

## ARQUITECTURA

# Un prisma triangular de cara al río

## PROYECTO NACIONAL 200 DELLA PAOLERA

Los detalles técnicos de la torre que M|SG|S|S|S diseñó para IRSA en Catalinas. Las condiciones del lote que se aprovecharon para poner en valor las formas puras y el desafío de su ejecución.

Inés Álvarez  
ialvarez@clarin.com

El proyecto de 200 Della Paolera, las oficinas que IRSA inauguró hace unos meses, atravesó un proceso que culminó en plena pandemia. El diseño es del estudio M|SG|S|S|S, que en 2011 ganó el concurso para la construcción de una torre sobre el último lote disponible en Catalinas Norte.

“Es un edificio que tiene una matriz de terreno cuya volumetría y potencialidad de metros cuadrados coinciden con la forma: el lote triangular orienta su lado mayor al río. El proyecto resulta de la extrusión de esta forma”, sostienen sus autores. El núcleo está ubicado hacia el ángulo recto, de manera de liberar plantas de oficinas que así obtienen 70 metros de frente.

Las características del diseño impusieron un alto nivel de complejidad para DYCASEA, la constructora, desde donde explican: “La planificación de los recursos necesarios para

la ejecución de este proyecto fue el primer tema a organizar en esta obra que, con demoliciones y excavaciones en simultáneo, cubría toda la superficie del predio. Para esto, definimos etapas de ejecución y sectores auxiliares dinámicos para tareas de apoyo, como acopios, armado de encofrados y armaduras, entre otras”.

La constructora debió excavar hasta 18 metros de profundidad en una superficie aledaña a la costa del río, lo que implicó la depresión constante de la napa freática, a través de un anillo con 25 bombas de gran profundidad. Según detalla la empresa, en los tres lados del predio fue necesario colocar anclajes activos en la medida del avance de excavación, para asegurar y contener el empuje del suelo, principalmente contra la avenida Madero, con redes de servicios y alto tránsito pesado. Las fundaciones, en tanto, se conformaron con una platea ejecutada en etapas, de 3 metros de espesor promedio, de donde luego emergiría el núcleo central.

Por su parte, en Grupo SYASA, res-

SIGUE EN P.20

ALEJANDRO GOLDEMBERG



1

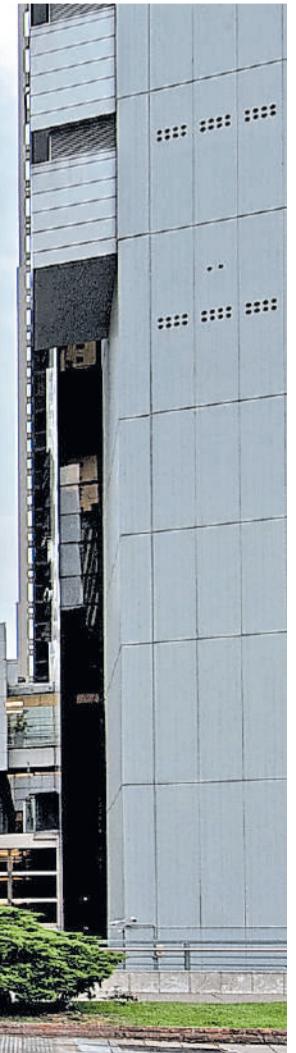
**1 IMPLANTACIÓN.** Sobre el último lote disponible de Catalinas Norte, el edificio de IRSA consolida esta zona que comenzó a edificarse en los setenta.

