



IBOSA Naktam _Madrid

_CANO Y ESCARIO ARQUITECTURA

REDEFINIENDO LA VERTICALIDAD URBANA

En el corazón del barrio de la Estrella, en Madrid, surge Residencial NAKTAM, un edificio de 87 viviendas que combina innovación constructiva y calidad espacial. Su torre escalonada genera terrazas que abren la ciudad a los habitantes, integrando hormigón armado, estructura metálica y fachadas de GRC para ofrecer eficiencia, durabilidad y una presencia reconocible en el skyline madrileño.

Foto: Fachada



Plano:
Planta baja



Plano:
Planta primera



Plano:
Planta sexta



que permiten flexibilidad en la disposición de las viviendas. Para elementos más ligeros y esbeltos, como las pérgolas que coronan las terrazas, se ha incorporado estructura metálica. La combinación de ambos sistemas otorga un equilibrio perfecto entre robustez y ligereza, garantizando durabilidad y estabilidad, incluso en la ejecución de los cuatro sótanos que alcanzan los 12 metros bajo rasante. La solución adoptada —pantallas de pilotes— asegura la contención del terreno y la seguridad de la obra en una parcela estrecha y larga, convirtiendo un reto técnico en una oportunidad para optimizar el proyecto.

El GRC (Glass Reinforced Concrete) es el protagonista de la fachada. Este material prefabricado permitió dar forma a los planos escalonados, los retranqueos y las perforaciones necesarias para integrar las pérgolas, logrando una imagen sólida, precisa y reconocible. Más allá de su resistencia y durabilidad, el GRC permitió industrializar el proceso constructivo, reducir los tiempos de obra y garantizar acabados de alta calidad. La fachada se convierte así en un juego de planos y huecos que generan ritmo vertical y enfatizan la esbeltez de la torre, mientras las terrazas escalonadas ofrecen un espacio exterior de gran valor para los habitantes.

Las pérgolas que coronan los retranqueos no son solo elementos estéticos: protegen del sol, acentúan la identidad

LA PROPUESTA SE ARTICULA A TRAVÉS DE UN ESCALONAMIENTO PROGRESIVO DE LAS PLANTAS

En el corazón del barrio de la Estrella, en Madrid, surge Residencial NAKTAM, un edificio de 87 viviendas que no solo responde a las necesidades de hábitat contemporáneo, sino que se presenta como un hito arquitectónico que dialoga con el skyline de la ciudad. Promovido por IBOSA sobre la parcela del APE 03.09/M “Subestación de la Estrella”, en la calle Juan Esplandiu 17, el proyecto se enfrenta a retos urbanos y constructivos con soluciones innovadoras que combinan eficiencia, expresividad y calidad de vida.

El edificio se percibe de inmediato como una pieza vertical singular dentro de un entorno consolidado. Su diseño parte de una reflexión sobre cómo una torre residencial puede integrarse en el paisaje urbano, aprovechar la verticalidad para ofrecer calidad de espacio y convertirse en un referente visual. La propuesta se articula a través de un escalonamiento progresivo de las plantas, generando terrazas que maximizan la relación de las viviendas con la ciudad y el

horizonte lejano. Cada retranqueo no es solo una respuesta normativa, sino un gesto que abre la torre a la luz, las vistas y la experiencia de habitar en altura.

La geometría de la parcela, alargada y estrecha, exigía optimizar cada metro disponible. Con 15 metros de ancho por 86 de largo, el edificio se despliega longitudinalmente, combinando dos núcleos de comunicación vertical y una planta baja en soportal que conecta de manera fluida los espacios comunes con la ciudad. La distribución logra que la circulación y los accesos sean claros y eficientes, mientras que los cuatro sótanos de aparcamiento y servicios aprovechan la profundidad de la parcela sin comprometer la calidad del proyecto.

