



Viviendas San Bernardo _Madrid

TRESUNOUNO

REHABILITAR Y ELEVAR

La intervención del estudio tresunouno en la calle San Bernardo reinterpreta un edificio de 1914 desde una mirada contemporánea, donde la conservación de la fachada y la escalera protegidas se combina con una ampliación precisa y una actualización técnica de alto nivel. El proyecto recupera el carácter del ensanche madrileño mientras introduce nuevas formas de habitar, integrando patrimonio, vivienda y tecnología en una operación que equilibra memoria y presente.

Foto: Imagen subliminal
(Rocío R. Rivas + Miguel de
Guzmán)



En pleno eje de la calle San Bernardo, en Madrid, el estudio tresunouno ha llevado a cabo la rehabilitación y ampliación de un edificio residencial cuya historia se remonta a 1914. El inmueble original, proyectado por Julio Zapata, forma parte del tejido característico del ensanche madrileño de principios del siglo XX, y conserva dos de sus elementos más representativos: la fachada principal y la escalera, ambos protegidos por Patrimonio. La intervención parte precisamente de ese respeto por lo existente, proponiendo una operación que combina restauración, ampliación y actualización técnica bajo estándares contemporáneos.

El proyecto se materializa en un edificio de siete plantas sobre rasante, al que se suma un recredido retranqueado de dos niveles adicionales respecto a la fachada histórica. En conjunto, se desarrollan 19 viviendas de alto nivel, con configuraciones de dos y tres dormitorios. Las dos plantas superiores albergan cuatro viviendas tipo ático, cada una de ellas con terrazas privadas. Bajo rasante, la actuación se completa con un sistema de aparcamiento robotizado distribuido en cuatro niveles, con capacidad para 34 vehículos.

Uno de los aspectos más relevantes de la intervención es la recuperación del carácter original del edificio. La fachada principal ha sido objeto de una rehabilitación integral que respeta tanto su composición como sus elementos definitorios. Se ha eliminado el revestimiento existente hasta alcanzar la base, ejecutando posteriormente un nuevo revoco a la madrileña en un tono gris claro azulado que recupera el color tradicional del inmueble. Los balcones corridos, característicos de este tipo de arquitectura, han sido restaurados mediante la recuperación de la cerrajería original, mientras que las contraventanas de madera maciza se han reconstruido fielmente, manteniendo diseño y cromatismo. En cuanto a las carpinterías, se han sustituido por nuevas soluciones de aluminio de altas prestaciones con perfil oculto, reproduciendo el despiece original.

La ampliación contemporánea se expresa en las dos plantas retranqueadas, cuya envolvente se resuelve mediante una fachada ventilada de piedra de la Serena apomazada. Este material, dispuesto en un marcado despiece vertical, establece un diálogo con la composición histórica del edificio,

PUERTA PLEGABLE

SUMANDO
ESPACIOS

CUANDO EL INTERIOR Y EL EXTERIOR SE UNEN
EN UN ÚNICO AMBIENTE

STRUGAL S75RP FD NOVA

Apertura total
sin obstáculos

Más luz
con grandes dimensiones

Máximo
aislamiento



Plano: Planta tipo



manteniendo el ritmo de huecos verticales. La piedra aparece también en el basamento, reforzando la continuidad material y la coherencia del conjunto.

Hacia el interior de la manzana, la intervención adopta un lenguaje más contemporáneo. La fachada interior se articula mediante huecos puntuales de gran formato, con carpinterías de suelo a techo y balconeras protegidas por barandillas de acero. El paramento se reviste con un acabado liso en el mismo tono que la fachada principal, incorporando además un sistema de aislamiento térmico exterior (SATE), que contribuye a mejorar el comportamiento energético del edificio. Las persianas plegables verticales de aluminio completan este sistema, aportando control solar y continuidad formal.

La intervención en la escalera constituye otro de los elementos clave del proyecto. Se ha restaurado de forma integral, eliminando la alteración que en su momento supuso la introducción de un ascensor en su vacío central. Esta operación ha permitido recuperar la espacialidad original del núcleo de comunicación, así como restaurar la cerrajería de la barandilla, completando los tramos desaparecidos. Asimismo, se ha prolongado el desarrollo de la escalera un nivel adicional, integrándola en la nueva configuración del edificio.