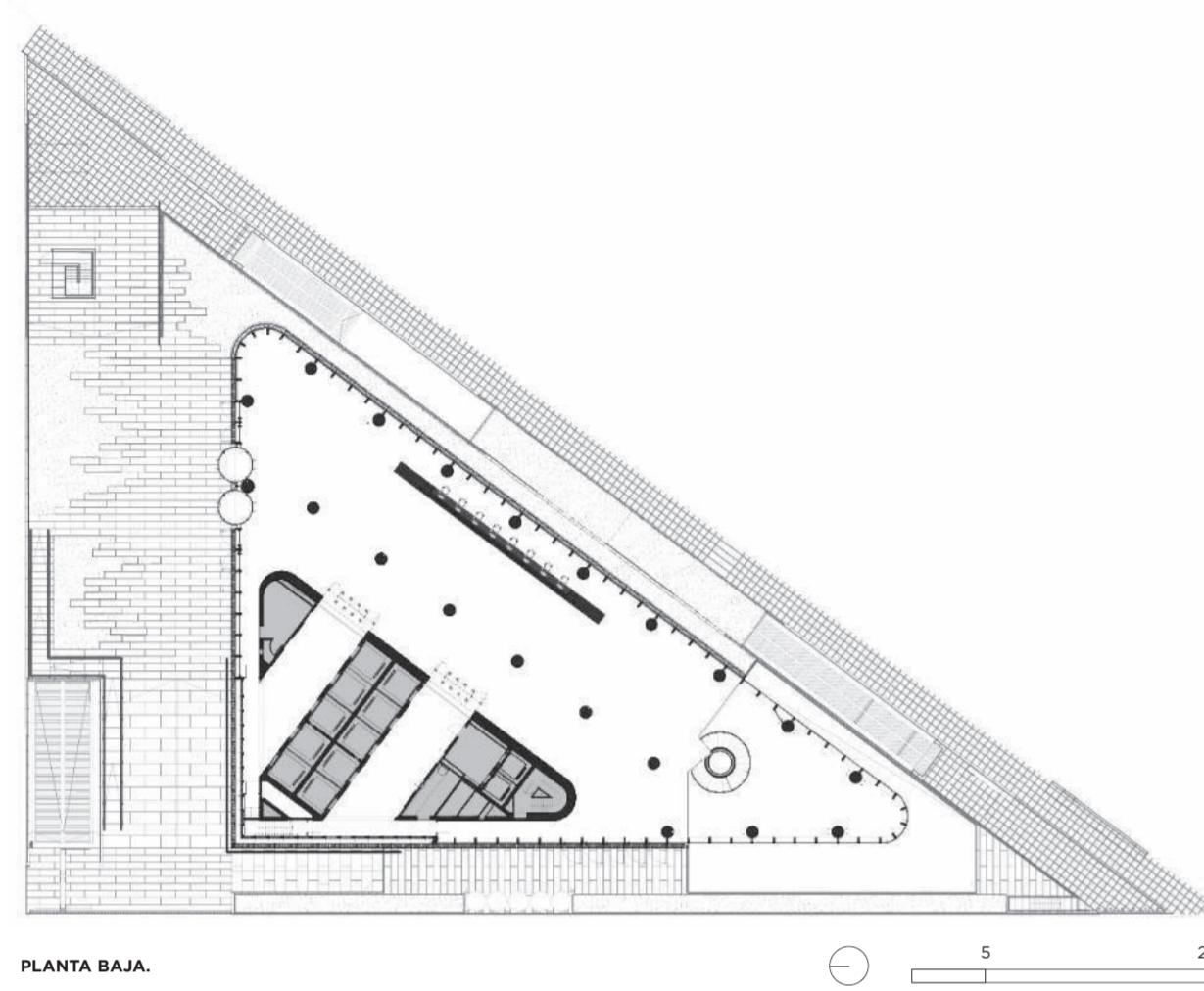
**2 CONSTRUCCIÓN.** Requirió una excavación de 18 m en una superficie triangular aledaña a la costa del río, lo que implicó la depresión constante de la napa freática.



## 200 Della Paolera

**Proyecto.** M|SG|S|S|S  
Manteola, Sánchez Gómez,  
Santos, Solsona, Vinsón arquitectos  
**Socios a cargo.**  
Joaquín Sánchez Gómez,  
Damian Vinson **Arquitecto**  
**asociado.** Juan Manuel  
Maseda **Dirección de obra.**  
Grupo SYASA **Contratista**  
**principal.** DYCASa empresa  
constructora **Colaborador.**  
Arq. Tomás Gatto  
**Interiorismo y diseño de**  
**fachada metálica.** Gerencia de  
Arquitectura IRSA,  
Propiedades Comerciales  
(Arq. Ezequiel Barenboim)  
**Cliente.** IRSA Inversiones y  
Representaciones Sociedad  
Anónima **Gerencia de**  
**Arquitectura IRSA.** Arq.  
Ezequiel Barenboim (Gerente),  
Arq. Sebastián Cardinali  
(Colaborador)  
**Gerencia de Obras IRSA.** Arq.  
Jorge Mandachain (Gerente),  
Arq. Eduardo Caivano  
(Colaborador) **Ingeniería.**  
AHFSA Ingenieros  
Estructurales **Instalación**  
**Sanitaria Gas e Incendio.**  
Estudio Labonia & Asociados  
Arqs. **Instalaciones**  
**Termomecánicas.** GF/ Estudio  
Grinberg **Instalación Eléctrica.**  
Ing. Ernesto Vignaroll  
**Iluminación.** Arq. Pablo  
Pizarro **Ingeniería en**  
**Fachadas.** Estudio Gigli/  
Andrés De Aguirre **Ingeniería**  
**Acústica.** Rafael Sánchez  
Quintana, Gustavo Basso  
**Tránsito.** Ing. Alejandro  
Langlois **Paisajismo.** Grupo  
Landscape Cora Burgin -  
Sebastián Mouzo  
**Diseño de Equipamiento.** Arq.  
Martín Zanotti **Superficie.**  
55.000 m<sup>2</sup> **Año.** 2020





PLANTA BAJA.

VIENE DE P.18  
ponsable del gerenciamiento de la torre, describen cómo se llevó adelante el proyecto y se le hizo frente a modificaciones en el diseño arquitectónico, las crisis económicas y, ya en el tramo final, la cuarentena. "Lo fundamental es establecer un 'Plan General de Trabajo', que consiste en identificar los hitos parciales relevantes y plantear el cronograma de contrataciones de acuerdo a la estrategia definida conjuntamente con IRSA", revela su presidente global, el Ing. Daniel Strumia.

