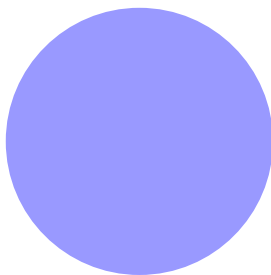


**BORRADOR DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS
“PEI DATA BETA I” REFERENTE A INFRAESTRUCTURA DE
CENTRO DE PROCESO DE DATOS Y CONEXIONES EXTERIORES
ASOCIADAS.**

**BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
(Versión Borrador)**

**TÉRMINOS MUNICIPALES DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES Y
ALCOBENDAS.**

COMUNIDAD DE MADRID



MARZO 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

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	4
1.1. AVANCE DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	5
1.2. DETERMINACIONES AMBIENTALES.....	7
1.3. DETERMINACIONES SECTORIALES	7
1.4. CONCLUSIONES	8
VOLUMEN 2. AVANCE DE PLANOS DE ORDENACIÓN.....	9

VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

1.1. AVANCE DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

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).

Las siguientes Ordenanzas solo suponen un avance de las ordenanzas definitivas en relación con sus disposiciones generales, y por tanto se verán perfeccionadas y complementadas según las sucesivas fases de tramitación del PEI, en su versión inicial y versión definitiva.

ORDENANZAS

I. DISPOSICIONES GENERALES

I.1. Naturaleza

El Plan Especial se redacta para la definición de los elementos integrantes de la infraestructura para Centro de Proceso de Datos (en adelante CPD) que describe, y para la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo a legitimar su ejecución, al amparo de lo dispuesto en la LS 09/01.

Las finales soluciones técnicas podrán variar respecto a las previstas como anteproyecto en el PEI en virtud de las precisiones propias de los proyectos constructivos, siempre en cumplimiento de las determinaciones urbanísticas incluidas en este PEI, así como las complementarias que sean de aplicación.

I.2 Objeto

Conforme al artículo 50.1-a de la LS 9/01, el presente Plan Especial tiene por objeto legitimar desde el planeamiento urbanístico la ejecución de la infraestructura para CPD e infraestructuras eléctricas, de telecomunicaciones, de saneamiento y abastecimiento asociadas, y las condiciones de utilización y ocupación de los terrenos dentro de su ámbito de aplicación.

I.3 Ámbito de aplicación y ámbito del Plan Especial de Infraestructuras

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas particulares se limita al ámbito del presente Plan Especial.

La definición del ámbito que configura el PEI para cada uno de los elementos que lo componen estará condicionada por las afecciones existentes en la zona.

El ámbito del Plan Especial podrá ser ajustado en cada caso hasta un máximo de un cinco por ciento (5%) de su superficie total en el proyecto constructivo, por razón de mayor detalle y precisión en la información topográfica y en la implantación de las obras, siempre que no se afecte a otras propiedades que las contenidas en este Plan Especial, a dominios públicos, a infraestructuras existentes, a elementos a preservar, o a otra clase de suelos. En el caso de ajuste según las condiciones previas indicadas, la justificación deberá quedar incorporada en el proyecto para solicitud de Licencia.

El ámbito del Plan Especial se localiza en los términos municipales de San Sebastián de los Reyes y Alcobendas, ambos pertenecientes a la Comunidad de Madrid.

I.4 Relación con el planeamiento superior

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Ordenanzas serán de aplicación la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid 09/01 y las normativas de los planeamientos vigentes de los municipios afectados por el ámbito del Plan Especial.

Cuando una misma cuestión referente a la ordenación pormenorizada esté regulada en el presente Plan Especial y en el resto de normativa urbanística, prevalecerán las Ordenanzas del Plan Especial.

I.5 Vigencia y obligatoriedad

El Plan Especial entra en vigor en el momento de su publicación y su vigencia es indefinida, de acuerdo con el art. 66.3 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de cualquier modificación que pudiera llevarse a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67 y 69 de la Ley del Suelo.

I.6 Tramitación

El Plan Especial afecta a más de un término municipal por lo que su tramitación es competencia de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en función de lo dispuesto en el artículo 61.6 de la Ley del Suelo 9/01.

I.7 Carácter y efectos del Plan Especial

Las determinaciones de este Plan vinculan tanto a la administración como a los particulares, según lo dispuesto en el art. 64 de la Ley del Suelo, con los efectos en dicho artículo previstos.

I.8 Documentación e interpretación de los documentos

La documentación de que consta este Plan Especial se ajusta a lo establecido en el art. 52 de la Ley del Suelo y en el art. 77 del Reglamento de Planeamiento, comprendiendo los documentos escritos y gráficos que forman parte del mismo.

El Plan Especial consta de los siguientes documentos:

Bloque I. Documentación Informativa

- Memoria de Información
- Análisis y diagnóstico
- Planos de Información
- Anexos

Bloque II. Documentación de la propuesta de ordenación

- Memoria de Ordenación
- Programa de ejecución y memoria de sostenibilidad y viabilidad económica
- Evaluación ambiental estratégica
- Anexos

Bloque III. Documentación Normativa

- Normativa Urbanística
- Planos de Ordenación
- Anexos

Bloque IV. Resumen ejecutivo.

En la interpretación de los documentos del presente Plan Especial se atenderá conjuntamente a las determinaciones escritas y gráficas. En caso de discrepancia prevalecerán las determinaciones escritas sobre las gráficas.

Las determinaciones que hacen referencia a los elementos de urbanización serán precisadas en los proyectos correspondientes.

