



Parque Tecnológico Logístico Noblejas, Toledo

Llave en Mano

Madrid, 2024



Real Estate

DUNAS CAPITAL

Resumen ejecutivo



El Parque Tecnológico Noblejas tiene como objetivo la generación de suelo industrial y logístico de alta calidad y al mejor precio. Además, se integrará con la comunidad local, proporcionando espacios verdes, instalaciones de ocio y deporte, carriles bici, y servicios para los empleados, lo que permitirá la implementación de políticas de bienestar para todos.

Cuenta con la certificación de sostenibilidad **BREEAM**. El lugar contará con instalaciones de última generación y altos estándares de construcción y tecnología para albergar actividades de gran valor.

 [Visita virtual](#)



Población

Noblejas tiene acceso a una población de 1 millón de personas en un radio de aproximadamente 35 minutos en coche posibilitando el acceso a mano de obra.

Está conectado a Madrid por transporte público por la ruta VAC-231 de autobuses (de Madrid) y por el tren suburbano Ocaña - Madrid Atocha.

La población cuenta con una amplia variedad de servicios municipales, como colegios, centros sanitarios, comisarías de policía y estaciones de bomberos.

El parque de bomberos se encuentra a tan solo 5 minutos, en Ocaña (colindante con el sector)

Principales accesos:

A Madrid	Centro	71,7 km	54 min
A Madrid	Aeropuerto	78,0 km	56 min
A Madrid	M-50	52,0 km	39 min

AUTOVÍA A-4
AUTOPISTA R-4



Población



104.525 habitantes de derecho
> 14,98 % Tasa de desempleo

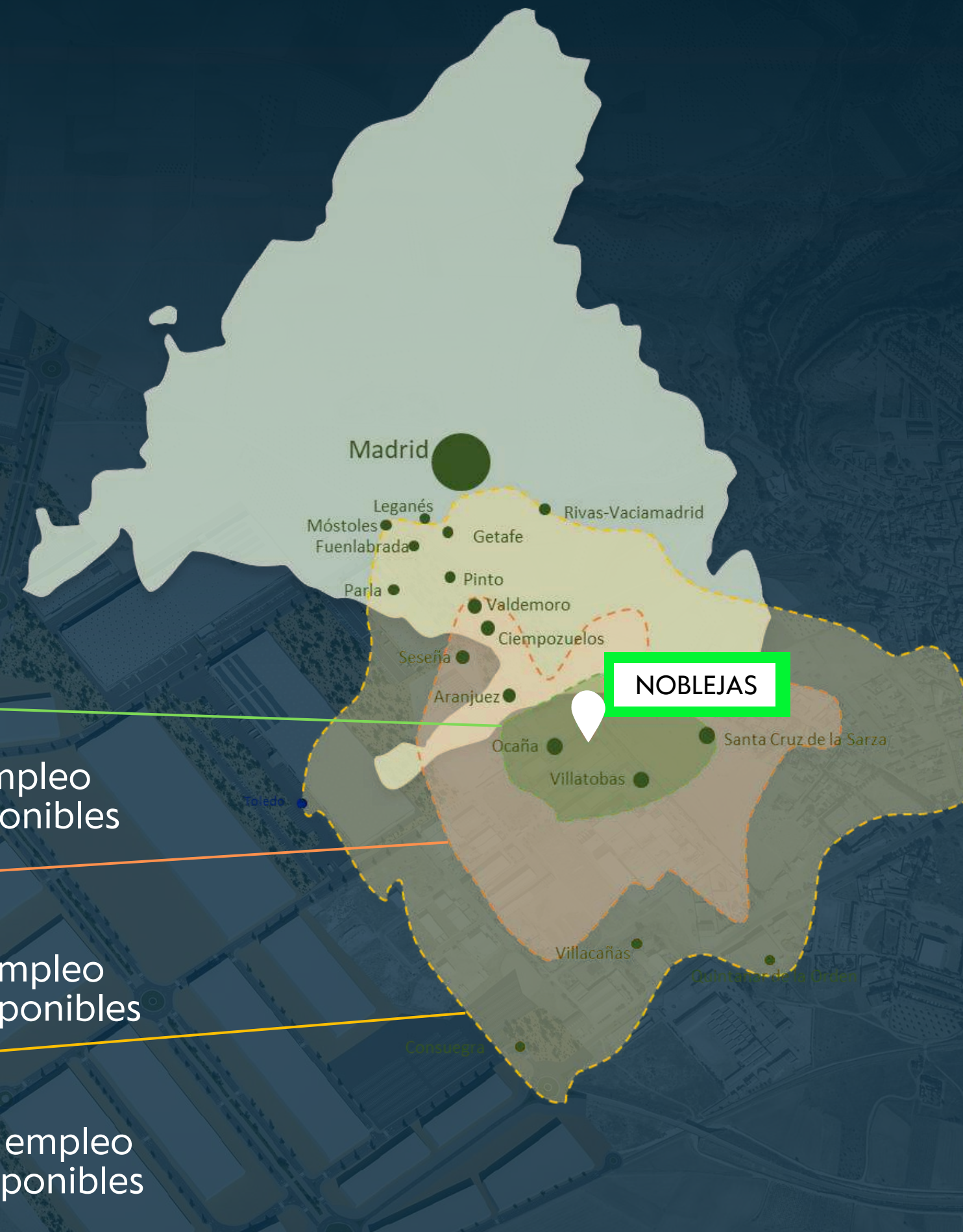
En las **11** poblaciones colindantes de Noblejas

