LIFE SCIENCES

BIOTECH

SOKAI

SPACE OF KNOWLEDGE AND INNOVATION

[GIPUZKOA, PAÍS VASCO]



TOUR VIRTUAL

DEEP TECH

SOKAIHUB.COM


EL ECOSISTEMA
DONDE LA CIENCIA
CRECE,
PRODUCE,
Y AVANZA.
PARQUE
TECNOLÓGICO
DE EUSKADI
SOKAI

ESPACIO, TALENTO Y CONOCIMIENTO CONECTADOS PARA ACOMPAÑAR EL CRECIMIENTO DE LAS COMPAÑÍAS LIFE SCIENCES.

Las empresas de Life Sciences necesitan mucho más que metros cuadrados. Necesitan infraestructuras capaces de responder a una actividad exigente, facilitar su evolución y crear las condiciones para que ciencia y negocio avancen al mismo ritmo.





SOKAI HUB Gipuzkoa nace con esa vocación, la de reunir en un mismo ecosistema oficinas, laboratorios, espacios GMP, almacenes técnicos, áreas de soporte, servicios, zonas comunes y alojamiento para talento.
Una combinación poco habitual que permite concentrar recursos, simplificar la implantación y generar nuevas sinergias entre equipos y compañías.

UN LUGAR DISEÑADO PARA AVANZAR.

SOKAI.
UNA PALABRA
QUE SIGNIFICA UNIÓN.

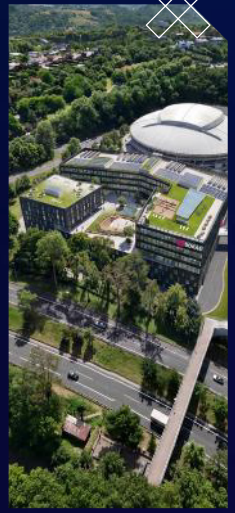
SOKAI significa «cuerda» en euskera.
Una palabra sencilla que resume la esencia del proyecto, unir y sostener aquello que avanza junto.

SOKAI conecta empresas, personas, ideas, talento y conocimiento dentro de un mismo ecosistema. Un nombre con raíces en el territorio y una identidad propia para un proyecto pensado a largo plazo.



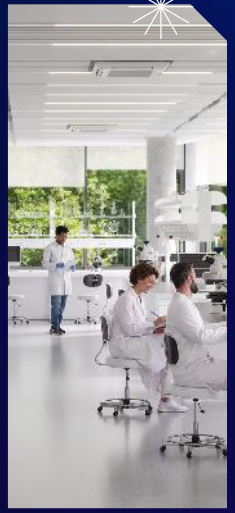
ÍNDICE

01.



UBICACIÓN
Y ENTORNO

02.



SOKAI HUB
GIPUZKOA
EN DETALLE

03.



AMENITIES
Y ZONAS
COMUNES

04.



ESPACIOS
PARA LA
ACTIVIDAD

05.



SOSTENIBILIDAD

06.



SUPERFICIES Y
ESPECIFICACIONES
TÉCNICAS

07.



CONTACTO

01.