Las determinaciones indicativas contenidas en los documentos y en los planos no tendrán carácter vinculante para la ordenación.

I.9 Normativa complementaria

Será de aplicación la normativa básica y sectorial aplicable correspondiente a las infraestructuras definidas y a las afecciones sectoriales existentes.

I.10 Ejecución del Plan Especial

Una vez que entre en vigor el Plan Especial serán formalmente ejecutables las obras y servicios previstos, sin perjuicio de la previa aprobación de los proyectos necesarios por los organismos competentes.

Si fueran necesarias expropiaciones para dichas obras, su legitimación requerirá de la declaración de utilidad pública expresa para las instalaciones, conforme a lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF 16/12/1954).

I.11 Obtención de los suelos y ejecución de la infraestructura

La ejecución del Plan Especial se llevará a cabo según lo dispuesto en el artículo 79.3 LS 9/01. La ejecución de la infraestructura y todas las obras de conexión y/o refuerzo que requieran, serán de iniciativa privada.

La actuación se desarrollará directamente por el promotor sobre terrenos de su propiedad, o vinculados a la actuación mediante los acuerdos que se acreditarán convenientemente ante el Ayuntamiento con la solicitud de la licencia correspondiente, sin perjuicio de las expropiaciones que, en su caso, fuera necesario realizar a favor del promotor, en aplicación de la legislación sectorial.

I.12 Utilidad pública y expropiaciones

La aprobación del Plan Especial supone la declaración implícita de la utilidad pública, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42.2 del TRLSRU y 64.e de la LS 09/01.

1.2. DETERMINACIONES AMBIENTALES

Las condiciones normativas relacionadas con determinaciones ambientales se incorporarán en las versiones inicial y definitiva del PEI, como resultado de las consultas previas al Documento de Alcance y proceso de información pública, respectivamente.

1.3. DETERMINACIONES SECTORIALES

Las condiciones normativas relacionadas con determinaciones sectoriales se incorporarán en las versiones inicial y definitiva del PEI, como resultado de las consultas previas al Documento de Alcance y proceso de información pública, respectivamente.

1.4. CONCLUSIONES

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 06 de marzo de 2026



Fdo.: Ana Riiza Espinosa de los Monteros

RH Estudio, Investigación y Proyectos SLP

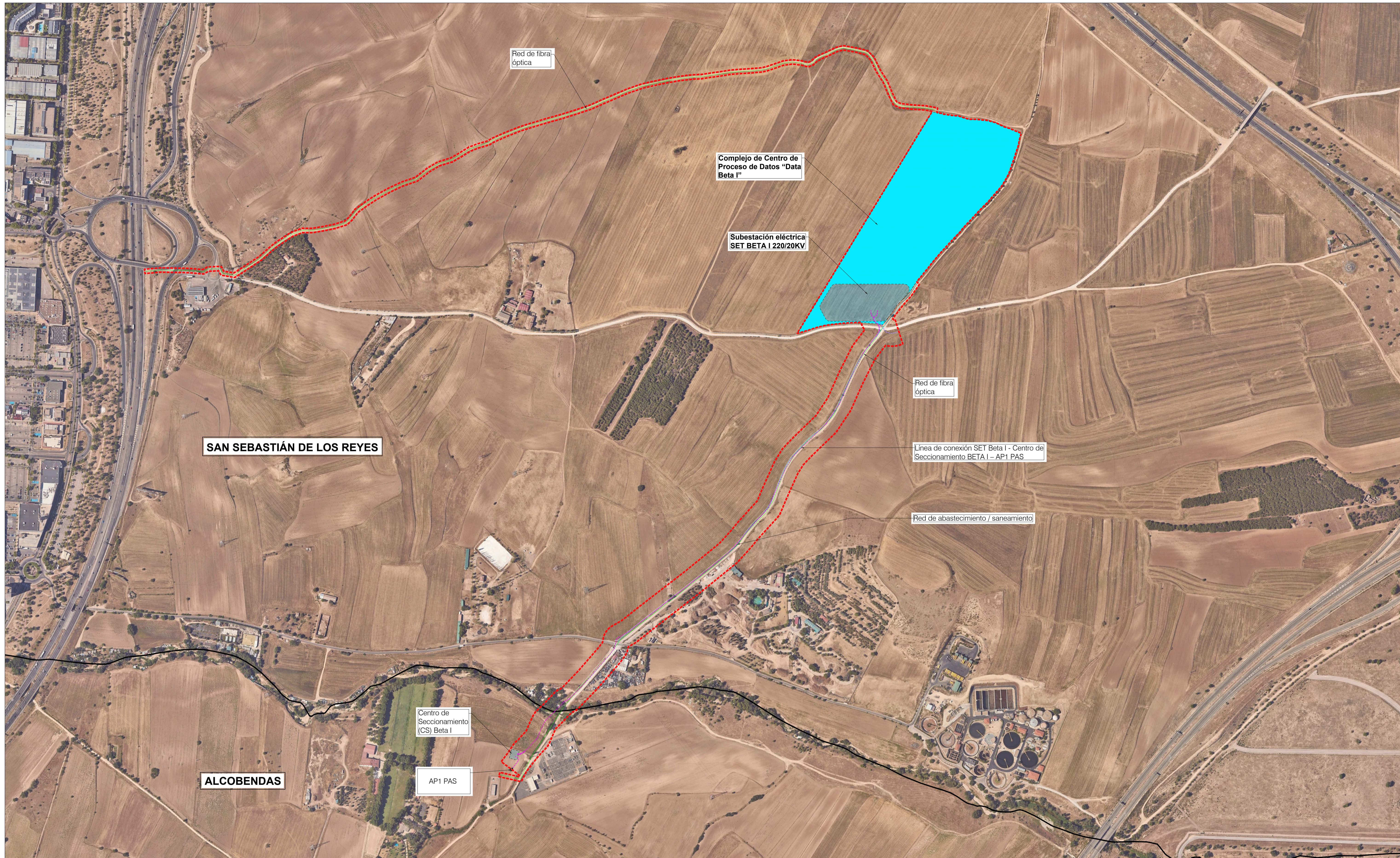
VOLUMEN 2. AVANCE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE DE AVANCE DE PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 DELIMITACIÓN
- O-2 PLANTA GENERAL DE LA INFRAESTRUCTURA
- O-3 PLANTA DE DETALLE DEL CAMPUS PARA CENTRO DE DATOS
- O-4 COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA CON AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

