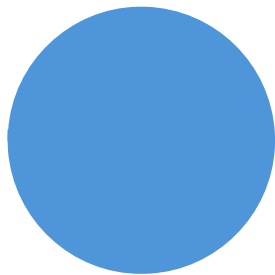


**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
“PEI HENARES DIGITAL CAMPUS – FASE 2” REFERENTE A
INFRAESTRUCTURA DE CENTRO DE PROCESO DE DATOS Y
CONEXIONES EXTERIORES ASOCIADAS.**

BLOQUE IV. RESUMEN EJECUTIVO (Versión Borrador)

**TÉRMINOS MUNICIPALES DE TORRES DE LA ALAMEDA,
LOECHES Y SAN FERNANDO DE HENARES.**

COMUNIDAD DE MADRID



ABRIL 2026

RH ESTUDIO

Este **Borrador** de Plan Especial de Infraestructuras se presenta como documento de avance del PEI necesario en la fase de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (art. 59.3 y art. 59.5 Ley 9/2001), para la emisión del documento de alcance de la Evaluación Ambiental Estratégica (art. 18 Ley 21/2013).

La estructura de este documento borrador se corresponde con la indicada para un Plan Especial de Infraestructuras en el documento de apoyo elaborado por la D.G. de Urbanismo con fecha 10 de marzo de 2025, “Recomendaciones para la elaboración documental, formalización y presentación de los instrumentos de planeamiento urbanístico en la Comunidad de Madrid”, y contiene los siguientes bloques:

- Bloque I. Documentación informativa.
- Bloque II. Documentación de la propuesta de ordenación (incluye Documento Inicial Estratégico).
- Bloque III. Documentación normativa.
- Bloque IV. Resumen Ejecutivo.

El grado de definición de este borrador se corresponde con el de un avance del documento del PEI, por tanto contiene el alcance específico de un documento borrador necesario para el inicio de la tramitación ambiental del PEI junto con el Documento Inicial Estratégico (DIE). Este documento borrador deberá ser completado según las sucesivas fases de la tramitación urbanística y ambiental hasta su versión definitiva.

Los datos que en este documento se presentan tienen carácter estimativo, como avance del PEI, con el fin de poder evacuar las consultas que sean requeridas en el inicio del procedimiento ambiental. Se encuentran por lo tanto sujetos a posteriores ajustes y modificaciones, incluidos los que se deriven del propio procedimiento ambiental.

ÍNDICE

SÍNTESIS DE LA MEMORIA.....	5
1.1. OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	5
1.1.1 OBJETO.....	5
1.1.2 ENTIDAD PROMOTORA.....	8
1.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	8
IDONEIDAD DE LA TRAMITACIÓN CON LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL.....	9
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.....	10
1.2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	10
1.2.1 Campus de infraestructura para Centros de Proceso de Datos.....	10
1.2.2 Infraestructura eléctrica	12
1.2.3 Infraestructura de fibra óptica	12
1.2.4 Infraestructuras de agua	12
Red de abastecimiento de agua potable:	12
Red de saneamiento de aguas residuales:.....	13
Saneamiento pluvial del Centro de Datos:	13
1.2.5 Acceso viario.....	13
1.3. COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LOS MUNICIPIOS AFECTADOS.....	14
1.3.1 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS) DE PLANEAMIENTO DE LOECHES (BOCM 02-10-1997).....	14
1.3.2 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS) DE PLANEAMIENTO DE TORRES DE LA ALAMEDA (BOCM 06-05-1993).....	16
1.3.3 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE SAN FERNANDO DE HENARES (BOCM 04/10/2002).....	17
1.4. ZONAS DE AFECCIÓN.....	18
Campus del CPD, incluyendo SET Loeches I y SET Loeches II.....	18
L/220 ST Nimbo - ST Loeches II.....	18
L/220 ST Loeches II – ST Torres de la Alameda II.....	18
L/220 ST Loeches I – ST Torres de la Alameda I.....	18
L/220 ST San Fernando Renovables - ST Loeches I.....	19
Red de fibra óptica.....	19

Red de agua, incluyendo abastecimiento y saneamiento	19
Red viaria.....	19
1.5. CONCLUSIONES E INTERÉS SOCIAL DE LA INICIATIVA.....	20

SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1.1. OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

1.1.1 OBJETO

Este Plan Especial de Infraestructuras tiene por objeto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50.1.a de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (LS 9/01), definir los elementos integrantes de una infraestructura de interés general proyectada sobre los términos municipales de Torres de la Alameda, Loeches y San Fernando de Henares de la Comunidad de Madrid, así como su ordenación en términos urbanísticos, asegurando su armonización con el planeamiento vigente en cada municipio, complementándolas en lo que sea necesario, de tal forma que legitimen su ejecución previa tramitación de la correspondiente licencia.

La sociedad promotora está desarrollando una infraestructura para Centro de Proceso de Datos (CPD) asociada a proyectos solares fotovoltaicos con una capacidad de demanda de 484 MW ya otorgada, en las subestaciones eléctricas de Loeches 400 y San Fernando 400 propiedad de Red Eléctrica de España (REE). Dichos permisos se han obtenido asociando como demanda el campus CPD, en modalidad de autoconsumo (acorde al artículo 6.9 del RD 1183/2020) a las instalaciones de generación solar fotovoltaica propiedad de TotalEnergies, con permiso de acceso y conexión concedido en dichos nudos. Todas las plantas fotovoltaicas disponen de Autorización Administrativa de Construcción otorgada por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Cabe indicar que la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece en su artículo 1 que **las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia**. Además, incluye en su anexo II la definición de los Centros de procesos de datos (CPD) como “estructuras, o grupos de estructuras, dedicado al alojamiento, la interconexión y el funcionamiento centralizados de tecnologías de la información y equipos de red que proporcionan servicios de almacenamiento, procesamiento y transporte de datos junto con todas las instalaciones e infraestructuras para la distribución de energía y control ambiental”.

Resulta así el Plan Especial el instrumento adecuado para este fin, según lo dispuesto en el artículo 50 de la LS 9/01, tal como ha quedado su redacción tras la aprobación de la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de *Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio*, de la Comunidad de Madrid:

“Artículo 50. Funciones de los planes especiales.

1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

a) Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley.

Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial. (...)

2. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de

planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.”

La infraestructura proyectada se compone de:

- i. Complejo de Centro de Proceso de Datos “Henares Digital Campus. Fase 2”.
- ii. Red de fibra óptica.
- iii. Subestaciones SET Loeches I 220/30 kV y SET Loeches II 220/30 kV, ubicadas dentro del recinto del complejo.
- iv. Línea subterránea de 220 kV con origen en la SET Nimbo y destino en la SET Loeches II.
- v. Línea subterránea de 220 kV con origen en la SET Loeches I y destino en la SET Torres de la Alameda I.
- vi. Línea subterránea de 220 kV con origen en la SET Loeches II y destino en la SET Torres de la Alameda II.
- vii. Línea subterránea de 220 kV con origen en la SET San Fernando Renovables y destino en la SET Loeches I.
- viii. Ampliación de la SET San Fernando Renovables.
- ix. Red de saneamiento y abastecimiento.

Y se complementa con la creación de un nuevo viario de conexión y acceso al complejo del CPD en el municipio de Loeches con una longitud aproximada de 1,3 Km.

El ámbito del PEI está formado por los siguientes elementos:

Infraestructura	Municipio	Longitud de infraestructura (m)	Superficie de ámbito (Ha)
Complejo de Centro de Proceso de Datos	Loeches	-	25,89
Red de fibra óptica	Loeches	1.575,65	1,41
SET Loeches I*	Loeches	-	1,00*
SET Loeches II*	Loeches	-	1,10*
L/220 kV SET Nimbo - SET Loeches II	Loeches	6.855,67	36,08
L/220 kV SET Loeches I – SET Torres de la Alameda I	Loeches	1.229,96	6,43
	Torres de la Alameda	3.386,48	20,31
L/220 kV SET Loeches II – SET Torres de la Alameda II	Loeches	1.038,85	Coincidente con L/220 kV Loeches I –Torres de la Alameda I
	Torres de la Alameda	3.386,48	Coincidente con L/220 kV Loeches II–Torres de la Alameda II
L/220 kV SET San Fernando Renovables – SET Loeches I	San Fernando de Henares	11.151,89	64,87
	Loeches	1.743,45	10,18
Ampliación de la SET San Fernando Renovables	San Fernando de Henares	-	0,41
Red de saneamiento y abastecimiento	Loeches	2.046,27	2,02
TOTAL			167,60

Notas - (*): superficies incluidas en el ámbito del CPD

La localización espacial de la infraestructura en la Comunidad de Madrid se indica en el plano el plano I-1 y O-1 de los Bloques I y III de este documento Borrador:

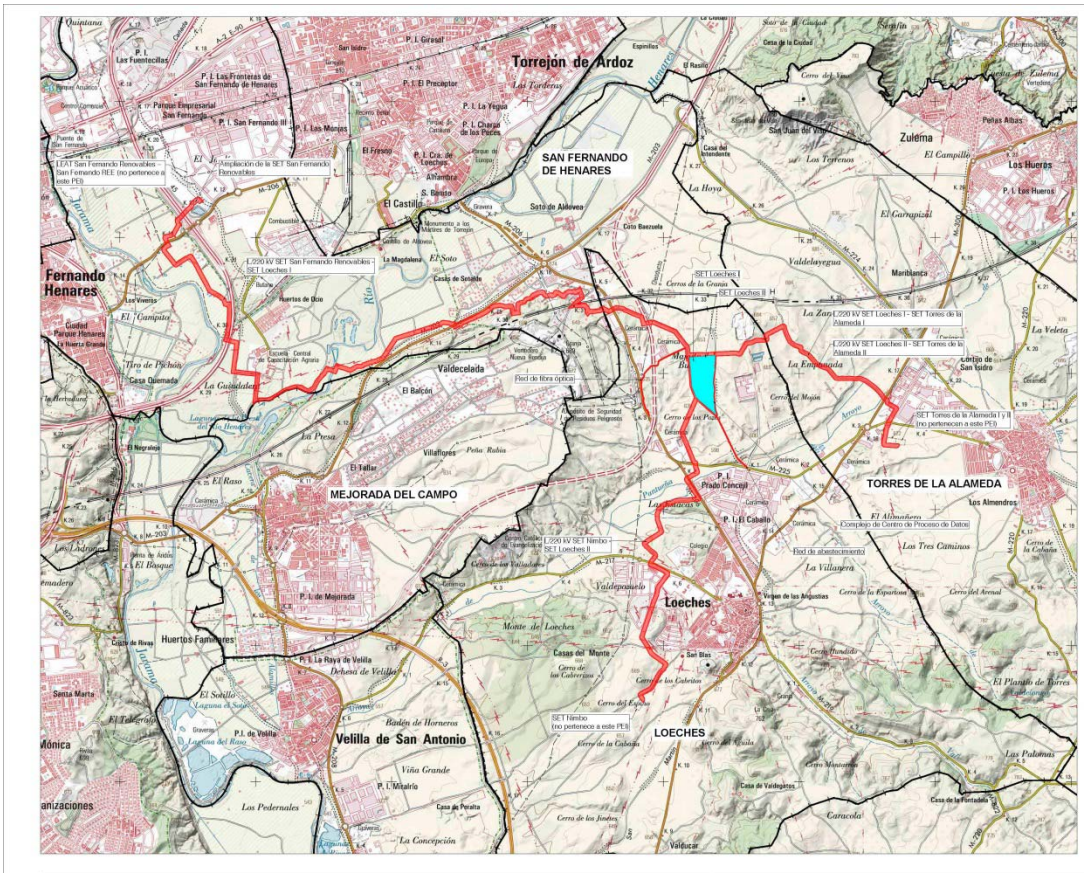


Imagen 1. Localización de las infraestructuras del PEI

Las infraestructuras objeto de este PEI posibilitarán la ejecución de un complejo tecnológico denominado “Henares Digital Campus. Fase 2” que contendrá dos edificios de Centros de Procesamiento de Datos (CPDs), uno asociado al proyecto DATA TESSERA I de 112 MW de potencia total, denominado “DC1 Loeches” y otro asociado al proyecto DATA TRIA I de 112 MW de potencia total, denominado “DC2 Loeches”. Además, se incluye la red de fibra, gracias a la cual se permite el intercambio de datos en los CPDs, dos subestaciones y sus líneas eléctricas asociadas, y todas sus conexiones a redes existentes necesarias.