UBICACIÓN Y ENTORNO

SOKAI HUB GIPUZKOA

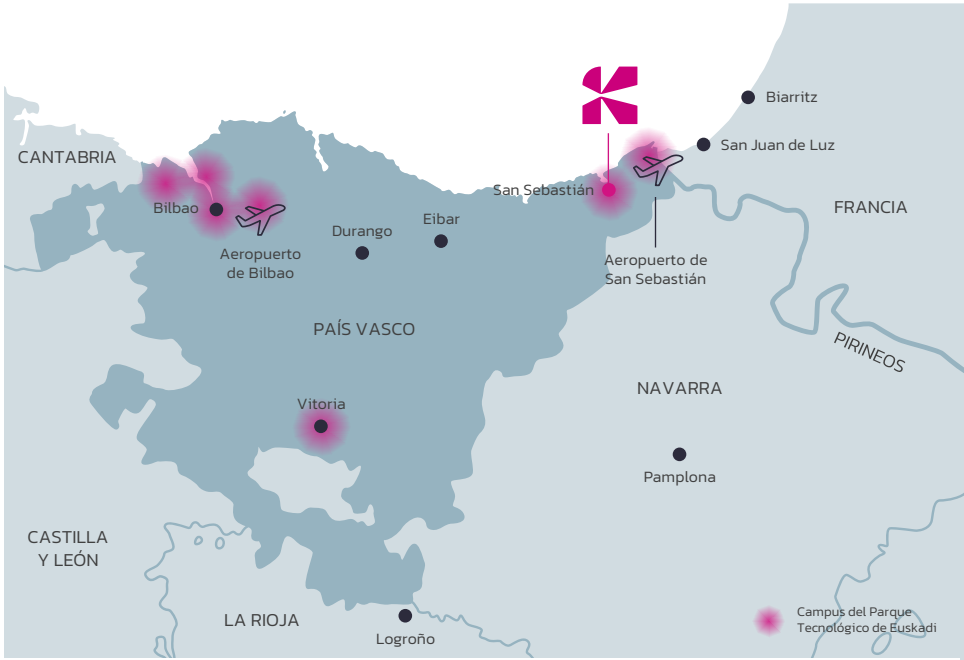
SAN SEBASTIÁN REÚNE CIENCIA, INDUSTRIA, TALENTO Y CALIDAD DE VIDA EN UN ENTORNO CONECTADO CON EUROPA.

UN ECOSISTEMA CIENTÍFICO CON VOCACIÓN DE MANUFACTURA E I+D.

SOKAI HUB Gipuzkoa se sitúa en San Sebastián, dentro del Parque Tecnológico de Euskadi y próximo a una red consolidada de centros de investigación, universidades, empresas especializadas e instituciones vinculadas a la innovación.

En los últimos años, la ciudad y su entorno han reforzado su posición en biociencias, investigación y tecnología avanzada, construyendo una base de conocimiento y talento especialmente valiosa para compañías que necesitan crecer cerca de otros agentes del ecosistema.





UNA POSICIÓN ABIERTA A EUROPA

La cercanía a Francia, Bilbao y los principales corredores del norte peninsular sitúa a SOKAI en una posición estratégica para relacionarse con mercados, equipos, clientes y centros de conocimiento nacionales e internacionales.

TIEMPOS DESDE SOKAI HUB

Aeropuerto de San Sebastián	25 min
Francia	25 min
Aeropuerto de Bilbao	1 h.
Bilbao	1 h. 10 min

DONDE EL TALENTO TAMBIÉN QUIERE VIVIR.

San Sebastián aporta una ventaja especialmente relevante para un sector que compite por perfiles especializados, la capacidad de atraer y retener talento.

Su escala compacta, el entorno natural, la cultura, la gastronomía y la calidad de vida permiten que desarrollar una carrera y construir una vida sucedan en el mismo lugar.









UNA UBICACIÓN QUE SUMA

Conocimiento, conectividad y calidad de vida como parte de una misma propuesta.




SOKAI

CONECTIVIDAD.

Una ubicación estratégica dentro de la ciudad, que combina accesibilidad, servicios y conexión directa con los principales puntos de interés de San Sebastián.

Tren Topo (Euskotren)

- Anoeta (E1, E2) – 12 min. a pie
- Amara–Donostia (E1, E2, E5) – 4 min. en Topo
- Centro / La Concha – pocos min. en Topo o bus

Autobús (Dbus)

- Líneas 17, 28, y 31 – parada Begiristain I, 7 min. a pie

Cercanías Renfe

- Anoeta – futuro intercambiador Topo-Cercanías en la estación recién renovada
- Loiola (línea C-1) – 30 min. a pie

Aeropuerto

- San Sebastián (Hondarribia) – 25 min. en coche
- Bilbao – 1 h. 10 min. en coche

