

Parque Tecnológico Logístico de Noblejas, Toledo



web



Real Estate
DUNAS CAPITAL

01.

PARQUE TECNOLÓGICO NOBLEJAS

02.

DUNAS CAPITAL

03.

UBICACIÓN

04.

NOBLEJAS AL DETALLE

05.

PLATAFORMAS DE VANGUARDIA

06.

UN PARQUE SOSTENIBLE

07.

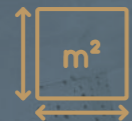
EL ALCANCE

01. PARQUE TECNÓLOGICO LOGÍSTICO NOBLEJAS

Un concepto para empresas que demandan una **ubicación estratégica, amplias parcelas, rápidos accesos** a las principales arterias de transporte y plataformas sostenibles y de vanguardia.



2.500.000 de suelo bruto industrial logístico.



Parcelas a la carta desde 5.000m² hasta 500.000m².



Suelo urbano finalista listo para construir.



Máxima celeridad en tramitación de permisos.



Edificabilidad 1m²/m²- Ocupación 80%- Altura libre hasta 40m.



Plan de incentivos regionales para financiar proyectos.



Venta de Parcelas Finalistas.



Acceso a soluciones energéticas de gran volumen ON/OFF grid.



Proyectos llave en mano en alquiler.



02. DUNAS CAPITAL

Somos **líderes en la gestión y promoción de activos inmolegísticos de gran tamaño**. Ofrecemos oportunidades de inversión para nuestros socios y clientes en estructuras específicas gestionadas individualmente. Nuestros servicios van desde el desarrollo urbanístico y urbanización del suelo, hasta la comercialización, construcción y gestión de activos.