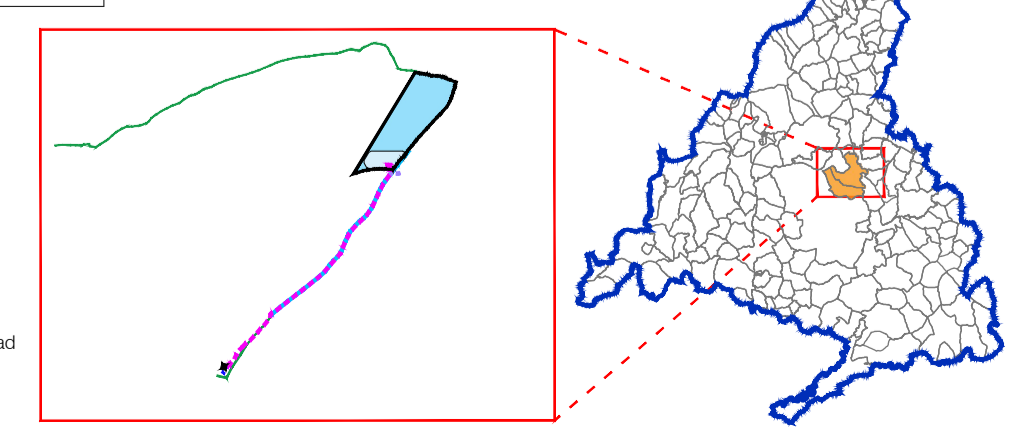
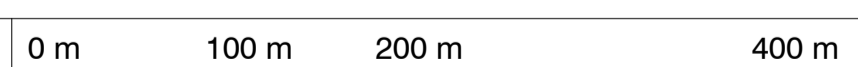
PLANOS DE AVANCE DE ANTEPROYECTO:

- PLANOS DE DEFINICIÓN DE ANTEPROYECTO



Coordenadas X e Y expresadas en metros en la proyección ETRS89 / UTM Zone 30N (EPSG:25830).

- Leyenda**
- Términos municipales
 - Delimitación del ámbito del PEI
- Ámbito del Plan Especial. El PEI contiene las siguiente infraestructuras:**
- Complejo de Centro de Proceso de Datos "Data Beta I"
 - Subestación eléctrica SET BETA I 220/20KV
 - Red de fibra óptica
 - Línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I - AP1 PAS
 - Centro de Seccionamiento (CS)
 - Red de saneamiento y abastecimiento



Base Cartográfica: Centro Regional de Información Cartográfica de la Comunidad de Madrid. ETRS89 / UTM Zone 30N (EPSG:25830). Cuadrícula UTM 2000 m. Imagen satelital obtenida el 10/08/2023 (Maxar Technologies)

PLAN ESPECIAL "PEI-DATA BETA I" - CENTRO DE PROCESO DE DATOS Y CONEXIONES ASOCIADAS
 VERSIÓN INICIAL DEL PLAN : DOCUMENTACIÓN PARA BORRADOR