Frontera francesa

- Hendaya – 36 min. en Topo (línea E2) – 25 min. en coche
- Enlace con TER y TGV hacia Bayona y Burdeos

Accesos por carretera

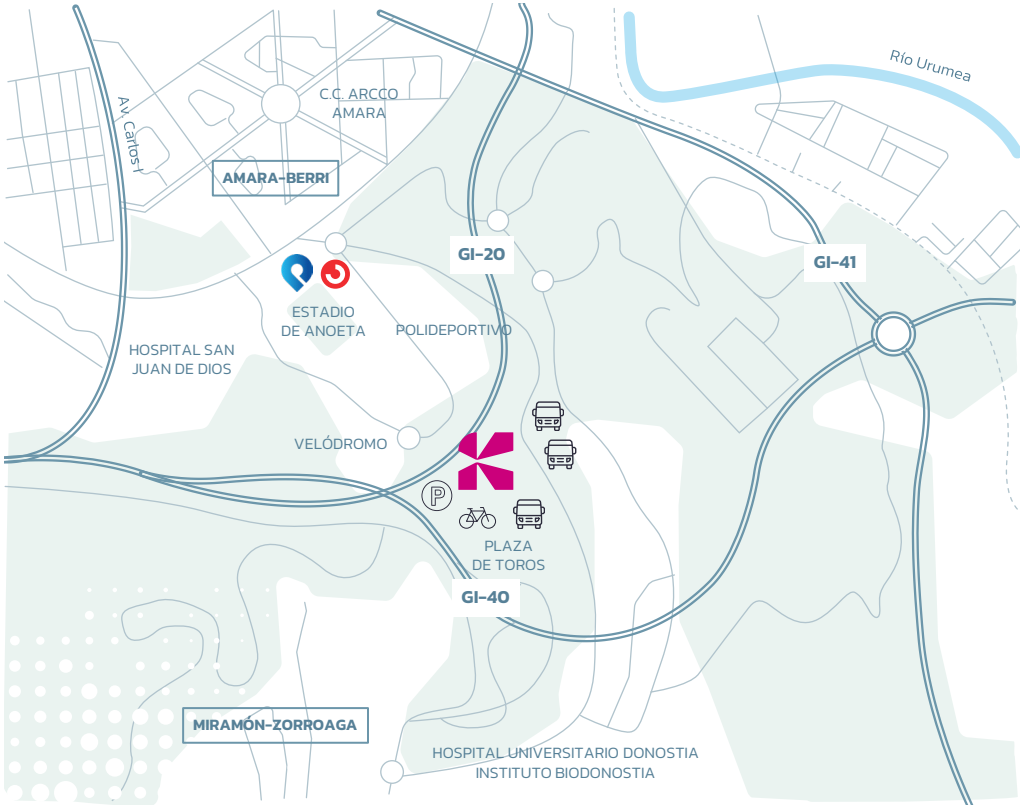
- Directos a la GI-20 (circunvalación) y, a través de ella, a la A-8 (corredor cantábrico), A-15 (Pamplona) y N-I

Coche

- Aparcamiento disuasorio de Illunbe en el propio ámbito

Bici

- Bidegorri junto al edificio (eje Topo -Urumea). Estación de dBizi (bici pública, mecánica y eléctrica) a pocos min. a pie




PARKING DISUASORIO
SOKAI
VELÓDROMO
ESTADIO DE ANOETA
PLAZA DE TOROS
PISTA DE ATLETISMO
GI-20
POLIDEPORTIVO

02.

SOKAI HUB GIPUZKOA EN DETALLE

SOKAI HUB GIPUZKOA

UN COMPLEJO DE GRAN ESCALA DONDE INVESTIGACIÓN, PRODUCCIÓN, LOGÍSTICA, TRABAJO Y COMUNIDAD CONVIVEN DENTRO DE UNA MISMA INFRAESTRUCTURA.