En cuanto a la organización del programa residencial, todas las viviendas son exteriores gracias a la presencia de diez balcones por planta hacia la calle San Bernardo. Los dormitorios, por su parte, se orientan hacia el interior de la manzana, a través de una fachada que se abre a un amplio patio y que, desde las plantas superiores, ofrece vistas hacia el perfil este de la ciudad de Madrid.

La cubierta adquiere un papel protagonista como espacio comunitario. Concebida como una prolongación de la vida residencial, alberga una piscina infinity de 15 metros de lon-

gitud junto a un amplio solárium. Este espacio se resuelve mediante un pavimento flotante de piedra de la Serena, en continuidad con los materiales empleados en la fachada. Las plantas retranqueadas permiten, además, configurar dos viviendas por nivel, cada una con terrazas privadas que amplían el espacio doméstico hacia el exterior.

El programa común se completa con un gimnasio ubicado en el primer sótano, que incorpora una zona húmeda con sauna. Este espacio se beneficia de iluminación y ventilación natural mediante la apertura de un patio inglés desde la planta baja, mejorando las condiciones ambientales del conjunto.

SE ABREN NUEVAS OPORTUNIDADES

Descubre el rendimiento 360° de ARTEVO.



10-13 NOV 2026
IFEMA Madrid

VETECO
STAND 9D12

REHAU
Window Solutions

EL INMUEBLE ORIGINAL FORMA PARTE DEL TEJIDO CARACTERÍSTICO DEL ENSANCHE MADRILEÑO DE PRINCIPIOS DEL SIGLO XX

El aparcamiento robotizado constituye otro de los elementos singulares del proyecto. Con acceso desde la planta baja a través de un zaguán de dimensiones generosas que permite la maniobra de hasta tres vehículos, el sistema está diseñado para optimizar los tiempos de espera mediante la simultaneidad del elevador y el movimiento de los coches en cada nivel. En total, se resuelven 34 plazas, todas ellas dotadas de sistema de carga eléctrica.

Desde el punto de vista constructivo, la obra se ha ejecutado mediante un proceso ascendente-descendente, una solución técnica compleja que ha permitido simultanear la construcción sobre rasante con la excavación bajo rasante. Este método ha contribuido a optimizar los plazos de ejecución, reduciéndolos en aproximadamente seis meses.

En términos de instalaciones, el edificio incorpora un sistema de climatización centralizado mediante aerotermia, compuesto por dos unidades exteriores y una configuración a cuatro tubos que permite simultanear la producción de frío y calor en distintas viviendas. El sistema se complementa con suelo radiante refrescante, fancoils y con-

ductos, con el objetivo de maximizar el confort interior. La ventilación también se resuelve de manera centralizada, integrada en el trazado de conductos de climatización de cada vivienda.

El edificio alcanza la calificación energética A y cuenta con la certificación BREEAM ES Vivienda 2020, uno de los estándares internacionales más exigentes en sostenibilidad. Esta certificación evalúa aspectos como el confort visual, la calidad del aire interior, la eficiencia energética, la gestión del agua y de los residuos, así como la reducción de fuentes de contaminación y el diseño de espacios saludables.

Más allá de sus prestaciones técnicas, la intervención plantea una reflexión sobre la relación entre patrimonio y contemporaneidad. El proyecto no se limita a conservar los elementos protegidos, sino que los integra en una propuesta arquitectónica que actualiza el modelo residencial del ensanche madrileño. La recuperación del esplendor original de la fachada y la escalera se combina con una arquitectura capaz de responder a las exigencias actuales, tanto en términos de habitabilidad como de sostenibilidad.



RADIADOR

Zeta T PVD

CON ACABADOS EXCLUSIVOS

Oro mate Oro rosa Gun metal Cromado mate

Los acabados exclusivos PVD tienen una **alta resistencia a la corrosión**, un **color más homogéneo incluyendo los accesorios** de la versión eléctrica e hidráulica y una tecnología sostenible que **no emite contaminantes**.

tecNA MBT_{Climate}

ESTILO E INNOVACIÓN PARA TU HOGAR

Ficha Técnica



Proyecto:	Reestructuración general de edificación residencial para 19 viviendas, garaje, local y trasteros.	Cliente:	Lasabia + Pictet
Final de obra:	22 de abril 2025	Superficie útil:	2.744,48 m²
Tipología:	Residencial	Superficie Construida:	4.125,42 m²
Emplazamiento:	C/San Bernardo 126. Madrid	Superficie computable:	2.985,41 m²