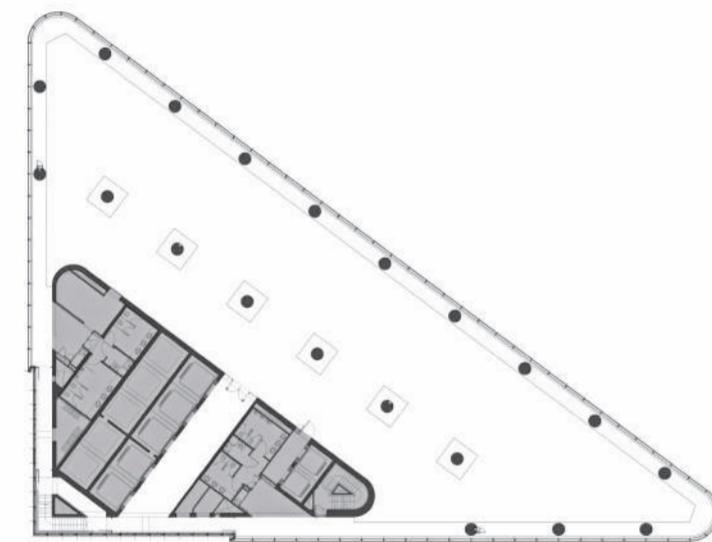
Los arquitectos propusieron que ambos vértices agudos resolvieran su encuentro a través de una curva en las esquinas, con lo que se logra darle un efecto continuidad a la fachada, algo que describen como "una decisión que asemeja al edificio a un ala de avión con cantos aerodinámicos". Por su forma angosta en las puntas, la torre se vuelve transparente, permitiendo ver de lado a lado cuando la luz solar se encuentra baja.

El basamento, que sigue los lineamientos de Catalinas Norte, se resuelve en piedra con vegetación incorporada y equipamiento público. La marquesina de acceso es una pieza miesiana de perfilería industrial que hace de corte ante la bajada de la piel de la torre hasta el cero.

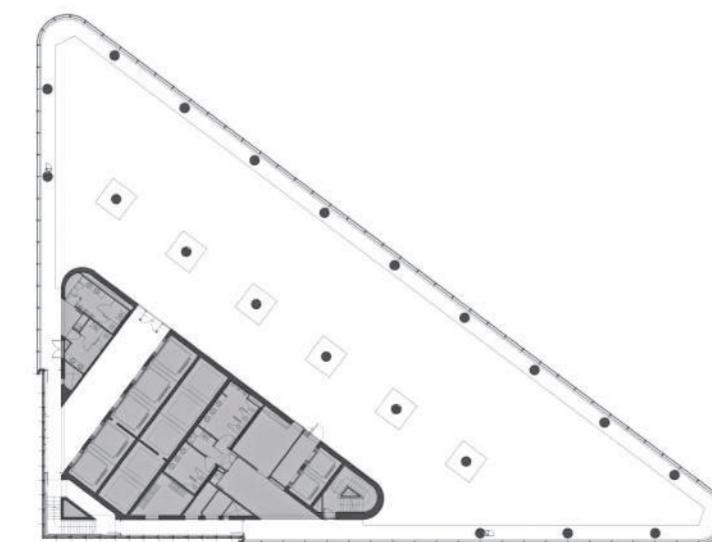
En tanto, el hall de acceso, de triple altura, aporta una escala fuera de serie al visitante. Esta espacialidad remata con una doble altura hacia abajo en la proa sur del edificio, con una escalera helicoidal como figura ecológica en la cuádruple altura.

En DYCASEA aseguran que la ejecución de la planta baja "fue uno de nuestros hitos: requirió encofrar en triple altura". En su caso, el objetivo trazado y logrado fue concretar un nivel completo por semana (1.500 m<sup>2</sup> de planta). "Esto implicó una coordinación y sincronización en doble turno, con tareas de día en armaduras y hormigón y de noche de encofrados: izaje y posicionamiento de moldes,

