

TWISTERELLA architecture office

**TWao**  
ARQUITECTOS

ARQUITECTURA

GESTIÓN

PROMOCIÓN

00

## DOSIER DE PROYECTOS DE REHABILITACIÓN Y CAMBIO DE USO

Residencial colectivo Tipo 2 C/ Palma 15\_Madrid 01

Acondicionamiento y ampliación de 6 plantas en edificio residencial C/ García de Paredes 40, Madrid 02

Cambio de uso de residencial a terciario hospedaje en categoría AT en edificio exclusivo C/ Ventura Rodríguez 10, Madrid 03

Cambio de uso de terciario oficinas a terciario hospedaje en categoría AT en edificio exclusivo C/ Cuevas 23, Madrid 04

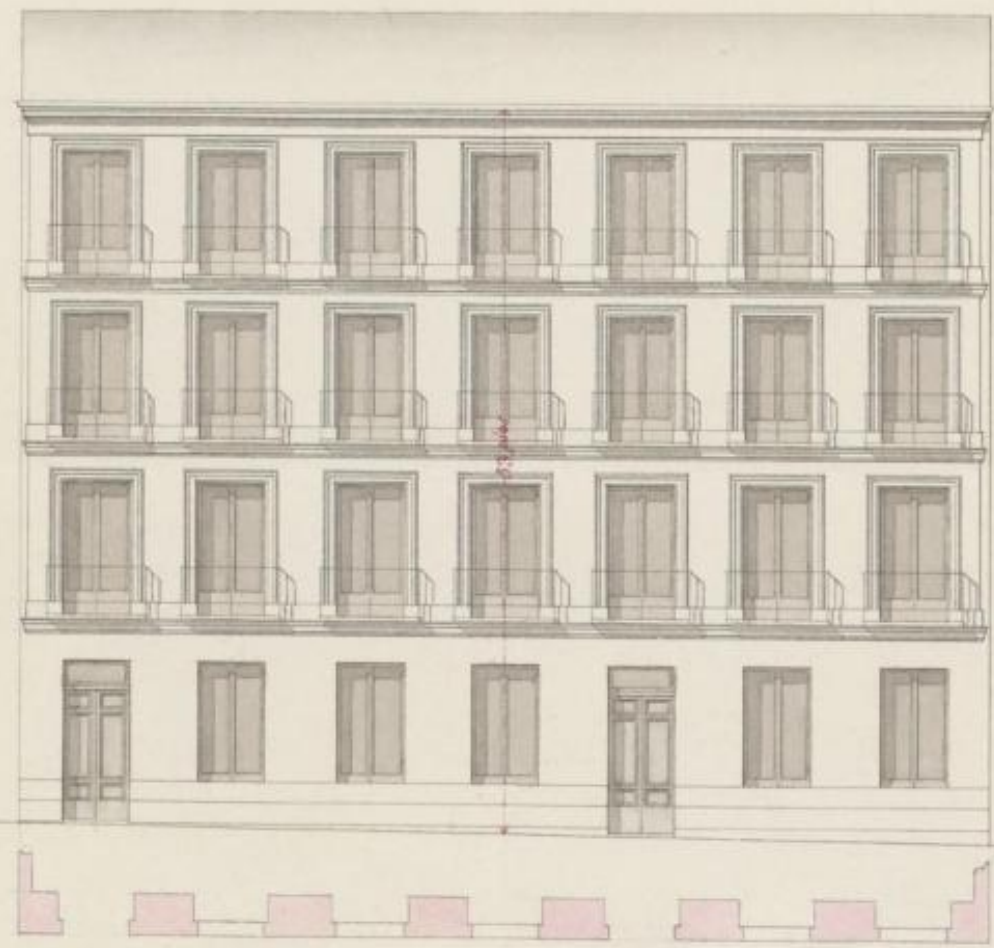
Cambio de uso residencial a terciario hospedaje en edificio exclusivo C/ Don Quijote 46, Madrid 05

Cambio de uso de nave industrial a terciario hospedaje en categoría hotel Plaza de Cartaya 3, Madrid 06

# 01

## **RESIDENCIAL COLECTIVO Tipo 2**

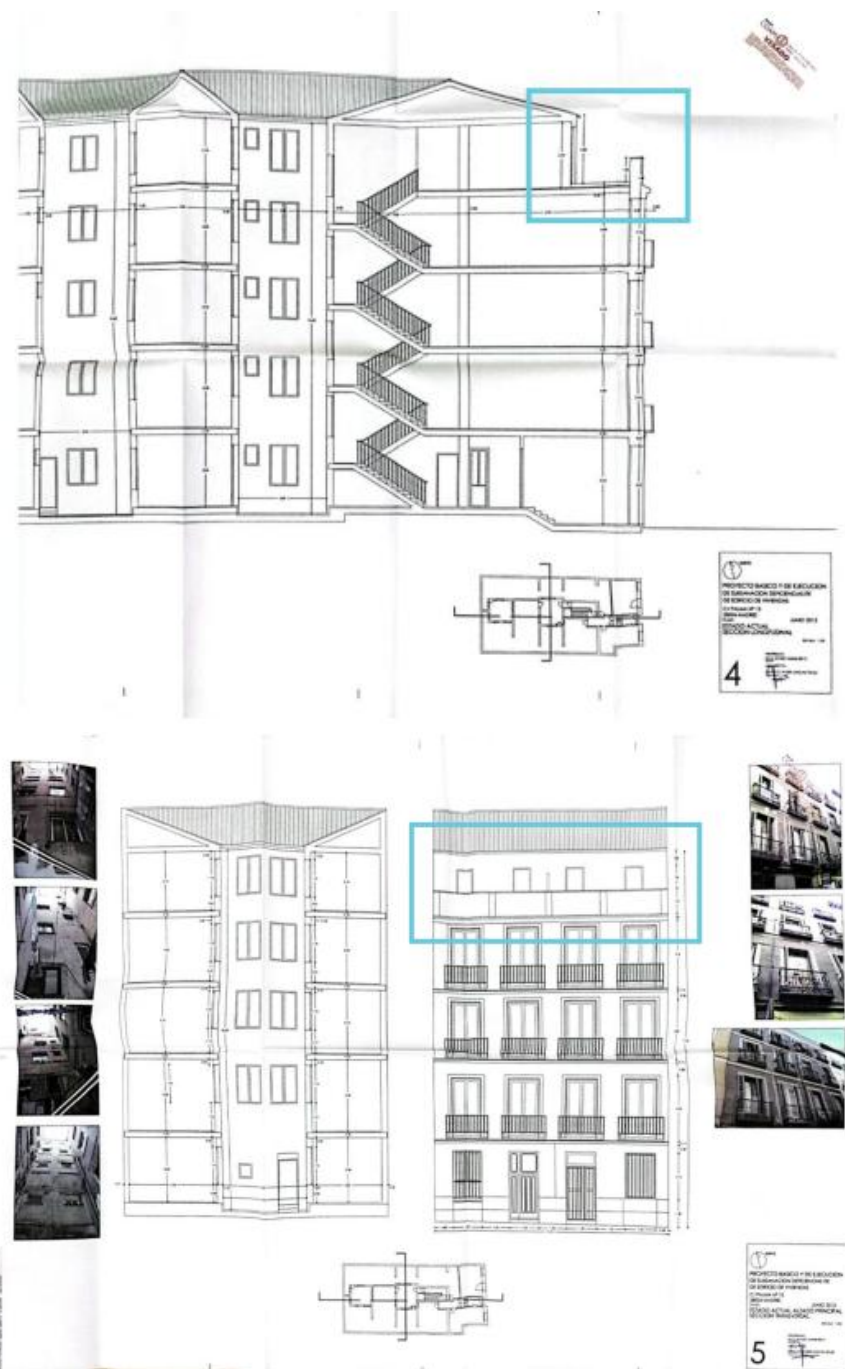
**C/ Palma 15\_Madrid**



Fachada de la casa calle de la Palma num.<sup>o</sup> 15. 17 y 19 nuevos  
num.<sup>o</sup> 24. 23 y 22 antiguos manz.<sup>o</sup> 453.