FACHADA

SATE: Rockwool / Weber
Fachada ventilada de piedra: Baff System
Restauración fachada: Reval S.L.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas: Cortizo
Persianas: Gradhermetic

VIDRIO

Vidrios: Guardian Glass

CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES

Impermeabilización cubiertas: Soprema
Impermeabilización baños: Propamsa

AISLAMIENTO TÉRMICO / ACÚSTICO

Tabiquerías: Knauf. Ultracoustic R
Divisiones: Knauf. Ultracoustic Plus R
Fachada: Knauf. Ultracoustic Plus R
Aislamiento integral: Air-bur Termic
Techo: Isover

EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO

Gimnasio: Technogym
Cocinas: Moretti

SOLADOS Y ALICATADOS

Solados baños y cocinas: Living Ceramics
Solados de piedra natural: Fergramar, S.L.

INSTALACIONES

Instalaciones de electricidad y telecomunicaciones: Nadalux ingenieros, S.L.
Instalación fontanería, climatización y ventilación: Vicente Rivero, S.A.
Instalaciones de protección contra incendios: Aura Instalaciones S.L

ALUMBRADO

Luminarias exteriores: Flos
Portal: Flos
Ampliación de portal: Flos
Cubierta transitable: Flos

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES

Alicatado interiores: Living Ceramics
Aplacado piedra natural: Fergramar, S.L.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Suministro aparatos sanitarios: Grupo de interiores GTH S.L.

CLIMATIZACIÓN (EQUIPOS)

Producción aerotermia: CARRIER
Fancoils: DAIKIN
Sistema de suelo radiante: Polytherm
Ventiladores: Sodeca
Sistema de ventilación: Siber + Carrier

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta cortafuegos: JULFER, S.A.
Carpintería de madera: Grupo madera DAMA, S.L.

TABIQUES Y TECHOS

Tabiquería de Pladur: ISOPLAC

CEMENTOS, MORTEROS Y ÁRIDOS

Hormigones y morteros: HOLCIM

ASCENSORES

Ascensores: TKE Elevator

VARIOS

Parking robotizado: Sistemas de aparcamientos robotizados, SL

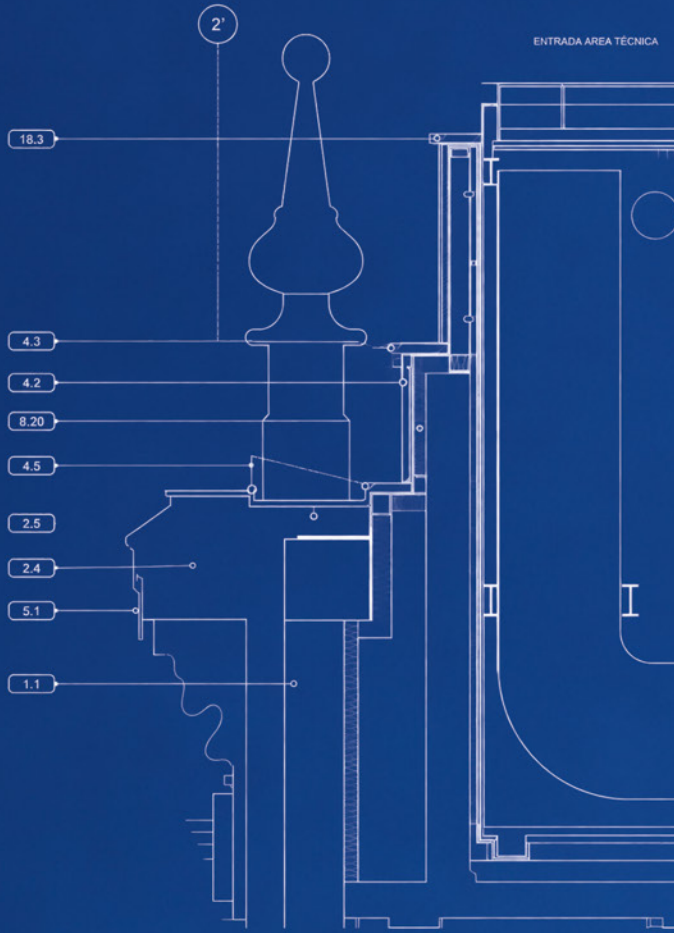


Ingeniería que preserva la historia

Restauración del Palacio de Pereda · Santander

✉ info@ingepiedra.com

☎ 916 546 102



SARA SOLÉ, JUAN JOSÉ GARCÍA-ARANDA Y JOSE IGNACIO BRAQUEHAIS



_Tresunouno

“El edificio ha recuperado la prestancia que tenía en origen en esa vertical”

Para el estudio tresunouno, ¿qué define hoy en día al auténtico ‘alto nivel’ residencial en el centro de una gran capital europea como Madrid?

