



CENTRO MULTIFUNCIONAL "ROJO Y PLATA"

Briefing de Comercialización

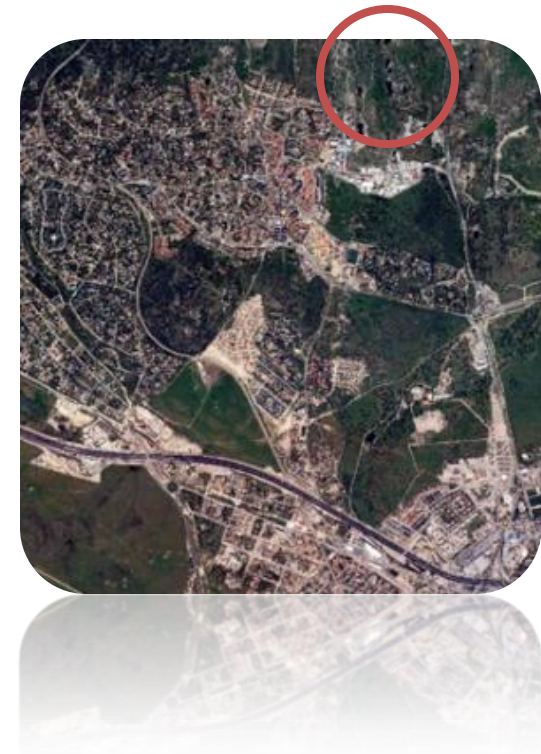
Índice

- ¿Qué es **ROJO** y **PLATA**?
- Datos del Centro
- Localización y accesos
- Proyecto Arquitectónico
- Un espacio disponible



1 Centro Multifuncional “**ROJO** y **PLATA**”

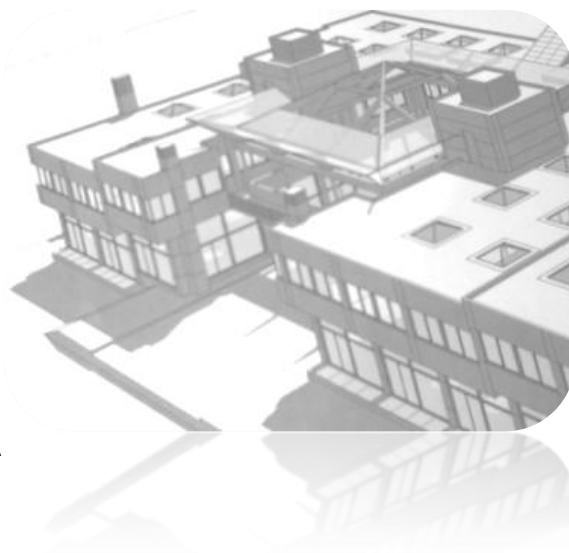
- Un **nuevo espacio en la Sierra Norte de Madrid**, dentro de la zona de expansión de Alpedrete. (Municipio con unos 14.000 habitantes empadronados más una estimación de otros 4.000 no censados).
- Instalado en la **calle principal del polígono de Alpedrete** con acceso directo a la carretera de Madrid – Navacerrada, y por tanto con una magnífica comunicación tanto con **Collado Villalba (62.000 hab.)** como con toda una serie de municipios muy cercanos como **Moralzarzal (12,100 hab.)**, **Cerceda (5.300 hab.)**, **Collado Mediano (6.700 hab.)**, **Cercedilla (7.000 hab.)**, **Becerril (5.300 hab.)**, **Navacerrada (2.800 hab.)**, **Guadarrama (15.500 hab.)**, etc.
- Por tanto, **el número de habitantes en su zona más cercana de influencia es de unos 135.500.**
- El centro esta **ubicado** en una zona de alto potencial de desarrollo comercial e industrial debido entre otros factores, a la saturación del cercano municipio de Collado Villalba, siendo un área natural de expansión del mismo.
- **En los últimos diez años** el municipio está llevando a cabo la mejora y ampliación de sus viviendas e infraestructuras, a través de los proyectos incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana.