Escala de 1/150 pies castellanos

Madrid 12. de Febrero de 1862.  
Jose M.<sup>o</sup> Guallart

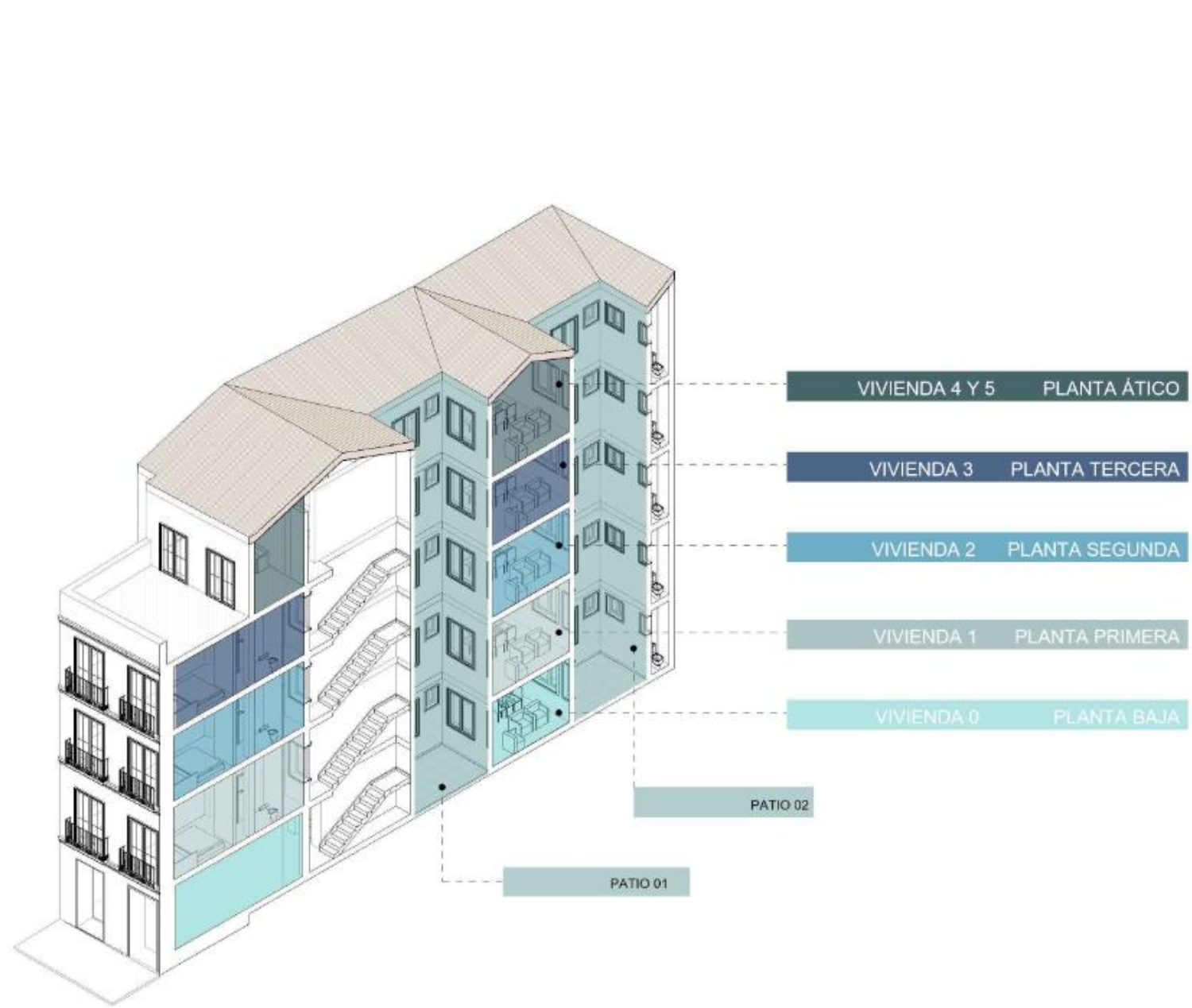
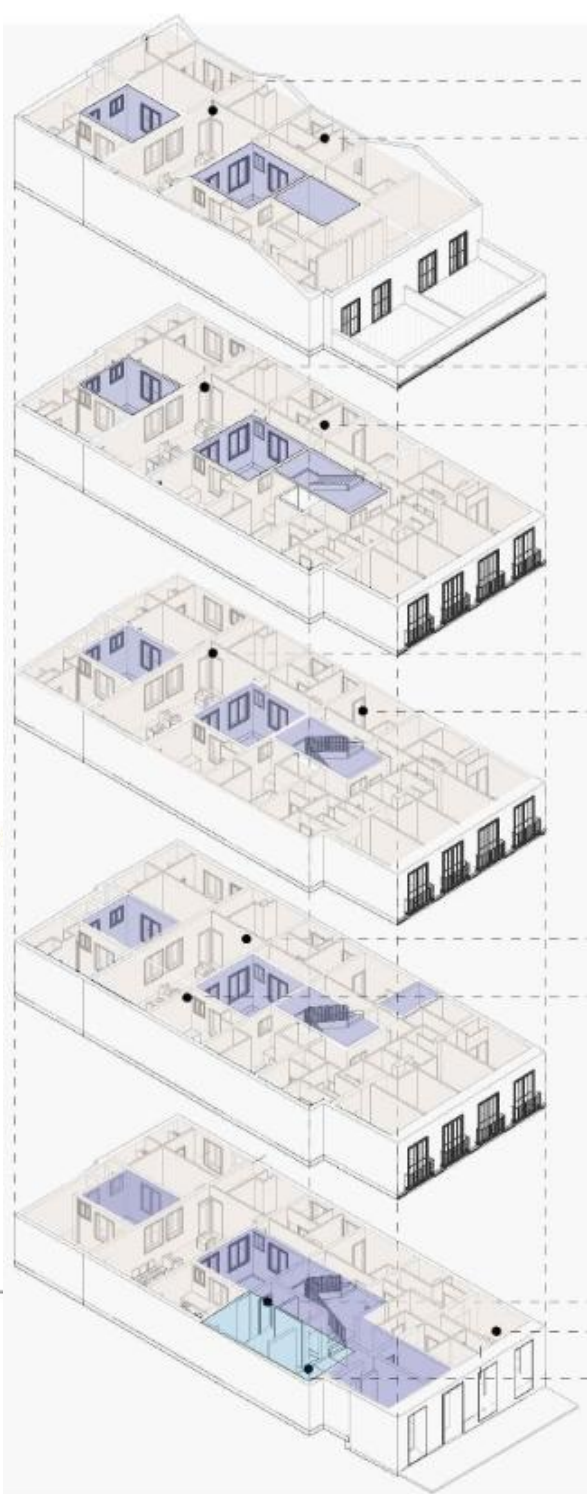


Se trata de una rehabilitación de un edificio existente (año 1900 según ficha catastral), sobre una parcela de 336 m<sup>2</sup> de forma rectangular con alineación a C/ Palma. Cuenta con dos patios de luces de 16.27 m<sup>2</sup> y 12.82 m<sup>2</sup> dentro de la parcela y otros dos adicionales de 16.21 m<sup>2</sup> y 13.26 m<sup>2</sup> correspondientes al número 17, que comparte desde su construcción primera.

La intervención a realizar se basa en la reorganización del uso residencial existente, eliminando algunas de las infraviviendas que por superficie incumplen las dimensiones de vivienda mínima del PGOUM y obteniendo una vivienda por planta, excepto en el ático, donde se obtienen dos, para conformar un total de seis viviendas.

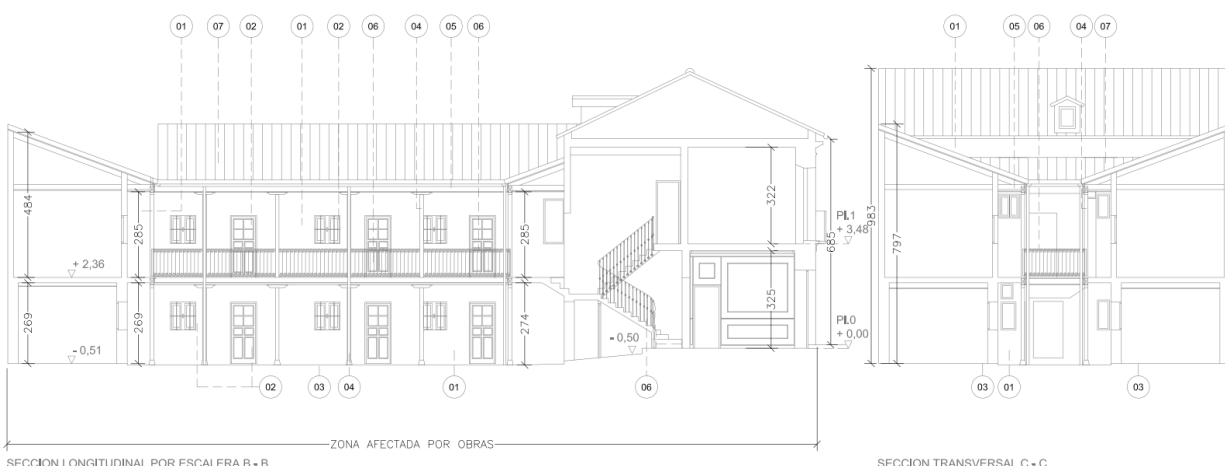
Se ha realizado un exhaustivo estudio de la distribución de las tipologías atendiendo a las necesidades del público objetivo, previendo espacios que pueden ser utilizados en distintas situaciones, espacios integrados, pero a la vez separados por medio de la ubicación del mobiliario integrado para ofrecer una experiencia habitacional integral al usuario y dormitorios siempre con núcleo de aseo individual.





# 02

**Acondicionamiento y ampliación de 6 PLANTAS en EDIFICIO RESIDENCIAL de 2 PLANTAS**  
**C/ García de Paredes 40\_Madrid**