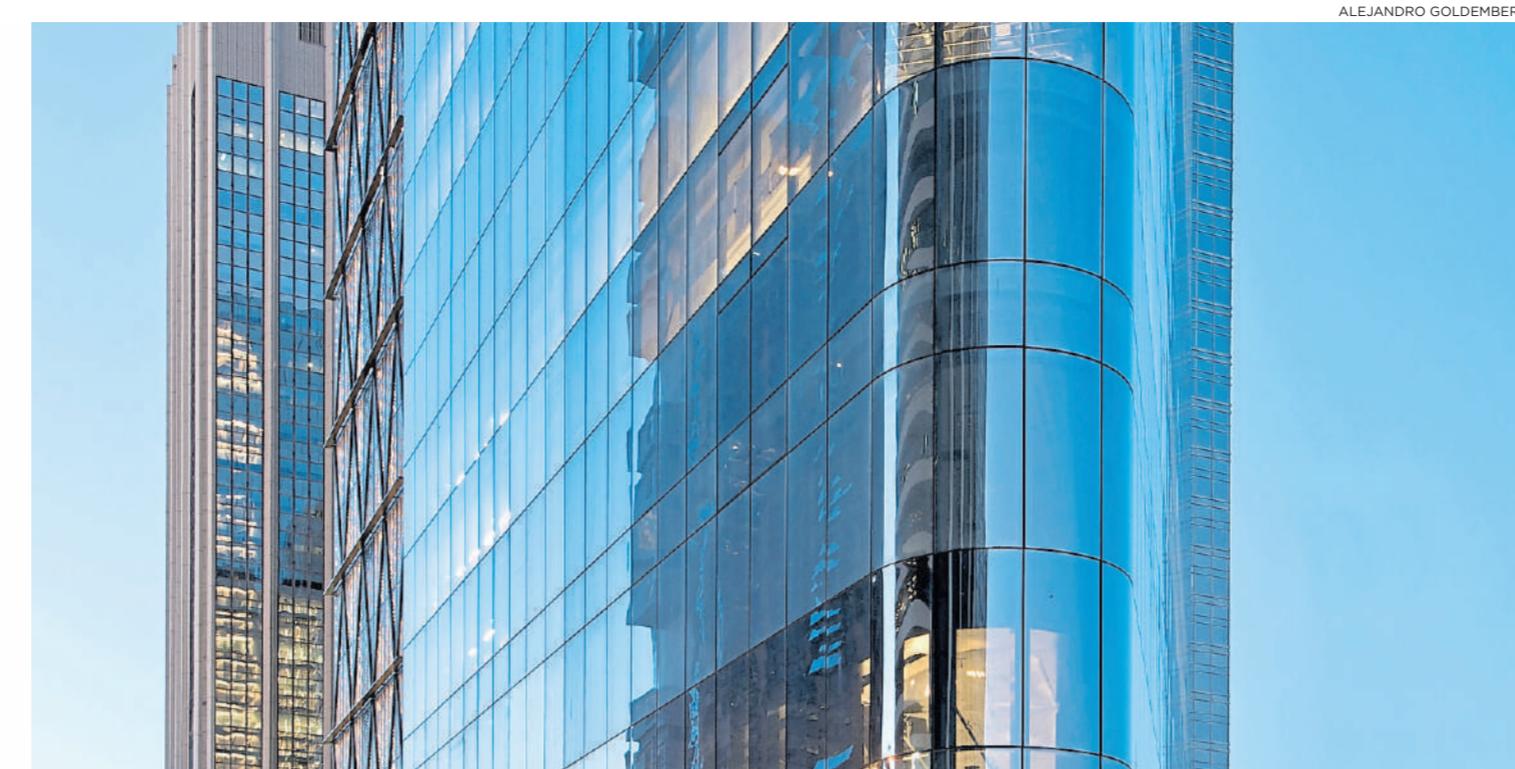
SIGUE EN P.22



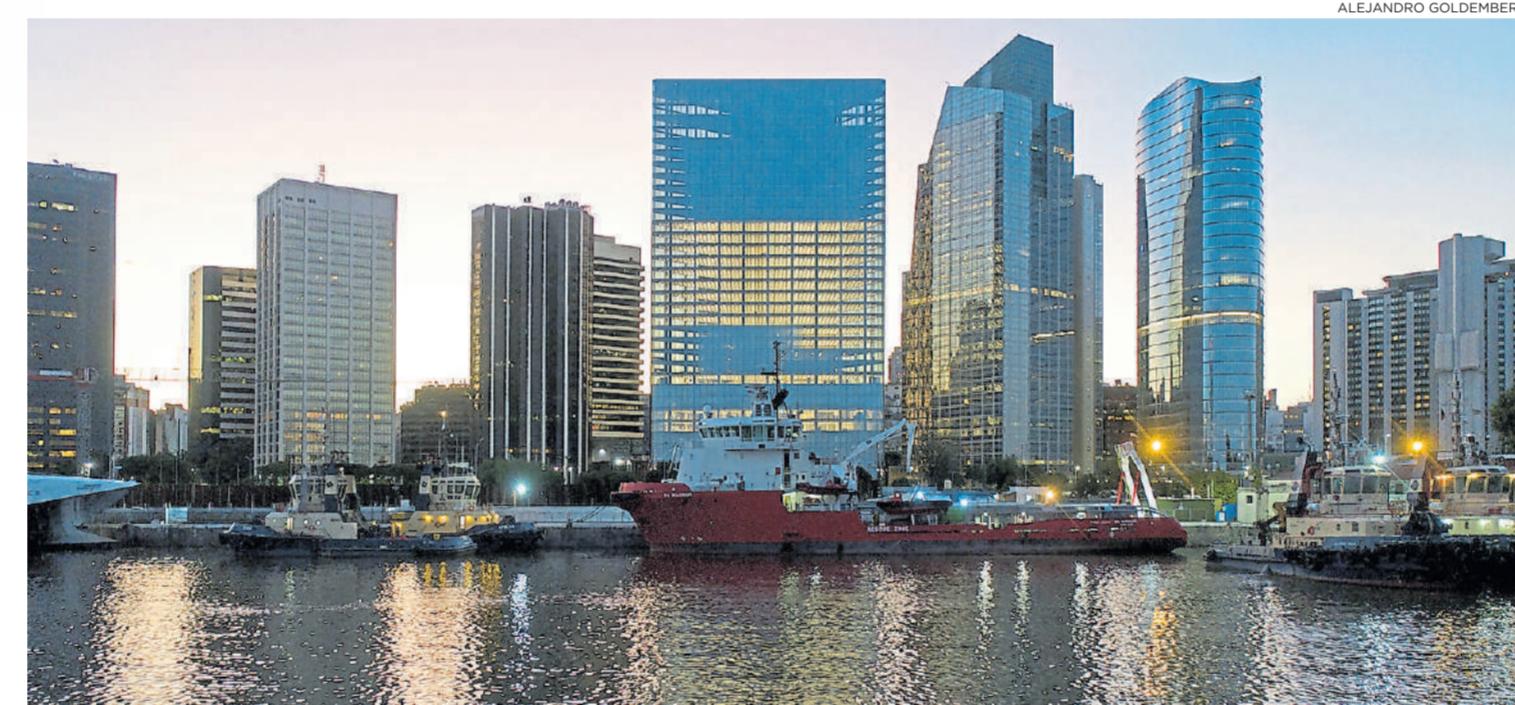
PLANTA TIPO.



