



Desarrollar proyectos sostenibles y eficientes



Proyecto Illescas Green Logistics Park, Toledo.

En los últimos años, Grupo Bertolín ha apostado por diseñar sus proyectos desde una perspectiva de eficiencia y la búsqueda de soluciones innovadoras para responder a la creciente demanda de edificaciones sostenibles.

Con sus más de 50 años de experiencia, **Grupo Bertolín** ha sabido adaptarse a los cambios que han acontecido en el sector de la construcción para satisfacer las demandas y expectativas de sus clientes y desarrollar proyectos viables, funcionales y ahora también en clave verde. Su modelo de negocio se fundamenta en la especialización de tres importantes líneas de negocio: construcción, gestión integral de proyectos y conservación de infraestructuras.

Persiguiendo la sostenibilidad y la eficiencia

Bajo estos preceptos, la compañía está desarrollando uno de sus últimos proyectos: una nave logística en la plataforma central **IBERUM Multimodal de Illescas** (Toledo) para el gestor de fondos de inversión **Aquila Capital**. Un macroproyecto diseñado desde el principio bajo estándares de sostenibilidad y eficiencia energética que está previsto que esté en funcionamiento durante el primer semestre de 2022 y que supone una de las mayores operaciones del mercado logístico en España en lo que va de año. La nave formará parte de ‘*Illescas Green Logistics Park*’, un proyecto de *Green Logistics*, área de negocio logístico de Aquila Capital, que forma parte de la segunda fase de la *Plataforma Central Iberum*, el primer parque eco-industrial y ambientalmente integrado de España.

El proyecto se convertirá en el mayor almacén de **DIA** en España y será ejecutado bajo el concepto “*Built to Suit*”. Un concepto novedoso de arrendamiento mediante el cual el propietario construye con las especificaciones de su inquilino, quien lo arrienda por 20 o 30 años, y que supondrá la completa customización del espacio en base a las necesidades y requerimientos del cliente, es decir, para usabilidad de terceros.

La compañía afirma que este almacén, que ocupará unos 68.000 metros² de una superficie total de 127.000 y cuya inversión supondrá unos 50 millones de euros para Aquila Capital, será el más grande de la cadena de alimentación DIA en el país y servirá a tiendas de Castilla-La Mancha, Castilla y León y la Comunidad de Madrid, lo que representa alrededor de unos 500 establecimientos.

“*El punto de partida del proyecto fue realizar informes sobre la mejora y la protección de la ecología en el emplazamiento, así como del impacto de la nave a largo plazo sobre la biodiversidad*”, destaca Grupo Bertolín.

El edificio se está diseñando para obtener una calificación energética igual o superior a (B), minimizando las emisiones de CO₂ gracias a unos consumos energéticos optimizados. Además, la plataforma fomentará el control y monitorización de los sistemas principales de consumo de energía a través de *Building Management System* (BMS)

que optimizará los procesos productivos para producir bienes y servicios utilizando la menor energía posible. El objetivo es establecer un sistema de control sobre los elementos de consumo, además de su monitorización y registro de datos para la toma de decisiones de ahorro energético en el futuro.

Por otro lado, la nave tendrá paneles solares en la cubierta que estarán destinados al autoconsumo y la producción de agua caliente sanitaria (ACS), con el objetivo de reducir la emisión de óxidos de nitrógeno (NO_x), uno de los retos medioambientales de las compañías en la actualidad. Del mismo modo, Grupo Bertolín señala que, “*está previsto que se utilicen novedosos sistemas de conservación frigorífica energéticamente eficientes*”.

“La firma de este acuerdo, de desarrollo de la nave logística en la plataforma central IBERUM Multimodal para Green Logistics by Aquila Capital, es una gran noticia para Grupo Bertolín en muchos sentidos y nos brinda la oportunidad de participar en un proyecto que está llamado a convertirse en un referente de la logística en España y el sur de Europa, y se une a los proyectos que hemos realizado ya en inmologística, que actualmente son referentes del negocio logístico sostenible”.

Así, la empresa de distribución DIA destinará 22.000 metros² de la nave para productos de alimentación con cámaras frigoríficas bitérmicas, frío positivo y negativo, y de congelación, donde se almacenarán y transportarán productos alimentarios a temperatura controlada.

Para **Antonio Piles**, director de desarrollo de negocio de Grupo Bertolín, “*la firma de este acuerdo con Aquila Capital es una gran noticia para Grupo Bertolín en muchos sentidos y nos brinda la oportunidad de participar en un proyecto que está llamado a convertirse en un referente de la logística en España y el sur de Europa, y se une a los proyectos que hemos realizado ya en inmologística, que actualmente son referentes del negocio logístico sostenible*”.

BIM: la clave del diseño de la nave

Grupo Bertolín expone que, “*otro aspecto fundamental de la nave logística reside en la forma en la que se está diseñando, utilizando*

tecnología BIM (por sus siglas en inglés, Building Information Modeling) una de las claves de la construcción 4.0”.

Esta metodología de trabajo genera y gestiona los datos del proyecto, desde el mismo instante en que se inicia el proceso de diseño y durante todo el ciclo de vida de este, automatizando procesos de programación; diseño conceptual; diseño detallado; análisis; documentación; fabricación; logística de construcción; operación y mantenimiento.