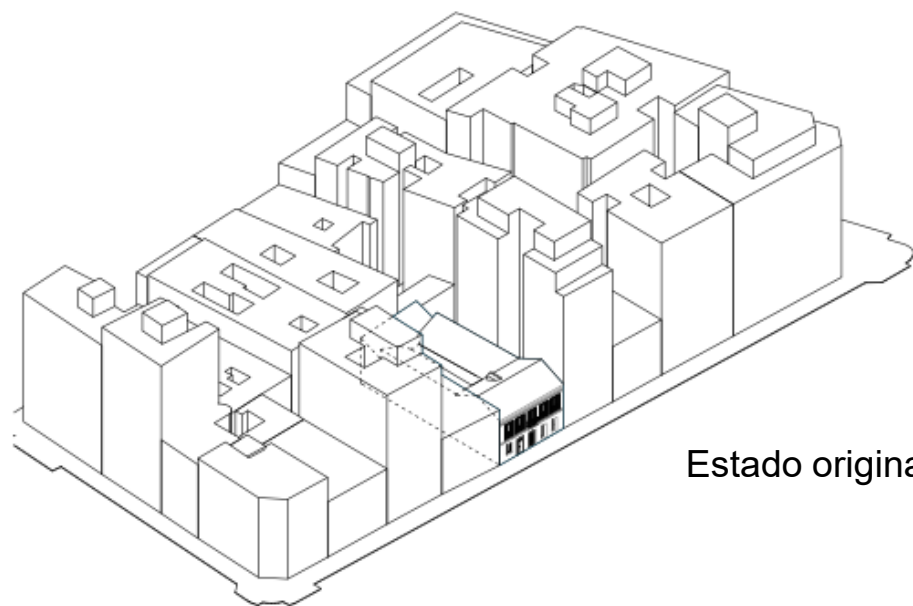
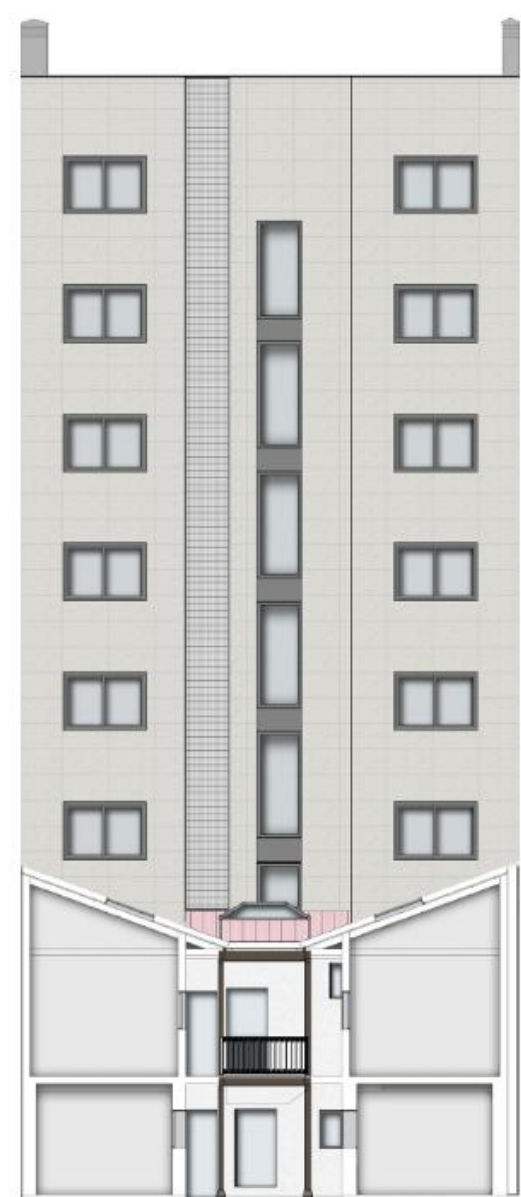
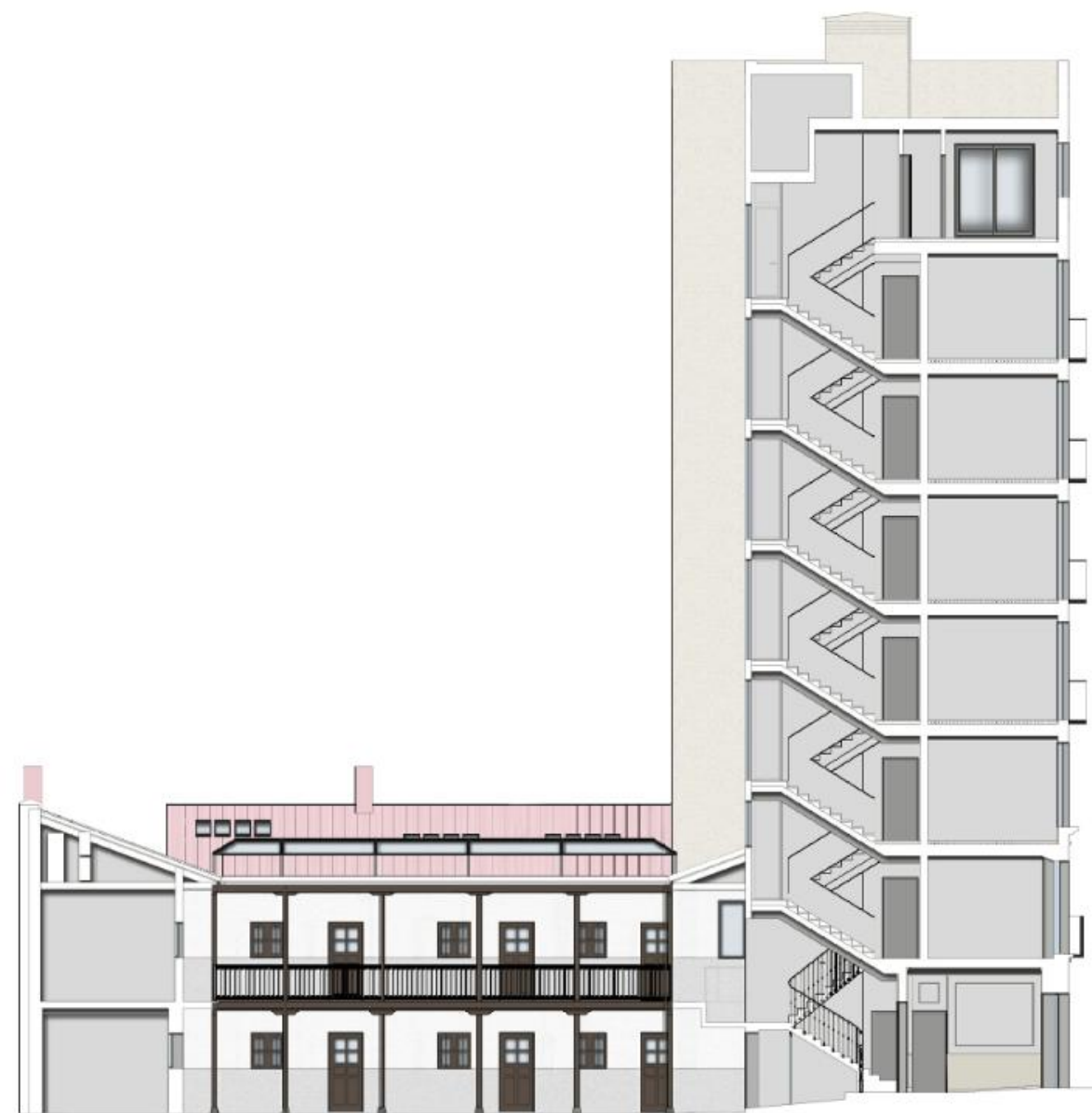


En el número 40 de la calle García de Paredes existe una edificación compuesta por dos cuerpos diferenciados, los dos de dos plantas, aunque con distintas alturas. Se realiza el acondicionamiento de la edificación existente con consolidación de la estructura y reestructuración puntual en la edificación primera para la instalación de un ascensor. También se lleva a cabo la ampliación hasta agotar la edificabilidad de la parcela.

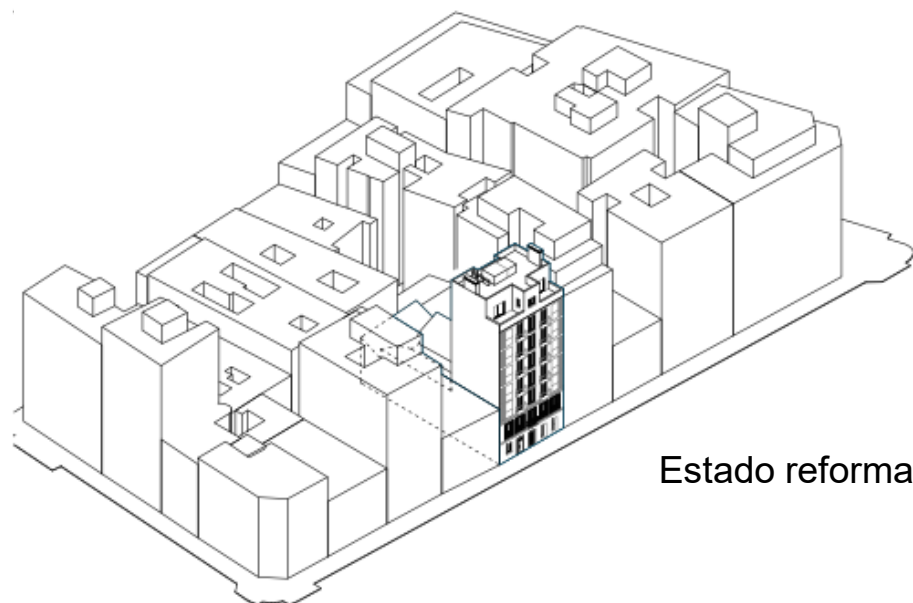
La ampliación consiste en elevar la superficie que linda a la vía pública alineando a sus fachadas interiores como está prescrito en consulta Urbanística Especial, de tal manera que se queda conformado con 8 plantas sobre rasante (baja + 6 plantas de viviendas + planta ático) más la planta de cubiertas.

El resultado final es de 16 nuevas viviendas, aumentando el tamaño de las preexistentes consideradas como infravivienda, y dotándolas de las adecuadas condiciones higiénicas, de accesibilidad y nuevas instalaciones adaptadas a la normativa.

