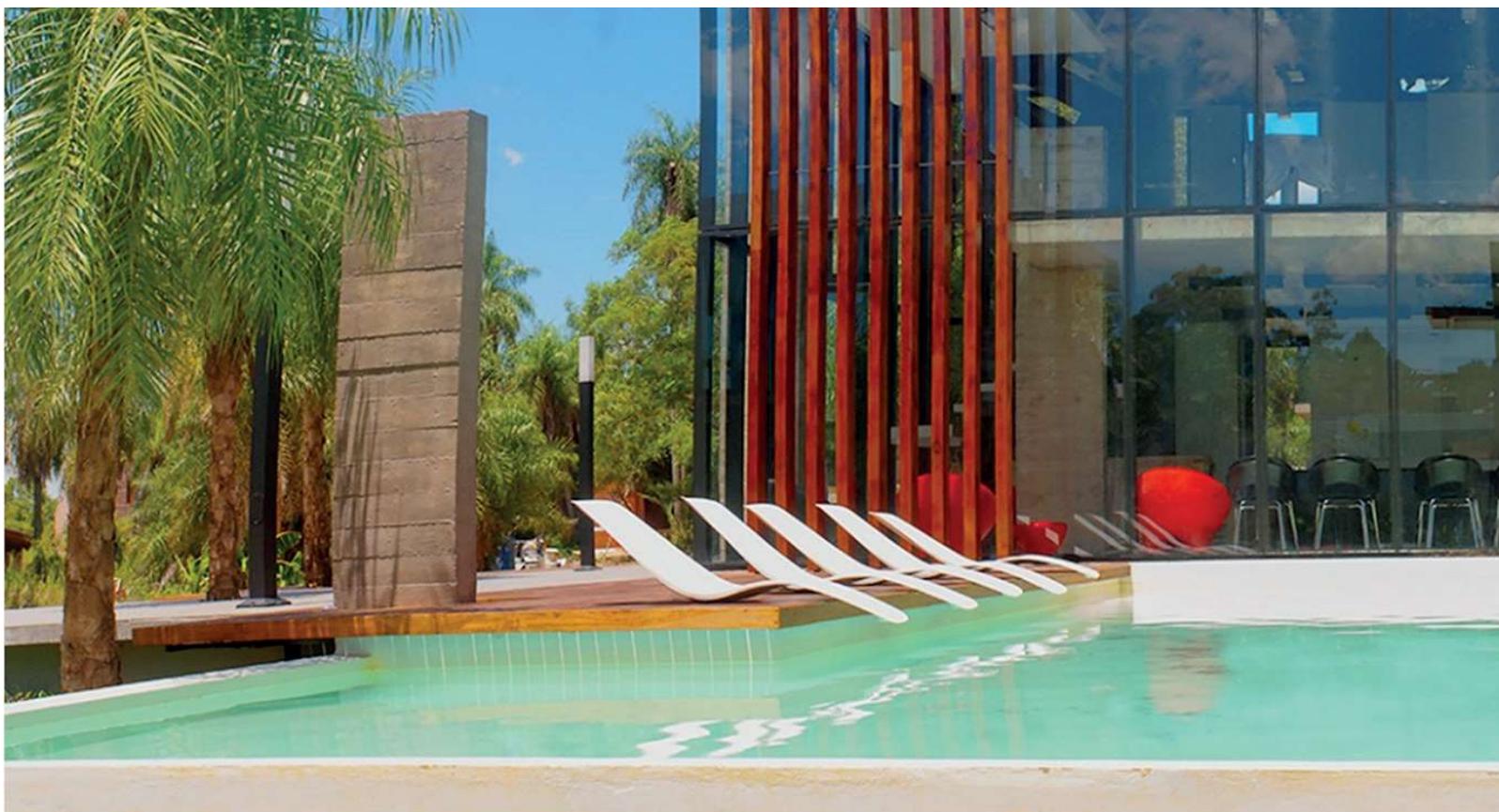
Hasta el momento el proyecto ha avanzado ejecutándose en sus primeras dos etapas con logros en amplios aspectos. En lo económico, la ejecución se pudo sustentar con la venta anticipada de unidades, cuyos futuros propietarios vieron en la modalidad de fideicomiso con administración hotelera grandes ventajas para el uso, mantenimiento y aprovechamiento económico de su propiedad. En lo tecnológico, este proyecto nos permitió investigar y experimentar métodos constructivos

y tecnologías no tradicionales en la materialización de viviendas de fin de semana.

En lo funcional, hemos podido desarrollar exitosamente tipologías residenciales adecuadas a un uso específico y proponer nuevas maneras de disfrutar del espacio propio y común. En lo morfológico, pudimos conjugar formas significativas y memorables asociadas al paisaje y a la estructura que las sustenta. En lo cultural, se comprobó que los propietarios y huéspedes de El Cairel se sienten cómodos y satisfechos con la experiencia de vivir espacios amigables, flexibles y confortables.