Desde el punto de vista constructivo, la torre representa un verdadero desafío. Su estructura principal se resuelve con hormigón armado, mediante pilares y forjados reticulares



hybrizone
Be wireless, be hybrid, be easy

Rehabilita y zonifica la vivienda sin obras y de modo inteligente

Gestiona calor en invierno y frío en verano con una misma solución

- Inalámbrico
- Zonificación por estancias
- Sin obras
- Control por App
- Invierno y verano
- Instalación rápida
- Radiadores, suelo radiante refrescante y AC
- Ahorro energético

orkli
www.orkli.com



Para más información:



LAS TERRAZAS MAXIMIZAN LA RELACIÓN DE LAS VIVIENDAS CON LA CIUDAD

arquitectónica y amplifican la experiencia del espacio exterior. Gracias a la combinación de paneles prefabricados y estructura metálica, estos elementos se integran con precisión, reforzando la imagen del edificio sin sobrecargarlo.

El proyecto demuestra que un edificio residencial puede ser más que un contenedor de viviendas. Las tipologías se repiten a lo largo de la torre para optimizar la construcción, pero cada planta escalonada introduce singularidades que enriquecen la experiencia espacial. Las terrazas abiertas, los ventanales orientados al horizonte y la modulación de los elementos de fachada crean un ritmo visual que refuerza la identidad de NAKTAM dentro del tejido urbano.

El proceso constructivo fue un relato de planificación rigurosa y coordinación entre técnicas tradicionales y prefabricadas: primero, la pantalla de pilotes garantizó la contención; luego se excavaron los sótanos; a continuación se levantó la estructura de hormigón armado; después se montaron las fachadas de GRC y, finalmente, se instalaron los elementos metálicos y las pérgolas. Esta secuencia permitió integrar soluciones complejas sin perder precisión ni calidad, consolidando la eficiencia del proyecto.

La estética del Residencial NAKTAM combina sobriedad y contemporaneidad. La repetición modular de los paneles de fachada, la alternancia de planos macizos y vacíos y la integración de las pérgolas generan un ritmo vertical elegante, que refuerza la esbeltez de la torre y su presencia reconocible en el horizonte de Madrid. Cada detalle material, desde la elección del GRC hasta la disposición de los retranqueos, ha sido cuidadosamente pensado para ofrecer durabilidad, mantenimiento sencillo y confort a los habitantes.

Residencial NAKTAM es, en definitiva, una intervención que trasciende su función habitacional. Responde a los desafíos de una parcela compleja mediante soluciones innovadoras, combina eficiencia estructural con calidad arquitectónica y aporta al barrio de la Estrella un nuevo referente urbano. La torre no solo se reconoce por su altura y volumen, sino por la forma en que redefine la verticalidad y la experiencia de habitar en la ciudad, consolidándose como un ejemplo de arquitectura residencial contemporánea que dialoga con Madrid y con quienes la habitan.