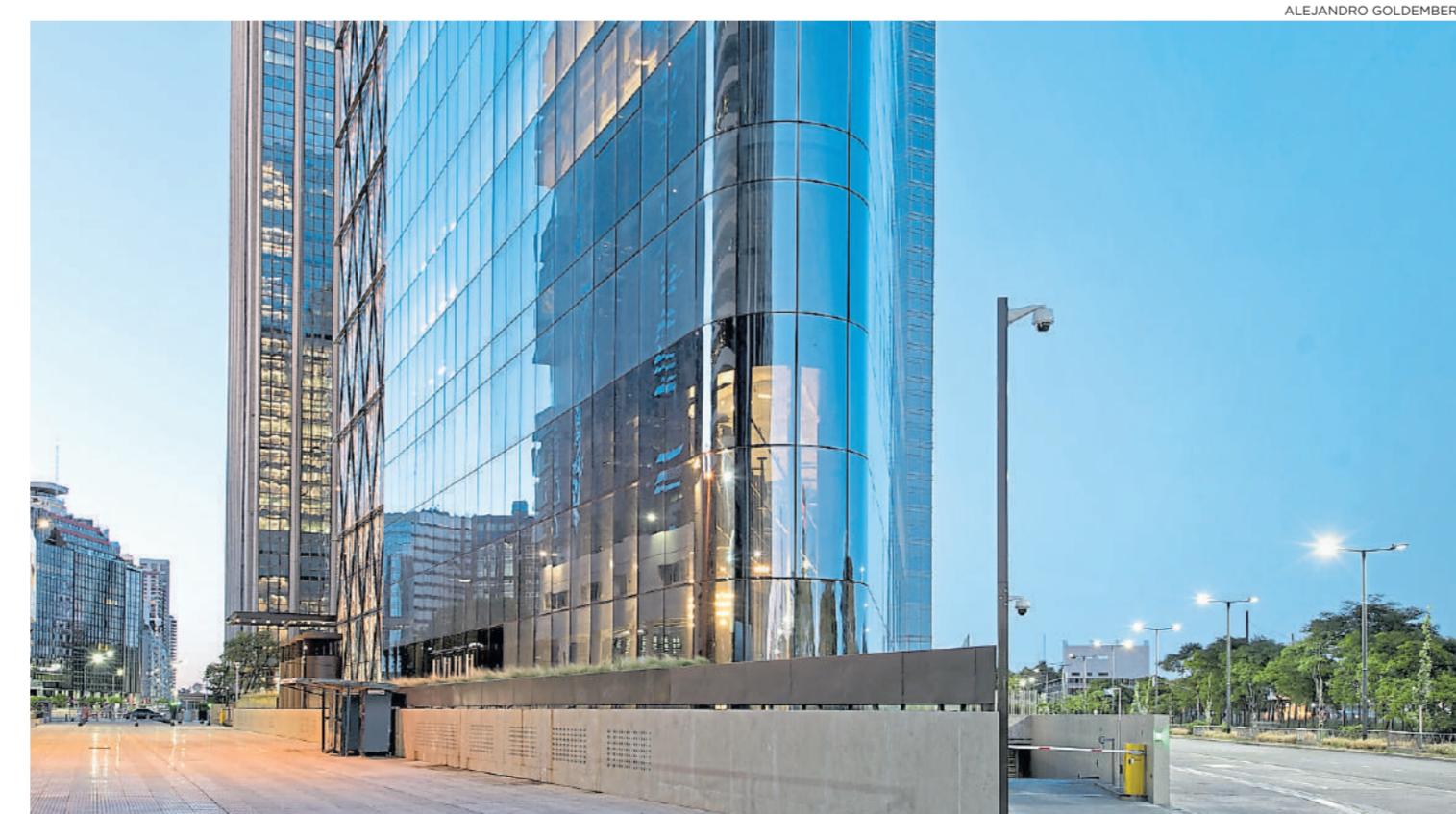
PLANTA REMATE.