La infraestructura para CPD objeto de este PEI forma parte de un complejo tecnológico que se estructura en dos fases, y cuyos ámbitos de implantación para las edificaciones de CPD afectan a dos términos municipales distintos. Por un lado, el complejo edificado de la Fase 1, actualmente en tramitación mediante el "PEI Henares Digital Campus – Fase 1", se localiza en Torres de la Alameda y, por otro, el complejo edificado de la Fase 2, objeto de este PEI, se localiza en Loeches.

Los datos que en este documento se presentan tienen carácter estimativo, como avance del PEI, con el fin de poder evacuar las consultas que sean requeridas en el inicio del procedimiento ambiental. Se encuentran por lo tanto sujetos a posteriores ajustes y modificaciones, incluidos los que se deriven del propio procedimiento ambiental.

1.1.2 ENTIDAD PROMOTORA

Presenta la iniciativa la sociedad **IGNIS DATA TRIA S.L.U.**, con NIF B06963367, representadas por D. Antonio Arturo Sieira Mucientes, apoderado en virtud de escritura de poder especial otorgado a su favor, sociedad cuyo objeto es el diseño, promoción, desarrollo y explotación de centros de procesamiento de datos, con domicilio en C/ Cardenal Marcelo Espínola 4 1º-D 28016 Madrid.

A efectos de notificaciones se indican los siguientes datos de contacto:

Don Antonio Arturo Sieira Mucientes
C/ Cardenal Marcelo Spínola, 4 1ºD 28016 Madrid
Teléfono de contacto: 910 621 320
e-mail: ignisdata@ignis.es

1.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La iniciativa que define el PEI debe ser contextualizada en su pertenencia a un sistema de infraestructura de telecomunicaciones, formado principalmente por un campus para CPD y su red de fibra óptica asociada, así como la red de conexión eléctrica con las diferentes plantas fotovoltaicas que proporcionarán energía a dicho campus en régimen de autoconsumo y la conexión a la red de transporte que permite asegurar el suministro eléctrico de forma continua.

Por esta razón, es relevante entender el rol de estas infraestructuras en relación con las políticas y estrategias energéticas, de telecomunicaciones y tecnológicas.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN EL MARCO DE LA POLÍTICA ENERGÉTICA NACIONAL Y LA LEGISLACIÓN DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La Transición Energética hacia un modelo climáticamente neutro y descarbonizado es una política establecida por la UE y adoptada por España y, en lo que es de su competencia, por la Comunidad de Madrid.

Estos objetivos han quedado también recogidos en el Real Decreto- ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, según se detalla en el Bloque I.

En relación con el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 (PNIEC) resulta de interés destacar que en la reunión del Consejo de Ministros del 16 de marzo de 2021 se acordó la aprobación de su versión final (BOE de 31 de marzo de 2021) previa formulación de la correspondiente Declaración Ambiental Estratégica cuya aprobación tuvo lugar mediante resolución de 30 de diciembre de 2020 de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (BOE de 11 de enero de 2021).

A su vez, ante la emergencia del impacto del Cambio Climático, y siendo la sostenibilidad una condición consustancial a cualquier intervención sobre el territorio¹, es objetivo estratégico de las políticas públicas mejorar el modelo tradicional de producción de energía eléctrica en favor de la utilización de fuentes de energía limpias y renovables. Además, el PNIEC no solo reconoce que la sociedad está cada vez más digitalizada, sino que también presenta la digitalización como clave para poder alcanzar los objetivos climáticos y energéticos definidos en el Plan. Es por ello por lo que la solución planteada de un Campus de CPD abastecido por plantas fotovoltaicas, fuente renovable de energía, se considera un proyecto plenamente alineado con el PNIEC.

¹ TRLSRU 15. Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

En este contexto cabe mencionar también la Agenda Digital para España, aprobada en Consejo de Ministros el 15 de febrero de 2013 y presentada como una hoja de ruta para la transformación digital nacional, para con el fin de aprovechar las nuevas tecnologías como canal para un crecimiento económico intenso. Entre sus objetivos está impulsar la conectividad digital para reducir la brecha digital y asegurar que la transformación tecnológica esté al alcance de todos, reforzar la ciberseguridad e impulsar la inteligencia artificial en línea con la Estrategia de Inteligencia Artificial 2024. De este modo, se refuerzan las infraestructuras clave necesarias para su desarrollo, tales como los **centros de proceso de datos**. Por último, se busca impulsar la digitalización del sector público, así como empresarial, de forma que se fomenten soluciones tecnológicas y se fortalezca la industria audiovisual española como atracción de inversiones y consolidación de España como un referente en el sector.

Adicionalmente, el proyecto que se plantea está alineado con el **Plan de Impulso de los Espacios de Datos Sectoriales**, presentado en 2024 por el Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública, y que tiene como objetivo fomentar y acelerar el despliegue de espacios de datos en sectores estratégicos en España.

Es por todo lo anterior que la implantación de un centro de proceso de datos de nueva generación refuerza la soberanía digital, la resiliencia de los sistemas tecnológicos nacionales y la capacidad de España para atraer inversiones tecnológicas de alto valor añadido.

IDONEIDAD DE LA TRAMITACIÓN CON LA FIGURA DEL PLAN ESPECIAL

Dada la novedad de este tipo de iniciativas para nuevas infraestructuras de telecomunicaciones, estas no han quedado expresamente contempladas en las regulaciones de las normativas urbanísticas de los municipios en los que se actúa, de mayor antigüedad.

Es por tanto necesario articular el instrumento de planeamiento legalmente previsto que aporte un enfoque integral, dote a la actuación de una visión territorial unitaria y, al mismo tiempo, armonice las determinaciones urbanísticas que posibiliten la consecución del objetivo, regulando las condiciones de la instalación en los suelos afectados de las infraestructuras, cuando estas no estén previstas en los instrumentos de planeamiento vigentes de los municipios donde se ubican.

En ese sentido resulta oportuno detenerse en el alcance de los Planes Especiales como instrumentos llamados a definir también, en el orden urbanístico, las redes de infraestructuras de energía y telecomunicaciones, cometido al que responde el presente apartado.