SEMANA INTERNACIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUTEC PISCIMAD VETECO SMARTDOORS

46.7k
participantes

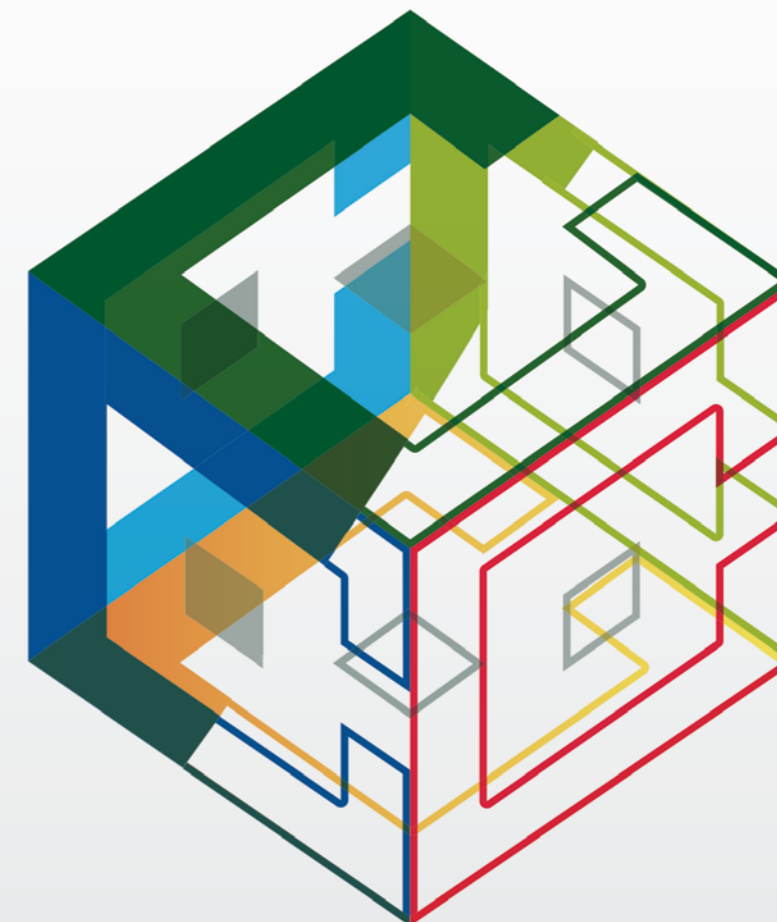
560
empresas

81
países

42k m²
superficie

El mayor evento de construcción en Madrid

Quiero exponer:



CONSTRUCTORAS PROMOTORAS ARQUITECTURA PRESCRIPTORAS

II CONGRESO SEMANA INTERNACIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN INDUSTRIALIZADA, SOSTENIBILIDAD Y TRANSFORMACIÓN DIGITAL

10-13
Nov

2026

ifema.es



Ficha Técnica



Nombre del proyecto: IBOSA Naktam
Sector: Residencial en altura
Tipo de obra: Obra nueva
Certificado de Sostenibilidad: Certificación A
Estudio de Arquitectura: Cano y Escario Arquitectura
Sitio Web: canoyescario.es
Correo electrónico de contacto: comunicacion@canoyescario.es
Socios y líder del proyecto: Diego Escario Travesedo
Team: Marta Pérez-Lafuente Recuna / Diego Cantón Callejón / Juan Francisco de la Cruz

Superficie total construida: 15.356,25 m²
Ubicación del Proyecto: Calle Alcalde Sainz de Baranda, 88 28007 Madrid
Cliente: Grupo IBOSA
Dirección de Obra: Cano y Escario Arquitectura
Constructor: ACR
Ingeniería Estructuras: Valladares Ingeniería
Ingeniería de Instalaciones: Valladares Ingeniería
ECU: EUROCONTROL (APAVE)
Fotografía: ALVARO VIERA ARCHITECTURAL PHOTO



FACHADA
 Paneles prefabricados: Prefabricados Ponce

CARPINTERÍA EXTERIOR
 Carpintería Exterior: Technal
 Cerrajería tendedores: Cortizo

VIDRIO
 Carpinterías: Tvitec
 Petos terrazas: Guardian Glass

INSTALACIÓN ELÉCTRICA
 Mecanismos interiores: Jung
 Mecanismos exteriores: Niessen