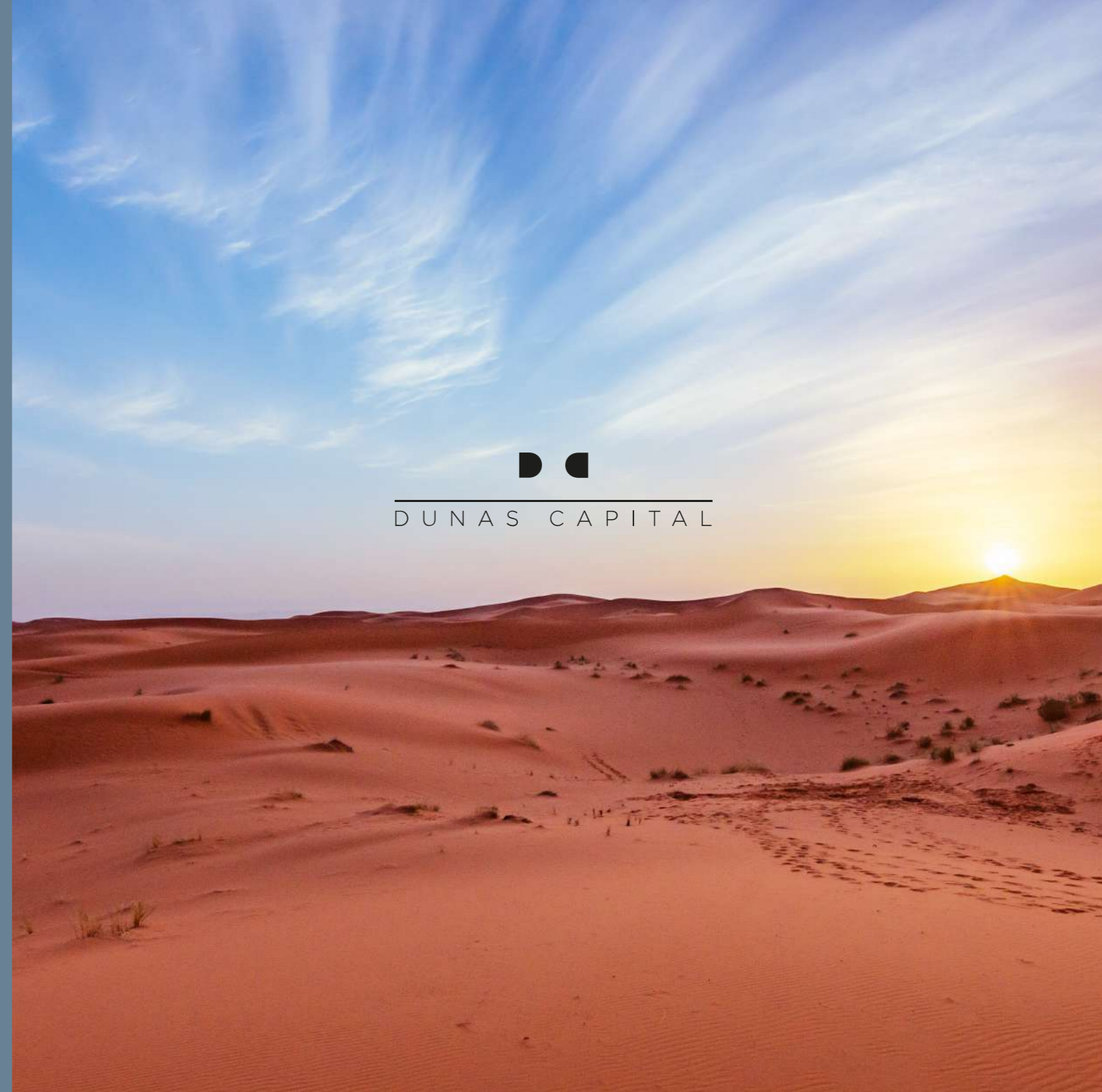
Sobre el Grupo Dunas Capital

Creado en 2016, Grupo Dunas Capital ha logrado consolidarse como una entidad líder independiente de referencia en España, con un destacado track record y un crecimiento continuado desde su nacimiento de más del 35% anual, hasta acercarse a los 5.000 millones de euros en activos bajo gestión.

Dunas Capital cuenta con un **equipo multidisciplinar**, especialista en mercado inmobiliario y logístico, lo que garantiza el éxito en la ejecución de los proyectos.



DUNAS CAPITAL



03. UBICACIÓN

Noblejas se ha consolidado como un enclave estratégico para la implantación de grandes empresas logísticas en España. **A tan sólo 70 km de Madrid por carretera,** facilita un acceso rápido a la capital en menos de una hora. Esta proximidad convierte a Noblejas en un enclave logístico estratégico, ya que permite a operadores y empresas beneficiarse de la cercanía a uno de los mayores mercados de consumo de la Península, así como a los principales centros de distribución, puertos secos y conexiones ferroviarias y aeroportuarias. Además, existe una gran disponibilidad de grandes parcelas ideal para operadores nacionales e internacionales de gran consumo, alimentación y temperatura controlada.

NOBLEJAS - MADRID CENTRO

 71,7 km  54 min

NOBLEJAS - AEROPUERTO

 78,0 km  56 min

NOBLEJAS - M-50

 52,0 km  39 min

ESPAÑA



NOBLEJAS

Comunidad
de Madrid



CONEXIONES INMEJORABLES

La ubicación de este suelo es inmejorable, ya que cuenta con una fachada a la **A-4** y **A-3**, lo que garantiza una excelente visibilidad y accesibilidad por transporte privado dentro de los ejes **Lisboa-Valencia** y **Madrid-Andalucía** respectivamente.

Además, Noblejas goza de conexión a Madrid mediante **transporte público a través de la línea de autobuses VAC-231 Ruta 9 (Estación Sur de Madrid) y tren de cercanías Ocaña - Madrid Atocha**.

Estas características hacen de Noblejas **una oportunidad para desarrollar proyectos logísticos que requieran inmediatez, escalabilidad y alta capacidad de distribución a toda España y sur de Europa**.

NOBLEJAS - VALENCIA

 325 km  3 horas y 12 minutos



04. NOBLEJAS AL DETALLE

Noblejas es un municipio que junto a otros cercanos concentra más de **104 mil habitantes** y cuenta con una variedad de servicios, como colegios, centros sanitarios, comisarías de policía y estaciones de bomberos. Además, el parque de bomberos más cercano se encuentra a solo diez minutos de distancia, en Ocaña.

Una oportunidad única para instalarse en una ubicación con gran potencial con grandes conexiones.



7 RAZONES PARA INVERTIR

01.

Oportunidad única

para instalarse en una ubicación con gran potencial.

02.

Diseño coherente

Un diseño y distribución de parque coherente, moderno y de vanguardia en una ubicación única.

03.

Plataformas XXL

de última generación con posibilidad de sectorización.

04.

Apuesta por la sostenibilidad

con las certificaciones más exigentes del mercado.

05.

Parcelas a la carta

desde 10.000 metros cuadrados hasta 500.000 metros cuadrados.

06.