Este plan está en las últimas fases de aprobación y como característica fundamental incluye la liberación para usos comerciales del Polígono en el que está construido el Centro.

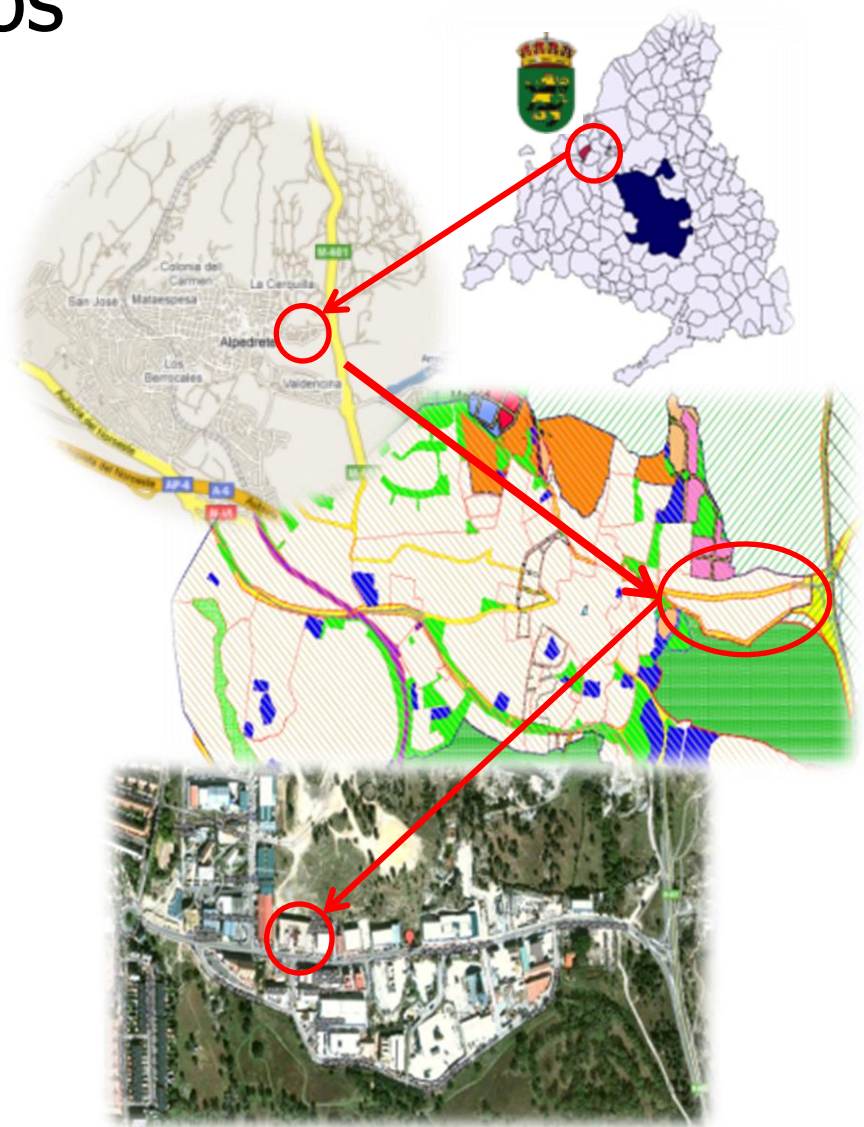
2. Datos del Centro

- **Distribución:** El centro esta estructurado en 3 alturas, una planta bajo rasante destinada a garaje y dos plantas de negocio y ocio sobre rasante. En la planta baja se abre al público un espacio único denominado "Plaza Interior" bajo una pérgola que identifica visualmente y hace destacar el Centro respecto a su entorno.
- **Número de Locales:** El Centro se ha organizado en 24 locales, doce en Planta Baja y otros doce en la Planta Alta.
- Todos los locales de la Planta Baja tienen acceso directo desde la calle o a través de la amplia Plaza. Han sido diseñados de manera modular para permitir la unión de locales contiguos en unidades de mayor tamaño. La Superficie Bruta Alquilable (SBA) de estos locales es de 1.750 m2 incluyendo las entreplantas de seis de los locales frontales,
- Los locales de la Planta Alta tienen un mayor potencial para la instalación de empresas de servicios que atiendan directamente al público (clínicas, academias, bufetes, asesorías, oficinas de atención al cliente, ...). La SBA de esta Planta es de 475 m2.
- **Plazas de Parking:** El centro dispone de 63 plazas distribuidas en zona sótano 52 y las 11 restantes a nivel de calle, frente a los locales.