La calidad del proyecto, su ubicación, la calidad constructiva y el equipamiento adicional a la vivienda asociado a un concepto.

Tras ver el resultado final de San Bernardo, ¿cuál consideran que es la principal lección que deja esta obra para el futuro de las intervenciones en cascos históricos?

Hay que aprender de los edificios. Los proyectos de rehabilitación requieren de un poso que debe dejar el conocer a fondo el edificio, sus antecedentes y su análisis constructivo. A

partir de ahí hay que desarrollar el proyecto conjugando esos condicionantes con el programa funcional y tomar decisiones.

¿Cómo dialoga conceptualmente el despiece vertical de la piedra de la Serena de los nuevos áticos con el revoco ‘azul plomo’ a la madrileña de la fachada original de 1914?

Una de las singularidades de San Bernardo 126 era el color de su fachada, no habitual en el ensanche madrileño. La decisión de incluir la piedra viene del criterio del zócalo del edificio, que pudimos comprobar que existió por el alzado original del proyecto de Julio Zapata. El granito era la piedra indicada por ser la original, su calidad y por su buena combinación con el color azul. Pero queríamos evitar los gabarros tan habituales en el granito

Madrid, de ahí que buscáramos el granito de La Serena por su homogeneidad de tono. En un acabado arenado que lo hace aún más uniforme.

¿Cómo se trabajó el aislamiento acústico en la fachada histórica hacia San Bernardo y cómo se integró el sistema SATE en el patio interior para garantizar el confort térmico?

Por las molduras de escayola existentes en fachada, no fue posible implementar SATE en la fachada a San Bernardo. Con un espesor de fachada de 2,5 pies, únicamente había que asegurar cortar la transmitancia térmica de la cerámica, por lo que se aisló la cara interior con lana de roca. El trasdosado interior, con cámara y aislamiento, conforma una solución de fachada con una mínima transmitancia termoacústica.

En la fachada interior, de nueva construcción, se optó por una solución de SATE por sus prestaciones.

¿De qué manera calcularon el impacto estructural de la piscina infinity de 15 metros en la cubierta y cómo se gestiona la privacidad entre el espacio comunitario y los áticos colindantes?

“La resolución de conductos, techos y alturas libres máximas en estos proyectos es uno de los puntos más complejos”

En San Bernardo 126 se mantuvieron las dos primeras crujiás de forjados desde fachada, atando de esta manera la fachada con el núcleo de la escalera protegida, lo que permitió evitar estabilizadores. Pero el eje estructural intermedio paralelo a fachada se rehízo desde cimentación con nueva estructura de pilares y vigas metálicas en sustitución del muro de carga. Esto permitió la mayor versatilidad y diafanidad en la distribución interior de las piezas principales de las viviendas y que la nueva estructura se diseñara ya con el incremento de cargas que supone la piscina.

Al respecto de la privacidad entre piscina y áticos, se consigue desarrollando la piscina en toda la longitud de la fachada con el sistema infinity hacia la calle, de forma que el usuario no se acerca al borde de fachada porque ahí se ubica el canal de desborde. De esa manera se garantiza la privacidad con pisos inferiores.

¿Cómo se proyectó geométricamente el patio inglés desde la planta baja para asegurar que la luz natural y la ventilación transformaran el sótano 1 en un gimnasio comfortable?

El edificio deja un retranqueo con el lindero testero que resuelve un patio propio al que se abren huecos a un vacío muy amplio, ya que se une al de las fincas colindantes. Ese patio propio discurre a lo largo de toda la fachada interior y, además de ser la fachada de las habitaciones interiores de vivienda a ese patio de manzana, juega un papel importante en planta baja y sótano. Para con el local, permite tener al fondo del mismo un patio con luz y vegetación en todo su fondo que mejora enormemente la calidad del espacio comercial. Ese patio en la zona de embarque del garaje de planta baja propicia también luz y ventilación natural en un espacio en el que entran vehículos. Y prolongándolo hasta el sótano 1, permite que todo el gimnasio que se ubica debajo del acceso al robotizado cuente con un fondo ajardinado e iluminado que permite también su ventilación natural.