VÉRTICES. Toman una forma curva que aporta continuidad a la fachada.



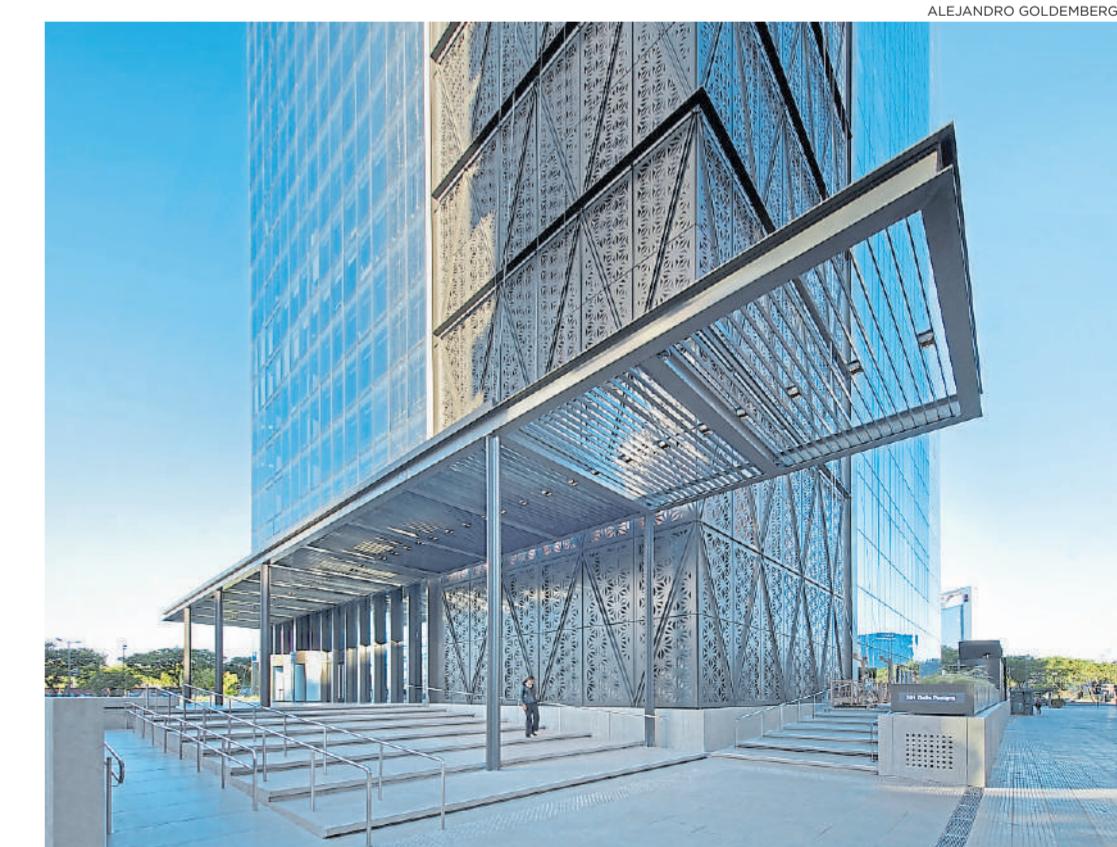
PERFIL. El lado más extenso del edificio tiene vistas al Río de la Plata.