3. Localización y Accesos

- El Centro esta ubicado a 1 minuto del centro de Alpedrete y a 5 minutos de Collado Villalba.
- Los vecinos de Alpedrete pueden ir caminando al Centro, y en coche aquellos de Collado Mediano, Moralarzal, Guadarrama, etc. en menos de 10 minutos.
- La proximidad a las grandes vías como la N-VI (Salidas 39 Dirección Collado Villalba – Navacerrada) hacia la N-601 donde nos desviaremos hacia la Calle Puerta de Abajo, dirección del Centro. Igualmente, podemos desviarnos desde la N-601 hacia Alpedrete centro por la N-619 y tras entrar en el municipio de Alpedrete, dirigirnos a la Calle Puerta de Abajo, ésta vez desde el pueblo.
- También se puede acceder a través de la red de trenes de cercanías de Madrid en la línea C8b, o las líneas de autobús interurbanos L681 (Madrid – C. Villalba) o la L685 (Majadahonda Hospital, Las Rozas, Cercedilla y Navacerrada).



Afluencia de público constante, ya que la calle principal del polígono es el punto de acceso más rápido a la carretera N 601 , a la A 6 y a los espacios verdes , para los habitantes del municipio de Alpedrete.



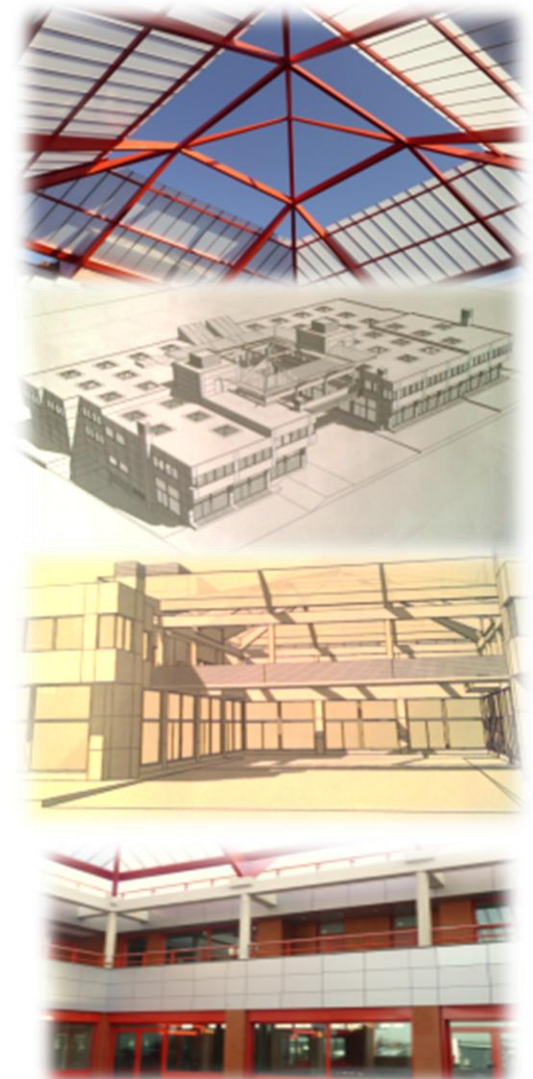
Vista aérea de Alpedrete y el polígono industrial