AISLAMIENTO TÉRMICO / ACÚSTICO
 Aislamiento acústico: Danosa / Isover

SOLIDOS Y ALICATADOS
 Viviendas: Saloni/Porcelanosa/Levantina
 ZZCC: Keraben

INSTALACIÓN CLIMATIZACIÓN
 Ventilación: Soler & Palau

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA
 Sanitarios: Roca

CARPINTERÍA INTERIOR
 Acceso vivienda: Dierre / Puertas Salmar

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES

Panelado Madera: Finsa
 Pavimento linóleo: Forbo

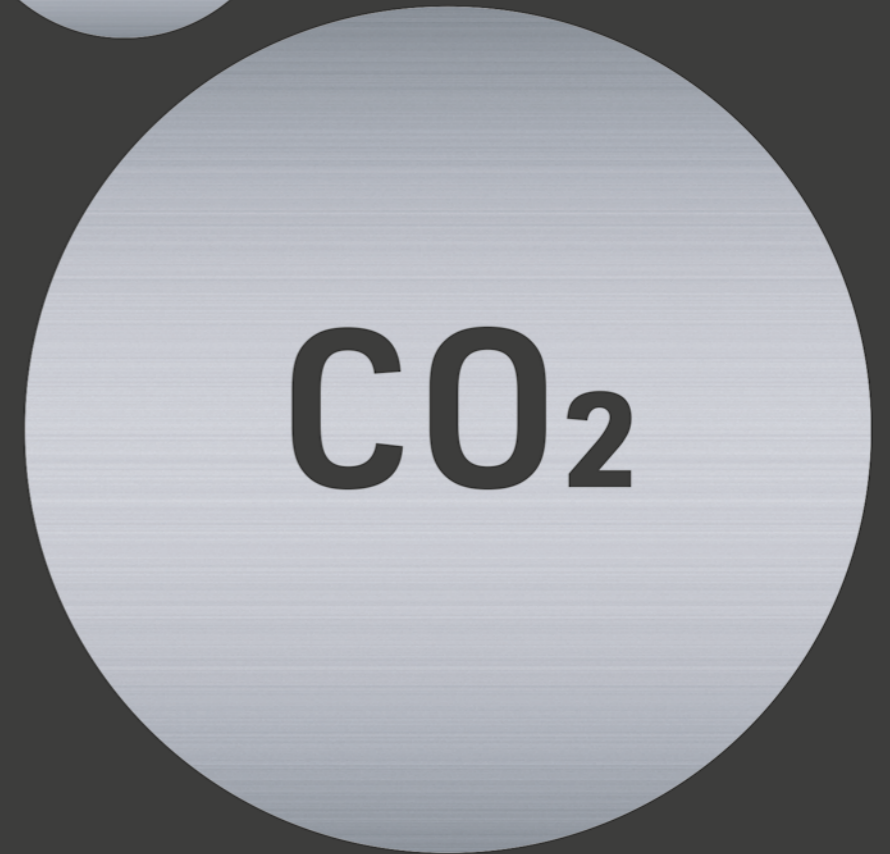
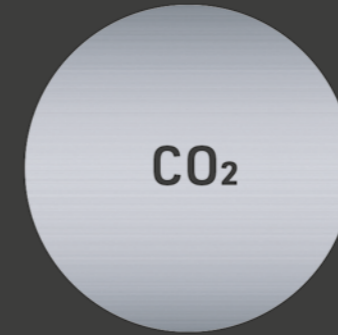
TABIQUES Y TECHOS
 Falsos techos exterior: Falstech
 Falso techo interior ZZCC: THU

ELEVACIÓN
 Ascensores: Schindler

CONTROL DE ACCESOS
 Automatismos: Iddomotica / 2N

5 VECES MENOS

Hydro CIRCAL® 75R



Aluminio primario

ANTONOMASIA >

5 años descarbonizando la edificación.

Desde 2019 TECHNAL fabrica sus sistemas de cerramientos con Hydro CIRCAL® 75R, el aluminio reciclado posconsumo con una huella de tan sólo **1,9 Kg CO₂eq por Kg de aluminio**⁽¹⁾. Utilizando este material en lugar del aluminio primario consumido en Europa⁽²⁾ se reducen más de 5 veces las emisiones de carbono (-81%). Un paso más en nuestro camino hacia la economía circular y la neutralidad climática.

⁽¹⁾Datos certificados por la Declaración Ambiental de Producto de la entidad independiente EPD Norway.

⁽²⁾El promedio de las emisiones del aluminio primario consumido en Europa es de 10 Kg CO₂eq / Kg Al según los datos del European Aluminium (2025).



IMAGINE WHAT'S NEXT

➤ Ventanas ➤ Puertas ➤ Fachadas www.technal.com

By Hydro



^ Foto: Diego Escario

DIEGO ESCARIO

_Cano y Escario Arquitectura

“La arquitectura tiene una gran responsabilidad en el desarrollo de las ciudades”

El proyecto se concibe como una pieza vertical singular dentro del entorno urbano. ¿Cómo se aborda hoy la idea de “torre residencial” en una ciudad como Madrid, donde el skyline no está dominado por este tipo de edificios?

Es cierto que Madrid es una ciudad desarrollada con un urbanismo mayoritariamente de manzana cerrada con una gran uniformidad y alturas agrupadas por zonas, y por eso mismo son necesarios los hitos urbanos.