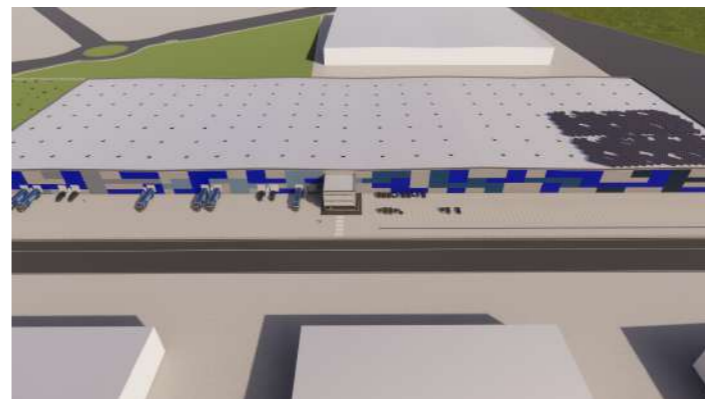
Concepción modular

de las plataformas que proporciona al usuario la posibilidad de adaptar sus necesidades de espacio, permitiéndole crecer y desarrollar su actividad con la máxima flexibilidad.

07.

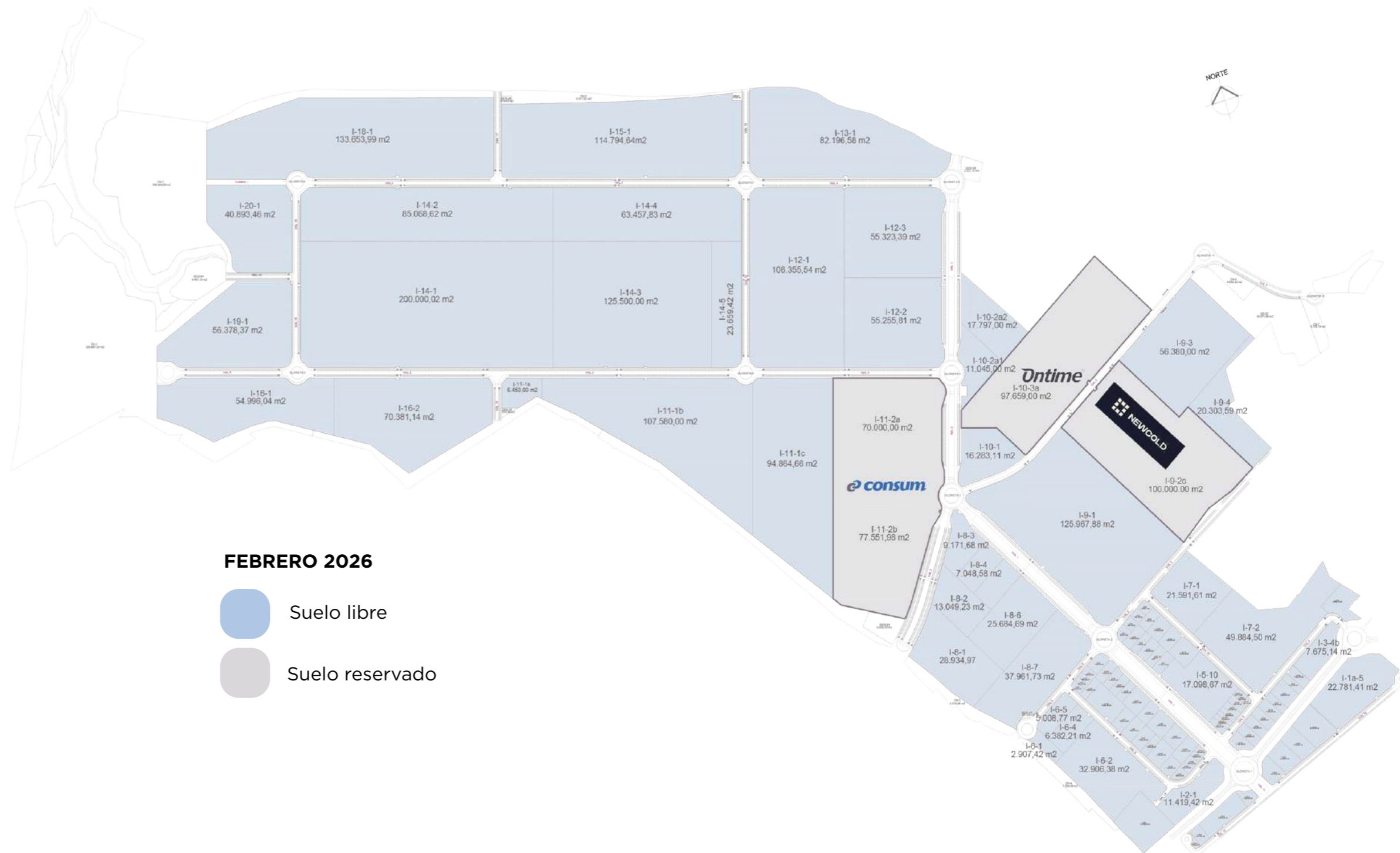
Arquitectura cuidada y singular

que aporta representatividad a los inmuebles, potenciando la imagen corporativa de la empresa.