De este modo, explica la compañía, se crean simulaciones digitales de diseño para que el cliente pueda observar de la forma más fidedigna posible el resultado final de la construcción antes de comenzar con la obra y se puedan realizar los cambios necesarios antes de iniciar la construcción y conseguir así reducir el tiempo de obra y lograr una mayor satisfacción final del cliente.

Además, también incorpora BMS (Building Management System), una red integrada de datos y un sistema de control para la automatización, monitorización y control del HVAC, iluminación y otras funciones del edificio. Este sistema conectará los equipos HVAC, tales como sensores, controladores, bombas y ventiladores a un BMS para poder utilizar una aplicación informática especial para controlar las condiciones energéticas internas del edificio.

Una nave respaldada con la certificación BREEAM

Está previsto que la plataforma obtenga la certificación de construcción sostenible BREEAM con una clasificación “Muy Bueno”. “Este método de evaluación supone una importante garantía para el proyecto, ya que es el certificado de sostenibilidad más importante a nivel mundial, que asegura que en todo el proceso se respeta y protege el planeta desde 10 áreas fundamentales para la sostenibilidad: innovación; gestión; energía; agua; transporte; materiales; residuos; contaminación; uso ecológico del suelo; contaminación; salud y bienestar”, afirma Grupo Bertolín.

Añade que la certificación BREEAM implica prácticas de construcción responsable, teniendo en cuenta aspectos como la relación con el vecindario, concienciación ambiental o la creación de un entorno de trabajo seguro y respetuoso. Al inicio de la obra se fijan unos objetivos de consumo de luz y energía en obra, así como las emisiones de CO₂ de los transportes implicados en el proceso constructivo, realizando un seguimiento y control de estos durante el transcurso de la obra. Asimismo, se ofrecen servicios que persiguen incentivar a los usuarios del edificio para que utilicen modos de transporte bajos en carbono y reduzcan al mínimo los desplazamientos de una sola persona, para lo que se dotará a la instalación de estaciones de carga eléctrica en más de un 3% de las plazas de aparcamiento. Además, se realizará una reserva del 5% de las plazas para Vehículos de Alta Ocupación (VAO), fomentando el uso compartido de vehículos. En esta línea, se redactará un Plan de movilidad, fomentando la reducción del impacto ambiental de los desplazamientos desde y hacia el edificio.



Nave logística de Green Logistics by Aquila Capital para DIA en la plataforma central IBERUM Multimodal de Illescas, Toledo.



Por otro lado, en el proyecto se está estudiando la posibilidad de medir el impacto ambiental del ciclo de vida de los elementos del edificio empleando una herramienta de análisis de ciclo de vida (ACV). Según Grupo Bertolín, “esta herramienta permitiría, en su caso, impulsar la especificación de materiales de construcción con un bajo impacto ambiental, también en términos de carbono incorporado”. También se fomentará la utilización de materiales cuyo aprovisionamiento se haya realizado de forma responsable.

“Por supuesto, se realizará un informe de evaluación medioambiental para la protección de todos los elementos con valor ecológico existentes alrededor de la zona de obras”, destaca la firma. Al mismo tiempo, se elaborará un informe sobre la mejora y protección de la ecología del emplazamiento, en el que se definen las recomendaciones que se seguirán durante el transcurso de los trabajos, un Plan de Gestión de la Biodiversidad del Emplazamiento (PGBE) específico del lugar y que comprenderá al menos los cinco primeros años posteriores a la finalización del proyecto, aparte de un informe de Control de Erosión, en el que se definen las medidas a implementar para mitigar las degradaciones existentes en el emplazamiento.

Por lo demás, se prevé que al menos el 50% del total de áridos de alta calidad utilizados en el proyecto sean áridos reciclados.

Los residuos generados en obra se gestionarán de una forma eficaz y apropiada. “Nuestra idea sería tratar de utilizar materiales de construcción con un bajo impacto ambiental a lo largo de todo el ciclo de vida del proyecto”, concluyen desde la empresa.

www.grupobertolin.es

CONCEPTO BUILD TO SUIT

En los últimos años se ha apostado por el modelo de negocio Build to Suit (BTS) para este tipo de proyectos. Este modelo es una alternativa eficiente que aumenta la rentabilidad por metro² y contribuye a capear los vaivenes del mercado.

Con el modelo BTS, el usuario final no destina su capital ni compromete su capacidad de endeudamiento para llevar a cabo estas grandes infraestructuras, ya que compromete solo el arrendamiento de ellas. Por otro lado, el integrador del negocio se ocupa de los terrenos, el rentista, el financiero, el diseñador y la constructora, de modo que arma el modelo completo y potencia la cadena de valor del negocio.

En este caso, la nave logística de Green Logistics by Aquila Capital en la plataforma central IBERUM Multimodal de Illescas ha sido implementada bajo este nuevo modelo de negocio, lo que ha permitido incrementar la rentabilidad de la construcción.

Desde Grupo Bertolín aseveran que “se está demostrando que el sector logístico está muy bien posicionado para atraer el capital de los principales inversores, ya que se contempla como el primer segmento inmobiliario que saldrá de la crisis y el primero en recuperar los niveles y volúmenes de actividad pre COVID. Impulsada sobre todo por el auge del e-commerce, la demanda de estas instalaciones construidas bajo el concepto BTS se ha agudizado a consecuencia del confinamiento, convirtiéndose en el ‘activo refugio’ del sector inmobiliario. En Grupo Bertolín somos plenamente conscientes de ello, por lo que estamos apostando fuertemente por la especialización en sectores y mercados que demanden este tipo de producto diferenciado.”