Así, en efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1.a del artículo 50 de la LS 9/01, una de las funciones atribuidas a los Planes Especiales es la de *“Definir, modificar, ampliar o proteger cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en cualquier nivel jerárquico establecidos en el artículo 36, las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada, o que por su legislación específica se definan como sistemas generales o lo equipare a las redes públicas de esta Ley”*.

Y, por otra parte, según se determina también en el mencionado artículo, los Planes Especiales *“Incluirán las completas determinaciones de su ordenación urbanística, incluidas su uso, edificabilidad y condiciones de construcción. En ningún caso generarán derecho a aprovechamiento urbanístico alguno en el plan especial.”*

Esta función, atribuida por la LS 9/01, permite identificar a los tradicionalmente denominados Planes Especiales de Infraestructuras (PEI) como una de las especies dentro de la categoría general de este tipo de instrumentos de planeamiento de desarrollo.

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE

La infraestructura proyectada objeto de este PEI, se ubica en los siguientes municipios:

- Complejo de Centro de Proceso de Datos:
 - o Loeches
- Red de fibra óptica
 - o Loeches
- Subestaciones SET Loeches I y SET Loeches II 220/30kV (ubicadas en el interior del complejo de CPD):
 - o Loeches
- Línea eléctrica soterrada de alta tensión L/220 kV con origen en la SET Nimbo y destino en la SET Loeches II:
 - o Loeches
- Línea eléctrica soterrada de alta tensión L/220 kV con origen en SET Loeches I y destino en la SET Torres de la Alameda I:
 - o Loeches
 - o Torres de la Alameda
- Línea eléctrica soterrada de alta tensión L/220 kV con origen en SET Loeches II y destino en la SET Torres de la Alameda II:
 - o Loeches
 - o Torres de la Alameda
- Línea eléctrica soterrada de alta tensión L/220 kV con origen en SET San Fernando Renovables y destino en la SET Loeches I:
 - o San Fernando de Henares
 - o Loeches
- Ampliación de la SET San Fernando Renovables:
 - o San Fernando de Henares
- Red de abastecimiento y saneamiento:
 - o Loeches

Además se contempla en el ámbito del PEI la reserva de una zona para espacios libres asociada al complejo del CPD y la ejecución de un nuevo viario para acceso al mismo en el municipio de Loeches.

En general, las normas urbanísticas del planeamiento vigente de los municipios afectados contemplan en sus determinaciones el desarrollo de sus previsiones mediante la tramitación de Planes Especiales, para la implantación de infraestructuras básicas del territorio.

Por otra parte, los objetivos de los Planes Especiales se encuentran regulados en la LS 9/01, en su artículo 50.1.

Las infraestructuras que define el presente PEI, atendiendo a sus condiciones específicas y grado de complejidad, requieren de un instrumento de planeamiento propio en su condición de infraestructuras que prestan servicios de utilidad pública o de interés general, independientemente de su titularidad pública o privada.

1.2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

1.2.1 Campus de infraestructura para Centros de Proceso de Datos

El complejo para CPD se implanta en el municipio de Loeches y constituye uno de los elementos principales de la infraestructura objeto del PEI, el cual condiciona las conexiones necesarias. Dentro del emplazamiento, las instalaciones más importantes son los edificios para CPD y las dos subestaciones eléctricas.

La infraestructura de Centro de Proceso de Datos se trata de un conjunto de edificaciones e instalaciones vinculadas a las tecnologías de la información, comunicación y digitalización. El complejo contará con dos edificios para CPD que serán iguales, DC 1 y DC 2, teniendo una ocupación en planta aproximada de 38.216 m². Se distribuye en las siguientes dos partes funcionales:

- **Edificio tecnológico (IT):** Dedicado a la actividad principal, se trata de una edificación de tipo industrial de una única planta donde se albergan tanto las salas IT, como todas las instalaciones asociadas para su correcto funcionamiento. Se divide en cuatro módulos semejantes.
- **Edificio administrativo Front of House (FoH):** se ubicará en los testeros de cada uno de los edificios IT. Se proyecta como un edificio de dos plantas con dos funciones diferenciadas: por un lado, salas técnicas de apoyo al edificio IT y por otro, todos los usos asociados a la zona de oficinas y administración. Los espacios más técnicos quedarán en planta baja, generando un zócalo más opaco sobre el que se apoyará una planta diáfana de oficina lo más abierta posible, tanto en espacios interiores como en visibilidad del paisaje exterior.

En la siguiente imagen se puede ver el conjunto de las edificaciones que constituyen la infraestructura de CPD y su disposición en el interior del vallado del complejo.