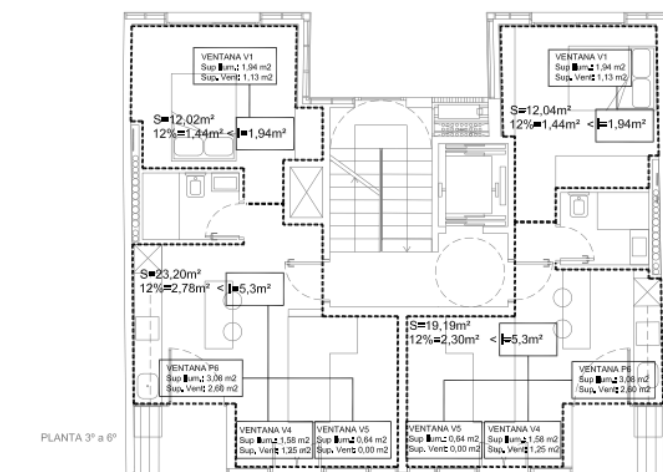
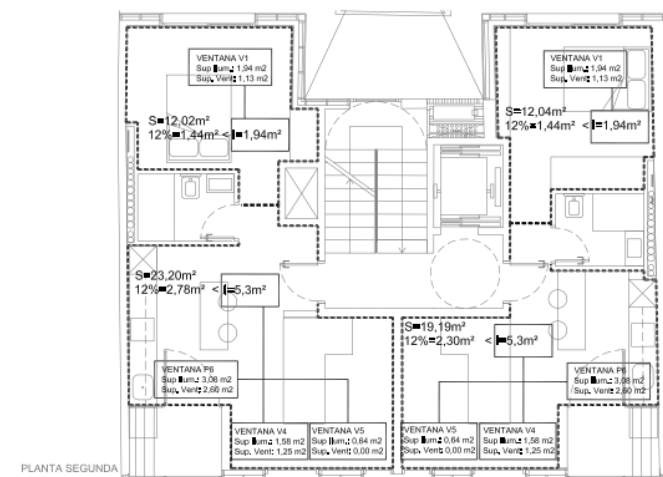
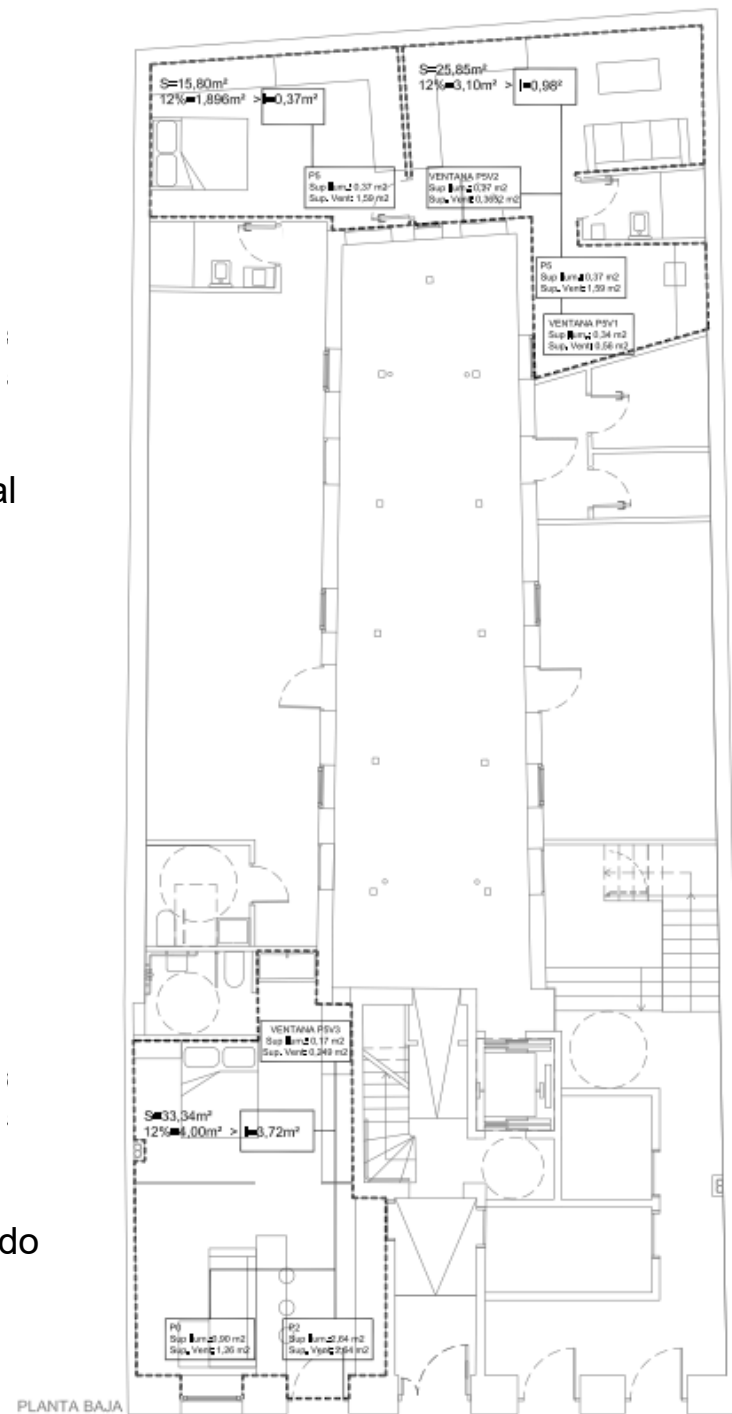




Estado original



Estado reformado

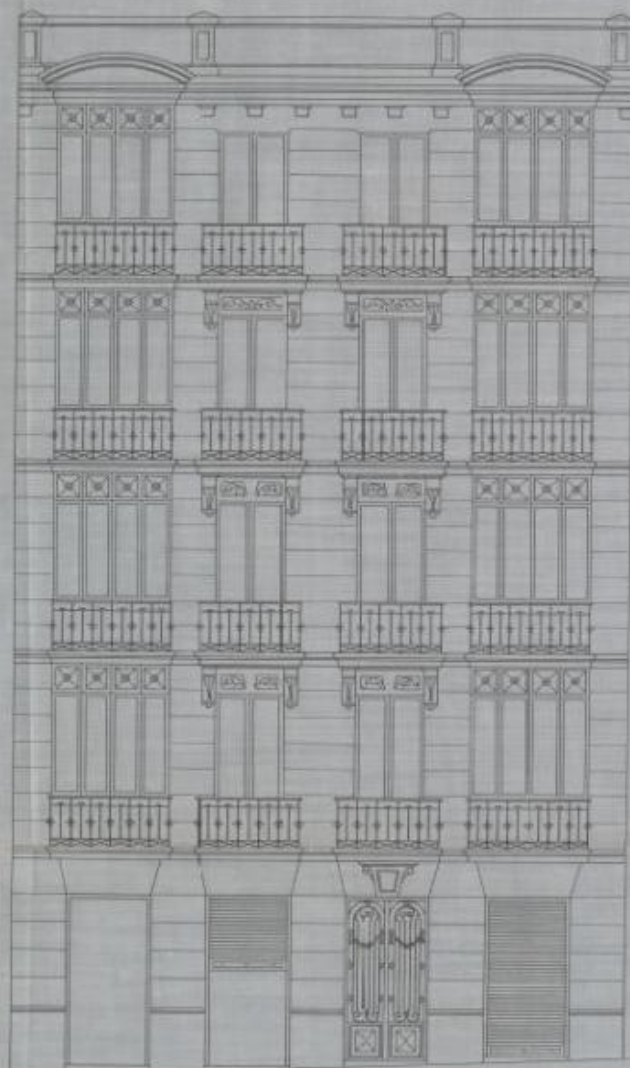


# 03

**CAMBIO DE USO de residencial a terciario HOSPEDAJE en CATEGORIA AT en EDIFICIO EXCLUSIVO**  
**C/ Ventura Rodríguez 10\_Madrid**

Proyecto de casa de alquiler, para el solar nº 15 duído.  
de la calle de Ventura Rodríguez,  
propiedad del Excmo. Sr. D. Manuel de las Heras.

FACHADA



Se trata de un proyecto de rehabilitación con obras de acondicionamiento para cambio de uso a hospedaje, apartamentos turísticos, en un edificio exclusivo en el número 10 de la calle Ventura Rodríguez. La edificación está datada catastralmente en el año 1916. El edificio cuenta originalmente con una superficie construida de 1150.63m<sup>2</sup> (medido sobre plano) de los que en el proyecto resultan 975.39m<sup>2</sup> de superficie edificada sobre rasante. Se trata de una edificación entre medianeras, con un ancho de fachada aproximadamente de 11,25m.

El edificio se rehabilita para destinarse a uso terciario de hospedaje, configurándose como un conjunto de apartamentos turísticos con zonas comunes y servicios auxiliares. La intervención mantiene la estructura y los elementos protegidos del inmueble, adecuando su distribución e instalaciones a los nuevos requerimientos funcionales, de accesibilidad y eficiencia energética.

Escala de 1:100

Madrid 18 de Nov

Juan M...



