

**proyectar**  
Arquitectura y Construcción

# IBOSA ESTELLAE

## CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA





PROYECTO

# RESIDENCIAL IBOSA STELLAE

CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA



Benjamin Cano y Diego Escario

El corazón de Madrid late con fuerza gracias a la regeneración urbana y residencial de su emblemática zona Mahou-Calderón, ubicada en Madrid Río, el gran parque urbano construido sobre el soterramiento de la vía M30, que integra diversos distritos de la capital. Uno de sus proyectos arquitectónicos más ambiciosos es IBOSA Stellae, diseñado por CANO Y ESCARIO Arquitectura para el Grupo IBOSA. Su perfil escalonado, elegante y vanguardista forma parte del ADN de los arquitectos Benjamín Cano y Diego Escario, quienes han abordado este proyecto manteniendo “siempre el diálogo formal y profundo como objetivo, tanto con el entorno como con la historia”, y con “vocación de aportar una nueva forma de vivir en la ciudad con edificios de gran calidad”.



# La nueva estrella de la capital

**E**l nuevo proyecto residencial IBOSA Stellae se encuentra en el Paseo de los Pontones 41, en el barrio Imperial del distrito de Arganzuela, cerca de la prolongación de Madrid Río y del histórico 'Madrid de los Austrias'. Su construcción, finalizada en junio de 2024, forma parte de la estrategia urbana que pretende dotar a la capital de un nuevo desarrollo, para transformarla en una ciudad más cercana, cohesionada, habitable y, por supuesto, sostenible. Como parte de dicha estrategia, en 2019 arrancó la Operación Mahou-Calderón que ha permitido reconvertir una zona industrial que había quedado infrutilizada (si bien antaño tuvo sus momentos de gloria gracias a la actividad de la fábrica de cerveza Mahou y al

estadio Vicente Calderón -demolidos en 2011 y 2019, respectivamente-), en una nueva área residencial y comercial, rebautizada como 'Ribera del Calderón'. Así, en 2019 salieron a la venta seis terrenos que se vendieron en escasos meses, y plantearon diferentes pero sofisticados proyectos arquitectónicos y urbanísticos destinados a edificación residencial (también comercial), tanto en régimen de cooperativa como de venta libre colectiva, que es el caso de las viviendas de la urbanización IBOSA Stellae, cuyo proceso de escrituración se ha realizado entre los meses de octubre y noviembre de 2024. Así lo explica el arquitecto Diego Escario, socio director del estudio y responsable de la dirección de obra del Stellae: "El edificio se enclava dentro de





la operación de regeneración urbana del ámbito de la fábrica de cerveza Mahou y el Estadio Vicente Calderón, donde se proyectan 10 manzanas residenciales con vocación de aportar una nueva forma de vivir en la ciudad con edificios de gran calidad”; una visión que apuesta por la innovación, la eficiencia, la calidad de los materiales y de las soluciones dispuestas, además de por una estética moderna y funcional.

El inmueble IBOSA Stellae se extiende sobre 5.585,70 m<sup>2</sup> de la parcela RC2 del nuevo ámbito ‘Ribera del Calderón’, y consta de 39.185,08 m<sup>2</sup> de superficie construida que conforman 216 viviendas de entre 1 a 4 dormitorios, con plaza de garaje, trastero y terraza. Además, cuenta con espacios comunes ubicados en el patio interior y en zonas estratégicas de la planta baja y del ático, que “cobran una importancia no contemplada en el antiguo Madrid -explica el señor Escario, afirmando a continuación que- “(...) la socialización vecinal se ha incorporado ya en estos desarrollos urbanos”.