TODO LO NECESARIO PARA AVANZAR, EN UN MISMO LUGAR.

La singularidad de SOKAI está en la combinación de usos y en la relación entre ellos. Cada área mantiene la independencia funcional que exige su actividad, pero forma parte de una infraestructura común que acerca a los equipos, ordena los flujos y facilita una operativa más eficiente.

Una infraestructura concebida para reducir fricciones y acompañar la evolución de cada compañía.



UN COMPLEJO QUE LO INTEGRA TODO.



Infraestructura especializada para investigación, desarrollo y producción



Espacios flexibles para compañías en diferentes fases de crecimiento



Áreas técnicas y logísticas integradas en la operativa del complejo



Amenities y espacios comunes que favorecen comunidad y colaboración



Alojamiento integrado para facilitar la llegada de talento y equipos

45.151 m²	15.737 m²	9.421 m²	9.607 m²	6.206 m²	3.744 m²	436 m²	232
Superficie bruta alquilable total	Oficinas y laboratorios	Almacén	Espacios GMP	Áreas técnicas GMP	Viviendas integradas en Talent House	Restaurante	Plazas de aparcamiento

03.

AMENITIES Y ZONAS COMUNES

SOKAI HUB GIPUZKOA

ESPACIOS QUE COMPLETAN LA EXPERIENCIA DEL PROYECTO Y FAVORECEN LA RELACIÓN ENTRE LAS PERSONAS QUE LO HABITAN.



AMENITIES Y ZONAS COMUNES.

SOKAI no se plantea como una suma de espacios independientes, sino como una comunidad.

Las zonas comunes ayudan a conectar compañías y profesionales, aportan bienestar al día a día y crean oportunidades para compartir conocimiento de forma natural.





EL ÁGORA, EL CORAZÓN DE SOKAI

Un espacio abierto y versátil concebido como punto de encuentro del complejo.

Reuniones informales, presentaciones, eventos o conversaciones espontáneas encuentran aquí un lugar común donde la actividad científica y empresarial puede conectarse.