Ocaña, DosBarrios, Villarrubio de Santiago, Yepes, Villatobas, Cabañas de Yepes, Aranjuez, La Guardia, Huerta de Valdecarábanos, Colmenar de Oreja y Ontígola

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





Infraestructura y servicios

La ciudad cuenta con una amplia variedad de servicios municipales, 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.

Transporte

Excelentes conexiones de transporte privado a las autovías **A-4** y **A-3** mediante la autovía **A-40**, que se encuentra en el eje Lisboa-Valencia y Madrid- Andalucía, respectivamente.



2,5 millones m²
SUELO NETO INDUSTRIAL-LOGÍSTICO

1,5 millones m²
GLA - INMUEBLES DE USO INDUSTRIAL, LOGÍSTICO Y TECNOLÓGICO

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



Agua:

Disponibilidad en grandes volúmenes para usos productivos e industriales

Electricidad:

Suministro en MT/BT, previsto inicialmente 125 W/m²



Ubicación y localizaciones

El enclave de **NOBLEJAS** se consolida como importante nodo logístico de conexión peninsular con acceso privilegiado a toda la red de autovías

La ubicación de este terreno es inmejorable, ya que cuenta con una fachada a la **A-4** y **A-40**, lo que garantiza una excelente visibilidad y accesibilidad. Además, se encuentran en marcha las obras de urbanización, lo que significa que podrás disfrutar de todas las comodidades y servicios necesarios a finales del 2024