La parcela presenta una proporción muy particular -estrecha y extremadamente longitudinal-. ¿En qué momento ese condicionante deja de ser una limitación y pasa a convertirse en motor del proyecto?

Efectivamente, NAKTAM es un ejemplo donde los condicionantes urbanísticos de volumen se utilizan como palanca para generar la forma.

El escalonamiento progresivo del volumen no solo responde a la normativa sino que genera una relación muy específica con el horizonte de la ciudad. ¿Cómo se trabajó esa idea de “abrirse hacia las vistas” durante el proceso de diseño?

Las vistas son siempre un elemento fundamental en nuestros diseños, y en este proyecto las posibilidades eran increíbles. El punto de la ciudad era singularmente alto y las alturas permitidas posibilitaban mirar por encima de las manzanas cerradas del Ensanche de Madrid.

A pesar de no existir plantas tipo estrictamente iguales, el edificio mantiene una lógica de repetición estructural y constructiva. ¿Cómo se logra equilibrar esa diversidad tipológica con la eficiencia en obra?

Estamos en un momento en el que es necesario conjugar ambos objetivos. Se puede conseguir combinando adecuadamente los elementos actuales de industrialización.

Las terrazas escalonadas se convierten en un elemento central de la experiencia residencial. ¿Qué papel juegan hoy los espacios exteriores en la vivienda colectiva urbana, especialmente en edificios en altura?



SISTEMA DE ENCOFRADO PARA FORJADOS SANITARIOS Y SOLERAS VENTILADAS



El original, sostenible desde 1998

La conexión entre espacio interior y exterior es más importante que nunca, y la valoración de los espacios exteriores dado el clima español ha crecido extraordinariamente. En los edificios en altura los escalonamientos potencian estos espacios.

La envolvente del edificio tiene una fuerte presencia plástica y se resuelve con paneles prefabricados de GRC. ¿En qué medida el sistema constructivo ha condicionado -o incluso enriquecido- la expresión arquitectónica del proyecto?

Completamente. Las ideas de proyecto se forjan pensando en el material con el que se va a construir, y en este caso el GRC era perfecto para trabajar la envolvente de componente curva que se fue generando.

El uso de sistemas industrializados parece haber sido clave tanto en la precisión formal como en los tiempos de obra. ¿Creéis que la prefabricación está cambiando la forma de proyectar arquitectura residencial?

Sin duda la prefabricación ha generado nuevos sistemas constructivos abriendo las posibilidades de generar envolventes más atractivas y que facilitan la sostenibilidad del edificio.

Las pérgolas de las terrazas superiores funcionan simultáneamente como protección solar, elemento estructural

ligero y gesto compositivo. ¿Cómo surgió este elemento dentro del proyecto y qué papel juega en la identidad final del edificio?

Las pérgolas en las terrazas descubiertas son fundamentales para conseguir confort en estos espacios. A partir de esa necesidad funcional surge el desafío de diseño de cómo deben ser formal y constructivamente. Para nosotros, el diseño de los edificios sigue un proceso conceptual en el que se va definiendo paso a paso la genética del mismo. Esta genética poco a poco, va inundando todas las partes del objeto en proceso, hasta convertirse en un nuevo elemento con personalidad propia y coherencia perceptible.

La excavación de cuatro plantas de sótano en una parcela tan estrecha supone un reto técnico considerable. Desde

El edificio se percibe de inmediato como una pieza vertical singular dentro de un entorno consolidado

vuestra experiencia, ¿cuál fue el momento más crítico o complejo durante el proceso constructivo?

Cuando se construye en la ciudad consolidada los procesos constructivos se dificultan sobre manera, pues la logística y la ubicación de los medios auxiliares y los acopios, deben hacerse sin interrumpir la vida de una ciudad en plena actividad. Quizá esto también haya sido la mayor dificultad en esta obra.

El edificio se sitúa en un ámbito urbano en transformación dentro del desarrollo de la Estrella. ¿Cómo dialoga el proyecto con su contexto inmediato y con el futuro desarrollo del entorno?