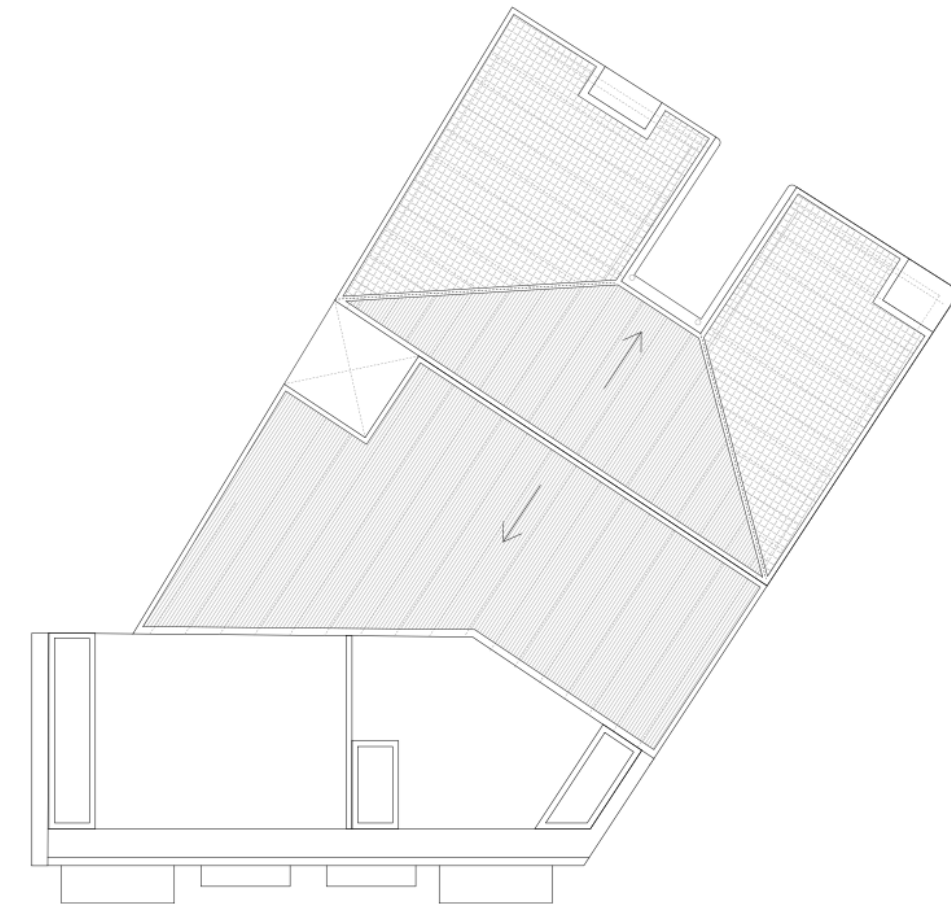
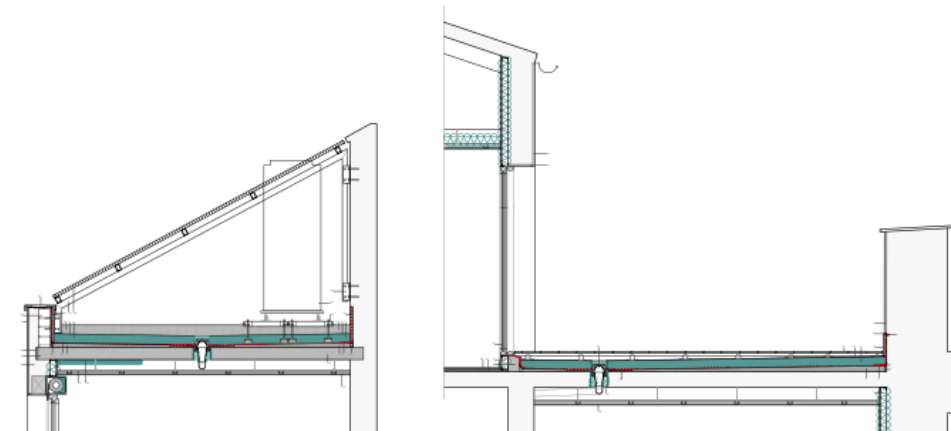
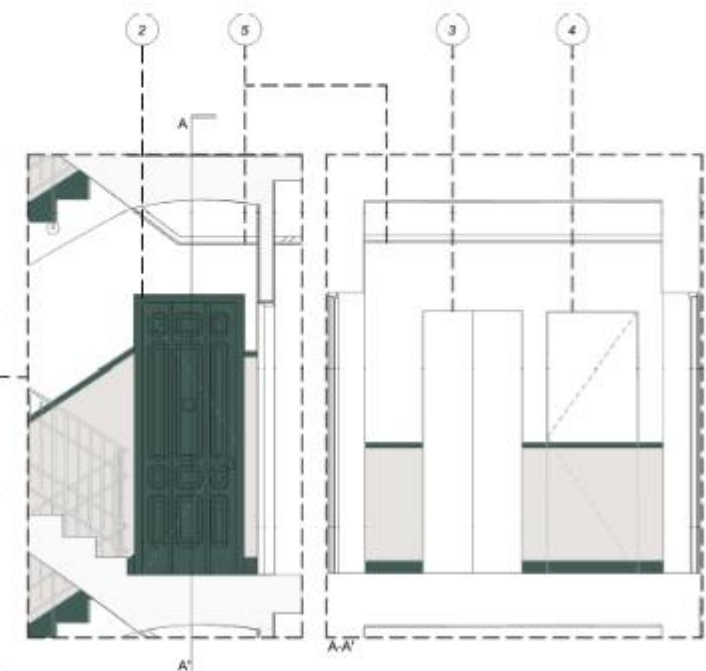
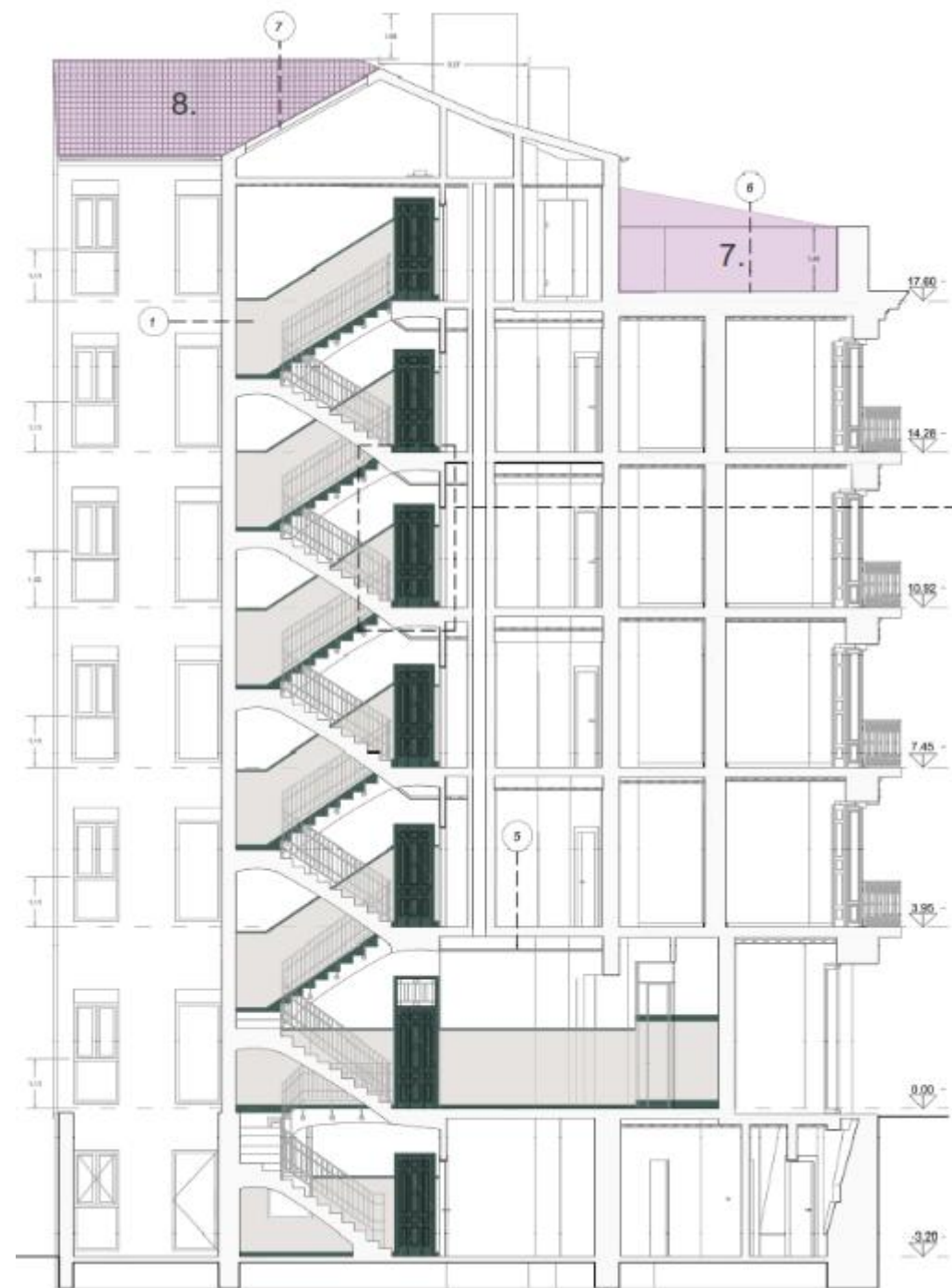
ARCHIVO DE LA VILLA

ESTADO ACTUAL

ESTADO REFORMADO

Intervenciones a realizar:

1. Restauración de granito original en área escaleras y portal
2. Saneamiento y sustitución de pintura
3. Saneado de puertas existentes
4. Implantación de ascensor
5. Puerta oculta a registro de instalaciones
6. Falso techo para ocultar paso de instalaciones
7. Eliminación de trasteros y ejecución de cubierta plana invertida
8. Sustitución de faldón a tramex para alojar instalaciones en bajocubierta.



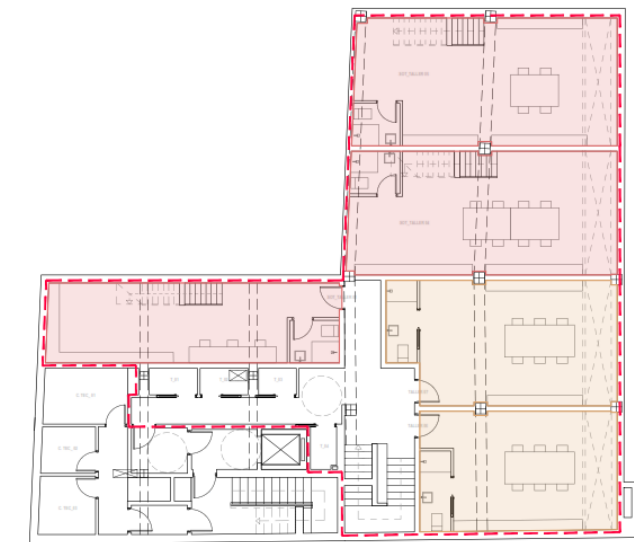
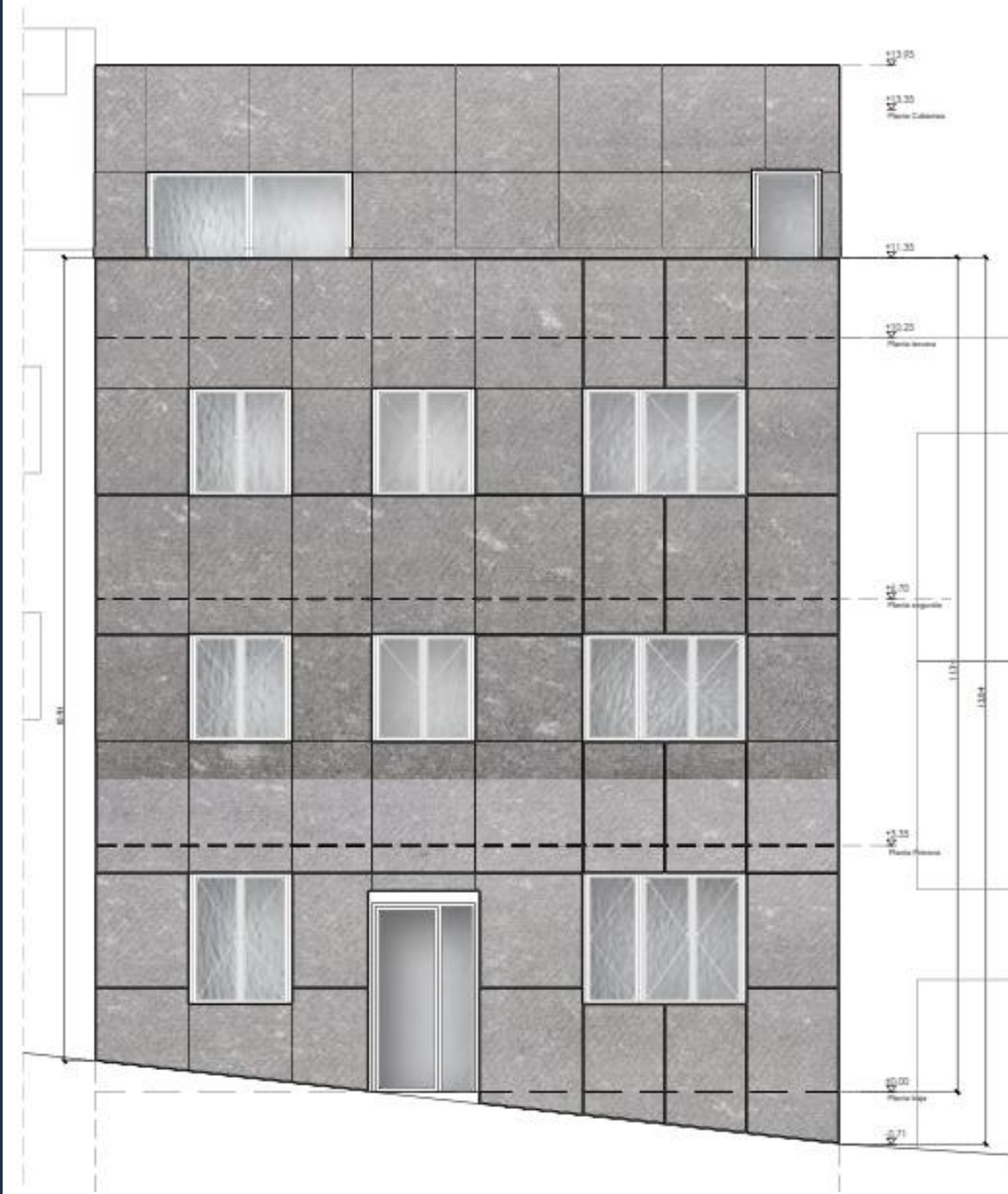
# 04