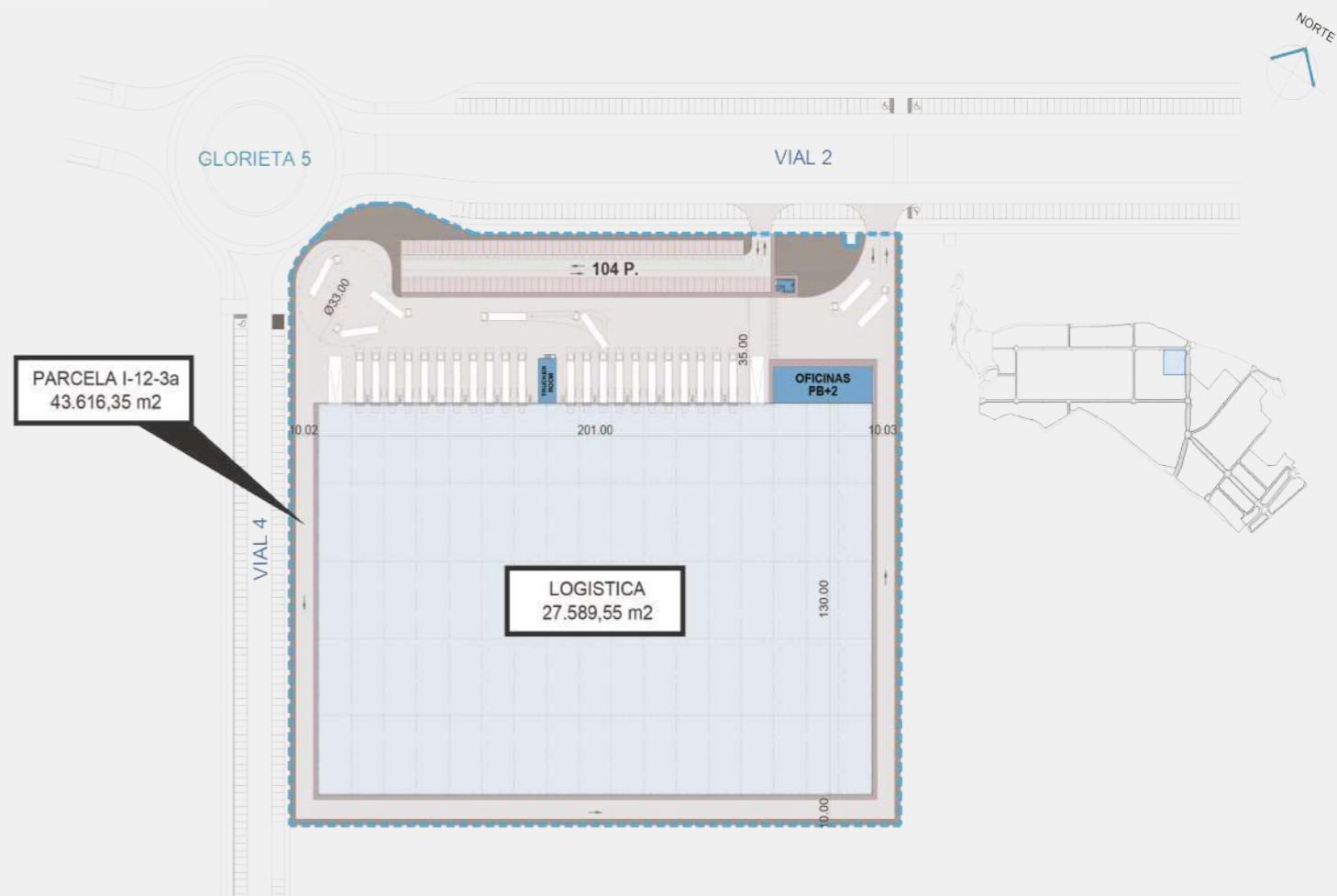
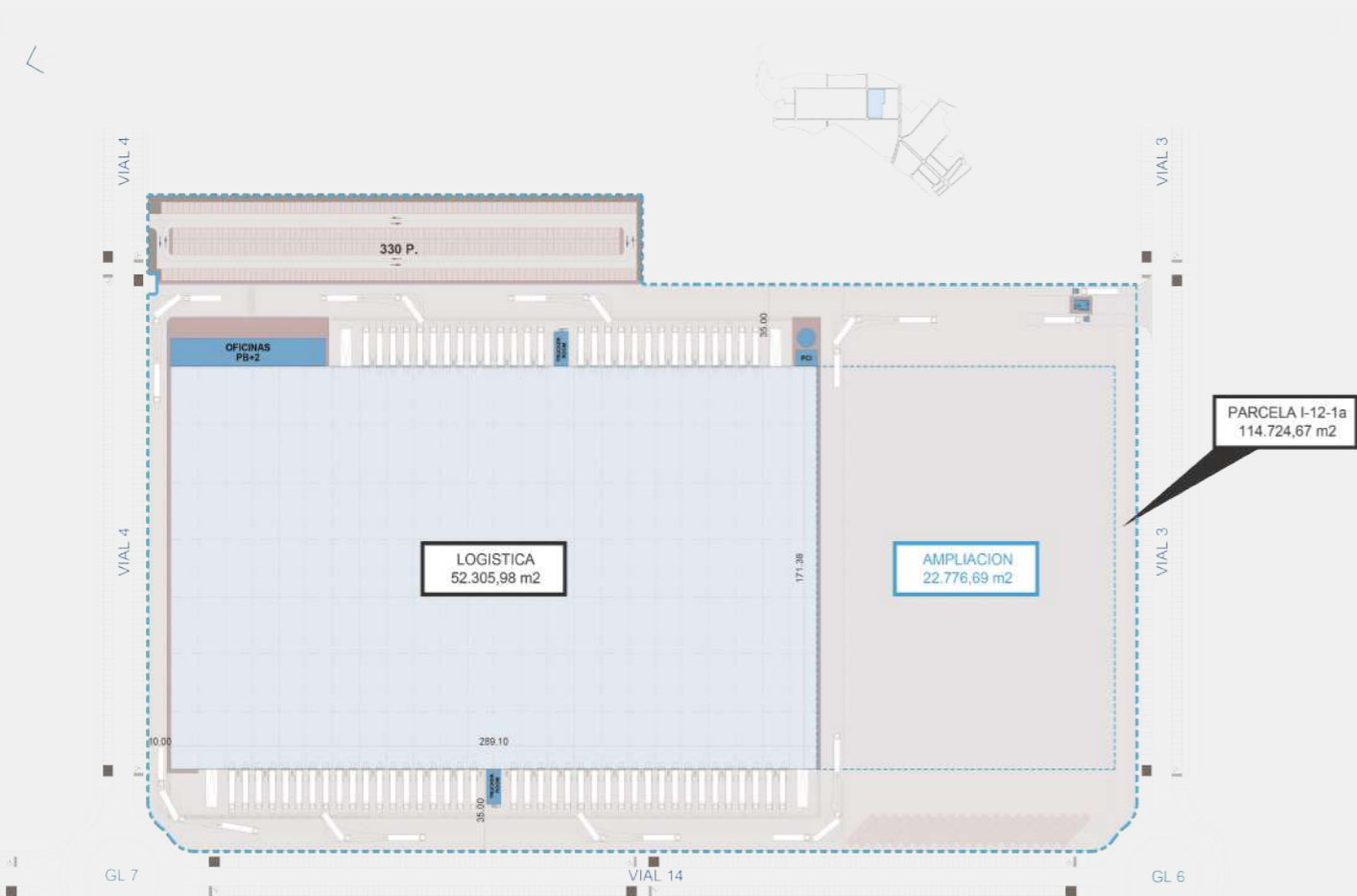