El edificio se sitúa sobre una antigua implantación eléctrica de Iberdrola, cambiando su uso y rematando la trama residencial del entorno. La ubicación es un elemento frontera entre la trama residencial de manzana cerrada del barrio de Retiro y Goya con la trama de bloque abierto del barrio de la Estrella. En concreto, está dentro de la tipología de bloque abierto y el ámbito de la Estrella con alturas que doblan las de Retiro. El escalonamiento generado hacia el Centro pretende un acercamiento suave a la trama de más baja altura, facilitando además las vistas sobre ésta y en profundidad con la ciudad del viejo Ensanche de Madrid, y en última instancia la Sierra.

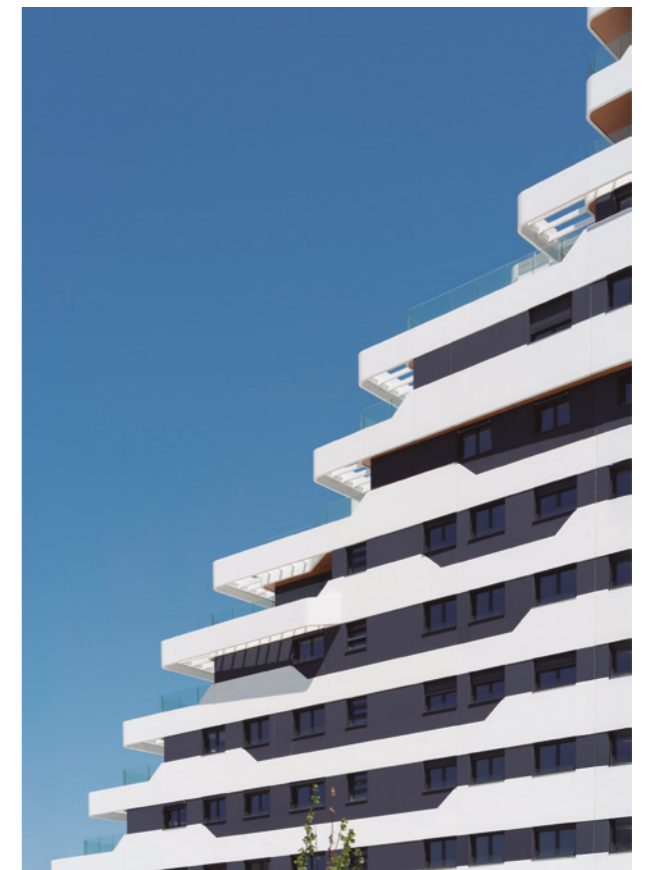
Otro elemento más da forma al entorno donde se recrean las vistas del edificio, La Torre de Comunicaciones, supone un hito visual que se cuela en la percepción externa de la ciudad con enorme fuerza y atractivo.

La imagen del edificio combina repetición modular y una silueta escalonada muy reconocible. ¿Hasta qué punto buscáis que el edificio tuviera una presencia icónica dentro del barrio?

Creemos en la necesaria singularidad de cada edificio, independientemente de su virtud icónica dependiendo de cada circunstancia. En este caso, el entorno de edificios de tipología bloque abierto con escasa singularidad, su situación frontera entre dos barrios de diversa tipología y su entorno verde, motivaba nuestro diseño hacia un efluvio icónico.

Mirando el proyecto en perspectiva, ¿qué aprendizaje o reflexión os deja el desarrollo del Residencial NAKTAM sobre la vivienda colectiva contemporánea?

Nos deja varias reflexiones, la primera es la gran responsabilidad que tiene la arquitectura sobre el desarrollo de las ciudades y la calidad de vida de las personas, la segunda es la necesidad de crear hitos urbanos que aporten personalidad de los ámbitos, de forma que se consiga que sean reconocibles y tengan personalidad propia, la tercera es la gran afección que tiene el entorno cercano, medio y lejano sobre el proyecto que se va a diseñar, y la cuarta sería la importancia de la coherencia del diseño de forma que la genética creada envuelva todo el objeto.



LA PREFABRICACIÓN FACILITÓ LA INTEGRACIÓN DE SOLUCIONES COMPLEJAS