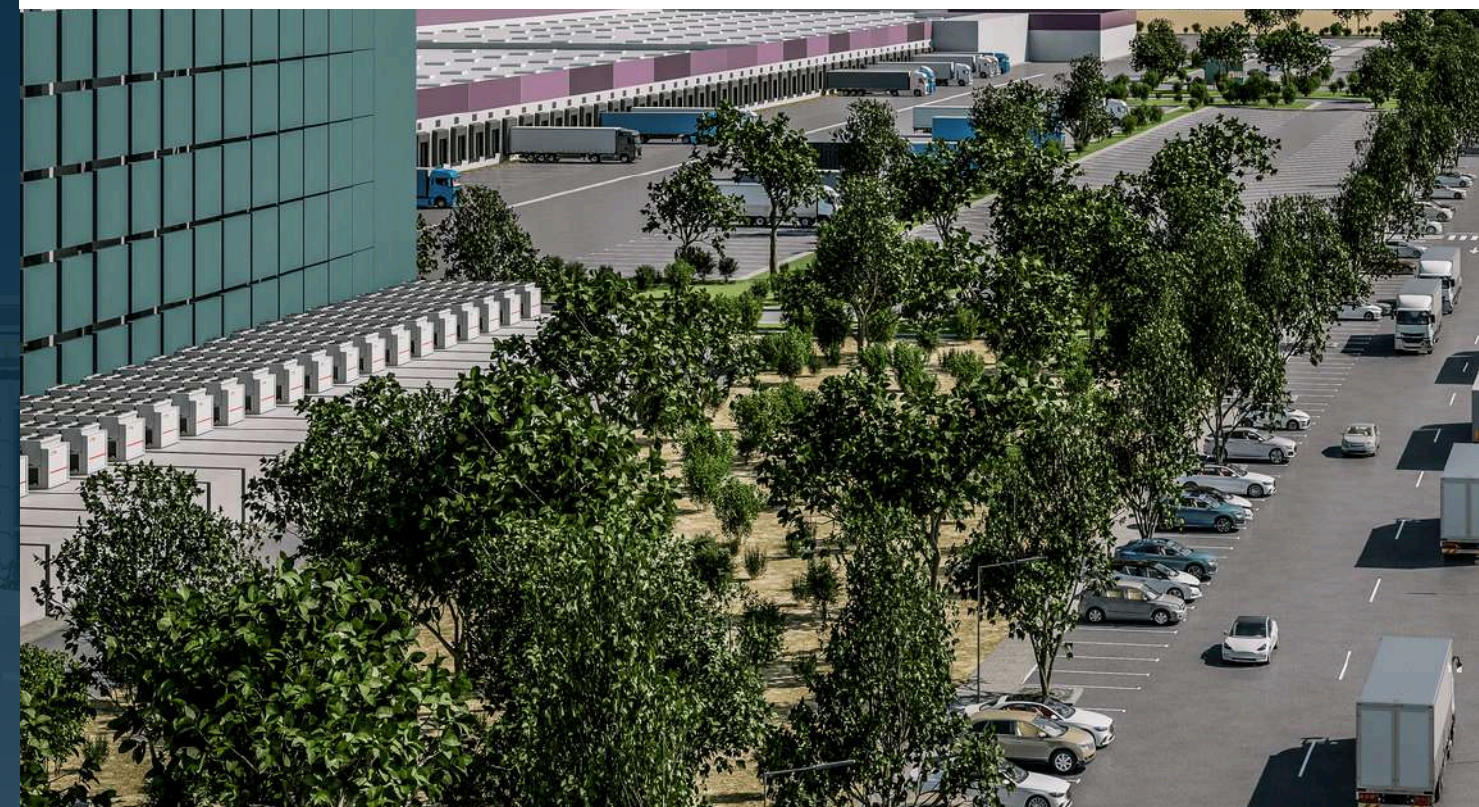


Ventajas de la ubicación

Contamos con una ubicación privilegiada en un punto clave para conectarse con los principales puertos de España y Portugal, como Barcelona, Valencia, Algeciras, Oporto y Lisboa.

Esto se traduce en un importante ahorro de tiempo y distancia, gracias a la excelencia de nuestro nudo de comunicaciones

En este parque logístico - industrial, podrás encontrar empresas reconocidas como **ONTIME, BERLYS, ALPLA IBERÉRICA, SCHREIBER FOODS, INAEL ELECTRICAL SYSTEMS, FLORETTE**, entre otras. Esto te brinda la oportunidad de formar parte de un entorno empresarial de éxito