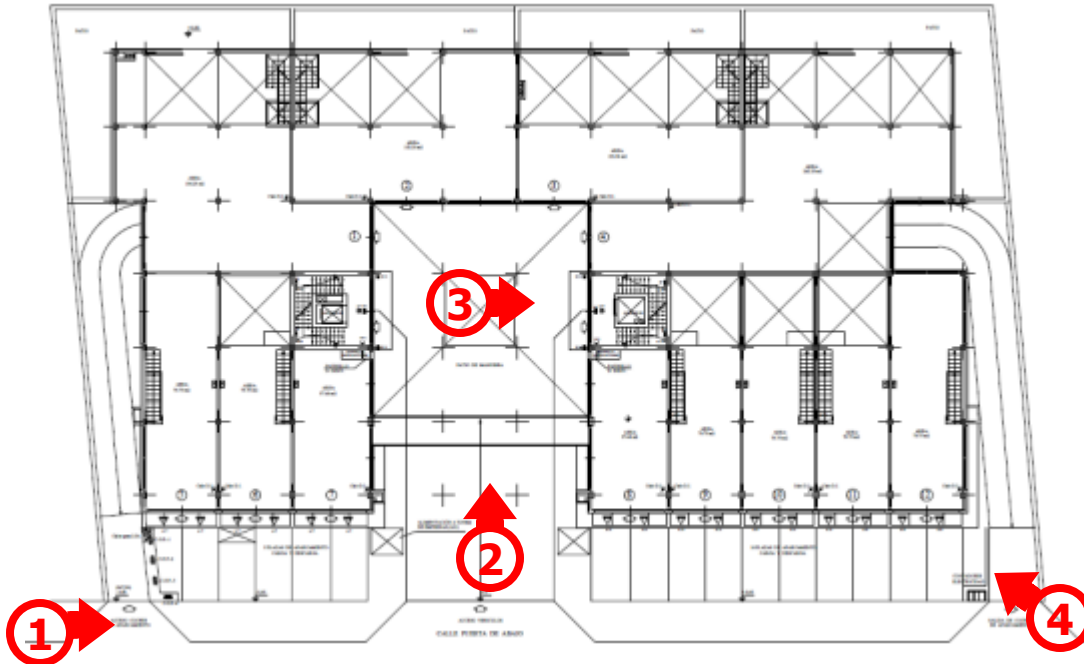
Este edificio es una oportunidad de inversión, a 5 min andando del centro del pueblo de Alpedrete, y punto de paso para todos los pueblos de la sierra, y capitales como Avila y Segovia . Este polígono es mucho más accesible que el polígono de Villalba, en todos los sentidos, y se encuentra antes de llegar al centro comercial los Valles de Villalba, con lo que creemos que muchos de estos clientes, se quedarían en Alpedrete. Su localización es magnífica para para negocios de todo tipo, y aunque aún el polígono no tiene posibilidad de uso comercial, el precio del edificio permite que se pueda esperar la recalificación, proporcionando una gran revalorización del mismo

4 Proyecto arquitectónico

- El Centro ha recibido un nombre **(Rojo y Plata)** que ayuda en su rápida identificación visual, evocando sus colores más identificativos que representan el Rojo de sus cerramientos y cubiertas, así como el gris Plata de su fachada.
- El edificio tiene un diseño muy atractivo y singular, destacando visiblemente de su entorno gracias a sus líneas rectas, colores intensos y una identificativa cubierta que lo hace resaltar del resto de edificaciones del municipio.
- El futuro cliente y visitante **descubrirá una edificación amplia, Y agradable, pensada y orientada para sentirse a gusto, con gran funcionalidad en su interior.** Dispone además de fáciles aparcamientos exteriores e interiores y cómodos accesos peatonales.
- La **edificación se asienta sobre una planta subterránea que aloja 52 plazas de parking** más los servicios comunes del edificio.
- **Sobre el terreno se presentan dos plantas** que presentan una singular fachada de color metalizado, gris "Plata", con distintos matices "Rojos" en los cerramientos que acogen a 24 locales y oficinas.
- **La distribución de espacios alquilables** se ha realizado con el objetivo de aportar una gran flexibilidad y modularidad, permitiendo la fácil unión de los locales contiguos para ofrecer en cada caso la superficie demandada por el cliente. Los espacios de partida ofrecen superficies de 55, 60, 80, 90, 150, 200 y 240 m² para los locales, y de 18, 45 y 50 en oficinas. En total, la superficie alquilable de la planta baja es de 1.745 m² aproximadamente, y de 475 m² en la planta alta.