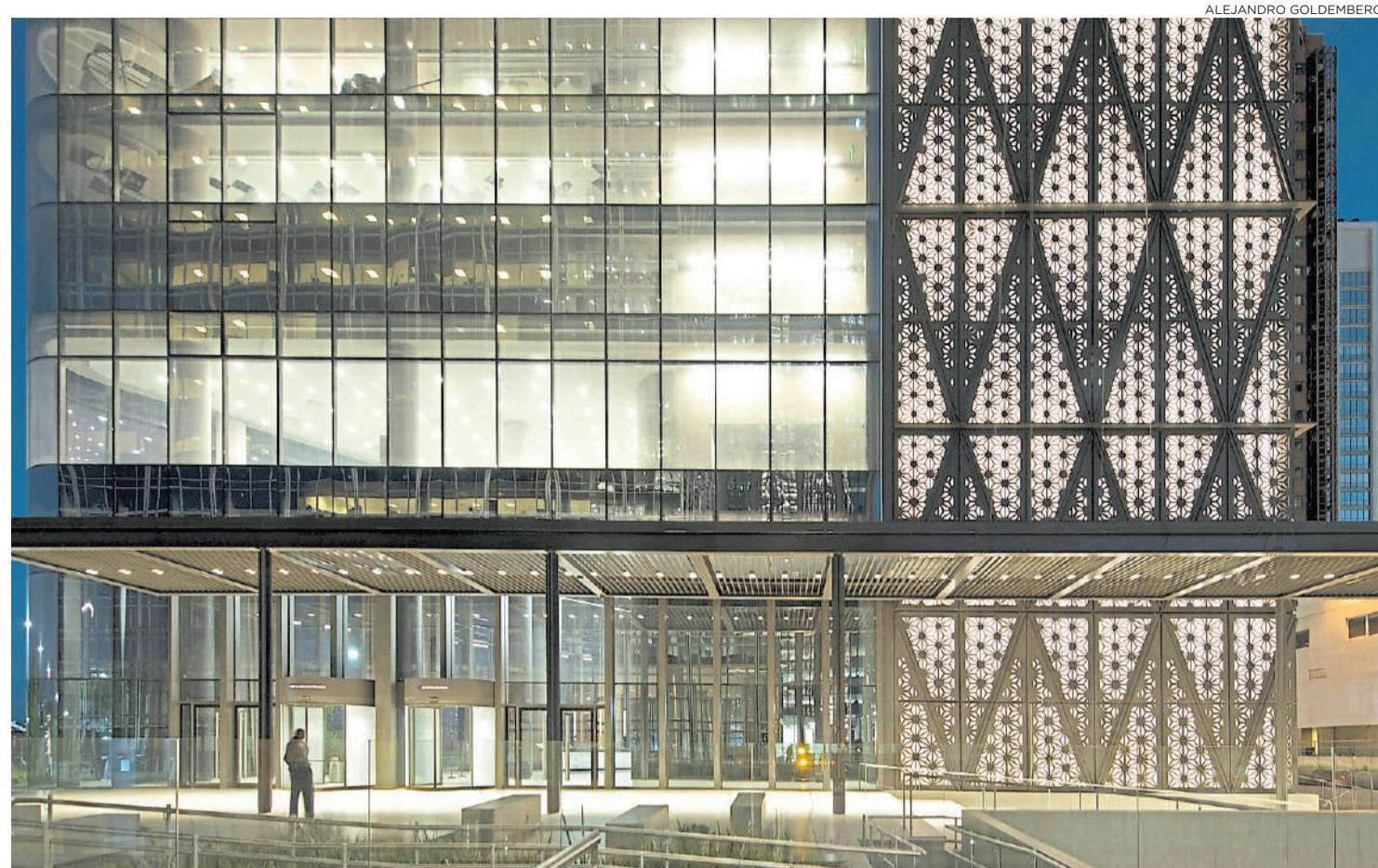
SEMEJANZA. Los autores comparan al edificio con el ala de un avión, con "cantos aerodinámicos".



OBJETIVO. Los proyectistas consideran que el edificio recupera el valor de las formas puras.



ACCESO. Cuenta con una pieza miesiana de perfilería industrial como marquesina.



**FACHADA.** De vidrio y chapa perforada iluminada por detrás, representa un quiebre en la materialidad dominante de la torre.

VIENE DE P.20  
para comenzar el ciclo nuevamente".

El emprendimiento se dividió en tres sectores: uno formado por núcleo, ascensores y escalera y dos destinados al resto de la planta. Estas tres etapas se fueron intercalando una tras otra, tomando poco más de 72 horas el ciclo de cada una, sin detenerse hasta llegar a la planta 32°.