**CAMBIO DE USO de terciario oficinas a terciario HOSPEDAJE en CATEGORIA AT en EDIFICIO EXCLUSIVO**  
**C/ Cuevas 23\_Madrid**

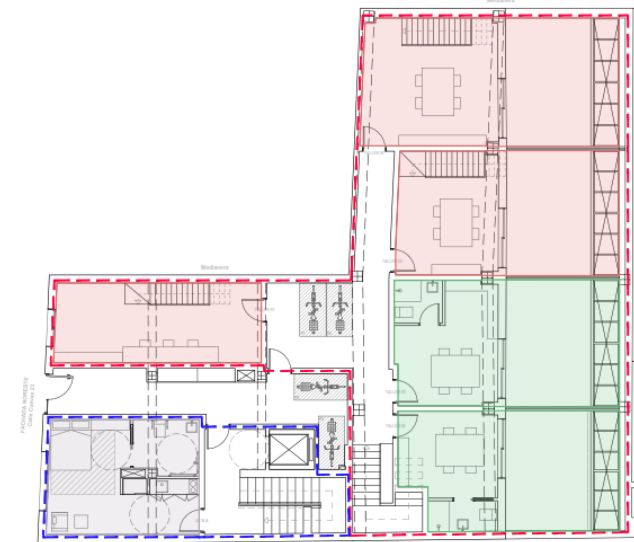
El edificio original, ubicado en la c/Cuevas 23, cuenta con una superficie en catastro de 721m2 distribuidos en planta sótano, baja, primera y segunda, constituyendo una única propiedad sin división horizontal. Sobre la planta segunda existe una cubierta plana accesible a través de un torreón.

La reestructuración general proyectada mantiene la misma tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras en manzana cerrada existente. El volumen y morfología final resulta de la aplicación de las ordenanzas urbanísticas, así el edificio resultante es similar morfológicamente a los edificios de tipologías similares que se encuentran en la calle.

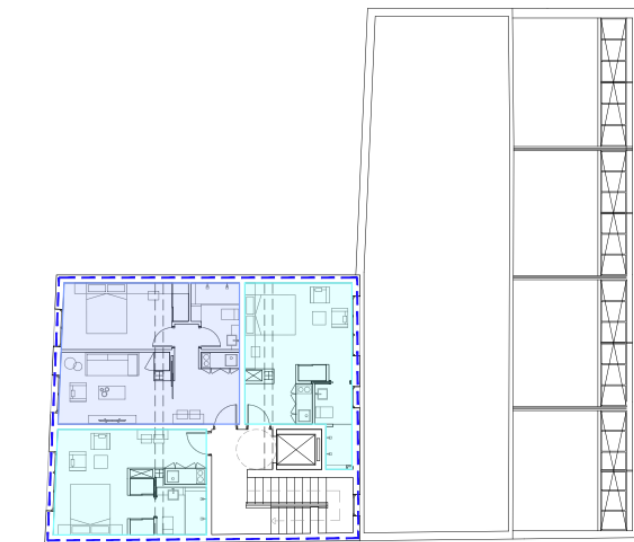
El resultado es un edificio entre medianeras, que ajusta su altura de cornisa, coronación y ático con la de los edificios colindantes, compuesto de 3 plantas y un ático. En planta baja se conserva el cuerpo de edificación de una sola planta existente hasta los 18m, dedicado al uso complementario industrial. Finalmente se conserva el sótano existente que ocupa la totalidad de la parcela para albergar trasteros y aparcamientos.



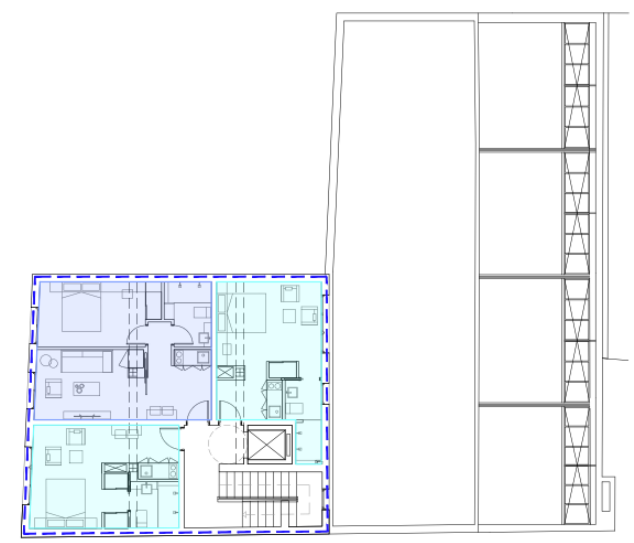
Planta sótano



Planta baja



Planta primera



Planta segunda



Planta tercera - ático

LEYENDA TIPOLOGÍAS DE USO	
<span style="color: red;">---</span>	USO INDUSTRIAL (planta baja y sótano)
<span style="color: blue;">---</span>	USO TERCARIO HOSPEDAJE (de planta baja a p. tercera-ático)
<span style="color: green;">■</span>	TALLER TECNOLÓGICO SIMPLEX EN PLANTA BAJA
<span style="color: orange;">■</span>	TALLER TECNOLÓGICO SIMPLEX EN PLANTA SÓTANO
<span style="color: red;">■</span>	TALLER TECNOLÓGICO DUPLEX EN PLANTA BAJA Y SÓTANO
<span style="color: cyan;">■</span>	APARTAMENTO TURÍSTICO - ESTUDIO
<span style="color: magenta;">■</span>	APARTAMENTO TURÍSTICO - ESTUDIO EN ÁTICO
<span style="color: blue;">■</span>	APARTAMENTO TURÍSTICO - DORMITORIO+SALÓN
<span style="color: grey;">■</span>	APARTAMENTO TURÍSTICO ACCESIBLE



Sección transversal C-C'



Alzado C/ Cuevas 23



Alzado patio interior

# 05

**CAMBIO DE USO residencial a terciario HOSPEDAJE en EDIFICIO EXCLUSIVO**  
**C/ Don Quijote 46**



Se trata de una obra de acondicionamiento de un edificio exclusivo en c/Don Quijote 46, entre medianeras, con un ancho de fachada de 8,35m dividida en tres plantas y un fondo de 28,55m. Además, cuenta originalmente con dos escaleras y un patio interior.

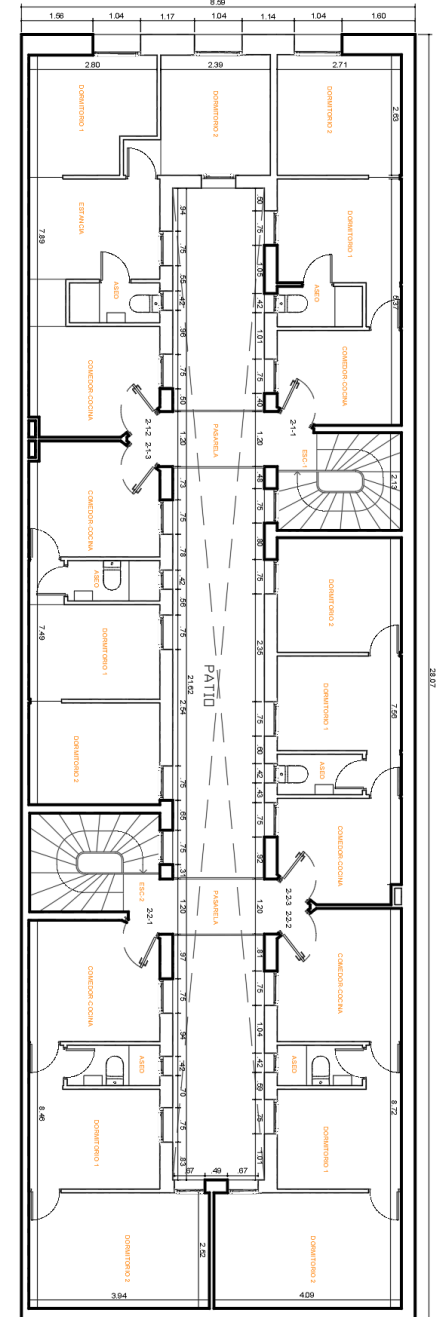
El objetivo de la obra es el de renovar la distribución, las instalaciones y acabados y cumplir con los requisitos normativos de habitabilidad, seguridad y accesibilidad exigibles actualmente y solicitar el cambio de uso, en una superficie total de 206,74 m<sup>2</sup>.