En concreto, los espacios comunes referidos son una piscina, un gimnasio, un coworking o biblioteca, una zona de juegos infantiles, y un envidiable rooftop destinado a gastroteca y zona chillout. Cada uno de ellos se ha tratado de forma particular y en conjunto para aportar una experiencia única, como apostilla

**<< Se ha buscado evitar la sensación de manzana cerrada y que la interconexión con la ciudad sea cierta >>**

el prestigioso arquitecto: “El tratamiento de las zonas comunes del edificio ha tenido un diseño especialmente cuidado, con espacios de doble altura, falsos techos con ranurados y texturas cálidas, gran conexión de los espacios en los soportales, y una conexión visual directa con las calles y parques colindantes”. De este modo, como explica a continuación, “se ha buscado evitar la sensación de manzana cerrada y que la interconexión con la ciudad sea cierta”, cumpliendo de este modo con las premisas de mejorar la calidad de vida de sus residentes y potenciar tanto la convivencia vecinal como su relación con el entorno castizo del Barrio Imperial. Resumiendo, estos espacios comunes aportan un valor social extra al fomentar experiencias lúdicas, culturales e incluso gastronómicas a sus residentes, pero sin pretensiones de crear una comunidad cerrada o excluyente; más bien lo contrario: “también se han diseñado conexiones de las zonas comunes interiores con los parques y

calles de la ciudad, como son la gran abertura en el lado sur de la manzana, y las laterales de doble altura a Paseo de Los Pontones”, tal y como puntualiza el arquitecto.

Entrando en los pormenores de la construcción, la normativa define este sólido compacto como “una manzana cerrada de 6 alturas más ático, con un bloque de 11 alturas en su extremo sureste para adecuarse a los fuertes desniveles de la parcela”. Esta particularidad ha incidido en el sólido hermético, al que se le ha conferido ‘dinamismo’ aplicándole criterios de mejora de soleamiento y de calidad ambiental.

Entre las medidas especificadas descritas en la Memoria del Proyecto, para asegurar la estanquidad y protección contra infiltraciones de aire y agua, figuran la elevación de la altura libre de la planta baja, creando soportales y espacio para futuros locales comerciales; la apertura de la manzana por el alzado sur-suroeste hacia las zonas verdes que confluyen en Madrid Río (conocido como uno de los ‘pulmones verdes’ de Madrid), abriendo vistas hacia el exterior; el escalonamiento acentuado en las fachadas Sur para crear amplios áticos estratégicamente orientados con terrazas descubiertas, y mejorar el soleamiento de las viviendas y zonas verdes que dan al interior del patio; y el modelado de las zonas

verdes comunitarias mediante un tapiz vegetal que discurre por la topografía irregular del inmueble; y como último apunte, para dotar de permeabilidad la manzana y de eficiencia al edificio urbano, se han dispuesto amplios huecos en planta baja que favorecen la ventilación interior, la visión hacia el exterior y la conexión con las calles que enmarcan la manzana IBO-SA Stellae, con la participación de la empresa de inversión inmobiliaria BENTALLGREEKOAK y la constructora FERROVIAL.

Sobra decir que, en una ciudad urbanísticamente saturada como Madrid, donde la demanda de vivienda nueva supera con creces a la oferta, y donde la ubicación del inmueble resulta clave para conciliar vida personal, familiar y laboral; contar con proyectos residenciales de esta magnitud fomentará la llegada de nuevas actividades comerciales y revitalizará esta emblemática zona de la capital. De hecho, la edificabilidad comercial asociada a la parcela RC2 del Stellae, contempla locales que se abren hacia el exterior, especialmente en el Paseo de los Pontones. Dada la inclinación de la rasante con pronunciados desniveles, se han creado entreplantas de acceso con dobles alturas, niveladas mediante forjados. En concreto, según refleja la Memoria del Proyecto, “los locales ocupan la totalidad de la crujía (17 metros)”, y contarán con una zona de →





aparcamiento diferenciada de la residencial, con dos salidas previstas para cumplir con la normativa que rige sobre “los garajes de más de 6.000 m<sup>2</sup>”.