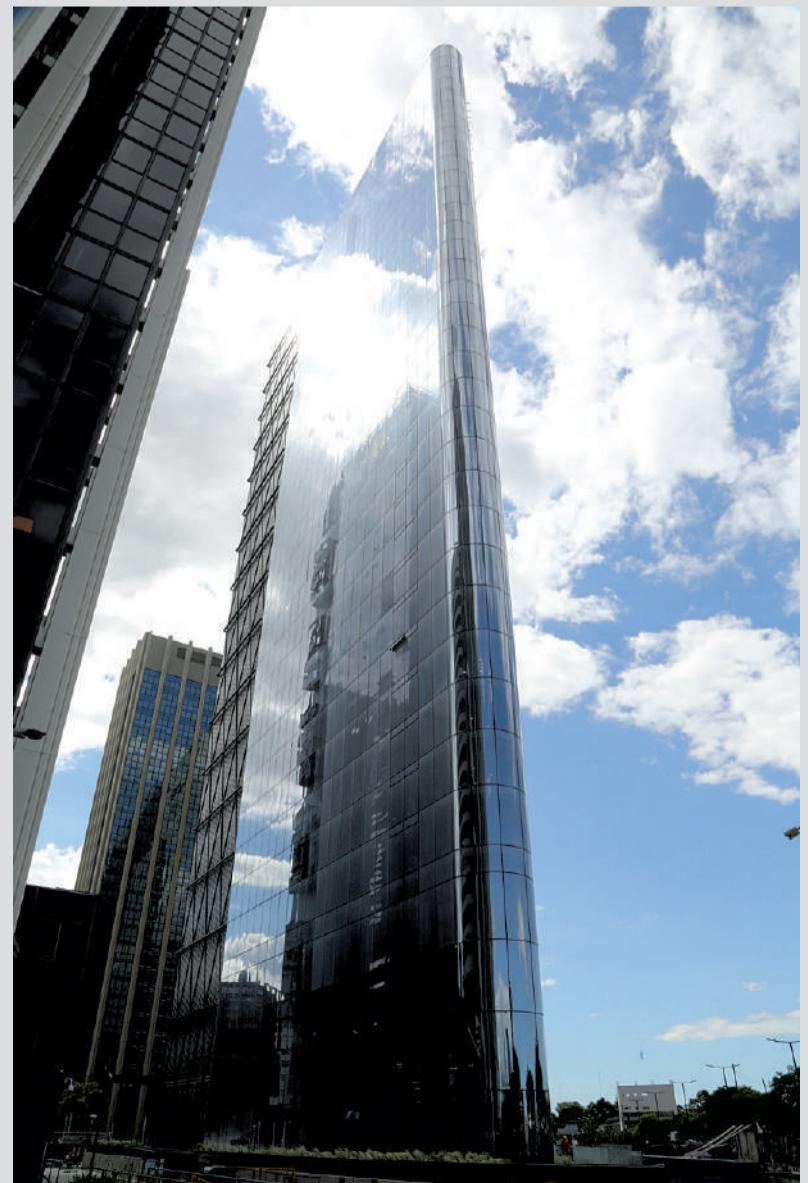
En cuanto a su metodología de trabajo, el ingeniero Strumia afirma que los procesos de gestión, evaluación, planificación y ejecución implementados "permitieron medir cualquier escenario crítico". Para eso, "SYASA cuenta con su propio Sistema Informático de Control de Gestión Gerencial, con el que almacena y consulta la información, además de reportar los avances de obra en tiempo real". Este sistema puede utilizarse sin necesidad de instalar un software, para "facilitar la comunicación fluida entre todos los actores".

Por otra parte, se establecieron lineamientos generales de calidad sobre los trabajos que debían realizar los contratistas de las obras e instalaciones, incluyendo a los proveedores directos de IRSA: "Todo ello se volcó en matrices de control, conformando el Plan de Inspección de Obra, que sirvió de bitácora para nuestro equipo profesional", aclara el Ing. Luis Fontana, gerente operativo de SYASA para Ar-



**Primera constructora Argentina en obtener el certificado en Antisoborno de acuerdo a los requisitos de la Norma ISO 37001**

[www.dycasa.com](http://www.dycasa.com)





**TRANSLÚCIDA.** Por su forma angosta en las puntas, es posible ver de lado a lado cuando la luz solar se encuentra baja.

**SOLE**  
COMUNICACIONES &  
MARKETING  
[www.solecomunicaciones.com.ar](http://www.solecomunicaciones.com.ar)



**PROA.** Con vistas a la ciudad.

gentina. "Ya desde la fase inicial de pre-construcción se afectaron cuatro profesionales con foco en la revisión y control del desarrollo del proyecto".

La empresa Xonet diseñó e instaló el sistema BMS, que contempla el monitoreo y control de los sistemas sanitarios, HVAC, distribución eléctrica e iluminación. Se utilizaron diferentes tecnologías de integración y controladores para puntos físicos. Para controlar los paneles retroiluminados de fachada se utilizaron las plataformas KNX y DALI, integradas al BMS. Los consumos eléctricos se integraron a la red y fueron reportados al sistema central de gestión de ener-

gía. Para soportar todas las tecnologías, se realizó una red de datos con "backbones" en fibra óptica.

La pandemia impactó en las pruebas de la puesta en marcha del edificio inteligente y en el ingreso para realizar trabajos de interiorismo. Así, durante el período final de la obra, "todas las empresas se enfocaron en cuidar la salud de los trabajadores", recuerda Fontana. En este sentido, se implementaron los protocolos de burbujas de equipos de trabajo, alternándose en la semana. Se ampliaron obradores, vestuarios y comedores para cuidar las distancias, y se ajustó la forma de traslado del personal.«

# xonet

Soluciones para edificios integrando y centralizando sistemas orientados al confort, la seguridad y la eficiencia energética.

[www.xonet.com.ar](http://www.xonet.com.ar) | [info@xonet.com.ar](mailto:info@xonet.com.ar)



**GRUPO  
SYASA**

Presente en los grandes proyectos, agradece a  
**IRSA INVERSIONES y REPRESENTACIONES S.A.**  
la confianza depositada en nuestra empresa.

**WWW.GRUPOSYASA.COM**