Esta obra incluye además trabajos de conservación, reestructuración y ampliación; todo esto con el fin de transformar el uso del edificio de residencial a terciario hospedaje.

## SITUACIÓN

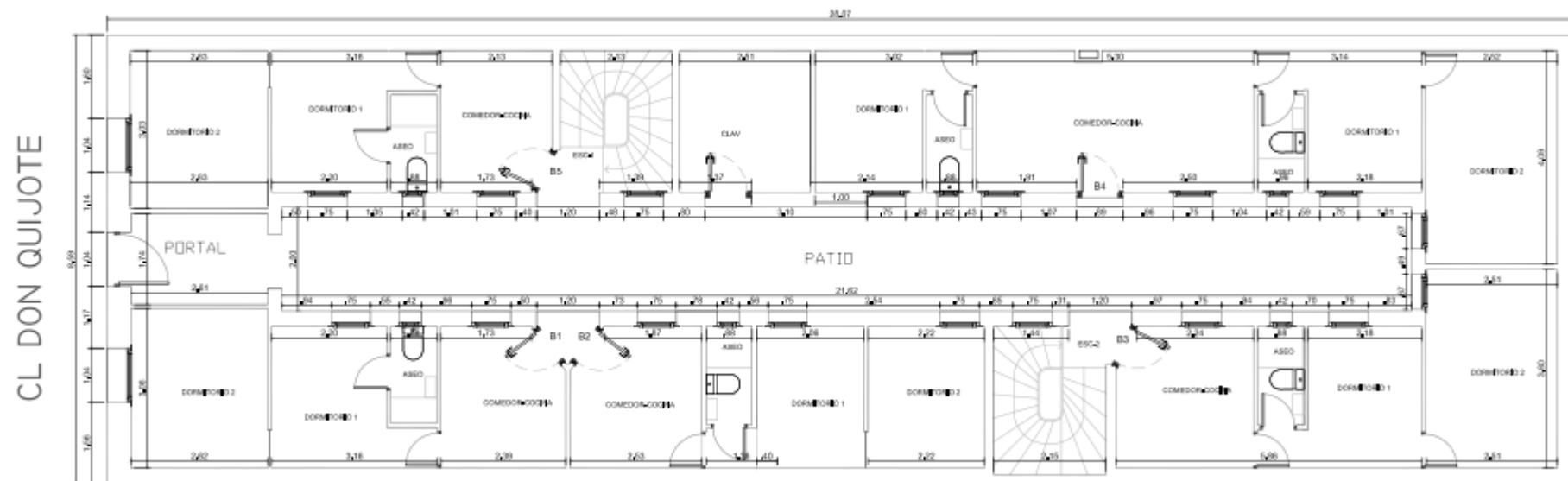


## CL DON QUIJOTE

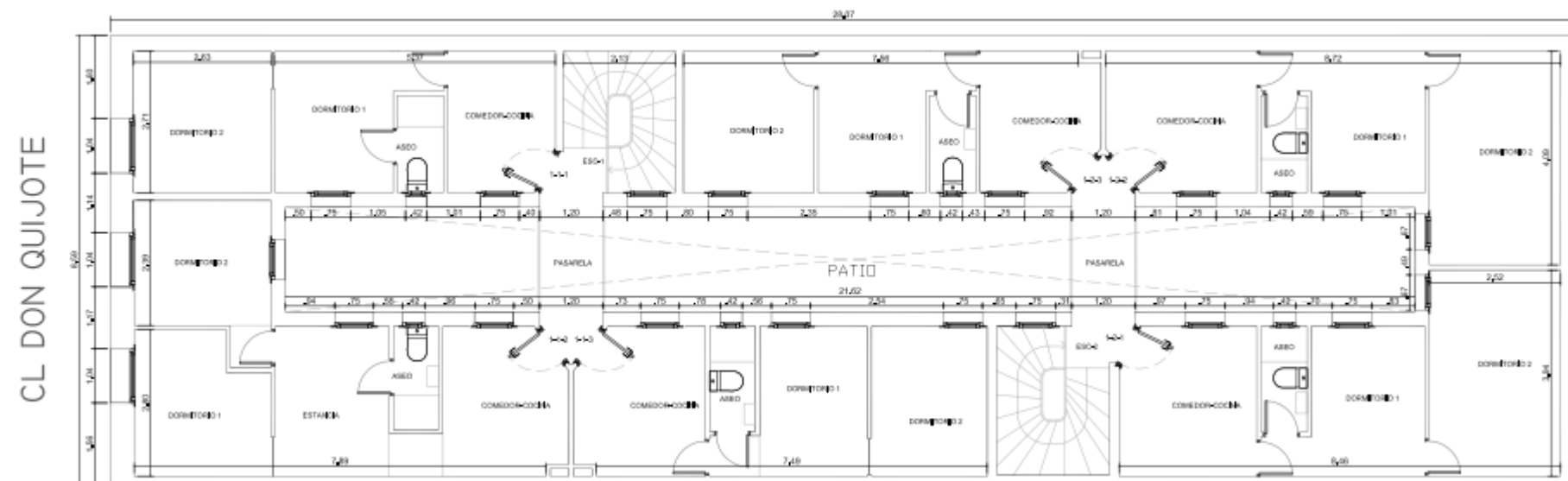


PLANTA SEGUNDA  
E. ACTUAL  
ESCALA 1:100

## ESTADO ORIGINAL

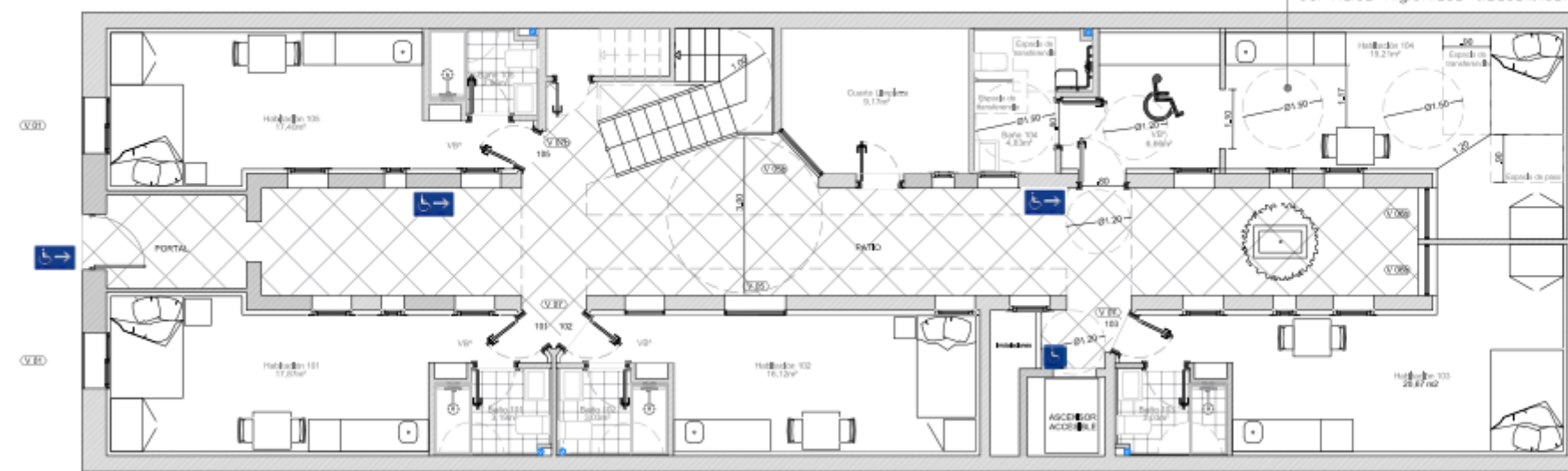


PLANTA BAJA

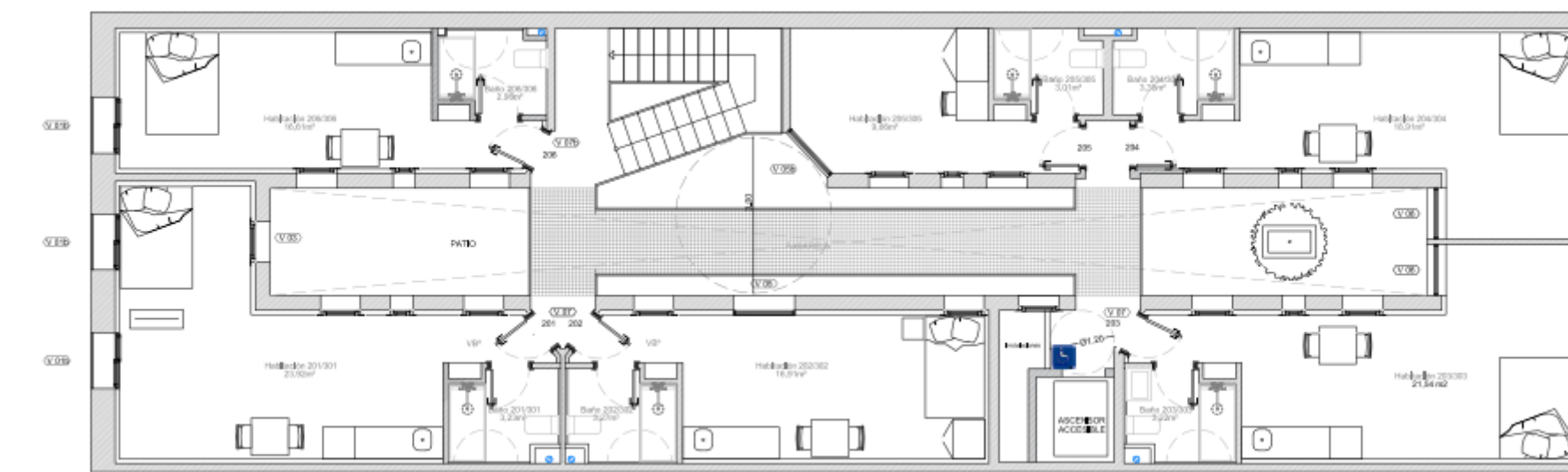


PLANTA PRIMERA

## ESTADO REFORMADO



PLANTA BAJA



PLANTA TIPO

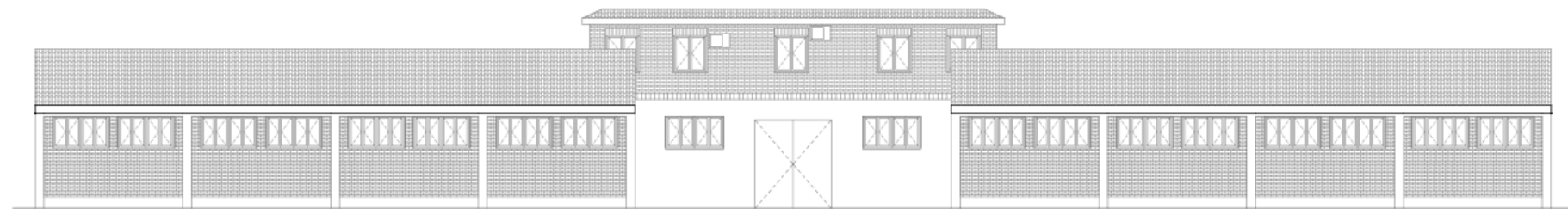
# 06

**CAMBIO DE USO de NAVE INDUSTRIAL a terciario HOSPEDAJE en CATEGORIA HOTEL**  
**Plaza de Cartaya 3\_Madrid**

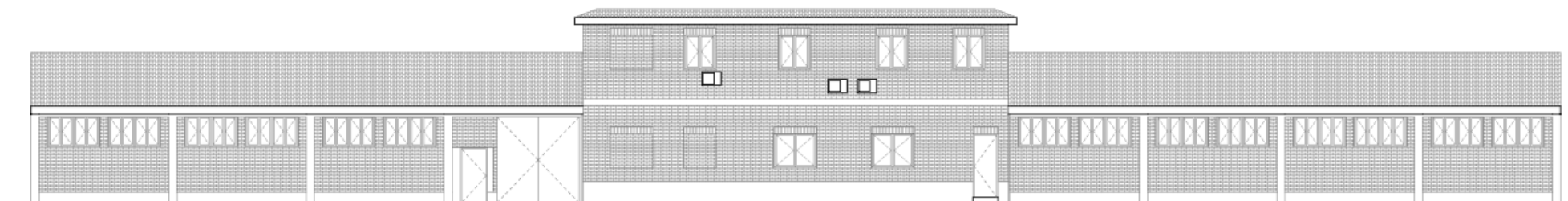
Se trata de un edificio conformado por un elemento central de dos plantas y dos alas laterales de una planta. El solar objeto del proyecto se encuentra en plaza de Cartaya 3, y tiene una configuración ortogonal con una superficie en planta de 833 m<sup>2</sup>, según Catastro, cuyo uso original cuenta con un taller para automóviles y sus oficinas.