PARCELAS DISPONIBLES

Las superficies de parcela comprenden entre los 30.000 y los 300.000 m² de suelo, pudiendo realizarse soluciones “a medida” para cada empresa.



POSIBILIDADES DE IMPLANTACIÓN



05. PLATAFORMAS DE VANGUARDIA CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

LUCERNARIOS

Al menos el 2% de la cubierta se fabricará con materiales translúcidos. Estas ventanas de cubierta, lucernarios, paneles de vidrio o elementos similares, estarán diseñados de acuerdo con la reglamentación de protección contra incendios y vigente en España con sistemas automáticos de evacuación de humos de ser necesarios.

VENTANAS

Todas las ventanas en las áreas administrativas estarán compuestas de perfiles de aluminio con rotura de puente térmico o PVC, térmicamente aislantes y lacadas. El acristalamiento cumplirá con niveles de conductividad de calor adecuados a la zona centro de España.

FACHADA

La fachada de los edificios de la nave consistirá en paneles de hormigón prefabricados o paneles tipo sándwich en función de la estética deseada por el cliente. La estructura de la fachada estará anclada a los pilares de hormigón del edificio.

CUBIERTA

La cubierta estará compuesta por correas de hormigón, chapa perfilada grecada, aislamiento de vapor y térmico PIR y/o aislamiento mineral y una capa superior de lámina sintética o asfáltica impermeable.

