

Newdock



# LAS VIÑAS II

ILLESCAS

Disponibilidad parcial

Superficie parcela: 128.000 m<sup>2</sup> | Superficie construida: 81.037 m<sup>2</sup>



Web



Tour 360°



Newdock


**Newdock** es una plataforma de gestión e inversión logística especializada en el desarrollo y la gestión de espacios logísticos de última generación en Europa con especial interés en España, Portugal, Francia e Italia para clientes y entidades, asesorada por Goldman Sachs Asset Management.

**Newdock** lanza al mercado un nuevo gran proyecto en la Plataforma Central Iberum, en Illescas. El parque logístico Las Viñas II se encuentra a 30 minutos de Madrid Centro y del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas, y proporciona una ubicación estratégica para una perfecta distribución tanto regional como nacional.



El parque consta de tres edificios que suman más de 81.000 m<sup>2</sup> desarrollados en un terreno de 128.000 m<sup>2</sup> de superficie. Estos activos incorporan las últimas tendencias de diseño y construcción, buscando siempre adaptarse a las necesidades de los clientes.

**Newdock** prepara los espacios de oficina para una posible certificación WELL® en todos sus activos.

Este dossier es interactivo. Haz click en una sección para dirigirte a ella.  
Haz click en  para volver a este índice.

# ÍNDICE

---

**01.**

UBICACIÓN

**02.**

NEWDOCK  
LAS VIÑAS II  
EN DETALLE

**03.**

SUPERFICIES  
Y PLANOS

**04.**

ESPECIFICACIONES  
DEL ACTIVO

**05.**

CONTACTO



## UBICACIÓN

Este nuevo desarrollo está situado en un enclave estratégico para el mercado logístico español. Además, tiene acceso directo a las principales vías de comunicación del país.

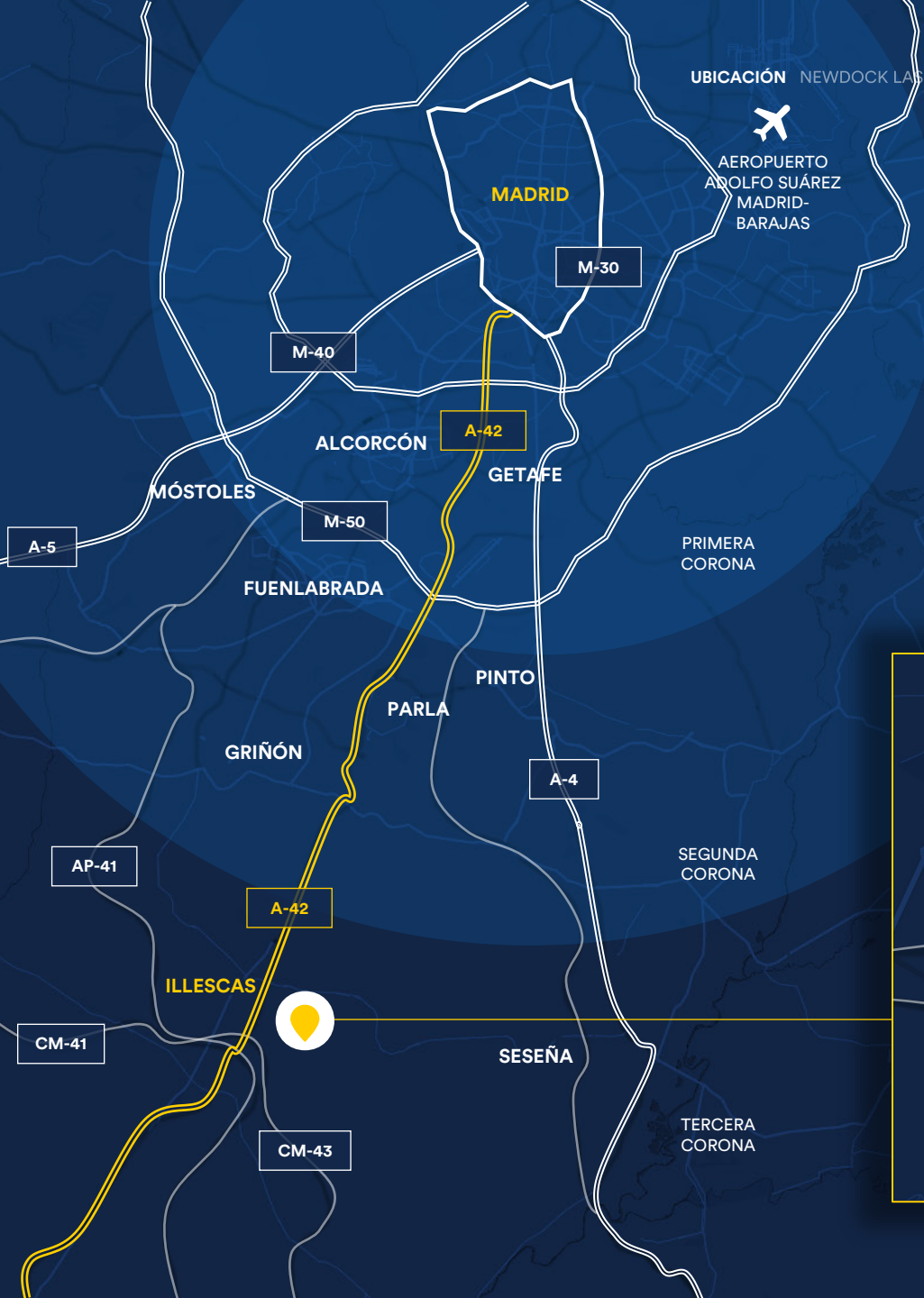
La Plataforma Central Iberum, el entorno que alberga el proyecto, destaca por su compromiso con el medio ambiente y la sostenibilidad, siendo el primer Parque Ecoindustrial de Europa. Entre sus muchas características notables se encuentran la gestión cuidadosa del ciclo del agua, la implementación de sistemas de drenaje sostenible en áreas urbanas y el fomento de la agrojardinería autóctona, contribuyendo al uso responsable del campo y la generación de biodiversidad.