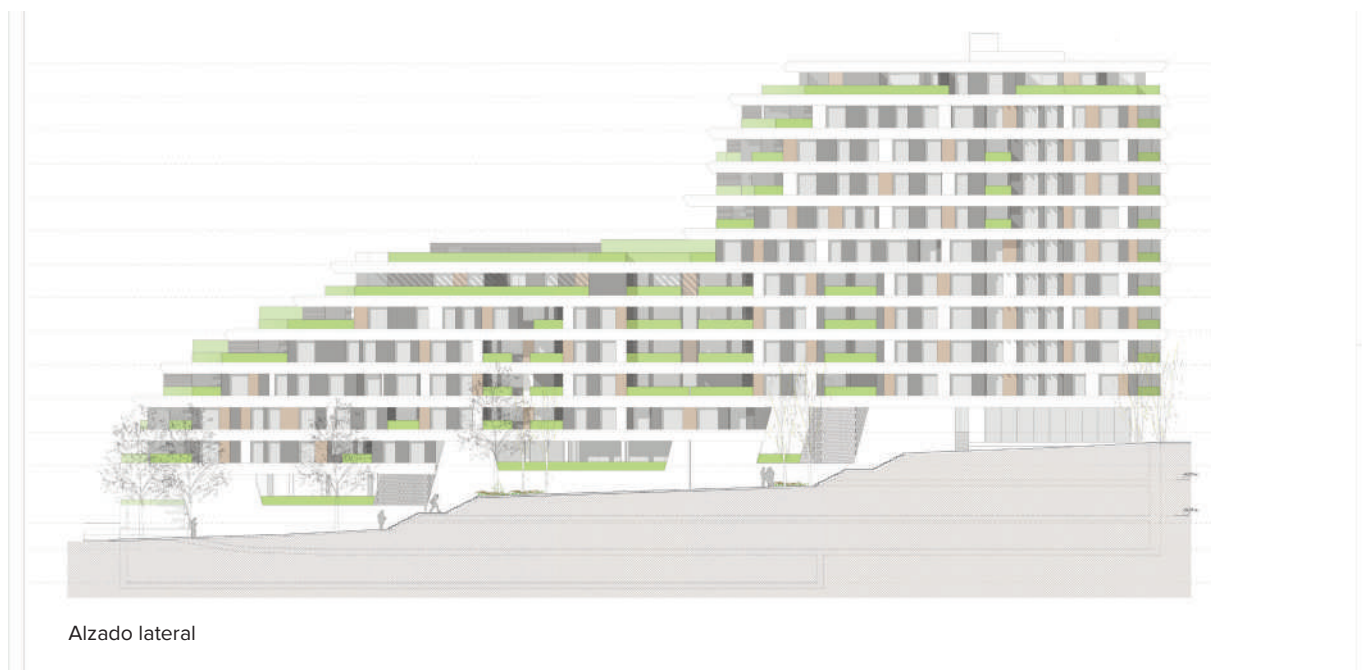
Al contemplar la magnitud de este innovador proyecto residencial, y sabiendo que se yergue sobre un solar demolido en un enclave urbano céntrico, cabe sospechar que su diseño, planificación y posterior desarrollo tuvieron diferentes desafíos, algo que confirman los propios arquitectos: “Los condicionantes en este proyecto han sido por un lado de tipo urbanístico, al tener limitaciones volumétricas, y, por otro lado, por la topografía que aportaba un desnivel de más de 7 metros en el que había que implantar un edificio de gran tamaño”. Además, debido a la proximidad del inmueble al casco histórico y cultural de Madrid, y a su potencial impacto en el entorno, se requirió la aprobación de “la envolvente del edificio” por parte de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CI-PHAN), tal y como detalla el arquitecto.