ESPACIO DE OFICINAS

El área de oficinas contará con aire acondicionado y falsos techos aislados con paneles de fibra mineral. Revestimientos de acuerdo a las preferencias del cliente, pudiendo escoger suelos de moqueta, cerámicos, tarima laminada o PVC y los colores de puertas y paredes. Diáfanos, excepto núcleo de vestuarios y aseos.

ÁREAS DE PRODUCCIÓN Y ALMACÉN

Cada inquilino tiene necesidades específicas. Nuestro enfoque consiste en personalizar cada espacio de producción o almacén específicamente y de acuerdo a los deseos y necesidades de nuestros

ILUMINACIÓN LED

La zona de almacenaje estará equipada con iluminación eficiente de 200 lux de intensidad en el espacio entre estanterías y de 300 lux en el área de picking. Se tendrán en cuenta criterios anti reflectantes en el diseño lumínico. UNE-EN 12464.

ESTRUCTURA PRINCIPAL DEL EDIFICIO

La estructura del edificio se realizará mediante hormigón armado prefabricado. Pilares en retícula de 12x24 y altura bajo chapa de 13,70, pudiéndose adaptar para satisfacer las necesidades del cliente.

IMAGEN CORPORATIVA

Se realizarán elementos de diseño e imagen como los colores corporativos para identificación de la nave con el usuario.

EXTINCIÓN DE INCENDIOS

La zona de almacenamiento dispondrá de instalación de rociadores, red interna de BIES, red exterior de hidrantes, extintores y señalización. Se podrá adaptar al cliente según RSCIEI (nave) y CTE DB SI (oficinas).

SUPERFICIES PAVIMENTADAS

Todas las vías de acceso para camiones, incluidos aparcamientos y zonas de manipulación, estarán adecuadamente dimensionados para proporcionar suficiente espacio de maniobra a vehículos de 18 m de largo, completamente cargados. Playas de 35 m de ancho. Sección transversal calculada mediante prestacional de tráfico pesado pudiéndose adaptar al tráfico específico previsto por cada cliente.

PUERTAS Y MUELLES

Se proveen suficientes rampas de acceso a la nave y muelles DE 2,80 x 3,00 m para la carga y descarga de camiones. Las puertas seccionales estándar tendrán dimensiones de 3,0 x 3,5 m y estarán equipadas con ventanas de visualización al exterior. Posibilidad de incluir fosos, abrigos y complementos como luz de caja, semáforo interior y rotulación.

PERÍMETRO

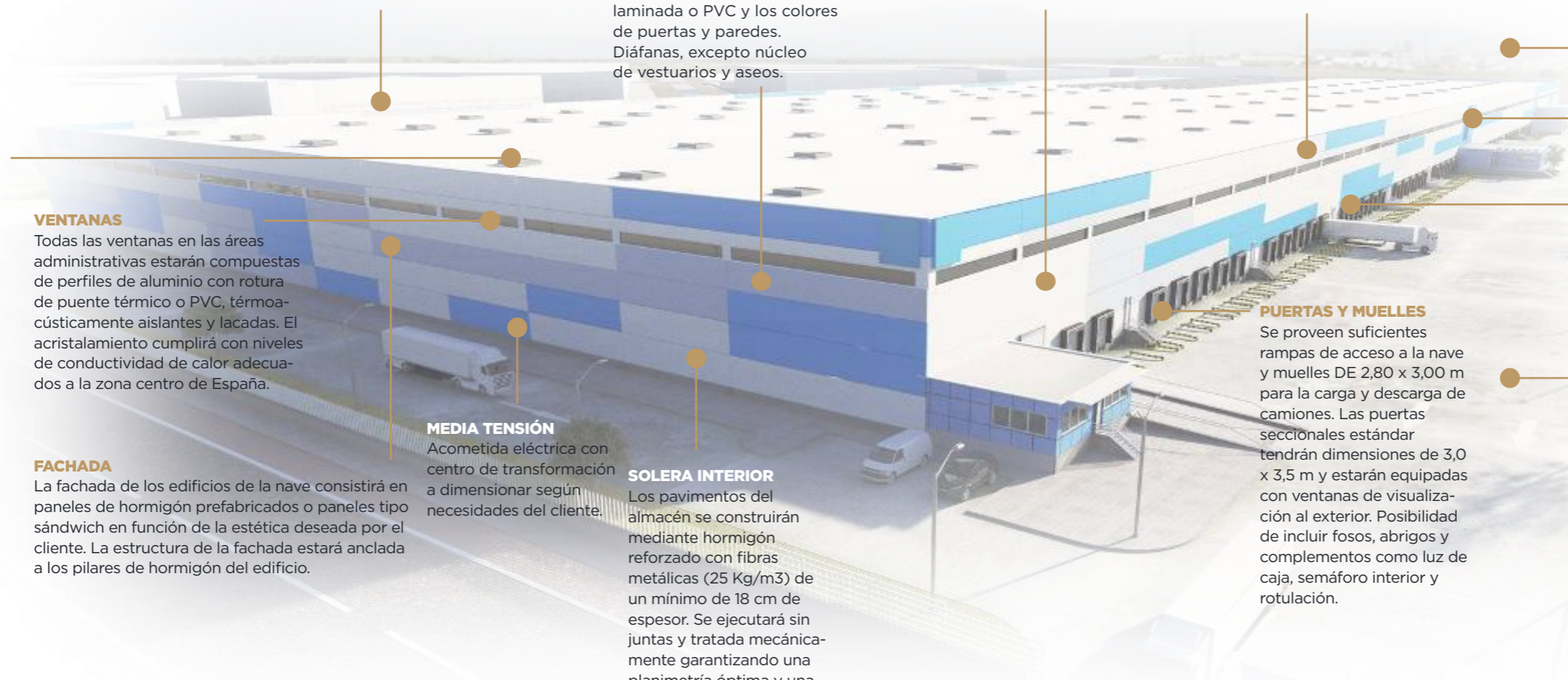
Se dispondrá de un vallado perimetral de valla electrosoldada y una garita para el control de accesos.