Empresas de renombre como Amazon, Toyota, Michelin, DIA, Zalando, FM Logistic, GXO, H&M y Seur ya son parte de este próspero ecosistema.





TOLEDO (35 km)  
MÁLAGA (509 km)  
SEVILLA (515 km)



AEROPUERTO  
ADOLFO SUÁREZ  
MADRID-  
BARAJAS

ILLESCAS - MADRID  
🕒 30 min. 📍 40 km.

ILLESCAS - AEROPUERTO  
🕒 30 min. 📍 50 km.





## ÁREA DE INFLUENCIA

Illescas es un gran núcleo logístico donde se han emplazado las más importantes compañías en los últimos años. Además, los municipios de la zona sur tienen una alta densidad de población en zonas a menos de 25 kilómetros del parque logístico.

En cuanto a la empleabilidad, el Ayuntamiento de Illescas, junto con una reconocida consultora de recursos humanos, ha desarrollado un programa de formación en el sector logístico con el objetivo de aumentar la empleabilidad de los profesionales de la zona. Como resultado de esta colaboración, la ciudadanía de Illescas se beneficia de un proceso de formación y empleabilidad en uno de los sectores con mayor crecimiento económico de España.





## PORTFOLIO



## DATOS CLAVE

**128.000 m<sup>2</sup>**

Superficie parcela

**81.037 m<sup>2</sup>**

Superficie construida  
**3 edificios**

**A1 51.899 m<sup>2</sup> | 55 muelles**

**B1 14.569 m<sup>2</sup> | 21 muelles**

**B2 14.569 m<sup>2</sup> | 16 muelles**

(Incluso caseta de control de accesos  
y P.P. de zonas comunes)

**11,50 m**

Altura libre

**35 m**

Playas de maniobra

**283**

Plazas de parking



Riesgo alto **nivel 8**  
(naves tipo C)



Planta solar  
fotovoltaica  
**884kWp**



Acceso y control  
Independiente  
en cada activo

**LEED®**

Certificación de sostenibilidad  
**LEED® Platino**

**WELL®**

Oficinas construidas conforme  
a la certificación WELL® Core



## NEWDOCK LAS VIÑAS II EN DETALLE

El parque logístico **LAS VIÑAS II** se desarrolla en una amplia parcela de 128.000 m<sup>2</sup> y consta de tres edificios independientes.

La nave A1 dispone de 51.889 m<sup>2</sup>, mientras que las naves B1 y B2 tienen ambas 14.569 m<sup>2</sup>. Cada uno de los edificios está ubicado en un recinto independiente y cuenta con su propio acceso y caseta de control, además de accesos separados para peatones, vehículos ligeros y vehículos pesados.