TÍTULO DEL PLANO:
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

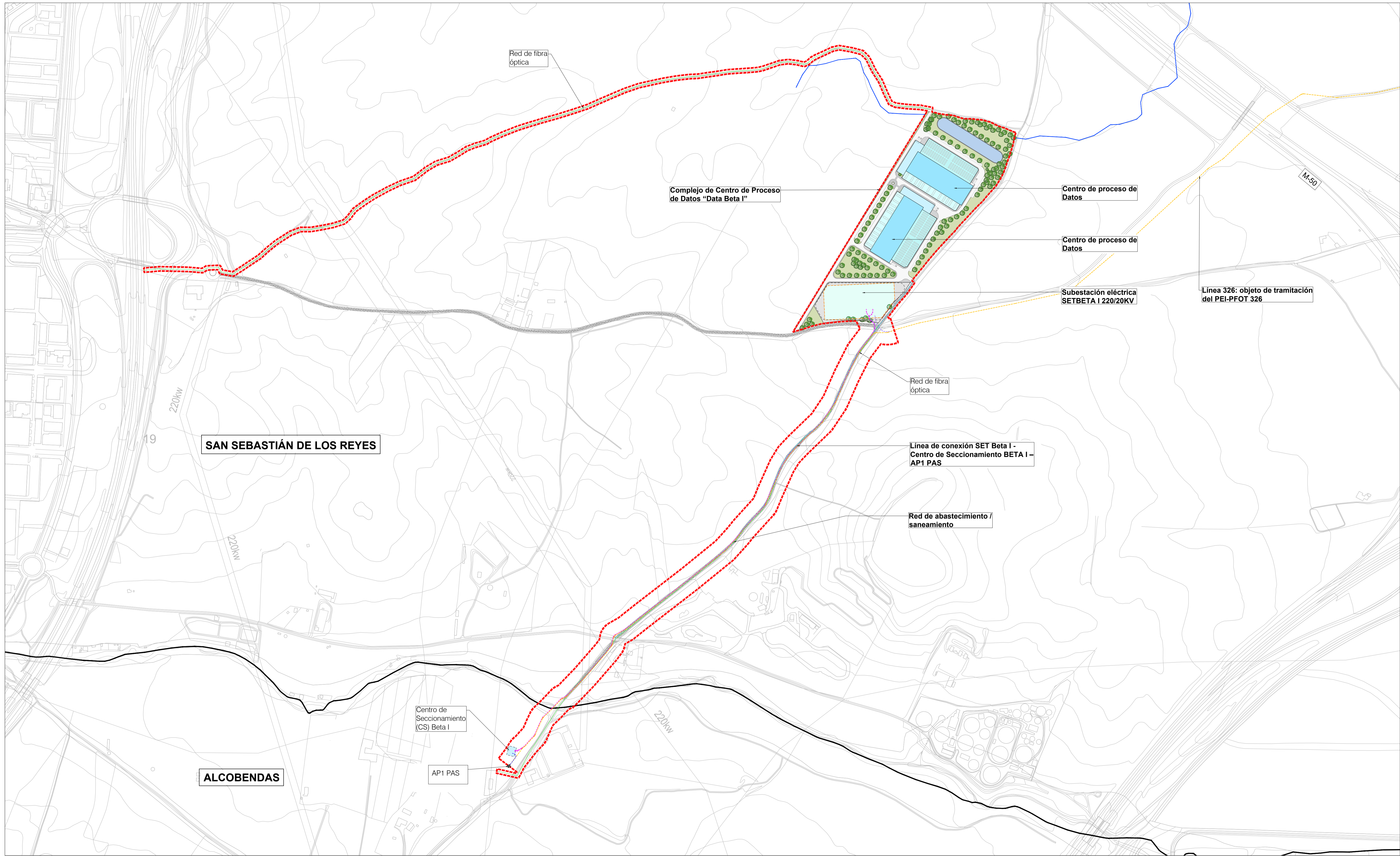
ESCALA: 1:4.000

FECHA: Marzo 2026

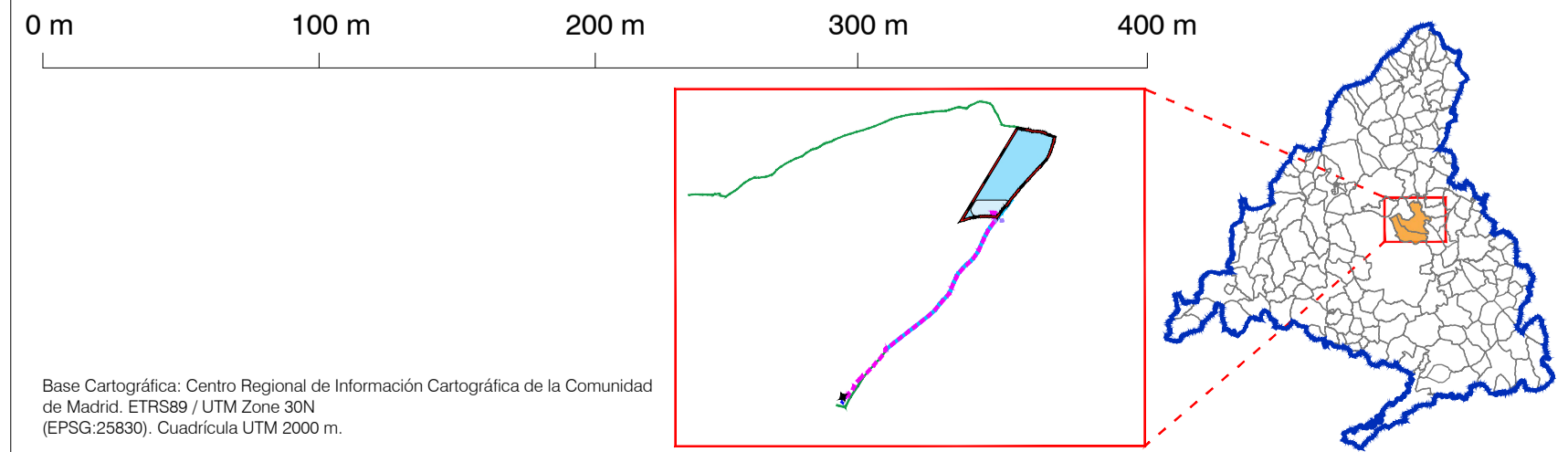
PROMOTOR:
IGNIS
 Ignis Desarrollo S.L.

PLANO Nº:
0-1

EQUIPO REDACTOR:
RH
 RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P.