MEDIA TENSIÓN

Acometida eléctrica con centro de transformación a dimensionar según necesidades del cliente.

SOLERA INTERIOR

Los pavimentos del almacén se construirán mediante hormigón reforzado con fibras metálicas (25 Kg/m³) de un mínimo de 18 cm de espesor. Se ejecutará sin juntas y tratada mecánicamente garantizando una planimetría óptima y una sobrecarga de 5 Tn/m².



06. UN PARQUE LOGÍSTICO SOSTENIBLE



**GENERACIÓN DE ENERGÍA
FOTOVOLTAICA**
Autoconsumo hasta 300 MW



ESG Y WELLBEING

01.

**Polígono e inmuebles
con certificación de
economía circular**

BREEAM Very Good.

02.

**Uso de materiales
medioambientalmente
sostenibles**

procedentes de proveedores
certificados (ISO 14001, BES 6001, etc).

03.

Economía circular

política de reducción de emisiones a
través de la reutilización y reciclaje de
materiales en fase de construcción y
gestión de activos.

04.

Zonas de recreo

con máquinas de ejercicios
y zonas verdes de parques con
mobiliario reciclado y arbolado
autéctono.

05.

**Área de Servicios
para empleados**

que posibiliten la implantación
de políticas Wellbeing.

06.

Uno de los tres únicos

parques logísticos con certificación
medioambiental y de sostenibilidad de
España.

07.

Carriles bici

y puntos de recarga de
vehículos eléctricos.

08.

Eficiencia energética

a través de paneles solares y bombillas
LED en todo el parque.

09.

Red separativa de aguas

pluviales y fecales.



07.

EL ALCANCE

NOBLEJAS NO ES UN PROYECTO,
ES UNA REALIDAD...

Compañías

Entre las compañías más destacadas presentes en la zona se encuentra **Ontime**, que ha inaugurado recientemente la mayor plataforma de frío en España, con **51.000 m²** construidos y una inversión de más de **40 millones de euros**. Y también, **Consum**, ha elegido esta ubicación con la compra de una parcela de **150.000 m²** para construir una plataforma de **70.000 m²** para dar respuesta a su red de tiendas de Castilla La Mancha, **87 establecimientos**. La multinacional **Newcold** también ha elegido Noblejas para construir su primera plataforma de congelado en altura en España, un proyecto único e innovador.

Otras compañías que han elegido Noblejas son **Berlys, Alpla Iberica, Schreiber Foods, Inael Electrical Systems o Florette**.

Retener talento

Una ventaja de esta ubicación es que cuenta con una población en un radio de **35 minutos** de más de **un millón de personas** lo que posibilita atraer talento y mano de obra para las futuras plataformas.