La cara exterior del edificio es una doble fachada que ofrece múltiples beneficios en términos de eficiencia energética, confort térmico y acústico, y presenta acabados diversos, como “composites aluminio o madera tecnológica”. En este sentido, el estudio de arquitectura ha apostado por materiales que garantizan “durabilidad, calidad de acabado, así como la eliminación de puentes térmicos,

siendo soluciones probadas y sencillas”, tal y como se describe en la Memoria Técnica. Por otra parte, planificar un edificio tan peculiar ha requerido un estudiado diseño arquitectónico capaz de adaptar diferentes usos y necesidades, sin el requerimiento de cambios estructurales significativos; y por supuesto, de merecer el control de costes y plazos, favoreciendo la calidad de los procesos. Para ello, el estudio menciona dos soluciones, un “diseño y distribución de planta modular, seriada”, y la seriación de piezas para los aseos, las cocinas y paños completos.

En la cara interior se enuncian “soluciones testadas”: muro de medio pie de ladrillo en fachada, con tradicional trasdosado aislado (favoreciendo el confort térmico y acústico del interior); y sistemas de tabiquería en seco, →

**<< Las formas escalonadas postulan la libertad de obedecer a la función de creación de grandes terrazas y generar volúmenes >>**




Alzado lateral



Una tecnología a la altura de los objetivos de **desarrollo sostenible**

Orona ha contribuido con sus ascensores a la obtención del **certificado BREEAM** de este proyecto



 Ibossa Stellae Madrid





## FICHA TÉCNICA

- **Situación:** Pso. De los Pontones, 41. Madrid. España.
- **Cliente:** Grupo IBOSA.
- **Superficie:** Parcela. 5.585,70 m<sup>2</sup> / Construida. 39.185,08 m<sup>2</sup>.
- **Tipología:** Residencial colectiva libre. 216 viv. De 1 a 4 dorm.
- **CFO:** 14/06/2024
- **Fotografía:** Álvaro Viera Architectural Photography <https://alvaroviera.com/>
- **Arquitectos:** Cano y Escario Arquitectura.
- **Equipo Cano y Escario:** Diego Escario, Benjamín Cano, Mario Sanjuan, Juan Pedro Montero, Juan Francisco de la Cruz, Emilio Díaz Pérez, Rafael Clemente Sánchez, Anna Susanna Morales Lee.
- **Colaboradores:** Valladares Ingeniería, Projecta.
- **Dirección de Obra:** Diego Escario.
- **Dirección de Ejecución:** Miguel Ángel Gibello Liberal.
- **Coordinación de Seguridad y Salud:** Antonio Gallardo. Q-Safety.
- **Empresa Constructora:** Ferrovial.
- **Calificación Energética:** A.
- **Certificación de Sostenibilidad:** BREEAM.

Fuente: Cano y Escario Arquitectura

“que garantizan unos acabados excelentes, con un control de costes comprobado”, según se indica en la Memoria.

A primera vista, la nueva ‘estrella’ madrileña deslumbra con un estilo arquitectónico vanguardista con un perfil del escalonado y singular que, lejos de ser un capricho estético, esconde un propósito mucho más altruista, tal y como desvela el arquitecto Diego Escario: “Efectivamente las formas escalonadas postulan la libertad de obedecer a la función de creación de grandes terrazas y generar volúmenes que tan solo obedecen a condicionantes

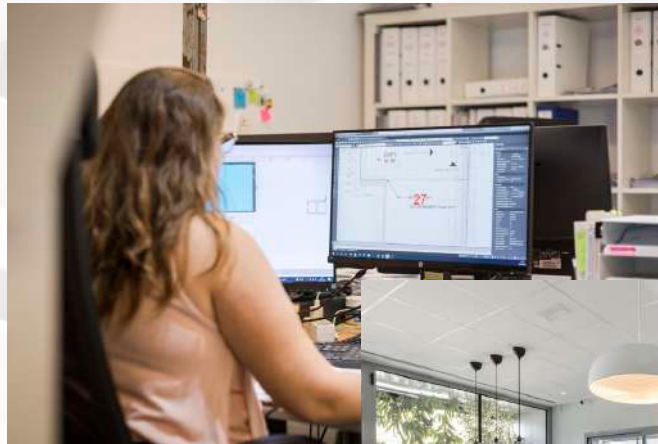
funcionales y a la implantación en una topografía inclinada hacia el río”. Por otra parte, prosigue, “las cornisas poliédricas que conforman la envolvente interpretan las cornisas del Madrid antiguo con una ‘visión neoplástica’, que huye intencionalmente de cualquier referencia al clasicismo”. La aludida ‘visión neoplástica’ es, a nuestro entender, una sutil forma de reivindicar la simplicidad y pureza que emana de este diseño, con total ausencia de elementos decorativos superfluos, y con predilección por líneas rectas, formas geométricas básicas, superficies planas y el uso de la asimetría en la disposición de los elementos para crear →