- Leyenda**
- Términos municipales
 - Delimitación del ámbito del PEI
- Ámbito del Plan Especial. El PEI contiene las siguiente infraestructuras:**
- Complejo de Centro de Proceso de Datos "Data Beta I"
 - Subestación eléctrica SET BETA I 220/20KV
 - Red de fibra óptica
 - Línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I - AP1 PAS
 - Centro de Seccionamiento (CS)
 - Red de saneamiento y abastecimiento



PLAN ESPECIAL "PEI-DATA BETA I" - CENTRO DE PROCESO DE DATOS Y CONEXIONES ASOCIADAS
 VERSIÓN INICIAL DEL PLAN : DOCUMENTACIÓN PARA BORRADOR

TÍTULO DEL PLANO:
PLANTA GENERAL DE LA INFRAESTRUCTURA

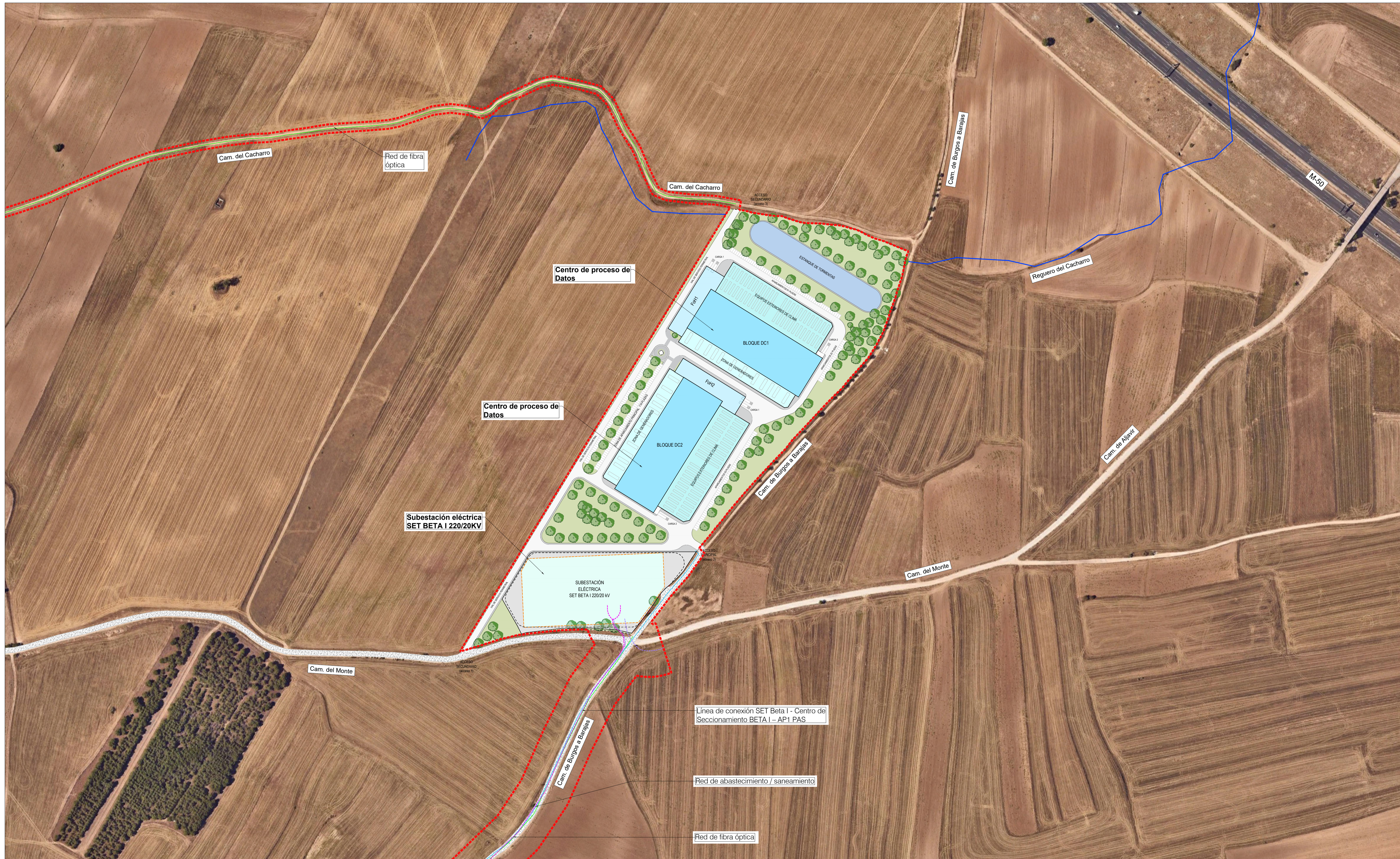
PLANO Nº:
0-2

ESCALA: 1:2.000

FECHA: Marzo 2026

PROMOTOR:
IGNIS
 Ignis Desarrollo S.L.

EQUIPO REDACTOR:
RH
 RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P.



Leyenda

- Términos municipales
- Delimitación del ámbito del PEI

Ámbito del Plan Especial. El PEI contiene las siguiente infraestructuras:

- Complejo de Centro de Proceso de Datos "Data Beta I"
- Subestación eléctrica SET BETA I 220/20KV
- Red de fibra óptica
- Línea de conexión SET Beta I - Centro de Seccionamiento BETA I - AP1 PAS
- Centro de Seccionamiento (CS)
- Red de saneamiento y abastecimiento

Acciones dentro del ámbito:

- Recinto de vallado
- Arroyo de las Tierras Viejas
- Edificios Data Center
- Edificios FoH
- Área de equipamientos de clima
- Área de generadores

Acciones exteriores:

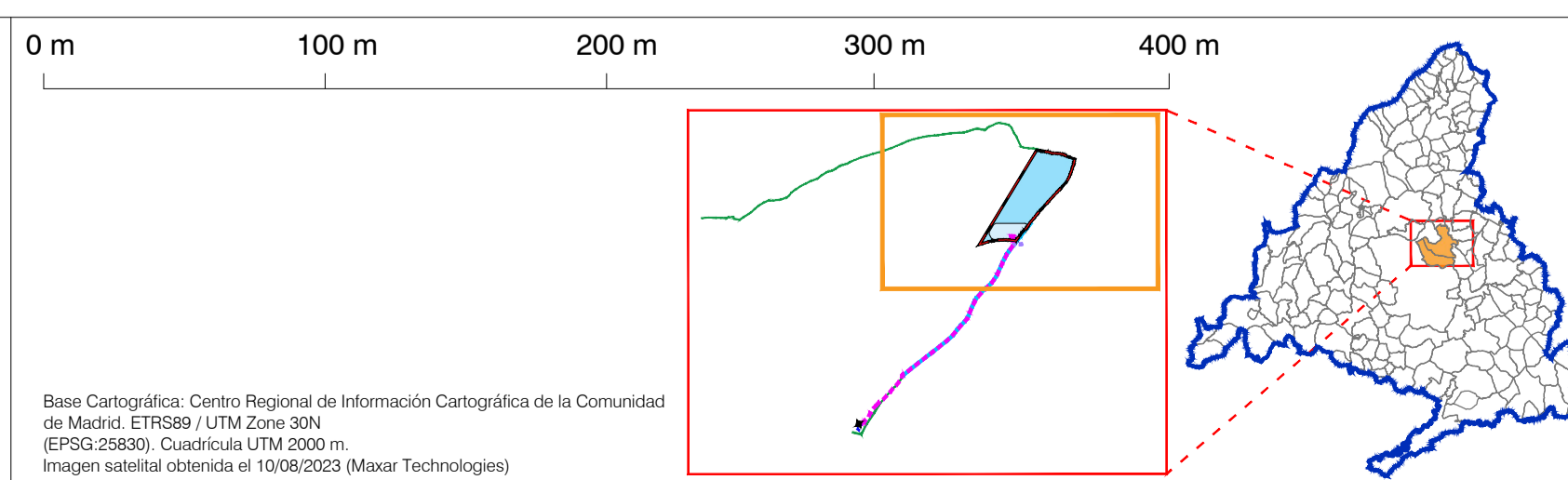
- Edificaciones proyectadas
- Viaro proyectado
- Subestación
- Viaro Interior propuesto
- Aceras de viario propuestas
- Áreas verdes

Acciones dentro del ámbito (continuación):

- Aparcamientos proyectados
- Estanque de tormentas

Acciones exteriores (continuación):

- Adecuación de caminos existentes



PLAN ESPECIAL "PEI-DATA BETA I" - CENTRO DE PROCESO DE DATOS Y CONEXIONES ASOCIADAS
 VERSIÓN INICIAL DEL PLAN : DOCUMENTACIÓN PARA BORRADOR

TÍTULO DEL PLANO:
PLANTA DE DETALLE DE LA INFRAESTRUCTURA: CENTRO DE PROCESO DE DATOS

ESCALA: 1:2.000

FECHA: Marzo 2026

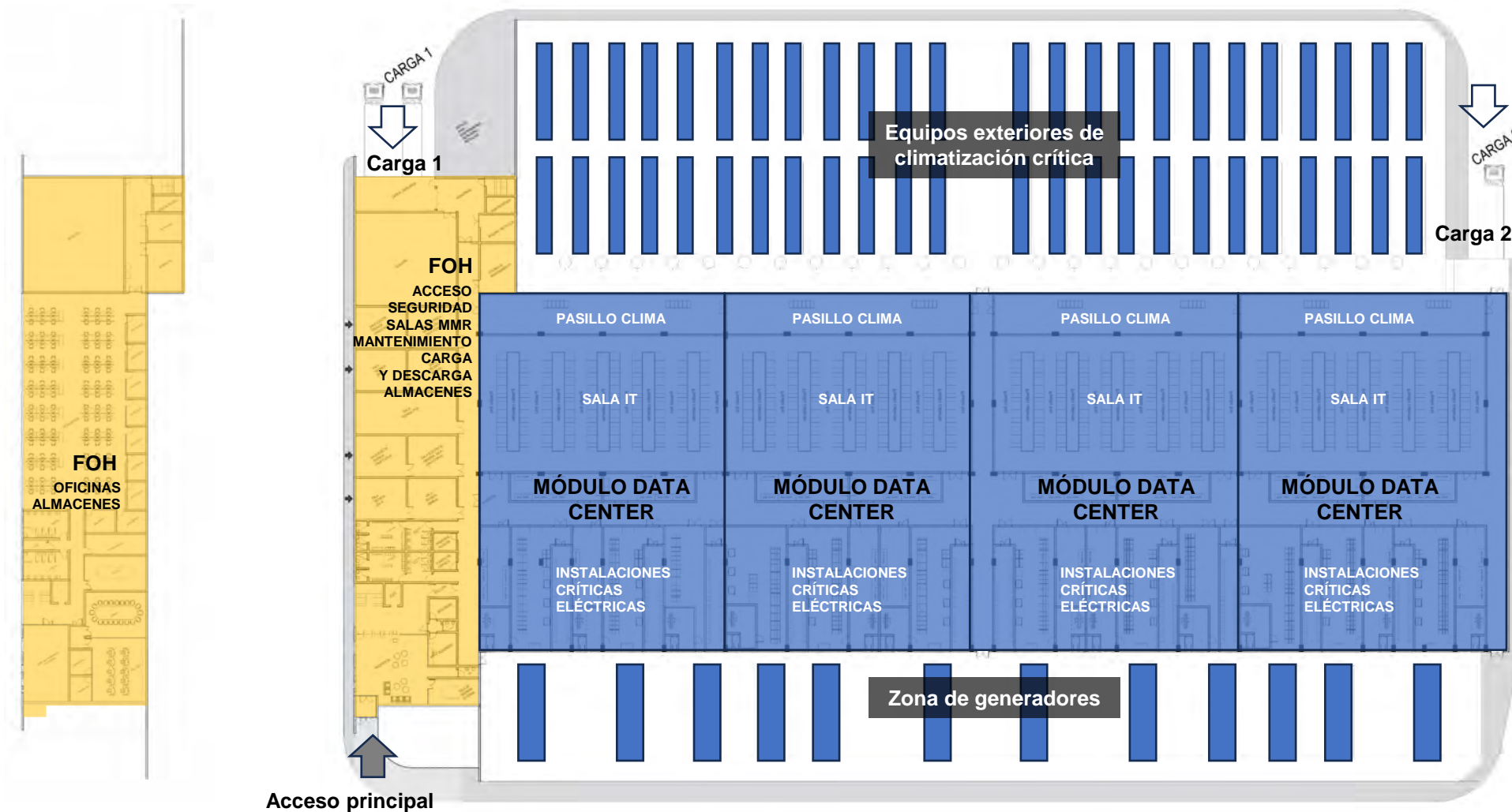
PROMOTOR:
IGNIS
 Ignis Desarrollo S.L.