El objetivo de esta obra es el de transformar este edificio de uso industrial en un hotel con espacios comunes, recepción, Buffet, zona de descanso y baños, para un total de 37 habitaciones. Por último, el hotel estaría dotado de una terraza en cubierta.

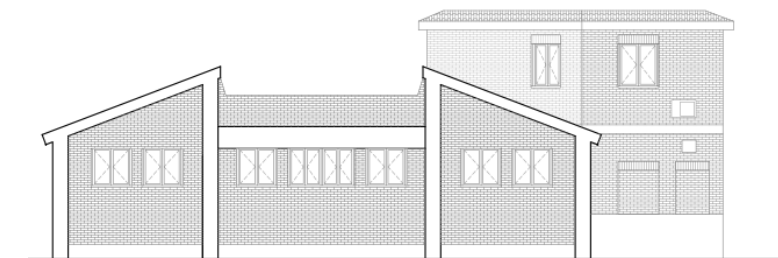
### ESTADO ORIGINAL



ALZADO DESPLEGADO PASEO DE EXTREMADURA

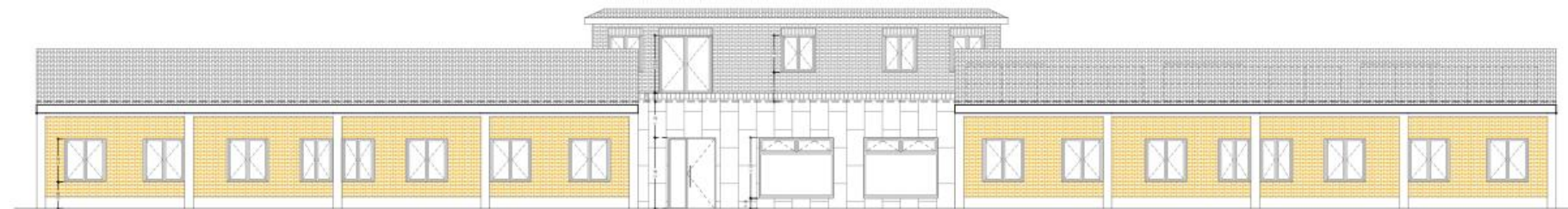


ALZADO DESPLEGADO CALLE DE CARABIAS

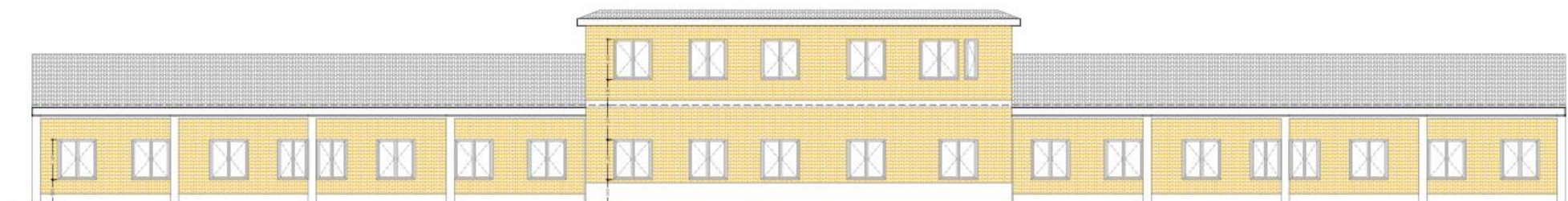


ALZADO IZQUIERDO

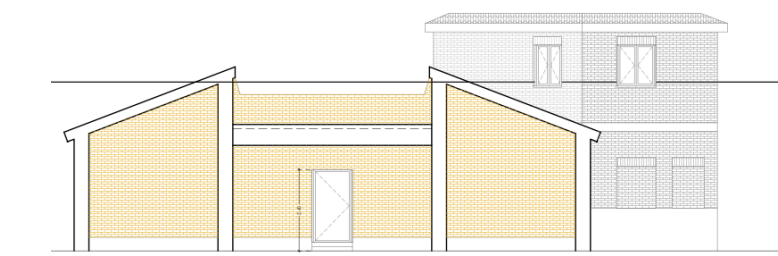
### ESTADO REFORMADO



ALZADO DESPLEGADO PASEO DE EXTREMADURA

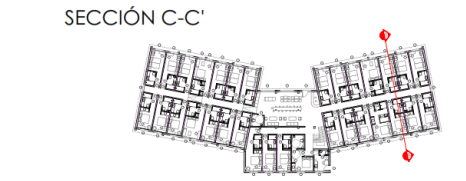
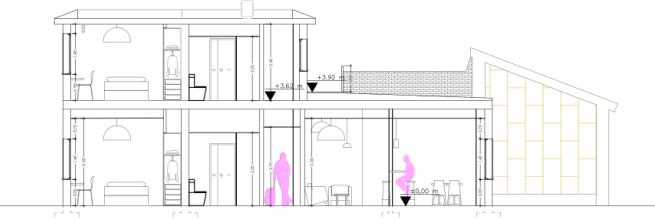
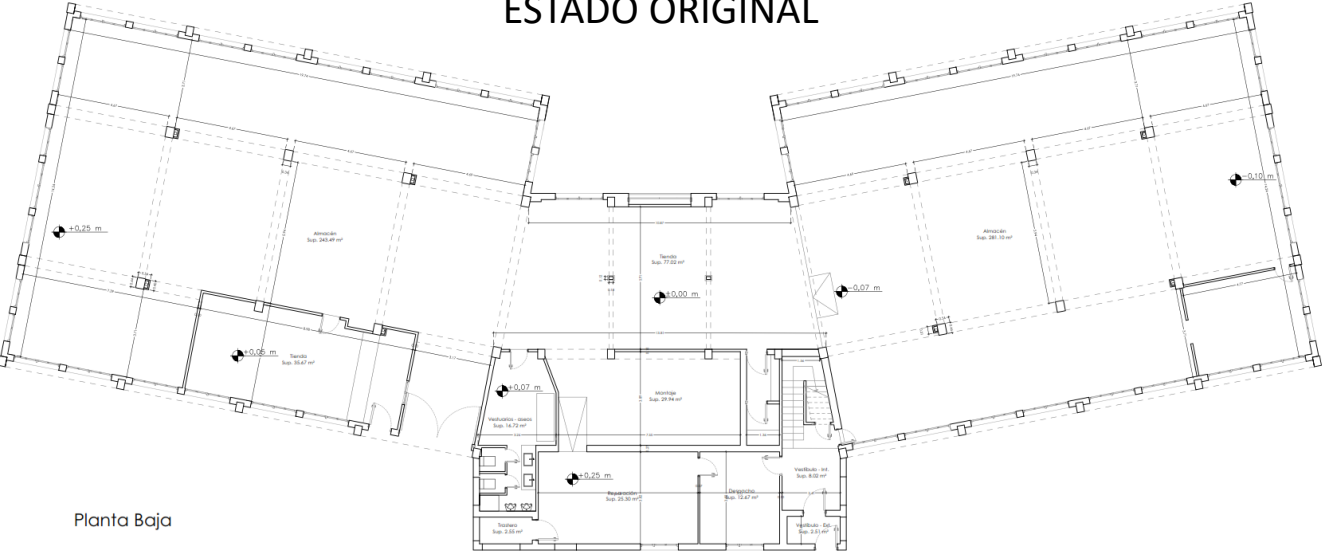


ALZADO DESPLEGADO CALLE DE CARABIAS



ALZADO IZQUIERDO

### ESTADO ORIGINAL



### ESTADO REFORMADO