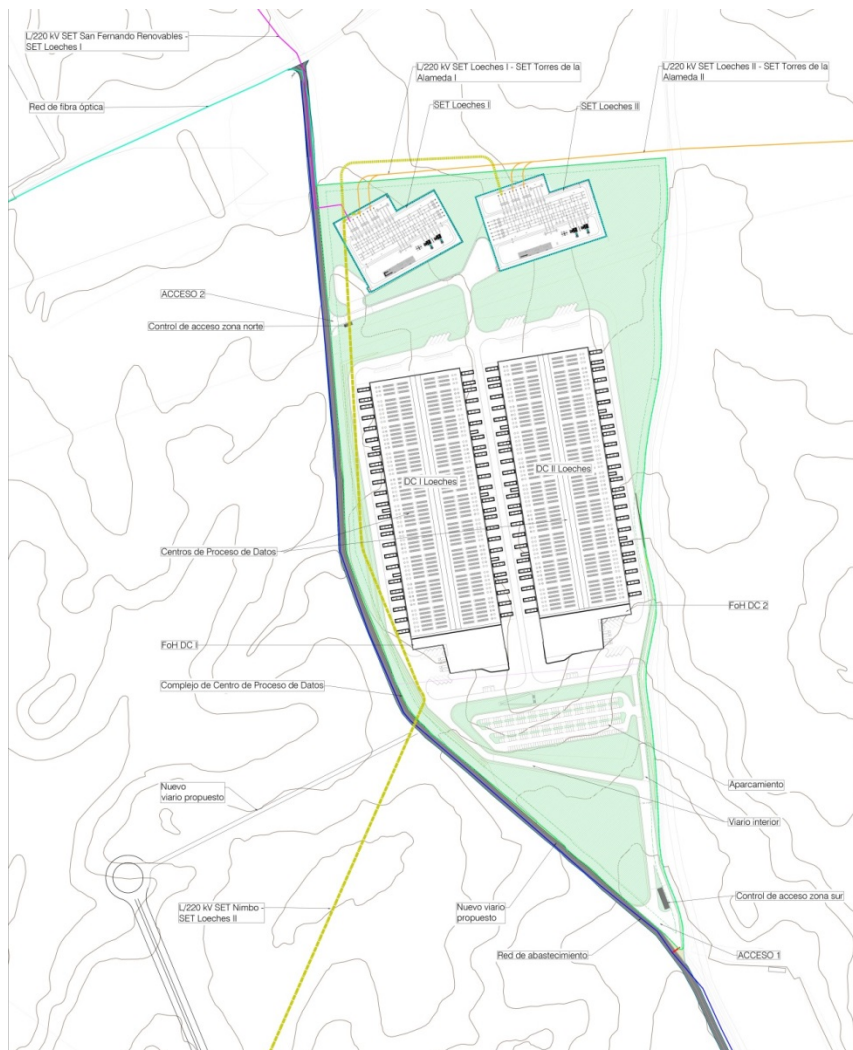


Imagen 2. Implantación de las distintas edificaciones en el complejo del CPD

1.2.2 Infraestructura eléctrica

El suministro a todos los servicios de la parcela se realizará desde dos subestaciones, las cuales se denominan:

- SET Loeches I, asociada al edificio DC1
- SET Loeches II, asociada al edificio DC2

En ambas se reducirá la tensión entrante de 220 kV a 30 kV para su distribución a:

- Centro de datos DC1 Loeches, alimentado desde SET Loeches I.
- Edificio administrativo FOH-DC1 Loeches, alimentado desde SET Loeches I.
- Centro de datos DC2 Loeches, alimentado desde SET Loeches II.
- Edificio administrativo FOH-DC2 Loeches, alimentado desde SET Loeches II.

El suministro eléctrico se producirá a través de las infraestructuras eléctricas soterradas L/220 kV SET San Fernando Renovables - SET Loeches I y L/220 kV SET Nimbo - SET Loeches II. Las otras dos líneas eléctricas soterradas, L/220 kV SET Loeches I - SET Torres de la Alameda I, L/220 kV SET Loeches II - SET Torres de la Alameda II, servirán para conectar con el conjunto proyectado para la fase 1 del complejo Henares Digital Campus, objeto de otro PEI.

La traza de la línea discurre íntegramente en la provincia de Madrid, atravesando los términos municipales de Loeches, Torres de la Alameda y San Fernando de Henares, en los que se representa el trazado completo de la canalización subterránea incluida en el alcance del proyecto.

Finalmente, será necesaria una modificación de la SET San Fernando Renovables 220/30 kV, que supondrá ampliar el vallado ya habilitado para la misma.

1.2.3 Infraestructura de fibra óptica

Con el propósito de mejorar las telecomunicaciones y el transporte de datos del Centro de Datos, será necesario construir una nueva red de telecomunicaciones cuya canalización será subterránea.

Esta infraestructura subterránea se diseñará y dimensionará conforme a las tipologías y especificaciones establecidas en la normativa y estándares españoles, con el fin de alojar redes de fibra óptica y comunicaciones de muy alta capacidad, esenciales para el correcto funcionamiento y operación de cada centro de datos.

Los municipios de Loeches y Torres de la Alameda se encuentran dentro de la zona de cobertura de diversas operadoras de telecomunicaciones que disponen de red troncal y redes de distribución de fibra óptica de alta capacidad. Dichas infraestructuras permiten la conexión a los principales puntos neutros y nodos de interconexión ubicados en el aérea metropolitana de Madrid, asegurando redundancia y baja latencia. Los principales operadores de la zona son Telefónica, Lyntia y Vodafone.

Dada la importancia de un abastecimiento de fibra óptica continuo y sin interrupciones, en el PEI se proponen dos trazados de fibra para que, en caso de que una de ellas tenga alguna caída, el CPD nunca se quede sin fibra. Estas redes se proyectan discurriendo en soterrado por el municipio de Loeches.

1.2.4 Infraestructuras de agua

Red de abastecimiento de agua potable:

En el municipio de Loeches la red de abastecimiento de agua potable del sector se encuentra conectada a un conducto principal de 150 mm que discurre en paralelo al Camino de las Procesiones, extendiéndose desde el Complejo de Reciclaje Mancomunidad Este, atravesando la carretera M-225 hasta llegar a la intersección entre Calle Lube y Calle Plata en el sector S-6 “Los Prados”, en donde se conecta con una tubería existente de 150 mm.

Con el fin de proyectar la conexión de la infraestructura de CPD objeto del PEI a la red existente, ha sido necesario calcular la dotación de agua potable requerida para su abastecimiento. La propuesta de conexión y ampliación de la red ha sido diseñada de acuerdo con las Normas Técnicas del Canal de Isabel II, incluyendo la aplicación del coeficiente de punta correspondiente a zonas industriales, tanto para el dimensionamiento de la red general como de las conexiones domiciliarias.

Red de saneamiento de aguas residuales:

La red de saneamiento existente del Sector Industrial “Los Prados” vierte sus aguas residuales en un emisario perteneciente a la Comunidad de Madrid, el cual discurre en forma paralela por la Calle Roa y la Calle Bronce, en el límite norte del sector.

Se propone la construcción de cámaras sépticas, construidas en hormigón armado, alojándose en las cercanías de los distintos edificios que componen el CPD (subestaciones, oficinas, edificios para DC).

Del análisis hidráulico se concluye que los conductos deben tener, como mínimo, un diámetro nominal de 300 mm, en concordancia con lo establecido en el Plan Parcial del Sector Industrial “Los Prados” y con el diámetro del tramo existente en el punto de conexión.