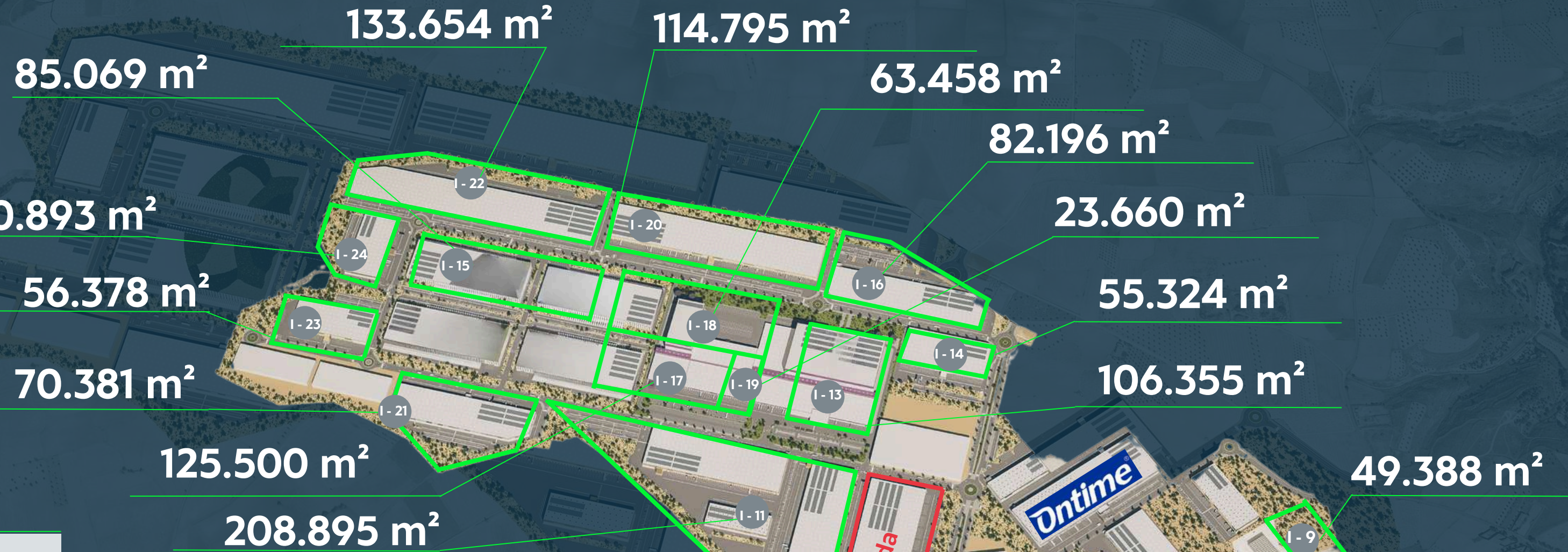


Distancia a los puertos



PUERTO	DISTANCIA	TIEMPO
BILBAO	464 km	5h 10 min
BARCELONA	657 km	7h 45 min
CORUÑA	664 km	7h 32 min
VALENCIA	316 km	3h 20min
CARTAGENA	384 km	4h 02 min
ALGECIRAS	600 km	6h 19 min
CADIZ	584 km	6h 09 min
LISBOA	644 km	6h 56 min
OPORTO	628 km	7h 05 min





SUPERFICIES

nº de Parcela	m ²	Estado
I-9	49.388	DISPONIBLE
I-11	208.895	DISPONIBLE
I-12	147.551	VENDIDA
I-13	106.355	DISPONIBLE
I-14	55.323	DISPONIBLE
I-15	85.069	DISPONIBLE
I-16	82.196	DISPONIBLE
I-17	125.500	DISPONIBLE
I-18	63.458	DISPONIBLE
I-19	23.659	DISPONIBLE
I-20	114.795	DISPONIBLE
I-21	70.381	DISPONIBLE
I-22	133.654	DISPONIBLE
I-23	56.378	DISPONIBLE
I-24	40.893	DISPONIBLE

Parcelas disponibles
De proyectos llave en mano



Características técnicas

De proyectos llave en mano



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.