La moderna urbanización del entorno ha sido diseñada estratégicamente para manejar niveles significativos de tráfico de vehículos.

El parque ha sido diseñado con un claro enfoque en el confort y bienestar de sus usuarios. Cuenta con zonas de comedor con acceso directo a zonas de relax exteriores y espacios verdes. La iluminación natural ampliada en la nave y oficinas, junto con altos niveles de aislamiento, mejoran el entorno de trabajo y optimizan la eficiencia energética del edificio.



## ESPACIOS DE TRABAJO DISEÑADOS PARA LA ATRACCIÓN Y RETENCIÓN DE TALENTO

Todos los activos cuentan con un espacio de oficinas versátil, adaptándose a los modelos de trabajo más colaborativos y flexibles y están preparados para obtener la certificación WELL®. Diseñado pensando en el bienestar de las personas, destaca la gran entrada de luz natural en todos los rincones con ventanales de suelo a techo, climatización de alta eficiencia VRV o la monitorización de la calidad del aire.



## SUPERFICIES



**128.000 m<sup>2</sup>**  
Superficie parcela



**81.037 m<sup>2</sup>**  
Superficie construida

	Almacén	Oficinas	PCI	Control	Superficie total	Muelles	Plazas parking
<b>NAVE A1</b>	49.087 m <sup>2</sup>	2.738 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	51.899 m <sup>2</sup>	55	168
<b>NAVE B1</b>	13.743 m <sup>2</sup>	796 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	14.569 m <sup>2</sup>	21	59
<b>NAVE B2</b>	13.743 m <sup>2</sup>	796 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	14.569 m <sup>2</sup>	16	56