Saneamiento pluvial del Centro de Datos:

El sistema de drenaje pluvial propuesto está concebido para captar el agua generada por un tanque de tormentas previsto en el interior del ámbito, almacenarla temporalmente y, posteriormente infiltrarla en el terreno. Se contemplan dos tipologías principales de soluciones:

- Estanques de infiltración. Destinados a gestionar el escurrimiento procedente de las cubiertas de las naves industriales, los viales internos, las áreas de aparcamiento y otras superficies impermeables adyacentes.
- Pozos de infiltración, específicamente diseñados para evacuar las aguas pluviales captadas en el entorno de la subestación eléctrica proyectada.

En ambos casos deberá preverse un tratamiento previo de dichas aguas antes de su infiltración al terreno.

1.2.5 Acceso viario

Se proyecta el reacondicionamiento del Camino de las Procesiones, que limita el emplazamiento por el Oeste, en el tramo comprendido entre su intersección con el Camino del Surco, al Norte, y el acceso al Campus. Esta intervención incluye su pavimentación y adecuación geométrica del trazado.

Adicionalmente, se plantea la ejecución de un segundo vial que parte desde el Camino de la Barrica, actualmente pavimentado, con el objetivo de habilitar un ingreso adicional al Centro de Proceso de Datos desde el Sur. El trazado proyectado discurre de forma paralela a la carretera M-225 y, antes de alcanzar la intersección con la Vía Pecuaría “Vereda Carpetana”, gira hacia el Norte, manteniendo un recorrido paralelo a esta última, hasta enlazar con el acceso anteriormente descrito por el Camino de las Procesiones. El nuevo viario se realizará de manera que guarde similitudes estructurales y funcionales con resto de viarios existentes, y tendrá un ancho de 4 metros.

Se respetarán los radios de giro necesarios para permitir la circulación de vehículos pesados en sus intersecciones en todos los viales.

1.3. COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN LOS MUNICIPIOS AFECTADOS.

La infraestructura se implanta sobre tres términos municipales:

- Loeches:
 - o Complejo de CPD “Henares Digital Campus. Fase 2”
 - o las dos subestaciones que se incluyen en el interior del complejo
 - o tramos iniciales de las líneas eléctricas soterradas L/220 kV SET Nimbo - SET Loeches II, L/220 kV SET Loeches I – SET Torres de la Alameda I, L/220 kV SET Loeches II – SET Torres de la Alameda II y L/220 kV SET San Fernando Renovables – SET Loeches I.
 - o conexiones de viales, abastecimiento, saneamiento y fibra óptica
- Torres de la Alameda: tramos finales de las líneas eléctricas soterradas L/220 kV SET Loeches I – SET Torres de la Alameda I y L/220 kV SET Loeches II – SET Torres de la Alameda II (coincidentes en su trazado), que comunican la Fase 1 y la Fase 2 de “Henares Digital Campus”.
- San Fernando de Henares:
 - o último tramo de la línea eléctrica soterrada L/220 kV SET San Fernando Renovables – SET Loeches I hasta la SET San Fernando Renovables
 - o ampliación de esta subestación SET San Fernando Renovables.

Loeches y Torres de la Alameda están regulados mediante Normas Subsidiarias de Planeamiento, y San Fernando de Henares se regula mediante Plan General.

Los suelos incluidos en el ámbito espacial del PEI tienen la clasificación de suelo no urbanizable en su categoría de común, asimilable al suelo urbanizable no sectorizado de la LS 9/01 según la letra c) de su Disposición Transitoria Primera, y suelo no urbanizable protegido. Se analiza a continuación el encaje de la infraestructura en el planeamiento urbanístico de cada uno de los municipios afectados.

La compatibilidad de la misma se justifica en el Bloque II de este documento borrador.

1.3.1 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS) DE PLANEAMIENTO DE LOECHES (BOCM 02-10-1997).

En el término municipal de Loeches, las infraestructuras a implantar son el Complejo de CPD “Henares Digital Campus. Fase 2”, las dos subestaciones que se incluyen en el interior del complejo, los tramos iniciales de las líneas eléctricas soterradas L/220 kV SET Nimbo - SET Loeches II, L/220 kV SET Loeches I – SET Torres de la Alameda I, L/220 kV SET Loeches II – SET Torres de la Alameda II y L/220 kV SET San Fernando Renovables – SET Loeches I y las conexiones de viales, abastecimiento, saneamiento y fibra óptica.

Afecta a las siguientes clases de suelo, según planeamiento vigente en el municipio:

- Suelo No Urbanizable de Protección Especial del Espacio Rural y de la Urbanización (asimilable al Suelo No Urbanizable Común según el punto IV.c del Acuerdo de aprobación de las NNSS)
- Suelo No Urbanizable de Protección Especial. Espacios de interés Edafológico

La zona de implantación del CPD afecta también a suelo de reserva del AVE según planeamiento, sin embargo el trazado definitivo no se corresponde con esa zona de reserva, por lo que la infraestructura del AVE no se verá afectada.

1.3.2 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. NORMAS SUBSIDIARIAS (NNSS) DE PLANEAMIENTO DE TORRES DE LA ALAMEDA (BOCM 06-05-1993).

En el término municipal de Torres de la Alameda las infraestructuras a implantar son los tramos finales de las líneas eléctricas soterradas, L/220 kV SET Loeches I – SET Torres de la Alameda I y L/220 kV SET Loeches II – SET Torres de la Alameda II que comparten trazado y comunican la Fase 1 y la Fase 2 de “Henares Digital Campus”.

La implantación de estas infraestructuras afectará a suelos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, No Urbanizable Común y No Urbanizable Especialmente Protegido por su interés Agrario.

En cuanto al régimen del suelo respecto a la legislación urbanística, cabe señalar que, debido a que el planeamiento vigente en el municipio no se encuentra adaptado a la LS 9/01, y conforme a la disposición transitoria primera de la misma, al suelo clasificado como suelo no urbanizable común se le aplica el régimen previsto en la Ley para el suelo urbanizable no sectorizado y al suelo no urbanizable especialmente protegido se le aplica el régimen previsto para el suelo no urbanizable de protección.