“HAY QUE APRENDER DE LOS EDIFICIOS”

¿Cuáles fueron los mayores desafíos de consolidación estructural al aplicar el proceso ascendente-descendente (Top-Down) para lograr excavar cuatro sótanos manteniendo la fachada en pie?

Este es el punto clave del concepto estructural del edificio. Había que excavar 3 sótanos adicionales (el edificio original ya tenía uno). Pero teníamos el condicionante de los elementos protegidos (fachada, portal y caja de escalera) y, más aún, la estación de metro de Quevedo a una distancia de 3 m desde nuestra alineación a San Bernardo.

De ahí la decisión de mantener las dos primeras crujías para sujetar fachada y caja de escalera y evitar la afección a Metro. La excavación adicional de sótanos es, por tanto, parcial y se produjo desde la segunda crujía hasta el fondo de la planta, ejecutándose la losa de transición a nivel del sótano 1 que ya existía. De esta forma, los elementos protegidos estuvieron en todo momento asegurados y el proceso ascendente-descendente se hizo de forma limpia, atando los nuevos forjados a las dos primeras crujías desde fachada y a la caja de escalera en cada nivel.

Desde el punto de vista del diseño de flujos, ¿cómo se resolvió el impacto visual y funcional del acceso al parking robotizado en una calle tan densa como San Bernardo?

Ubicándolo en el lateral de la fachada, separado del eje del portal. A nivel funcional, el espacio interior permite la espera de hasta 3 vehículos para evitar cruzamientos, por lo que se asegura que nunca se producirán esperas en el vado o en la vía pública.

Al eliminar el ascensor que ‘agredía’ el ojo de la escalera protegida, ¿cómo redistribuyeron la circulación vertical del edificio sin penalizar la accesibilidad de las viviendas?

Este era uno de los puntos a solucionar desde el principio. La caja de escalera es de las más singulares que hemos trabajado y estaba desvirtuada por el ascensor en su ojo. Liberando ese impacto visual, el edificio ha recuperado la prestancia que tenía en origen en esa vertical. Se creó un nuevo núcleo para ascensor y, en paralelo, el patinillo central de comunicación vertical de instalaciones comunitarias. Ese núcleo de ascensor y patinillo está diseñado en hormigón para dar rigidez al conjunto estructural en el centro de la planta.

¿Qué soluciones pasivas y qué materiales específicos fueron determinantes para alcanzar la certificación energética A y el exigente sello BREEAM ES VIVIENDA 2020?

La solución de envolvente ya descrita en fachada a la que se añadió el sistema SATE en fachadas de patio y medianeras.

El sistema de ventilación centralizado con UTA en cubierta. El concepto de instalación centralizada con producción mediante aerotermia y suelo radiante-refrescante con el apoyo de fancoils de agua. Y la programación de funcionamiento de esta instalación de forma que el edificio priorice siempre el concepto de inercia térmica.

¿Cómo resolvieron la integración de los conductos de ventilación y climatización por falso techo sin castigar las alturas libres de las viviendas?

Con mucha atención al detalle. No hay una planta que repita la misma altura en el edificio. Se ubicaron las unidades interiores en techos de zonas húmedas y se distribuyeron los conductos evitando las zonas centrales de los espacios principales para no penalizar alturas. La resolución de conductos, techos y alturas libres máximas en estos proyectos es uno de los puntos más complejos.

¿Cómo fue el proceso de artesanía, réplica y homologación técnica para los elementos singulares de la fachada como la cerrajería original, el perfil oculto de aluminio y las contraventanas de madera maciza?

Contando con buenos profesionales que entienden el proceso de rehabilitación. La cerrajería se encontraba en buen estado;

pudo resolverse su tratamiento in situ. Las contraventanas se hicieron nuevas con el mismo diseño original, en madera maciza tratada. Y en este punto quiero mencionar el trabajo de artesanía ejecutado en la escalera. Un trabajo minucioso e impecable que tengo que agradecer al equipo de Rehabilita.



ORIGINAL

SOSTENIBLE

ESPAÑOL

AVANZADO

o sea

Fabricado en España a partir de plástico reciclado.