# Líderes en Carpintería de Aluminio



Ibossa Stellae / Cano y Escario Arquitectos



Torre Australis / Martín de Lucio Arquitectos



Almadra II/Architecture by Roberto García

## al servicio del arquitecto en proyectos singulares

Confianza, profesionalidad y una experiencia de más de 30 años, trabajando con los principales fabricantes

### Servicios

- Carpintería de aluminio
- Fachadas Ventiladas de Composite
- Lucernarios
- Fachadas Muro Cortina
- Cerramientos Interiores



ALUDECO METALICAS S.L.  
966 655 596

30<sup>aludeco</sup>  
ANIVERSARIO





un equilibrio visual dinámico. Sin duda alguna, el edificio IBOSA Stellae, moderno y elegante del estilo contemporáneo de arquitectura equilibrada entre tecnología y sostenibilidad, responsable y de alta calidad” es el sello que el estudio Cano y Escario ARQUITECTURA imprime en cada uno de sus proyectos.

Volviendo a la mencionada línea de cornisas (que hacen las veces de protecciones solares), han sido fabricadas con versátiles piezas de GRC (Glass Reinforced Concrete) para modelar la sencilla pero efectiva geometría que las distinguen de los edificios colindantes, ya sean de nueva construcción, o de los años 80. Además, según detalla la Memoria Técnica, ofrecen cohesión frente a la segmentación volumétrica propiciada por el desnivel natural de la parcela donde se asienta el inmueble.

En cuanto a los recursos de cómputo de edificabilidad, “agotada” según Memoria, se han aprovechado al máximo cumpliendo con el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), especialmente en los espacios comunitarios solicitados en el pliego -anteriormente mencionados-, mediante el “uso de 50 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial”, para dotarlos de

## << El proyecto se modeló mediante tecnología BIM >>

dimensiones adecuadas. Además, se ha vinculado el ámbito de tendero a la terraza para minimizar, maximizando en lo posible la superficie construible de cada vivienda, respetando “de forma escrupulosa, todos los parámetros urbanísticos a los que está sujeta la parcela [...], quedando en todo momento dentro de la envolvente del sólido capaz máximo”.

Vistos los aspectos más tangibles del proyecto IBOSA Stellae, pasamos a las tecnologías e innovaciones que los arquitectos Benjamín Cano Domínguez y Diego Escario Travesedo han implementado en su desarrollo y que, además, definen la forma de trabajar de su estudio desde que lo fundaron en 1988. De hecho, su interés por estar a la vanguardia profesional les ha permitido, treinta y siete años después, posicionarse entre los 100 mejores estudios de arquitectura del mundo según el prestigioso ranking ‘WA100 de 2024’ de la revista Building Design. Una de sus herramientas utilizadas -y de uso habitual desde hace años para el diseño de



proyectos complejos y la gestión de las construcciones- es la tecnología BIM (Building Information Modeling), tal y como afirma el señor Escario: “Efectivamente, todo el proyecto se modeló mediante tecnología BIM, lo cual ha facilitado en buena medida la coordinación de los oficios en obra”. También apunta que “las cornisas que recorren las fachadas del edificio, se han podido fabricar gracias a los modelados REVIT”, es decir, utilizando la herramienta de software desarrollada por Autodesk, para implementar ‘BIM’.