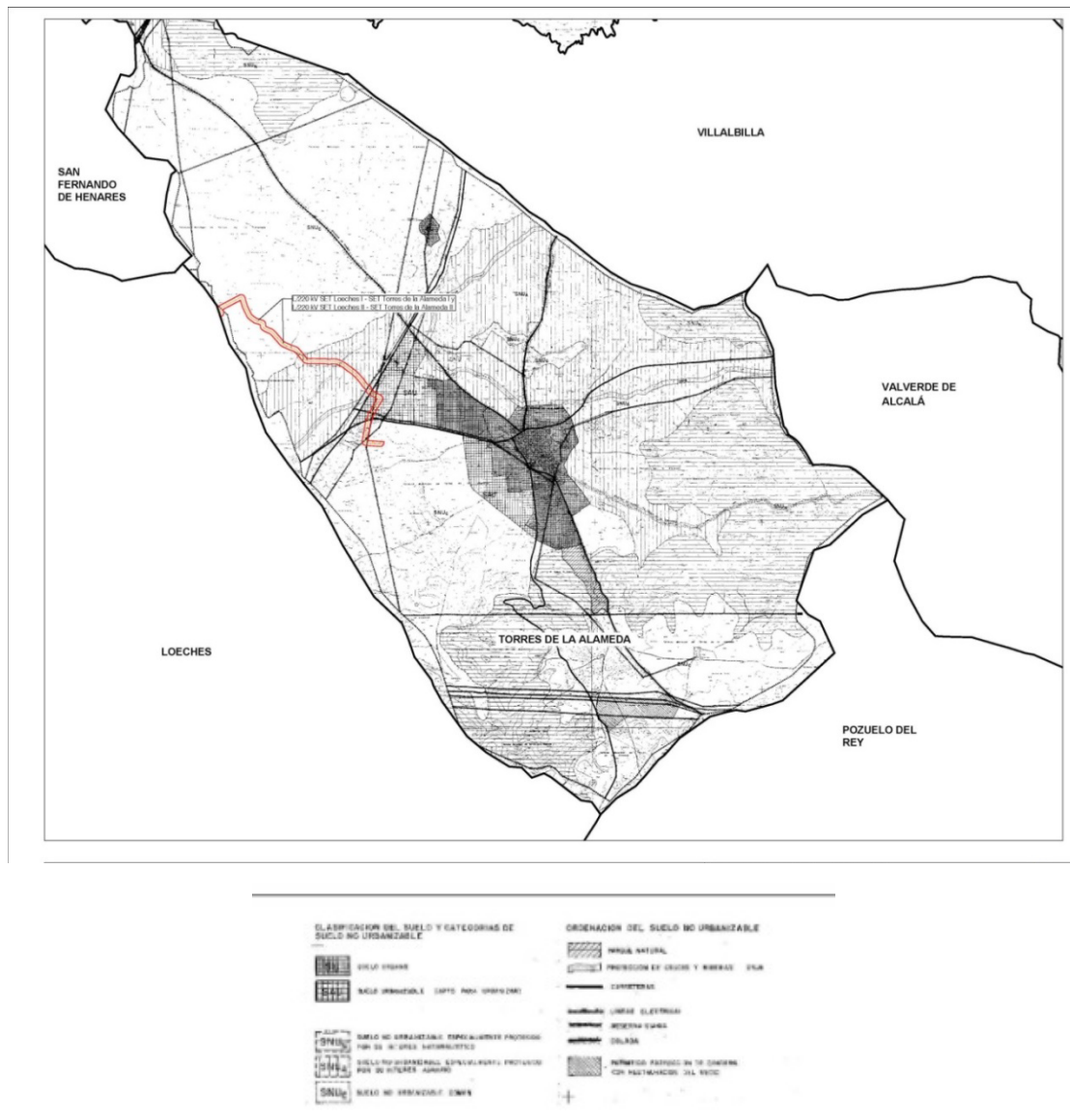


Imagen 7. Trazado de la infraestructura sobre planeamiento vigente en Torres de la Alameda

1.3.3 INFRAESTRUCTURA PROPUESTA EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE SAN FERNANDO DE HENARES (BOCM 04/10/2002).

En el término municipal de San Fernando de Henares, las infraestructuras a implantar son el último tramo de la línea eléctrica soterrada L/220 kV SET San Fernando Renovables – SET Loeches I hasta la SET San Fernando Renovables, y la ampliación de esta subestación.

Afecta a las siguientes clases de suelo, según planeamiento vigente en el municipio:

- Suelo No Urbanizable Protegido con protección paisajística
- Suelo No Urbanizable Protegido Parque Regional
- Suelo No Urbanizable Protegido por afección de infraestructuras

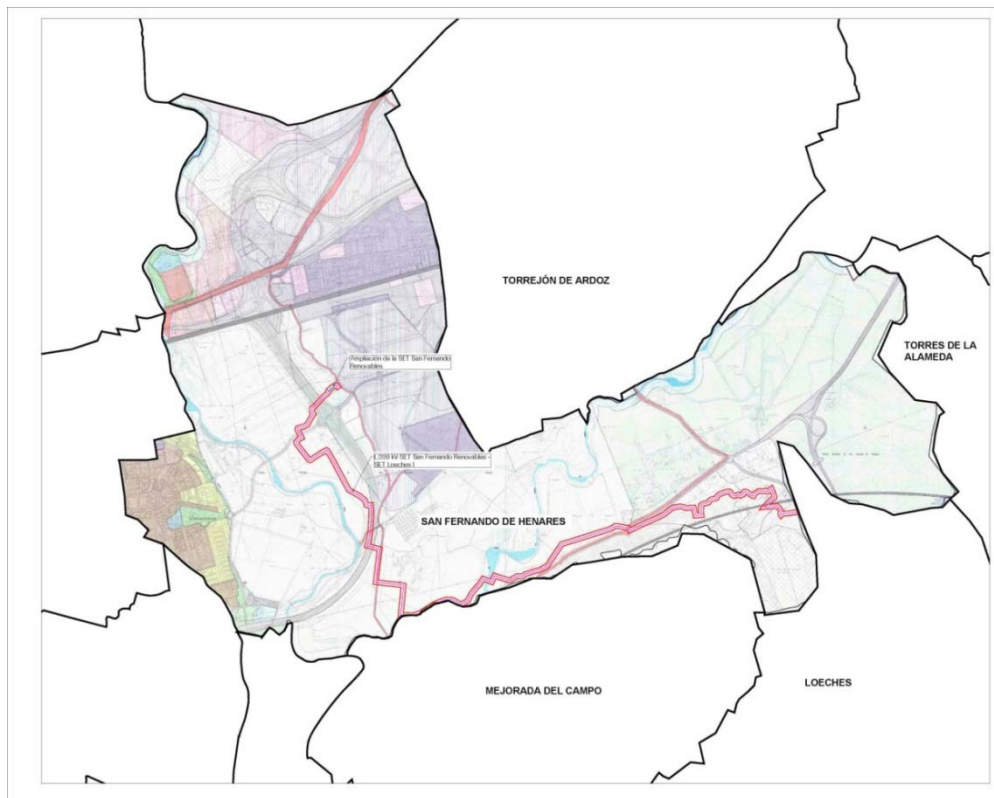


Imagen 8. Trazado de la infraestructura sobre planeamiento vigente en San Fernando de Henares.