Años después de comenzar a trabajar en este emprendimiento, como estudio nos hemos fortalecido y perfeccionado en las técnicas y estrategias implementadas. Motivados por los logros obtenidos, continuamos en la búsqueda constante de desafíos arquitectónicos en cada nuevo proyecto.

Imagen 15. El Cairel oeste, panorámica: pileta y SUM de fondo. Fuente: E3estudio



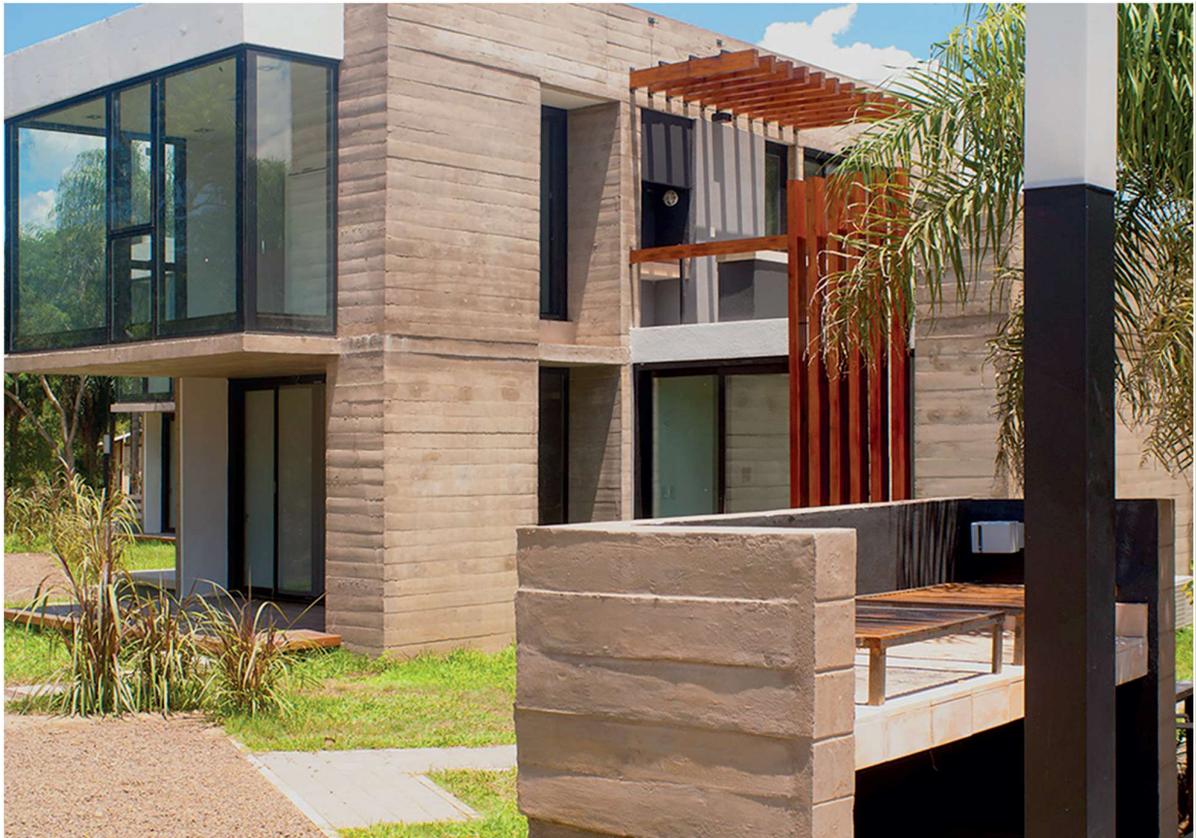


Imagen 17. El Cairel oeste, bloque de dos unidades-láminas de hormigón. Fuente: E3estudio

E3ESTUDIO. Breve referencia curricular

E3estudio es un estudio de arquitectura dirigido por los arquitectos Mg. Malena Pérez y Leandro Rosso. Desde el año 2004, junto con un amplio grupo de colaboradores, han trabajado en forma ininterrumpida proyectando y ejecutando obras en las ciudades de Resistencia, Corrientes, Paso de la Patria, Posadas e Iguazú. Los cometidos arquitectónicos que han tenido abarcan tipologías de diseño urbano, paisajístico, residencial, hotelería, comercial, agrupaciones, edificios en altura y equipamientos especiales. Su actividad profesional se complementa con actividades de investigación, docencia, dirección institucional y promoción de la arquitectura en el nordeste argentino.