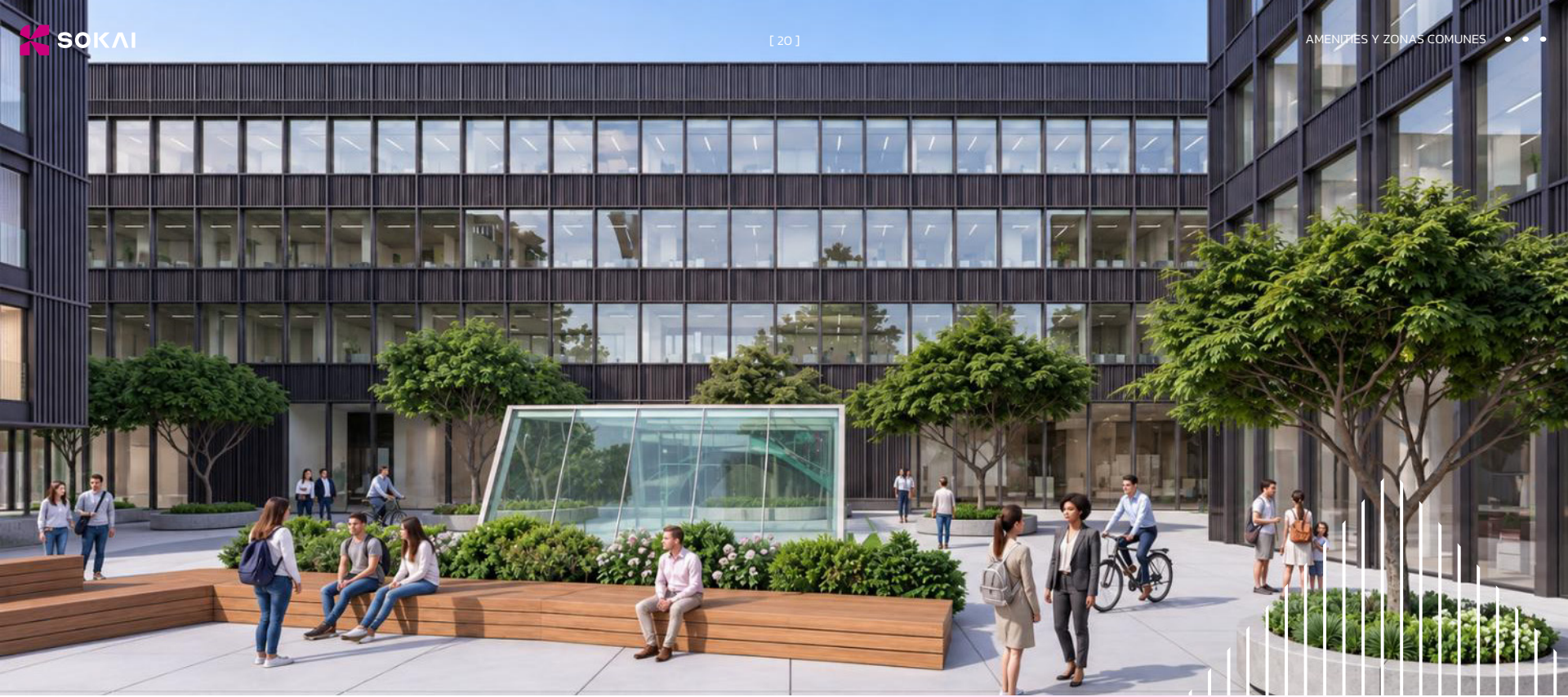


ACCESO Y VESTÍBULO

El acceso principal introduce la identidad de SOKAI desde la llegada y organiza de forma clara los recorridos hacia los distintos usos.

Un espacio representativo, funcional y cuidado, acorde con el carácter del proyecto.


SOKAI
PEOPLE
SCIENCE
IDEAS
FOR A
HEALTHIER
TOMORROW
RESEARCH
BETTER SCIENCE



TERRAZAS, JARDINES Y ZONAS EXTERIORES

Los espacios exteriores prolongan la actividad más allá del interior del edificio y ofrecen nuevos lugares para reunirse, descansar o trabajar de otra manera.

Vegetación, terrazas y zonas ajardinadas aportan bienestar y una relación más directa con el entorno.







RESTAURACIÓN, BIENESTAR Y SERVICIOS

Cafetería, comedor, gimnasio, salas de reunión, áreas de descanso y salón de actos completan una experiencia pensada para hacer más sencilla y atractiva la jornada de quienes trabajan en SOKAI.




SOKAI
Talent shapes what's next.
Building a more connected,
sustainable world together for
generations.
PEOPLE
EMPOWER
PROGRESS
IDEAS
CONNECT
MARKETS
SUSTAINABILITY
BUILDS
TOMORROW



TALENT HOUSE

La pieza residencial incorpora 57 viviendas de 1 y 2 habitaciones para profesionales desplazados, investigadores visitantes o equipos que necesitan una solución inmediata durante su implantación.

Una respuesta práctica que facilita la movilidad del talento y refuerza el carácter integral del ecosistema.







04.

ESPACIOS PARA LA ACTIVIDAD

SOKAI HUB GIPUZKOA

TIPOLOGÍAS ESPECIALIZADAS QUE PERMITEN COMBINAR INVESTIGACIÓN, PRODUCCIÓN, LOGÍSTICA Y TRABAJO DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES DE CADA COMPAÑÍA.



ESPACIOS PARA LA ACTIVIDAD.

SOKAI ofrece una combinación de espacios poco habitual en un mismo proyecto.

La proximidad entre las distintas tipologías permite diseñar implantaciones más eficientes y acompañar el crecimiento de cada empresa sin fragmentar innecesariamente su operación.





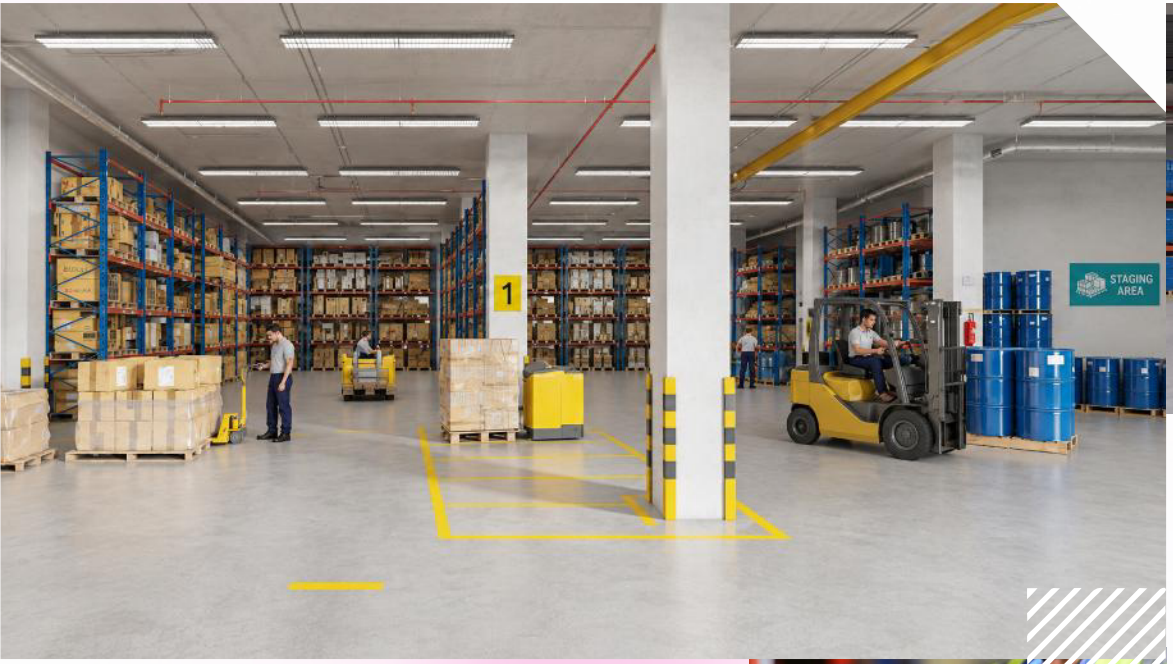
ESPACIOS GMP

Con 9.607 m² y una altura libre de 6,70 m, los espacios GMP constituyen uno de los principales diferenciales de SOKAI. Su volumen y configuración ofrecen flexibilidad para integrar procesos, equipos e instalaciones de alta exigencia técnica.

La conexión con las áreas técnicas y logísticas permite plantear implantaciones coherentes desde el inicio y con capacidad para evolucionar a medida que crece la actividad.











ALMACÉN Y CAPACIDAD LOGÍSTICA

Los 9.421 m² de almacén, con 4,80 m de altura libre, forman parte de la infraestructura operativa del complejo. Están concebidos para recibir, organizar y mover materiales con eficiencia y para trabajar de manera coordinada con las áreas productivas y técnicas.

Los accesos y zonas de maniobra están planteados para la llegada de vehículos industriales y tráileres, facilitando las operaciones de carga y descarga y aportando una capacidad logística acorde con la escala del proyecto.

Esta relación directa entre almacenamiento, soporte técnico y producción reduce recorridos y permite adaptar la operativa a necesidades de stock, preparación, expedición y apoyo a procesos productivos.









ÁREAS TÉCNICAS

Los 6.206 m² de áreas técnicas proporcionan soporte a las instalaciones, equipos y servicios asociados a la actividad científica y productiva.

Su integración permite liberar superficie operativa y facilita el mantenimiento, la adaptación y la evolución futura de cada implantación.





OFICINAS Y LABORATORIOS

SOKAI dispone de 15.737 m² de oficinas y laboratorios, con una altura de 3,70 m y configuraciones flexibles para adaptarse a distintos equipos y formas de trabajo.

La proximidad entre investigación, gestión y actividad corporativa favorece una colaboración más ágil y conecta de forma natural a quienes desarrollan, producen y toman decisiones.



05.

SOSTENIBILIDAD

SOKAI HUB GIPUZKOA

UNA VISIÓN SOSTENIBLE
DE LARGO PLAZO.

EFICIENCIA, BIENESTAR Y CAPACIDAD DE ADAPTACIÓN COMO PARTE DE UNA VISIÓN DE LARGO PLAZO.



La sostenibilidad de SOKAI se integra en la eficiencia del edificio, la organización de los espacios, la movilidad y la calidad del entorno. Un compromiso que se materializa en la certificación BREEAM® Very Good.

En un complejo de alta exigencia técnica, la eficiencia también pasa por optimizar los espacios, ordenar los flujos y facilitar la evolución de cada compañía sin perder funcionalidad.

Aprovechamiento de la luz natural en oficinas, laboratorios y zonas comunes.

Cubiertas ajardinadas y espacios exteriores vinculados al bienestar y la biodiversidad.

Integración prevista de producción fotovoltaica en cubierta.

Diseño orientado a la eficiencia energética y al control de consumos.

Accesibilidad mediante transporte público, bicicleta y conexión con la ciudad.

Flexibilidad de los espacios para facilitar futuras adaptaciones y prolongar su vida útil.



06.

SUPERFICIES Y ESP. TÉCNICAS

SOKAI HUB GIPUZKOA

LA COMBINACIÓN DE USOS INTEGRA INVESTIGACIÓN, PRODUCCIÓN, LOGÍSTICA, TRABAJO Y ALOJAMIENTO EN UNA MISMA INFRAESTRUCTURA, MANTENIENDO LA INDEPENDENCIA DE CADA ACTIVIDAD.

SUPERFICIES.

SBA total	**45.151 m²**
Oficinas y laboratorios	15.737 m²
Almacén	9.421 m²
Espacios GMP	9.607 m²
Áreas técnicas GMP	6.206 m²
Unidad residencial	3.744 m²
Zonas exteriores	3.228 m²
Restaurante	436 m²
Aparcamiento	232 plazas



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

- Capacidades estructurales y sobrecargas de uso.
- Dotación eléctrica, potencia disponible y redundancias.
- Climatización, ventilación y condiciones ambientales.
- Protección contra incendios y sectorización.
- Accesos logísticos, radios de giro y operativa de carga y descarga.
- Instalaciones, telecomunicaciones y sistemas de control.
- Certificaciones, criterios de sostenibilidad y calendario de entrega.

**Información pendiente de validación por parte del cliente y del equipo técnico del proyecto.*



07.

CONTACTO

SOKAI HUB GIPUZKOA

NO SE TRATA SOLO DE ENCONTRAR UN ESPACIO. SE TRATA DE ENCONTRAR EL LUGAR ADECUADO PARA AVANZAR.

EL LUGAR ADECUADO PARA AVANZAR.

SOKAI HUB Gipuzkoa reúne infraestructura especializada, capacidad operativa y un entorno científico y urbano excepcional para empresas que quieren crecer con una visión de largo plazo.

Un proyecto donde investigación y producción conviven. Donde la logística forma parte de una operativa integrada. Donde los espacios comunes conectan a los equipos. Y donde San Sebastián aporta el talento, el conocimiento y la calidad de vida necesarios para construir proyectos ambiciosos.



TOUR VIRTUAL

SOKAI
SPACE OF KNOWLEDGE AND INNOVATION

[GIPUZKOA, PAÍS VASCO]

Av. de la Libertad 17 | 20004 San Sebastián
contactar@quercusinv.com

SOKAIHUB.COM