

Parcelas A-2 | Canillejas / Ciudad Pegaso

Oportunidad de inversión para desarrollo de flex living / apartamentos turísticos

Activo con escala institucional y estudio preliminar desarrollado

Resumen ejecutivo

Principales magnitudes	
Edificabilidad conjunta	7.140,10 m ²
Superficie total construida	11.766,00 m ²
Unidades totales	158
Distribución	90 estudios + 68 habitaciones dobles
Zonas comunes	318,10 m ²
Parking	116 plazas en 2 sótanos
Producto objetivo	Flex living / apartamentos turísticos

Oportunidad de inversión sobre suelo en el corredor A-2, con una propuesta apta para flex living / apartamentos turísticos.

Ubicación estratégica

El activo se ubica en el eje A-2 / Canillejas / Ciudad Pegaso, una de las áreas con mayor potencial de reposicionamiento para usos de hospedaje en Madrid. La zona combina **accesibilidad, cercanía al aeropuerto, conexión con IFEMA y exposición a demanda corporativa y de estancia media.**



- **Conexión rápida con A-2 y M-40.**
- **Proximidad al aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.**
- **Entorno IFEMA y polos empresariales consolidados.**
- **Escala adecuada para producto institucional.**

Posibilidad de compra del conjunto o de cada uno de los dos paquetes de forma individual, adaptándose al proyecto particular de cada comprador.

	Parcelas 20 y 22	Parcela 30
Superficie suelo	3.270,35 m2	1.922,76 m2
Edificabilidad	7.140,10 m2	4.781,84 m2
Precio	3.034.543€	2.032.282€

Resumen ejecutivo de normativa aplicable al estudio previo del proyecto.

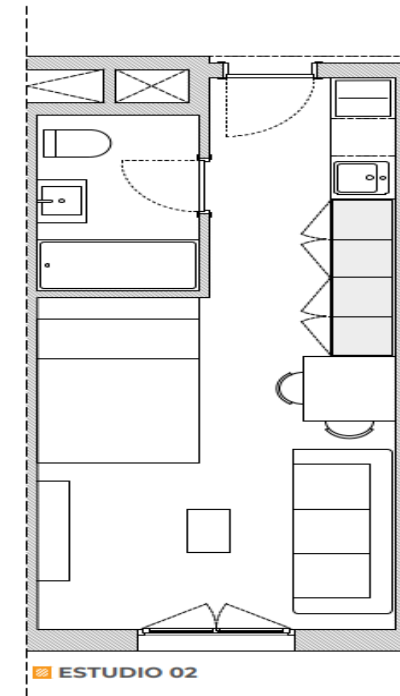
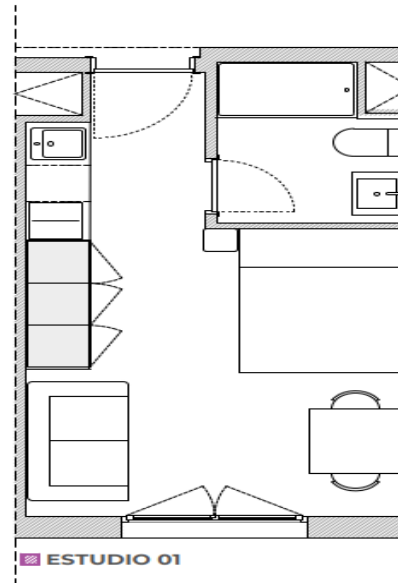
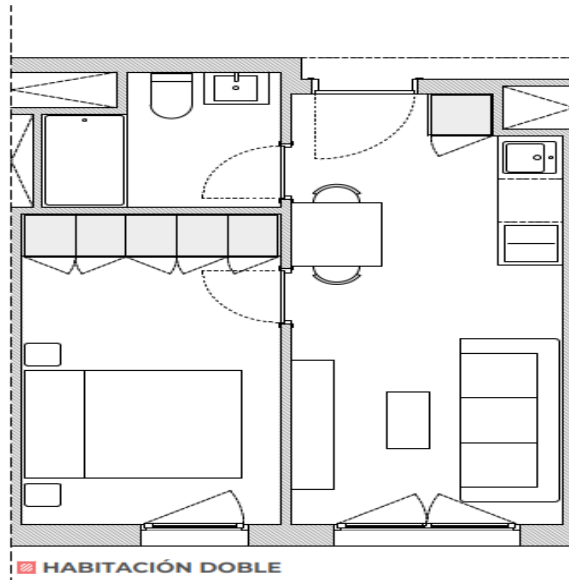
Uso y planeamiento	Flex living / Aptos. turísticos	Apartahotel
• Activo ubicado en entorno A-2 / Canillejas. • Propuesta vinculada a la nueva normativa del uso hospedaje. • Estudio planteado para validar implantación y capacidad edificatoria. • Pendiente de aprobación definitiva del instrumento urbanístico.	• Producto planteable bajo régimen de apartamentos turísticos. • Categoría orientativa: 2 llaves. • Estudios con superficie útil mínima de referencia de 25 m². • Objetivo: máxima densidad razonable con zonas comunes atractivas.	• Alternativa bajo normativa hotelera. • Categoría orientativa: 3 estrellas. • Producto funcional para demanda corporativa, aeropuerto e IFEMA. • Sirve como escenario comparativo frente al flex living.

Proyecto modelo

La propuesta preliminar plantea un **producto de hospedaje de nueva generación con una combinación equilibrada entre estudios y habitaciones dobles**, reforzada por zonas comunes, espacios exteriores y aparcamiento en doble sótano.

- 158 unidades totales: 90 estudios y 68 habitaciones dobles
 - 116 plazas estimadas de aparcamiento
 - Piscina, terrazas y zonas ajardinadas

TIPOLOGÍAS





Contacto

info@aresresidencial.es

666 13 39 11