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

Bloque II. Documentación de la propuesta de ordenación
- Memoria de Ordenación
- Programa de ejecución y estudio económico financiero
- Evaluación ambiental estratégica
- Memoria justificativa del cumplimiento

Bloque III. Documentación Normativa
- Normativa Urbanística
- Catálogo de bienes y espacios protegidos
- Planos de Ordenación

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

Sin perjuicio de la declaración implícita de utilidad púbica derivada de la aprobación del Plan Especial 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 20 de marzo de 2026

Fdo.: Ana Riaza 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 DE LA INFRAESTRUCTURA
O-4 COMPATIBILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA CON AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

ALCALÁ DE HENARES

ANCHUELO

VILLALBILLA

Ap108 LEAT 220 kV ST Atanzón - ST Ardoz (PEI Plot 182)

AVE MADRID-BARCELONA

Gasoducto

Oleoducto

Red de fibra óptica

L/220kV Ap108-SET Beta II

Red de fibra óptica

Red viaria

Subestación "SET Beta II" 220/20kV

Red de abastecimiento / saneamiento

Complejo de Centro de Proceso de Datos "Data Beta II"

CERRO GORDO

DC1

DC2

SET

L1

L2

L3

Leyenda

- Términos municipales
- Delimitación del ámbito del PEI

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

- Delimitación de vallado del Complejo de Centro de Proceso de Datos "Data Beta II"
- Subestación "SET Beta II" 220/20kV
- Red de fibra óptica
- L/220kV Ap108-SET Beta II
- Red de saneamiento y abastecimiento
- Red viaria
- Nueva senda
- Reposición Camino del Charco

0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m

Base Cartográfica: Centro Regional de Información Cartográfica de la Comunidad de Madrid. ETRS89 / UTM Zone 30N (EPSG:25830). Cuadrícula UTM 2000 m.

PLAN ESPECIAL "PEI-DATA BETA II" - CAMPUS DE DATA CENTERS Y CONEXIONES EXTERIORES ASOCIADAS

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN : DOCUMENTACIÓN PARA BORRADOR

TÍTULO DEL PLANO:

PLANTA GENERAL DE LA INFRAESTRUCTURA

PLANO Nº:

O-2

ESCALA: 1:7.000

N

FECHA: Marzo 2026

PROMOTOR:

IGNIS

Ignis Desarrollo S.L.

EQUIPO REDACTOR:

RH arquitectos

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P

CERRO GORDO

CERRO GORDO

DC2

DC1

SET

L1

L2

LC

ACCESO 3.2

ACCESO 3.1

ACCESO 2

ACCESO 1

BARRANCO DEL BOSQUE

C/ FRANCISCO JAVIER SAINZ DE OZA

C/ SANTA LA CORUÑA

C/ MADRID

C/ MONTEJALOS

PEI EN TODA LA COMUNIDAD DE MADRID
1:750.000

MUNICIPIOS AFECTADOS DE LA CM
1:250.000

Anchuelo

Villalbilla

PEI DATA BETA II

Términos municipales

Delimitación del ámbito del PEI

Porción detallada en plano

Anchuelo

Villalbilla

Leyenda

Términos municipales

Delimitación del ámbito del PEI

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

Delimitación de vallado de Complejo de Centro de Proceso de Datos "Data Beta II"

Subestación "SET Beta II" 220/20kV

Red de fibra óptica

L/220kV Ap108-SET Beta II

Red de saneamiento y abastecimiento

Red viaria

El Complejo de Centro de Proceso de Datos "Data Beta II" contiene las siguiente infraestructuras:

Edificios para CPD:
- DC1
- DC2

Edificios logísticos:
- LC
- L1
- L2

Subestación:
- SET

Edificaciones proyectadas

Red viaria

Nueva senda

Reposición de Camino del Charco

Viarios interiores

Espacio libre privado del Complejo del Centro de Datos

*Barranco del Bosque según Base Cartográfica del Centro Regional de Información Cartográfica de la Comunidad de Madrid.

0 m 100 m 200 m

Base Cartográfica: Centro Regional de Información Cartográfica de la Comunidad de Madrid. ETRS89 / UTM Zone 30N (EPSG:25830). Cuadrícula UTM 2000 m.

PLAN ESPECIAL "PEI-DATA BETA II" - CAMPUS DE DATA CENTERS Y CONEXIONES EXTERIORES ASOCIADAS

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN : DOCUMENTACIÓN PARA BORRADOR

TÍTULO DEL PLANO:

PLANTA DE DETALLE DE LA INFRAESTRUCTURA: CENTRO DE PROCESO DE DATOS

PLANO Nº:

O-3

ESCALA: 1:2.500

N

FECHA: Marzo 2026

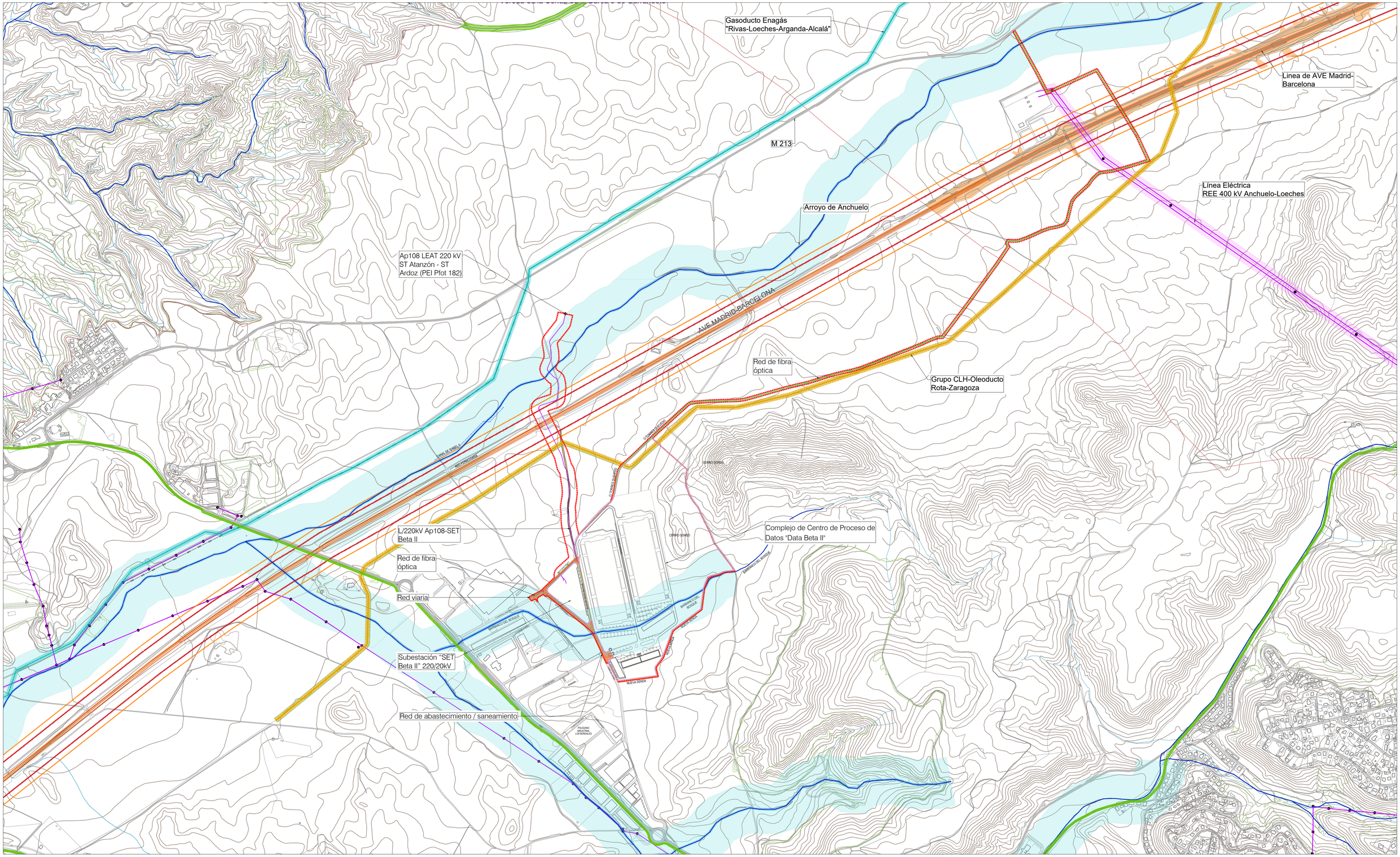
PROMOTOR:

IGNIS

Ignis Desarrollo S.L.

EQUIPO REDACTOR:

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 II"
- Subestación "SET Beta II" 220/20kV
- Red de fibra óptica
- L/220kV Ap110-SET Beta II
- Red de saneamiento y abastecimiento
- Red viaria

Afecciones Ferroviarias

Red Ferroviaria del Estado. Línea de Alta Velocidad - AVE

- Dominio Público en S.N.U. (Art.13 Ley 38/2015 modificado en Art.1 Ley 26/2022)
- Zona de protección en S.N.U. (Art.14 Ley 38/2015 modificado en Art.1 Ley 26/2022)
- Límite de edificación en S.N.U. (Art.15 Ley 38/2015 modificado en Art.1 Ley 26/2022)

Afecciones Vías Pecuarias

Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

- Trazado Vía Pecuaria (ancho Cañada 75m. Cordel 37,5m. Vereda: 20m. Coladas: Su anchura será determinada por el acto administrativo de clasificación. Art.4 Ley 3/1995)

Afecciones de Líneas Eléctricas

(Apartado 5.12.2 del ICT/LAT 7, RD 223/2008)

Red Eléctrica de España

- Línea Eléctrica
- Zona de Protección
- Torre/Punto de Apoyo Línea Eléctrica

Afecciones Hidráulicas

Confederación Hidrográfica del Tajo

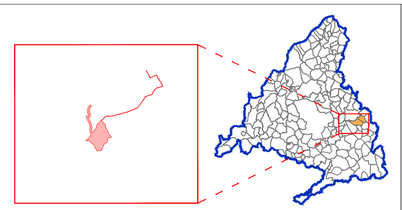
- Cauces (según cartografía de la CHT)
- Zona de servidumbre (5 m desde DPH. Art. único RD 9/2008) (estimada)
- Zona de policía del cauce (100 m desde DPH. Art. único RD 9/2008) (estimada)

Otras Afecciones

- Red de Abastecimiento del Canal de Isabel II (**)
- Canalización de gas : NEDGIA
- Caminos públicos
- Gasoducto / Oleoducto

0 m 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m

Base Cartográfica: Centro Regional de Información Cartográfica de la Comunidad de Madrid. ETRS89 / UTM Zone 30N (EPSG:25830). Cuadrícula UTM 2000 m.



PLAN ESPECIAL "PEI-DATA BETA II" - CAMPUS DE DATA CENTERS Y CONEXIONES EXTERIORES ASOCIADAS

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN : DOCUMENTACIÓN PARA BORRADOR

TÍTULO DEL PLANO:

COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

PLANO Nº:

O-4

ESCALA: 1:7.000

N

FECHA: Marzo 2026

PROMOTOR:

Ignis Desarrollo S.L.

EQUIPO REDACTOR:

RH Estudio, Inv. y Proyectos S.L.P