Entre las ventajas de crear desde cero un proyecto arquitectónico figura, sin duda, el acometer todas las medidas pertinentes para cumplir con la normativa de la Unión Europea que persigue la creación de edificios de consumo energético casi nulo (nZEB, Nearly Zero Energy Buildings), a través de la Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (EPBD). En este sentido, IBOSA Stellae cumple, como demuestra su ‘Calificación Energética A’. Entre las medidas citadas en la Memoria Técnica figuran el “análisis de gestión del ciclo de vida de las materias primas a utilizar, con el objetivo de reducir la generación de residuos y emisiones”, el uso racional del agua y la energía, y la protección del medio ambiente en el que se asienta el edificio. Diego Escario destaca algunos elementos

clave para la sostenibilidad del edificio: “Sin duda, la protección solar pasiva que aportan las cornisas protagonistas de la envolvente, así como los vuelos de las terrazas, y la generación de energía mediante aerotermia”. Además, se describen diferentes medidas pasivas y activas también adoptadas en la Memoria de Obra, como el aislamiento y protección contra la radiación solar en fachadas y cubierta; el estudio de la luz natural y la utilización de sensores para disminuir el uso de energía eléctrica; la mejora de la eficiencia energética mediante instalaciones de alta eficiencia y el uso de energías renovables; una ventilación controlada, mediante la renovación de aire y la recuperación de calor; la utilización de tecnología que favorece un importante ahorro del agua, y la reutilización de aguas pluviales; y la centralización de instalaciones en los sótanos, “con un sistema de distribución en candelabro desde el nivel de sótano 1” -apunta el documento técnico-, para el abastecimiento de agua, la calefacción y la climatización, en combinación con aerotermia, tecnología anteriormente destacada por el arquitecto, y cuyo propósito es el de asegurar el confort térmico y la sostenibilidad del edificio.

Semejante ‘currículum’ ha permitido obtenerla prestigiosa certificación BREEAM (Building →





## PROVEEDORES INDUSTRIALES / MATERIALES

Juegos infantiles: **AGAPITO URBAN INDUSTRIES**  
 Carpintería aluminio: **ALUDECO METALICAS**  
 Carpintería aluminio fabricante: **CORTIZO**  
 Carpintería madera: **ARHISA**  
 Aluminio instalación: **DARDO CENTRO INTEGRAL DE MECANIZADOS,**  
 Aluminio fabricante: **MECANIZADO ALUICOIL/LARSON**  
 Cocinas: **GAMA DECOR**  
 Domótica: **ID PROYECTOS DOMOTICA**  
 Instalaciones fontanería: **IHF**  
 Cubiertas: **IMPERNOR Y ASBITRA ASOCIADOS**  
 Instalación eléctrica: **INGEDOM**  
 Instalaciones Detección y PCI: **MINTEC INSTALACIONES**  
 Ascensores: **ORONA**  
 Solado madera: **PAVIMENTOS ORTIZ**  
 Jardinería: **PINEDA GLOBAL DESIGN**  
 Pinturas: **PINTURAS CIRCULO**  
 Instalaciones climatización: **PULL ENERGY**  
 Solados y alicatados: **REVESTIMIENTO ECOGRES**  
 Fachada SATE: **REVESTIMIENTOS J.FCO AGUILAR**  
 Carpintería madera: **TAMARSA**

Sanitarios: **DISCESUR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**  
 Panelados madera de zonas comunes: **EXIT GLOBAL MARKETING**  
 Compartimentación incendios: **JULFER**  
 Mobiliario zonas comunes: **MAISONS DU MONDE ESPAÑA**  
 Griferías: **NOKEN DESIGN**  
 Solado cerámico: **PAVIMARSA**  
 Ladrillos y material de agarre: **PORCELANOSA**  
 Mallazo: **ACEROS PARA LA CONSTRUCCION**  
 Canaletas y rejillas: **ACO PRODUCTOS POLIMEROS**  
 Terrazo: **BEDYFA**  
 Shower Deck y lechadas: **BUTECH BUILDING TECHNOLOGY**  
 Ladrillos y material de agarre: **CERAMICOS TORRES**  
 Adoquín: **COMERCIAL MARTIN TRON**  
 Canaletas, tuberías y canaletas garaje: **CONDUCCIONES DE SANEAMIENTO INTEGRADO**  
 Sanitarios y cerámicos: **DISCESUR MATERIALES DE CONSTRUCCION Y DECORACIÓN**  
 Listones madera zonas comunes: **EXIT GLOBAL MARKETING**