4.1 Proyecto arquitectónico: Planta Baja



- 12 Locales identificados con superficies desde los 55 a los 240 m².
- 6 Locales con superficie en planta y entreplanta.
- Los locales en planta baja en la trasera del edificio disponen de un espacio de patio posterior.
- Suma total de espacios en planta y entreplanta 1.745 m²
- Plaza Interior bajo pérgola identificativa con accesos directo a la calle, a los locales circundantes y a las zonas de acceso a parking y planta alta.



(1) VISTA CALLE IZQDA.



(2) PLAZA INTERIOR

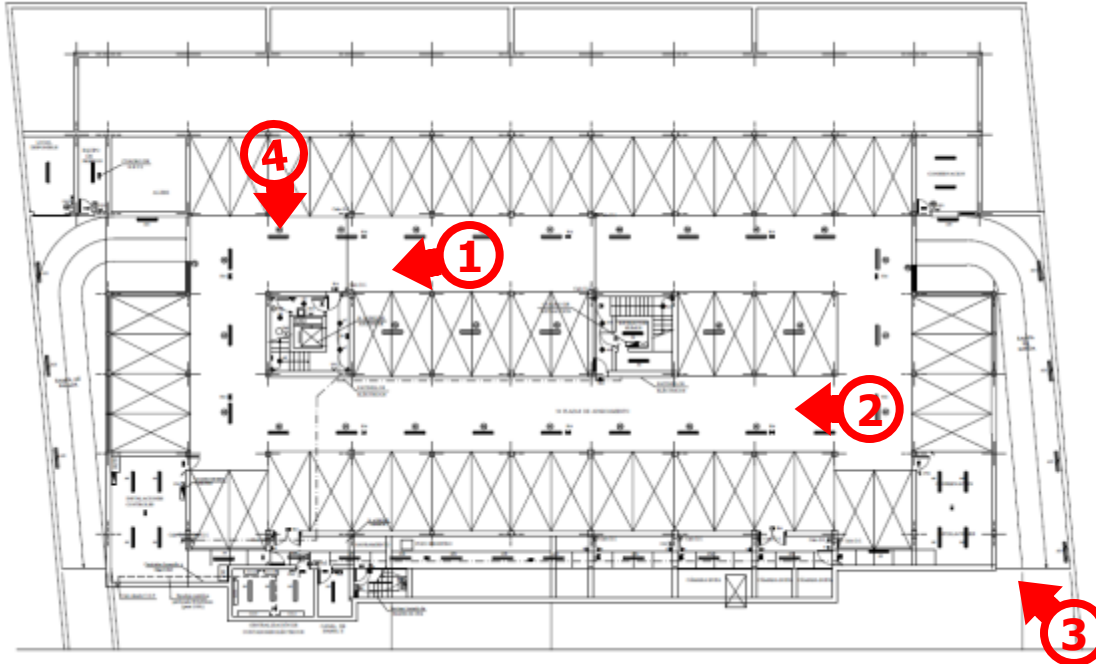


(3) VISTA DE PLANTAS



(4) VISTA CALLE DCHA.

4.2 Proyecto arquitectónico: Garaje



- La planta sótano o garaje, esta diseñada para acoger un total de 52 plazas de garaje.
- Se ha diseñado un acceso, movilidad y alcance de las plazas tanto en altura como en anchura, que permiten acceder a vehículos no sólo particulares sino también industriales de tamaño medio.
- El recorrido de entrada y salida será por los accesos en los costados del Centro, y facilitarán de manera significativa la circulación interior.
- Finalmente, se tienen ubicados en esta planta todos y cada uno de los sistemas propios del edificio: ventilación, suministros, contadores, etc.



(1) ALTURA E INFRAEST..