PLANO Nº:
0-3

EQUIPO REDACTOR:
RH
 RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P.

Base Cartográfica: Centro Regional de Información Cartográfica de la Comunidad de Madrid. ETRS89 / UTM Zona 30N (EPSG:25830). Cuadrícula UTM 2000 m. Imagen satelital obtenida el 10/08/2023 (Maxar Technologies)

04 DEFINICIÓN EDIFICIO MODELO. BLOQUES FUNCIONALES

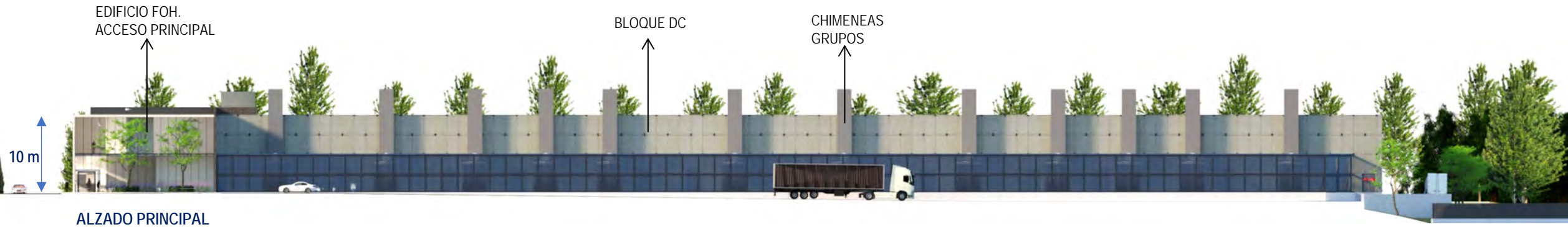


Planta Primera (FOH)