MERCADO LABORAL



104.525 HABITANTES DE DERECHO
> 14,98 % TASA DE DESEMPLEO

ACCESO A POBLACIÓN:

El área de influencia de Noblejas, medida en distancia por carretera, accede a:

< 15 MIN

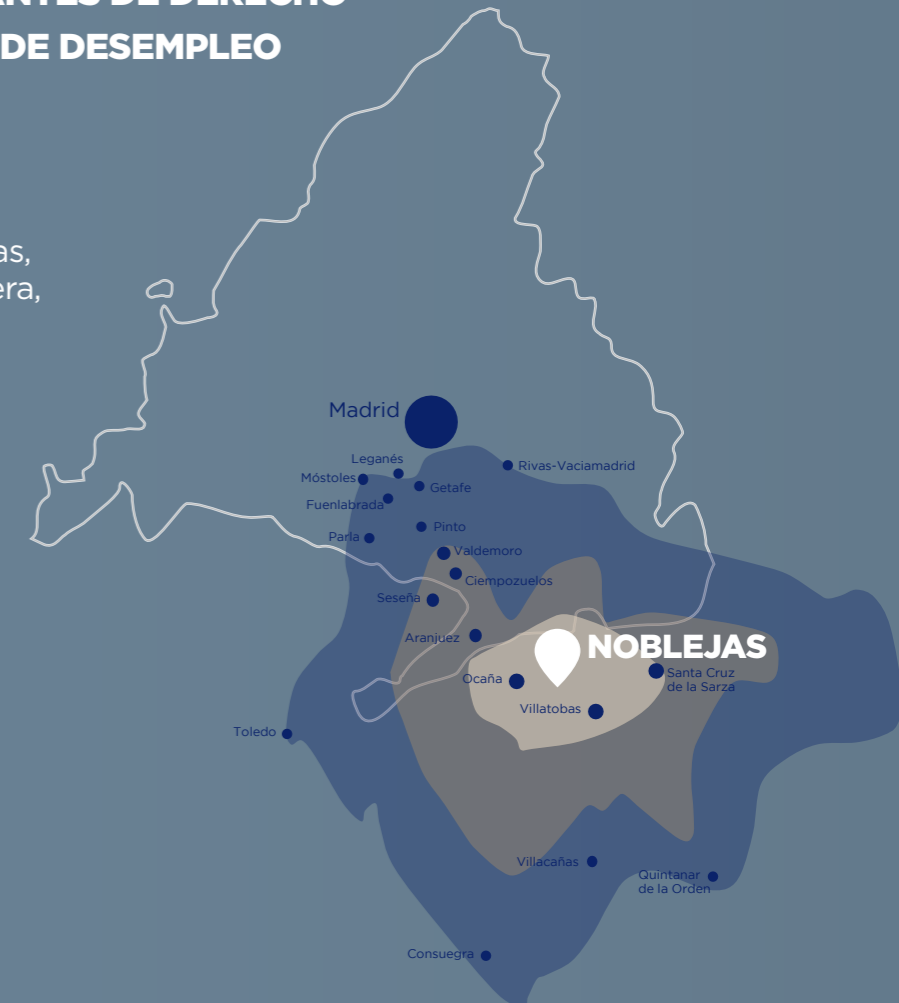
- 30.000 HABITANTES
- 2,000 SOLICITANTES EMPLEO
- 5.000 VIVIENDAS DISPONIBLES

< 30 MIN

- 300.000 HABITANTES
- 18,000 SOLICITANTES EMPLEO
- 24,000 VIVIENDAS DISPONIBLES

< 45 MIN

- 1.8 HABITANTES
- 100,000 SOLICITANTES EMPLEO
- 70,000 VIVIENDAS DISPONIBLES



Gran volumen en grandes cifras

- » Más de **120 millones de euros** invertidos hasta hoy.
- » Aprox. **70 millones de euros** comprometidos en urbanización.
- » Proyectados mas de **1.000 millones de euros** en edificación industrial.
- » Más de **4.500 puestos de trabajo directos** estables.
- » Más de **1.000 puestos de trabajo directos con formación técnica.**





Real Estate

DUNAS CAPITAL

Beatriz Olabarria

HEAD OF BUSINESS DEVELOPMENT

bolabarria@dunascapital.com
+34 627 584 867



www.dunascapital.com



Plaza de las Cortes, 2 - 4a Planta
28014 Madrid

Este documento contiene información confidencial y no podrá reproducirse, transmitirse ni divulgarse, total o parcialmente, sin la autorización expresa de Dunas Capital Real Estate, quien se reserva todos los derechos de propiedad intelectual en relación con el mismo. Asimismo, también deberá ser autorizado expresamente cualquier modificación, tanto en su presentación como en su contenido. La información contenida en el presente dossier de comercialización está realizada de buena fe y se proporciona únicamente con finalidad informativa, no generando obligación contractual alguna. Dunas Capital Real Estate no asumirá responsabilidad alguna en relación con el uso o el mal uso de este documento o con cualquier error o inexactitud que contenga.