(2) VISTA INTERIOR

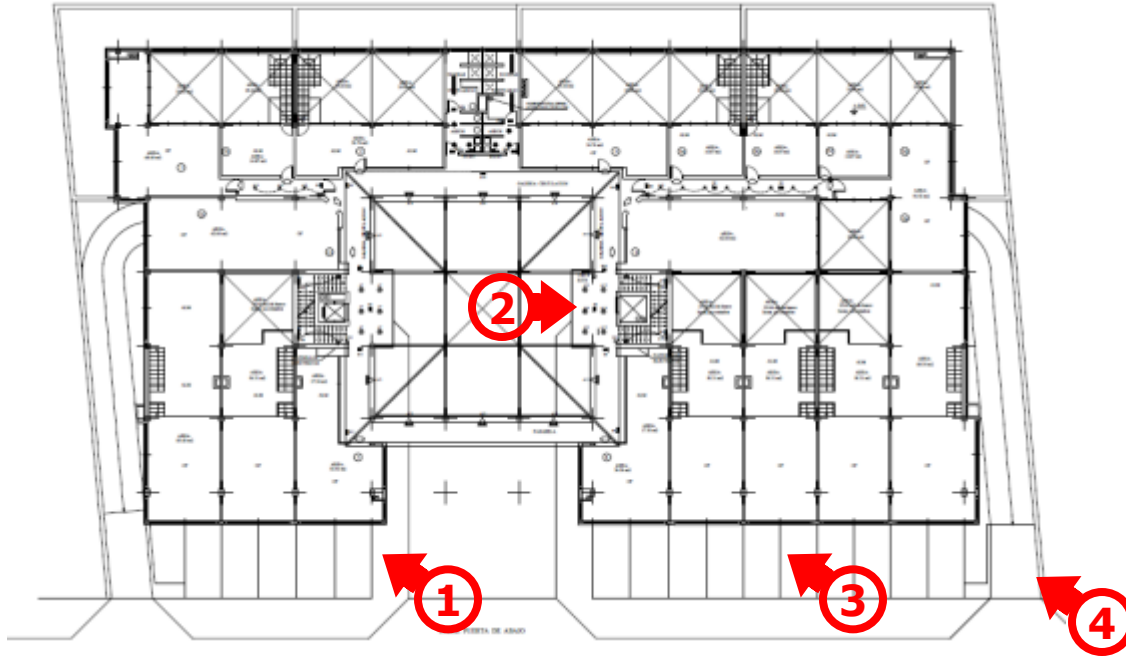


(3) ENTRADA PARKING



(4) ACCESO ESCALERA

4.3 Proyecto arquitectónico: Planta Alta



- Los 12 espacios en la planta superior corresponden a oficinas y locales con superficies desde los 18 a los 65 m².
- Igualmente se encuentran en esta zona las entreplantas de los locales de la planta baja.
- Es significativo la ubicación de los ascensores a cada lado del edificio, así como las escaleras que desde esta planta dan acceso a la cubierta superior.
- Se dispone de un importante elemento visual en estas zonas de oficinas, como es la luminosidad tanto de la cubierta como de las vistas hacia C. Villalba que lo hacen único en la zona.



(1) PLANTA IZQDA.