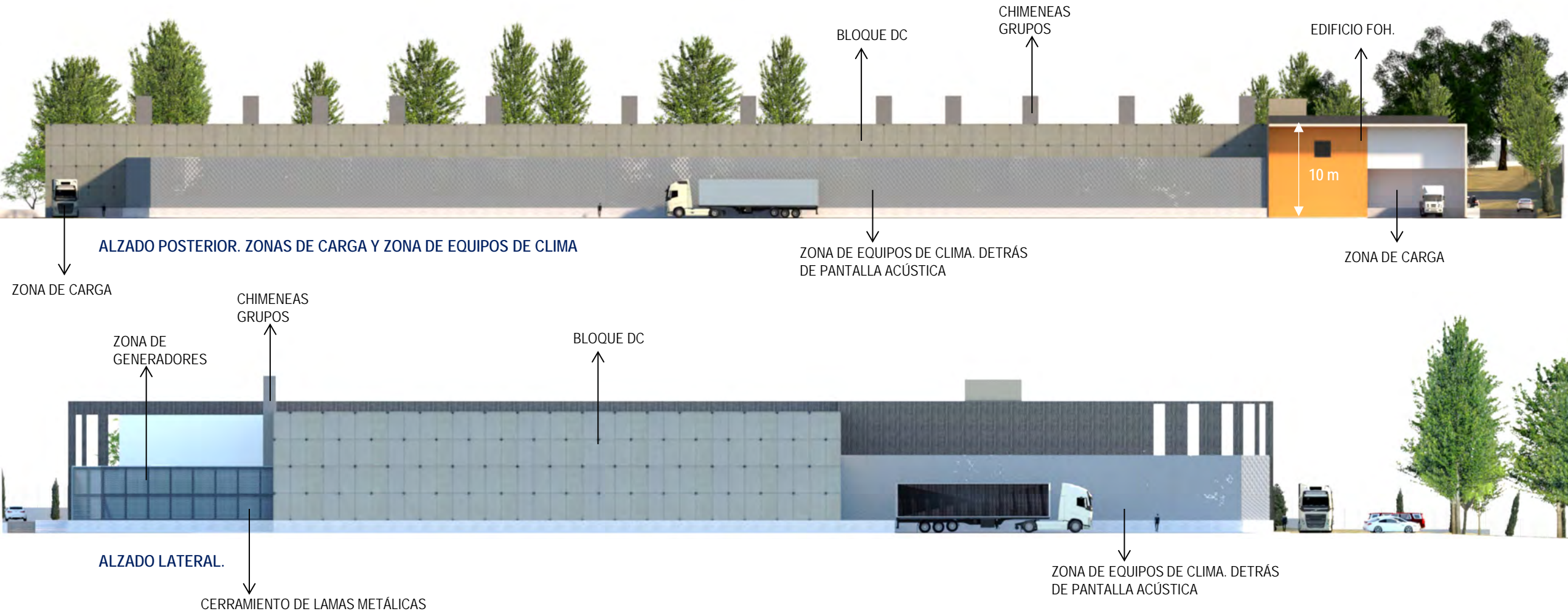
Planta Baja



04 DEFINICIÓN EDIFICIO MODELO. Alzados



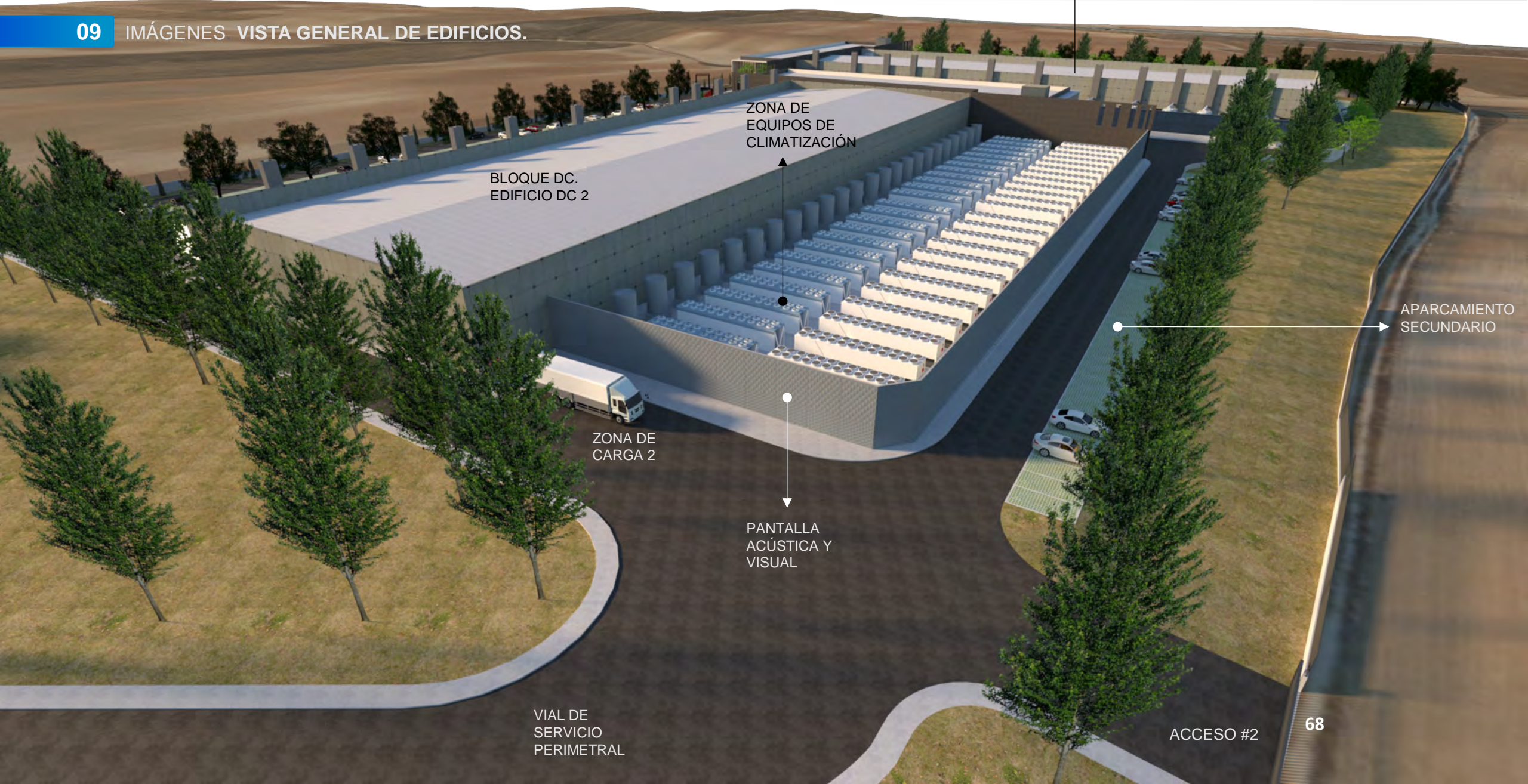
04 DEFINICIÓN EDIFICIO MODELO. Alzados



09 IMÁGENES. VISTA GENERAL DE EDIFICIOS.



09 IMÁGENES VISTA GENERAL DE EDIFICIOS.



EDIFICIO DC 1

BLOQUE DC.
EDIFICIO DC 2

ZONA DE
EQUIPOS DE
CLIMATIZACIÓN

APARCAMIENTO
SECUNDARIO

ZONA DE
CARGA 2

PANTALLA
ACÚSTICA Y
VISUAL

VIAL DE
SERVICIO
PERIMETRAL

ACCESO #2

09 IMÁGENES. VISTA CONJUNTO. VISTA NORESTE