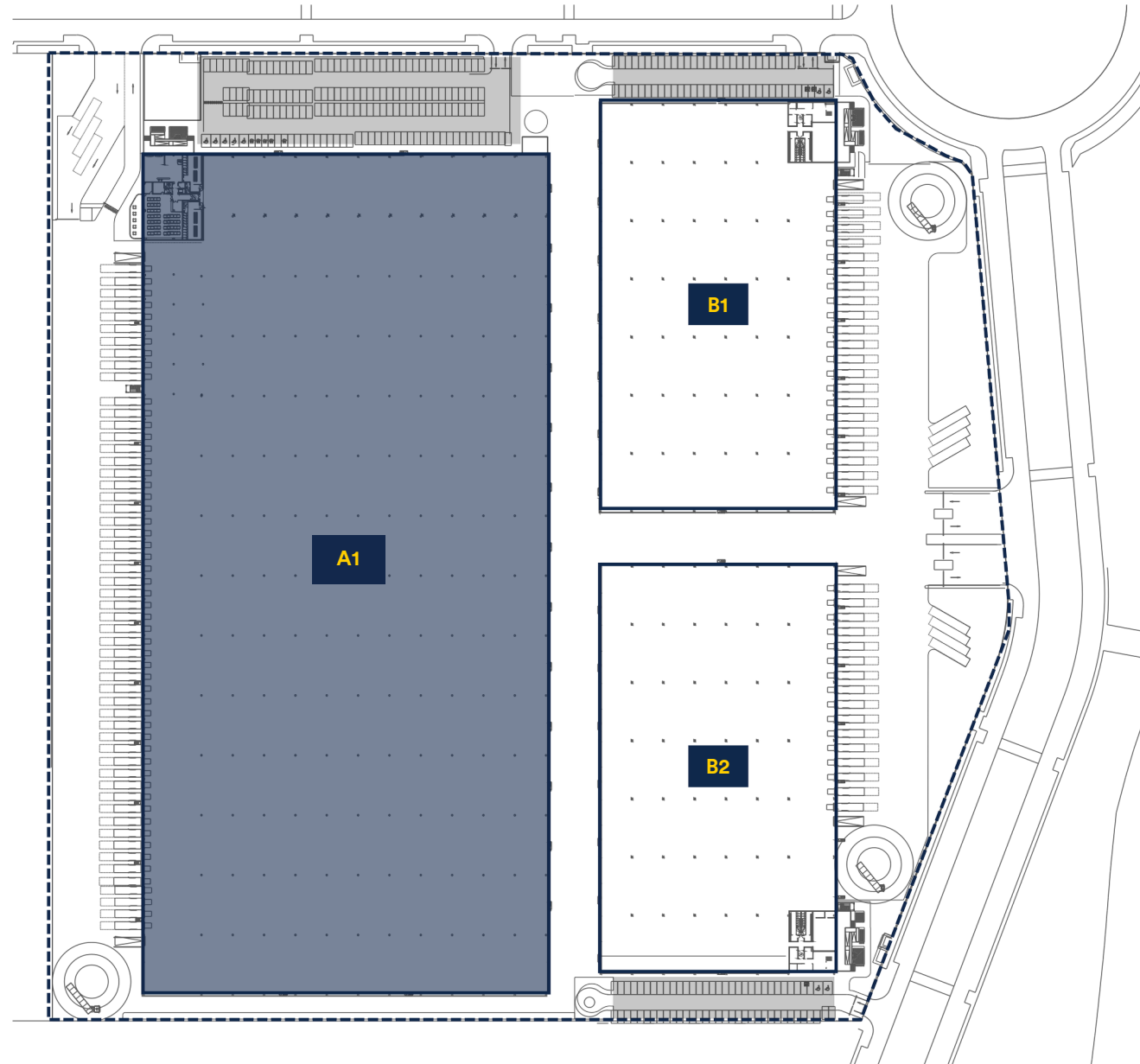
 Alquilado



# PLANOS

NEWDOCK LAS VIÑAS II | 81.037 m2 construidos

 Alquilado



## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

**CUBIERTA.** Ligera tipo DECK, U: 0.45W/m<sup>2</sup>k.

**BMS.** (Sistema de Gestión de Edificios). Sistema que permite la monitorización de consumo de agua y energía, así como el control de iluminación y aire acondicionado (encendido/apagado).

**CARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS.** Puntos de carga según CTE, además de preinstalación (canalización) para el 50% de las plazas de vehículos ligeros.

**ILUMINACIÓN.** Iluminación LED con sensores de presencia y crepusculares en el almacén para optimizar el consumo. La iluminación está dividida por zonas y conectada al BMS.

**PLANTA SOLAR FOTOVOLTAICA 884 kWp.** Toda la estructura de cubierta está diseñada para permitir la ampliación de la planta fotovoltaica.

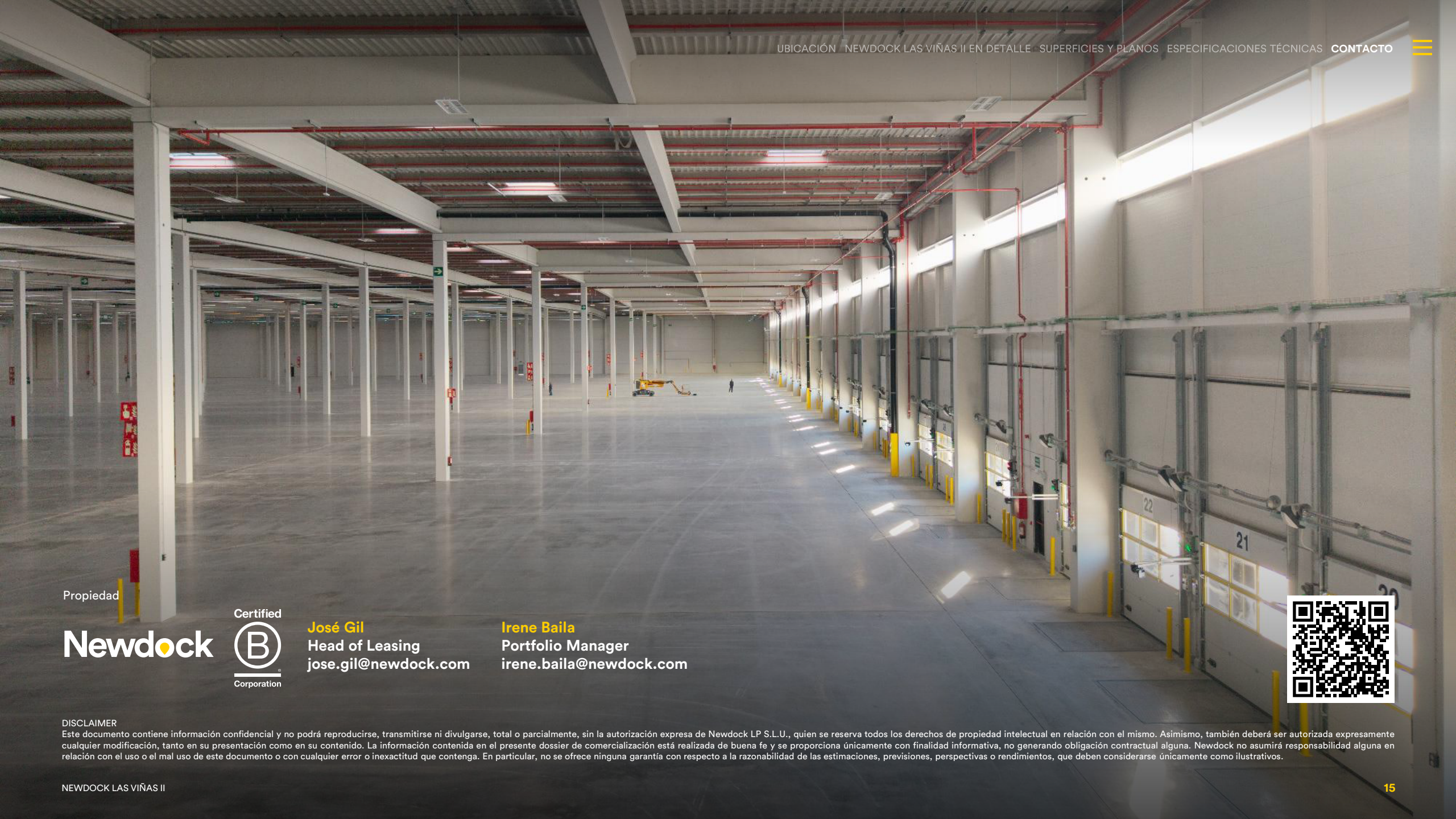
**INSTALACIÓN ELÉCTRICA.** La potencia máxima instalada en la nave A1 es de 2.000 kVA. En las naves B1 y B2, la potencia máxima instalada es de 630 kVA.

**SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.** Cumplimiento con la tipología C, riesgo alto nivel 8. Sistema de rociadores ESFR de acuerdo con las normas NFPA, BIES, exutorios y detección de incendios en el almacén. Abastecimiento de agua contra incendios para redes de hidrantes, rociadores y BIES compuesto por aljibe y sala de bombas equipada con dos bombas Diesel y una eléctrica (jockey).

**SOLERA INTERIOR Y SOLADO DE OFICINA.** Solera de hormigón reforzada con fibra sin juntas de retracción en el almacén, con capacidad de carga de 60 KN/m<sup>2</sup>. Nivel de planeidad y nivelación FF45 / FL 35 según ASTM 1155.

**FONTANERÍA Y SANEAMIENTO.** Red de suministro y distribución de agua fría y caliente. Producción de agua caliente sanitaria por aerotermia. Sistema sifónico de recogida de aguas pluviales en cubierta.

**SOSTENIBILIDAD Y BIENESTAR.** Certificación LEED® Platinum (en fase final de tramitación), BMS, planta fotovoltaica ampliable según necesidades del usuario, puntos de carga para vehículos eléctricos con posibilidad de ampliación, aljibe de recogida de agua de lluvia para riego, aparcamiento para bicicletas, aumento de los niveles de iluminación natural en áreas clave (acristalamiento desde el suelo hasta el techo en las oficinas, puertas de muelles con segmentos transparentes, lucernarios en la fachada del almacén). Preparación para una posible certificación WELL® futura de los espacios de oficina por parte del usuario.



Propiedad

**Newdock**



**José Gil**  
Head of Leasing  
jose.gil@newdock.com

**Irene Baila**  
Portfolio Manager  
irene.baila@newdock.com



**DISCLAIMER**  
Este documento contiene información confidencial y no podrá reproducirse, transmitirse ni divulgarse, total o parcialmente, sin la autorización expresa de Newdock LP S.L.U., quien se reserva todos los derechos de propiedad intelectual en relación con el mismo. Asimismo, también deberá ser autorizada 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. Newdock no asumirá responsabilidad alguna en relación con el uso o el mal uso de este documento o con cualquier error o inexactitud que contenga. En particular, no se ofrece ninguna garantía con respecto a la razonabilidad de las estimaciones, previsiones, perspectivas o rendimientos, que deben considerarse únicamente como ilustrativos.

Newdock