(2) PLAZA Y BAÑOS

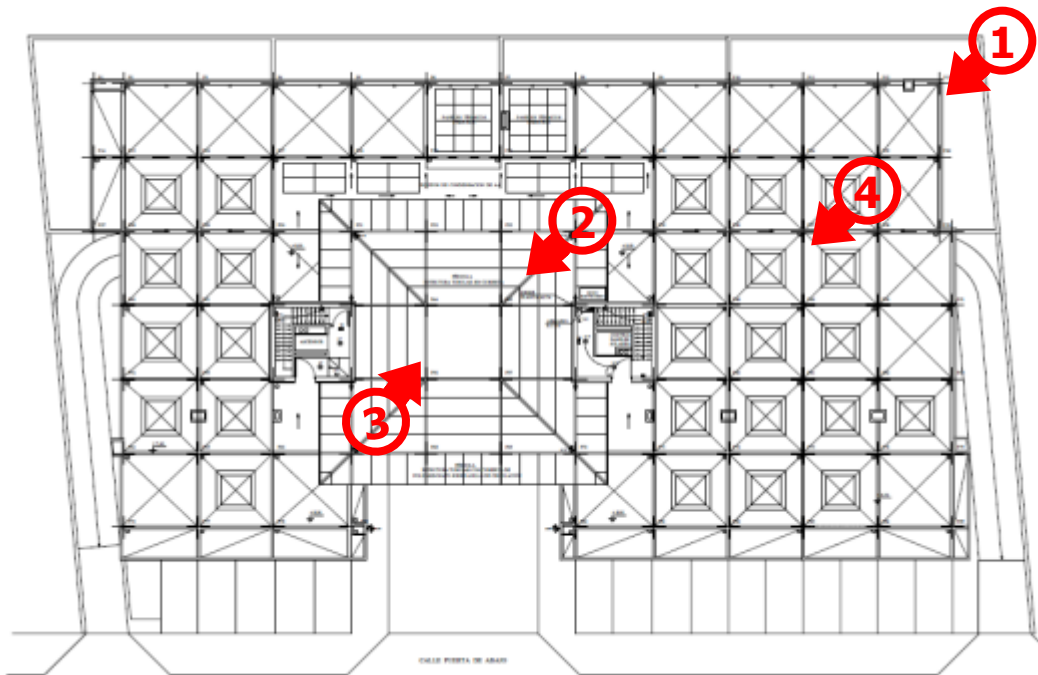


(3) PLANTA DERECHA

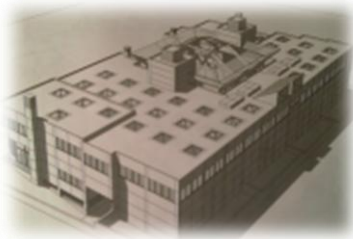


(4) LATERAL EDIFICIO

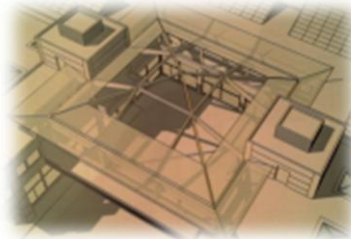
4.4 Proyecto arquitectónico: Cubierta



- La zona más alta del edificio identificada como Cubierta, recoge no sólo la pérgola identificativa del Centro, sino las luminarias o tragaluces dan una luminosidad vertical a los locales tanto de planta alta como los que comunican con los de planta baja
- Esta zona no está habilitada para el uso, si bien podrán existir planes de actuación sobre la cubierta y pérgola para incorporar nuevas utilidades según se vaya consolidando el Centro.
- Los usos y revestimientos técnicos de la cubierta y demás estructuras del edificio soportan más de 2000Kg/m².



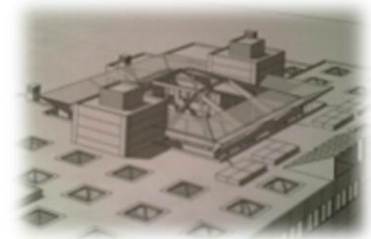
(1) CUBIERTA



(2) PERGOLA SUPERIOR



(3) PERGOLA INFERIOR



(4) TRAGALUCES

5 Un espacio disponible:

- Desde el diseño de la responsabilidad de la gestión comercial de los espacios del Centro, queremos hacer hincapié en el **perfil de negocio y la excelente oportunidad de coordinar todos los aspectos técnicos y formales para su desarrollo**: Re-ubicación de paneles divisorios, selección de espacios y agregación en caso necesario como es el de un supermercado.
- Igualmente se disponen de iniciativas para crear espacios procedentes de una re-unificación de locales por ejemplo en planta baja a mismo plano, con acceso a calle y a la Plaza Interior, así como una oficina de gestión en entreplanta. En definitiva:
- Se trataría de **aglutinar** en un espacio único comercial y de plena flexibilidad locales de distintas utilidades, tamaños o alturas, con acceso a calle, con zonas de parking y en un edificio singular con las últimas tecnologías en construcción y recién acabado.
- Siempre en la confianza de que la zona de influencia de los municipios cercanos, pueda suponer una excelente oportunidad de consolidar su imagen y negocio.