LUCERNARIOS

Se requiere que al menos el 2% de la superficie de la cubierta se fabrique con materiales translúcidos. Estos elementos pueden ser ventanas de cubierta, lucernarios, paneles de vidrio, u otros similares, y deben cumplir con la normativa de protección contra incendios en España. Además, deben contar con sistemas automáticos de evacuación de humos si esto es necesario.



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.



Características técnicas

De proyectos llave en mano



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 m pudiéndose adaptar para satisfacer las necesidades del cliente.



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.



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.



PERÍMETRO

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



Características técnicas

De proyectos llave en mano



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.



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.



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).



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.

Características técnicas

De proyectos llave en mano



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.



IMAGEN CORPORATIVA

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



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.



MEDIA TENSIÓN

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



Características sostenibles

Uno de los tres únicos parques logísticos con certificación medioambiental y de sostenibilidad de España

Red separativa de aguas pluviales y fecales

Zonas verdes y parques con mobiliario reciclado y arbolado autóctono

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

Tecnologías de recuperación y reciclaje de aguas pluviales

Utilización de materiales reciclados para la urbanización

Estaciones de carga eléctrica para vehículos con energía solar.

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

Zonas de recreo con máquinas de ejercicios y zonas verdes

Área de Servicios para empleados que posibiliten la implantación de políticas **Wellbeing**



Más características...

Servicios comerciales, restauración, ocio y parking

Zona de servicios, áreas estanciales y parking rotativo para camioneros

Amplias avenidas de hasta 40m de ancho y rotondas de 60m de diámetro para una fácil maniobra de los vehículos

Áreas de descanso y servicio a transportistas, vigilancia y control de accesos

Parque Logístico de última generación **CONCEBIDO PARA USUARIOS**

Centro de formación y espacios de recreo para los usuarios

34 Hectáreas de parques y zonas de recreo

200.000 m² de instalaciones deportivas



info@invertica.esCalle O'Donnell 4, Oficina 9b, 28009
Madrid

911 450 500



93 510 80 05

www.invertica.es

Toda la información complementaria a este documento así como la organización de visitas, será proporcionada por el departamento industrial de INVERTICA. Este dossier no pretende incluir toda la información que un posible interesado necesite para el estudio de la operación pero creemos será suficiente para la realización de una propuesta inicial. La información contenida en el presente dossier de comercialización está realizada de buena fe y se proporciona solamente como una guía general, no constituyendo parte alguna de un contrato. La información contenida en este dossier es orientativa y de carácter general estando sujeta a posibles modificaciones. No se garantiza que tales datos sean exactos y/o completos.

La entrega de esta información y documentación, es de carácter CONFIDENCIAL. El receptor de la indicada documentación deberá mantener la debida confidencialidad de toda la información proporcionada y toda la generada en referencia a los inmuebles descritos. La entidad receptora no divulgará esta información CONFIDENCIAL a terceros, ni la utilizará en su ejecución a terceros. A requerimiento de Invertica Real Estate Solutions y una vez se haya decidido que no se efectuará transmisión o inversión alguna de los inmuebles descritos, la entidad receptora deberá devolver de manera inmediata a Invertica Real Estate Solutions, o destruirá toda la información facilitada por la misma, en forma escrita, oral, legible por cualquier máquina, o en cualquier otra forma, así como todas sus copias, no pudiendo el destinatario hacer uso posterior de esta información CONFIDENCIAL que le ha sido facilitada. El receptor se obliga a utilizar con el mismo cuidado con el que protege su propia información confidencial y asegurarse de que ésta no es divulgada por sus empleados, directores o agentes.



Contactos



Fabián Fernández de Alarcón
ffa@invertica.es



Alejandro Galán de Silva
ags@invertica.es



François Xavier Lancel
fxl@invertica.es



Germán Sanza de Gracia MRICS
gsg@invertica.es



Daniel Torremadé Salvador
dts@invertica.es