1.4. ZONAS DE AFECCIÓN

La infraestructura proyectada respeta las afecciones y servidumbres presentes en los suelos de actuación. Las principales afecciones de las infraestructuras proyectadas son las siguientes:

Campus del CPD, incluyendo SET Loeches I y SET Loeches II

- Ayuntamiento de Loeches
- Exolum
- Nedgia
- Vías Pecuarias de la CAM
- Canal de Isabel II

L/220 ST Nimbo - ST Loeches II

- Ayuntamiento de Loeches
- UFD
- Red Eléctrica
- Vías Pecuarias
- Canal de Isabel II
- CHT
- Dirección General de Carreteras de la CAM
- Exolum
- Lyntia
- Nedgia
- Telefónica
- Zener
- Enagás

L/220 ST Loeches II – ST Torres de la Alameda II

- Ayuntamiento de Loeches
- Ayuntamiento de Torres de la Alameda
- Canal de Isabel II
- CHT
- Telefónica
- UFD
- Vías pecuarias de la CAM
- Dirección General de Carreteras de la CAM
- Exolum
- Iberdrola Distribución Eléctrica
- Lyntia
- Nedgia
- Enagás

L/220 ST Loeches I – ST Torres de la Alameda I

- Ayuntamiento de Loeches
- Ayuntamiento de Torres de la Alameda
- Canal de Isabel II
- CHT
- Telefónica
- UFD
- Vías pecuarias de la CAM
- Dirección General de Carreteras de la CAM
- Exolum

- Iberdrola Distribución Eléctrica
- Lyntia
- Nedgia
- Enagás

L/220 ST San Fernando Renovables - ST Loeches I

- Ayuntamiento de Loeches
- Ayuntamiento de San Fernando de Henares
- ADIF
- Canal de Isabel II
- CHT
- Vías Pecuarias de la CAM
- DG de Carreteras de la CAM
- Nedgia
- DG de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Red de fibra óptica

- Ayuntamiento de Loeches
- Canal de Isabel II
- Exolum
- DG de Carreteras de la CAM
- Vías Pecuarias de la CAM
- Nedgia
- Enagás

Red de agua, incluyendo abastecimiento y saneamiento

- Ayuntamiento de Loeches
- Canal de Isabel II

Red viaria

- Ayuntamiento de Loeches
- Exolum
- Nedgia

En el plano O-4 del Bloque III se muestra la compatibilidad de la infraestructura proyectada con las afecciones sectoriales.

1.5. CONCLUSIONES E INTERÉS SOCIAL DE LA INICIATIVA

El proyecto para Centro de Proceso de Datos (CPD) y sus infraestructuras asociadas objeto de este PEI supone la ejecución de una infraestructura vinculada a la industria tecnológica digital, cuya función es la de almacenar y procesar grandes volúmenes de datos de forma segura y eficiente. Los centros de datos albergan recursos de infraestructuras de tecnologías de la información para uso compartido por múltiples clientes, públicos y privados. En ese sentido los centros de datos son estratégicos para el funcionamiento de infraestructuras territoriales y de servicios sociales, administrativos y gubernamentales, por su capacidad para manejar grandes volúmenes de datos en tiempo real. Como consecuencia del avance de estas tecnologías la transformación digital es una de las prioridades de la Unión Europea y también de las distintas administraciones públicas en el ámbito estatal, autonómico y municipal, todo lo cual justifica su utilidad pública e interés social.

Si bien la compatibilidad de una infraestructura como la de Centro de Proceso de Datos no quedó regulada en los planeamientos urbanísticos de los municipios afectados, dado el año de aprobación de los mismos, este tipo de infraestructuras, por sus características específicas, están vinculadas principalmente a las tecnologías de telecomunicaciones, las cuales son servicios de interés general, según se establece en el artículo 1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, por el cual ***“las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia”***.

El uso como infraestructura de telecomunicación se pormenoriza en el ámbito del Plan Especial, junto a los definidos por las normativas urbanísticas de los municipios afectados, como uso de **infraestructura de interés público**, dentro del régimen de las clases de los suelos afectados.

Por otra parte el suministro de energía eléctrica fotovoltaica al CPD conlleva además que la actuación propuesta en el PEI responda a un interés público que emana de su integración en el ya mencionado PNIEC 2021-2030 (que está siendo revisado según borrador PNIEC 2023-2030) y en el Plan Europeo y Nacional para la Transición Energética, coadyuvando al cumplimiento de los objetivos europeos, nacionales y autonómicos de descarbonización y producción energética mediante fuentes limpias renovables.

Con todo ello, la utilidad pública y el interés social de la actuación es consustancial al propio PEI por su contenido, objeto y conveniencia en función del interés público, con un impacto positivo en las haciendas públicas de los municipios y en el fomento de actividad en áreas con declive demográfico.

Por lo anteriormente indicado, los usos previstos en este PEI son compatibles con lo regulado en las normativas urbanísticas de los municipios sobre los que se proyectan, para las distintas clasificaciones de suelo afectadas.

Este documento de Borrador del Plan Especial de Infraestructuras para una INFRAESTRUCTURA DE CENTRO DE PROCESO DE DATOS Y SUS CONEXIONES ASOCIADAS forma parte de la documentación necesaria para iniciar la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, a los efectos de lo regulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

En Madrid, a 20 de abril de 2026



Fdo.: Ana Riiza Espinosa de los Monteros.

RH Estudio, Investigación y Proyectos SLP