Áridos: **FIELGON**  
 Spa: **FJ MANTEYSA**  
 Material para vados: **GRANITOS HNOS. DEOGRACIAS SANABRIA**  
 Máquinas gimnasio: **GYMCOMPANY RETAIL**  
 Material químico: **HILTI ESPAÑOLA**  
 Mortero fresco: **HOLCIM ESPAÑA**  
 Hormigón: **HORMIGONES MAT**  
 Puertas RF: **JULFER**  
 Ladrillos y material de agarre: **LOS BELIS**  
 Mobiliario zonas comunes: **MAISONS DU MONDE ESPAÑA**  
 Mallazo: **METALURGICA GALAICA**  
 Grifería: **NOKEN DESIGN**  
 Cerámicos zonas comunes: **PAVIMARSA**  
 Cerámicos viviendas: **PORCELANOSA**  
 Pavimento vados: **QUADRO PREFABRICADOS DE HORMIGÓN**  
 Bloque estructura: **REALIZACIONES Y ESTUDIOS DE INGENIERÍA.**  
 Material de agarre: **SEGURA SARRIA**  
 Material químico: **SIKA**  
 Platos ducha: **TORVISCO ZONA CENTRO.**  
 Sauna: **WEB DEL HIDROMASAJE**

Fuente: Cano y Escario Arquitectura

Research Establishment Environmental Assessment Method), que avala la sostenibilidad conseguida en el proyecto IBOSA Stellae, en cuanto al uso eficiente de la energía, la gestión del agua y la calidad del aire interior, pero también que los materiales utilizados en la construcción están homologados, incluyendo su fabricación y gestión ambiental.

Entre los beneficios de conlleva BREEAM, y que disfrutarán los vecinos de la urbanización Stellae, figuran un importante ahorro energético y económico; un ambiente interior confortable y saludable, y el cumplimiento con la sostenibilidad ambiental promoviendo incluso un “sistema de compostaje para reciclaje de residuos orgánicos procedentes de trabajos de jardinería” (según cita la Memoria), que reducirá el impacto medioambiental del edificio.

Con las buenas sensaciones que siempre deja el hablar de logros en sostenibilidad y eficiencia energética, finalizamos el recorrido por el IBOSA Stellae, desvelando la esencia que el estudio de arquitectura Cano y Escario, ha impreso en él, según palabras de Diego Escario: “Singularizar los proyectos residenciales está en el ADN de nuestro estudio, y nos apasiona perseguirlo

como objetivo en todos nuestros proyectos. En ocasiones esta singularización puede suponer un juego mimético con el entorno, en otras la expresión de una personalidad diferenciada. Pero, en cualquier caso, siempre el diálogo formal y profundo como objetivo, tanto con el entorno como con la historia”. #





# IT'S TIME: INDUSTRIALIZED CONSTRUCTION

- > **Industrialización**
- > **Digitalización**
- > **Sostenibilidad**



 **+25.000**  
visitantes profesionales
  **+700**  
expertos internacionales
  **+600**  
firmas expositoras
  **8**  
auditorios

**Showroom de innovación para la nueva edificación junto al Congreso Nacional de Arquitectura Avanzada y Construcción 4.0**



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

T: 919 551 551 M: [exhibit@rebuildexpo.com](mailto:exhibit@rebuildexpo.com)

Organizado por:

**NEBEX.T**  
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS