NOBLEJAS-TOLEDO

NOBL *Campus*

Un campus diseñado *para crecer y atraer talento*



DUNASCAPITAL
REAL ESTATE

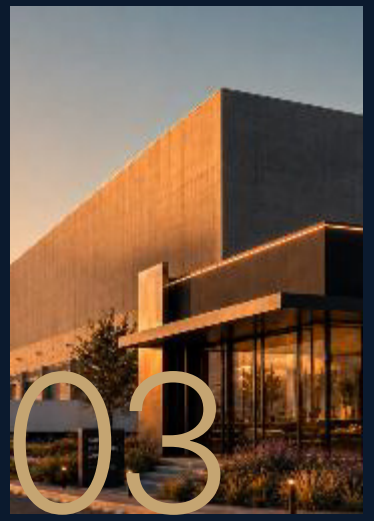
Índice.


01

Introducción


02

Ubicación

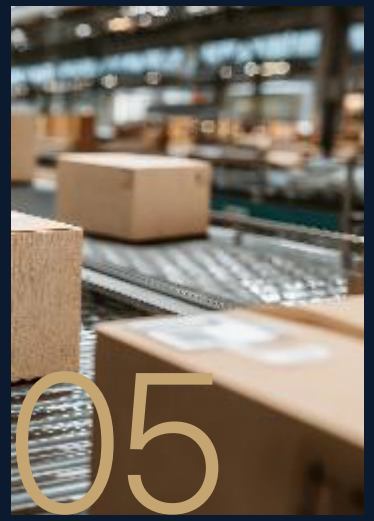

03

NOBL Campus en detalle

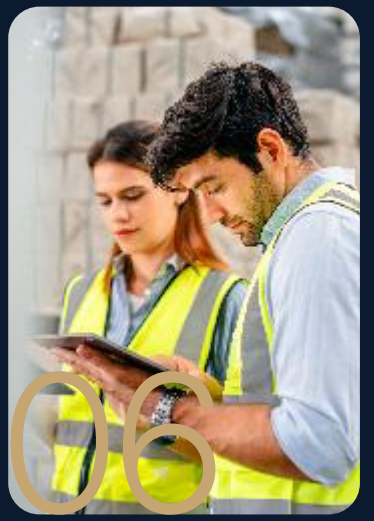
- El modelo
- Operadores ancla
- Campus Life
- Modelo de implantación
- Escala y crecimiento
- Parcelas y masterplan


04

Sostenibilidad


05

Especificaciones técnicas


06

Equipo



01

Introducción

Un campus diseñado *para crecer y atraer talento.*

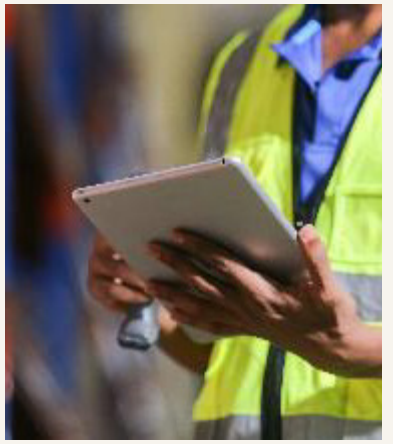
NOBL Campus nace en Noblejas, Toledo, como un desarrollo de nueva generación ubicado en el corredor A-4, eje estratégico entre Madrid, Andalucía y el Levante.

Con 2,5 millones de m² de suelo neto industrial, integra suelo finalista, operadores implantados y un modelo flexible para empresas que buscan instalarse, crecer y consolidarse. Un entorno donde construir y operar, capaz de impulsar comunidad, movilidad, formación, vivienda y bienestar.



Una plataforma *preparada para crecer junto a sus empresas y profesionales*, combinando actividad, atracción de talento y continuidad operativa en un mismo lugar.





NOBL Campus es una plataforma preparada para crecer con las personas y empresas que lo integran. Para lograrlo, se articula sobre un modelo propio basado en tres ejes estratégicos: infraestructura, operadores y Campus Life.

Tres pilares que trabajan de forma integrada para crear un entorno donde las empresas pueden implantarse, crecer y atraer el talento que necesitan.





Ubicación

02

Un enclave estratégico en el centro peninsular.

Noblejas, Toledo, cuenta con una sólida base industrial y una creciente especialización logística, impulsada por su ubicación en el eje sur de Madrid.

Su disponibilidad de suelo, entorno competitivo y conexión con los principales corredores de transporte la consolidan como un enclave empresarial estratégico.

Ayuntamiento de Noblejas



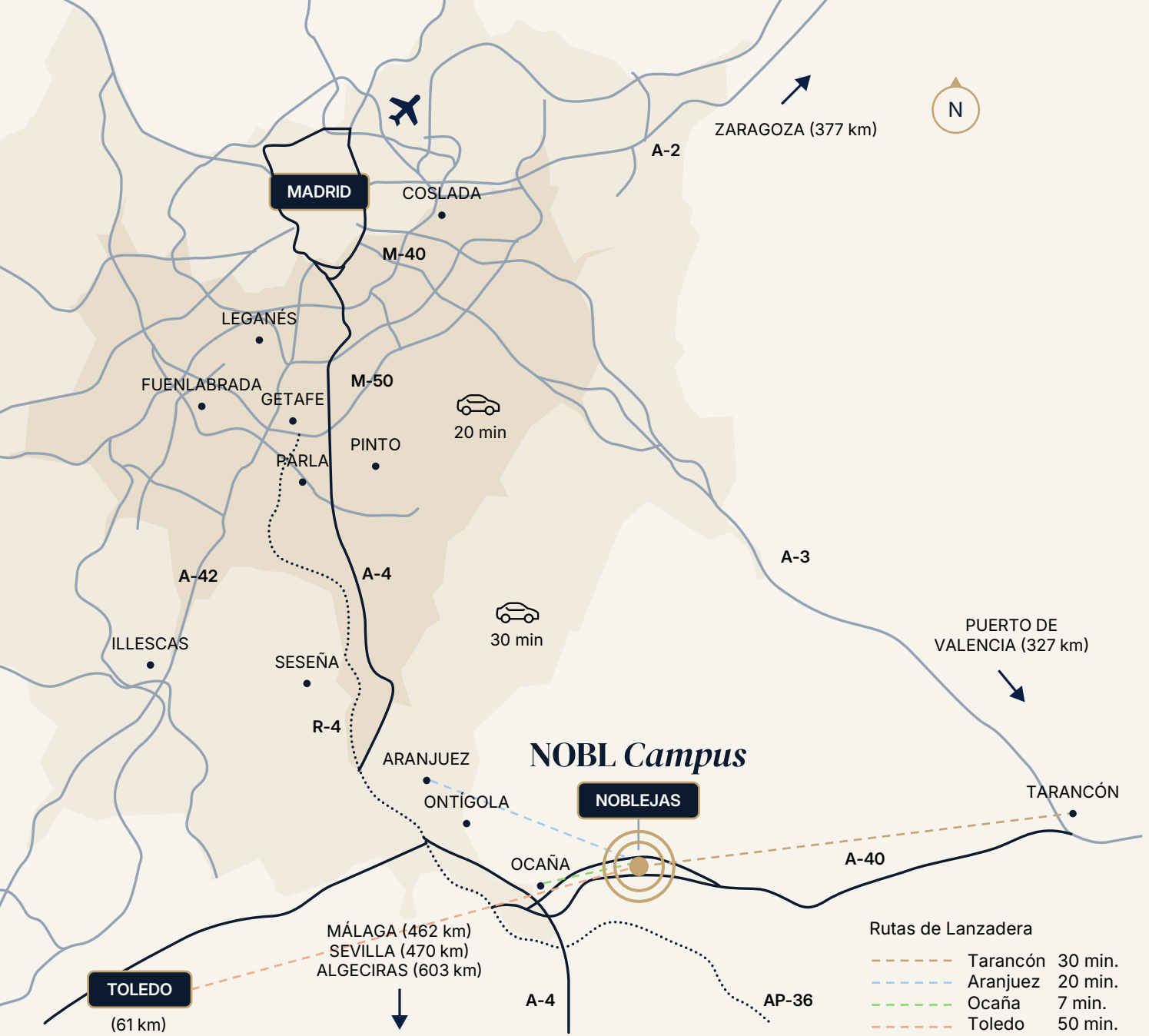




Aquí nace NOBL Campus, dentro del corredor A-4 Madrid–Andalucía y Levante, una de las principales arterias logísticas del país y una ventaja competitiva para operaciones regionales, nacionales y peninsulares.

Su conexión con Madrid, el sur y el arco mediterráneo, a través de infraestructuras como la A-4 y la A-3, convierte a Noblejas en un nodo natural para empresas que buscan agilidad y capacidad de crecimiento. Además, la cercanía a Aranjuez, Ocaña y Toledo aporta servicios, tejido urbano y disponibilidad de talento.

Un lugar preparado para grandes operaciones y pensado para el día a día de las personas.



Puntos clave de la ubicación.

Localización
Noblejas – Toledo

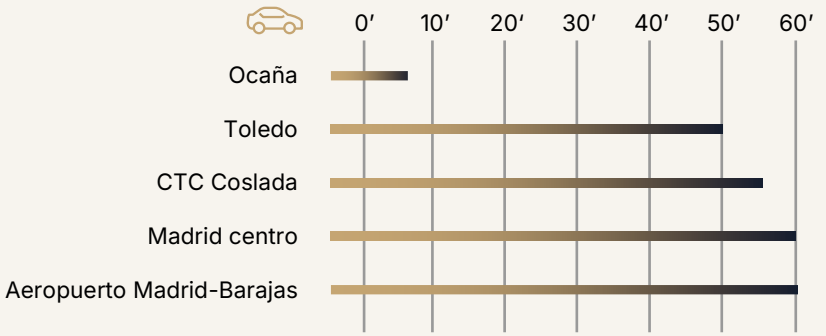
Corredor
A-4 Madrid, Levante-Andalucía

Accesos principales
A-4, A-3, A-40, R-4, AP-36

Alcance de mercado
22M de habitantes en un radio de 300 km

Entorno laboral
Sur de Madrid - Aranjuez - Ocaña - Toledo

DISTANCIAS DESDE NOBL CAMPUS




NOBLEJAS



03

NOBL Campus en detalle

- El modelo
- Operadores ancla
- Campus Life
- Modelo de implantación
- Escala y crecimiento
- Parcelas y masterplan

El proyecto combina *dimensión, flexibilidad y capacidad de ejecución.*





NOBL Campus es un desarrollo en marcha que abarca una superficie total de 2,5M m² de suelo neto industrial, con parcelas configurables y operadores ya activos o en proceso de implantación.

Su masterplan permite adaptar cada parcela a la huella real de la operación, con superficies agregables o subdivisibles, edificabilidades competitivas y un modelo de implantación a medida.

Frente a otros desarrollos en fase inicial, NOBL Campus cuenta ya con actividad real sobre el terreno. La presencia de operadores ancla valida la ubicación, genera masa crítica y refuerza la atracción de nuevas empresas.

KPIs *principales.*

2,5M m²
de suelo neto industrial

Ubicación estratégica
en el corredor A-4, con conexión a Madrid, Levante y Andalucía

22M de habitantes
en un radio de 300 km

Accesos logísticos excelentes
A-4, A-3, A-40, R-4 y AP-36

Suelo finalista
y listo para implantar

Parcelas configurables
agregables y subdivisibles

Infraestructura completa
agua, energía, telecomunicaciones y fibra

Potencia eléctrica disponible y soluciones OFF Grid
adaptables al operador

Operativas de grandes volúmenes con activos XXL
y grandes almacenajes.

Entrega de proyectos llave en mano en 8-10 meses
desde briefing a entrega

Licencia
de obra en plazos reducidos

Rentas competitivas

Campus Life
Habitor, movilidad, formación y bienestar

Operadores ancla
ya implantados que validan el proyecto

El *modelo.*

Noblejas, Toledo, cuenta con una sólida base industrial y una creciente especialización logística, impulsada por su ubicación en el eje sur de Madrid. Su disponibilidad de suelo, entorno competitivo y conexión con los principales corredores de transporte la consolidan como un enclave empresarial estratégico.

Aquí nace NOBL Campus, dentro del corredor A-4 Madrid–Andalucía y Levante, una de las principales arterias logísticas del país y una ventaja competitiva para operaciones regionales, nacionales y peninsulares.

INFRAESTRUCTURA

NOBL Campus dispone de suelo finalista, viales de alta capacidad y redes completas de agua, energía y telecomunicaciones, incluida fibra.

Esta base permite acelerar los plazos de implantación y aportar certidumbre, flexibilidad y capacidad de ejecución a empresas con altos estándares operativos.

OPERADORES

Ontime, Consum y NewCold ya forman parte de NOBL Campus. Su presencia demuestra que el modelo funciona y que la ubicación responde a las necesidades de operadores exigentes. Cada nueva implantación se incorpora a un ecosistema con actividad real, reforzando la masa crítica del campus y su capacidad de atracción.

CAMPUS LIFE

El diferencial de NOBL Campus reside en el entorno que acompaña a la actividad. Campus Life reúne los servicios que permiten atraer, desarrollar y retener talento:

- Habitor
- Formación y empleo
- Movilidad
- Bienestar



Operadores *ancla.*

NOBL CAMPUS ES UN ENTORNO QUE YA CUENTA CON OPERADORES DE PRIMER NIVEL IMPLANTADOS O EN CONSTRUCCIÓN.

La presencia de empresas vinculadas al frío alimentario, la distribución de gran consumo y el almacenamiento automatizado demuestra la capacidad del campus para acoger operaciones exigentes, intensivas y de alto valor añadido. Su presencia consolida NOBL Campus como un entorno empresarial en crecimiento.

Ontime®

Plataforma de frío multicliente, refrigerado y congelado

51.000 m²

consum COOPERATIVA

Distribución alimentaria

70.000 m²

NEWCOLD®

Almacenamiento de alimentos congelados en silo automatizado de 40m de altura

65.000 palés

Campus *Life*.

Es la propuesta de valor dirigida a las personas.

Reúne iniciativas que mejoran la experiencia diaria y calidad de vida de los trabajadores y favorecen la captación de talento a las empresas.



Vivir *donde se trabaja.*





Campus *Life* | HABITOR

VIVE Y TRABAJA EN UN ESPACIO ÚNICO

Habitor acerca la vivienda al empleo para reducir desplazamientos, mejorar la conciliación y facilitar la captación de talento.

Vivienda asequible a pocos minutos del puesto de trabajo.

Alojamiento temporal para equipos desplazados durante la puesta en marcha de nuevas operaciones.

** Habitor: solución habitacional sujeta a la aprobación del planeamiento correspondiente.*







Un modelo de vivienda productiva, trabajado junto al Ayuntamiento de Noblejas, concebido para responder a una necesidad cada vez más crítica para las empresas: disponer de trabajadores que puedan vivir cerca de su lugar de trabajo.

El modelo contempla también alojamiento temporal para equipos desplazados durante la puesta en marcha de nuevas operaciones.



** Habitor: solución habitacional sujeta a la aprobación del planeamiento correspondiente.*



** Habitor: solución habitacional sujeta a la aprobación del planeamiento correspondiente.*

El trabajo, *a una parada de tu casa.*



Campus *Life* | MOVILIDAD

TE LLEVA, MUÉVETE CON LIBERTAD

Un modelo de movilidad compartida para facilitar el acceso diario de las plantillas desde los principales núcleos del entorno.

Las lanzaderas mancomunadas previstas desde el sur de Madrid, Aranjuez, Ocaña y Toledo, con conexión a Cercanías C-3 a Madrid, ofrecerán una solución cómoda y eficiente para trabajadores y operadores.



El talento *se forma donde se emplea.*



Campus *Life* | FORMACIÓN

TALENTO Y CAPACITACIÓN PARA CRECER

Campus Life impulsa una estrategia de formación conectada con las necesidades reales de los operadores, acercando la capacitación al lugar donde se desarrolla la actividad y generando profesionales cualificados.

Cuidar a las personas *retiene el talento e impulsa el compromiso.*





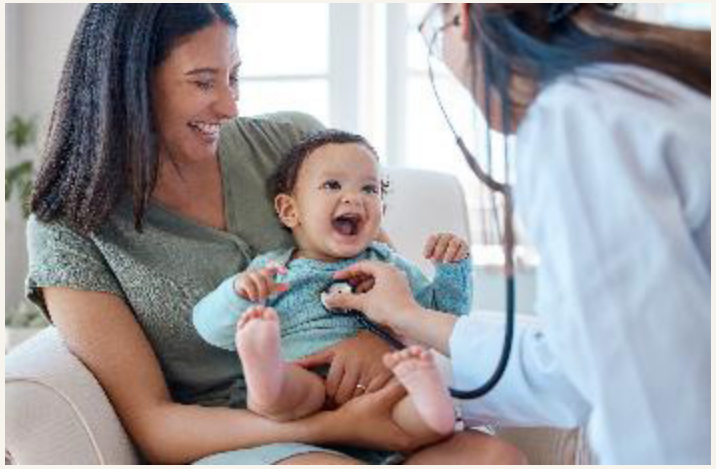
Campus *Life* | BIENESTAR

TU VIDA CON MEJORES EXPERIENCIAS

Una visión de bienestar orientada al día a día: restauración, atención sanitaria básica, conciliación familiar, zonas deportivas y áreas verdes.







Estos servicios refuerzan la estabilidad de las plantillas y contribuyen a crear un entorno más completo, más humano y más competitivo.



Modelo de implantación.

NOBL Campus ofrece distintas modalidades de implantación para adaptarse a cada estrategia empresarial, con diseño y construcción a medida y constructora propia integrada en el grupo.

El objetivo es simplificar el proceso, reducir tiempos y acompañar al operador desde la definición inicial hasta la entrega del edificio operativo.

LLAVE EN MANO EN ALQUILER

Edificio diseñado y construido a medida del operador, en régimen de arrendamiento a largo plazo.

LLAVE EN MANO EN PROPIEDAD

Diseño y construcción a medida, con entrega en propiedad y listo para operar.

ADQUISICIÓN DE PARCELA

Suelo finalista, configurado y listo para construir, para operadores que prefieren desarrollar con autonomía.

Todo ello apoyado en suelo con zoning aprobado, parcelas edificables en régimen de simultaneidad con la urbanización, licencias de obra en plazos reducidos y un único punto de contacto durante todo el proceso.



Escala *y crecimiento.*

Las parcelas de NOBL Campus son configurables, agregables y subdivisibles, lo que permite adaptar cada implantación a la huella exacta de la operación.

La cota plana y los accesos desde el viario primario facilitan el desarrollo de edificios a medida, con capacidad para crecer dentro del mismo entorno y bajo un modelo de gestión unificado.

Esta flexibilidad permite a las compañías instalarse hoy y planificar su evolución futura sin cambiar de ubicación, interlocutor ni ecosistema.





Parcelas *y masterplan.*

NOBL CAMPUS OFRECE PARCELAS ADAPTABLES A DIFERENTES NECESIDADES DE SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD Y TIPOLOGÍA.

El masterplan permite combinar parcelas configurables, macroparcelas y multiparcelas, con edificabilidad de 1 m²/m², ocupación de hasta el 80% y altura general de 14 m, con un precedente de 40 m licenciado para almacenamiento automatizado.

Cada parcela se entrega configurada para responder a las necesidades del operador: superficie a medida mediante agregación o subdivisión, edificabilidad maximizada y licencia de obra en plazos reducidos.

Los viales de 40 m y los accesos directos desde la red primaria garantizan una operativa preparada para gran tonelaje desde el primer día.



*Disponibilidad de parcelas sujeta a confirmación.



04

Sostenibilidad

Sostenibilidad: eficiencia, energía y compromiso social.

NOBL Campus se concibe para acoger una actividad eficiente y de bajo impacto, con capacidad para integrar soluciones energéticas avanzadas adaptadas a cada operador.

El campus se desarrolla sobre suelo limpio y con capacidad para incorporar generación solar dedicada, baterías de almacenamiento y soluciones energéticas a medida.

Su estrategia ESG incorpora una dimensión social vinculada a la movilidad, la formación, el empleo cualificado local y la creación de un entorno capaz de consolidar plantillas estables.



Suelo limpio

Uso agrícola previo no intensivo y evaluación ambiental del sector aprobada.

Energía

Capacidad para generación solar dedicada, baterías de almacenamiento según necesidades del operador.

Certificaciones

Certificado BREEAM Urbanización.

Movilidad sostenible

Lanzaderas compartidas y conexión con núcleos cercanos.

Sostenibilidad social

Formación, vivienda, bienestar y empleo cualificado local.

Eficiencia operativa

Infraestructura preparada para optimizar consumos y costes de operación.



05

Especificaciones técnicas

Especificaciones *técnicas.*

SUELO, URBANISMO, GEOTECNIA E INFRAESTRUCTURA.

NOBL Campus ofrece una base técnica preparada para acelerar implantaciones y reducir incertidumbres en el proceso de desarrollo. La combinación de suelo finalista, urbanización avanzada, licencia disponible y capacidad de construcción a medida permite acompañar al operador desde la definición de necesidades hasta la entrega del edificio operativo.



Suelo y urbanismo

- Suelo finalista, con zoning aprobado y sin reclasificación urbanística pendiente.
- Parcelas edificables en régimen de simultaneidad de obras de urbanización y edificación.
- Licencias de obra otorgadas en plazos muy reducidos.
- Tres precedentes recientes: Ontime, Consum y NewCold.

Infraestructura primaria

- Viario principal de hasta 40 m de anchura.
- Redes de agua, energía, telecomunicaciones y fibra óptica.
- Gas industrial: Castilla-La Mancha, epicentro del biometano en España.
- Accesos directos desde el viario primario.
- Infraestructura preparada para operativas de gran tonelaje.

Parámetros edificatorios

- Altura general: 14 m (3 plantas).
- Precedente de gran altura: 40 m, licenciado y en construcción (nave frigorífica automatizada NewCold).
- Ocupación máxima: 80% según dimensión de parcela
- Edificabilidad: 1,0 m²/m².
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Mayor parcela única: 200.000+ m².
- Bloques agregables: 500.000 m², ampliables dentro de los 2,5 M m² del masterplan.
- Retranqueos: 10 m a vial · 5 m a linderos.

Geotecnia y terreno

- Capacidad portante: del orden de 2,5 kg/cm² en el nivel resistente, según estudio geotécnico de referencia en el ámbito; cada implantación requiere su estudio específico.
- Pendiente inferior al 0,8%.
- Cota plana.

Modalidades de desarrollo

- Llave en mano en alquiler.
- Llave en mano en propiedad.
- Adquisición de parcela.
- Constructora propia integrada en el grupo.
- Un único interlocutor desde el suelo hasta el edificio operativo.

Energía y ESG

- Potencia eléctrica: 12,3 MW conectables en la actualidad (convenio firmado con la distribuidora). Permiso de acceso y conexión concedido de hasta 80,9 MW, sujeto a la ejecución de la subestación dedicada de 132 kV.
- Red interna de media tensión: 9 anillos de 12/20 kV + 5 líneas dedicadas.
- Electrificación por parcela de 30 a 300 W/m² según disponibilidad y contratación
- Posibilidad de suministro con garantías de origen renovable.
- Capacidad para solar dedicado.
- Baterías de almacenamiento según operador.

Ferrocarril

- La línea 310 de ADIF (Madrid–Valencia) bordea el ámbito, con una terminal intermodal en estudio.



06

Equipo



Equipo.

DUNASCAPITAL
REAL ESTATE

NOBL CAMPUS ESTÁ IMPULSADO POR DUNAS CAPITAL REAL ESTATE, DENTRO DE UNA VISIÓN DE DESARROLLO ORIENTADA A CREAR ENTORNOS EMPRESARIALES DE NUEVA GENERACIÓN, FLEXIBLES, EFICIENTES Y PREPARADOS PARA RESPONDER A LOS RETOS ACTUALES DE LAS COMPAÑÍAS.

El proyecto combina capacidad de gestión, visión patrimonial, conocimiento del mercado y una propuesta diferencial basada en la integración de infraestructura, operación y comunidad.

Un campus diseñado para atraer actividad, acompañar el crecimiento de las personas y generar valor a largo plazo.

Un lugar para operar.
Un entorno para quedarse.

NOBL CAMPUS REÚNE SUELO, ACTIVIDAD Y COMUNIDAD EN UN MISMO ENTORNO.

Su escala, ubicación y modelo de implantación permiten responder a empresas que necesitan crecer con flexibilidad, operar con eficiencia y asegurar la disponibilidad de talento.

Un campus en marcha, con operadores de primer nivel, parcelas configurables y una visión que entiende que el futuro de la actividad empresarial depende de las personas que lo hacen funcionar.

Un campus diseñado para crecer y atraer talento.

DUNASCAPITAL
REAL ESTATE

BEATRIZ OLABARRÍA
Head of Business Development
bolabarria@dunascapital.com

DAVID EJEDA
Director de Proyecto NOBL Campus
dejeda@dunascapital.com

www.noblcampus.com

DISCLAIMER: Documento de carácter informativo, no constituye oferta vinculante. Imágenes ilustrativas y no contractuales. La disponibilidad de parcelas y las superficies indicadas están sujetas a confirmación.